

סדר יום לוועדה מתאריך - 01/12/2025 - יא כסלו תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2025/145
מספר בקשה	<u>2022/0039.00</u>
מספר סידורי	<u>1</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	הקמת 3 מבנים בשכונת גבל מוקבר סה"כ 29 יח"ד ו 2.5 קומת חנייה
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר שקיר אברהם
עורך הבקשה	איוב ארלית
מתכנן השלד	הנדי שריף
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

שקיראת 0 , ערב א-סואחרה

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2683א	התקבלה תכנית בינוי	08/07/1996	4	שטח נוף פתוח	
443010	תחילת תוקף	23/12/2017	1	מגורים ג	5489
443010	תחילת תוקף	23/12/2017	100	דרך מאושרת	326
443010	תחילת תוקף	23/12/2017	101	דרך מוצעת	2834

תאור הבקשה

בקשה להקמת בנייני מגורים סה"כ 29 יח"ד ב- 3 בניינים תב"ע המאפשרת 75 יח"ד מימוש חלקי- המגרש משופע ומדורג, מוצע סה"כ מפלסים 9 מתוכם 5 מפסים תת"ק וכן 2.5 קומות מעל הקרקע בשכונת ג'אבל מוקבר עפ"י תב"ע 443010.

כתובת: שקיראת – שכונת ג'אבל מוקבר תיק רישוי: 2022/39

בשטח ללא בינוי מוצע הקמת 3 בניינים מתוך 8 במתחם מגרש 1 להקמת 3 בנייני מגורים. הבקשה הינה מימוש חלקי של תב"ע מספר 443010 .

מוצע כביש צפוני לבניינים המוצעים וכניסה נפרדת עם רמפה ל 3 הבניינים המוצעים.

מתחת לבניינים מוצעות 5 קומות תת"ק- חלקן חשופות בחלק הדרומי מתוכם 3 משולבות חניון, מחסנים ושטחים טכנים.

התכנית המוגשת מבקשת שינוי יעוד משטח נוף פתוח למגורים ומסחר. אחוזי הבניה המבוקשים הם 180% תוך הפרשת 40% לצורכי ציבור.

התכנית המוגשת גובלת תכנית קריית החינוך המוצעת בצומת קומבר שמספרה 101-0213306 על שטח התכנית הוגשה בשנת 2009 תכנית מספר 13352 אשר נדחתה מהנימוק של צורך בתכנון כולל. ביום 22.12.2015 נחתם הסכם פשרה אשר קיבל תוקף של פסק דין בין יזמי התכנית לעיריית ירושלים ולשכת התכנון המחוזית

נספחי תב"ע :

במקום חלה תכנית בסמכות מקומית 101-0443010 אשר הופקדה מיום 19.11.2017 ותחילת תוקפה הינו מיום 12.11.2017.

סעיף סטייה ניכרת לעניין : מספר קומות מירבי, קווי בנין והמרווח המינימאלי בין הבניינים.

פרסום

אין הקלות- לא בוצע פירסום.

פירוט המוצע בבקשה :

מוצע מימוש חלקי של 3 בניינים מתוך 8.

המגרש מדורג, ב2 מפלס התת"ק מוצע חניון ומחסנים ובחלקן דירות דרומיות מדורגות.

לכל בניין מוצעים סה"כ 9 מפלסים- סה"כ 29 יח"ד.

תת קרקעי :

18.75-, 15.60-, 12.48-, 9.36-, 6.24-, 3.15- המפלסים כוללים חניון משותף ויחידות דיור- בשטח מדורג לכיוון דרום. יש להציג מספור וריבוט מלא כולל עדכון הערות ע"ג התכנית. סה"כ מוצעים 35 יח"ד כמתאפשר ב- 3 בניינים מכח התב"ע. 0.00, 3.12, 6.24.

תכנית גגות

מוצגת תכנית בהתאם למפלסים המתאפשרים.

מוצע חניון תת"ק הכולל כיכר – החניון אושר ע"י מחלקת הסדרי תנועה ודרכים. אין מניעה לאשר. מותאם לכביש הגישה.

סה"כ 25 יח"ד ב- 3בניינים.

סטייה ניכרת- אין מניעה לאשר מוצע כמתאפשר

יש להציג תמהיל ויתרת שטחים ויח"ד להמשך הפרויקט

סעיף 4.2.ו' קובע סטייה ניכרת לעניינים הבאים :

מספר הקומות מירבי המצוין בנספח 1.

מרווח מינימאלי בין הבניינים.

קוי בנין מפורטים.

כמו"כ מצוין כי :

1. הבינוי יהיה בינוי מדורג המלווה את הטופוגרפיה תוך שמירה על עקרון של עד 4 קומות בכל חתך .

יש לשמור על מרווחים של לפחות 6 מטר בין הבניינים

גובה קירות התמך לא יעלה על 3 מ

גובה הגדר סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מטר

מוצע כמתאפשר

גובה הבניה- סטייה ניכרת

הוראות התכנית מפנות לנספח מחייב, ספח בנוי-גליון מספר 1 (מחייב לעניין : גובה מבנה, מס' קומות, מס' הבניינים והמרווחים בין הבניינים)

מותר עפ"י טבלה 5 בהוראות להגיע עד גובה 9.36 מ' ומעל חדר יציאה במדרגות

הבקשה תואמת לתב"ע- יש להציג ע"ג התכנית עמידה בגובה מתאפשר מהתב"ע.

מס' הקומות

מותר על פי טבלה 5 בהוראות התכנית : 2 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-6 קומות מתחת לכניסה הקובעת. כמו"כ חתך עד 4 קומות

סה"כ מספר הקומות מוצע כמותר.

מספר יח"ד

יש להציג תמהיל דירות-

עפ"י התב"ע מותרות 75 יח"ד בצפיפות של 13.7%. יש להציג עמידה בבינוי עתידי.

כעת מוצעות 25 יח"ד כמתאפשר.

מוצע כמתאפשר.

מיקום / קווי בניין

בהוראות התכנית סעיף 4.2. ו קובע סטייה ניכרת לקווי בניין

הבניה המוצעת בתוך תחומי קוי הבנין- מוצע כמתאפשר.

קווי בניין תת קרקעיים : הקומות הת"ק - מבוקשות עד קווי הבניין הת"ק המותרים.

קווי בניין : הקומות הת"ק מבוקשות עד קווי הבניין הת"ק המותרים.

קווי בניין עליים : מוצע במסגרת המותר.

מרפסות- המרפסות לא חושבו יש להציג ולהציג במסגרת חישובי השטחים וטבלה 1. כמו"כ להציג עמידה בהוראה מיוחדת של חישוב המרפסות.

א. בדירות ששטחן עולה על 80 מ"ר, תתאפשר הקמת מרפסת בהיקף מרבי של 10% משטח הדירה, אך לא יותר מ-10 מ"ר שטח עיקרי עבור מרפסת מקורה, לכל דירה. בדירות ששטחן המרבי לא עולה על 80 מ"ר, היקף שטחי המרפסת לא יעלה על 10% משטח הדירה ב. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין. ג. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך ד. כל סטייה מהוראות אלו תחשב כסטייה ניכרת מתכנית .

- יש להציג עמידה בתנאי מיוחד זה

אחסנה

מוצעים מחסנים יש למספר לשיוך.

שטחי בניה : המוצגים ע"י עורך הבקשה :

עיקרי : מוצע 3322 מ"ר שטח עיקרי מותר כ 9500 מ"ר- יש להציג תחשיב שטחים ממצגי יתרת שטחים להמשך הפרויקט- כאמור עוד 5 בניינים.

יש להתאים את הבקשה לשטחים המותרים- שטחי שירות מעל 0.00 חורגים.

זיקת הנאה

סעיף 8.6 :

השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה להולכי רגל הינו ללא מגבלה כלשהי, שטח זה יפותח כמעבר להולכי רגל, בהתאם להנחיות העיריה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח 2. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח החלקה/המגרש/ תא השטח ועל חשבונם בלבד

יש לציין ולסמן כנדרש ע"ג הבקשה.

מי נגר

סעיף 6.13 : ניהול מי נגר : "ויותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח התכנית".

יש להציג חישוב חלחול מי נגר.

צוברי גז :

לא מוצעים בבקשה צוברי גז / בלוני גז.

יידרש לקבל אישור משרד התמ"ת למיקום אשר יוצע.

סעיף הריסות :

הגדרות המסומנות בתשריט ובנספח הבינוי בצחוב מיועדות להריסה 2. תנאי להוצאת היתר בכל מתחם בו מסומן בינוי להריסה, יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה, וזאת ע"י מבקש ההיתר או ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה- יש להציג ע"ג הבקשה

שלביות ביצוע

1 הבניה תבוצע לכל בניין בהינף אחד- לא תותר בניה בשלבים

2. תנאי למתן היתר בניה ראשון בתכנית-

א. תכנון מפורט לפיתוח הדרך

ב. הכנת תצ"ר.

ג. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצעה לפיתוח המדרכה כולל נטיעה של 3 עצים בוגרים לפחות כל 20 מטר, בתיאום עם אגף שפ"ע.

3. תנאי למתן היתר בניה ראשון בתחום התכנית

ביצוע בפועל של המדרכה כולל נטיעת עצים לשביעת רצון מהנדס העיר או מי מטעמו.

מימוש התכנית

על פי סעיף 7.2 : "זמן למימוש התוכנית 10 שנים מיום אישורה"

תכנית 443010 אושרה ב12.11.2017 ותוקפה יפה עד לתאריך 12.11.2027.

עצים לשימור

אין עצים במגרש עפ"י תכנית המדידה.

אישורים שהתקבלו

הסדרי תנועה- התקבל אישור המחלקה בתאריך 09.06.24 :

אין התנגדות לתכנית, מוצע 29 מ"ח עבור 29 יח"ד חדשות.

בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי

תנאי לטופס 4 - אישור רשות תמרור

איכות הסביבה- התקבל אישור בתאריך 06.11.25 :

ההיתר נבחן לפי הרמוניקה שהוגשה ברשות לאיכות הסביבה בתאריך 13/9/2025, השינויים הינם בתצורת החניון המוצע.

תנאים לטופס 2

הגשת תוכנית ניהול פסולת בניין ועודפי עפר

חתימת הקבלן על תנאי ההיתר של הרשות לאיכות הסביבה.

שפ"ע- התקבל אישור בתאריך 21.03.2023 :

אין לפגוע בשצ"פ הסמוך

תברואה -התקבל אישור בתאריך 08.06.23 : יש לתכנן 5 פחים בנפח 1000 ליטר.

אדריכל העיר- התקבל אישור בתאריך 01.07.24 הבקשה מאושרת -אישור סרוק בארכיב.

אישור מחלקת דרכים- התקבל בתאריך 27.04.25 : בהמשך לדיון אגפי אחרון מתאריך 17.12.2024 אין מניעה לשחרר את התיק בנדון לדיון בוועדה בלבד על סמך תכנית סרוקה בארכיב אופטי של התיק מתאריך 27.04.2025

ועל סמך מכתב תיאום עם פרויקט בית ספר מגרש 5 בנושא מעבר זיקאת הנאה מרח' שקיראת עד בית הספר סרוקה בארכיב אופטי של התיק מתאריך 27.04.2025

תנאי להוצאת היתר בניה- טופס 11 חתום.

בעלויות : אשקיראת סומיה ונוספים

מידע קודם

מתאריך	
24/11/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
10/11/2025	חוות דעת תכנונית
	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 443010 תחילת תוקף : 23/12/2017 ייעוד הקרקע: דרך מוצעת חוות דעת מוצע מימוש חלקי של 3 בניינים מתוך 8.

המגרש מדורג, ב2 מפלס התת"ק מוצע חניון ומחסנים ובחלקן דירות דרומיות מדורגות. לכל בניין מוצעים סה"כ 9 מפלסים- סה"כ 29 יח"ד. יש להציג תמהיל ויתרת שטחים ויח"ד להמשך הפרויקט עפ"י התב"ע מותרות 75 יח"ד בצפיפות של 13.7%. יש להציג עמידה בבינוי עתידי. כעת מוצעות 25 יח"ד כמאתפשר. מרפסות- המרפסות לא חושבו יש להציג ולהציג במסגרת חישובי השטחים וטבלה 1. כמו"כ להציג עמידה בהוראה מיוחדת של חישוב המרפסות כמפורט בתב"ע שטחי בניה : המוצגים ע"י עורך הבקשה : עיקרי : מוצע 3322 מ"ר שטח עיקרי מותר כ 9500 מ"ר- יש להציג תחשיב שטחים ממציג יתרת שטחים להמשך הפרויקט- כאמור עוד 5 בניינים. יש להציג זיקת הנאה וכן להציג חישוב חלחול מי נגר. סעיף הריסות- הגדרות המסומנות בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב מיועדות להריסה. 2. תנאי להוצאת היתר בכל מתחם בו מסומן בינוי להריסה, יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה, וזאת ע"י מבקש ההיתר .		
	13/01/2022	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
	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	10

	הגורמים המאשרים	
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	11
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	12
	הטמעה וסימון שוחות ביוב על גבי ההרמוניקה	13
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	14

המלצת האגף
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

אין מניעה לאשר הקמת 3 בניינים מוצעים -סה"כ 29 יח"ד.

סדר יום לוועדה מתאריך - 01/12/2025 - יא כסלו תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2025/145
מספר בקשה	<u>2024/0199.00</u>
מספר סידורי	<u>2</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש, חפירה ומילוי, ממ"ד, עבודות הריסה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הריסת בניין קיים והקמת מבנה מגורים חדש בן 20 יחידות דיור
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	משי ברכה והצלחה 2022 בע"מ
עורך הבקשה	אדריכל פלינק נפתלי
מתכנן השלד	ניסים שלומי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

אלכסנדריון 17, גוננים

גוש	חלקה	בשלמות
30144	13	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
110510	תחילת תוקף	25/07/2015			
ג30144	תחילת תוקף	16/07/1959			
44565	תחילת תוקף	29/11/1996			

תאור הבקשה

ברחוב אלכסנדריון שבשכונת קטמונים במגרש 14 עפ"י תב"ע 110510 מבקשים הריסת מבנה קיים והקמת בניין מגורים חדש בן 7 קומות מעל 3 קומות ת"ק, סה"כ 20 יח"ד ,

מסמכי התכנית :

במקום חלה תב"ע מס' 110510 אשר הופקדה ביום 13.06.2014 ואושרה ביום 25.07.2015.

התכנית כוללת תשריט, תקנון ונספח בינוי מחייב לעניין קווי בניין, מס' קומות, נסיגות בבניין ואינו מחייב

לעניין מס' יח"ד בבנינים

פרסום

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות

פירוט הבניה המוצעת :

קומות חניון 1-5-

מוצעות 3 קומות חניון הכוללות מקו"ח, מחסנים וחדרים טכניים, הכניסה לחניה מתוכננת מחזית דרומית, מרחוב אלכסנדריון.

קומת קרקע :

בקומה זו מוצעת הכניסה לבניין מחזית דרומית אל לובי כניסה, בנוסף, מוצעות 3 יח"ד בקומה.

קומות א-ו :

בקומות אלו מוצעות יח"ד, לכל יח"ד מוצע מרפסת ממ"ד סה"כ 20 יח"ד בבניין.

קומת גג :

מוצע גג בטון שטחי עם יציאה מחדר המדרגות. מוצגים קולטים וגנרטור בגג.

חניה :

סעיף 6.3 קובע הוראות לעניין חניה כדלהלן-

1. מקומות החניה הנדרשים ייקבעו עפ"י תקן חניה תקף לעת מתן היתר בניה
2. החניה הנדרשת תהיה ת"ק בלבד, באמצעות מעלית רכב כמצוין בנספח מס' 3, ותהיה בתחום המגרש
3. . תותר גישה משותפת אל חניונים של מגרשים סמוכים באמצעות רמפה משותפת ובתאום עם אגף תושיה שבעיריית ירושלים
4. מיקום החניות כמצוין בנספח 3 הינו מנחה
5. ניתן להתקין מתקן חניה אוטומטי ולהשתמש במכפילי חניה ע"י רמפה דו סטרית
6. חובת כיסוי גגות החניונים באדמת גן ונטיעות

7. איחוד 2 מגרשים ומעלה יחייב כניסה לחניה ע"י רמפה דו סטרית

8. תתאפשר חניה עודפת ת"ק בתחומי המגרשים הפרטיים ע"מ לאפשר פתרונות חניה נוספים בתקופת הביניים בהיקף מרבי של 4 חניות במגרש. כל זאת בתיאום עם אגף תושי"ה בעיריית ירושלים, כמו כן, תתאפשר תוספת שטחים עיקריים לצורך זה ולצורך זה בלבד".

מוצעות 3 קומות חניון הכוללות מקו"ח, מחסנים וחדרים טכניים.

הכניסה לחניון מרח' אלכסנדריון דרומית לבניין

מוצע חניון אוטומטי, התקבל אישור מח' הסדרי תנועה מתאריך 29.10.2025

אין התנגדות לתכנית עבור 20 יח"ד חדשות מוצע 33 מ"ח עפ"י התקן חלקם ע"י חניון אוטומטי. תנאי להיתר בניה- הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה בת"י. תנאי לטופס 4- אישור רשות תמרור לתכנית.

סטייה ניכרת

סעיף 6.10 קובע הוראות סטייה ניכרת לעניין :

1. קווי בניין

2. גובה בניין ומס' קומות

3. סטייה מהוראות הסעיף המורה על הריסת המיועד להריסה

4. סטייה מנסיגות בקומות העליונות

5. גובה הגדר הבנויה

6. עקרונות האדריכלות המופיעים בסעיף 4.1.2.

7. איסור ניוד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין

8. איסור סגירת מרפסות

9. היקף שטחי המסחר בתא שטח ו-22 הינו 150 מ"ר- ל"ר לבקשה

להלן פרוט לנושאים הנ"ל :

1. מיקום – קווי בניין - סטייה ניכרת

התקבל תיק מידע מס' 2023/5680 עם סימון קווי בניין- קו הבניין סומן באדום, קו בניין ת"ק בכחול, קו

בניין לתוספת בקומת הקרקע עפ"י תב"ע 4565 א' סומן בכתום וקו בניין לתוספת קומה חדשה עפ"י תכנית 4565 א' סומן בירוק-

קווי בניין ת"ק- מוצע חניון מעבר לקווי הבניין הת"ק ועד גבול מגרש- אין מניעה לאשר בכפוף לסעיף 6.1. לפיו- "קווי הבניין המירביים יהיו בהתאם למצוין בתשריט, יותר שינוי בקו בניין תחתי ובלבד שתשמש 15% קרקע פנויה להחדרת מי נגר"- יש להותיר 15% קרקע פנויה להחדרת מי נגר.

קווי בניין ע"ק- מוצעות מרפסות זיזיות מעבר לקווי הבניין- אין מניעה לאשר בכפוף לסעיף 4.1.2. א. לפיו- "בחזית האחורית והצידיית תתאפשר הקמת מרפסות זיז בעומק של עד 2 מ' ביחס למישור חזית המבנה ומעבר לקווי הבניין, בהתאם לתכנית אב גוננים"- המרפסות מוצעות בחזית אחורית ובעומק של 2 מ'- כמותר

2. גובה בניין- סטיה נכרת :

מותר : 24.75 מ' (מתייחס לגובה גג)

מוצע : 24.75 מ'- כמותר

מס' קומות

מותר : 7 קומות ע"ק מעל 3 קומות ת"ק

מוצע : 7 קומות ע"ק מעל 3 קומות ת"ק- כמותר.

3. סטיה מהוראות הסעיף המורה על הריסת המיועד להריסה - סטיה נכרת :

עפ"י סעיף 6.15 : "הבניינים/הגדרות/המדרגות המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי מס' 1 בצהוב- מיועדים להריסה, יחרסו כתנאי להוצאת היתר בניה/ חפירה ראשון/ העברת השטח ע"ש העירייה, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה"- יירשם כתנאי להוצאת היתר בניה

4. סטייה מנסיגות בקומות העליונות- סטיה נכרת :

עפ"י סעיף 1.2.4.1.2. ב. : "...הקומות החמישית והשישית תהיינה בנסיגה בת 2 מ' ביחס לקומה הרביעית בחזית הקדמית הראשית והמשנית (במידה והאחרונה הוגדרה עבור החלקה). הקומה השביעית תהיה בנסיגה בת 4 מ' מחזית הקומה שמתחתיה (במידה והאחרונה הוגדרה עבור החלקה)"- מוצעת נסיגה של 2 מ' בקומות החמישית והשישית ושל 4 מ' בקומה השביעית- כנדרש

5. גובה הגדר הבנויה- סטיה נכרת :

עפ"י סעיף 1.2.4.1.2. ב. : "גובהה של הגדר הבנויה לצד המגורים הצמודה למדרכה יוגבל ל-1.10 מ' ממפלס המדרכה ועד ראש הקיר, הגדר תהיה מחופה באבן מסוג אבן מעטפת הבניין. מעל גובה זה, תותר גדר חיה ו/או מעקב בטיחות"- מוצעת גדר מעל 1.1 מ' ממפלס המדרכה- יש להתאים לדרישות הסעיף

6. עקרונות האדריכלות המופיעים בסעיף 4.1.2. :

סעיף 4.1.2. קובע הוראות שונות לעניין הבניה במגרשים המיועדים למגורים :

א.תכסית-

"תכסית הבניה תהיה 50%"

מוצעת תכסית מרבית של- 45% כמותר

ב. מס' יח"ד :

מותר : 21 יח"ד

מוצע : 20 יח"ד- כמותר

30% מסך יח"ד לא יעלה על 85 מ"ר- יש להציג תמהיל המוכיח עמידה בסעיף זה

ג. גובה קומת מגורים :

"גובה קומת מגורים בין מפלס הריצפה למפלס קצפת הקומה שמעליה לא יעלה על 3.25 מ"י- מוצע כנדרש

ד. מפלס הכניסה הקובעת :

"מפלס הכניסה הקובעת המירבי לבניין יהיה בגובה של עד 100 ס"מ מפני המדרכה הסמוכה ובכפוף לעמידה בתקנות הנגישות התקפות לעת הגשת התכנית"-

מפלס המדרכה- 716.81

מפלס ה-0.00 -717.79 הפרש של 0.98 ס"מ- בתחום המותר

עפ"י סעיף 9.ב.4.1.2 : "בכל כניסה לבניין תהיה כניסה ציבורית בגודל מינימלי של 6*3 עם ערוגות מוגבהות לגובה ישיבה משני צידי הכניסה, בכל ערוגה ינטע עץ וצמחיה פורחת"-מוצעת כניסה לבניין בגודל של 6*3.5 עם ערוגות משני הצדדים בגובה ישיבה- כנדרש

ה. גגות :

"גובה פיר מעלית לא יעבור את גובה מעקה הגג ויהיה 2 מ' מעל לרצפת הגג בהתאם להוראות תכנית האב לגוננים"

"גגות המבנים יהיו שטוחים"

"לא תותר כל בניה על הגג למעט בניית חדר מדרגות לקומת הגג ומבנה פיר המעלית בהתאם לפרט מנחה"

"גובה מרבי של מבנה פיר המעלית כולל חדר מכוונות לא יעלה מעבר לגובה מעקה הגג"

"מעקה הגג יהיה מעקה בנוי מאבן כהמשך מעטפת המבנה וגובהו יוגבל למינימום הדרוש בחוקי תו"ב תקפים" - תכנון הגג בוצע בהתאם לדרישות לסעיף

ו. מחסנים :

"תותר בניית מחסנים כמס' יח"ד במבנה, בשטח שלא יעלה על 15 מ"ר לכל יח"ד, בתנאי ששטחי המחסנים יהיו ת"ק וללא חלונות" - מוצעים 11 מחסנים עבור 20 יח"ד בשטח של עד 15 מ"ר,

ככלל, יש לתכנן מחסנים כמס' יח"ד ככל הניתן

7.8 - מרפסות - סטיה נכרת :

סעיף 4.1.2. קובע הוראות לעניין מרפסות כדלהלן :

- תתאפשר הקמת מרפסות בהתאם למדיניות תכנית האב גוננים ולהוראות תכנית זו

- תותר תוספת שטחים עיקריים להקמת מרפסת בשטח מרבי של 8 מ"ר ליח"ד

- תותרנה מרפסות פנימיות זו ע"ג זו ללא דרוג בעומק שלא יעלה על 2 מ'

- לא תותרנה מרפסות זיז בקו בניין 3 מ'

- הקמת מרפסת סוכה תותר ככל שהיא תואמת ההנחיות לעיל

- בצלעות המרפסות שאינן צמודות לבניין תותר בניית מעקות מתכת או זכוכית או עץ או שילוב של חומרים אלה בלבד

מוצעות מרפסות מעל 8 מ"ר ליח"ד - יש לצמצם או לחשב במניין שטחים עיקריים.

לא מוצעות מרפסות זיז בחזית מזרחית, קו בניין 3 מ' - כנדרש

שטחי בניה :

מגורים :

עיקרי ע"ק - מותר : 1825 מ"ר מוצע : 1818.44 מ"ר - נותרו : 6.56 מ"ר -

עיקרי ת"ק - מותר (תוספת 25 מ"ר למקום חניה עבור 4 מקו"ח לכל מגרש) : 100 מ"ר מוצע : 0 - ניתן לחשב 2 חניות עודפות במניין שטחים אלו

שטחי שרות :

שרות ע"ק - מותר : 409 מ"ר מוצע : 420.45 מ"ר - חריגה של - 11.45 מ"ר

שרות- ת"ק- מותר : 1171 מ"ר מוצע : 1131.34 מ"ר- נותרו- 39.66

מרפסות : מותר- 168 מ"ר מוצע : 77.80 מ"ר- כמותר

מי נגר :

עפ"י סעיף 6.8. : "בתחום המגרש תובטח תכסית פנ

ויה של 15% משטח המגרש לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר בתחום המגרש..."- יש להציג תרשים המוכיח עמידה בדרישות הסעיף

שלביות הביצוע :

עפ"י סעיף 7.1-

1. כל תוספת יח"ד שמעל 100 יח"ד- פיתוח השצ"פ והדרך במגרש 30- מוצעות 20 יח"ד בלבד.

2. כל חלקה תבנה בנפרד בהינף אחד- מוצעת הבניה בהינף אחד של מגרש 14

3. בניה בתאי שטח- 12-16- ביצוע בפועל של חיבור כביש בין רח' טוביה לרח' אלכסנדריון

4. תנאים למתן טופס 4- השלמת ביצוע בפועל של :

-חיבור הכביש והרחבת הדרך המאושרת בתאי שטח 40 ו-46 ע"י השלמת דך מוצעת בתא שטח 48.

- השלמתם והפעלתם של המתקנים ההנדסיים בגבול התכנית

מימוש התכנית :

זמן למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.

תאריך אישורה של התכנית- 25.07.2015 עד ל-25.07.2025

התקבל אישור היועצת המשפטית של מנהל התכנון מיום 20.11.2025. לדבריה :

"מדובר בסעיף העוסק בזמן משוער למימוש התכנית ולא בסעיף פקיעת תוקף."

במקרה זה – לא נדרש הארכת תוקף – מייל ממנהל התכנון מתויק בארכיב האופטי.

אישורים :

אדריכל העיר

התקבל אישור אדריכל העיר מתאריך : 20.03.2025

נרשמו תנאים לקבלת היתר ובהיתר.

הסדרי תנועה :

התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה בתאריך : 24.04.2025 לפיו : " אין התנגדות לתכנית מוצע 34 מק"ח עבור 20 יח"ד נדרש 33 מק"ח 1 עודף תכנן בהתאם להנחיות התב"ע 110510 תנאי להיתר הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה בהתאם לתתק"י תנאי לטופס 4 אישור רשות תמרור בכפוף לאישור מחלקת תכנון פיזי"

איכות הסביבה :

התקבל אישור מחלקת איכות הסביבה בתאריך : 09.06.2025

אגף תברואה :

התקבל אישור אגף תברואה בתאריך : 10.06.2025

אגף שפ"ע :

התקבל אישור אגף שפ"ע בתאריך : 05.06.2025, נרשמו תנאים לקבלת היתר

מחלקת דרכים :

התקבל אישור מחלקת דרכים בתאריך : 05.12.2024 - תנאי לטופס 4 - פינוי המסומן לפירוק מזכות הדר ובניית קירות בגבולות חלקה חוקיים .

בעלויות

התקבלה תוכנית חתומה ע"י המבקש "משי ברכה והצלחה" בעלי הזכות בנכס

מידע קודם

מתאריך	
24/11/2025	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה

מומלץ לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים עפ"י סעיף 13 לתמ"א 38, יש לתקן תוכניות בהתאם למפורט בתאור הבקשה ובהתאם להערות שבתוכנית a.		בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 4565א תחילת תוקף : 29/11/1996 ייעוד הקרקע : ברחוב אלכסנדריון שבשכונת קטמונים במגרש 14 עפ"י תב"ע 110510 מבקשים הריסת מבנה קיים והקמת בניין מגורים חדש בן 7 קומות מעל 3 קומות ת"ק, סה"כ 20 יח"ד , במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות בכללותה הבקשה תואמת להוראות התוכנית ולנספחיה, אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. בנוסף, יש לתקן תוכניות בהתאם לתכנית a ולתאור הבקשה בתאום עם בוחן רישוי	24/11/2025	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
	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

	7	תשלום אגרת בניה
	8	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים
	9	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	10	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	11	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	12	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה כאמור בתקנה 52
	13	הריסת הבניה/הגדרות/המדרגות המיועדים להריסה.
	14	מילוי תנאים שנרשמו ע"י מחלקת שפ"ע
	15	אישור סופי של אדריכל העיר
	16	אישור מחלקת דרכים סופי
	17	הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה בת"י.
	18	מימוש התכנית: זמן למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה- עד ל-25.07.2025 יש לחדש את תוקף התכנית

המלצת האגף
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מומלץ לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים עפ"י סעיף 13 לתמ"א 38,
יש לתקן תוכניות בהתאם למפורט בתאור הבקשה ובהתאם להערות שבתוכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 01/12/2025 - יא כסלו תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2025/145
מספר בקשה	<u>2024/0204.00</u>
מספר סידורי	<u>3</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	עבודות הריסה, בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים, שטח ציבורי פתוח, דרכים/תחנות
מהות בקשה	הריסת בניין קיים והקמת בניין חדש בן 4 קומות מעל חניה ומחסנים, סה"כ 16 יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נוהל מוכתר
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר שורפה יזן
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות יונס חאזם
מתכנן השלד	מהנדס אגבאריה קוצי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

אל כאלה 100 , א-טור

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
945113	תחילת תוקף	09/07/2022			

תאור הבקשה

בקשה להריסת מבנה קיים והקמת בנין מגורים בן 4 קומות מעל חניון תת"ק עבור 15 יח"ד.

לבקשה קיימת תב"ע נקודתית 945113- יש להתאים את הבקשה למתאפשר בתב"ע לעניין גבהים, גבהי קירות תמך ומפלסים.

כתובת: אה קאלה 100 – שכונת ט-טור תיק רישוי: 2024/204

בשטח הכולל בינוי מוצע הקמת בנין מגורים.

נספחי תב"ע:

במקום חלה תכנית בסמכות מקומית 945113 אשר הופקדה מיום 16.03.22.

סעיף סטייה ניכרת לעניין: מספר קומות מירבי, קווי בנין וגובה הבניה המירבי כמצוין בנספח בינוי 1.

פרסום

אין הקלות- לא בוצע פירסום.

פירוט המוצע בבקשה :

מוצע מימוש מלא- הריסה ובניה.

המגרש מדורג, הבקשה תואמת לנספח הבינוי למעט שינויים בגובה ובקירות התמך- יש להתאים למתאפשר ולתקן הערות ע"ג הבקשה.

לבניין מוצע סה"כ 6 מפלסים- 2 תת"ק + 4 מעל הקרקע סה"כ 15 יח"ד.

מפלסים :

3.02- שהם 768.48 קומת חניון

קומת קרקע הינה 771.50 גובה אבסולוטי- מוצעים בחזית מזרח- 2 יח"ד ומחצית קומה חפורה עבור מחסנים. הקומה תואמת לנספח והמחסנים מחולקים. יש להציג תמהיל דירות וחלוקת מחסנים בהתאמה. כולל שטחים משותפים עבור מתקנים טכניים לבנין.

קומה א 3.12 שהם 774.62 מ'

קומה ב 6.24 שהם 777.74 מ'

קומה ג 9.36 שהם 780.86

קומה ד 12.48 שהם 783.98 מ'

קומת יציאה לגג מפלס 15.60 שהם 787.10 מ'

יש להתאים המפלסים עד סטיה של 50 ס"מ- כרגע קיימת סטיה של כ- 70 ס"מ

תכנית גגות

מוצגת תכנית בהתאם למפלסים המתאפשרים.

מוצע חניון תת"ק ומסומנות חניות כנדרש- יש להתאים כניסה מבחינת מפלס ולהתאים כניסה בהתאמה. התקבל אישור הסדרי תנועה ומחלקת דרכים. אין מניעה לאשר. מותאם לכביש הגישה.

סה"כ 15 יח"ד .

סטייה ניכרת- אין מניעה לאשר מוצע כמתאפשר

יש להציג תמהיל ושייך חניות ומחסנים.

סעיף 4.2 ו' קובע סטייה ניכרת לעניינים הבאים :

מספר הקומות מירבי המצוין בנספח 1.

גובה הבניה המירבי כפי שמופיע בנספח הבינוי 1.

עוד מצוין :

גובה קירות התמך לא יעלה על 3 מ

גובה הגדר סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מטר

יש להתאים למתאפשר

גובה הבניה- סטייה ניכרת

הוראות התכנית מפנות לנספח מחייב, ספח בנוי-גליון מספר 1 (מחייב לעניין : גובה מבנה, מס' קומות, מס' הבניינים והמרווחים בין הבניינים)

מותר עפ"י טבלה 5 בהוראות סעיף קטן 3- 13.52 מ' – תואם. בחלק המזרחי ו- 16.90 מ' בחלק המערבי מעל גובה זה יותר מעקה תיקני וחדר יציאה לגג לא תותר יציאה בגובה של מעל 2.6 מ' יש להציג ע"ג התכנית עמידה בגובה מתאפשר מהתב"ע.

מס' הקומות

מותר על פי טבלה 5 בהוראות התכנית : 5 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-1 קומות מתחת לכניסה הקובעת. כמו"כ חתך עד 4 קומות מעל קומת חניה ומחסנים תת"ק

סה"כ מספר הקומות מוצע כמותר.

מספר יח"ד

יש להציג תמהיל דירות-

עפ"י התב"ע מותרות 16 יח"ד כמתאפשר.

מיקום / קווי בניין

בהוראות התכנית סעיף 4.2. ו קובע סטייה ניכרת לקווי בניין

הבניה המוצעת בתוך תחומי קוי הבנין- מוצע כמתאפשר.

קווי בניין תת קרקעיים : הקומות הת"ק - מבוקשות עד קווי הבניין הת"ק המותרים.

קווי בניין : הקומות הת"ק מבוקשות עד קווי הבניין הת"ק המותרים.

קווי בניין עליים : מוצע במסגרת המותר.

מרפסות- המרפסות לא חושבו יש להציג ולהציג במסגרת חישובי השטחים וטבלה

אחסנה

מוצעים מחסנים יש למספר לשיוך.

שטחי בניה : המוצגים ע"י עורך הבקשה :

עיקרי : מוצע 1700 מ"ר שטח עיקרי מותר 1628 מ"ר. יש להתאים למתאפשר.

יש להתאים את הבקשה לשטחים המותרים- שטח עיקרי חורגים.

שצ"פ

קיים שצ"פ שעל המבקש יש לשמר ולטפל. תנאי לקבלת היתר ותנאי איכלוס יהיו השלמת השצ"פ לשביעות רצונה של מחלקת שפ"ע.

יש להציג את השצ"פ במסגרת הבקשה ולהכין הפקעה כנדרש ברישום תקנה 27.

מי נגר

סעיף 6.13 : ניהול מי נגר : "יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח התכנית".

יש להציג חישוב חלחול מי נגר.

צוברי גז :

לא מוצעים בבקשה צוברי גז / בלוני גז.

יידרש לקבל אישור משרד התמ"ת למיקום אשר יוצע.

סעיף הריסות :

הבניה והגדרות המסומנים בתשריט ומופיעים בתכנית המדידה מיועדים להריסה- כתנאי לתחילת הביצוע – המיועד להריסה יבוצע ראשון.

שלביות ביצוע

- 1 הבניה תבוצע לכל בניין בהינף אחד- לא תותר בניה בשלבים
2. היתר איכלוס- 1. נטיעת עצים בוגרים בהתאם להנחיות אגף שפ"ע. 2. סיום ביצוע השצ"פ בהתאם להנחיות אגף שפ"ע.
3. תנאי למתן היתר בניה – אישור תכנית פיתוח עבור השטח הציבורי הפתוח

מימוש התכנית

על פי סעיף 7.2 : "זמן למימוש התוכנית 15 שנים מיום אישורה"
תכנית 945113 אושרה ב16.03.22 ותוקפה יפה עד לתאריך 16.03.37.

עצים לשימור

יש לפעול בהתאם לסקר העצים המאושר.

בעלויות : אלשראפה עכרם ונוספים

אישורים שהתקבלו

הסדרי תנועה- התקבל אישור המחלקה בתאריך 30.09.24 : אין התנגדות לתכנית מוצע 16 מק"ח עבור 16 יח"ד בהתאם לדרישת התקן בכפוף לאישור מחלקת תכנון פיזי

איכות הסביבה- התקבל אישור בתאריך 27.02.25 :

הבקשה מאושרת ע"י איכות סביבה , אין תנאים מיוחדים

שפ"ע- התקבל אישור בתאריך 09.11.25 :

סקר העצים אושר בהתאם להחלטת משרד החקלאות בשינוי ממה שהוחלט בתב"ע.

מצ"ב באישור הסקר החלטת משרד החקלאות.

תנאים להיתר :

1. הגשת ערבות בנקאית בסך 21,779 ש"ח עבור שימור והעתקת העצים (שימור - 19,217 ש"ח, העתקה - 2,562 ש"ח)

2. הגשת ערבות בנקאית נוספת בסך 10,249 ש"ח עבור פיצוי נופי.

3. הגשת תכנית נטיעות לשלמה דניאל. אושרו תכניות לשצ"פ.

מהתב"ע - תנאים לאכלוס : 1. נטיעת עצים בוגרים. העצים בתחום השצ"פ ישומרו. 2. סיום פיתוח השצ"פ.

תברואה - התקבל אישור בתאריך 08.10.24 : 16 יח"ד יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליטר .

אדריכל העיר- התקבל אישור בתאריך 15.10.24 הבקשה מאושרת- יש להשלים הדמיות.

אישור מחלקת דרכים- התקבל בתאריך 03.09.24 : אין מניעה לקידום את התיק לדיון בוועדה בלבד בכפוף לאישור צוות בקרת תנועה כניסה למקומות חניה ממפלס קיים, תנאי להיתר בניה -החלטת האגף הסופית בנושא ביצוע דרך הגישה. תנאי לטופס 4- בניית גדרות בגבולות חלקה חוקית

מידע קודם

מתאריך	
24/11/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
10/11/2025	חוות דעת תכנונית
	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 945113 תחילת תוקף : 09/07/2022 ייעוד הקרקע : בקשה להריסת מבנה קיים והקמת בנין מגורים בן 4 קומות מעל חניון תת"ק עבור 15 יח"ד. לבקשה קיימת תב"ע נקודתית 945113- יש להתאים את הבקשה למתאפשר בתב"ע לעניין גבהים, גבהי קירות תמך ומפלסים.

כתובת : אה קאלה 100 – שכונת ט-טור תיק רישוי : 2024/204 יש להתאים המפלסים עד סטיה של 50 ס"מ- כרגע קיימת סטיה של כ- 70 ס"מ יש להציג תמהיל ושיוך חניות ומחסנים. גובה קירות התמך לא יעלה על 3 מ - יש להתאים למתאפשר מותר עפ"י טבלה 5 בהוראות סעיף קטן 3- 13.52 מ' – תואם. בחלק המזרחי ו- 16.90 מ' בחלק המערבי מעל גובה זה יותר מעקה תיקני וחדר יציאה לגג לא תותר יציאה בגובה של מעל 2.6 מ'- מרפסות- המרפסות לא חושבו יש להציג ולהציג במסגרת חישובי השטחים וטבלה שטחי בניה : המוצגים ע"י עורך הבקשה : עיקרי : מוצע 1700 מ"ר שטח עיקרי מותר 1628 מ"ר. יש להתאים למתאפשר. יש להציג את השצ"פ במסגרת הבקשה ולהכין רישום כנדרש להפקעה. יש להציג חישוב חלחול מי נגר.		
הקלה מהוראות התכנית מטבלה 5 בנושא תכסית עלית 58% במקום 45% - לשם מיצוי זכויות בניה. הקלה מהוראות התכנית מסעיף 4.1.2.ב.6 בדבר גובה קירות התמך 4 מ' במקום 3 מ'. - אילוצים תכנוניים בשל הטופוגרפיה התלולה של המגרש שינוי מנספח בינוי - שינוי בקנטור ובחזיתות הבניין המוצע	20/08/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	2
	תשלום אגרת בניה	3
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	4
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	5
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	6

7	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
8	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח
9	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
10	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
11	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
12	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה כאמור בתקנה 52
13	אישור תכנית פיתוח עבור השטח הציבורי הפתוח
14	שפ"ע- הגשת ערבות בנקאית בסך 21,779 ש"ח עבור שימור והעתקת העצים (שימור - 19,217 ש"ח, העתקה - 2,562 ש"ח) 2. הגשת ערבות בנקאית נוספת בסך 10,249 ש"ח עבור פיצוי נופי. 3. הגשת תכנית נטיעות לשלמה דניאל.
15	דרכים- החלטת האגף הסופית בנושא ביצוע דרך הגישה

המלצת האגף
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בכפוף לתיקונים ובתנאים אין מניעה לאשר הריסה והקמת בנין מגורים תואם תב"ע

סדר יום לוועדה מתאריך - 01/12/2025 - יא כסלו תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2025/145
מספר בקשה	<u>2024/0456.01</u>
מספר סידורי	<u>4</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	עבודות הריסה, בניה חדשה / בניין חדש, התחדשות עירונית - פינוי בינוי
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים, מסחר, בנין ציבורי
מהות בקשה	בניית 2 בניינים בני ק"י+15 קומות 69 יח"ד בכל בניין סה"כ 138 יח"ד+ מעון יום(3 כיתות) בקומת הקרקע +מסחר ברחוב מקסיקו
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר רוטשטיין נדל"ן התחדשות עירונית אבישי
עורך הבקשה	אדריכל רוזנפלד מנדי
מתכנן השלד	מהנדס י. כהן ושות' ייחסי יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

מכסיקו 6 , קרית מנחם

גוש	חלקה	בשלמות
30436	8	כן
30436	7	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
885392	תחילת תוקף	09/09/2023			
885392	תחילת תוקף	09/09/2023			
885392	תחילת תוקף	09/09/2023			

תאור הבקשה

תיק בינוי לפרויקט פינוי בינוי במקסיקו 6- שבשכונת קריית מנחם מבקשים הריסת 2 מבנים קיימים 32 יח"ד ובמקומם בניה של שני מבני מגורים הכוללים 138 יח"ד מעון יום(3 כיתות) בקומת הקרקע +מסחר לרחוב מקסיקו

המשך לבקשת חפירה מס' 2024/456.00 ל-הריסת 2 מבנים קיימים, 32 יח"ד קיים עבור חפירה ודיפון + ביסוס וחדירת עוגנים (התחלה להגשה מספר 200891) סה"כ 138 יח"ד ובו הופק היתר בתאריך 06.08.25.

נספחי תב"ע :

במקום חלה תב"ע מס' 885392 אשר הופקדה בתאריך : 30.06.2022 ואושרה בתאריך 09.09.2023 התב"ע כוללת תקנון, תשריט ונספחים נספח הבינוי מחייב לעניין קווי בניין ומס' קומות .

התכנית מציעה הקמת 2 מבני מגורים עם יח"ד בגדלים של כ 80-135 מ"ר, שימושים מבונים, מעבר ציבורי, שצ"פ וחניון תת"ק. היקפי הבניה המוצעים הכל קרקעיים מעל 20,000 מ"ר. התכנית כוללת הסדרת שביל מעבר לטובת הציבור אשר ייגשר בין הפרשי הקרקע ויהיה חלק מהרצף הירוק המוגר בתכנית האב.

פירוט המוצע בבקשה :

מוצע הקמת 2 מגדלים 1- סה"כ 15 קומות – מעל קומת מסחר לרחוב מקסיקו ושילוב של מעון יום וכן 5 קומות תת"ק עבור חניון.

הבקשה כוללת מגדלי מגורים משולב מעון ילדים ומבני ציבור.

סטיה נכרת

סעיף 6.3 קובע הוראות סטיה נכרת לעניין - :קווי בניין -מס' קומות -מיקום שטחי המסחר לרח' מקסיקו - הנחיות מיוחדות למגורים עפ"י סעיף 6.2 עומק החפירה בטבלה 5 רשום כי מותר- עד 6 קומות ת"ק.

כל חריגה מההוראות תכנית זו לענין שלביות ביצוע, קוי בנין, מס' קומות, מיקום שטחי המסחר בחזית רחוב מקסיקו וכן כל מימוש של זכויות נוספות- זכויות מותרות עפ"י סעיף 5.

הקלה :

לא פורסמו הקלות. לא התקבלו התנגדויות. בתיק החפירה היו 12 התנגדויות.

שטחי בניה

מוצע שטח עיקרי כולל של 12680 מ"ר 49365.38 מ"ר כמתאפשר- יש להציג תמהיל דירות- כנדרש ועמידה בהוראות גודל יח"ד- אין מניעה לאשר.

עפ"י טבלה 5 : מותרת בניה של 11300 מ"ר עיקרי מעל הכניסה + 560 מ"ר (מתוכם 450 מ"ר עבור מעון יום + 110 מ"ר מסחרי) מתחת- סה"כ 11860 מ"ר- יש להתאים השטח המוצע למתאפשר

כמו"כ יש להציג שטחים להריסה מהיתר קיים לקיזוז השטחים כנדרש בטופס 1 לתכנית

מצוין בסעיף קטן ד : בשטחי בניה מרביים על קרקעיים- יותר ניווד שטחים עיקרי לשירות ובלבד שלא תהיה חריגה מסך השטח המותר לבניה. סה"כ מירבי עפ"י הטבלה הינו : 26,160 מ"ר.

כמו"כ מותרת העברת המעון למעל הכניסה הקובעת- לענין השטחים המוקצים לטובת מעון היום.

גודל יח"ד- 20% בשטח מקסימאלי של 80 מ"ר למטרות עיקריות וממ"ד.

זכויות מותנות

סעיף קטן בטבלה 5 מס' 4- מותרות עפ"י הטבלה זכויות בניה : עיקרי מעל 1000מ"ר + שירות מעל 200 מ"ר- זכויות אלו מותנות בהקמת קרן תחזוקה ארוכת טווח של המבנים ומימושן יהיה בכפוף להנחיות מיוחדות המפורטות בסעיף 6.2. בהנחה שימושו תותר הקמת מבנים עד 16 קומות סה"כ (קומה נוספת מעל המותר)- לא כולל קומה טכנית. התייחסות לקרן תחזוק לפרויקט- יוצג ע"י היזם מוצעות סך דירות בהתאם למימוש מלא של הזכויות המותנות.

שיעור הכספים שיופקד בקרן התחזוקה על סך 8.5m- בכפוף להצגת כתב התחייבות למינוי נאמן והפקת הסכום.

תנאי לתעודת גמר לזכויות המותנות למגורים- הצגת אישור מינוי הנאמן ואישורו על כך שקיבל שליטה בכספי הנאמנות. סטיה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת.

שטח ציבורי פתוח- מוקצה עבורו 750 מ"ר- יש להציג חישוב של שטח זה ועמידה בכל הנחיות השטחים וגדלי דירות- יש להציג תמהיל מפורט

עבור המעון יום

הוראות הבינוי סעיף 14.1 בשטח המסומן בנספח הבינוי בצבע חום + זיקת הנאה, המצוי בקומה מינוס 1 של הבנין והיקפו כ- 450 מ"ר יותר לשימוש מעון יום בלבד.

עוד מצוין בסעיף 9 כי ניתן יהיה למקם את מעון היום מעל הכניסה הקובעת. מוצע במפלס 0.00 – יש להציג עמידה בשטחים הנדרשים עבור מעון יום.

מעבר לציבור

בסעיף 14.2 מצוין כי בין מפלס 0.00 ועד מינוס 3.00 של הבנין ובשטח של כ- 150 מ"ר – יותר שימוש למעבר ציבורי. יש להציג ע"ג תכנית העמדה וכן לרשום בהתאם להראות תקנה 27 כהפרשה ציבורית.

עוד מצוין כי : יתאפשרו יציאה וכניסה של הולכי רגל מהחניות המיועדות לשימושים ציבוריים אל הקומה אשר ממנה תתאפשר גישה נוחה עבור אופניים.

בכל בנין מוצעות 3 מעליות. 1 מהמעליות היא מעלית אלונקה- כנדרש.

עוד מצוין בסעיף 14.4 : השטח המסומן בתשריט במפלס הקרקע, יישמש כזיקת הנאה למעבר רגלי שיאפשר מעבר להולכי רגל 24 שעות ביממה בכל ימות השנה- לא תותר חסימת שטח זה באמצעות גדרות או כל אמצעי אחר.

עוד מצוין כי השביל יפותח וישולבו בו אמצעי הנגשה מכניים- יש להציג ע"ג התכנית

חניה

מס' קומות וכמות חניות ייקבע בהתאם לתקן.

ניתן יהיה להקין מעליות ומכפילי חניות.

תתוכנן לפחות מעלית 1 לכל בנין- המגיעה למרתפי החניה הצמודים והמאפשרים הסעת אופניים על רצפת המעלית.- מעלית אלונקה- מוצגת בבקשה

גובה הבניה- סטייה ניכרת

הוראות התכנית מפנות לנספח מחייב, נספח בנוי-גליון מספר 1 (מחייב לעניין : גובה מבנה, מס' קומות, מס' הבניינים והמרווחים בין הבניינים. מוצע 15 קומות תואם לנספח הבינוי גובה סופי למגדל עם חדר יציאה עומד על 2.85 מ' כמתאפשר.

הבקשה תואמת לתב"ע- יש להציג ע"ג התכנית עמידה בגובה מתאפשר מהתב"ע.

מס' הקומות

מותר על פי טבלה 5 בהוראות התכנית : 15 קומות מעל הכניסה הקובעת מוצע כמותר.

מספר יח"ד

128 יח"ד + 10 יח"ד מותנות בהוראות מיוחדות- סה"כ מוצעות 138 יח"ד ב 15 קומות.

מיקום / קווי בניין

בהוראות התכנית סעיף 4.2. ו קובע סטייה ניכרת לקווי בניין

הבניה המוצעת בתוך תחומי קוי הבנין- מוצע כמתאפשר.

קווי בניין תת קרקעיים : הקומות הת"ק - מבוקשות עד קווי הבניין הת"ק המותרים.

קווי בניין : הקומות הת"ק מבוקשות עד קווי הבניין הת"ק המותרים.

קווי בניין עליים : מוצע במסגרת המותר.

מרפסות- מוצגות מרפסות יש להציג חלוקה ביחס ליח"ד ולהציג במסגרת תמהיל הדירות.

אחסנה

מוצעים מחסנים יש למספר לשיוך.

מי נגר

סעיף 6.13 : ניהול מי נגר : "יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח התכנית".

צוברי גז :

לא מוצעים בבקשה צוברי גז / בלוני גז.

תנאים למתן איכלוס

סעיף 6.4 להוראות התכנית :

הסדרת שביל בתא שטח 2 או הפקדת ערבות.

ביצוע בפועל של השצ"פ בתא שטח 3.

תנאי למתן היתר אכלוס זכויות הבניה המותנות יהיה בהקמת קרן הונית לתחזוקה והוכחת הפקדת סכום הקרן בפועל בידי נאמן.

שלביות ביצוע

התנית תבוצע בהינף אחד- לא תותר בניה בשלבים.

תנאי למתן היתר :

הגשת ת.פיתוח עבור שצ"פ ברצף עם רחוב איסלנד (תא שטח 3) עם זיקת הנאה המוליכה להפרשה מבונה אשר תכלול מעלית ממפלס רח' מקסיקו ואישורה ע"י מהנדס העיר לרבות בחינה אפשרית לנטיעת עצים נוספים בתיאום שפ"ע.

תיבחן אפשרות לקביעת גישה מתא שטח 2 לחלקה 60.

ייבחן הצורך בביצוע אמצעי זה יבחנו בשלב היתר הבניה.

מתן כתב התחייבות חתום ע"י היזם ככל וימומשו הזכויות המותנות.

תנאי לטופס אכלוס

נטיעת עצים בוגרים בכל החזיתות הפונות למרחב ציבורי במרחק כל 7 מ'.

מימוש התכנית

על פי סעיף 7.2 : "תוך 5 שנים מיום פרסום תכנית זו למתן תוקף. הועדה רשאית להאריך מועד זה מנימוקים מיוחדים שירשמו.

התכנית הופקדה בתאריך 09.07.23 ותוקפה יפה עד לתאריך 09.07.28.

עצים לשימור

אין עצים במגרש עפ"י תכנית המדידה.

בעלויות :

רוטשטיין נדל"ן התחדשות עירונית

התנגדויות :

אין התנגדויות

אישורים שהתקבלו

אישור מחלקת איכות הסביבה- התקבל בתאריך 12.11.25 : תעשיות איורור וחומ"ס

איורור - מתוכנן חניון תת קרקעי. כניסת אוויר צח מתבצעת מדופן מזרחית וצפונית. הודגמו בתכניות מרתף, בחדר מקומי ובחזיתות. שחרור עשן מתבצע באמצעות פירים לשחרור עשן אחד לכל קומת מרתף. כלל הפירים מוצגים במפלס מינוס 1. הפירים (4 מרוכזים ועוד 1) עולים לגגות המבנים. הודגם בתכניות המרתף ובתכנית גגות. מיקום גני ילדים מעל כניסה לחניון עומד בדרישות הרשות. מוצג בחזית מזרחית. גובה מהמסעה לחצר הגן עומד על מעל 13 מטר. מועדון דיירים המצוי גם בסמיכות לחניון אינו כולל חלונות פתיחה. התכנון מאושר ופרטיו מהווים תנאי בהיתר.

מיקרואקלים - נערך דוח מיקרואקלימי לפי הנחיות הרשות. לפי הממצאים לא צפויים מטרדי רוח בתכנון המוצע. הדוח ומסקנותיו מאושרים. אין התניות סביבתיות בנושא.

אקוסטיקה וקרינה

1. אני מאשר את חו"ד האקוסטית ובסייגים הבאים :

א. ככל שיתקבלו תלונות על רעש , המדד הקובע יהיה לפי תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן – 1990, בתוספת של 20 db(a) במרחק של 1 מ"מ מחוץ לחלון הפונה לאתר הבניה, בהתאם להנחיות המעודכנות של המשרד להגנת הסביבה.

ב. במידה ותתגלה חריגה מהוראות התקנות כאמור בסעיף א' לעיל על היזם יהיה לייצר פתרונות אקוסטיים באופן המאפשר עמידה בהוראות התקנות.

2. 2. יש להכניס את חו"ד כחלק ממסמכי ההיתר.
3. 3. יישום המלצות היועץ מהווה תנאי לקבלת ההיתר.
4. 4. תכנית שנאים מאושרת בכפוף לתנאי היתר סוג 138.

בוחן איכות הסביבה

התיק נבדק ע"י ההרמוניקה שהוגשה במערכת איכות הסביבה מתאריך 28/05/2025. ההרמוניקה כוללת פירי אוורור, מנדפים למסחר, תכנון גנרטור במפלס 2 -.

מסחר - מתוכנן מסחר בקומות מרתף 3-, 2- ומטבח בקומת הקרקע. מצורפת תכנית מסחר וחתכים המציגים את הפליטות לגג המבנה. מפריד שומנים מתוכנן בקומת מרתף 5 -.

גנרטור - מתוכנן גנרטור במפלס 2-, מצורפת תכנית מפורטת הכוללת פירוט מאצירה ומיכל דלק. בנוסף מצורף חתך המציג את פליטת האגוז לגג המבנה.

קרינה - מתוכנן חדר שנאים בקומת מרתף 1 -.
הוצג אישור של המשרד להגנת הסביבה מיום 28/10/2025 שתחנת השנאים תבנה על פי היתר הקמה מס" 138 של המשרד להגנת הסביבה.
בחללים/חדרים/מחסנים הנמצאים בצמוד לתחנת השנאים ומתחתיה לא יעשה שימוש של קבע לרבות שימוש זמני של בני אדם.

בניה ירוקה - מצורף אישור מעבדה מוסמכת לשלב מקדמי על סך 62.5 נקודות.

תנאים לטופס 4

מיקום פתחי אוורור מאולץ של החניון בהתאם לתכנון שאושר על ידי המחלקה

הצגת אישורו של יועץ בנייה ירוקה של הפרויקט שכל המלצותיו בחוות הדעת בוצעו בפועל

הצגת אישור יועץ מיזוג אוויר של הפרויקט שכל המלצות המחלקה על מערכות אוורור חניון תת קרקעי בוצעו בפועל

הצגת אישור מכון ההתעדה לשלב ב" לעמידת המבנה לתקן 5281

יש לבצע סיור בשטח עם נציג המחלקה לאיכות הסביבה.

מיקום מנדף לגג המבנה + אישור יועץ לתכנון מפריד שומנים ומנדף

הצגת אישור על ביצוע מיגוני קרינה בהתאם לדוח חיזוי קרינה

הצגת אישור יועץ אקוסטי בפרויקט שהמלצותיו בחו"ד בוצעו בפועל

ביצוע מדידות רעש שמוכיחות עמידה בדרישות התקנות

גנרטור-מיקום מאצרה לדלק תקנית

גנרטור- מיקום פתח אגוז גנרטור בהתאם לתכנון שאושר לא פחות מ1 מטר

אישור יועץ חשמל שהגנרטור בפרויקט הוא בהתאם לתכנון שאושר ע"י הרשות

הצגת אישור יועץ קרינה בפרויקט שהמלצותיו בחו"ד בוצעו בפועל

חוות דעת מח' שפ"ע מתאריך 28.04.25 : סקר העצים הוגש בתיק החפירה :
1. הוגשה ערבות בנקאית בסך 20,921 ש"ח עבור שימור העצים.
2. הוגשה ערבות בנקאית נוספת בסך 56,854 ש"ח עבור פיצוי נופי (במקום תשלום היטל כספי)
תנאי להיתר :
הגשת תוכנית פיצוי נופי לשלמה דניאל.

הוגשו תוכניות לשצ"פ והשביל - יש אישור עקרוני,

תנאי להיתר - אישור תוכניות סופיות.

תנאי להיתר ממחלקת אחזקת כבישים לגבי המעבר הציבורי :
יחד עם זאת יש להתנות קבלת היתר בניה ע"פ התנאים הבאים :
1. להציג תכנית מעבר ציבורי הכוללת תאורה

2. להציג תכנית הכוללת אישור יועץ ניקוז וסימון משטר הניקוז על גבי התכנית
3. להציג חוברת פרטים מאושרת ע"י אדריכל העיר
4. קבלת אישור שפ"ע כבישים ומדרכות.

חוות דעת אגף תברואה התקבל בתאריך 15.09.25

138 יח"ד ומסחר 200 מטר, יש לתכנן דחסנית 3 קו"ב, מקטין נפח, מכתב התחייבות לתפעול הדחסנית .

אישור אדריכל העיר בתאריך 3.09.25 :

הבקשה בגרסתה הנוכחית מומלצת לדיון בתנאים הבאים : תנאים להוצאת היתר בניה

אישור אדריכל העיר לעיצוב אדריכלי ופיתוח נופי בהתאם להערות שלהלן :

הערות תכנוניות : תכנון מפורט עבור השטח המיוער מדרום למגרש בחלקות 36 ו-37

תובטח ותפורט תכנונית הגישה הקיימת באמצעות מדרגות לרחוב איסלנד דרומית לשטח התוכנית. על פי
הוראות תוכנית 101-0885392 סעיף 4.1.2 יש להבטיח אורך אבני פינה שלא יפחת מ 15 ס"מ, על כן יוצג
פרט חזית עקרוני לעניין וישולב בהרמוניקה.

יש לתכנן פתרון למסתורי כביסה ומערכות מוצעים בהתאם למופיע בהנחיות המרחביות, יש להבטיח
שרפפות טכניות לא יראו ויבלטו להולכי הרגל.

יש להתייחס להוראות אלה ולהראותם כחלק מנספח פרטים עקרוניים ו "קטע חזית מוגדלת" שישולבו
בהרמוניקה.

תנאי ליציאת הרצפה במפלס (13.57=-744.39+) יהא אישור סופי של אדריכל העיר לתוכניות הבניין לרבות
פרטי בניין, חומרי גמר, גוונים ועיצוב החזיתות.

יש לקבל את אישור אדריכל העיר לתוכניות הפיתוח של המרחב הציבורי (שצ"פ ורחובות).

תנאים שייקבעו בהיתר הבניה

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

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

יש לקבל את אישור אדריכל העיר לתוכניות הפיתוח של המרחב הציבורי (שצ"פ ורחובות).

חומרים הוראות כלליות :

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

אבני הכרכוב (קופינג) של מרפסות, גגות ומעקות בנויים יהיו מאבן טבעית מסותתת בעובי 5 ס"מ לכל הפחות, לחילופין יש להציע פרט קופינג אחר ולתארו

יש להציג פרטים אדריכליים טיפוסיים, מקטע חזית מוגדלת טיפוסית.

זכוכית הוראות כלליות: יש לפרט מאפיינים ולעמוד בעקרונות כדלהלן :

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

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

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

מסמך זה אינו מהווה אישור סופי.

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

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

אישור מחלקת הסדרי תנועה : מתאריך 29.07.25 :

אין התנגדות לתכנית מוצע 156 מ"ח עבור 138 יח"ד חדשות מוצע 3 מ"ח עבור 3 כיתות במעון + מפרץ העלאה והורדה ברח' יסלד ו-2 מ"ח עבור 110 מ"ר מסחר סה"כ מוצע 165 מ"ח עבור מגורים, מעון ומסחר כולל חניות לנכים בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי תנאי לטופס 4 - אישור רשות תמרור ומיקום תחנת האוטובוס עפ"י מצב סופי מצורף אישור של מזלית כהן ואישור של יועז עבור הזזת עמוד תאורה יועץ התנועה - אינג' ירין שבתוב בתא 29/07/2025

מחלקת דרכים - התקבל אישור בתאריך 7.05.25

משוחרר לדיון בוועדה בלבד!

נשלחו הערות במקוון :

1. נדרש אישור פיזי סופי של מח' דרכים על סמך תכנית תנועה סופית מאושרת.

2. נדרש חו"ד של מח' הסדרי תנועה.

3. נדרש תיאום מול צתא"ל בעניין שביל האופניים המתוכנן.

מחלקת מאור שפ"ע התקבל בתאריך 16.09.25 בפירוט : אין אישור לביצוע

האישור הינו רק לצורך דיון בוועדה בלבד. בשלב הביצוע יש להציג תכנית לביצוע ולאשר אותה מול מחלקת המאור.

מחלקת מבני ציבור- התקבל בתאריך 09.09.25 ובפירוט מצוין כי : תנאי הפניה לגורמים יהיה תיקון בנספח התנועה ל4 חניות ותיקון הערות שנשלחו בתכנית המצורפת

חסרים גרפיים בהרמוניקה :

יש לתקן תכנית עפ"י הערות בתכנית, להתאים חישובי השטחים להציג חישוב מרפסות עמידה בגודל דירות ולהציג תמהיל דירות ברור.

מידע קודם

מתאריך	
24/11/2025	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
24/11/2025	חוות דעת תכנונית
	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 885392 תחילת תוקף : 09/09/2023

ייעוד הקרקע: תיק בינוי לפרויקט פינוי בינוי במקסיקו 6- שבשכונת קריית מנחם מבקשים הריסת 2 מבנים קיימים 32 יח"ד ובמקומם בניה של שני מבני מגורים הכוללים 138 יח"ד מעון יום(3 כיתות) בקומת הקרקע + מסחר לרחוב מקסיקו. המשך לבקשת חפירה מס' 2024/456.00 ובו הופק היתר בתאריך 06.08.25. מוצע שטח עיקרי כולל של 12680 מ"ר 49365.38 מ"ר כמתאפשר- יש להציג תמהיל דירות- כנדרש ועמידה בהוראות גודל יח"ד- אין מניעה לאשר. עפ"י טבלה 5 : מותרת בניה של 11300 מ"ר עיקרי מעל הכניסה + 560 מ"ר (מתוכם 450 מ"ר עבור מעון יום + 110 מ"ר מסחרי) מתחת- סה"כ 11860 מ"ר- יש להתאים השטח המוצע למתאפשר סה"כ מירבי עפ"י הטבלה הינו : 26,160 מ"ר.כמו"כ מותרת העברת המעון למעל הכניסה הקובעת- לענין השטחים המוקצים לטובת מעון היום. - יש להציג כמתאפשר גודל יח"ד- 20% בשטח מקסימאלי של 80 מ"ר למטרות עיקריות וממ"ד. זכויות מותנות - סעיף קטן בטבלה 5 מס' 4- מותרות עפ"י הטבלה זכויות בניה : עיקרי מעל 1000מ"ר + שירות מעל 200 מ"ר- זכויות אלו מותנות בהקמת קרן תחזוקה ארוכת טווח של המבנים ומימושן יהיה בכפוף להנחיות מיוחדות המפורטות בסעיף 6.2. בהנחה שימומשו תותר הקמת מבנים עד 16 קומות סה"כ (קומה נוספת מעל המותר)- לא כולל קומה טכנית. התייחסות לקרן תחזוק לפרויקט- יוצג ע"י היום מוצעות סך דירות בהתאם למימוש מלא של הזכויות המותנות. שטח ציבורי פתוח- מוקצה עבורו 750 מ"ר- יש להציג חישוב של שטח זה ועמידה בכל הנחיות השטחים וגדלי דירות- יש להציג תמהיל מפורט מעבר לציבור- בסעיף 14.2 מצוין כי בין מפלס 0.00 ועד מינוס 3.00 של הבנין ובשטח של כ- 150 מ"ר – יותר שימוש למעבר ציבורי. יש להציג ע"ג תכנית העמדה וכן לרשום בהתאם להראות תקנה 27 כהפרשה ציבורית. מ רפסות - מוצגות מרפסות יש להציג חלוקה ביחס ליח"ד ולהציג במסגרת תמהיל הדירות. מוצעים מחסנים יש למספר לשיוך.		

מ י נגר וצוברי גז להציג . מחלקת מבני ציבור- התקבל בתאריך 09.09.25 ובפירוט מצוין כי : תנאי הפניה לגורמים יהיה תיקון בנספח התנועה ל4 חניות ותיקון הערות שנשלחו בתכנית המצורפת יש לתקן תכנית עפ"י הערות בתכנית, להתאים חישובי השטחים להציג חישוב מרפסות עמידה בגודל דירות ולהציג תמהיל דירות ברור. מחלקת דרכים : 1. נדרש אישור פיזי סופי של מח' דרכים על סמך תכנית תנועה סופית מאושרת . 2. נדרש חו"ד של מח' הסדרי תנועה . 3. נדרש תיאום מול צתא"ל בעניין שביל האופניים המתוכנן .		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	1 אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	
	2 3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	
	3 תשלום אגרת בניה	
	4 הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	
	5 רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	
	6 אישור פיקוד העורף הג"א	
	7 אישור שירותי הכבאות	
	8 מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	
	9 אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	
	10 חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח	
	11 חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	
	12 אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	
	13 אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	
	14 אישור משרד הבריאות	
	15 תנאי למימוש זכויות מותנות- הצגת כתב התחייבות היזם בהקמת קרן הונית לתחזוקה והוכחת הפקדת סכום הקרן בפועל בידי נאמן.	
	16 אישור שפ"ע סופי- אישור תכניות ואישור מחלקת אחזקת כבישים	
	17 אישור אדריכל העיר- הטמעת הערות ואישור תכניות סופיות	
	18 אישור סופי מחלקת דרכים- . נדרש אישור פיזי סופי של מח' דרכים על סמך תכנית תנועה סופית מאושרת. 2. נדרש חו"ד של מח' הסדרי תנועה. 3. נדרש תיאום מול צתא"ל בעניין שביל האופניים המתוכנן.	
	19 אישור מאור שפ"ע- תכניות ביצוע לאישור המחלקה	

20	תנאי הפצה לגורמים- אישור מחלקת מבני ציבור על הערות חו"ד מילס פרץ ענבר

המלצת האגף
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

אין מניעה לאשר את הבקשה להקמת 2 בנייני מגורים בני 15 קומות מעל 5 קומות תת"ק המשלבים מסחר ומעון יום עבור 128 יח"ד במקסיקו 6 בכפוף לתיקונים בהתאם להערות בתיאור הבקשה ובתכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 01/12/2025 - יא כסלו תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2025/145
מספר בקשה	<u>2025/0038.00</u>
מספר סידורי	<u>5</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	עבודות הריסה, בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בניין מגורים חדש בן 8 קומות סה"כ 38 יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	לוח זכויות
הכשרת עבירה	לא
המבקש	דארנא לבנין ופיתוח בע"מ
עורך הבקשה	אדריכל מוהנד עומר
מתכנן השלד	מעדי מואב
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

אבו תמאם 24 , בית חנינה

גוש	חלקה	בשלמות
30614	223	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
631523	תחילת תוקף	18/11/2019			

תאור הבקשה

בקשה להקמת בנייני מגורים סה"כ 38 יח"ד ב- בניין בן 8 קומות תואם תב"ע בשכונת בית חנינה עפ"י תב"ע 631523.

כתובת : אבו תמאם – שכונת בית חנינה תיק רישוי : 2025/38

מוצע הריסת מבנה וגדרות והקמת בנין מגורים בן 8 קומות מעל 2 קומות מרתף.

הבקשה תואמת תב"ע מספר 631523 .

מוצע הריסת מבנה והקמת בנין תואם תב"ע עבור מגורים.

מדובר בשטח קרקע בשכונת בית חנינה. על החלקה 223 חלות שתי תכניות, תכנית 7155/א שהקציאה מגרש מספר 2013 ביעוד אזור מגורים 2 מיוחד ועל שאר החלקה הנ"ל חלה תכנית במ/ 3457/א ביעוד אזור מגורים 1 מיוחד. לפי הוראות תכנית 7155/א, תא שטח 2013 יירשם ע"ש בעלי זכויות בחלקה, 223 גוש. 30614 גוש 30614 הוא גוש לא מוסדר

נספחי תב"ע:

במקום חלה תכנית בסמכות מקומית 631523 אשר הופקדה מיום 10.06.2019 ותוקפה מתאריך 23.06.2019.

סעיף סטייה ניכרת לעניין: מספר קומות מירבי, קווי בנין והמרווח המינימאלי בין הבניינים, שלבי ביצוע וסטייה מענין חישוב שטחי המרפסות.

פרסום

אין הקלות- לא בוצע פירסום.

פירוט המוצע בבקשה:

גדלת שטחי הבניה ומספר הקומות לשם הקמת בניין חדש תוך הריסת בניין קיים. אחוזי הבנייה המרביים המבוקשים מעל הקרקע כ. 320%.

הוראות התכנית:

קווי הבניין הינם עפ"י המסומן בתשריט. קו הבניין התת קרקעי הינו עבור שטחי הבנייה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע ע

ז כויות הבנייה כמצוין בטבלה בסעיף 5 להלן

ש טחים עיקריים עבור מרפסות מקורות כמפורט בטבלה: 5 א. שטח מרפסת מקורה לא תעלה על 10 מ"ר ליחידת דיור. ב. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין. ג. כל המרפסות יוקמו בהינף אחד. ד. מידת העומק של מרפסת לא תהיה גודלה ממידת הרוחב שלה. ה. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירת במסגרת " סגירת מרפסת ". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.

תת קרקעי:

, 6.24- , 3.15- המפלסים כוללים חניון משותף ויחידות דיור- בשטח מדורג לכיוון דרום. יש להציג מספור סה"כ מוצעים 38 יח"ד כמתאפשר מכח התב"ע

תכנית גגות

מוצגת תכנית בהתאם למפלסים המתאפשרים.

מוצע חניון תת"ק הכולל כיכר – החניון אושר ע"י מחלקת הסדרי תנועה ודרכים. אין מניעה לאשר. מותאם

לכביש הגישה.

סה"כ 38 יח"ד ב- 3בניינים.

סטייה ניכרת- אין מניעה לאשר מוצע כמתאפשר

יש להציג תמהיל ויתרת שטחים ויח"ד להמשך הפרויקט

סעיף 4.2 ו' קובע סטייה ניכרת לעניינים הבאים :

מספר הקומות מירבי המצוין בנספח 1.

מרווח מינימאלי בין הבניינים.

קוי בנין מפורטים.

כמו"כ מצוין כי :

1. הבינוי יהיה בינוי מדורג המלווה את הטופוגרפיה תוך שמירה על עקרון של עד 4 קומות בכל חתך .

יש לשמור על מרווחים של לפחות 6 מטר בין הבניינים

גובה קירות התמך לא יעלה על 3 מ

גובה הגדר סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מטר

מוצע כמתאפשר

גובה הבניה- סטייה ניכרת

גובה הבינוי המירבי הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת.

מותר עפ"י טבלה 5 בהוראות להגיע עד גובה 25.2 מ' (3) מעל גובה זה תותר בניית מעקה בגובה תקני ויציאה לגג כמפורט בנספח הבנוי.

1. על תחום התכנית חלות ההגבלות שנקבעו בתמ"א 15, תכנית מתאר ארצית לשדות תעופה (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בניה לגובה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא יינתן היתר בניה או הקלה מכוח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א 2. על תחום התכנית חלות הגבלות בניה בגין קיומו של שדה התעופה עטרות. הגובה המירבי המותר לבניה מעל פני הים, לרבות מעקות בטיחות, חדרי יציאה לגג, דודים וקולטי שמש, מנופים ועגורנים בזמן הבניה וכו' הינו +811 מ' ואין לחרוג ממנו. תנאי להוצאת היתרי בניה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.

הבקשה תואמת לתב"ע- יש להציג ע"ג התכנית עמידה בגובה מתאפשר מהתב"ע.

מס' הקומות

מותר על פי טבלה 5 בהוראות התכנית : 8 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-2 קומות מתחת לכניסה הקובעת. סה"כ מספר הקומות מוצע כמותר.

מספר יח"ד

יש להציג תמהיל דירות-

עפ"י התב"ע מותרות 38 יח"ד בצפיפות של 26.7%. יש להציג עמידה בבינוי עתידי.

יש להציג עמידה בצפיפות המוצעת

מוצע כמתאפשר.

מיקום / קווי בניין

בהוראות התכנית סעיף 4.2. ו קובע סטייה ניכרת לקווי בניין

הבניה המוצעת בתוך תחומי קוי הבנין- מוצע כמתאפשר.

קווי בניין תת קרקעיים : הקומות הת"ק - מבוקשות עד קווי הבניין הת"ק המותרים.

קווי בניין : הקומות הת"ק מבוקשות עד קווי הבניין הת"ק המותרים.

קווי בניין עליים : מוצע במסגרת המותר.

מרפסות- המרפסות לא חושבו יש להציג ולהציג במסגרת חישובי השטחים וטבלה 1. כמו"כ להציג עמידה בהוראה מיוחדת של חישוב המרפסות.

א. בדירות ששטחן עולה על 80 מ"ר, תתאפשר הקמת מרפסת בהיקף מרבי של 10% משטח הדירה, אך לא יותר מ-10 מ"ר שטח עיקרי עבור מרפסת מקורה, לכל דירה. בדירות ששטחן המרבי לא עולה על 80 מ"ר, היקף שטחי המרפסת לא יעלה על 10% משטח הדירה ב. לא יותר ניוד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין. ג. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך ד. כל סטייה מהוראות אלו תחשב כסטייה ניכרת מתכנית .

- יש להציג עמידה בתנאי מיוחד זה

אחסנה

מוצעים מחסנים יש למספר לשיוך.

שטחי בניה : מותרים עיקרי 6436 מ"ר- מתוכם

3927 מ"ר עיקרי מעל

סה"כ שירות

1891 מ"ר שירות מתחת

618 מ"ר

יש להציג עמידה בשטחים המותרים

יש להתאים את הבקשה לשטחים המותרים- שטחי שירות מעל 0.00 חורגים.

מי נגר

סעיף 6.13 : ניהול מי נגר : "ויותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח התכנית".

יש להציג חישוב חלחול מי נגר.

צוברי גז :

לא מוצעים בבקשה צוברי גז / בלוני גז.

יידרש לקבל אישור משרד התמ"ת למיקום אשר יוצע.

סעיף הריסות :

הגדרות המסומנות בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב מיועדות להריסה 2. תנאי להוצאת היתר בכל מתחם בו מסומן בינוי להריסה, יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה, וזאת ע"י מבקש ההיתר או ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה- יש להציג ע"ג הבקשה

הריסות

הריסות ופינויים 1. הגדרות והבניין המסומנים בנספח הבינוי ובתשריט בצהוב , מיועדים להריסה 2. תנאי להוצאת היתר בניה יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה- יש להציג עמידה בתנאי זה

שלביות ביצוע

עבור היתר בניה- אישור תכנית פיתוח של השצ"פ ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו 2. הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים

עבור טופס איכלוס-

1. תנאי לטופס אכלוס יהיה גמר פיתוח השצ"פ לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו 2. נטעית עצים בוגרים בתחום התכנית בתאום עם אגף שפ"ע

מימוש התכנית

על פי סעיף 7.2 : "זמן למימוש התוכנית 10 שנים מיום אישורה"

תכנית 631523 אושרה 10.06.2019 ותוקפה יפה עד לתאריך 10.06.2029.

שצ"פ

השטח הציבורי הפתוח יפותח בד בבד עם בניית מבנה המגורים כגינה ציבורית 2. מפלס הגינה הציבורית ייקבע בהתאם למפלס הרחוב הסמוך 3. תא שטח 200 מיועד להפקעה כמפורט בסעיף 6.4 להלן- יש להציג עמידה בתנאי זה

עצים לשימור

אין עצים במגרש עפ"י תכנית המדידה.

אישורים שהתקבלו

הסדרי תנועה- התקבל אישור המחלקה בתאריך 18.03.25 :

אין התנגדות לתכנית מועצה 51 מק"ח עבור 38 יח"ד בהתאם לדרישת התקן בכפוף לאישור מחלקת תכנון פיזי תנאי לטופס 4 אישור רשות תמרור יועץ תנועה מוחמד חמאדה שלומי, by rtshlomi at 18/03/2025, 11: 29

איכות הסביבה- התקבל אישור בתאריך 06.07.25 :

ההרמוניקה שנבדקה היא ההרמוניקה שהוגשה לאיכות הסביבה בתאריך 03/07/2025- ההרמוניקה כוללת פתחי אוורור מעודכנים ומאושרים לחניונים.

שפ"ע- התקבל אישור בתאריך 09.11.25 : סקר העצים אושר.

תנאים להיתר : 1. הגשת התחייבות להעתקת העץ בסך 3,204 ש"ח.

2. הגשת ערבות בנקאית בסך 32,486 ש"ח עבור פיצוי נופי.

3. הגשת תוכנית נטיעות לשלמה דניאל. יש להגיש תוכניות לשצ"פ.

4. אישור תוכניות סופיות לשצ"פ . אין לפגוע בשצ"פ הסמוך

תברואה -התקבל אישור בתאריך 13.07.25 : 38 יח"ד יש לתכנן 6 פחים בנפח 1000 ליטר בתוך מתקן אשפה.

אדריכל העיר- התקבל אישור בתאריך 01.11.23 לאחר עיון שדל רונית לגבי הפיתוח - התכנית אושרה

אישור מחלקת דרכים- התקבל בתאריך 27.04.25 : בהמשך לדיון אגפי אחרון מתאריך 17.12.2024 אין מניעה לשחרר את התיק בנדון לדיון בוועדה בלבד על סמך תכנית סרוקה בארכיב אופטי של התיק מתאריך 27.04.2025

ועל סמך מכתב תיאום עם פרויקט בית ספר מגרש 5 בנושא מעבר זיקאת הנאה מרח' שקיראת עד בית הספר סרוקה בארכיב אופטי של התיק מתאריך 27.04.2025

תנאי להוצאת היתר בניה- טופס 11 חתום.

בעלויות : דראנה יזמות בע"מ

מידע קודם

מתאריך	
24/11/2025	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
24/11/2025	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 631523 תחילת תוקף : 18/11/2019 ייעוד הקרקע : בקשה להקמת בנייני מגורים סה"כ 38 יח"ד ב- בניין בן 8 קומות תואם תב"ע בשכונת בית חנינה עפ"י תב"ע 631523. כתובת : אבו תמאם- שכונת בית חנינה תיק רישוי : 2025/38

מוצע הריסת מבנה וגדרות והקמת בנין מגורים בן 8 קומות מעל 2 קומות מרתף. הגדלת שטחי הבניה ומספר הקומות לשם הקמת בניין חדש תוך הריסת בניין קיים. אחוזי הבנייה המרביים המבוקשים מעל הקרקע כ. 320%, יש להציג תמחיל ויתרת שטחים ויח"ד להמשך הפרויקט. מרפסות- המרפסות לא חושבו יש להציג ולהציג במסגרת חישובי השטחים וטבלה 1. כמו"כ להציג עמידה בהוראה מיוחדת של חישוב המרפסות. שטחי בניה : מותרים עיקרי 6436 מ"ר- מתוכם יש להציג עמידה בשטחים המותרים יש להתאים את הבקשה לשטחים המותרים- שטחי שירות מעל ה0.00 חורגים. יש להציג ניהול מי נגר וצוברי גז. סעיף הריסות : הגדרות המסומנות בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב מיועדות להריסה 2. תנאי להוצאת היתר בכל מתחם בו מסומן בינוי להריסה, יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה, וזאת ע"י מבקש ההיתר או ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה- יש להציג ע"י הבקשה השטח הציבורי הפתוח יפותח בד בבד עם בניית מבנה המגורים כגינה ציבורית 2. מפלס הגינה הציבורית ייקבע בהתאם למפלס הרחוב הסמוך 3. תא שטח 200 מיועד להפקעה כמפורט בסעיף 6.4 להלן- יש להציג עמידה בתנאי זה		

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	9
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	10
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	11
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה כאמור בתקנה 52	12

המלצת האגף
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

אין מניעה לאשר הקמת בנין מגורים עבור 38 יח"ד בכפוף לתיקונים והערות תכנית a

סדר יום לוועדה מתאריך - 01/12/2025 - יא כסלו תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2025/145
מספר בקשה	<u>2020/0377.02</u>
מספר סידורי	<u>6</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, עבודות הריסה, בניה חדשה / בניין חדש, חפירה ומילוי, ריצוף חצר ועבודות פיתוח, פיתוח שטח ציבורי פתוח
שימוש עיקרי	מגורים + מסחר, מגורים, מסחר, שטח ציבורי פתוח
מהות בקשה	היתר שינויים הכולל תוספת שתי קומות ותוספת 20 יח"ד עבור הקמת שני מבני מגורים הכוללים סה"כ 168 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	קרטו נדל"ן בע"מ דן פרנס
עורך הבקשה	אדריכל הוק דורון
מתכנן השלד	קרגולה טומי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

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

גוש	חלקה	בשלמות
30187	36	כן
30187	35	כן
30187	33	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			
98251	תחילת תוקף	17/03/2018			
98251	תחילת תוקף	17/03/2018			
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- 20 יח"ד ל-2 בניינים ברח' התנופה תא שטח 1 בניינים a-b בן 15 קומות, מעל 6 קומות חניון ת"ק, קיימות 148 יח"ד סה"כ 168 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 :

לא בוצע פרסום במסגרת פתיחת הבקשה.

פירוט הבניה המוצעת :

חניון :

מוצעת תוספת מק"ח בקומה 4- ותוספת מחסנים בקומות התת"ק

תכנית קומת כניסה :

מוצעת תוספת שטחי מסחר.

תכנית קומה 13 :

מוצעות תוספת 3 יח"ד בקומה, פיצול דירות קיימות והגדלת דירות קיימות סה"כ 5 יח"ד בקומה בכל בניין.

תכנית קומה 14 :

מוצעות תוספת 5 יח"ד בכל בניין

תכנית קומה 15 :

מוצעות תוספת 2 יח"ד בכל בניין

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

על פי נספח בינוי מותר $+813.15 = +52.29$ המהווה חדר גג עליון.

ע"פ טבלה 5 מותר 52 מ' מעל הכניסה הקובעת

מוצע בניין a-b מפלס עליון חדר גג – 52.29 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 סטייה מהם תחשב כסטייה 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 15 קומות מעל הכניסה הקובעת ו- 4 קומות מתחת לכניסה הקובעת- במסגרת המותר

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 : 168 יח"ד. קיימות בהיתר 148 יח"ד מוצע 20 יח"ד סה"כ 168 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 הבניין 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 חברון.

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

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 15- במסגרת המותר

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.

מ וצעים 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 20 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 :

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 נותר : 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 נותר : 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 מ"ר נותר : 2,083.5 מ"ר

2022/376.1

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 נותר : 3.77 מ"ר

חניון ע"ק מותר : 300 מ"ר מוצע : 0 מ"ר נותר : 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 נותר : 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' לטלת 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"

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 נותר : 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 נותרו : 561.62 מ"ר

חריגה בשטחים תנוייד ע"ח יתרת שטחים ממגרשים שכנים.

מרפסות

טבלה 5 מקצה שטחים למרפסות בנוסף לשטח עיקרי מותר עבור בניין a-b: 2215 מ"ר קיים : 2065.00 מ"ר מוצע : 240.01 מ"ר סה"כ : 2,305.01 חריגה : 90.01 מ"ר

חריגה בשטח מרפסות תנוייד ע"ח יתרת שטחים ממגרשים שכנים.

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 29.09.2025

אישור תברואה

התקבל אישור תברואה מתאריך 14.08.2025

אישור אדריכל העיר

התקבל אישור אדריכל העיר בתנאים מתאריך 07.01.2025

אישור שפ"ע

התקבל אישור שפ"ע בתאריך 28.11.2024

מידע קודם

מתאריך	
25/11/2025	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים לאשר את הבקשה בכפוף לתנאים יש להציג תמהיל המוכיח עמידה בתנאי סעיף יח"ד. יש למספר מחסנים ו להציג תמהיל מחסנים המוכיח כי לכל דירה מתוכנן מחסן ושטחו לא עולה על 8 מ"ר.
25/11/2025	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 בפינת רחובות דרך חברון- התנופה ודרך בית לחם, על פי תב"ע 876649		
מבוקשת תוספת 2 קומות- 20 יח"ד לבניין ברח' התנופה תא שטח 1 בניין b-a בן 15 קומות, מעל 6 קומות חניון ת"ק, קיימות 148 יח"ד סה"כ 168 יח"ד.		
הבקשה תואמת להוראות התכנית ונספחיה ואין מניעה לאשרה בכפוף לשינויים ובתנאים.		

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 ועורך 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
	בטופס 1 חתום הבעלים הם בעלים עפ"י יפוי כח לקרסו יש להוריד שורה זו מתחת לשמות (שמו את זה קצת למעלה ולא מובו כך)	15
	יש להביא מכתב התחייבות לתפעול ותחזוקה מכבש קרטונים למח' תברואה	16

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לתנאים

יש להציג תמהיל המוכיח עמידה בתנאי סעיף יח"ד.

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 01/12/2025 - יא כסלו תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2025/145
מספר בקשה	<u>2024/0230.00</u>
מספר סידורי	<u>7</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	בנין ציבורי, בנין ציבורי
מהות בקשה	שינוי יעוד ממגורים למבנה ציבור, הריסת בניין קיים, ובניית בנין חדש לעמותת יד עזרא ושולמית ע"פ תב"ע מס 968461
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר לאורי אריאל שמואל
עורך הבקשה	אדריכל ברלב דן
מתכנן השלד	מהנדס קוזניצוב משה חיים
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	18

כתובת האתר

חיים עוזר 29 , בית ישראל

גוש	חלקה	בשלמות
30087	51	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
968461	תחילת תוקף	17/12/2022			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

עפ"י נתוני המערכת, לא נמצאו היתרי בנייה שהופקו לאחרונה .

מהות הבקשה :

הבקשה המוצעת הינה בבניין בין 7 קומות מעל קומת מרתף וגג רעפים.

ברחוב חיים עוזר 29 בשכונת בית ישראל. גוש : 30087 חלקה : 5051.

מצב מוצע :

מוצע שינוי יעוד ממגורים למבנה ציבור, לפי הפירוט הבא :

קומה 3-, מפלס 9.20- :

מוצעת קומת שירות עבור מתקני שירות.

קומה 2-, מפלס 7.00- :

מוצעת קומה הכוללת אולם גברים, אולם נשים, מטבח הגשה, תאי שירותים, מבואות, 2 מעליות, ו- 2 חדרי מדרגות.

קומה 1-, מפלס 3.50- :

מוצעת קומה הכוללת ממ"ס, חדר אוכל, מטבח הגשה, תאי שירותים, מבואות, 2 מעליות, ו- 2 חדרי מדרגות.

קומת קרקע, מפלס 0.00+ :

מוצעת קומה הכוללת ממ"ס, חדרי טיפול ייעודיים, תאי שירותים, מבואות, 2 מעליות, ו 2-חדרי מדרגות.

קומה א', מפלס 3.50+ :

מוצעת קומה הכוללת ממ"ס, אגפים לטלפניות ולמנהלים, תאי שירותים, מבואות, 2 מעליות, ו- 2 חדרי מדרגות. בנוסף מוצעת מרפסת זיז לחזית צפונית, קדמית.

קומה ב', מפלס 6.66+ :

מוצעת קומה הכוללת ממ"ס, חדרי הנהלה ומזכירות, חדר ישיבות, תאי שירותים, מבואות, 2 מעליות, ו- 2 חדרי מדרגות. בנוסף מוצעת מרפסת גג לחזית מזרחית, צדית.

קומה ג', מפלס 9.82+ :

מוצעת קומה הכוללת ממ"ס, חדרי פניות ציבור ומזכירות, אולם רב שימושי, אגף טלמרקטינג חו"ל, תאי שירותים, מבואות, 2 מעליות, 2 חדרי מדרגות ופטיו.

קומה ד', מפלס 12.82+ :

מוצעת קומה הכוללת ממ"ס, דירת אירוח ודירת אם הבית, חדי רחצה, תאי שירותים, מבואות, 2 מעליות, ו- 2 חדרי מדרגות. בנוסף מוצעות 3 מרפסות גג לפי הפירוט הבא: הראשונה מוצעת לחזית צפונית, קדמית. השנייה לחזית מזרחית, צדית. השלישית לחזית דרומית, קדמית.

קומת גג, מפלס 16.63+ :

מוצעת יציאה לגג המבנה .

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

" תום מועד להגשת התנגדויות בתאריך 29/08/2024.

לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי עניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 5051.

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	
16/11/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים : אישור הסדרי תנועה : התקבל אישור מהסדרי תנועה ביום 09/09/25 מאת שעיו גאולה. אין התנגדות לתכנית מוצע מגורים, משרדים ומתנ"ס שכונתי ע"פ תקן לאחר הפחתת שימור נדרש 8 מק"ח לא מוצע פתרון חניה יש לשלם קרן חניה עבור 8 מק"ח חסרים. אישור מחלקת דרכים : התקבל אישור מחלקת דרכים ביום 15.10.2024 ע"י גב' קורז'בסקי שילת. תנאי להפצה לגורמים יהא קבלת חו"ד מ קונסטרוקטור לעניין הצורך בביצוע עוגנים. ככל ויוצעו עוגנים במגרשים הסמוכים והינם מגרשים פרטיים עורך הבקשה יידרש בהמצאת הסכמות בעלי המגרש במלואם. ככל והעוגנים יהיו לכביש או למגרש ציבורי דרך/חום יש להמציא את אישור מחלקת מבנה ציבור ומחלקת נכסים. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לבצע תיקונים המופיעים בתכנית b.
16/11/2025	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 968461 תחילת תוקף : 17/12/2022 ייעוד הקרקע : דברי הסבר : - בתאריך 2025/02/09 נידונה הבקשה ברשות רישוי ובה הוחלט לדחות את הבקשה לצורך השלמת תנאים לדיון. "המוצע כאמור חורג מהמותר בשיעור של 26.11 מ"ר. מאחר ונמצאה יתרה של 88.06 מ"ר בשטחי השירות המותרים מעל הקרקע, עומדת לעורך הבקשה האפשרות לפרסם הקלה בדבר ניווד שטחי שירות - מעל אל מתחת לקרקע או לחילופין לצמצם את הבקשה למותר". - בתאריך 2025/03/10 הוגשה תוכנית מתוקנת מעורך הבקשה וכן התקבלו האישורים הנדרשים במערכת. התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : - תכנית 968461 תחילת תוקף 17/12/2022 – מבנים ומוסדות ציבור. - תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת סעיף (4.1.2 ה') סטייה ניכרת לעניינים הבאים : - גובה בנייה מרבי. - קווי הבניין המפורטים בתשריט . - הוראות שימור כפי סעיף 4.1.2 ג', לתקנון תכנית. נספח בינוי :		

עפ"י סעיף 1.7, התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת נספח בינוי מפורט, מחייב חלקית. מחייב לעניין : שימור. המוצע מבוקש כפי נספח הבינוי במדויק, למעט : - במפלס 9.20 - מוצעת קומת שירות בשונה מנספח. - במפלס 3.50 - מוצע תכנון פנימי בשונה מנספח. - במפלס 16.63 + מוצעת יציאה לגג המבנה בשונה מנספח. יובהר, כי המוצע בשונה מנספח מבוקש ללא פגיעה בנושאים מחייבים. שלביות ביצוע : התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת סעיף שלביות ביצוע (7.1) : ביצוע התכנית - תבוצע בהינף אחד" - כמוצע בבקשה. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 28/05/2023 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. שטח בניה : ש. עיקרי : מותר בתב"ע : שטח עיקרי בסך של 1,595 מ"ר כאשר 1,130 מ"ר מעל הכניסה ו- 465 מ"ר מתחת לכניסה. ש. עיקרי מוצע : בסך של 1,065.75 מ"ר מעל הכניסה. חישוב : $1,130 > 1,065.75$ מ"ר המותרים. חישוב מתחת לכניסה הקובעת : ש. עיקרי מוצע : בסך של 460.16 מ"ר מתחת לכניסה. חישוב : $465 > 460.16$ מ"ר המותרים.		

ש. שירות : מותר תב"ע : שטח שירות בסך של 460 מ"ר כאשר 325 מ"ר מעל הכניסה ו-135 מ"ר מתחת לכניסה. ש. שירות מוצע : בסך של 39.249 מ"ר מעל הכניסה. חישוב : $39.249 > 325$ מ"ר המותרים. חישוב מתחת לכניסה הקובעת : ש. שירות מוצע : בסך של 78.134 מ"ר מתחת הכניסה. חישוב : $134.78 > 135$ מ"ר המותרים. בבחינה נמצא כי השטחים עומדים במותר – אין מניעה לאשר. ממ"דים : מרחבים מוגנים מוצעים כפי המותר עפ"י נספח בינוי. מרפסות זיז/גג : מרפסת הזיז וכן מרפסות הגג מוצעים כפי המותר עפ"י נספח בינוי. מספר קומות : מותר עפ"י תב"ע : 5 קומות מעל לכניסה הקובעת. 2 מתחת לכניסה הקובעת מוצע בבקשה : 5 קומות מעל כניסה קובעת, מעל 2 קומות, מעל קומת שירות חלקית המשמשת למתקנים טכניים. קומת השירות אינה נמנית במספר הקומות שכן מבוקשת ברום של 2.20 מטר. גובה הבניין : מותר עפ"י תב"ע : גובה של 18.86 מ' (שיא גג הרעפים) מעל לכניסה הקובעת.		

מוצע בבקשה : רום מקסימאלי של 18.68 מטר - כמותר. אישור איכות הסביבה : התקבל אישור איכות הסביבה בתאריך 12/02/25 מאת אלגרבל טליה. תנאים שנדרשו הוטמעו במערכת. אגף תברואה : התקבל אישור מאגף תנועה ביום 12/02/25 מאת אהרון טל. תנאים שנדרשו הוטמעו במערכת. אישור הסדרי תנועה : התקבל אישור מהסדרי תנועה ביום 09/09/25 מאת שעיו גאולה. אין התנגדות לתכנית מוצע מגורים, משרדים ומתנ"ס שכונתי ע"פ תקן לאחר הפחתת שימור נדרש 8 מק"ח לא מוצע פתרון חניה יש לשלם קרן חניה עבור 8 מק"ח חסרים. אישור שימור : התקבל אישור ממחלקת שימור ביום 07/01/25 מאת נפתלי אלונה. תנאים שנדרשו הוטמעו במערכת. אישור מחלקת דרכים : התקבל אישור מחלקת דרכים ביום 15.10.2024 ע"י גב' קורז'בסקי שילת. תנאי להפצה לגורמים יהא קבלת חו"ד מ קונסטרוקטור לעניין הצורך בביצוע עוגנים. ככל ויוצעו עוגנים במגרשים הסמוכים והינם מגרשים פרטיים עורך הבקשה יידרש בהמצאת הסכמות בעלי המגרש במלואם.		

ככל והעוגנים יהיו לכביש או למגרש ציבורי דרך/חום יש להמציא את אישור מחלקת מבנה ציבור ומחלקת נכסים. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לבצע תיקונים המופיעים בתכנית b. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות לבקשה.		
שטחי בניה : שירות מותר מתחת לקרקע בשטח של 135 מ"ר. מוצע : שירות מתחת לקרקע בשטח של 161.11 מ"ר. $161.11 < 135$ מ"ר המותרים. המוצע כאמור חורג מהמותר בשיעור של 26.11 מ"ר. מאחר ונמצאה יתרה של 88.06 מ"ר בשטחי השירות המותרים מעל הקרקע, עומדת לעורך הבקשה האפשרות לפרסם הקלה בדבר ניווד שטחי שירות - מעל אל מתחת לקרקע או לחילופין לצמצם את הבקשה למותר. אישור איכות הסביבה : כתנאי לדיון חוזר, ימציא עורך הבקשה את אישור מחלקת איכות סביבה. אגף תברואה : כתנאי לדיון חוזר, ימציא עורך הבקשה את אישור אגף התברואה. אישור הסדרי תנועה : טרם דיון חוזר, ימציא עורך הבקשה את אישור מחלקת הסדרי תנועה.	09/02/2025	דיון ברשות הרישוי : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

אישור מחלקת דרכים : תנאים הוספו למערכת. אישור שימור : תנאים הוספו למערכת. הערות גרפיות : יש לבצע תיקונים כפי המסומן 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.		
שטחי בניה : שירות מותר מתחת לקרקע בשטח של 135 מ"ר. מוצע : שירות מתחת לקרקע בשטח של 161.11 מ"ר. $161.11 <$ 135 מ"ר המותרים. המוצע כאמור חורג מהמותר בשיעור של 26.11 מ"ר. מאחר ונמצאה יתרה של 88.06 מ"ר בשטחי השירות המותרים מעל הקרקע, עומדת לעורך הבקשה האפשרות לפרסם הקלה בדבר ניווד שטחי שירות - מעל אל מתחת לקרקע או לחילופין לצמצם את הבקשה למותר. אישור איכות הסביבה : כתנאי לדיון חוזר, ימציא עורך הבקשה את אישור מחלקת איכות סביבה. אגף תברואה :	30/01/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

כתנאי לדיון חוזר, ימציא עורך הבקשה את אישור אגף התברואה. אישור הסדרי תנועה : טרם דיון חוזר, ימציא עורך הבקשה את אישור מחלקת הסדרי תנועה. אישור מחלקת דרכים : תנאים הוספו למערכת. אישור שימור : תנאים הוספו למערכת. הערות גרפיות : יש לבצע תיקונים כפי המסומן 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 : 968461 תחילת תוקף : 17/12/2022 ייעוד הקרקע :	28/01/2025	חוות דעת תכנונית

התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : - תכנית 968461 תחילת תוקף 17.12.2022 – מבנים ומוסדות ציבור - תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת סעיף (4.1.2 ה') סטייה ניכרת לעניינים הבאים : גובה בנייה מרבי. קווי הבניין המפורטים בתשריט. הוראות שימור כפי סעיף 4.1.2 ג', לתקנון תכנית. נספח בינוי : עפ"י סעיף 1.7 , התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת נספח בינוי מפורט, מחייב חלקית. מחייב לעניין : שימור. המוצע מבוקש כפי נספח הבינוי במדויק, למעט : במפלס 9.20- מוצעת קומת שירות בשונה מנספח. במפלס 3.50- מוצע תכנון פנימי בשונה מנספח. במפלס 16.63 + מוצעת יציאה לגג המבנה בשונה מנספח. יובהר, כי המוצע בשונה מנספח מבוקש ללא פגיעה בנושאים מחייבים. שלביות ביצוע : התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת סעיף שלביות ביצוע (7.1) : "ביצוע התכנית – התכנית תבוצע בהינף אחד." – כמוצע בבקשה.		

קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 2023/05/28 ע"י המח' למידע תכנוני. להלן ממצאי הבדיקה : סומן קו בניין אדום - קו בניין מרבי. סומן קו בניין ירוק - קו בניין עילי. המוצע בבקשה הנידונה מבוקש בתוך תחום קווי הבניין המאושרים, בהתאמה לייעודם. שטחי בניה : עפ"י טבלה 5 לתקנון תכנית 968461 : מעל הקרקע : שטח עיקרי : עיקרי מותר מעל הקרקע בשטח של 1,130.00 מ"ר. מוצע : עיקרי מעל הקרקע בשטח של 1,065.75 מ"ר. $1,065.75 > 1,1130$ מ"ר המותרים. - שטח שירות : שירות מותר מעל הקרקע בשטח של 325 מ"ר. מוצע : שירות מעל הקרקע בשטח של 236.94 מ"ר. $325 > 236.94$ מ"ר המותרים. מתחת לקרקע : שטח עיקרי : עיקרי מותר מתחת לקרקע בשטח של 465 מ"ר. מוצע : עיקרי מתחת לקרקע בשטח של 460.16 מ"ר. $460.16 > 465$ מ"ר המותרים. - שטח שירות : שירות מותר מתחת לקרקע בשטח של 135 מ"ר. מוצע : שירות מתחת לקרקע בשטח של 161.11 מ"ר. $161.11 < 135$ מ"ר המותרים.		

המוצע כאמור חורג מהמותר בשיעור של 26.11 מ"ר. מאחר ונמצאה יתרה של 88.06 מ"ר בשטחי השירות המותרים מעל הקרקע, עומדת לעורך הבקשה האפשרות לפרסם הקלה בדבר ניווד שטחי שירות - מעל אל מתחת לקרקע או לחילופין לצמצם את הבקשה למותר. ממ"ד מוצע: מרחבים מוגנים מוצעים כפי המותר עפ"י נספח בינוי. מרפסות זיז/גג: מרפסת הזיז וכן מרפסות הגג מוצעים כפי המותר עפ"י נספח בינוי. מספר קומות: עפ"י טבלה מספר 5: מספר הקומות יהא: 5 קומות מעל לכניסה הקובעת. מתחת לכניסה הקובעת: 2 קומות. מוצע בבקשה: 5 קומות מעל כניסה קובעת, מעל 2 קומות, מעל קומת שירות חלקית המשמשת למתקנים טכניים. קומת השירות אינה נמנית במספר הקומות שכן מבוקשת ברום של 2.20 מטר. גבהים: עפ"י טבלה מספר 5: גובה מותר של 18.86 מ' (שיא גג הרעפים) מעל לכניסה הקובעת. מוצע: רום מקסימאלי של 18.68 מטר. אישור איכות הסביבה: ביום 14.11.2024 התקבלה דחייה אוטומטית ע"י המערכת מאחר ונמצא חוסר במסמכים נדרשים. כתנאי לדיון חוזר, ימציא עורך הבקשה את אישור מחלקת איכות סביבה.		

אגף תברואה : ביום 10.10.2024 התקבלה דחייה אוטומטית ע"י המערכת מאחר ונמצא חוסר במסמכים נדרשים. כתנאי לדיון חוזר, ימציא עורך הבקשה את אישור אגף התברואה. אישור הסדרי תנועה : ביום 13.01.2025 התקבלה התנגדות לתכנית ע"י שלומי רוטלוי. " התנגדות לתכנית מוצע מגורים, משרדים ומתנ"ס שכונית ע"פ תקן לאחר הפחתת שימור נדרש 8 מק"ח לא מוצע פתרון חניה". טרם דיון חוזר, ימציא עורך הבקשה את אישור מחלקת הסדרי תנועה. אישור מחלקת דרכים : ביום 15.10.2024 התקבל אישור בתנאים של מחלקת דרכים ע"י קורז'בסקי שילת. תנאים הוספו למערכת. אישור שימור : ביום 28.01.2025 התקבל אישור בתנאים של מחלקת השימור ע"י נפתלי אלונה. תנאים הוספו למערכת. חו"ד אדריכלית : בכפוף לחו"ד מחלקת שימור. הערות גרפיות : יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג הרמוניקה a. התנגדויות :		

עפ"י נתוני המערכת, לבקשה 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
	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	14
	מילוי כל תנאי מחלקת השימור הנדרשים למתן היתר בניה וקבלת אישורם הסופי	15
	חוות דעת סופית מחלקת השימור	16

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

אישור הסדרי תנועה :

התקבל אישור מהסדרי תנועה ביום 09/09/25 מאת שעיו גאולה.

אין התנגדות לתכנית מוצע מגורים, משרדים ומתנ"ס שכונתי ע"פ תקן לאחר הפחתת שימור נדרש 8 מק"ח לא מוצע פתרון חניה יש לשלם קרן חניה עבור 8 מק"ח חסרים.

אישור מחלקת דרכים :

התקבל אישור מחלקת דרכים ביום 15.10.2024 ע"י גבי קורז'בסקי שילת.

תנאי להפצה לגורמים יהא קבלת חו"ד מ קונסטרוקטור לעניין הצורך בביצוע עוגנים.

ככל ויוצעו עוגנים במגרשים הסמוכים והינם מגרשים פרטיים עורך הבקשה יידרש בהמצאת הסכמות בעלי המגרש במלואם.

ככל והעוגנים יהיו לכביש או למגרש ציבורי דרך/חום יש להמציא את אישור מחלקת מבנה ציבור ומחלקת נכסים.

חוות דעת אדריכלית :

על עורך הבקשה לבצע תיקונים המופיעים בתכנית b.

סדר יום לוועדה מתאריך - 01/12/2025 - יא כסלו תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2025/145
מספר בקשה	<u>2012/0509.02</u>
מספר סידורי	<u>8</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מסחר, מסחר, משרדים
מהות בקשה	שינוי יעוד ממגורים למסחר ותעסוקה ותוספת 2 קומות חדשות למשרדים ותעסוקה
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	קסר עוויס בע"מ אליאס עכוואי
עורך הבקשה	שחר חיים
מתכנן השלד	מהנדס סלאח נתשה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

נור אלדין 8, אמריקן קולוני

גוש	חלקה	בשלמות
30057	219	כ

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
455378	תחילת תוקף	22/09/2018			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

ע"פ נתוני המערכת היתר רלוונטי שהופק בחלקה הנידונה :

- הופק בתאריך 18/01/2015 בת.ב. 2012/0509.00. עבור "שימוש חורג לבנק, שינויים פנימיים, מעלית פנימית ורמפה לנגישות, התאמת פיתוח לנגישות בכניסה לבנק מדרגות מילוט ומעלית חיצונית" -

בבקשה זהו אין תוספת שטח.

- באישור מהנדס עיר-מתאריך 06/012016 בת.ב. 2012/0509.01. עבור "תוכנית שינויים סמכות מהנדס העיר" - בבקשה זהו אין תוספת שטח.

מהות הבקשה :

מצב קיים: בניין בן 3 קומות מסחר (בנק) ברחוב נור אל-דין 8, אמריקן קולוני, גוש: 30057
חלקה: 219.

במסגרת הבקשה מוצעות התוספות הבאות:

קומת מרתף מפלס -3.03:

חזית צפונית מזרחית – מוצע הגדלת חדר מדרגות משותף.

חזית צפונית מערבית – מוצע שימוש חלל למחסן.

חזית דרומית מערבית - מיקום אשפה עם גידור בפיתוח.

קומת קרקע, קומה א' מפלסים +0.00, +3.69:

חזית צפונית מזרחית – מוצע הגדלת חדר מדרגות משותף.

חזית צפונית מערבית – מוצע פריצת פתח בגדר היקפית.

קומה ב' מפלס +7.90:

מוצעת תוספת קומת הכוללת חדר מדרגות משותף, חדר מוגן קומתי עבור משרדים.

קומה ג' מפלס +11.60:

מוצעת תוספת קומת הכוללת חדר מדרגות משותף, חדר מוגן קומתי עבור משרדים.

קומת גג במפלס + 30.15:

מוצע הגבהת חדר מדרגות משותף כיציאה לגג.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה לא פורסמה ההקלות.

בעלי עניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 219.

עפ"י נתוני המערכת - ונסח טאבו ישנם בעלים יחיד עבור החלקה הנ"ל ובשל כך לא נדרש בהליך פרסום.

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
18/11/2025	הכנת המלצה תכנונית: לאשר

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים. תוקף החלטת הוועדה הינו עד ליום 03.12.2027 (תוקף ההחלטה הקודמת).		את הבקשה להיתר בניה בתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 455378 תחילת תוקף : 22/09/2018 ייעוד הקרקע : דברי הסבר : - התיק נידון ברשות רישו מיום 29.11.2022 ובה הוחלט : "לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים". - בעת הגעת התיק למחלק' היטלי השבחה, נמצא כי עורך הבקשה היה נדרש בחישוב קומות קרקע : א + ב כשטח עיקרי עבור מסחר וזאת מאחר שהתב"ע הנקודתית החלה בחלקה הנידונה, שינתה ייעוד עבור שלושת הקומות הללו – ממגורים למסחר, בנוסף לכך העניקה 2 קומות נוספות למסחר. הוגשה תכנית מתוקנת עפ"י הנחיות מחלקת היטלי השבחה כפי המפורט להלן : טרם הפנייה לגורמים)לאחר דיון : קומות מרתף, קרקע וקומה א' חושבו למניין שטחי עיקרי קיים למגורים בסך של 524.64 מ"ר. עפ"י תכנית השטחים המתוקנת סך השטחים עבור קומות מרתף, קרקע וקומה א' חושבו למניין שטחי עיקרי קיים למסחר ותעסוקה עפ"י תב"ע - התיק נידון ברשות רישוי ביום 2024.12.03 ובה הוחלט "לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים".	18/11/2025	חוות דעת תכנונית

- התיק הופנה לגורמים ביום 2024.12.16. לאחר מילוי כל התנאים להיתר וטרם הפקת היתר הבניה נמצא כי לא הומצא אישור כיבוי אש. בניסיונות של יועץ הבטיחות מול רשות הכבאות להמצאת אישור זה, דרשה רשות הכבאות כי תנאי זה יופיע בהחלטת הוועדה. כעת התיק מובא לדיון לצורך הוספת תנאי כיבוי אש, עפ"י דרישת רשות הכבאות. יובהר כי תוקף החלטת הוועדה הינו עד ליום 03.12.2027 (תוקף ההחלטה הקודמת).		
לאשר את הבקשה להיתר בנייה בתנאים.	03/12/2024	דיון ברשות הרישוי : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
לאשר את הבקשה להיתר בנייה בתנאים.	14/11/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 455378 תחילת תוקף :	14/11/2024	חוות דעת תכנונית

22/09/2018 ייעוד הקרקע: רקע לבקשה: התיק נידון ברשות הרישוי מיום 29.11.2022 ובה הוחלט לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. התיק הופנה לגורמים ביום 14.06.2023. בעת הגעת התיק למחלק' היטלי השבחה, נמצא כי עורך הבקשה היה נדרש בחישוב קומות קרקע: א + ב כשטח עיקרי עבור מסחר וזאת מאחר שהתב"ע הנקודתית החלה בחלקה הנידונה, שינתה ייעוד עבור שלושת הקומות הללו – ממגורים למסחר, בנוסף לכך העניקה 2 קומות נוספות למסחר. הוגשה תכנית מתוקנת עפ"י הנחיות מחלקת היטלי השבחה כפי המפורט להלן: טרם הפנייה לגורמים (לאחר דיון): קומות מרתף, קרקע וקומה א' חושבו למניין שטחי עיקרי קיים למגורים בסך של 524.64 מ"ר. עפ"י תכנית השטחים המתוקנת סך השטחים עבור קומות מרתף, קרקע וקומה א' חושבו למניין שטחי עיקרי קיים למסחר ותעסוקה עפ"י תב"ע.		
קווי בניין: על עורך הבקשה: * להמציא תיק מידע מעודכן ובתוקף. * להטמיע על גבי ההרמוניקה בכל תכנית את סימוני קווי הבניין כפי שהתקבלו ע"י מחלקת המידע ואף את סימון המבנה לשימור. שטחי בניה: ש. שירות: על עורך הבקשה להסיר 22 ס"מ מתחת לכניסה הקובעת למניין שטחי שירות שיעמוד במותר.	29/11/2022	דיון ברשות הרישוי : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		
קווי בניין : על עורך הבקשה : * להמציא תיק מידע מעודכן ובתוקף. * להטמיע על גבי ההרמוניקה בכל תכנית את סימוני קווי הבניין כפי שהתקבלו ע"י מחלקת המידע ואף את סימון המבנה לשימור. שטחי בניה : ש. שירות : על עורך הבקשה להסיר 22 ס"מ מתחת לכניסה הקובעת למניין שטחי שירות שיעמוד במותר. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.	09/11/2022	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 455378 תחילת תוקף : 22/09/2018 ייעוד הקרקע : מסחר ותעסוקה התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : תכנית 455378 תחילת תוקף 22/09/2018, אזור מסחר ותעסוקה. תכנית מתאר 62'.	20/10/2022	חוות דעת תכנונית

תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל חל סעיף סטייה ניכרת בסעיף 4.1. (ה) לעניינים הבאים : מס' קומות, קווי הבניין וצמצום המרווח, גובה הקומות, מפלס הכניסה הקובעת ושלביות הביצוע, שימושים המותרים עפ"י תקנון והוראות השימור, המוצע בבקשה אינו חורג מן אחד מסעיפים אלו. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 12/2018/09 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מהמותר – על עורך הבקשה : להמציא תיק מידע מעודכן ובתוקף. להטמיע על גבי ההרמוניקה בכל תכנית את סימוני קווי הבניין כפי שהתקבלו ע"י מחלקת המידע ואף את סימון המבנה לשימור. שלביות ביצוע : עפ"י סעיף 7.1 "הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים", המוצע בבקשה כולו בהינף אחד. נספח בינוי : בחלקה הנ"ל חל נספח בינוי מחייב חלקית לעניינים הבאים : גובה, קומות, שימושים ושלביות ביצוע, כאשר המוצע תואם את נספח הבינוי. קומת מרתף מפלס 3.03- : מותר לפי נספח ומוצע בבקשה : חזית צפונית מזרחית – מוצע הגדלת חדר מדרגות משותף, עפ"י נספח הבינוי מראה כקיים – אין מניעה לאשר. חזית צפונית מערבית – מוצע שימוש חלל למחסן, המוצע תואם נספח בינוי - כמותר. חזית דרומית מערבית - מיקום אשפה עם גידור בפיתוח, המוצע אינו תואם את נספח הבינוי אך נספח מנחה לעניין זה – אין מניעה לאשר.		

קומת קרקע, קומה א' מפלסים +0.00, +3.69 : מותר לפי נספח ומוצע בבקשה : חזית צפונית מזרחית – מוצע הגדלת חדר מדרגות משותף, עפ"י נספח הבינוי מראה כקיים – אין מניעה לאשר. חזית צפונית מערבית – מוצע פריצת פתח בגדר היקפית, המוצע תואם את נספח הבינוי – אין מניעה לאשר. חזית מערבית – מותר עפ"י נספח הריסת מדרגות בפיתוח, בבקשה לא מוצע הריסת המדרגות ונספח הבינוי מנחה לעניין זה – אין מניעה לאשר. קומה ב' מפלס +7.90 : מותר לפי נספח ומוצע בבקשה : מוצעת תוספת קומת הכוללת חדר מדרגות משותף, חדר מוגן קומתי עבור משרדים, המוצע תואם את נספח הבינוי במדויק - כמותר. קומה ג' מפלס +11.60 : מותר לפי נספח ומוצע בבקשה : מוצעת תוספת קומת הכוללת חדר מדרגות משותף, חדר מוגן קומתי עבור משרדים, המוצע תואם את נספח הבינוי במדויק - כמותר. קומת גג במפלס +30.15 : מותר לפי נספח ומוצע בבקשה : מוצע הגבהת חדר מדרגות משותף כיציאה לגג, המוצע תואם את נספח הבינוי במדויק - כמותר. מס' קומות : מותר לפי תבע : 5 קומות כאשר 4 מעל הכניסה הקובעת ו-1 מתחת לכניסה הקובעת. קיים בבקשה : 3 קומות כאשר 2 מעל הכניסה הקובעת ו-1 מתחת לכניסה הקובעת. מוצע בבקשה : 2 קומות מעל הכניסה הקובעת. חישוב : 3 (קומות קיימות) + 2 (קומות מוצעות) = 5 תואם את הוראות התכנית - כמותר.		

שטחי בניה : ש. עיקרי : ש. עיקרי מותר : בסך של 938 מ"ר כאשר 750 מ"ר מעל הכניסה ו-188 מ"ר מתחת לכניסה. ש. עיקרי קיים : בסך של 524.64 מ"ר כאשר 363.09 מ"ר מעל הכניסה ו-161.55 מ"ר מתחת לכניסה. ש. עיקרי מוצע : בסך של 411.57 מ"ר כאשר 385.78 מ"ר מעל הכניסה ו-25.79 מ"ר מתחת לכניסה. חישוב : 524.64 (קיים) + 411.57 (מוצע) = 936.14 מ"ר > 938 מ"ר – כמותר. ש. שירות : ש. שירות מותר : בסך של 158 מ"ר כאשר 134 מ"ר מעל הכניסה ו-24 מ"ר מתחת לכניסה. ש. שירות מוצע : בסך של 157.60 מ"ר כאשר 133.38 מ"ר מעל הכניסה ו-24.22 מ"ר מתחת לכניסה – על עורך הבקשה להסיר 22 ס"מ מתחת לכניסה הקובעת למניין שטחי שירות שיעמוד במותר. אישור שימור : התקבל אישור מחלקת השימור ביום 09/01/2020 ע"י קארין הלוי. אישור הסדרי תנועה : התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה ביום 24/03/2022 ע"י שלמה רוטלוי. חוות דעת אדריכלית : המוצע בבקשה תואם את נספח הבינוי ואת הוראות התכנית פרט לעניינים שנספח הבינוי מנחה לגביהם – על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות :		

עפ"י נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
כן	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
כן	אישור פיקוד העורף הג"א	3
כן	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5
כן	תשלום אגרת בניה	6
כן	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
כן	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9
כן	הגשת/הצגת/צילום תעודת הנדסאי/אדריכל/מהנדס בתוקף	10
כן	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	11
כן	כל התנאים לקבלת היתר של מחלקת השימור אשר נדרשו בחוות דעת מחלקת שימור מיום 09.01.2020	12
כן	אישור משרד הבריאות	13
	אישור שירותי הכבאות	14

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים.

תוקף החלטת הוועדה הינו עד ליום 03.12.2027 (תוקף ההחלטה הקודמת).

סדר יום לוועדה מתאריך - 01/12/2025 - יא כסלו תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2025/145
מספר בקשה	<u>2016/0570.03</u>
מספר סידורי	<u>9</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	שינוי בפתחי חזית או במעטפת המבנה, שינויים בקירות חזית במבנים קיימים, חפירה ומילוי, ביצוע שיפור הנגישות לבניין ובתוכו, בניית מרפסת, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	משרדים, משרדים
מהות בקשה	חיזוק מבנה מס' 3 קיים לרעידות אדמה כולל תוספת שטח בקומה 1, ולא מכח תמ"א 38; הוספת מרפסת גשר בין מבנה 1 למרפסת גג
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר בנק ישראל אשר בר
עורך הבקשה	אדריכל גודוביץ דקל
מתכנן השלד	מהנדס אופיר ירון
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

בנק ישראל 2, קריית הממשלה - קריית בגין

גוש	חלקה	בשלמות
30538	33	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2081	תחילת תוקף	21/06/1979			
30135ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
30137ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
30147ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
30148ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
30155ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
30335ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
4300א	תחילת תוקף	20/11/1998			
61176	תחילת תוקף	08/11/2013			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

ע"פ נתוני המערכת היתר רלוונטי שהופק בחלקה הנידונה :

- הופק בתאריך 13/02/2018 בת.ב. " בקשה לתוספת ביתן שומר לכניסה מאובטחת למתחם, כולל גדרות ושערי ביטחון ועבודות פיתוח ברחבת הכניסה למבנה וזאת ללא חריגה מסך השטחים המותרים ומהוראות תכנית קרית בן גוריון 101-0061176 אושרו 29.4 מ"ר שטחים עיקריים

-הופק בתאריך 13/02/2018 בת.ב. 2016/570.01 עבור " בקשה להקלה לצורך הקמת מבנה גאזיבו בשטח של 118.53 מ"ר על גג המבנה הצפוני לבניין" אושרו 118.53 מ"ר שטחים עיקריים

- הופק בתאריך 20/07/2017 בת.ב. 2016/570.00 עבור " תוספות בניה בתוך קווי הבניה תוספות מבני פלדה חיצוניים בתוך קווי המגרש , פתיחת חלונות בחזית הדרומית " אושרו 544.47 מ"ר שטחים עיקריים ו - 20 מ"ר שטחי שירות

-הופק בתאריך 26/02/2019 בת.ב. 2015/89.05 עבור" היתר שינויים לבניין 2 ותוספת משרדים במפלס +12.425

-הופק בתאריך 02/05/2018 בת.ב. 2015/89.04 עבור " ביתן שומר מערבי +מיכל סולר" אושרו 53 מ"ר שטחים עיקריים ו- 62 מ"ר שטחי שירות

-הופק בתאריך 24/10/2017 בת.ב. 2015/89.03 עבור "הקמת בניין 2 - בן 4 קומות ע"ק ו-6 קומות ת"ק" אושרו 3,215 מ"ר שטחים עיקריים ו - 3,630 מ"ר שטחי שירות

- הופק בתאריך 18/09/2016 בת.ב. 2015/89.02 עבור " היתר חפירה".

- הופק בתאריך 21/01/2016 בת.ב. 2015/89.00 עבור "היתר חפירה" .

מצב קיים :

בחלקה הנ"ל ישנם מספר מבנים כאשר ישנו מבנה קיים מס' 3 (עפ"י התוכנית המוצעת)

וכן יש מבנה 1 (קיים) ומבנה 2 (מבנה חדש עפ"י היתר 2015/89.03 שהופק בשנת 2017)

מצב מוצע :

מבנה 3 – המבנה המזרחי בחלקה :

מוצע חיזוק מפני רעידות אדמה למבנה קיים

קומת קרקע , מפלס +0.00 :

מוצע ממ"מ בקומה קיימת ע"ח שטח קיים

קומה א' , מפלס +2.88 :

מוצע הגדלת קומה קיימת

מבנה 1 – המבנה הצפוני בחלקה :

מוצע גשר אלכסוני בחזית האחורית , צפונית מערבית בין 2 מרפסות קיימות

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה לא בוצע פרסום כלל היות ובעלים יחיד בחלקה והתקבלה חתימה ע"י רמ"י.

בעלי עניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 33.

במסגרת הבקשה לא בוצע פרסום כלל היות ובעלים הינו יחיד והתקבלה חתימה של רשות מקרקעי ישראל

מידע קודם

מתאריך		
20/11/2025	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים	
	לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים : הבקשה מובאת לאישור הבקשה בכפוף לשינויים כאשר התיק נבחן בשנית היות ועורך הבקשה בקש לשנות את התוכנית ולהוסיף שטח עבור הגדלת קומה א' הקיימת וכן הוספת ממ"מ בקומת הקרקע וע"כ מוצע בבקשה גשרון וחיזוקים למבנה וכן הגדלת קומה קימת במבנה 3 וממ"מ בקומת קרקע קיימת בתוך קווי בניין כאשר התקבלו האישורים הנדרשים אישור נוהל בקרה הנדסית : על עורך הבקשה להמציא חוות דעת של המהנדס בבקשה זו על התוספת המוצעת בבקשה זו לעניין החיזוקים ממ"מ : על עורך הבקשה להמציא אישור הג"א כתנאי לקבלת היתר	
20/11/2025	חוות דעת תכנונית	חוות דעת תכנונית

מס' תכנית שחלה בחלקה : 61176 תחילת תוקף : 08/11/2013 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : תכנית 61176 תחילת תוקף 08/11/2013, מבנם ומוסדות למינהל ציבורי תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : עפ"י התב"ע סעיף 6.14 : "גובה הבניה המירבי כמצוין מס' 1 וכל סטייה ממנו מעל 1 מ' תחשב כסטייה נכרת, קווי הבניין וקווי בניין 0 כפי שמופיעים בתשריט ובנספח הבינוי נספח מס 1 ושלביות הביצוע כפי המופיע בהוראות 7.1 " המוצע בבקשה אינו מהווה סטייה נכרת נספח בינוי : בתכנית הנ"ל חל נספח בינוי מס 1 גליון י"ב לתא שטח b23 בקנ"מ 500 : 1 מחייב חלקית לעניין גובה בניה וקווי הבניין. ישנם נספחים נוספים מנחים בקנ"מ של 1250 : 1 כוללנים המוצע בבקשה שונה מנספח אך הנספח מנחה לענייניי אל שלביות ביצוע : בתב"ע עפ"י סעיף 7.1 : (2) תנאי להוצאת היתר בניה למבנה הראשון בתא שטח b23 יהא : תנאי והוצאת היתר בניה למבנים 23/4 ו/ או 23/2 יהא הכנת תוכנית בינוי ופיתוח כוללת לתאי שטח b23 ו- a23 , כולל תיאום כל מפלסי המבנים וחיבורם העתידי לחניון ולשדרה בתא שטח a23 תנאי להוצאת היתר בניה למבנה 23/3 יהא הוצאת היתר בניה לתא שטח a23 - מרתפים חניון תת קרקעי ושדירת הולכי רגל במפלס הקרקע של הכיכר העירונית		

תנאי לקבלת טופס 4 למבנה 23/3 יהא השלמת הבניה והפיתוח בתא שטח a23. המוצע בבקשה אינו היתר הראשון כאשר תנאים אלו כבר בוצעו בהיתר מספר 2015/89.03 וע"כ הבקשה המוצעת אינה רלוונטית לסעיף שלביות ביצוע קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 27/04/2023 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים שטחי בניה : ש. עיקרי : מותר עפ"י טבלה 5 לכל החלקה סה"כ 4 בנינים : 30000 מ"ר קיים בבניין נשוא הבקשה : בסך של 589.43 מ"ר מוצע בבקשה : בסך של 273.10 מ"ר סה"כ : בסך של 862.53 מ"ר ש. שירות : מותר עפ"י טבלה 5 לכל החלקה סה"כ 4 בנינים : 8000 מ"ר קיים בבניין נשוא הבקשה : בסך של 18.85 מ"ר מוצע בבקשה : בסך של 21.12 מ"ר סה"כ : בסך של 39.97 מ"ר מוצע בבקשה הגדלת קומה קיימת יצויין כי עפ"י התב"ע השטחים ניתנו לכל תא שטח ולא לבניין הספציפי המבוקש כאשר עפ"י הנספח מותר בבניין זה 3 קומות מעל הכניסה הקובעת ואכן מוצע בבקשה הגדלה של קומה קיימת בתוך הבניין הקיים וע"כ נראה כי המוצע עומד בסך השטחים המותרים מס' קומות :		

מותר עפ"י התב"ע, טבלה 5 : 4 קומות מעל הכניסה הקובעת קיים בבקשה : 2 קומות מוצע בבקשה : הגדלה קומה קיימת קומה מס' 1 בתוך הבניין ללא הגבהת המבנה סה"כ 2 קומות ממ"מ : קומת קרקע , מפלס +0.00 : מוצע ממ"מ בשטח של 21.12 מ"ר בקומה קיימת ע"ח שטח קיים - על עורך הבקשה להמציא אישור הג"א כתנאי לקבלת היתר אישור נוהל בקרה הנדסית : התקבל אישור נוהל בקרה הנדסית על חיוזק הבניין הקיים ללא התוספת המוצעת בבקשה זו עפ"י הנחיית מנהל האגף יואל שבת יש להמציא אישור של מהנדס של הבקשה הנ"ל – על עורך הבקשה להמציא חוות דעת של המהנדס בבקשה זו על התוספת המוצעת בבקשה זו לעניין החיוזקים אישור אדריכל העיר : התקבל אישור אדריכל העיר בתאריך 29/02/2024 ע"י דניאל רועי פרוינד אישור שימור : התקבל אישור ממחלקת השימור בתאריך 28/05/2024 ע"י אביגיל בן שמחון עפ"י הנחיית מנהל האגף יואל שבת לא נדרש להמציא אישור מחלקת שימור היות ומוצעים שינויים פנימיים הסדרי תנועה : התקבל אישור הסדרי תנועה בתאריך 05/11/2025 ע"י גאולה שעיו		

חוות דעת אדריכלית : הבקשה מבואת לוועדה חוזרת היות והתיק נבחן עם הגשר המוצע והחיזוקים בבניין 3 לקראת הוצאת היתר עורך הבקשה בקש לשנות את התוכנית ולהוסיף שטח עבור הגדלת קומה א' הקיימת וכן הוספת ממ"מ בקומת הקרקע וע"כ מוצע בבקשה גשרון וחיזוקים למבנה וכן הגדלת קומה קימת במבנה 3 וממ"מ בקומת קרקע קיימת בתוך קווי בניין כאשר התקבלו האישורים הנדרשים התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות לבקשה .		
הבקשה מובאת לאישור הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים היות ומוצע בבקשה גשרון חיזוקים למבנה ללא תוספת שטחים בתוך קווי בניין כמו"כ התקבלו האישורים הנדרשים אישור נוהל בקרה הנדסית : יש להמציא אישור נוהל בקרה הנדסית כתנאי לקבלת היתר חוות דעת אדריכלית : לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.	07/07/2024	דיון ברשות הרישוי : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים : הבקשה מובאת לאישור הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים היות ומוצע בבקשה גשרון חיזוקים למבנה ללא תוספת שטחים בתוך קווי בניין כמו"כ התקבלו האישורים הנדרשים	25/06/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

אישור נוהל בקרה הנדסית : יש להמציא אישור נוהל בקרה הנדסית כתנאי לקבלת היתר חוות דעת אדריכלית : לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 61176 תחילת תוקף : 08/11/2013 ייעוד הקרקע : מבנים ומוסדות למינהל ציבורי התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : תכנית 61176 תחילת תוקף 08/11/2013, מבנם ומוסדות למינהל ציבורי תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : עפ"י התב"ע סעיף 6.14 : "גובה הבניה המירבי כמצוין מס' 1 וכל סטייה ממנו מעל 1 מ' תחשב כסטייה נכרת, קווי הבניין וקווי בניין 0 כפי שמופיעים בתשריט ובנספח הבינוי נספח מס 1 ושלביות הביצוע כפי המופיע בהוראות 7.1 " המוצע בבקשה אינו מהווה סטייה נכרת נספח בינוי :	20/06/2024	חוות דעת תכנונית

בתכנית הנ"ל חל נספח בינוי מס' 1 גליון י"ב לתא שטח b23 בקנ"מ 1:500 מחייב חלקית לעניין גובה בניה וקווי הבניין. ישנם נספחים נוספים מנחים בקנ"מ של 1:1250 כוללנים המוצע בבקשה שונה מנספח אך הנספח מנחה לעניינים אלו שלביות ביצוע: בתב"ע עפ"י סעיף 7.1 : (2) תנאי להוצאת היתר בניה למבנה הראשון בתא שטח b23 יהא: תנאי והוצאת היתר בניה למבנים 23/4 ו/או 23/2 יהא הכנת תוכנית בינוי ופיתוח כוללת לתאי שטח b23 ו-a23, כולל תיאום כל מפלסי המבנים וחיבורם העתידי לחניון ולשדרה בתא שטח a23 תנאי להוצאת היתר בניה למבנה 23/3 יהא הוצאת היתר בניה לתא שטח a23 - מרתפים חניון תת קרקעי ושדירת הולכי רגל במפלס הקרקע של הכיכר העירונית תנאי לקבלת טופס 4 למבנה 23/3 יהא השלמת הבניה והפיתוח בתא שטח a23. המוצע בבקשה אינו היתר הראשון כאשר תנאים אלו כבר בוצעו בהיתר מספר 2015/89.03 וע"כ הבקשה המוצעת אינה רלוונטית לסעיף שלביות ביצוע קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 27/04/2023 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים שטחי בניה: המוצע בבקשה אינו כולל תוספת שטחי בניה מוצע חיזוק מבנה קיים וכן מוצע גשר המחושב בשטחי מרפסות זיז כנדרש אישור נוהל בקרה הנדסית: לא התקבל אישור נוהל בקרה הנדסית בפתיחת תיק עפ"י אישור מנהל האגף ניתן להמציא אישור זה כתנאי לקבלת היתר – יש להמציא אישור נוהל בקרה הנדסית כתנאי לקבלת היתר		

אישור אדריכל העיר : התקבל אישור אדריכל העיר בתאריך 29/02/2024 ע"י דניאל רועי פרוינד אישור שימור : התקבל אישור ממחלקת השימור בתאריך 28/05/2024 ע"י אביגיל בן שמחון מחלקת דרכים / הסדרי תנועה : בבקשה לא נדרש הסדרי תנועה ומחלקת דרכים, לכן על אף דחיית מחלקת דרכים ככל שהבקשה תואמת תבע ניתן לאשר. חוות דעת אדריכלית : מוצע בבקשה גשרון חיזוקים למבנה ללא תוספת שטחים בתוך קווי בניין כמו"כ התקבלו האישורים הנדרשים - לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות לבקשה .		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	1
כן	תשלום אגרת בניה	2
כן	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	3
כן	חזזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	5
כן	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	6
כן	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	7
כן	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	8

	9	אישור פיקוד העורף הג"א
כן	10	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
כן	11	אישור משרד הבריאות
כן	12	אישור נוהל בקרה הנדסית
כן	13	חוות דעת סופית מחלקת השימור
	14	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

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

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

הבקשה מובאת לאישור הבקשה בכפוף לשינויים כאשר התיק נבחן בשנית היות ועורך הבקשה בקש לשנות את התוכנית ולהוסיף שטח עבור הגדלת קומה א' הקיימת וכן הוספת ממ"מ בקומת הקרקע וע"כ

מוצע בבקשה גשרון וחיזוקים למבנה וכן הגדלת קומה קיימת במבנה 3 וממ"מ בקומת קרקע קיימת בתוך קווי בניין כאשר התקבלו האישורים הנדרשים

אישור נוהל בקרה הנדסית :

על עורך הבקשה להמציא חוות דעת של המהנדס בבקשה זו על התוספת המוצעת בבקשה זו לעניין החיזוקים

ממ"מ :

על עורך הבקשה להמציא אישור הג"א כתנאי לקבלת היתר

סדר יום לוועדה מתאריך - 01/12/2025 - יא כסלו תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2025/145
מספר בקשה	<u>2000/0882.03</u>
מספר סידורי	<u>10</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה תואמת תבע,
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	שוחט עוזיאל
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות חכמון תמר
מתכנן השלד	אשרן שמואל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	34

כתובת האתר

משה רחמילביץ 167, פסגת זאב

גוש	חלקה	בשלמות
30599	2	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1056308	תחילת תוקף	26/10/2024	1	מגורים א	3769

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

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

- בתאריך 2021/06/20 ב-ת.ב. 00.882/2000 עבור "בנין מגורים חדש" בהיתר זה אושרו 509.94 מ"ר למניין שטח עיקרי ו- 163.81 מ"ר למניין שטח שירות ו- 87 מ"ר למניין שטח מרפסות.

- בתאריך 2003/09/21 ב-ת.ב. 01.882/2000 עבור "הגדלת מרפסות גג ותוספת מסתור בפיר איורור" בהיתר זה אושרו 67.5 מ"ר למניין שטח מרפסות.

מהות הבקשה:

מצב קיים: בניין בן 3 קומות למגורים, ברחוב משה רחמילביץ 167 בשכונת פסגת זאב, גוש: 30599 חלקה: 2.

מצב מוצע :

קומת קרקע מפלס +0.00 :

מוצע תוספת בניה עבוד יח"ד מס' 1,4.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו ההקלות.

תום מועד להגשת התנגדויות בוצע בתאריך 2025/09/25 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא

התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 2.

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

ולפי נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות לבקשה.

מידע קודם

מתאריך	
23/11/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים : שלביות ביצוע : על עורך הבקשה לסמן ריצוף ומפלסים ולהוסיף הערה "גג לא לשימוש", ככל וירצה שגג זה יהיה לשימוש עבור יח"ד למעלה יש להכניסם לבקשה כבעלים ומבקשים ולהביא לדיון נוסף. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לבצע תיקונים המופיעים בתכנית a.
23/11/2025	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1056308 תחילת תוקף : 26/10/2024 ייעוד הקרקע: מגורים א התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : * תכנית 1056308 תחילת תוקף 2024/10/26 מגורים א'. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : מספר יח"ד המירבי . גובה הבנייה המירבי מספר הקומות המירבי. שטחי בניה מירביים קווי הבניין מירביים. כמצוין בנספח בינוי. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 2025/06/29 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. נספח בינוי : התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת נספח בינוי מחייב לעניינים : מס' יח"ד מירבי, גובה בנייה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מירבי, וקווי בניין מירביים.		

מותר עפ"י נספח ומוצע בבקשה : קומת קרקע מפלס +0.00 : מוצע תוספת בניה עבור יח"ד מס' 1,4. שלביות ביצוע : לפי תב"ע 1056308 סעיף (7.1) : 1. "תותר בניה בשלבים – הבנייה תבוצע מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהיא ובמקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיו"ב", 2. "בניה לכל מבנה – הבנייה בכל אחד מהבניינים שבתחום התכנית תיבנה ללא תלות בבנייה המוצעת בבניינים האחרים שבתכנית". בבחינה נמצא כי מוצעות תוספות עפ"י התבע אך עורך הבקשה אינו מראה מרפסת תקינה כפי הוראות התכנית – על עורך הבקשה לסמן ריצוף ומפלסים ולהוסיף הערה "גג לא לשימוש", ככל וירצה שגג זה יהיה לשימוש עבור יח"ד למעלה יש להכניס לבקשה כבעלים ומבקשים ולהביא לדיון נוסף. שטחי בניה : מותר לפי תב"ע : עבור בניין זה מכח תכנית 1056308 סך כולל של 902.4 מ"ר שטח מירבי. מוצע בבקשה : שטח עיקרי בסך של 97.25 מ"ר. בבחינת הצוות המקצועי את נספח הבינוי ואת מידותיו נמצא כי המוצע עומד עבור כל יח"ד – אין מניעה לאשר. אישור הסדרי תנועה : לא רלוונטי. אישור שימור : לא רלוונטי. אישור בקרה הנדסית :		

לא רלוונטי.		
חוות דעת אדריכלית :		
בבחינה נמצא כי המוצע בבקשה תואם את נספח הבינוי, פרט לבינויים קיימים שלא נמצא לגבהים היתר בניה לדירת המבקש וגם לדירות הנוספות דבר המהווה מצג שווא, בנוסף ישנם מי חסרים טכניים מהותיים בהרמוניקה - על עורך הבקשה לבצע תיקונים המופיעים בתכנית 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 תכנית מס' 1056308	9

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

שלביות ביצוע :

על עורך הבקשה לסמן ריצוף ומפלסים ולהוסיף הערה "גג לא לשימוש", ככל וירצה שגג זה יהיה לשימוש עבור יחיד למעלה יש להכניס לבקשה כבעלים ומבקשים ולהביא לדיון נוסף.

חוות דעת אדריכלית :

על עורך הבקשה לבצע תיקונים המופיעים בתכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 01/12/2025 - יא כסלו תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2025/145
מספר בקשה	<u>1993/0335.03</u>
מספר סידורי	<u>11</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, סגירת מרפסת, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה בניית מרפסת וסגירת מרפסת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	כהנוב שלמה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות זוננפלד נעמי
מתכנן השלד	סורוקה יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	14

כתובת האתר

חזון איש 36, רמת שלמה

גוש	חלקה	בשלמות
30562	31	לא

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

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

1993/335.0 בנין חדש.

1993/335.1 תוספת בניה לבניין קיים.

מהות הבקשה :

מצב קיים : בניין קיים בן 4-5 קומות .

מצב מוצע :

מעלית :

בחזית צפונית מוצעת מעלית עבור קומה רביעית וקומה חמישית. (לצורך נגישות)

תוכנית קומה רביעית , מפלס +7.31 :

לדירה מס' 16 מוצע חדר מדרגות עליה לקומה חדשה מוצעת וסגירת מרפסת עפ"י נספח בינוי

תוכנית קומה חמישית , מפלס +10.17 :

מוצעת תוספת קומה לדירה מס' 16 עם מדרגות מקשרות מהקומה הקיימת+ מרפסות גג.

ברחוב חזון איש 36 , רמת שלמה גוש 30562 חלקה 31.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות

.בוצע משלוח הודעות לפי תקנה 36 לחוק

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 124.7.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 31 , בוצע פרסום לפי סעיף 149 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

מידע קודם

מתאריך	
10/11/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :
	הבינוי המוצע מקובל תיכונית ועומד בהוראות התב"ע, אין מניעה לאשר.
	חוות דעת תכנונית :
	יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/36/04 תחילת תוקף : 02/03/1998 ייעוד הקרקע : *1973ב תחילת תוקף 11.03.1993 אזור מגורים 2 מיוחד. *5/36/03 תחילת תוקף 02.03.1998 מגורים כללי. *14000ח תחילת תוקף 5.9.2015 מגורים. *1132786 תחילת תוקף 02.04.2024 יעוד עפ"י תכנית מאושרת קודמת קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס' 2024/6764 שהוגש מיום 7.11.2024 ע"י המח' למידע תכנוני , והבניה המוצעת אינה חורגת מקווי הבניין. סטייה ניכרת : בתכנית 14000ט חל סעיף סטייה ניכרת כדלהלן : "מס' יח' הדיור המירבי בתוכנית זו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת..." "קווי הבניין בתוכנית זו הינם מחייבים וכל צמצום של השטח שבן הבינוי לבין הגבול המגרש למרחק הקטן מ-3 מ' יחשב כסטייה ניכרת..." מס' הקומות המירבי בתוכנית זו וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת..."	27/10/2025	חוות דעת תכנונית

הנסיגות המופיעות בנספח בינוי בכל הקומות הינן מחייבות וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת..." שלבי הביצוע המוגדרים בתוכנית זו הינם מחייבים וכל סטיה מכם תחשב כסטיה ניכרת..." בתכנית 1132786 : עפ"י סעיף 4.1.2(6) בחזיתות מדורגות בהרחבות הנובעות מנסיגות בבינוי, תתאפשר הרחבת דיור לכל יחידת דיור בנפרד ללא תלות ביתר הקומות או ביחידת דיור אחרת. הבקשה עומדת בהוראות תכנית 1132786 המופקדת ואינה מהווה סטיה ניכרת שלביות ביצוע שלבי הביצוע המפורטים בסעיף ו : הבניה בקומת הגג תבוצע בהינף אחד. הבניה בבניינים מדורגים , בהרחבות הנובעות מנסיגות בבינוי, יבוצעו בכל קומה, באותה הכניסה, בהינף אחד, ללא תלות ביתר הקומות. הבניה לחזיתות, שאינן מדורגות , תבוצע בהינף אחד או לעמודה שלמה או לקומה שלמה. כל תוספת בניה בחללים קיימים יותר שתהא בנפרד מההרחבות האחרות. תקנון התוכנית 1132786 מבטלת סעיפים אלו כדלהלן : עפ"י סעיף 4.1.2(6) : שינוי הוראות הבינוי שבתכנית התקפה לעניין שלבי הביצוע מבוטלות בזאת במקומן תהיינה הוראות הבינוי לעניין שלבי הביצוע של תוספות הבניה כדלקמן : הבניה בקומת הגג תתאפשר לכל יחידת דיור בנפרד , ללא תלות ביחידת דיור אחרת. בחזיתות מדורגות- בהרחבות הנובעות מנסיגות בבינוי, תתאפשר הרחבת דיור לכל דירה לכל יחידת דיור בנפרד ללא תלות ביתר הקומות או ביחידת דיור אחרת בחזיתות שאינן מדורגות תתאפשר בניה בשלבים בכל עמודה מלמטה למעלה , אל דילוג על קומה כלשהיא.		

הבקשה עומדת בהוראות תוכנית 1132786 לענין שלביות נספח בינוי : קיים נספח בינוי מנחה, ומחייב לעניין קווי בנין יח"ד ומס' קומות. הנספח מציע : בקומה רביעית +8.59 סגירת מרפסת קיימת- המוצע תואם לנספח הבינוי, אין מניעה לאשר. בקומה חמישית- תוספת שטח עיקרי= מרפסות גג- המוצע תואם לנספח הבינוי בשינוי הקונטור , אין מניעה לאשר. מרפסת זיז לא מוצע לא רלוונטי שטחי בניה : השטחים המוצעים הינם עפ"י נספח שטחים : קומה רביעית : 17 מ"ר, מוצע בבקשה : 12.33 מ"ר קומה חמישית 89.75 מ"ר, מוצע בבקשה : 88.76 מ"ר השטחים המוצעים עומדים במותר, אין מניעה לאשר. מרפסת גג : מוצעת מרפסות גג בתוך קוי הבניין, אין מניעה לאשר ממ"ד : לא מוצע ממ"ד לדירה, אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. תכנית, יח"ד :		

לא מוצע, לא רלוונטי. קומות : תוספת קומה עפ"י התב"ע אין מניעה לאשר. חיזוק מבנים : בתב"ע 1132786 קיים סעיף לענין זה אך יצא היתר לבניין לאחר 1980 , מס' תיק 1993/335 , ע"כ לא נדרש. חניה,חדרים מחוזקים, השלמת דירת גג 5%, מרווח קידמי. לא מוצע, לא רלוונטי. עתיקות, עצים : המוצע אינו נוגע בקרקע , לא רלוונטי. תימוכין קניינים : תוכנית תואמת תב"ע ומוצעת ע"ג שטח הדירה בלבד- לא נדרש חוות דעת תכנונית : הבינוי המוצע מקובל תכנונית ועומד בהוראות התב"ע, אין מניעה לאשר. - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. אישורים טרם דיון : אישור איכות סביבה- לא נדרש. אישור מח' שפ"ע - התקבל אישור 3.7.2025.		

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 :

הבינוי המוצע מקובל תיכונית ועומד בהוראות התב"ע, אין מניעה לאשר.

חוות דעת תכנונית :

יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 01/12/2025 - יא כסלו תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2025/145
מספר בקשה	<u>2005/0088.02</u>
מספר סידורי	<u>12</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	השלמת קומה ותוספת קומה אחת מעל בניין קיים, תוספת 2 יח"ד, תוספת מחסנים ומקמות חניה נוספים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	ועדת בעלויות
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר עטאוונה שאכר
עורך הבקשה	אדריכל אבו חוסין אחמד
מתכנן השלד	מהנדס נתשה סאלח
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

דרך רמאללה 54, בית חנינה

גוש	חלקה	בשלמות
30607	23	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
7466	תחילת תוקף	16/06/2007			
762708	תחילת תוקף	12/02/2022			
862946	תחילת תוקף	02/10/2021			

תאור הבקשה

בתאריך 2.2.2025 בקשה זו נידונה ברשות רישוי ואושרה בתנאים

כעת לאחר השלמת כל התנאים, ואישור כבאות אשר בו נדרש להוסיף גרם מדרגות נוסף לגג (ושינוי גובה המבנה), התיק פורסם שוב עפ"י תקנה 36 לחוק, הפרסום הסתיים ולא התקבלו התנגדויות לתיק וכעת התיק עולה לדיון נוסף לאישור.

מידע קודם

מתאריך	
11/11/2025	הכנת המלצה תכנונית : לאשר

בתאריך 2.2.2025 בקשה זו נידונה ברשות רישוי ואושרה בתנאים כעת לאחר השלמת כל התנאים, ואישור כבאות אשר בו נדרש להוסיף גרם מדרגות נוסף לגג (ושינוי גובה המבנה), התיק פורסם שוב עפ"י תקנה 36 לחוק, הפרסום הסתיים ולא התקבלו התנגדויות לתיק וכעת התיק עולה לדיון נוסף לאישור.		את הבקשה להיתר בניה בתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 862946 תחילת תוקף : 02/10/2021 ייעוד הקרקע: בתאריך 2.2.2025 בקשה זו נידונה ברשות רישוי ואושרה בתנאים כעת לאחר השלמת כל התנאים, ואישור כבאות אשר בו נדרש להוסיף גרם מדרגות נוסף לגג (ושינוי גובה המבנה), התיק פורסם שוב עפ"י תקנה 36 לחוק, הפרסום הסתיים ולא התקבלו התנגדויות לתיק וכעת התיק עולה לדיון נוסף לאישור.	11/11/2025	חוות דעת תכנונית

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים : בחלקה הקיימת חלות התבעות 762708 ו862946. התוכנית נבחנה עפ"י 2 התבעות המקום -הבניה המוצעת ע"ג הבניין הקיים מקובל תיכונות ועומדת במותר- אין מניעה לאשר. חוות דעת תכנונית : יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.	02/02/2025	דיון ברשות הרישוי : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים : בחלקה הקיימת חלות התבעות 762708 ו862946. התוכנית נבחנה עפ"י 2 התבעות המקום -הבניה המוצעת ע"ג הבניין הקיים מקובל תיכונות ועומדת במותר- אין מניעה לאשר. חוות דעת תכנונית : יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.	26/01/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 862946 תחילת תוקף : 02/10/2021	19/01/2025	חוות דעת תכנונית

ייעוד הקרקע: מגורים ב התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: *862946 תחילת תוקף 02.10.2021 מגורים ב- תב"ע נקודתית לבניין. *762708 תחילת תוקף 10.02.2022 יעוד עפ"י תוכנית מאושרת קודמת. *תקנות התכנון והבניה. דברי הסבר: בתאריך 3.9.2024 התיק נידון ברשות רישוי ונדחה במתכונת המוצעת כיוון השטחים חרגו מהמותר. אך כעת לאחר הגשת תוכנית מחדש הכפופה גם לתוכנית 762708 התוכנית נבחנת עפ"י 2 התוכניות 862946 ו 762708 והתיק עולה לדיון לאישור. סטייה ניכרת: בתכנית 762708 חל סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים: מספר קומות מרבי מעל הקרקע, קווי בניין, הריסת עבירות בניה. גדרות בתחום דרך מאושרת או מבנים קיימים בגבולות המגרשים וקבו בניין אפס, כתנאי להיתר בניה, סטייה מהוראות סעיף 6.13(מרפסות) תחשב כסטייה ניכרת הכולל: א. שטח קבוע בטבלה 5 למרפסות כשטח עיקרי ולא יעלה על 12 מ"ר ליח"ד. ב. לא יותרו שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבנין. ג. כל המרפסות יוקמו בהינף אחד. ד. מידת עומק המרפסת לא יעלה על מידות הרוחב שלה. ה. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירת במסגרת "סגירת מרפסת" במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך. הבקשה המוצעת אינה מהווה סטייה ניכרת. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס' 2023/6092 שהוגש מיום		

29.6.2023 ע"י המח' למידע תכנוני והמוצע אינו חורג מקווי הבניין. נספח בינוי : אין נספח בינוי, לא רלוונטי. שטחי בניה : עפ"י תב"ע : למגרשים בנויים 160% שטח המגרש הינו 1176 מ"ר, סה"כ שטח לבניה 1881.6 מ"ר. שטח מוצע בבקשה : 1981.10 מ"ר (לא כולל שטחי חניה ואחסנה) כולל שטחי מרפסות 108.71, סה"כ : $1881.6 > 1872.39$ מ"ר, עומד במותר. שטח שרות תת קרקעי : עפ"י התב"ע : מחסן בשיעור של עד 10 מ"ר ליח"ד, חדר טרנספורציה עפ"י החוק, מעלית ומדרגות, חניעה עפ"י התקן ושטחי שרות אחרים בתת הקרקע עפ"י התקנות. שטח מוצע בבקשה : 978.41 מ"ר. חלק מהמחסנים המוצעים עולים על 10 מ"ר יש לצמצם כנדרש. מרפסות : עפ"י תב"ע : 12 מ"ר לכל דירה. לא תותר ניווד שטחי מרפסות(סטיה ניכרת) מוצע בבקשה : המרפסות המוצעות אינן עולות על 12 מ"ר לדירה. חניה : עפ"י סעיף 6.3 : 1. מספר מקומות חניה יקבע בהתאם לתקן 3. במגרשים בנויים מקומות החניה יהיו בתת הקרקע ככל הניתן. במקרים בהם לא ניתן להציע חניה בתת הקרקע, יוצע פתרון חניה בתחום המגרש. 4. ככלל תאושר כניסה אחת לכלי רכב בתחום המגרש.		

מוצע בבקשה : מוצעות תוספת 3 מקומות חניה, התקבל אישור מחלקת חניה-הוגשה תוכנית תואמת מחלקת חניה. ממ"ד : מוצע לכל יח"ד ממ"ד בשטח של 9 מ"ר נטו, עומד במותר. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. מס' קומות : מותר לפי תב"ע : 6 קומות מעל הכניסה הקובעת ו 21 קומות מתחת הכניסה הקובעת+ח. יציאה לגג. מוצע בבקשה : 5 קומות מעל הכניסה הקובעת ו 21 קומות מתחת הכניסה הקובעת+ח. יציאה לג גובה בניה : עפ"י תב"ע - אין הגבלה לגבי גובה בניה סופי. מוצע בבקשה - גובה כולל של המבנה הינו 19.50 + מ'. ומעליו מוצע ח. יציאה לגג. גובה קומות : עפ"י תקנות : גובה בניה 2.7 מ' מוצע בבקשה : גובה קומה 3.00 מ' נטו. עומד במותר. מס' יח"ד : מותר עפ"י תב"ע : 14 יח"ד לדונם, שטח המגרש הינו 1176 מ"ר, סה"כ מותר 16 יח"ד. מוצע בבקשה : 12 קיים , 2 מוצע, סה"כ 14 יח"ד, עומד במותר. תכסית, מרווח קדמי, פריסת גדרות, ניהול מי נגר : בניין קיים, לא רלוונטי.		

חיזוק מבנים : עפ"י סעיף 6.5 : "היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים ... לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413." מוצע בבקשה : היתר לבניין חדש 2005/88.0 בשנת 2005 , לא נדרש. חדרים מחוזקים, השלמת דירת גג 5%, ניווד זכויות. לא רלוונטי. תימוכין קנייניים : מצורף טופס בדיקת זיקת בעלות נכס, התקבל חתימת המבקש. חוות דעת תכנונית : הבניה המוצעת ע"ג הבניין הקיים מקובל תיכונית -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. אישורים טרם דיון : אישור מח' איכות הסביבה-התקבל אישור 4.12.2024 אישור מח' שפ"ע-התקבל אישור 16.6.2024 אישור מח' אגף תברואה -התקבל אישור 10.6.2024 אישור מח' תנועה- התקבל אישור 1.7.2024 אישור מח' דרכים -התקבל אישור 2.7.2024		

תנאי קבלת מס רכוש בחלקה הקיימת חלות התבעות 762708 ו-862946. עפ"י תב"ע 862946 הבקשה שהוגשה חורגת לעניין יח"ד לסעיף סטיה ניכרת ובתב"ע 762708 חורג לעניין השטחים, ע"כ התוכנית נבחנה עפ"י תב"ע זו ויש לצמצם שטחים כנדרש הבקשה נידחת עבור תיקון שטחים והשלמת תנאי טרם דיון : מחלקת איכות הסביבה. שטחי בניה עיקרי : 1981.10 מ"ר (לא כולל שטחי חניה ואחסנה) < 1881.6 מ"ר , יש לצמצם לשטחים המותרים. שטח שרות תת קרקעי : חלק מהמחסנים המוצעים עולים על 10 מ"ר יש לצמצם כנדרש. אישורים טרם דיון : אישור מח' איכות הסביבה-לא התקבל אישור, יש להגיש כנדרש. חוות דעת תכנונית : יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.	03/09/2024	דיון ברשות הרישוי : לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת : בחלקה הקיימת חלות התבעות 762708 ו862946. עפ"י תב"ע 862946 הבקשה שהוגשה חורגת לעניין יח"ד לסעיף סטיה ניכרת ובתב"ע 762708 חורג לעניין השטחים, ע"כ התוכנית נבחנה עפ"י תב"ע זו ויש לצמצם שטחים כנדרש הבקשה נידחת עבור תיקון שטחים והשלמת תנאי טרם דיון : מחלקת איכות הסביבה. שטחי בניה עיקרי : 1981.10 מ"ר (לא כולל שטחי חניה ואחסנה) < 1881.6 מ"ר , יש לצמצם לשטחים המותרים. שטח שרות תת קרקעי : חלק מהמחסנים המוצעים עולים על 10 מ"ר יש לצמצם כנדרש. אישורים טרם דיון : אישור מח' איכות הסביבה-לא התקבל אישור, יש להגיש כנדרש. חוות דעת תכנונית : יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.	27/08/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 862946 תחילת תוקף : 02/10/2021 ייעוד הקרקע : מגורים ב התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : *862946 תחילת תוקף 02.10.2021 מגורים ב- תב"ע נקודתית לבניין. *762708 תחילת תוקף 10.02.2022 יעוד עפ"י תוכנית מאושרת קודמת. *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית 762708 חל סעיף סטיה ניכרת לעניינים הבאים : מספר קומות מרבי מעל הקרקע, קווי בניין, הריסת עבירות בניה. גדרות בתחום דרך מאושרת או מבנים קיימים בגבולות המגרשים וקבו בניין אפס, כתנאי להיתר בניה, סטייה מהוראות סעיף 6.13(מרפסות) תחשב כסטיה ניכרת הכולל : א. שטח קבוע בטבלה 5 למרפסות כשטח עיקרי ולא יעלה על 12 מ"ר ליחיד. ב. לא יותרו שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבנין. ג. כל המרפסות יוקמו בהינף אחד. ד. מידת עומק המרפסת לא יעלה על מידות הרוחב שלה. ה. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירת במסגרת "סגירת מרפסת" במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך. הבקשה המוצעת אינה מהווה סטיה ניכרת.	26/08/2024	חוות דעת תכנונית

קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס' 2023/6092 שהוגש מיום 29.6.2023 ע"י המח' למידע תכנוני והמוצע אינו חורג מקווי הבניין. נספח בינוי : אין נספח בינוי, לא רלוונטי. שטחי בניה : מותר עפ"י תב"ע: אחוזי בניה כוללים - 160% השטחים כוללים את כל שטחי הבניה (עיקרי ושרות) למעט שטחי שרות תת קרקעיים בהתאם לסעיף 1.9 שטח המגרש הינו 1176 מ"ר, סה"כ שטח לבניה 1881.6 מ"ר. שטח מוצע בבקשה: 1981.10 מ"ר (לא כולל שטחי חניה ואחסנה) < 1881.6 מ"ר, יש לצמצם לשטחים המותרים. שטח שרות תת קרקעי : עפ"י התב"ע: מחסן בשיעור של עד 10 מ"ר ליח"ד, חדר טרנספורציה עפ"י החוק, מעלית ומדרגות, חניעה עפ"י התקן ושטחי שרות אחרים בתת הקרקע עפ"י התקנות. שטח מוצע בבקשה: 978.41 מ"ר. חלק מהמחסנים המוצעים עולים על 10 מ"ר יש לצמצם כנדרש. מרפסות : עפ"י תב"ע: 12 מ"ר לכל דירה. לא תותר ניווד שטחי מרפסות(סטיה ניכרת) לא מוצע מרפסות זיז, לא רלוונטי חניה :		

עפ"י סעיף 6.3 : 1. מספר מקומות חניה יקבע בהתאם לתקן 3. במגרשים בנויים מקומות החניה יהיו בתת הקרקע ככל הניתן. במקרים בהם לא ניתן להציע חניה בתת הקרקע, יוצע פתרון חניה בתחום המגרש. 4. ככלל תאושר כניסה אחת לכלי רכב בתחום המגרש. מוצע בבקשה : מוצעות תוספת 3 מקומות חניה, התקבל אישור מחלקת חניה, התוכנית שהוגשה לא תואמת את האישור, יש להגיש תוכנית כנדרש עפ"י אישור מחלקת חניה. ממ"ד : מוצע לכל יח"ד ממ"ד בשטח של 9 מ"ר נטו, עומד במותר. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. מס' קומות : מותר לפי תב"ע : 6 קומות מעל הכניסה הקובעת ו 21 קומות מתחת הכניסה הקובעת+ח. יציאה לגג. מוצע בבקשה : 5 קומות מעל הכניסה הקובעת ו 21 קומות מתחת הכניסה הקובעת+ח. יציאה לגג. גובה בניה : עפ"י תב"ע - אין הגבלה לגבי גובה בניה סופי. מוצע בבקשה - גובה כולל של המבנה הינו 19.50+ מ'. ומעליו מוצע ח. יציאה לגג. גובה קומות : עפ"י תקנות : גובה בניה 2.7 מ' מוצע בבקשה : גובה קומה 3.00 מ' נטו. עומד במותר. מס' יח"ד : מותר עפ"י תב"ע : 14 יח"ד לדונם, שטח המגרש הינו 1176 מ"ר, סה"כ מותר 16 יח"ד.		

מוצע בבקשה : 12 קיים , 2 מוצע, סה"כ 14 יח"ד, עומד במותר. תכסית,מרווח קדמי,פריסת גדרות, ניהול מי נגר : בניין קיים, לא רלוונטי. חיזוק מבנים : עפ"י סעיף 6.5 : "היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים ... לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413." מוצע בבקשה : היתר לבניין חדש 2005/88.0 בשנת 2005 , לא נדרש. חדרים מחוזקים, השלמת דירת גג 5%, ניווד זכויות. לא רלוונטי. תימוכין קיניינים : מצורף טופס בדיקת זיקת בעלות נכס, התקבל חתימת המבקש. חוות דעת תכנונית : הבניה המוצעת ע"ג הבניין הקיים מקובל תיכונית -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. אישורים טרם דיון : אישור מח' איכות הסביבה-לא התקבל אישור, יש להגיש כנדרש. אישור מח' שפ"ע-התקבל אישור 16.6.2024 אישור מח' אגף תברואה -התקבל אישור 10.6.2024 אישור מח' תנועה- התקבל אישור 1.7.2024 אישור מח' דרכים -התקבל אישור 2.7.2024		

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

בתאריך 2.2.2025 בקשה זו נידונה ברשות רישוי ואושרה בתנאים

כעת לאחר השלמת כל התנאים, ואישור כבאות אשר בו נדרש להוסיף גרם מדרגות נוסף לגג (ושינוי גובה המבנה), התיק פורסם שוב עפ"י תקנה 36 לחוק, הפרסום הסתיים ולא התקבלו התנגדויות לתיק וכעת התיק עולה לדיון נוסף לאישור.

סדר יום לוועדה מתאריך - 01/12/2025 - יא כסלו תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2025/145
מספר בקשה	<u>2025/0095.00</u>
מספר סידורי	<u>13</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בניה חדשה בניין חדש בן 6 קומות סכ"ה 14 יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	ועדת בעלויות
הכשרת עבירה	לא
המבקש	שוויקי עלאא אלדין
עורך הבקשה	אדריכל קואסמי סחר
מתכנן השלד	אבו חדיר עמאד
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

אל קמר , בית חנינה .

גוש	חלקה	בשלמות
30610	95	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3458	תחילת תוקף	30/12/1997	10	אזור מגורים 5 מיוחד	
762708	תחילת תוקף	12/02/2022	2	יעוד עפ"י תכנית מאושרת קודמת	

תאור הבקשה

מדובר בחלקה המיועדת להקמת מבנה מגורים חדש.

במסגרת הבקשה מוצעת הקמת מבנה מגורים בעל 5 קומות, מעל קומת חניה וקומת יציאה לגג

להלן פירוט השטחים והתוספות :

מפלס 2.86 - קומת חניה : מוצעת קומת חניה ומחסנים הכוללת 14 מחסנים, הכוללת מחסן אחד לכל יח"ד, ו-19 יח"ד ע"פ תקן.

מפלס 0.00, +3.38, +6.76, +10.14, קומות קרקע, א'. ב'. ג': מוצעות קומת מגורים הכוללת 3 יח"ד בכל קומה בעלות שטחים עיקריים ושטחי ממ"ד ומרפסות, לרבות שני חדרי מדרגות משותפים ושני מעליות

מפלס 13.51 + קומה רביעית : מוצעת קומת מגורים על חצי קומה הכוללת שני יח"ד בעלות שטחים עיקריים,

ממ"ד ומרפסות לרבות שני חדרי מדרגות משותפים ושני מעליות

במסגרת הבקשה מוצעות 6 יח"ד.

מפלס +18.90 קומת גג : מוצעת עליית חדר מדרגות משותף לגג

היתרים קודמים בחלקה : אין היתרים קודמים בחלקה, זהו היתר ראשון לבניין חדש.

סוג בקשה : בניין חדש

שימוש עיקרי : מגורים

פרסום הקלות

בבקשה זו לא פורסמו הקלות בשלב פתיחת תיק

- במסגרת הבקשה בוצע הליך משלוח הודעות לפי תקנה 36, תום מועד להגשת התנגדויות :

06/06/2025 לא התקבלו התנגדויות.

בעלויות :

הבדיקה נעשתה באחריות תחום דסק שירות לקוחות, מעיון בארכיב אופטי מופיע וועדת בעלויות שהתקיימה בתאריך 18/08/2024 המוכיחה את בעלותו של בעל הנכס החתום על ההגשה.

תנאים טרם דיון :

חוו"ד מחלקת איכה"ס - התקבל אישור בתאריך 04/09/2025

חוו"ד שפ"ע - התקבל אישור בתאריך 009/06/2025

חוו"ד תברואה - התקבל אישור בתאריך 08/07/2025

חוו"ד אדריכל העיר - לא נדרש

חוו"ד מחלקת הסדרי תנועה - התקבל אישור בתאריך 25/05/2025

חוו"ד מחלקת דרכים - התקבל אישור בתאריך 05/06/2025

חוו"ד מחלקת מאור באגף שפ"ע - התקבל אישור בתאריך 12/06/2025

מידע קודם

מתאריך		
מדובר בבקשה לבניית מבנה מגורים חדש 14 יח"ד. המוצע עומד בהוראות התכנית ואין מניעה לאשר בכפוף לתיקונים הבאים : מרפסות : יש לתקן את תכנון המרפסות כפי שהוער ע"ג ההרמוניקה מי נגר : יש להציג עמידה במי נגר המותר לפחות 20% שטחים חדירי מים ליקויים גרפיים : יש לתקן את ההערות כמצוין ע"ג הרמוניקה a	23/11/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 762708 תחילת תוקף : 12/02/2022 ייעוד הקרקע : יעוד עפ"י תכנית מאושרת קודמת מספר נספח רלוונטי אין תכניות כפופות : 3458 א האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : תכנית זו משנה את תכנית מתאר 62 סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה	06/11/2025	חוות דעת תכנונית

התכנית החלה בחלקה זו כוללת סעיף סטייה ניכרת 6.6.7 לנושאים הבאים: מס' קומות מירבי קווי בניין ומרחק בין בנינים הריסות עבירות הבניה/ גדרות/ מבנים קיימים כתנאי למתן היתר בניה סטייה מהוראות סעיף 6.12 (מרפסות) הבקשה אינה מהווה סטייה ניכרת נספח בינוי תכנית זו לא כוללת נספח בינוי התאמת המבוקש להוראות התכנית ולחוק התכנון והבניה: מפלס 2.86 - קומת חניה: מוצעת קומת חניה ומחסנים הכוללת 14 מחסנים, הכוללת מחסן אחד לכל יח"ד, ו-19 יח"ד ע"פ תקן. תכנון הקומה עומד בקו הבניין התת קרקעי, התקבלו אישורים נדרשים ואין מניעה לאשר. מפלס 0.00 , +3.38 , +6.76 , +10.14 , קומות קרקע, א'. ב'. ג': מוצעות קומת מגורים הכוללת 3 יח"ד בכל קומה בעלות שטחים עיקריים ושטחי ממ"ד ומרפסות, לרבות שני חדרי מדרגות משותפים ושני מעליות בקומה א, ב וג מוצעות מרפסות זיז לכל דירה אשר עומדות בתקנות והוראות של מרפסות ע"פ התב"ע. ישנם תיקונים ע"ג ההרמוניקה לגבי צורת המרפסות ויש לתקן כפי שהוער. תכנון הקומה עומד בקו הבניין, התקבלו אישורים נדרשים ואין מניעה לאשר.		

מפלס 13.51 + קומה רביעית : מוצעת קומת מגורים על חצי קומה הכוללת שני יח"ד בעלות שטחים עיקריים, ממ"ד ומרפסות לרבות שני חדרי מדרגות משותפים ושני מעליות במסגרת הבקשה מוצעות 6 יח"ד. מוצעות מרפסות זיו לכל דירה אשר עומדות בתקנות והוראות של מרפסות ע"פ התב"ע. ישנם תיקונים ע"ג ההרמוניקה לגבי צורת המרפסות ויש לתקן כפי שהוער. תכנון הקומה עומד בקו הבניין, התקבלו אישורים נדרשים ואין מניעה לאשר. מפלס 18.90 + קומת גג : מוצעת עליית חדר מדרגות משותף לגג קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע להיתר מספר 2024/5085.00 שנמסר בתאריך : 27/08/2024 ע"י המח' למידע תכנוני. קווי הבנייה סומנו ע"פ תכנית 762708 אין חריגה מקווי הבניין המאושרים. מספר קומות מס קומות מותר עפ"י התכנית : 6 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת ו-2 קומות מתחת לצורך חניה. המוצע בבקשה עומד במותר מוצע בניין בגובה 5 קומות מעל קומת חניה.		

גבהים המוצע בבקשה עומד במותר. מספר יחידות דיור מס' יחידות דיור מותר ע"פ תכנית הינו 14 יח"ד לדונם. מוצעות 14 יח"ד שטח החלקה הינו 1292 מ"ר המוצע בבקשה תואם למותר שטחי בניה שטחים עיקריים: זכויות הבניה בחלקה הינם 180% משטח המגרש, השטחים כוללים שטחי שירות ועיקרי. לא כולל שטח החניה שהינו בנוסף ובהתאם לתקן ובתנאי שלא יעבור את ה-80% תכסית. שטח החלקה הינו 1292 מ"ר, 180% מתוכם הינם 2325.6 מ"ר סך שטחים עיליים מוצעים בבקשה הינם 1788.13 מ"ר עומד במותר ואין מניעה לאשר. שטחי שרות: סך שטח שירות מוצע מתחת לקרקע לחניה הינו 795.12 מ"ר		

אשר אינם עוברים את ה-80% תכסית מותרת. אין מניעה לאשר. עומד במותר ואין מניעה לאשר. ממדים מוצעים בבקשה, תנאי לאישורם יהיה קבלת אישור פקע"ר כתנאי לקבלת היתר חדרים מחוזקים לי"ר השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע לי"ר ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה לי"ר מרפסות זיז מוצעות מרפסות זיז לכל דירה בשטח שאינו עולה על 12 מ"ר		

בהתאם לתכנית ובתחום קווי הבניין. יש לתקן תכנונית כפי שהוער ע"ג ההרמוניקה. תכסית: תכסית מותרת הינה 45% משטח המגרש. שטח המגרש הינו 1292 מ"ר ולכן מותר לבנות 581.4 מ"ר. שטח בניה מבוקש בקומת הקרקע- 387.72 מ"ר- עומד במותר מי נגר יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש יש להציג חישוב המראה עמידה בסעיף הנ"ל. תימוכין קניינים בשטח משותף חלקה בבעלות יחיד תנאים טרם דיון חו"ד מחלקת איכה"ס - התקבל אישור בתאריך 04/09/2025 חו"ד שפ"ע - התקבל אישור בתאריך 009/06/2025 חו"ד תברואה - התקבל אישור בתאריך 08/07/2025 חו"ד אדריכל העיר - לא נדרש חו"ד מחלקת הסדרי תנועה - התקבל אישור בתאריך 25/05/2025 חו"ד מחלקת דרכים - התקבל אישור בתאריך 05/06/2025 חו"ד מחלקת מאור באגף שפ"ע - התקבל אישור בתאריך 12/06/2025		

התנגדויות		
לא התקבלו		
חוות דעת אדריכלית		
בניין חדש העומד בהוראות התכנית ומקובל תכנונית ואין מניעה לאשר		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	3
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	4
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח	5
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	6
	תשלום אגרת בניה	7
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	8
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	9
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	10
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	11
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה כאמור בתקנה 52	12
	יש לוודא הטמעה של אלמנטים הנוגעים לאזורור החניון בהרמוניקה.	13
	הגשת ערבות בנקאית בסך 1,989.50 ש"ח עבור פיצוי נופי	14

15	הגשת תכנית נטיעות לשלמה דניאל.
16	יש לתכנן 3 פחים בנפח ליטר
17	יש להכין תכנית מדרכה ולאשר ע"י מחלקת תנועה
18	תנאי להוצאת היתר בניה הינו קבלת אישור מחלקת דרכים סופי
19	אישור המחלקה לבטיחות בדרכים על דרישה לכתובת

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

מדובר בבקשה לבניית מבנה מגורים חדש 14 יח"ד.

המוצע עומד בהוראות התכנית ואין מניעה לאשר בכפוף לתיקונים הבאים :

מרפסות :

יש לתקן את תכנון המרפסות כפי שהוער ע"ג ההרמוניקה

מי נגר :

יש להציג עמידה במי נגר המותיר לפחות 20% שטחים חדירי מים

ליקויים גרפיים :

יש לתקן את ההערות כמצוין ע"ג הרמוניקה a

סדר יום לוועדה מתאריך - 01/12/2025 - יא כסלו תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2025/145
מספר בקשה	<u>2023/0479.01</u>
מספר סידורי	<u>14</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה לבניין קיים, הוספת ממ"ד ומרפסת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	ניסים סיון
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות אביטבול מתנאל
מתכנן השלד	חדש אהרן
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	12

כתובת האתר

רבן יוחנן בן זכאי 14, גוננים

גוש	חלקה	בשלמות
30004	143	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3195	תחילת תוקף	06/07/1985	99	אזור מגורים 1..	

תאור הבקשה

הבקשה הינה בשכונת גוננים, ברחוב רבן יוחנן בן זכאי 14.

מבוקשת תוספת בניה עפ"י נספח להרחבות של עמודת דירות- בתת חלקה 3, 7 ו-11.

בניין מגורים בן 3 קומות, ובכל קומה קיימות 4 דירות.

כחלק מהתוספות שאושרו בחלקה נוספה חצי קומה עליונה וחצי קומה תחתונה בתת הקרקע.

קיימים היתרים רבים שאישרו הרחבות במהלך השכנים עבור הדירות,

היתרים שיצאו במבנה :

97/562-תוספת בניה לפי תב"ע 1997/562-תוספת לפי תב"ע 1997/562-תוספת לפי תב"ע 2-1997/562

בעלויות

המבקשים רשומים בנסח הטאבו כבעלים, כבעלים בתתי חלקות 3, 7, ו-11.

התקבלו חתימות של כלל הבעלים והמבקשים במסגרת בקשה זו.

עניין החתימות נבדק באחריות דסק שרות הלקוחות במסגרת הליך פתיחת הבקשה.

מידע קודם

מתאריך	
16/11/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים יש לדייק את חישוב השטחים לעניין המרפסות המוצגות בבקשה. פרוט לגבי הבניה המוצעת : תוכנית קומת קרקע, מפלס +0.00, -, +3.00, +6.00 הבקשה הינה להרחבת הדירות בכלל העמודה בחזית צפונית ודרומית. חזית דרומית כוללת תוספת של 18.60 מ"ר שטחים עיקריים לכל דירה וממ"ד בגודל 12.05 מ"ר, הבניה מוצעת בתוך קונטור קווי הבניין, ובאפשרויות הבניה בתחום נספח הבינוי- ניתן לאשר. חזית צפונית כוללת שטח עבור מטבח חדש בשטח של 10.50 מ"ר, הריסת הקיר המחבר את הסלון והגדלת המרפסת היוצאת מהסלון. -פרוט לעניין המרפסות- במפלס הכניסה מוצעת מרפסת זיז מקורה בשטח של 6.65 מ"ר כהגדלה למרפסת זיז לא מקורה קיימת- עפ"י חתך 2-2 נראה כי שטח זה בפועל סגור ומהווה שטח עיקרי, יש לדייק את השרטוט. בנוסף, המרפסת הקיימת תהיה מקורה בפועל- יש לדייק ולתקן. - במפלס +3.00 מוצעת מרפסת זיז מקורה בשטח של 3.85 מ"ר ומרפסת זיז לא מקורה בשטח של 2.80 מ"ר, כהגדלה למרפסת זיז לא מקורה קיימת- עפ"י חתך 2-2 נראה כי המרפסת תהיה מרפסת גג, יש לדייק את השרטוט. בנוסף, המרפסת הקיימת תהיה מקורה בפועל- יש לדייק ולתקן. - במפלס +6.00 מוצעת מרפסת זיז מקורה בשטח של 3.85 מ"ר כהגדלה למרפסת זיז לא מקורה קיימת- עפ"י חתך 2-2 נראה כי כלל המרפסת תהיה מרפסת זיז לא מקורה, יש לתקן בהתאם. הבקשה לא מציגה חתכים מספקים באזור התוספות יש להוסיף במיקום התוספות להבנת המוצע.

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3195 תחילת תוקף : 06/07/1985 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 1 התוכנית כפופה לתוכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התוכנית החלה בחלקה הנדונה "הבינוי שעפ"י התוכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטייה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות גובה בניה או הקטנת מרווחים, או הגדלת אחוזי בניה, שלא בהתאם לתוכנית זו תראה כסטייה ניכרת"- לא מבוקשת הקלה או בניה המהווה סטייה ניכרת, ניתן לאשר. נספח בינוי תוכנית 3195 כוללת נספח בינוי, נספח מס' 5, הנספח שותק וע"כ משמעותו שהינו מחייב. המוצע תואם לנספח הבינוי, ע"כ אין מניעה לאשר. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 00.2024/7255 שהוגש מיום : 22/01/2025 ע"י המח' למידע תכנוני. הבניה המוצעת הינה בתחום קווי הבניין עפ"י הסימון מתיק המידע- יש להציג את מפת המדידה בהתאם לסימון מחלקת מידע. מספר קומות ל"ר, לא מוצעת תוספת קומה. מספר יח"ד ל"ר, הבקשה הינה להרחבות של דירות קיימות. גובה גובה הבניה המוצעת בהתאם לגובה הבניין הקיים, אין מניעה	10/11/2025	חוות דעת תכנונית

לאשר. שטחי בניה עפ"י סעיף 10 ג' "אחוזי הבניה יהיו פועל יוצא של נספח הבינוי", קונטור התוספות מוצע בהתאם לנספח הבינוי, ע"כ אין מניעה לאשר. ממ"דים מוצע 2 ממ"דים עבור דירות בתת חלקה 3, 7 ו- 11 בקונטור המותר לבניה עפ"י נספח, הממדים מוצעים בעמודה אחת שלמה, ניתן לאשר. חיפוי אין זה הנחיה לעניין אופן חיפוי המבנה מכוח התוכנית, המבנה כולו מחופה בטיח, החזיתות מוצגות בטיח ע"ג ההרמוניקה, ניתן לאשר. תימוכין קניינים בשטח משותף הבדיקה נעשתה בתהליך פתיחת תיק ע"י דסק שירות הלקוחות ובאחריותם. ישנה חתימה של כלל המבקשים ע"ג טופס 1. שלביות הבניה "תותר הוצאת ההיתר תהיה בשלבים בהקבלה לבניה מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהיא"- כלל הדירות בעמודה מבקשים את ההרחבה בהתאמה, ניתן לאשר. פרוט לגבי הבניה המוצעת : תוכנית קומת קרקע, מפלס +0.00, -3.00, +6.00 הבקשה הינה להרחבת הדירות בכלל העמודה בחזית צפונית ודרומית. חזית דרומית כוללת תוספת של 18.60 מ"ר שטחים עיקריים לכל דירה וממ"ד בגודל 12.05 מ"ר, הבניה מוצעת בתוך קונטור קווי הבניין, ובאפשרויות הבניה בתחום נספח הבינוי- ניתן לאשר. חזית צפונית כוללת שטח עבור מטבח חדש בשטח של 10.50 מ"ר, הריסת הקיר המחבר את הסלון והגדלת המרפסת היוצאת מהסלון. -פרוט לעניין המרפסות- במפלס הכניסה מוצעת מרפסת זיז מקורה בשטח של 6.65 מ"ר כהגדלה למרפסת זיז לא מקורה קיימת- עפ"י חתך 2-2 נראה כי		

שטח זה בפועל סגור ומהווה שטח עיקרי, יש לדייק את השרטוט. בנוסף, המרפסת הקיימת תהיה מקורה בפועל- יש לדייק ולתקן. - במפלס +3.00 מוצעת מרפסת זיז מקורה בשטח של 3.85 מ"ר ומרפסת זיז לא מקורה בשטח של 2.80 מ"ר, כהגדלה למרפסת זיז לא מקורה קיימת- עפ"י חתך 2-2 נראה כי המרפסת תהיה מרפסת גג, יש לדייק את השרטוט. בנוסף, המרפסת הקיימת תהיה מקורה בפועל- יש לדייק ולתקן. - במפלס +6.00 מוצעת מרפסת זיז מקורה בשטח של 3.85 מ"ר כהגדלה למרפסת זיז לא מקורה קיימת- עפ"י חתך 2-2 נראה כי כלל המרפסת תהיה מרפסת זיז לא מקורה, יש לתקן בהתאם. הבקשה לא מציגה חתכים מספקים באזור התוספות יש להוסיף במיקום התוספות להבנת המוצע. תימוכין קניינים בשטח משותף בעלויות המבקשים רשומים בנסח הטאבו כבעלים, כבעלים בתתי חלקות 3, 7, ו-11. התקבלו חתימות של כלל הבעלים והמבקשים במסגרת בקשה זו. עניין החתימות נבדק באחריות דסק שרות הלקוחות במסגרת הליך פתיחת הבקשה. תנאים טרם דיון חוו"ד איכות הסביבה- הבקשה אושרה ע"י טליה אלגרבל ב- 10/06/2025. חוו"ד מחלקת שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 10/11/2025 "סקר העצים אושר, תנאי להיתר – הגשת ערבות בנקאית בסך 64,861 ₪ עבור שימור העצים".		

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

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 צוות אב לתחבורה
10	תנאי להיתר – הגשת ערבות בנקאית בסך 64,861 ₪ עבור שימור העצים.

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

יש לדייק את חישוב השטחים לעניין המרפסות המוצגות בבקשה.

פרוט לגבי הבניה המוצעת:

תוכנית קומת קרקע, מפלס +0.00, -3.00, +6.00

הבקשה הינה להרחבת הדירות בכלל העמודה בחזית צפונית ודרומית.

חזית דרומית כוללת תוספת של 18.60 מ"ר שטחים עיקריים לכל דירה וממ"ד בגודל 12.05 מ"ר, הבניה מוצעת בתוך קונטור קווי הבניין, ובאפשרויות הבניה בתחום נספח הבינוי- ניתן לאשר.

חזית צפונית כוללת שטח עבור מטבח חדש בשטח של 10.50 מ"ר, הריסת הקיר המחבר את הסלון והגדלת המרפסת היוצאת מהסלון.

-פרוט לעניין המרפסות-

-במפלס הכניסה מוצעת מרפסת זיז מקורה בשטח של 6.65 מ"ר כהגדלה למרפסת זיז לא מקורה קיימת- עפ"י חתך 2-2 נראה כי שטח זה בפועל סגור ומהווה שטח עיקרי, יש לדייק את השרטוט.

בנוסף, המרפסת הקיימת תהיה מקורה בפועל- יש לדייק ולתקן.

- במפלס +3.00 מוצעת מרפסת זיז מקורה בשטח של 3.85 מ"ר ומרפסת זיז לא מקורה בשטח של 2.80 מ"ר, כהגדלה למרפסת זיז לא מקורה קיימת- עפ"י חתך 2-2 נראה כי המרפסת תהיה מרפסת גג, יש לדייק את השרטוט.

בנוסף, המרפסת הקיימת תהיה מקורה בפועל- יש לדייק ולתקן.

- במפלס +6.00 מוצעת מרפסת זיז מקורה בשטח של 3.85 מ"ר כהגדלה למרפסת זיז לא מקורה קיימת- עפ"י חתך 2-2 נראה כי כלל המרפסת תהיה מרפסת זיז לא מקורה, יש לתקן בהתאם.

הבקשה לא מציגה חתכים מספקים באזור התוספות יש להוסיף במיקום התוספות להבנת המוצע.

סדר יום לוועדה מתאריך - 01/12/2025 - יא כסלו תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2025/145
מספר בקשה	<u>2005/0391.04</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 בנייה והרחבה לבניין קיים, סה"כ 4 יח"ד, צור באהר, ירושלים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נוהל מוכתר
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גברת עליאן סמיחה
עורך הבקשה	מהנדס עליאן מוסא
מתכנן השלד	מהנדס עליאן מוסא
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

, צור באהר שכונה - צור באהר, רחוב - חלימה
אל סעדיה 74 לפי תצ"ר 2015/1332 גוש
30793 חלקה 4 ארעי.

גוש	חלקה	בשלמות
		לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
14262	תחילת תוקף	29/11/2013	2	מגורים ב	653

תאור הבקשה

מדובר במבנה קיים בן שלוש קומות, הכולל שלוש יחידות דיור (יחידה אחת בכל קומה).

המבוקש הוא תוספת של ארקע (4) יחידות דיור חדשות, הצמודות למבנה הקיים לאורך הקיר המשותף.

בקומת קרקע הוצעת מתוכננות יחידת דיור אחת, עם פיר וכן חניה עילית ושני מחסנים.

בנוסף מוצעת קומה טיפוסית לקומות א', ב', ג', כאשר בכל אחת מהן מתוכננת יחידת דיור אחת בהתאם לנספח התכנוני.

מידע קודם

מתאריך	

הבקשה מוגשת לאישור הוועדה. השטחים עומדים בדרישות. נדרש לבצע התאמה של שטחי השירות בהתאם לטבלה 5 על מנת למנוע חריגה בשטחים המותרים. צובר גז : יש להציג פתרון לגז בתוכנית בין אם צובר גז או פתרון אחר. שטחי בניה שטחים עיקריים : שיעור שטחי הבניה מעל מפלס הכניסה הקובעת עיקרי מותר – 699.52 מ"ר. בבקשה הנוכחית מוצעים 380 מ"ר , בהיתר הקודם אושרו 318.6 מ"ר. לפיכך, על פי חישוב זה, השטח העיקרי המבוקש עומד במסגרת המותר. שטחי שרות : מתחת לכניסה הקובעת. שטחי שרות מותר – 229.28 מ"ר בהתאם לטבלת חישובי השטחים עולה כי בהיתר קודם אושר שטח שירות של 156.38 מ"ר , ואילו בבקשה הנוכחית מבוקש שטח שירות של 105.94 מ"ר נוספים. לפיכך החישוב הכולל מביא לחריגה משטח השירות המותר. על אף האמור, בבדיקת הבקשה נמצא כי במספר מקומות בוצעו חישובים כפולים לשטחי שירות, ובכלל זה פודסטי מדרגות, אשר נכללו ונלקחו בחשבון כבר בהיתר הקודם. בנסיבות אלו, על עורך הבקשה לבצע תיקון והתאמה של טבלת	16/11/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

חישובי השטחים, כך ששטחי השירות יחושבו בהתאם למותר בתוכנית, ולוודא כי אין חריגה מהיקף השטחים המותרים. תיקונים עפ"י המצוין בתוכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 14262 תחילת תוקף : 29/11/2013 ייעוד הקרקע : מגורים ב מס תכנית שחלה בחלקה : 14262 תחילת תוקף 29/11/2013 אזור מגורים ב'. תוכנית זו ביטלה תוכניות 2302 א' ו- תכנית מתאר 62. סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התוכנית החלה בחלקה הנדונה : מס' קומות / קווי בניין / מס' יח"ד / מס' גובה הבניה המירבי. _____ נספח בינוי קיים נספח בינוי מפורט. הבקשה תואמת את נספח הבינוי. _____ קווי בניין	17/09/2025	חוות דעת תכנונית

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש 2024/5640.00 מיום: 18/04/2024 ע"י המח' למידע. לא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. _____ מס' קומות מותרים 4 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת – עומדים במותר. ו – 0 קומות מתחת – עומדים במותר. _____ גבהים גובה בניין יהיה +17.05 מטר מוצע +19.55 מטר. מעל גובה זה יותר חלל עליה לגג ומעקה תקני בהתאם לנספח הבינוי. אין מניעה לאשר. _____ מס' יחידות דיור מותרות 7 יח"ד נכון לעכשיו קיימות 3 יח"ד ומוצעות 4 יח"ד נוספות. בסך הכל 7 יח"ד בהתאם למותר בתוכנית. _____ ניהול מי נגר יותרו לפחות 20% שטחים חדרי מים – הוצג חישוב מי נגר המוכיח עמידה בדרישה, וזאת ע"ג ההרמוניקה. _____ צובר גז :		

יש להציג פתרון לגז בתוכנית בין אם צובר גז או פתרון אחר. שלביות ביצוע "הבניה תבוצע בהינף אחד – לא תותר בניה בשלבים". – עומדים בדרישה, שטחי בניה שטחים עיקריים : שיעור שטחי הבניה מעל מפלס הכניסה הקובעת עיקרי מותר – 699.52 מ"ר. בבקשה הנוכחית מוצעים 380 מ"ר , בהיתר הקודם אושרו 318.6 מ"ר. לפיכך, על פי חישוב זה, השטח העיקרי המבוקש עומד במסגרת המותר. שטחי שרות : מתחת לכניסה הקובעת. שטחי שרות מותר – 229.28 מ"ר בהתאם לטבלת חישובי השטחים עולה כי בהיתר קודם אושר שטח שירות של 156.38 מ"ר , ואילו בבקשה הנוכחית מבוקש שטח שירות של 105.94 מ"ר נוספים. לפיכך החישוב הכולל מביא לחריגה משטח השירות המותר. על אף האמור, בבדיקת הבקשה נמצא כי במספר מקומות בוצעו חישובים כפולים לשטחי שירות, ובכלל זה פודסטי מדרגות, אשר נכללו ונלקחו בחשבון כבר בהיתר הקודם.		

בנסיבות אלו, על עורך הבקשה לבצע תיקון והתאמה של טבלת חישובי השטחים, כך ששטחי השירות יחושבו בהתאם למותר בתוכנית, ולוודא כי אין חריגה מהיקף השטחים המותרים. ממדים מוצע 4 ממ"דים בהתאם למספר יח"ד המוצעת אישורם יהיה מותנה באישור פיקוד העורף. תימוכין קניינים בשטח משותף בנוגע לתמכון הקניינים, הנושא נבדק על ידי דסק שירות לקוחות. תנאים טרם דיון חוות דעת איכות סביבה – מאושר בתאריך 28/05/2025. הסדרי תנועה - מאושר בתאריך 04/05/2025. מחלקת דרכים – מאושר בתאריך 20/05/2025. חוות דעת שפ"ע – מאושר בתאריך 29/04/2025. חוות דעת אגף תברואה – מאושר בתאריך 08/05/2025. 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
	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
	חוות דעת סופי קבלת אישור האגף מחלקת הדרכים לאחר בקרת התכנון הפיזי המוקדם.	11
	יהיה רישום תצ"ר - לא יינתן היתר בניה בשטח התוכנית אלא לאחר אישור תצ"ר	12
	היתר הבניה יוצא רק לאחר קביעת גובה הכביש הגובל.	13
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח	14
	אישור תכנית מפורטת לפיתוח דרך זמנית בתוואי דרך סטטוטורית	15
	בשטח המגרש הדרומי יישאר מעבר פתוח לכלי רכב עד לסלילת הכביש הסטטוטורי	16
	הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים ע"פ סעיף 4.2 בהוראות התכנית.	17
	אישור דרכים סופי.	18

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה מוגשת לאישור הוועדה. השטחים עומדים בדרישות. נדרש לבצע התאמה של שטחי השירות בהתאם לטבלה 5 על מנת למנוע חריגה בשטחים המותרים.

צובר גז :

יש להציג פתרון לגז בתוכנית בין אם צובר גז או פתרון אחר.

שטחי בניה

שטחים עיקריים : שיעור שטחי הבניה מעל מפלס הכניסה הקובעת

עיקרי מותר – 699.52 מ"ר.

בבקשה הנוכחית מוצעים 380 מ"ר , בהיתר הקודם אושרו 318.6 מ"ר.

לפיכך, על פי חישוב זה, השטח העיקרי המבוקש עומד במסגרת המותר.

שטחי שרות : מתחת לכניסה הקובעת.

שטחי שרות מותר – 229.28 מ"ר

בהתאם לטבלת חישובי השטחים עולה כי בהיתר קודם אושר שטח שירות של 156.38 מ"ר ,

ואילו בבקשה הנוכחית מבוקש שטח שירות של 105.94 מ"ר נוספים.

לפיכך החישוב הכולל מביא לחריגה משטח השירות המותר.

על אף האמור, בבדיקת הבקשה נמצא כי במספר מקומות בוצעו חישובים כפולים לשטחי שירות, ובכלל זה פודסטי מדרגות, אשר נכללו ונלקחו בחשבון כבר בהיתר הקודם.

בנסיבות אלו, על עורך הבקשה לבצע תיקון והתאמה של טבלת חישובי השטחים, כך ששטחי השירות יחושבו בהתאם למותר בתוכנית, ולוודא כי אין חריגה מהיקף השטחים המותרים.

תיקונים עפ"י המצוין בתוכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 01/12/2025 - יא כסלו תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2025/145
מספר בקשה	<u>1991/0407.11</u>
מספר סידורי	<u>16</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה להרחבת יח"ד לפי תכנית 4382
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר גבאי אריאלה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות שקולניק אמיר
מתכנן השלד	מהנדס מובדלי ליאור
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	13

כתובת האתר

ש. טשרניחובסקי 60 , גבעת הורדים

גוש	חלקה	בשלמות
30185	37	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
4382	תחילת תוקף	22/06/1995	37	אזור מגורים מיוחד	961

תאור הבקשה

מדובר במבנה קיים בשכונת רסקו, רחוב טשרנחובסקי 60.

מבוקש להוסיף חדר מגורים בבניין קיים עבור משי גבאי במפלס קומה ג'.

קיימים מס' היתרי בניה בבניין זה : 1991/407.01, 1991/407.02, 1991/407.03, 1991/407.04, 1991/407.05, 1991/407.07, 1991/407.08, 1991/407.09, 1991/407.10.

בעלויות

המבקשים רשומים בנסח הטאבו כבעלים - קיימים סה"כ 16 תתי חלקות, המבקשים הינם בעלים בתת חלקה 16, התקבלו חתימות של 7 בעלי זכויות מתוך 16 בעלים, הבדיקה בוצעה ע"י דסק שרות לקוחות.

תקנה 36 - ידוע בעלי זכויות בחלקה

בוצע ידוע בעלי הזכויות עפ"י תקנה 36, ע"י בוצע משלוח הודעות תקין, תום מועד הגשת ההתנגדויות ב- 06/03/2025, לא התקבלו התנגדויות מצד שכנים גובלים.

תנאים שהוגשו טרם דיון :

-חוו"ד מחלקת שימור- נפתח תיק שימור בתאריך 15/10/2024, הבקשה אושרה ע"י.

-חוו"ד מחלקת איכות הסביבה- התנאי בוטל ע"י המערכת עקב כך ששטח התוספת קטן/ שווה 80 מ"ר.

-חוו"ד אגף שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 13/02/2025.

מידע קודם

מתאריך	
20/11/2025	הכנת המלצה תכנונית : לאשר בתנאים חלק מהבקשה לא ניתן לאשר את סגירת המרפסות, ולספחה לכלל הדירה מכוח זכויות התוכנית החלה. בנוסף, יש לשקול להוסיף ממ"ד בהתאם לעמודת ממ"דים קיימת בקומות התחתונות, יכול להיות שהג"א לא יאשרו תוספת זו ללא פתרון מיגוני לדירה, יש לקחת זאת בחשבון. שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית 4382 אחוזי הבניה הם 216.23%, 2078 מ"ר, בהתאם לטבלת השטחים המוצגת בתקנון 10 ב' סך שטחי הבניה שניתן לאשר במפלס ג' הינם 143.20 מ"ר, הבקשה תואמת לגבולות נספח הבינוי, ולכן עומדת בזכויות הבניה. תוספת הבניה המוצעת 42.34 מ"ר ובנוסף מוצע סגירת מרפסת סגורה בשטח עיקרי של 4.92 מ"ר- עפ"י נספח נדרש להחזיר את הקיר כפי שאושר בעבר, לא ניתן לצרף את השטח לדירה, בהתאם לנספח השטח הינו עבור מרפסת ולא כשטח "עיקרי"- יש לתקן. תוספת הבניה המוצעת מעל מרפסת גג, תואמת לנספח וניתן לאשרה, אולם, לא ניתן לבחון בשלב זה כי אכן נותרו שטחים לאשר את המרפסת הסגורה, יש להציג פרוט ע"ג ההרמוניקה המוכיח כי נותרו שטחים לניצול שלא יפגעו בכלל הבעלים בבניין. פרוט תוספות הבניה המבוקשות : הבקשה הינה תוספת בינוי בחזית צפונית כהגדלה לדירה השייכת למש' גבאי במפלס ג', מפלס עליון בבניין. התוספת הינה מכוח נספח בינוי ומתבססת על אופי בינוי המאושר למס' דירות בבניין זה.

יש להציג את תוספת הבניה בצבע כפי המקובל מבחינה גרפית. התוספת הינה בקונטור נספח בינוי, וכוללת גם שינויים פנימיים בתכנון הדירה- ניתן לאשר, למעט השינוי המבוקש בחזית דרומית, הכולל שבירת קיר המפריד בין הדירה הקיימת למרפסת סגורה, על פניו לא נראה קיימת יתרת שטחים לתוספת זו בהתאם לזכויות הבניה שאושרו בתוכנית, כמו"כ, אין קו בניין רלוונטי לבחינת השינוי המוצע, לא ניתן לבחון. חזיתות התוספת מציגות פתחים גדולים באופן משמעותי מהקיים, אינם משתלבים באופי קירות הבניין הקיימים, בנוסף, מחלקת שימור אישרה את ההרמוניקה ב 2 תנאים : 1. צמצום הפתחים המוצעים כך שיהיו המשכיים ועוקבים לפתחים הקיימים- נדרש לתקן. 2. חומרי גמר יהיו כדוגמת הקיים- יש לציין זאת בצורה ברורה ע"ג ההרמוניקה. הדירה עברה הוגשה תוספת הבניה לא כוללת פתרון מיגוני, בשונה מהקומות התחתונות שבהן קיימת עמודת ממ"דים מאושרת- ניתן לראות זאת כפי המוצג בצילומים שצורפו בפתיחת הבקשה. לא ברור מדוע לא מבקשים ממ"ד, במידה ויבקשו בעתיד לחזק חדר קיים לא יהיה ניתן לאשר, כמו"כ, בבניין זה אין מקלט כך שלא יוכלו לקבל אישור פקע"ר לבקשה. בנוסף, עפ"י נספח בחזית צפון מערבית קיימת מרפסת שבמסגרת הבקשה מוצע לצרפה לשטח העיקרי- לא ניתן לאשר זאת ללא הוכחת יתרת זכויות בניה. צריך לחשב כל הקומה ולהוכיח שזה כלול בעיקרי עבור כלל הדירות, נדרש לתקן.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 4382 תחילת תוקף : 22/06/1995 ייעוד הקרקע : אזור מגורים מיוחד	20/11/2025	חוות דעת תכנונית

התוכנית כפופה לתוכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התוכנית החלה בחלקה הנדונה תוכנית 4283 כוללת סעיף סטייה ניכרת בסעיף 8, אשר הינו סעיף גורף ולכן לא רלוונטי. נספח בינוי קיים נספח בינוי בתוכנית 4382. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 00.2023/7182 שהוגש מיום: 19/12/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. התוספת המוצעת הינה בתוך קווי הבניין, לא בוקשו הקלות. מספר קומות ללא שינוי. מספר יח"ד ללא שינוי. גובה ללא שינוי. חיפוי עפ"י סעיף 8 ב' 6 בתוכנית 4382 א' מצוין כי הבניה תהיה בטיח שפריץ בהתאם לבניין הקיים, וכן, בהתאם לדרישת מחלקת שימור יש לבצע את חומרי גמר הבניין כדוגמת הקיים, יש לציין בברור ע"ג חזיתות הבניין. שלביות ביצוע בהתאם לסעיף 10 ג': תותר הוצאת היתר בניה בשלבים, כאשר כל קומה תבנה מעל הקומה שמעליה. במקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה ע"י מעקה, וריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה"- הבניה המוצעת הינה ע"ג מרפסת גג שאושרה בהיתר ישן, בנקודה 2, ניתן לאשר. שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית 4382 אחוזי הבניה הם 216.23%, 2078 מ"ר, בהתאם לטבלת השטחים המוצגת בתקנון 10 ב' סך שטחי הבניה שניתן לאשר במפלס ג' הינם 143.20 מ"ר, הבקשה תואמת לגבולות נספח הבינוי, ולכן עומדת בזכויות הבניה.		

תוספת הבניה המוצעת 42.34 מ"ר ובנוסף מוצע סגירת מרפסת סגורה בשטח עיקרי של 4.92 מ"ר- עפ"י נספח נדרש להחזיר את הקיר כפי שאושר בעבר, לא ניתן לצרף את השטח לדירה, בהתאם לנספח השטח הינו עבור מרפסת ולא כשטח "עיקרי"- יש לתקן. תוספת הבניה המוצעת מעל מרפסת גג, תואמת לנספח וניתן לאשרה, אולם, לא ניתן לבחון בשלב זה כי אכן נותרו שטחים לאשר את המרפסת הסגורה, יש להציג פרוט ע"ג ההרמוניקה המוכיח כי נותרו שטחים לניצול שלא יפגעו בכלל הבעלים בבניין. פרוט תוספות הבניה המבוקשות : הבקשה הינה תוספת בינוי בחזית צפונית כהגדלה לדירה השייכת למש' גבאי במפלס ג', מפלס עליון בבניין. התוספת הינה מכוח נספח בינוי ומתבססת על אופי בינוי המאושר למס' דירות בבניין זה. יש להציג את תוספת הבניה בצבע כפי המקובל מבחינה גרפית. התוספת הינה בקונטור נספח בינוי, וכוללת גם שינויים פנימיים בתכנון הדירה- ניתן לאשר, למעט השינוי המבוקש בחזית דרומית, הכולל שבירת קיר המפריד בין הדירה הקיימת למרפסת סגורה, על פניו לא נראה קיימת יתרת שטחים לתוספת זו בהתאם לזכויות הבניה שאושרו בתוכנית, כמו"כ, אין קו בניין רלוונטי לבחינת השינוי המוצע, לא ניתן לבחון. חזיתות התוספת מציגות פתחים גדולים באופן משמעותי מהקיים, אינם משתלבים באופי קירות הבניין הקיימים, בנוסף, מחלקת שימור אישרה את ההרמוניקה ב 2 תנאים : 1. צמצום הפתחים המוצעים כך שיהיו המשכיים ועוקבים לפתחים הקיימים- נדרש לתקן. 2. חומרי גמר יהיו כדוגמת הקיים- יש לציין זאת בצורה ברורה ע"ג ההרמוניקה. הדירה עבורה הוגשה תוספת הבניה לא כוללת פתרון מיגוני, בשונה מהקומות התחתונות שבהן קיימת עמודת ממ"דים מאושרת- ניתן לראות זאת כפי המוצג בצילומים שצורפו בפתחת הבקשה. לא ברור מדוע לא מבקשים ממ"ד, במידה ויבקשו בעתיד לחזק חדר קיים לא יהיה ניתן לאשר, כמו"כ, בבניין זה אין מקלט כך שלא יוכלו לקבל אישור פקע"ר לבקשה. בנוסף, עפ"י נספח בחזית צפון מערבית קיימת מרפסת שבמסגרת הבקשה מוצע לצרפה לשטח העיקרי- לא ניתן לאשר זאת ללא הוכחת יתרת זכויות בניה. צריך לחשב כל הקומה		

ולחזית שזה כלול בעיקרי עבור כלל הדירות, נדרש לתקן. תימוכין קניינים בשטח משותף הבדיקה בוצעה ע"י דסק שרות לקוחות. תנאים טרם דיון חוו"ד מחלקת שימור- נפתח תיק שימור בתאריך 15/10/2024, הבקשה אושרה ע"י. חוו"ד מחלקת איכות הסביבה- התנאי בוטל ע"י המערכת עקב כך ששטח התוספת קטן/ שווה 80 מ"ר. חוו"ד אגף שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 13/02/2025. התנגדויות לא הוגשו התנגדויות מצד שכנים גובלים.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר בתנאים חלק מהבקשה

לא ניתן לאשר את סגירת המרפסות, ולספחה לכלל הדירה מכוח זכויות התוכנית החלה.

בנוסף, יש לשקול להוסיף ממ"ד בהתאם לעמודת ממ"דים קיימת בקומות התחתונות, יכול להיות שהג"א לא יאשרו תוספת זו ללא פתרון מיגוני לדירה, יש לקחת זאת בחשבון.

שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית 4382

אחוזי הבניה הם 216.23%, 2078 מ"ר, בהתאם לטבלת השטחים המוצגת בתקנון 10 ב' סך שטחי

הבניה שניתן לאשר במפלס ג' הינם 143.20 מ"ר, הבקשה תואמת לגבולות נספח הבינוי, ולכן עומדת בזכויות הבניה.

תוספת הבניה המוצעת 42.34 מ"ר ובנוסף מוצע סגירת מרפסת סגורה בשטח עיקרי של 4.92 מ"ר - עפ"י נספח נדרש להחזיר את הקיר כפי שאושר בעבר, לא ניתן לצרף את השטח לדירה, בהתאם לנספח השטח הינו עבור מרפסת ולא כשטח "עיקרי" - יש לתקן.

תוספת הבניה המוצעת מעל מרפסת גג, תואמת לנספח וניתן לאשרה, אולם, לא ניתן לבחון בשלב זה כי אכן נותרו שטחים לאשר את המרפסת הסגורה, יש להציג פרוט ע"ג ההרמוניקה המוכיח כי נותרו שטחים לניצול שלא יפגעו בכלל הבעלים בבניין.

פרוט תוספות הבניה המבוקשות:

הבקשה הינה תוספת בינוי בחזית צפונית כהגדלה לדירה השייכת למש' גבאי במפלס ג', מפלס עליון בבניין.

התוספת הינה מכוח נספח בינוי ומתבססת על אופי בינוי המאושר למס' דירות בבניין זה.

יש להציג את תוספת הבניה בצבע כפי המקובל מבחינה גרפית.

התוספת הינה בקונטור נספח בינוי, וכוללת גם שינויים פנימיים בתכנון הדירה - ניתן לאשר, למעט השינוי המבוקש בחזית דרומית, הכולל שבירת קיר המפריד בין הדירה הקיימת למרפסת סגורה, על פניו לא נראה קיימת יתרת שטחים לתוספת זו בהתאם לזכויות הבניה שאושרו בתוכנית, כמו"כ, אין קו בניין רלוונטי לבחינת השינוי המוצע, לא ניתן לבחון.

חזיתות התוספת מציגות פתחים גדולים באופן משמעותי מהקיים, אינם משתלבים באופי קירות הבניין הקיימים, בנוסף, מחלקת שימור אישרה את ההרמוניקה ב 2 תנאים:

1. צמצום הפתחים המוצעים כך שיהיו המשכיים ועוקבים לפתחים הקיימים - נדרש לתקן.

2. חומרי גמר יהיו כדוגמת הקיים - יש לציין זאת בצורה ברורה ע"ג ההרמוניקה.

הדירה עבורה הוגשה תוספת הבניה לא כוללת פתרון מיגוני, בשונה מהקומות התחתונות שבהן קיימת עמודת ממ"דים מאושרת - ניתן לראות זאת כפי המוצג בצילומים שצורפו בפתיחת הבקשה.

לא ברור מדוע לא מבקשים ממ"ד, במידה ויבקשו בעתיד לחזק חדר קיים לא יהיה ניתן לאשר, כמו"כ, בבניין זה אין מקלט כך שלא יוכלו לקבל אישור פקע"ר לבקשה.

בנוסף, עפ"י נספח בחזית צפון מערבית קיימת מרפסת שבמסגרת הבקשה מוצע לצרפה לשטח העיקרי - לא ניתן לאשר זאת ללא הוכחת יתרת זכויות בניה. צריך לחשב כל הקומה ולהוכיח שזה כלול בעיקרי עבור כלל הדירות, נדרש לתקן.

סדר יום לוועדה מתאריך - 01/12/2025 - יא כסלו תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2025/145
מספר בקשה	<u>2024/0501.00</u>
מספר סידורי	<u>17</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים + מסחר, מגורים, מסחר
מהות בקשה	בניין מגורים חדש עם חזית מסחרית בן 3 קומות, סה"כ 2 יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נוהל מוכתר
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אבי טיר אחמד
עורך הבקשה	אדריכל יונס חאזם
מתכנן השלד	מהנדס אגבאריה קוציי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

אלתון סמטה 0 4 , אום טובא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
901421	תחילת תוקף	05/11/2022	1	מגורים ב	334

תאור הבקשה

מהות הבקשה-

המגרש ממוקם בשכונת צור באהר, רח' רח' אל לתון, סמטה 3.

הבקשה מציעה הקמת בניין חדש עבור 2 יח"ד וקומת קרקע מסחרית ע"ג מגרש ריק 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 : 04/04/2025

לפי נתוני המערכת, לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
19/11/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים להלן תיקונים נדרשים בהתאם לסעיפים : סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה : 2. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מרביים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטייה ניכרת. "ישנה חריגה מקווי הבנין (מפורט בסעיף קווי בנין). קווי בנין במפלס +5.60, מוצעת מרפסת גג החורגת מקו הבנין. מאחר והחריגה מהווה סטייה ניכרת, לא ניתן לאשרה. לפיכך, נדרש להסיר את תכנון המרפסת ולהציע במקומה שטח גינון בפיתוח השטח. שטחי בניה אין לבצע קיזוז קירות בחלון ממ"ד- ראה בהרמוניקה. הוראות בינוי עפ"י הוראות התכנית, סעיף 4.1.2 א': " 1. גובה הגדרות בחזית החלקה הפונה אל הרחוב לא יעלה על 1.2 מ'. 2. הגדרות הפונים אל המגרשים הסמוכים ייבנו בדירוג כך שגובה גדר לא יעלה על 3 מ'.

יש לתכנן בהתאם להוראות התכנית ולהציג פריסת גדרות, הכוללת מפלסים וגבהים לבחינה סופית. חניה התקבל אישור ממחלקת הסדרי תנועה – "אין התנגדות לתכנית מוצע 2 מ"ח עבור 2 יח"ד חדשות מוצע 4 מ"ח + 1 נכה גבוה עבור 90.60 מ"ר מסחר סה"כ 7 מ"ח עבור מגורים ומסחר בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי אישור טופס 4 - אישור רשות תמרור בתא 15/07/2025" – יש להגיש אישור מהמחלקה לבקרת תכנון פיזי כתנאי להעברה לגורמים. הריסות עפ"י סעיף 4.1.2.ג': "הגדרות המסומנות בתשריט בצהוב להריסה, תהרס בעת התחלת הבניה בשטח." – תנאי לתחילת עבודות בשטח יהא הריסת הגדרות. עיצוב אדריכלי עפ"י סעיף 4.1.2.ה': "הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה" יש להציג בחזיתות ובחתיכים סוג חיפוי בהתאם להוראות התכנית. זיקת הנאה עפ"י הוראות התכנית, סעיף 4.1.2.ח': "א. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה כלי רכב יהיה ללא מגבלה כלשהי. ב. שטח זה יפותח כמעבר עם זיקת הנאה לכלי רכב לצורך חניית כלי רכב וכמענה לחניה קיימת בחלק הצפוני של תחם התכנית, בהתאם להנחיות העיריה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע		

הבניה בשטח. ג. החניה בתחום זיקת ההנאה תכלול רצועת מדרכה, שרوحבה ייקבע בתיאום עם אגף תוש"ה" -יש להגיש בקשה לרישום הערת אזהרה כתנאי להיתר. ניהול מי נגר עפ"י הוראות התכנית, סעיף 6.1 : "ייתרו לפחות 02% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל.." יש להציג בהרמוניקה סכמה/ חישוב המשקף עמידה בלפחות 20% שטחים חדירי מים. שפ"ע עפ"י הוראות התכנית, סעיף 7.1 : (2) נטיעת עצים בוגרים בתחום המגרש בתאום עם אגף שפ"ע כתנאי למתן היתר איכלוס. ממ"ד מוצע ממ"מ עבור קומת המסחר בשטח של 16.20 מ"ר. שטח זה חושב כשטח עיקרי, יש לחשבו כשטח ממ"ד. מרפסות עפ"י טבלת זכויות והוראות בניה : שטח מותר למרפסות בנוסף לשטח העיקרי- 20 מ"ר. עפ"י טבלת חישוב שטחים, שטח מוצע למרפסות זיז מקורות : 19.99 מ"ר. *יש לחשב את המרפסות המקורות כשטח עיקרי (ראי/ה בהרמוניקה). להלן פירוט המרפסות במפלסים השונים : מפלס +5.20, דירה מס' 1- מוצעות 2 מרפסות גג מקורות.		

בצד המזרחי, בשטח של כ- 14.16 מ"ר. בצד במערבי, בשטח של 7 מ"ר. ניתן לאשר את מרפסת הגג בצד המזרחי באופן חלקי בלבד, החלק החורג מקו הבניין מהווה סטייה ניכרת ואינו ניתן לאישור. (ראה סעיף קווי בניין). מפלס +8.32, דירה מס' 2- מוצעות 2 מרפסות גג מקורות. בצד המזרחי, בשטח של כ- 4.90 מ"ר. בצד במערבי, בשטח של 5.08 מ"ר. לבחינה סופית, יש לבצע תיקון וצמצום שטחי המרפסות, כך שיעמדו בהוראות התכנית. מחסנים יש להנמיך את גובהם של המחסנים, כך שלא יעלו על 2.20 מ' בכל קומה. תכסית עפ"י טבלת זכויות והוראות בניה, תכסית מתא שטח: 45%. עפ"י הערות לטבלת זכויות: "(3) תכסית תת קרקעית לא תעלה על 80%". יש להוסיף חישוב תכסית בהרמוניקה, המציג עמידה בהוראות התכנית. תנאים טרם דיון איכות הסביבה - התקבל אישור בתאריך 30/07/202 ע"י כהן איתמר - " תנאי לטופס 2 יהיה חתימת הקבלן על תנאי ההיתר של הרשות לאיכות הסביבה. " אגף שפ"ע - התקבל אישור בתאריך 28/0 1 2025/ 21/05/2025 ע"י כהנה ענבל סבי- " סקר העצים אושר. תנאי להיתר - הגשת ערבות בנקאית בסך 3,858 ש"ח בעבור פיצוי נופי. "		

אגף תברואה - התקבל אישור בתאריך 2025/ 24/04 ע"י מזרחי שנ י- " מסחר- כ 88 מטר מרובע- פח 1 בנפח 1000 ליטר מגורים 2 יח"ד- פח 1 בנפח 1000 ליטר . יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליטר " הסדרי תנועה- התקבל אישור בתאריך 15/07/202 ע"י זבריקו בת א ל- " אין התנגדות לתכנית מוצע 2 מ"ח עבור 2 יח"ד חדשות מוצע 4 מ"ח + 1 נכה גבוה עבור 90.60 מ"ר מסחר סה"כ 7 מ"ח עבור מגורים ומסחר בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי אישור טופס 4 - אישור רשות תמרור " מחלקת הדרכים - התקבל אישור בתאריך 20/04/2025 ע"י חמארשה דאנא - " אין מניעה לקידום את התיק בכפוף לאישור צוות בקרת תנועה כניסה למקומות חניה מכביש אל לתון אל מחאג'ר שבוצע לאחרונה ע"י צוות חב' מוריה תנאי לטופס 4- בניית גדרות בבולות חלקה חוקים ביצוע התחברות למצב קיים לפי תכנית תנועה מאושרת מחלקת מאור- התקבל אישור בתאריך 10/04/2025 ע"י שניר קהת. " יש לאשר תוכניות תאורה בשטחים הציבוריים במחלקת המאור. " יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a. תקופה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/ השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש/ לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים תוך תקופת זמן זה, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק מחדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 901421	17/11/2025	חוות דעת תכנונית

תחילת תוקף : 05/11/2022 ייעוד הקרקע : מגורים ב תכניות כפופות : 5166ב', 5022א'. סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה : עפ"י הוראות התכנית, סעיף 4.1.2 ד' : 1. מספר קומות המצויין בטבלה 5 הינו מרבי וכל הגדלה תחשב כסטייה ניכרת 2. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מרביים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטייה ניכרת. "ישנה חריגה מקווי הבנין (מפורט בסעיף קווי בנין). נספח בינוי קיים נספח בינוי ופיתוח מחייב לעניין גובה ומספר קומות, שאר הנושאים הינם מנחים בלבד. קווי בנין הבחינה נערכה לפי תיק מידע מס' 2022/7083.00 בתאריך 02/01/2023 ע"י המחלקה למידע תכנוני. קווי הבנין סומנו עפ"י תכנית מס' 511949. קו הבנין מסומן באדום, קו הבנין המסומן בכחול מיועד לבניה תת קרקעי. עפ"י הוראות התכנית, סעיף 4.1.2 ו' : 1. קווי הבנין הינם עפ"י המסומן בתשריט. 2. קו הבנין התת קרקעי הינו עבור שטח הבנייה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע החניה והמחסנים."		

נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים בחזיתות הצפונית והמזרחית, במפלסים ± 0.00, $+2.60$, ו-$+5.60$ לכאורה, מדובר בחריגות מקו הבניין, אך לאחר בחינה מעמיקה, עולה כי החללים החורגים מקו ההבניין, מצויים בתת הקרקע, וזאת בשל הבדלי טופוגרפיה. כמצוין בהערות לטבלת זכויות, סעיף 2 " 101.58 מ"ר מתוך 715.44 מ"ר המצוינים כשטחי שרות מתחת לכניסה הקובעת הינם מעל לכניסה הקובעת אולם הם ממוקמים מתחת לקרקע בשל הבדלי טופוגרפיה, ולפיכך לא מחושבים במניין אחוזי הבנייה המירביים." יודגש כי החללים הממוקמים בתת הקרקע, מעל הכניסה הקובעת, משמשים כמחסנים, בהתאם לדרישות התכנית. עם זאת, במפלס $+5.60$, מוצעת מרפסת גג החורגת מקו הבניין. מאחר והחריגה מהווה סטייה ניכרת, לא ניתן לאשרה. לפיכך, נדרש להסיר את תכנון המרפסת ולהציע במקומה שטח גינון בפיתוח השטח. מספר קומות עפ"י טבלת זכויות והוראות בניה, מספר קומות מעל הכניסה הקובעת- 4. מתחת לכניסה הקובעת- 2. עפ"י הבקשה, מוצעות 4 קומות מעל הקרקע ו-2 קומות מתחת לקרקע כנדרש. גבהים עפ"י טבלת זכויות והוראות בניה, גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת- 11.44 מ' "(4) זהו גובה רצפת הגג מעל מפלס 0.00 שהוא 639.00 מעל גובה זה יותר בנית מעקה תקני וחדר יציאה לגג בלבד." עפ"י הבקשה המוצעת, גובה רצפה עליונה בגג המבנה : 11.32 מ'. גובה קומת המסחר : 5.20 מ'. לפיכך, המוצע עומד בהוראות התכנית.		

מספר יחידות דיור עפ"י טבלת זכויות והוראות בניה, מספר יח"ד מרבי : 2. הבקשה מציעה סה"כ 2 יח"ד כנדרש. שטחי בניה מעל הכניסה הקובעת- שטח עיקרי- מגורים ומסחר ע"פ טבלת זכויות והוראות בניה : עיקרי מותר- 263.49 מ"ר. ע"פ טבלת חישוב שטחים : עיקרי מוצע- 261.34 מ"ר. יתרת שטח עיקרי לניצול- 2.15 מ"ר. שטח שירות- ע"פ טבלת זכויות והוראות בניה : שירות מותר- 104.68 מ"ר. ע"פ טבלת חישוב שטחים : שירות מוצע – 104.32 מ"ר. יתרת שטח שירות לניצול- 0.36 מ"ר. מתחת לכניסה הקובעת- שטח שירות- ע"פ טבלת זכויות והוראות בניה : שירות מותר- 715.44 מ"ר ע"פ טבלת חישוב שטחים : שירות מוצע- 608.25 מ"ר. יתרת שטח שירות לניצול- 107.19 מ"ר. אין לבצע קיזוז קירות בחלון ממ"ד- ראה בהרמוניקה. הוראות בינוי עפ"י הוראות התכנית, סעיף 4.1.2 א': " 1. גובה הגדרות בחזית החלקה הפונה אל הרחוב לא יעלה על 1.2 מ'.		

2. הגדרות הפונים אל המגרשים הסמוכים ייבנו בדירוג כך שגובה גדר לא יעלה על 3 מ'. יש לתכנן בהתאם להוראות התכנית ולהציג פריסת גדרות, הכוללת מפלסים וגבהים לבחינה סופית. חניה- עפ"י סעיף 4.1.2.ב': "1. תחום התכנית המסומן בזיקת הנאה למעבר רכב, ישמש את בעלי המגרשים מצפון, בין היתר לחנייה. 2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה." התקבל אישור ממחלקת הסדרי תנועה – "אין התנגדות לתכנית מוצע 2 מ"ח עבור 2 יח"ד חדשות מוצע 4 מ"ח + 1 נכה גבוה עבור 90.60 מ"ר מסחר סה"כ 7 מ"ח עבור מגורים ומסחר בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי אישור טופס 4 - אישור רשות תמרור בתא 15/07/2025 – יש להגיש אישור מהמחלקה לבקרת תכנון פיזי כתנאי להעברה לגורמים. הריסות עפ"י סעיף 4.1.2.ג': "הגדרות המסומנות בתשריט בצהוב להריסה, תהרס בעת התחלת הבניה בשטח." תנאי לתחילת עבודות בשטח יהא הריסת הגדרות. עיצוב אדריכלי עפ"י סעיף 4.1.2.ה': "הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה" יש להציג בחזיתות ובחתיכים סוג חיפוי בהתאם להוראות התכנית.		

קולטי שמש על הגג עפ"י הוראות התכנית, סעיף 4.1.2.ז': "1 בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג. 2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר או מי מטעמו." הבקשה מציעה גג שטוח למבנה. זיקת הנאה עפ"י הוראות התכנית, סעיף 4.1.2.ח': "א. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה כלי רכב יהיה ללא מגבלה כלשהי. ב. שטח זה יפותח כמעבר עם זיקת הנאה לכלי רכב לצורך חניית כלי רכב וכמענה לחניה קיימת בחלק הצפוני של תחם התכנית, בהתאם להנחיות העיריה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח. ג. החניה בתחום זיקת ההנאה תכלול רצועת מדרכה, שרוחבה ייקבע בתיאום עם אגף תושי"ה" -יש להגיש בקשה לרישום הערת אזהרה כתנאי להיתר. ניהול מי נגר עפ"י הוראות התכנית, סעיף 6.1 : "ייתרו לפחות 02% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל.." יש להציג בהרמוניקה סכמה/ חישוב המשקף עמידה בלפחות 20% שטחים חדירי מים. שפ"ע עפ"י הוראות התכנית, סעיף 7.1 : (2) נטיעת עצים בוגרים בתחום המגרש בתאום עם אגף שפ"ע		

כתנאי למתן היתר איכלוס. ממ"ד מוצע ממ"מ עבור קומת המסחר בשטח של 16.20 מ"ר. שטח זה חושב כשטח עיקרי, יש לחשבו כשטח ממ"ד. מגורים- עבור 2 יח"ד, מוצע ממ"ד לכל דירה בשטח של 16.20 מ"ר. מתוך שטח זה, 12.25 מ"ר חושבו כשטח שירות, השטח החורג מהמותר לפי התקנות מחושב במסגרת השטחים העיקריים, בהתאם לדרישות. מרפסות עפ"י טבלת זכויות והוראות בניה : שטח מותר למרפסות בנוסף לשטח העיקרי- 20 מ"ר. עפ"י טבלת חישוב שטחים, שטח מוצע למרפסות זיז מקורות : 19.99 מ"ר. *יש לחשב את המרפסות המקורות כשטח עיקרי (ראי/ה בהרמוניקה). להלן פירוט המרפסות במפלסים השונים : מפלס +5.20, דירה מס' 1- מוצעות 2 מרפסות גג מקורות. בצד המזרחי, בשטח של כ- 14.16 מ"ר. בצד במערבי, בשטח של 7 מ"ר. ניתן לאשר את מרפסת הגג בצד המזרחי באופן חלקי בלבד, החלק החורג מקו הבניין מהווה סטייה ניכרת ואינו ניתן לאישור. (ראה סעיף קווי בניין). מפלס +8.32, דירה מס' 2- מוצעות 2 מרפסות גג מקורות. בצד המזרחי, בשטח של כ- 4.90 מ"ר. בצד במערבי, בשטח של 5.08 מ"ר.		

לבחינה סופית, יש לבצע תיקון וצמצום שטחי המרפסות, כך שיעמדו בהוראות התכנית. מחסנים מסחר- מוצעים שני מחסנים במפלס ± 0.00 בשטח של כ- 48.18 מ"ר. מגורים- מוצעים שני מחסנים, עבור 2 יח"ד, במפלס +2.60 בשטח של כ- 48.18 מ"ר. יש להנמיך את גובהם של המחסנים, כך שלא יעלו על 2.20 מ' בכל קומה. תכסית עפ"י טבלת זכויות והוראות בניה, תכסית מתא שטח : 45%. עפ"י הערות לטבלת זכויות : "(3) תכסית תת קרקעית לא תעלה על 80%". יש להוסיף חישוב תכסית בהרמוניקה, המציג עמידה בהוראות התכנית. שלביות ביצוע עפ"י הוראות התכנית, סעיף 7.1 "הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים" – הבינוי המוצע תואם את נספח הבינוי, ונראה כי סך כל השטחים נוצלו, לפיכך אין מניעה לאשר שלביות ביצוע. תנאים טרם דיון איכות הסביבה - התקבל אישור בתאריך 30/07/202 ע"י כהן איתמר ר - " תנאי לטופס 2 יהיה חתימת הקבלן על תנאי ההיתר של הרשות לאיכות הסביבה. " אגף שפ"ע - התקבל אישור בתאריך 28/0 1 2025/ 21/05/2025 ע"י כהנה ענבל סבי- " סקר העצים אושר. תנאי להיתר - הגשת ערבות בנקאית בסך 3,858 ש"ח בעבור פיצוי נופי. "		

אגף תברואה - התקבל אישור בתאריך 2025/ 24/04 ע"י מזרחי שני י- " מסחר- כ 88 מטר מרובע- פח 1 בנפח 1000 ליטר מגורים 2 יח"ד- פח 1 בנפח 1000 ליטר . יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליטר " הסדרי תנועה- התקבל אישור בתאריך 15/07/202 ע"י זבריקו בת א ל- " אין התנגדות לתכנית מוצע 2 מ"ח עבור 2 יח"ד חדשות מוצע 4 מ"ח + 1 נכה גבוה עבור 90.60 מ"ר מסחר סה"כ 7 מ"ח עבור מגורים ומסחר בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי אישור טופס 4 - אישור רשות תמרור " מחלקת הדרכים - התקבל אישור בתאריך 20/04/2025 ע"י חמארשה דאנא - " אין מניעה לקידום את התיק בכפוף לאישור צוות בקרת תנועה כניסה למקומות חניה מכביש אל לתון אל מחאג'ר שבוצע לאחרונה ע"י צוות חב' מוריה תנאי לטופס 4- בניית גדרות בבולות חלקה חוקים ביצוע התחברות למצב קיים לפי תכנית תנועה מאושרת מחלקת מאור- התקבל אישור בתאריך 10/04/2025 ע"י שניר קהת. " יש לאשר תוכניות תאורה בשטחים הציבוריים במחלקת המאור. " 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

8	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
9	תשלום אגרת בניה
10	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים
11	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
12	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
13	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
14	אישור משרד הבריאות
15	מסחר- כ 88 מטר מרובע- פח 1 בנפח 1000 ליטר מגורים 2 יח"ד- פח 1 בנפח 1000 ליטר יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליטר, בכפוף לאגף תברואה.
16	הגשת ערבות בנקאית בסך 3,858 ש"ח בעבור פיצוי נופי, בהנחיית אגף שפ"ע.
17	רישום התצ"ר.
18	תנאי להיתר בניה יהיה קבלת והטמעת חו"ד המחלקות הבאות בעירייה: שירותי כבאות, אגף תושבי"ה ואגף התברואה.
19	יש לאשר תוכניות תאורה בשטחים הציבוריים במחלקת המאור.

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

להלן תיקונים נדרשים בהתאם לסעיפים :

סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה :

2. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מרביים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת. "-ישנה חריגה מקווי הבנין (מפורט בסעיף קווי בנין).

קווי בנין

במפלס +5.60, מוצעת מרפסת גג החורגת מקו הבנין. מאחר והחריגה מהווה סטייה ניכרת, לא ניתן לאשרה.

לפיכך, נדרש להסיר את תכנון המרפסת ולהציע במקומה שטח גינון בפיתוח השטח.

שטחי בניה

אין לבצע קיזוז קירות בחלון ממ"ד- ראה בהרמוניקה.

הוראות בינוי

עפ"י הוראות התכנית, סעיף 4.1.2א':

" 1. גובה הגדרות בחזית החלקה הפונה אל הרחוב לא יעלה על 1.2 מ'.

2. הגדרות הפונים אל המגרשים הסמוכים ייבנו בדירוג כך שגובה גדר לא יעלה על 3 מ'.

יש לתכנן בהתאם להוראות התכנית ולהציג פריסת גדרות, הכוללת מפלסים וגבהים לבחינה סופית.

חניה

התקבל אישור ממחלקת הסדרי תנועה – "אין התנגדות לתכנית מוצע 2 מ"ח עבור 2 יח"ד חדשות מוצע 4 מ"ח + 1 נכה גבוה עבור 90.60 מ"ר מסחר סה"כ 7 מ"ח עבור מגורים ומסחר בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי אישור טופס 4 - אישור רשות תמרוך בתא 15/07/2025" –

יש להגיש אישור מהמחלקה לבקרת תכנון פיזי כתנאי להעברה לגורמים.

הריסות

עפ"י סעיף 4.1.2ג': "הגדרות המסומנות בתשריט בצהוב להריסה, תהרס בעת התחלת הבניה בשטח."

תנאי לתחילת עבודות בשטח יהא הריסת הגדרות.

עיצוב אדריכלי

עפ"י סעיף 4.1.2ה':

"הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה"

יש להציג בחזיתות ובחתיכים סוג חיפוי בהתאם להוראות התכנית.

זיקת הנאה

עפ"י הוראות התכנית, סעיף 4.1.2ח':

"א. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה כלי רכב יהיה ללא מגבלה כלשהי.

ב. שטח זה יפותח כמעבר עם זיקת הנאה לכלי רכב לצורך חניית כלי רכב וכמענה לחניה קיימת

בחלק הצפוני של תחם התכנית, בהתאם להנחיות העיריה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע

הבניה בשטח.

ג. החניה בתחום זיקת ההנאה תכלול רצועת מדרכה, שרוחבה ייקבע בתיאום עם אגף תושי"ה" -יש להגיש בקשה לרישום הערת אזהרה כתנאי להיתר.

ניהול מי נגר

עפ"י הוראות התכנית, סעיף 6.1 :

"ייוותרו לפחות 02% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל.."

יש להציג בהרמוניקה סכמה/ חישוב המשקף עמידה בלפחות 20% שטחים חדירי מים.

שפ"ע

עפ"י הוראות התכנית, סעיף 7.1 : (2)

נטיעת עצים בוגרים בתחום המגרש בתאום עם אגף שפ"ע כתנאי למתן היתר איכלוס.

ממ"ד

מוצע ממ"מ עבור קומת המסחר בשטח של 16.20 מ"ר. שטח זה חושב כשטח עיקרי, יש לחשבו כשטח ממ"ד.

מרפסות

עפ"י טבלת זכויות והוראות בניה : שטח מותר למרפסות בנוסף לשטח העיקרי- 20 מ"ר.

עפ"י טבלת חישוב שטחים, שטח מוצע למרפסות זיז מקורות : 19.99 מ"ר.

*יש לחשב את המרפסות המקורות כשטח עיקרי (ראי/ה בהרמוניקה).

להלן פירוט המרפסות במפלסים השונים :

מפלס +5.20, דירה מס' 1- מוצעות 2 מרפסות גג מקורות.

בצד המזרחי, בשטח של כ- 14.16 מ"ר.

בצד במערבי, בשטח של 7 מ"ר.

ניתן לאשר את מרפסת הגג בצד המזרחי באופן חלקי בלבד, החלק החורג מקו הבניין מהווה סטייה ניכרת ואינו ניתן לאישור. (ראה סעיף קווי בניין).

מפלס +8.32, דירה מס' 2- מוצעות 2 מרפסות גג מקורות.

בצד המזרחי, בשטח של כ- 4.90 מ"ר.

בצד במערבי, בשטח של 5.08 מ"ר.

לבחינה סופית, יש לבצע תיקון וצמצום שטחי המרפסות, כך שיעמדו בהוראות התכנית.

מחסנים

יש להנמיך את גובהם של המחסנים, כך שלא יעלו על 2.20 מ' בכל קומה.

תכסית

עפ"י טבלת זכויות והוראות בניה, תכסית מתא שטח: 45%.

עפ"י הערות לטבלת זכויות: "(3) תכסית תת קרקעית לא תעלה על 80%."

יש להוסיף חישוב תכסית בהרמוניקה, המציג עמידה בהוראות התכנית.

תנאים טרם דיון

איכות הסביבה - התקבל אישור בתאריך 30/07/202 ע"י כהן איתמר - "תנאי לטופס 2 יהיה חתימת הקבלן על תנאי ההיתר של הרשות לאיכות הסביבה."

אגף שפ"ע - התקבל אישור בתאריך 28/0 1 2025/ 21/05/2025 ע"י כהנה ענבל סבי- "סקר העצים אושר."

תנאי להיתר - הגשת ערבות בנקאית בסך 3,858 ש"ח בעבור פיצוי נופי. "

אגף תברואה - התקבל אישור בתאריך 24/04 2025/ ע"י מזרחי שני - "מסחר- כ 88 מטר מרובע- פח 1 בנפח 1000 ליטר

מגורים 2 יח"ד- פח 1 בנפח 1000 ליטר. יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליטר "

הסדרי תנועה- התקבל אישור בתאריך 15/07/202 ע"י זבריקו בת א ל- " אין התנגדות לתכנית מוצע 2 מ"ח עבור 2 יח"ד חדשות מוצע 4 מ"ח + 1 נכה גבוה עבור 90.60 מ"ר מסחר סה"כ 7 מ"ח עבור מגורים ומסחר בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי אישור טופס 4 - אישור רשות תמרוך "

מחלקת הדרכים - התקבל אישור בתאריך 20/04/2025 ע"י חמארשה דאנא - " אין מניעה לקידום את התיק בכפוף לאישור צוות בקרת תנועה

כניסה למקומות חניה מכביש אל לתון אל מחאג'ר שבוצע לאחרונה ע"י צוות חב' מוריה

תנאי לטופס 4-

בניית גדרות בבולות חלקה חוקים

ביצוע התחברות למצב קיים לפי תכנית תנועה מאושרת

מחלקת מאור- התקבל אישור בתאריך 10/04/2025 ע"י שניר קהת. " יש לאשר תוכניות תאורה בשטחים הציבוריים במחלקת המאור. "

יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a.

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

יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש/ לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים תוך תקופת זמן זה, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק מחדש.

סדר יום לוועדה מתאריך - 01/12/2025 - יא כסלו תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2025/145
מספר בקשה	<u>2000/0434.02</u>
מספר סידורי	<u>18</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת ממ"ד ליח"ד קיימת על פי תמ"א 40/א/1/1
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר מרידך אסי
עורך הבקשה	אדריכל חיימן ישראל
מתכנן השלד	הנדסאי איזיק שמוחה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	12

כתובת האתר

עולי הגרדום 43, תלפיות מזרח

גוש	חלקה	בשלמות
30208	15	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3894	תחילת תוקף	01/11/1990			
א3894	תחילת תוקף	27/02/1994			
5/05/04	תחילת תוקף	27/12/1984			
5869	תחילת תוקף	14/02/2000			

תאור הבקשה

מדובר במבנה קיים למגורים ברח' עולי הגרדום 43, תלפיות מזרח.

המבנה בן 5 קומות מלאות עם הרחבות.

היתר קודם:

לא הוצג היתר מקורי למבנה. עם זאת ישנם היתרים לתוספות:

היתר 1991/855 – תוספת מרפסות עפ"י תב"ע 3894

היתר 1991/855.2 – תוספות לדירות הגג עפ"י תב"ע 3894א

היתר 2000/434 – תוספת חדר, הרחבת חדר ומרפסות שירות ומרפסות סלון עפ"י תב"ע 5869.

מהות הבקשה :

מוצע הוספת עמודת ממ"ד וכן תכנית צל בחזית הדרומית מחוץ לקווי הבנין, במסגרת מדיניות מהנדס עיר.

הקלה :

במעמד פתיחת תיק משלוח הודעות לפי תקנה 36 לחוק.

תום מועד התנגדויות : 28/08/2025 , ללא מתנגדים.

מידע קודם

מתאריך	
23/11/2025	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים יש לתקן ליקויים בהרמוניקה כנדרש בפירוט להלן ובהערות ע"ג ההרמוניקה : היתר קודם : לא נמצא היתר מקורי לבנין, זאת ישנם היתרים עבור תוספות והרחבות לפי תב"ע : 3984 , 3984א, 5869 בעמודת המבקש, ישנן אי התאמות להיתר האחרון שהופק מס' רישוי : 2000/434, על ע"ב לבצע התאמות נדרשות ולהציגן בהתאמה. עפ"י הוראות התכניות החלות על המגרש ככל הנראה, מוצו כלל זכויות הבנייה. כך שתוספת זו מהווה חריגה מהוראות התכניות החלות. ראה הערות ע"ג ההרמוניקה. עיצוב אדריכלי מוצע אבן תלשיט, על ע"ב לציין כדוגמת הקיים.
23/11/2025	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5869 תחילת תוקף : 14/02/2000 ייעוד הקרקע : מס' תכנית שחלה בחלקה : 5869 תחילת תוקף : 14/02/2000 אזור מגורים מיוחד תא שטח : 15 סה"כ מגרש : 1499 גוש : 15 חלקה : 30208 התכנית כפופה לתכנית מתאר. הבחינה נערכה לפי תיק מידע תכנוני 2024/7285 מתאריך 03/02/2025 סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה הוראות התכנית אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת. סעיף 8 בתב"ע 3894 – סעיף הקלה לפיו כל חריגה מהווה סטייה ניכרת. סעיף הקלה גורף שאינו ניתן להחלה. נספח בינוי תשריט אזורי ללא קנ"מ. ממדים הבקשה מוגשת במסגרת תמ"א 40/א/1 (הוספת מרחב מיגון) אשר אושרה בתאריך 12/12/2023 מוצע עמודת ממ"ד 1 לבינוי ו-3 תכניות צל. מדובר בבנין למגורים עד 5 קומות. עפ"י הוראות התכנית, מותרת חריגה מקו בנין עד 2 מטר מגבול מגרש בכל החזיתות. כלל העמודות עומדות בהוראה.		

היתר קודם : לא נמצא היתר מקורי לבנין, זאת ישנם היתרים עבור תוספות והרחבות לפי תב"ע: 3984 , 3984א, 5869 בעמודת המבקש, ישנן אי התאמות להיתר האחרון שהופק מס' רישוי: 2000/434, על ע"ב לבצע התאמות נדרשות ולהציג בהתאמה. עפ"י הוראות התכניות החלות על המגרש ככל הנראה, מוצו כלל זכויות הבנייה. כך שתוספת זו מהווה חריגה מהוראות התכניות החלות. ראה הערות ע"ג ההרמוניקה. עיצוב אדריכלי מוצע אבן תלשיט, על ע"ב לציין כדוגמת הקיים. תימוכין קניינים בשטח משותף בוצע במעמד פתיחת תיק ע"י דסק השירות ובאחריותם. שלביות : עפ"י תב"ע 5869 סעיף 9(ח) – "כל תוספת בנייה המוצעת בתכנית זו, תבנה בעמודות שלמות בלבד ובהינף אחד". מדובר בתוספת ממ"ד מכוח תמ"א 40/1/1 כך שסעיף השלביות בתכנית 5869 איננו רלוונטי. תנאים טרם דיון איכות הסביבה – התקבל אישור מתאריך 18/08/2025 ע"י אלגרבל טליה. הערה : התיק נבדק ע"י ההרמוניקה שהוגשה בארכיב הרישוי מתאריך 03/06/2025. שפ"ע - התקבל אישור מתאריך 05/08/2025 ע"י כהנה ענבל סבי. הערה : מדובר בשיחים גדולים ועץ דקל. בכל מקרה אים בהם נגיעה, אים חפיקה אלא יציקה של פלטת בטון		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	4
	תשלום אגרת בניה	5
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	6
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	7
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	8
	הערת אזהרה - לא תותר תוספת מעבר ל-17 יח"ד	9
	תיאום עם רשות העתיקות	10
	אישור תכנית האינסטלציה של תוספות הבניה במחלקת המים.	11
	אישור סופי הג"א	12
	התחייבות משפטית מלווה בהסכם עם קבלן רשום אחד ופירוט זמני עבודה	13

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

יש לתקן ליקויים בהרמוניקה כנדרש בפירוט להלן ובהערות ע"ג ההרמוניקה :

היתר קודם :

לא נמצא היתר מקורי לבנין, זאת ישנם היתרים עבור תוספות והרחבות לפי תב"ע: 3984 , 3984א, 5869

בעמודת המבקש, ישנן אי התאמות להיתר האחרון שהופק מס' רישוי: 2000/434, על ע"ב לבצע התאמות נדרשות ולהציגן בהתאמה. עפ"י הוראות התכניות החלות על המגרש ככל הנראה, מוצו כלל זכויות הבנייה. כך שתוספת זו מהווה חריגה מהוראות התכניות החלות. ראה הערות ע"ג ההרמוניקה.

עיצוב אדריכלי

מוצע אבן תלשיט, על ע"ב לציין כדוגמת הקיים.

סדר יום לוועדה מתאריך - 01/12/2025 - יא כסלו תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2025/145
מספר בקשה	<u>2020/0574.02</u>
מספר סידורי	<u>19</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הרחבה לבניין קיים לפי היתר מס"1990/0492.00 (תוספת חדר מקורה ברעפים בקומה אחרונה בדירה מס"8 במקום מרפסת גג
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	סלמאן ופא
עורך הבקשה	אדריכל חוואמדה עלי
מתכנן השלד	דבש רמדאן
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	8

כתובת האתר

תמיר שמואל 21, פסגת זאב

גוש	חלקה	בשלמות
31338	54	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
א3398	תחילת תוקף	31/10/1988			
ב3398	תחילת תוקף	26/11/1990			
ג3398	תחילת תוקף	14/03/1991			
5/53/08	תחילת תוקף	02/05/1997			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

ע"פ נתוני המערכת לא הופקו לאחרונה היתר בנייה בחלקה הנדונה.

מהות הבקשה :

מצב קיים : בניין למגורים בן 3 קומות וקומת מרתף, ברחוב תמיר שמואל 21 בשכונת פסגת זאב, גוש : 31338 חלקה : 54.

מצב מוצע :

קומה ב' מפלס +5.80 :

חזית צפונית מערבית :

עבור יח"ד מס' 8 מוצע תוספת בניה והגדלת פתח חלון.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

תום מועד התנגדויות היה נכון ליום 04/09/2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 54.

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

ולפי נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות לבקשה.

מידע קודם

מתאריך	
16/11/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת לדחות במתכונת המוצעת : הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ובבחינה נמצא כי עורך הבקשה אינו מחשב מכח מה ניתן שטח עיקרי זה. שטח בניה : על עורך הבקשה להציג ע"ג ההרמוניקה חישוב מכוח מה מבוקש שטח עיקרי זה. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.
21/10/2025	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/53/08 תחילת תוקף : 02/05/1997 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : * 3398 א' תחילת תוקף 31/10/1988, אזור מגורים כללי. * 3398 ב' תחילת תוקף 26/11/1990, אזור מגורים כללי. * 3398 ג' תחילת תוקף 14/03/1991 תכנית תקנון. * תכנית מתאר 62' * תקנות חוק תכנון ובניה. הערה : הבקשה נבחנה עפ"י תכנית 3398 ב'. סטייה ניכרת : בתוכנית הנ"ל לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי : בתכנית הנ"ל חלים 6 נספחי בינוי כאשר הינם בקנ"מ 1:250, נספחי הבינוי מנחים, למעט מספר הקומות המירבי מעל ומתחת למפלס הדרך, אך לא רלוונטיים לבקשה זו. שלביות ביצוע : בתכנית הנ"ל לא חל סעיף שלביות ביצוע. קווי בניין :		

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 09/03/2025, בבחינת הבקשה ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. שטח בניה : מותר לפי תב"ע: עבור מגרש מס' 509 מכח תכנית 3398 ב' סך כולל של 4,150 מ"ר למגורים. מוצע בבקשה : קומה ב' מפלס +5.80 : מוצע תוספת בניה בסך של 27.23 מ"ר עבור יח"ד מס' 8. בבחינה נמצא כי מוצע שטח עיקרי כאשר עורך הבקשה אינו מציג ע"ג ההרמוניקה חישוב מכוח מה ניתן שטחים אלו. - על עורך הבקשה להציג ע"ג ההרמוניקה חישוב מכוח מה מבוקש שטח עיקרי זה. אישור שימור : לא רלוונטי. אישור הסדרי תנועה : לא רלוונטי. בקרה הנדסית : לא רלוונטי, אין דרישה בתב"ע. חוות דעת אדריכלית : בבחינה נמצא כי מוצע שטח עיקרי כאשר עורך הבקשה אינו מחשב מכח מה ניתן שטח עיקרי זה. - 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

**המלצת האגף
לדחות במתכונת המוצעת**

לדחות במתכונת המוצעת :

הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ובבחינה נמצא כי עורך הבקשה אינו מחשב מכח מה ניתן שטח עיקרי זה.

שטח בניה :

על עורך הבקשה להציג ע"ג ההרמוניקה חישוב מכוח מה מבוקש שטח עיקרי זה.

חוות דעת אדריכלית :

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 01/12/2025 - יא כסלו תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2025/145
מספר בקשה	<u>2018/0454.01</u>
מספר סידורי	<u>20</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, תוספת בניה על גג בניין מגורים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספות בניה, הרחבה לבניין קיים.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	לוח זכויות
הכשרת עבירה	כן
המבקש	מזרחי משה
עורך הבקשה	אדריכל אסתרקינד מיגל
מתכנן השלד	הנדסאי סירוקה יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	16

כתובת האתר

מאיר גרשון 45, פסגת זאב

גוש	חלקה	בשלמות
30629	44	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3603א	תחילת תוקף	06/06/1991	1027	אזור מגורים כללי	7345

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

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

- הופק בתאריך 29/09/2022 בת.ב. 2018/454.00 עבור " תוספת בניה בדירה קיימת "

סך שטחים שאושרו בהיתר זה 29.93 מ"ר למניין שטח עיקרי ו- 31.18 מ"ר למניין שטח מרפסות.

מהות הבקשה :

מצב קיים : בניין למגורים בן 4 קומות מעל קומת מחסנים ברחוב מאיר גרשון 45 בשכונת פסגת זאב, גוש : 30629 חלקה 44.

מצב מוצע :

קומה ג' מפלס +8.58 :

חזית צפונית :

מוצע תוספת בניה עבור יח"ד מס' 12.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו ההקלות.

תום מועד התנגדויות היה נכון ליום 25.08.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 44 הליך פרסומי משלוח הודעות בחלקה בוצע בתיק לפי תקנה 36 לחוק, בוצע באחריות ובמסגרת דסק שרות הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

ולפי נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות לבקשה.

מידע קודם

מתאריך	
16/11/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	לדחות במתכונת המוצעת : הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ובבחינה נמצא כי עורך הבקשה אינו מחשב כלל מכח מה ניתן שטח עיקרי זה. שטח בניה : על עורך הבקשה להציג ע"ג ההרמוניקה חישוב מכוח מה מבוקש שטח עיקרי זה. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.
10/11/2025	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3603א תחילת תוקף : 06/06/1991 ייעוד הקרקע : אזור מגורים כללי התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : * 3603 א' תחילת תוקף 06/06/1991, אזור מגורים כללי. * 3601 תחילת תוקף 22/11/1990, אזור מגורים כללי. * תכנית מתאר 62' * תקנות חוק תכנון ובניה. סטייה ניכרת : בתוכנית הנ"ל לא חל סעיף סטייה ניכרת. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 06/05/2024 בבחינת הבקשה לא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. נספח בינוי : בתכנית הנ"ל חלים 3 נספחי בינוי כאשר הינם בקני"מ 1:250, נספחי הבינוי הינם מנחים למעט מס' הקומות המירבי, ומס' יח"ד מירבי, אך לא רלוונטי לבקשה זו. שלביות ביצוע : בתכנית הנ"ל לא חל סעיף שלביות ביצוע.		

שטחי בניה : מותר עפ"י תב"ע : עבור מגרש מס' 1027 מכח תכנית 3601 בסך כולל של 11,000 שטח מירבי. מוצע בבקשה : קומה ג' מפלס +8.58 : מוצע תוספת בניה בסך של 3.70 מ"ר עבור יח"ד מס' 12. בבחינת הבקשה נמצא כי מוצע שטח עיקרי כאשר עורך הבקשה אינו מציג ע"ג ההרמוניקה חישוב מכוח מה ניתן שטחים אלו לכן - על עורך הבקשה להציג חישוב ע"ג ההרמוניקה מכוח מה מבוקש שטח עיקרי זה. אישור שימור : לא רלוונטי. אישור הסדרי תנועה : לא רלוונטי. אישור בקרה הנדסית : לא רלוונטי. 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

המלצת האגף
לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת :

הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ובבחינה נמצא כי עורך הבקשה אינו מחשב כלל מכח מה ניתן שטח עיקרי זה.

שטח בניה :

על עורך הבקשה להציג ע"ג ההרמוניקה חישוב מכוח מה מבוקש שטח עיקרי זה.

חוות דעת אדריכלית :

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 01/12/2025 - יא כסלו תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2025/145
מספר בקשה	<u>2024/0351.00</u>
מספר סידורי	<u>21</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת שטחים עבור הרחבת בית חד משפחתי קיים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	ישראלי משה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות מזרחי דורון
מתכנן השלד	ביטון אריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

אורי בר-און 25, פסגת זאב

גוש	חלקה	בשלמות
30650	34	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1075670	תחילת תוקף	17/02/2024	1	מגורים א	484

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

עפ"י נתוני המערכת, לא נמצאו היתרי בנייה שהופקו לאחרונה.

מחות הבקשה :

מצב קיים : בניין בן 2 קומות למגורים וגג רעפים, ברחוב בר און אורי 25 בשכונת פסגת זאב, גוש : 30650 חלקה : 34.

מצב מוצע :

קומת 1- מפלס : -1.54 :

מוצע תוספת בניה עבור הרחבת יח"ד הכולל פריצת פתחים.

חזית צפונית :

מוצע מדרגות חיצוניות וחניה.

חזית דרומית :

מוצע מדרגות חיצוניות.

קומת קרקע מפלס +0.00 :

מוצע מדרגות פנימיות.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

תום מועד להגשת התנגדויות בבוצע בתאריך 13/03/2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 34. הליך פרסומי ומשלוח 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	
16/11/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	לדחות במתכונת המוצעת : התיק מובא לדחייה במתכונת המוצעת היות והמדרגות המוצעות מהוות סטייה ניכרת מתכנית כמו כן יש להמציא אישור מהסדרי תנועה טרם דיון נוסף. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 10/04/2024 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים לעניין מדרגות חיצוניות (ראה סעיף מדרגות).

שטחי בניה : על עורך הבקשה לחשב שטח עיקרי ושירות מוצע מתחת הכניסה הקובעת לפי תב"ע. מדרגות חיצוניות : מוצע בבקשה : חזית צפונית, חזית דרומית במפלס 1.54- : מוצע 2 גרמי מדרגות כאשר בחריגה מקו בניין צידי על אף שמדרגות אלו מצוינות ע"ג נספח הבינוי, הנספח הינו מנחה והוראות התכנית המחמירות הן הגוברות. קווי הבניין מהווים סטייה ניכרת ואין סעיף בהוראות התכנית לעניין המדרגות, דבר המהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית – על עורך הבקשה להסיר מדרגות אלה מהבקשה. אישור הסדרי תנועה : עפ"י נתוני המערכת לא התקבל אישור מהסדרי תנועה, על עורך הבקשה להמציא אישור זה כתנאי לדיון נוסף. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1075670 תחילת תוקף : 17/02/2024 ייעוד הקרקע : מגורים א התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : * 1075670 תחילת תוקף 17/02/2024 מגורים א'.	13/11/2025	חוות דעת תכנונית

* תכנית מתאר 62'. * תקנות תכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית 1075670 קיים סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : סעיף 4.1.2 (א) : 1. קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מירביים, צמצום השטח שבין גבול המגרש תיחשב כסטייה ניכרת. 2. מספר הקומות המירבי. 3. מספר יח"ד הינו מחייב. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 10/04/2024 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים לעניין מדרגות חיצוניות (ראה סעיף מדרגות). נספח בינוי : התכנית החלה בחלקה הנידונה הכוללת נספח בינוי מנחה, המוצע בבקשה תואם נספח הבינוי. מותר ומוצע לפי נספח : קומת 1- מפלס : -1.54 : מוצע תוספת בניה עבור הרחבת יח"ד הכולל פריצת פתחים. חזית צפונית : מוצע מדרגות חיצוניות וחניה. חזית דרומית : מוצע מדרגות חיצוניות. קומת קרקע מפלס +0.00 : מוצע מדרגות פנימיות. בבחינה נמצא כי המוצע בבקשה כולה תואמת נספח הבינוי האומנם מדרגות החיצוניות מופיעות בנספח הבינוי בחריגה מקו		

בניין צידי, אך נספח הינו מנחה, מכאן כי המדרגות המוצעות מהוות סטיה ניכרת מהוראות התכנית ולא ניתן לאשרם – על עורך הבקשה להסיר מדרגות אלו. שלביות ביצוע: התכנית החלה בחלקה הנידונה איננה כוללת סעיף שלביות ביצוע. שטחי בניה: שטח עיקרי: מותר עפ"י תב"ע: שטח עיקרי בסך של 302 מ"ר כאשר 197 מעל הכניסה הקובעת ו- 105 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת. ש. עיקרי קיים: בסך של 189.39 מ"ר מעל הכניסה הקובעת. ש. עיקרי מוצע: בסך של 104.83 מ"ר מעל הכניסה הקובעת. חישוב: $189.39 \text{ (ע. קיים)} + 104.83 \text{ (ע. מוצע)} = 294.22 \text{ מ"ר} > 302 \text{ מ"ר}$ המותרים. שטח שירות: מותר בתב"ע: שטח שירות בסך של 48 מ"ר כאשר 13 מ"ר מעל הכניסה ו- 35 מ"ר מתחת לכניסה. ש. שירות קיים: בסך של 24.78 מ"ר מעל הכניסה הקובעת. ש. שירות מוצע: בסך של 13.32 מ"ר מעל הכניסה הקובעת. חישוב: $24.78 \text{ (ש. קיים)} + 13.32 \text{ (ש. מוצע)} = 38.1 \text{ מ"ר} > 48 \text{ מ"ר}$ המותרים. - על עורך הבקשה לחשב את שטח עיקרי ושירות מוצע בקומה 1- מתחת הכניסה הקובעת לפי תב"ע. מדרגות חיצוניות: מוצע בבקשה: חזית צפונית, חזית דרומית במפלס -1.54: מוצע 2 גרמי מדרגות כאשר בחריגה מקו בניין צידי		

על אף שמדרגות אלו מצוינות ע"ג נספח הבינוי, הנספח הינו מנחה והוראות התכנית המחמירות הן הגוברות. קווי הבניין מהווים סטייה ניכרת ואין סעיף בהוראות התכנית לעניין המדרגות, דבר המהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית – על עורך הבקשה להסיר מדרגות אלה. מס' קומות : מותר עפ"י תב"ע: 2 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת לכניסה הקובעת. מס' קומות קיים: 2 קומות מעל הכניסה הקובעת. מוצע בבקשה: קומה אחת מתחת לכניסה הקובעת – כמותר. אישור שימור: לא רלוונטי. אישור שפ"ע: עפ"י נתוני המערכת התקבל אישור ממחלקת שפ"ע בתאריך 03/11/24 מאת כהנה ענבל. אישור איכות הסביבה: עפ"י נתוני המערכת התקבל אישור מאיכות הסביבה בתאריך 11/08/25 מאת אדלר שירה. אישור הסדרי תנועה: עפ"י נתוני המערכת לא התקבל אישור מהסדרי תנועה, על עורך הבקשה להמציא אישור זה כתנאי לדיון נוסף. אישור בקרה הנדסית: עפ"י סעיף 6.1. בתב"ע: "היתר לתוספות הבניה לבניין הקיים, מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה". התקבל אישור נוהל בקרה הנדסית בתאריך 2024/07/23 ע"י אריאל ביטון. חוות דעת אדריכלית:		

המוצע בבקשה תואם נספח בינוי אך לא את הוראות תכנית המחמירות המעגנות את קווי הבניין בסטייה ניכרת כמו כן יש להמציא אישור מהסדרי תנועה. -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

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת :

התיק מובא לדחייה במתכונת המוצעת היות והמדרגות המוצעות מהוות סטייה ניכרת מתכנית כמו כן יש להמציא אישור מהסדרי תנועה טרם דיון נוסף.

קווי בניין :

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 10/04/2024 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים לעניין מדרגות חיצוניות (ראה סעיף מדרגות).

שטחי בניה :

על עורך הבקשה לחשב שטח עיקרי ושירות מוצע מתחת הכניסה הקובעת לפי תב"ע.

מדרגות חיצוניות :

מוצע בבקשה :

חזית צפונית, חזית דרומית במפלס 1.54- : מוצע 2 גרמי מדרגות כאשר בחריגה מקו בניין צידי

על אף שמדרגות אלו מצוינות ע"ג נספח הבינוי, הנספח הינו מנחה והוראות התכנית המחמירות הן הגוברות. קווי הבניין מהווים סטייה ניכרת ואין סעיף בהוראות התכנית לעניין המדרגות, דבר המהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית – על עורך הבקשה להסיר מדרגות אלה מהבקשה.

אישור הסדרי תנועה :

עפ"י נתוני המערכת לא התקבל אישור מהסדרי תנועה, על עורך הבקשה להמציא אישור זה כתנאי לדיון נוסף.

חוות דעת אדריכלית :

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 01/12/2025 - יא כסלו תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2025/145
מספר בקשה	<u>2021/0523.00</u>
מספר סידורי	<u>22</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מסחר
מהות בקשה	תוספת בניה חדשה של קומת מרתף ו 2 קומות על מבנה לשימור בעל 2 קומות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	לוי לורנט
עורך הבקשה	מרואני גיל אליהו
מתכנן השלד	מהנדס בנואליד אלי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

מעבר בית דוד 1 , מרכז העיר

גוש	חלקה	בשלמות
30049	5	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
0856	תחילת תוקף	03/06/1960			
0856	תחילת תוקף	03/06/1960			
2422	תחילת תוקף	03/05/1988			
2422	תחילת תוקף	03/05/1988			
411561	תחילת תוקף	11/02/2020			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

ע"פ נתוני המערכת לא נמצאו היתרים קודמים רלוונטים לחלקה זו.

מהות הבקשה :

מצב קיים : מדובר בבניין קיים בן 2 קומות המשמש למסחר ברחוב מעבר בן דוד 1, בשכונת נחלת שבעה
גוש : 30049 , חלקה : 5,6

מצב מוצע :

קומת מרתף במפלס -3.45 :

מוצע תוספת קומה חדשה ובה שטח למסחר, מבואות, חדרי מדרגות, מעלית וממ"ס.

קומת כניסה , מפלס +0.00 :

מוצע תוספת בינוי כהרחבה הכוללת שטח למסחר, ממ"ס, מבואות, חדרי מדרגות ומעלית.

קומה א', מפלס +4.25 :

מוצע תוספת בינוי כהרחבה הכוללת שטח למשרדים, ממ"ס, מבואות, חדרי מדרגות ומעלית.

חזית צפונית :

מוצעות תוספת מרפסות זיז מקורות ומרפסת גג מקורה.

חזית מזרחית :

מוצעת תוספת מרפסת גג מקורה חלקית.

קומה ב', מפלס +7.70 :

מוצעת תוספת קומה חדשה ובה שטח למשרדים, חדרי מדרגות, מעלית מבואה.

חזית צפונית :

מוצעות תוספת מרפסות זיז לא מקורות ומרפסת זיז מקורה.

חזית מזרחית :

מוצעת תוספת מרפסת זיז לא מקורה.

קומה ג', מפלס +11.15 :

מוצעת תוספת קומה חדשה ובה שטח לחדרי מדרגות, מעלית מבואה וחלל כפול.

חזית צפונית :

מוצעת תוספת מרפסת זיז לא מקורה.

חזית דרומית :

מוצעת תוספת מרפסת גג לא מקורה.

חזית מערבית :

מוצעת תוספת מרפסת גג לא מקורה.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 5,6

לא בוצע משלוח הודעות עפ"י תקנה 36 בבקשה היות וכל בעלי הזכות בנכס חתומים ע"ג הבקשה להיתר, קרי 100%.

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
17/11/2025	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת לדחות במתכונת המוצעת : הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ובבחינת כלל סעיפי הוראות התכנית נמצא כי ישנם חריגות מקו הבניין, מהגובה המותר ומסך שטחי הבניה המהווים סטיה ניכרת מהוראות התכנית, בנוסף עורך הבקשה נדרש בסימון ההריסות ע"ג ההרמוניקה כפי נספח הבינוי, לאחר קבלת הרמוניקה מתוקנת הבקשה תובא לדיון נוסף. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה 6.8 ניכרת לעניינים הבאים : 1. גובה הבניה המירבי כמצוין בנספח מספר 1 ובטבלה 5 הינו מחייב. 2. מספר הקומות המצוינים בטבלה מספר 5 ובנספח מספר 1 הינם מחייבים. 3. קווי הבניין המצוינים בטבלה מספר 5 ובתשריט הינם מחייבים. 4. יותרו השימושים המפורטים בתכנית זו בלב. 5. שלביות הביצוע המפורטים בסעיף 7 הינה מחייבת. 6. לא יותר קירווי הכיכר , הוראה זו מחייב. 7. שטח הכיכר הצמודה לבמה, ובמרחק של לפחות 3 מטרים ממנה, יפותח כשטח ישיבה עבור הציבור הרחב ולא עבור המסעדות הסובבות את הכיכר. בשטח זה יוצבו מספר ספסלי קבע כפי שסומן בנספח סידור השולחנות בתכנית.

יובטח מעבר רציף בכיכר מצפון לדרום וממזרח למערב גם בעת אירועים וכי לא תותר סגירת המעברים לציבור בכל עת. 8. לא ניתן לנייד את זכויות הבניה בתאי שטח 20-21 אל מעל לקרקע. זכויות אלו ישמשו לצרכי שרות בתת הקרקע בלבד. בבחינת הבקשה נמצא כי המוצע חורג מקו הבניין המאושר, מהגובה המותר ומשטחי הבניה – (ראה סעיף קווי בניין, גובה בניין ושטחי בניה). קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 26.1.21 ע"י המח' למידע תכנוני ובבחינת הבקשה נמצאו חריגות מקו הבניין המאושרים על פי הפירוט הבא : קומת כניסה מפלס +0.00 : חזית צפונית : מוצעת חריגה מקו הבניין קדמי בסך של כ- 70 ס"מ עבור מדרגות המוצעות בשונה מנספח הבינוי, חריגה זו אינה מתאפשרת מאחר ומהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית – על עורך הבקשה לצמצם את חדר המדרגות לתוך קו בניין צפוני (קדמי) המותרים. חזית דרומית, אחורית : מוצעת רמפה ומדרגות כגישה לבניין מעבר לקו הבניין וגבול החלקה מעל גבי שצ"פ, לא ניתן לאשר רמפה ומדרגות אלו מ-2 סיבות, קווי הבניין הווים סטיה ניכרת מהוראות התכנית ולא ניתן לאשר בינוי/רמפה ע"ג שצ"פ – על עורך הבקשה להסיר רמפה ומדרגות המוצעות בבקשה בחזית זו. חזית מזרחית, צדית : מוצעת רמפה ומדרגות כגישה לבניין מעבר לקו הבניין ועד גבול חלקה המהווה כניסה נגישה למבנה. עפ"י תקנות בניה במרווחים סעיף 4.09 סעיף 8 "גשר להולכי רגל או כבש נגיש המוביל לכניסה בחזית צדדית ובלבד שרוחבו הכולל לא יעלה על מחצית המרווח הצדי ויהיה צמוד לקו הבניין או לבניין, ושגובה רום רצפתו לא יעלה על 1.50 מטרים ממפלס המדרכה", המוצע בבקשה הינו בחזית צדית ועד גבול חלקה ברוחב של 1.30 מ', גובה של כ-81 ס"מ, רמפה זו אינה עומדת בתקנות בניה במרווחים ואף אין התכנות לצמצום לכדי 50% מהמרווח קרי 65 ס"מ (לא תקני לנגישות) ומהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית ומתקנות – על עורך הבקשה להסיר רמפה ומדרגות המוצעות בבקשה בחזית זו. קומה א' מפלס +4.25, חזית צפונית קדמית : מוצעת חריגה מקו הבניין עבור מדרגות בסך של כ- 70 ס"מ,		

מרפסת זיז צפונית מזרחית בסך של כ- 80 ס"מ ומרפסת זיז צפונית מערבית בסך של 93 ס"מ. חריגה עבור מדרגות – מוצעת חריגה מקו הבניין קדמי בסך של כ- 70 ס"מ עבור מדרגות המוצעות בשונה מנספח הבינוי, חריגה זו אינה מתאפשרת מאחר ומהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית – על עורך הבקשה לצמצם את חדר המדרגות לתוך קו בניין צפוני (קדמי) המותרים. חריגה עבור מרפסת צפונית מזרחית – מוצעת מרפסת זיז מקורה בעומק של 80 ס"מ מעבר לקו הבניין. כאשר בהוראות התכנית חל סעיף סטייה ניכרת רק לעניין קו הבניין ולא לצמצום המרווח, ניתן לאפשר מרפסת זיז מעבר לקו בניין קדמי בלבד בעומק של עד 1.20 מ' מכח תקנות סעיף 4.03 (טבלה) מרפסות ובלבד שאין הוראות אחרות שמשמעויות מהתכנית – על עורך הבקשה להתכנס לתוך גבול חלקה. חריגה עבור מרפסת צפונית מערבית – מוצעת מרפסת זיז מקורה בעומק של 93 ס"מ כאשר רובה מעבר לקו הבניין וגבול החלקה, מאחר ומדובר בתכנית הכוללת סטיה ניכרת לקו הבניין לא ניתן לאשר על גבי שצ"פ – על עורך הבקשה להסיר מרפסת זו מהבקשה . קומה ב' מפלס +7.70, חזית צפונית קדמית : מוצעת חריגה מקו הבניין עבור מדרגות בסך של כ- 70 ס"מ, מרפסת זיז צפונית מזרחית בסך של כ- 80 ס"מ ומרפסת זיז צפונית מערבית בסך של 93 ס"מ. חריגה עבור מדרגות – מוצעת חריגה מקו הבניין קדמי בסך של כ- 70 ס"מ עבור מדרגות המוצעות בשונה מנספח הבינוי, חריגה זו אינה מתאפשרת מאחר ומהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית – על עורך הבקשה לצמצם את חדר המדרגות לתוך קו בניין צפוני (קדמי) המותרים. חריגה עבור מרפסת צפונית מזרחית – מוצעת מרפסת זיז מקורה בעומק של 80 ס"מ מעבר לקו הבניין. כאשר בהוראות התכנית חל סעיף סטייה ניכרת רק לעניין קו הבניין ולא לצמצום המרווח, ניתן לאפשר מרפסת זיז מעבר לקו בניין קדמי בלבד בעומק של עד 1.20 מ' מכח תקנות סעיף 4.03 (טבלה) מרפסות ובלבד שאין הוראות אחרות שמשמעויות מהתכנית – על עורך הבקשה להתכנס לתוך גבול חלקה. חריגה עבור מרפסת צפונית מערבית – מוצעת מרפסת זיז מקורה בעומק של 93 ס"מ כאשר רובה מעבר לקו הבניין וגבול החלקה, מאחר ומדובר בתכנית הכוללת סטיה	

ניכרת לקו הבניין לא ניתן לאשר על גבי שצ"פ – על עורך הבקשה להסיר מרפסת זו מהבקשה . מוצעת חריגה מקו הבניין למדרגות בסך של כ- 70 ס"מ, למרפסת זיו מס' 1 בסך של כ- 80 ס"מ ולמרפסת זיו מס' 3 בסך של 93 ס"מ, חריגה זו מהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית – על עורך הבקשה לכנס את המוצע לתוך קו בניין המאושר. חזית מערבית, צדית : מוצע בינוי החורג מקו הבניין ב-50 ס"מ עד גבול חלקה, חריגה זו מהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית לעניין קו הבניין – על עורך הבקשה לכנס את המוצע לתוך קו בניין המאושרים. קומה ג' מפלס +11.15 : חזית צפונית מערבית, קדמית : מוצע בינוי החורג מקו הבניין וגבול חלקה מעל גבי שצ"פ בסך של 66 ס"מ, חריגה זו מהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית לעניין קווי בניין – על עורך הבקשה לכנס את המוצע לתוך קו בניין המאושרים. חזית מערבית, צדית : מוצע בינוי החורג מקו הבניין ב-50 ס"מ עד גבול חלקה, חריגה זו מהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית לעניין קו הבניין – על עורך הבקשה לכנס את המוצע לתוך קו בניין המאושרים. נספח בינוי : קומת כניסה , מפלס +0.00 : מוצע תוספת בינוי כהרחבה הכוללת שטח למסחר, ממ"ס, מבואות, חדרי מדרגות ומעלית, המוצע בבקשה תואם ברובו את נספח הבינוי בקומה זו פרט למיקום מדרגות פנימיות שמנחה לעניין זה ופרט לסימון הריסות ומדרגות חיצוניות המוצעות בחזית הצפונית מזרחית החורגות מקו הבניין – (ראה סעיף קווי בניין והריסות). מותר לפי נספח ומוצע בבקשה : קומה א' , מפלס +4.25 : מוצע תוספת בינוי כהרחבה הכוללת שטח למשרדים, ממ"ס, מבואות, חדרי מדרגות ומעלית, המוצע בבקשה תואם את נספח הבינוי פרט לשימושים המותרים ופרט למדרגות חיצוניות המוצעות בחזית הצפונית מזרחית החורגות מקו הבניין – (ראה סעיף קווי בניין). חזית צפונית :		

מוצעות תוספת מרפסות זיז מקורות ומרפסת גג מקורה, המוצע בבקשה עבור מרפסות זיז אינו תואם את נספח הבינוי – (ראה סעיף מרפסות וקווי בניין). קומה ב', מפלס +7.70 : מוצעת תוספת קומה חדשה ובה שטח למשרדים, חדרי מדרגות, מעלית מבואה, המוצע בבקשה תואם את נספח הבינוי פרט לשימושים המותרים ופרט למדרגות חיצוניות המוצעות בחזית הצפונית מזרחית החורגות מקו הבניין – (ראה סעיף קווי בניין). חזית צפונית : מוצעות תוספת מרפסות זיז מקורות ומרפסת גג מקורה, המוצע בבקשה עבור מרפסות זיז אינו תואם את נספח הבינוי – (ראה סעיף מרפסות וקווי בניין). שטחי בניה : ש. שירות : חישוב כולל נותר וחורג : 766.77 (ש. עיקרי נותר למימוש) - 639.76 (ש. שירות חורג) = 127.01 מ"ר הנותרים למימוש. על עורך הבקשה : - לחשב את הפונקציות שחושבו במניין שטחי שירות החורגים מהמותר בסך של 639.76 מ"ר במניין שטח עיקרי מוצע. - את המרפסות ה מקורות במניין שטח עיקרי מוצע. - את המעלית המוצעת (פעם אחת) באמצע הבניין במניין שטח עיקרי. - את כל חדרי המדרגות במניין שטח עיקרי מוצע. ולוודא עמידה במותר. שירותים ציבוריים : על עורך הבקשה להפריש שטח בסך 17.5 מ"ר עבור שירותים לעיריית ירושלים עפ"י הוראות התכנית. גובה בניה : מותר לפי תב"ע (תא שטח 1) : עפ"י הראות התכנית גובה מדלפות הגג +12.73=771.92		

גובה שיא הגג $801.45 = 16.80 +$ יצוין, כי בנספח הבינוי ישנם גבהים שונים, אך נכתב בהוראות התכנית "האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע, גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית" מכאן כי יש להתייחס לטבלה 5. מוצע בבקשה: גובה מדלפות – חלק הצפוני מזרחי – מוצע מדלפות בגובה של $12.75 +$ מ' < $12.73 +$ המותרים, מכאן ישנה חריגה של 3 ס"מ בגובה הגג המותר, חריגה זו מהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית – על עורך הבקשה להנמיך את הבינוי לכדי המותר. חלק המערבי - מוצע מדלפות בגובה של $13.27 +$ מ' < $12.73 +$ המותרים, מכאן ישנה חריגה של 54 ס"מ בגובה הגג המותר, חריגה זו מהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית – על עורך הבקשה להנמיך את הבינוי לכדי המותר. גובה שיא הגג – (בחלק המערבי) בסך של $17.12 +$ מ' < $16.80 +$ המותרים, מכאן ישנה חריגה של 32 ס"מ בגובה הגג המותר, חריגה זו מהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית – על עורך הבקשה להנמיך את הבינוי לכדי המותר. מרפסות זיז: קומה א' מפלס $+4.25$, חזית צפונית קדמית: חריגה עבור מרפסת צפונית מזרחית – מוצעת מרפסת זיז מקורה בעומק של 80 ס"מ מעבר לקו הבניין. כאשר בהוראות התכנית חל סעיף סטייה ניכרת רק לעניין קו הבניין ולא לצמצום המרווח, ניתן לאפשר מרפסת זיז מעבר לקו בניין קדמי בלבד בעומק של עד 1.20 מ' מכח תקנות סעיף 4.03 (טבלה) מרפסות ובלבד שאין הוראות אחרות שמשמעויות מהתכנית – על עורך הבקשה להתכנס לתוך גבול חלקה. חריגה עבור מרפסת צפונית מערבית – מוצעת מרפסת זיז מקורה בעומק של 93 ס"מ כאשר רובה מעבר לקו הבניין וגבול החלקה, מאחר ומדובר בתכנית הכוללת סטיה ניכרת לקו הבניין לא ניתן לאשר על גבי שצ"פ – על עורך הבקשה להסיר מרפסת זו מהבקשה. קומה ב' מפלס $+7.70$:		

חזית צפונית קדמית : חריגה עבור מרפסת צפונית מזרחית – מוצעת מרפסת זיז מקורה בעומק של 80 ס"מ מעבר לקו הבניין. כאשר בהוראות התכנית חל סעיף סטייה ניכרת רק לעניין קו הבניין ולא לצמצום המרווח, ניתן לאפשר מרפסת זיז מעבר לקו בניין קדמי בלבד בעומק של עד 1.20 מ' מכח תקנות סעיף 4.03 (טבלה) מרפסות ובלבד שאין הוראות אחרות שמשמעויות מהתכנית – על עורך הבקשה להתכנס לתוך גבול חלקה. חריגה עבור מרפסת צפונית מערבית – מוצעת מרפסת זיז מקורה בעומק של 93 ס"מ כאשר רובה מעבר לקו הבניין וגבול החלקה, מאחר ומדובר בתכנית הכוללת סטייה ניכרת לקו הבניין לא ניתן לאשר על גבי שצ"פ – על עורך הבקשה להסיר מרפסת זו מהבקשה . חזית מזרחית (פנימית) : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בשטח של 27.42 מ"ר בתוך קו בניין התואמת את נספח הבינוי. בבחינת הצוות המקצועי נמצא כי עורך הבקשה מחשב את שטח מרפסת הזיז במניין מרפסת גג – על עורך הבקשה לחשב את שטח המרפסת במניין שטחי מרפסות זיז. על עורך הבקשה לחשב את שטח המרפסות המקורות במניין שטח עיקרי מוצע. הריסות : על עורך הבקשה לסמן ע"ג ההרמוניקה את מלוא השטחים להריסה כמסומן בנספח בינוי להריסה. אישור שימור : על עורך הבקשה להגיש הרמוניקה לאגף התואמת את אישור מח' שימור. נוהל בקרה הנדסית : על עורך הבקשה להגיש הרמוניקה לאגף התואמת את אישור בקרה הנדסית. איכות הסביבה :		

על עורך הבקשה להמציא אישור תקין של מחלקת איכות הסביבה כתנאי לדיון נוסף. בניה ירוקה : על עורך הבקשה טרם דיון נוסף להמציא אישור מעבדה מוסמכת לבניה ירוקה בת קיימה. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג הרמוניקה a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 411561 תחילת תוקף : 11/02/2020 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 411561 תחילת תוקף 15/01/2020 מסחר, תיירות, מבנים ומוסדות ציבור. תקנות התכנון והבניה.	17/11/2025	חוות דעת תכנונית

סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה 6.8 ניכרת לעניינים הבאים : 1. גובה הבניה המירבי כמצוין בנספח מספר 1 ובטבלה 5 הינו מחייב. 2. מספר הקומות המצוינים בטבלה מספר 5 ובנספח מספר 1 הינם מחייבים. 3 קווי הבניין המצוינים בטבלה מספר 5 ובתשריט הינם מחייבים. 4. יותרו השימושים המפורטים בתכנית זו בלב. 5. שלביות הביצוע המפורטים בסעיף 7 הינה מחייבת. 6. לא יותר קירוי הכיכר , הוראה זו מחייב. 7. שטח הכיכר הצמודה לבמה, ובמרחק של לפחות 3 מטרים ממנה, יפותח כשטח ישיבה עבור הציבור הרחב ולא עבור המסעדות הסובבות את הכיכר. בשטח זה יוצבו מספר ספסלי קבע כפי שסומן בנספח סידור השולחנות בתכנית. יובטח מעבר רציף בכיכר מצפון לדרום וממזרח למערב גם בעת אירועים וכי לא תותר סגירת המעברים לציבור בכל עת. 8. לא ניתן לנייד את זכויות הבניה בתאי שטח 20-21 אל מעל לקרקע. זכויות אלו ישמשו לצרכי שרות בתת הקרקע בלבד. בבחינת הבקשה נמצא כי המוצע חורג מקו הבניין המאושר, מהגובה המותר ומשטחי הבניה - - (ראה סעיף קווי בניין, גובה בניין ושטחי בניה). קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 26.1.21 ע"י המח' למידע תכנוני ובבחינת הבקשה נמצאו חריגות מקו הבניין המאושרים על פי הפירוט הבא : קומת מרתף מפלס 3.45-, חזית דרומית : מוצעת חריגה מקו הבניין בסך של 30 ס"מ עבור בינוי קיר קונסטרוקטיבי, בבדיקת אישור בקרה הנדסית נמצא כי נדרש עובי קיר זה מתחת לקיר שימור. האומנם חריגה זו מהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית, עפ"י תקנות בניה במרווחים סעיף 4.03 בטבלה סעיף 10 "עמודים או קורות ואלמנטי שלד לחיזוק בניין קיים או לתוספת קומות, חזית צדית, אחורית וקדמית מותר 75 ס"מ", כך שהחריגה המוצע עומדת בתווך המותר – אין מניעה לאשר.		

קומת כניסה מפלס +0.00 : חזית צפונית : מוצעת חריגה מקו הבניין קדמי בסך של כ- 70 ס"מ עבור מדרגות המוצעות בשונה מנספח הבינוי, חריגה זו אינה מתאפשרת מאחר ומהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית – על עורך הבקשה לצמצם את חדר המדרגות לתוך קו בניין צפוני (קדמי) המותרים. חזית דרומית, אחורית : מוצעת רמפה ומדרגות כגישה לבניין מעבר לקו הבניין וגבול החלקה מעל גבי שצ"פ, לא ניתן לאשר רמפה ומדרגות אלו מ-2 סיבות, קווי הבניין הווים סטיה ניכרת מהוראות התכנית ולא ניתן לאשר בינוי/רמפה ע"ג שצ"פ – על עורך הבקשה להסיר רמפה ומדרגות המוצעות בבקשה בחזית זו. חזית מזרחית, צדית : מוצעת רמפה ומדרגות כגישה לבניין מעבר לקו הבניין ועד גבול חלקה המהווה כניסה נגישה למבנה. עפ"י תקנות בניה במרווחים סעיף 4.09 סעיף 8 "גשר להולכי רגל או כבש נגיש המוביל לכניסה בחזית צדדית ובלבד שרוחבו הכולל לא יעלה על מחצית המרווח הצדדי ויהיה צמוד לקו הבניין או לבניין, ושגובה רום רצפתו לא יעלה על 1.50 מטרים ממפלס המדרכה", המוצע בבקשה הינו בחזית צדית ועד גבול חלקה ברוחב של 1.30 מ', גובה של כ-81 ס"מ, רמפה זו אינה עומדת בתקנות בניה במרווחים ואף אין התכנות לצמצום לכדי 50% מהמרווח קרי 65 ס"מ (לא תקני לנגישות) ומהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית ומתקנות – על עורך הבקשה להסיר רמפה ומדרגות המוצעות בבקשה בחזית זו. קומה א' מפלס +4.25, חזית צפונית קדמית : מוצעת חריגה מקו הבניין עבור מדרגות בסך של כ- 70 ס"מ, מרפסת זיז צפונית מזרחית בסך של כ- 80 ס"מ ומרפסת זיז צפונית מערבית בסך של 93 ס"מ. חריגה עבור מדרגות – מוצעת חריגה מקו הבניין קדמי בסך של כ- 70 ס"מ עבור מדרגות המוצעות בשונה מנספח הבינוי, חריגה זו אינה מתאפשרת מאחר ומהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית – על עורך הבקשה לצמצם את חדר המדרגות לתוך קו בניין צפוני (קדמי) המותרים. חריגה עבור מרפסת צפונית מזרחית – מוצעת מרפסת זיז מקורה בעומק של 80 ס"מ מעבר לקו הבניין. כאשר בהוראות התכנית חל סעיף סטייה ניכרת רק לעניין קו הבניין ולא לצמצום המרווח, ניתן לאפשר מרפסת זיז מעבר לקו בניין קדמי בלבד בעומק של עד 1.20 מ' מכח תקנות סעיף 4.03 (טבלה) מרפסות ובלבד שאין הוראות אחרות שמשתמעות		

מהתכנית – על עורך הבקשה להתכנס לתוך גבול חלקה. חריגה עבור מרפסת צפונית מערבית – מוצעת מרפסת זיז מקורה בעומק של 93 ס"מ כאשר רובה מעבר לקו הבניין וגבול החלקה, מאחר ומדובר בתכנית הכוללת סטיה ניכרת לקו הבניין לא ניתן לאשר על גבי שצ"פ – על עורך הבקשה להסיר מרפסת זו מהבקשה . קומה ב' מפלס +7.70, חזית צפונית קדמית : מוצעת חריגה מקו הבניין עבור מדרגות בסך של כ- 70 ס"מ, מרפסת זיז צפונית מזרחית בסך של כ- 80 ס"מ ומרפסת זיז צפונית מערבית בסך של 93 ס"מ. חריגה עבור מדרגות – מוצעת חריגה מקו הבניין קדמי בסך של כ- 70 ס"מ עבור מדרגות המוצעות בשונה מנספח הבינוי, חריגה זו אינה מתאפשרת מאחר ומהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית – על עורך הבקשה לצמצם את חדר המדרגות לתוך קו בניין צפוני (קדמי) המותרים. חריגה עבור מרפסת צפונית מזרחית – מוצעת מרפסת זיז מקורה בעומק של 80 ס"מ מעבר לקו הבניין. כאשר בהוראות התכנית חל סעיף סטייה ניכרת רק לעניין קו הבניין ולא לצמצום המרווח, ניתן לאפשר מרפסת זיז מעבר לקו בניין קדמי בלבד בעומק של עד 1.20 מ' מכח תקנות סעיף 4.03 (טבלה) מרפסות ובלבד שאין הוראות אחרות שמשתמעות מהתכנית – על עורך הבקשה להתכנס לתוך גבול חלקה. חריגה עבור מרפסת צפונית מערבית – מוצעת מרפסת זיז מקורה בעומק של 93 ס"מ כאשר רובה מעבר לקו הבניין וגבול החלקה, מאחר ומדובר בתכנית הכוללת סטיה ניכרת לקו הבניין לא ניתן לאשר על גבי שצ"פ – על עורך הבקשה להסיר מרפסת זו מהבקשה . מוצעת חריגה מקו הבניין למדרגות בסך של כ- 70 ס"מ, למרפסת זיז מס' 1 בסך של כ- 80 ס"מ ולמרפסת זיז מס' 3 בסך של 93 ס"מ, חריגה זו מהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית – על עורך הבקשה לכנס את המוצע לתוך קו בניין המאושר. חזית מערבית, צדית : מוצע בינוי החורג מקו הבניין ב-50 ס"מ עד גבול חלקה, חריגה זו מהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית לעניין קו הבניין – על עורך הבקשה לכנס את המוצע לתוך קו בניין המאושרים. קומה ג' מפלס +11.15 : חזית צפונית מערבית, קדמית : מוצע בינוי החורג מקו הבניין וגבול חלקה מעל גבי שצ"פ בסך		

של 66 ס"מ, חריגה זו מהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית לעניין קווי בניין – על עורך הבקשה לכנס את המוצע לתוך קו בניין המאושרים. חזית מערבית, צדית : מוצע בינוי החורג מקו הבניין ב-50 ס"מ עד גבול חלקה, חריגה זו מהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית לעניין קו הבניין – על עורך הבקשה לכנס את המוצע לתוך קו בניין המאושרים. שלביות ביצוע : סעיף 7.1 : (2) "הוצאת היתר בניה - הגשת דו"ח פיקוח לפיו לא בוצעו עברות בניה נוספות במתחם אכן מיום מתן תוקף ועד הוצאת ההיתר" – תנאי הוסף במערכת. (3) "הוצאת היתר בניה - הבניה תבוצע בהינף אחד לכל תא שטח, לא תותר בניה בשלבים", המוצע בבקשה עבור תא שטח 5 ו-6 מוצע במלואו. (4) "הוצאת היתר בניה ראשון - תנאי להיתר ראשון מכח תכנית זו הוא תאום תכנון פיתוח הכיכר מול אדריכל העיר, כולל עצים, מידות במה, מזרקה, מערכות תת-קרקעיות לחשמל ואלמנטים אחרים בה", התקבל אישור אדרי' עיר ביום 18.09.2025 ע"י אדרי' מורדוך רונית בה נכתב "אין התנגדות לפיתוח בכפוף לאישור מחלקת שימור ולכך שלא יהיו סגירות חורף בכיכר". בנוסף, בשיחה טלפונית שהתקיימה בין ר"צ לרונית נאמר מפורשות כי האישור שניתן ממנה הינו עבור 2 הסעיפים שנכתבו במייל מפורשות. (5) "הוצאת היתר בניה ראשון - תנאי למתן היתר בניה ראשון יהיה הגשת חו"ד אקוסטית שתועבר למשרד להגנת הסביבה והמחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. המלצות המחלקה לאיכות הסביבה של עריית ירושלים והמשרד להגנת הסביבה יוטמעו כתנאים בהיתר המתודולוגיה להערכת מפלסי הרעש והקריטריונים להשוואה ייקבעו מראש מול המשרד להגנת הסביבה" – תנאי הוסף במערכת. נספח בינוי : בתכנית חלים מס' נספחי בינוי כאשר נספח בינוי מס' 1 הרלוונטי הינו מנחה בקנ"מ 1:100, אך מחייב לעניין נסיגות בגג, גובה מרבי, מס' קומות והריסות. מותר לפי נספח ומוצע בבקשה : קומת מרתף במפלס 3.45- : מוצע תוספת קומה חדשה ובה שטח למסחר, מבואות, חדרי		

מדרגות, מעלית וממ"ס, המוצע בבקשה תואם נספח בינוי פרט לשימושים (חדר חשמל במקום חנות כלי נגינה) – (ראה סעיף שימושים). מותר לפי נספח ומוצע בבקשה : קומת כניסה , מפלס +0.00 : מוצע תוספת בינוי כהרחבה הכוללת שטח למסחר, ממ"ס, מבואות, חדרי מדרגות ומעלית, המוצע בבקשה תואם ברובו את נספח הבינוי בקומה זו פרט למיקום מדרגות פנימיות שמנחה לעניין זה ופרט לסימון הריסות ומדרגות חיצוניות המוצעות בחזית הצפונית מזרחית החורגות מקו הבניין – (ראה סעיף קווי בניין והריסות). מותר לפי נספח ומוצע בבקשה : קומה א' , מפלס +4.25 : מוצע תוספת בינוי כהרחבה הכוללת שטח למשרדים, ממ"ס, מבואות, חדרי מדרגות ומעלית, המוצע בבקשה תואם את נספח הבינוי פרט לשימושים המותרים ופרט למדרגות חיצוניות המוצעות בחזית הצפונית מזרחית החורגות מקו הבניין – (ראה סעיף קווי בניין). חזית צפונית : מוצעות תוספת מרפסות זיז מקורות ומרפסת גג מקורה, המוצע בבקשה עבור מרפסות זיז אינו תואם את נספח הבינוי – (ראה סעיף מרפסות וקווי בניין). חזית מזרחית : מוצעת תוספת מרפסת גג מקורה חלקית ע"י מרפסת זיז, המוצע בבקשה תואם נספח הבינוי. מותר לפי נספח ומוצע בבקשה : קומה ב' , מפלס +7.70 : מוצעת תוספת קומה חדשה ובה שטח למשרדים, חדרי מדרגות, מעלית מבואה, המוצע בבקשה תואם את נספח הבינוי פרט לשימושים המותרים ופרט למדרגות חיצוניות המוצעות בחזית הצפונית מזרחית החורגות מקו הבניין – (ראה סעיף קווי בניין). חזית צפונית : מוצעות תוספת מרפסות זיז מקורות ומרפסת גג מקורה, המוצע בבקשה עבור מרפסות זיז אינו תואם את נספח הבינוי – (ראה סעיף מרפסות וקווי בניין). חזית מזרחית : מוצעת תוספת מרפסת זיז לא מקורה, המוצע בבקשה תואם נספח הבינוי.		

מותר לפי נספח ומוצע בבקשה : קומה ג', מפלס +11.15 : מוצעת תוספת קומה חדשה ובה שטח לחדרי מדרגות, מעלית מבואה וחלל כפול, המוצע בבקשה תואם נספח בינוי. חזית צפונית : מוצעת תוספת מרפסת גג לא מקורה, המוצע בבקשה תואם את נספח הבינוי. חזית דרומית : מוצעת תוספת מרפסת גג לא מקורה, המוצע בבקשה תואם את נספח הבינוי. חזית מערבית : מוצעת תוספת מרפסת גג לא מקורה, המוצע בבקשה תואם את נספח הבינוי. שטחי בניה : ש. עיקרי : ש. עיקרי מותר : בסך של 2,242.5 מ"ר כאשר 1,944.50 מ"ר מעל הכניסה ו-298 מ"ר מתחת לכניסה. ש. עיקרי קיים : בסך של 503.10 מ"ר מעל הכניסה. ש. עיקרי מוצע : בסך של 972.63 מ"ר כאשר 878.07 מ"ר מעל הכניסה ו-94.56 מ"ר מתחת לכניסה. חישוב : 503.10 מ"ר (ע. קיים) + 972.63 מ"ר (ע. מוצע) = 1,475.73 מ"ר > 2,242.5 מ"ר המותרים. 2,242.5 מ"ר (המותרים) - 1,475.73 (סה"כ ש. עיקרי) = 766.77 מ"ר הנותרים לניצול. ש. שירות : ש. שירות מותר : בסך של 143.5 מ"ר, כאשר 115 מ"ר מעל הכניסה ו-28.5 מ"ר מתחת לכניסה. ש. שירות קיים : בסך של 57.47 מ"ר מעל הכניסה. ש. שירות מוצע : בסך של 725.79 מ"ר, כאשר 471.13 מ"ר מעל הכניסה ו-254.66 מ"ר מתחת לכניסה.		

חישוב: 57.47 מ"ר (ש. קיים) + 725.79 מ"ר (ש. מוצע) = 783.26 מ"ר < 143.5 מ"ר המותרים. 143.5 מ"ר (המותרים) – 783.26 (סה"כ ש. שירות) = 639.76? מ"ר החורגים מהמותר דבר המהווה סטיה ניכרת מתקנות. חישוב כולל נותר וחורג: 766.77 (ש. עיקרי נותר למימוש) - 639.76 (ש. שירות חורג) = 127.01 מ"ר הנותרים למימוש. על עורך הבקשה: - לחשב את הפונקציות שחושבו במניין שטחי שירות החורגים מהמותר בסך של 639.76 מ"ר במניין שטח עיקרי מוצע. - את המרפסות המקורות במניין שטח עיקרי מוצע. - את המעלית המוצעת (פעם אחת) באמצע הבניין במניין שטח עיקרי. - את כל חדרי המדרגות במניין שטח עיקרי מוצע. ולוודא עמידה במותר. שירותים ציבוריים: מותר עפ"י תב"ע: הוראות התכנית סעיף 5(5) "מתוך שטח זה יופרש שטח לשירותים ציבוריים במפלס 0.00 בשטח של 17.5 מ"ר, בתאום עם אגף התברואה ומחלקת נכסים בעריית ירושלים". מוצע בבקשה: בבדיקה ידנית של הצוות המקצועי בסך של כ- 16.50 מ"ר, מכאן כי עורך הבקשה אינו מפריש את סך השטחים הנדרשים עפ"י הוראות התכנית – על עורך הבקשה להפריש שטח בסך 17.5 מ"ר עבור שירותים לעיריית ירושלים עפ"י הוראות התכנית. שימושים: מותר עפ"י תב"ע: סעיף 4.4.1 "מרכז מוזיקה, חדרי סטודיו למוזיקה ומחול, מוזיאון למוזיקה, אודיטוריום, פאב, מסעדות, גלריות לאומנות, חנויות, מלונאות ומשרדים". מוצע בבקשה: המוצע בבקשה תואם את השימושים המותרים בהוראות התכנית.		

גובה בניה : מותר לפי תב"ע (תא שטח 1) : עפ"י הראות התכנית גובה מדלפות הגג $771.92 = 12.73 +$ גובה שיא הגג $801.45 = 16.80 +$ יצוין, כי בנספח הבינוי ישנם גבהים שונים, אך נכתב בהוראות התכנית "האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע, גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית" מכאן כי יש להתייחס לטבלה 5. מוצע בבקשה : גובה מדלפות – חלק הצפוני מזרחי – מוצע מדלפות בגובה של $12.75 +$ מ' < $12.73 +$ המותרים, מכאן ישנה חריגה של 3 ס"מ בגובה הגג המותר, חריגה זו מהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית – על עורך הבקשה להנמיך את הבינוי לכדי המותר. חלק המערבי - מוצע מדלפות בגובה של $13.27 +$ מ' < $12.73 +$ המותרים, מכאן ישנה חריגה של 54 ס"מ בגובה הגג המותר, חריגה זו מהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית – על עורך הבקשה להנמיך את הבינוי לכדי המותר. גובה שיא הגג – (בחלק המערבי) בסך של $17.12 +$ מ' < $16.80 +$ המותרים, מכאן ישנה חריגה של 32 ס"מ בגובה הגג המותר, חריגה זו מהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית – על עורך הבקשה להנמיך את הבינוי לכדי המותר. מס' קומות : מותר לפי תב"ע (תא שטח 1) : 5 קומות, כאשר 4 קומות מעל הכניסה וקומה 1 מתחת לכניסה. מס' קומות קיים : 2 קומות מעל הכניסה. מוצע בבקשה : 3 קומות, כאשר 2 קומות מעל הכניסה וקומה 1 מתחת לכניסה. חישוב : 2 (קיים) + 3 (מוצע 2 מעל ו-1 מתחת) = 5 . מרפסות זיז :		

קומה א' מפלס +4.25, חזית צפונית קדמית : חריגה עבור מרפסת צפונית מזרחית – מוצעת מרפסת זיז מקורה בעומק של 80 ס"מ מעבר לקו הבניין. כאשר בהוראות התכנית חל סעיף סטייה ניכרת רק לעניין קו הבניין ולא לצמצום המרווח, ניתן לאפשר מרפסת זיז מעבר לקו בניין קדמי בלבד בעומק של עד 1.20 מ' מכח תקנות סעיף 4.03 (טבלה) מרפסות ובלבד שאין הוראות אחרות שמשתמעות מהתכנית – על עורך הבקשה להתכנס לתוך גבול חלקה. חריגה עבור מרפסת צפונית מערבית – מוצעת מרפסת זיז מקורה בעומק של 93 ס"מ כאשר רובה מעבר לקו הבניין וגבול החלקה, מאחר ומדובר בתכנית הכוללת סטייה ניכרת לקו הבניין לא ניתן לאשר על גבי שצ"פ – על עורך הבקשה להסיר מרפסת זו מהבקשה . קומה ב' מפלס +7.70 : חזית צפונית קדמית : חריגה עבור מרפסת צפונית מזרחית – מוצעת מרפסת זיז מקורה בעומק של 80 ס"מ מעבר לקו הבניין. כאשר בהוראות התכנית חל סעיף סטייה ניכרת רק לעניין קו הבניין ולא לצמצום המרווח, ניתן לאפשר מרפסת זיז מעבר לקו בניין קדמי בלבד בעומק של עד 1.20 מ' מכח תקנות סעיף 4.03 (טבלה) מרפסות ובלבד שאין הוראות אחרות שמשתמעות מהתכנית – על עורך הבקשה להתכנס לתוך גבול חלקה. חריגה עבור מרפסת צפונית מערבית – מוצעת מרפסת זיז מקורה בעומק של 93 ס"מ כאשר רובה מעבר לקו הבניין וגבול החלקה, מאחר ומדובר בתכנית הכוללת סטייה ניכרת לקו הבניין לא ניתן לאשר על גבי שצ"פ – על עורך הבקשה להסיר מרפסת זו מהבקשה . חזית מזרחית (פנימית) : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בשטח של 27.42 מ"ר בתוך קו בניין התואמת את נספח הבינוי. בבחינת הצוות המקצועי נמצא כי עורך הבקשה מחשב את שטח מרפסת הזיז במניין מרפסת גג – על עורך הבקשה לחשב את שטח המרפסת במניין שטחי מרפסות זיז. על עורך הבקשה לחשב את שטח המרפסות המקורות במניין שטח עיקרי מוצע. מרפסות גג :		

מוצע בבקשה : קומה א' , מפלס +4.25 : חזית צפונית : מוצעת מרפסת גג מקורה יחד עם מרפסת זיז הצמודה לה. חזית מזרחית : מוצעת מרפסת גג מקורה בשטח של 27.22 מ"ר. -מוצעת מרפסת גג לא מקורה בשטח של 68.62 מ"ר. קומה ג' , מפלס +11.15 : חזית דרומית : מוצעת תוספת מרפסת גג לא מקורה בשטח של 4.07 מ"ר. חזית מערבית : מוצעת תוספת מרפסת גג לא מקורה בשטח של 7.96 מ"ר. הריסות : עפ"י התב"ע סעיף 6.13 : המבנים המסומנים בתשריט ובנספח מס' 1 בקו צהוב, מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה נשוא הבקשה להיתר – על עורך הבקשה לסמן ע"ג ההרמוניקה את מלוא השטחים להריסה כמסומן בנספח בינוי להריסה. אישור הסדרי תנועה : התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה בתאריך 14.6.22 ע"י גילי שעיו. "אין התנגדות לתכנית. עפ"י תב"ע 411561 החלה על המבנה, סעיף 6.3 : התכנית לא תידרש במתן פתרונות חנייה." אישור שימור : התקבל אישור מחלקת שימור בתאריך 26.5.25 ע"י אביגיל בן שמחון, תנאים שנדרשו הוטמעו במערכת - על עורך הבקשה להגיש הרמוניקה מתוקנת התואמת את אישור מח' שימור.		

נוהל בקרה הנדסית : התקבל אישור בקרה הנדסית בתאריך 12.8.24 ע"י איתי שרעבי - על עורך הבקשה להגיש הרמוניקה מתוקנת התואמת את אישור בקרה הנדסית. איכות הסביבה : במערכת מסמן כי יש אישור מיום 09.03.2023 ע"י גב' שירה אדלר, אך ישנה הערה של שירה ובה נכתב: "סיבת הדחיה : עורך הבקשה נתבקש להגיש מסמכים למחלקת איכות הסביבה. נכון לרגע זה יום לפני סגירת הבקשה, עורך הבקשה לא הגיש מסמכים למחלקת איכות הסביבה, לאור זאת לא ניתן לבחון את הבקשה ולכן הבקשה נסגרת בדחיה", אישור זה אינו תקין ואף מבחינת הרישוי הוא דחייה – על עורך הבקשה להמציא אישור תקין של מחלקת איכות הסביבה כתנאי לדיון נוסף. בניה ירוקה : בבדיקת המערכת נמצא כי עורך בקשה לא המציא את אישור מעבדה מוסמכת לבניה ירוקה בת קיימה – על עורך הבקשה טרם דיון נוסף להמציא אישור מעבדה מוסמכת לבניה ירוקה בת קיימה. אישור אדר' העיר : התקבל אישור אדר' בעיר ביום 18.9.205 ע"י אדר' מורדוך רונית ובה הערה " אין התנגדות לפיתוח בכפוף לאישור מחלקת שימור ולכך שלא יהיו סגירות חורף בכיכר". חוות דעת אדריכלית : הבקשה נבחנה על ההרמוניקה של אישור מחלקת שימור מאחר והיא ההרמוניקה האחרונה שעליה התקבלו כל הגורמים טרם דיון. על פניו מבחינה ראשונית נראה כי הבקשה בכללה תואמת את נספח הבינוי, אך בבחינת כלל סעיפי הוראות התכנית נמצא כי ישנם חריגות מקו הבניין, מהגובה המותר ומסד שטחי הבניה המהווים סטיה ניכרת מהוראות התכנית, בנוסף עורך הבקשה נדרש בסימון ההריסות ע"ג ההרמוניקה כפי נספח הבינוי – על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג הרמוניקה a.		

התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
	05/12/2021	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
	תנאי להיתר יהיה חתימה על כתב התחייבות, אישור משרד הבריאות, תאום תכנון פנים	9
	הגשת חוד פיקוח לפיו לא בוצעו עברות בנייה נוספות במתחם אכן מיום מתן תוקף ועד הוצאת ההיתר	10
	הגשת חו"ד אקוסטית שתועבר למשרד להגנת הסביבה והמחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים.	11
	המבנים המסומנים בתשריט ובנספח מס' 1 בקו צהוב, מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה נשוא הבקשה להיתר	12
	מילוי כל תנאי מחלקת השימור הנדרשים למתן היתר בניה וקבלת אישורם הסופי	13

**המלצת האגף
לדחות במתכונת המוצעת**

לדחות במתכונת המוצעת :

הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ובבחינת כלל סעיפי הוראות התכנית נמצא כי ישנם חריגות מקו הבניין, מהגובה המותר ומסך שטחי הבניה המהווים סטיה ניכרת מהוראות התכנית, בנוסף עורך הבקשה נדרש בסימון ההריסות ע"ג ההרמוניקה כפי נספח הבינוי, לאחר קבלת הרמוניקה מתוקנת הבקשה תובא לדיון נוסף.

סטייה ניכרת :

בתכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה 6.8 ניכרת לעניינים הבאים :

1. גובה הבניה המירבי כמצוין בנספח מספר 1 ובטבלה 5 הינו מחייב.
2. מספר הקומות המצוינים בטבלה מספר 5 ובנספח מספר 1 הינם מחייבים.
- 3 קווי הבניין המצוינים בטבלה מספר 5 ובתשריט הינם מחייבים.
4. יותרו השימושים המפורטים בתכנית זו בלב.
5. שלביות הביצוע המפורטים בסעיף 7 הינה מחייבת.
6. לא יותר קירווי הכיכר , הוראה זו מחייב.
7. שטח הכיכר הצמודה לבמה, ובמרחק של לפחות 3 מטרים ממנה, יפותח כשטח ישיבה עבור הציבור הרחב ולא עבור המסעדות הסובבות את הכיכר. בשטח זה יוצבו מספר ספסלי קבע כפי שסומן בנספח סידור השולחנות בתכנית.
- יובטח מעבר רציף בכיכר מצפון לדרום וממזרח למערב גם בעת אירועים וכי לא תותר סגירת המעברים לציבור בכל עת.
8. לא ניתן לנייד את זכויות הבניה בתאי שטח 20-21 אל מעל לקרקע. זכויות אלו ישמשו לצרכי שרות בתת הקרקע בלבד.
- בבחינת הבקשה נמצא כי המוצע חורג מקו הבניין המאושר, מהגובה המותר ומשטחי הבניה – (ראה סעיף קווי בניין, גובה בניין ושטחי בניה).

קווי בניין :

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 26.1.21 ע"י המח' למידע תכנוני ובבחינת הבקשה נמצאו חריגות מקו הבניין המאושרים על פי הפירוט הבא :

קומת כניסה מפלס +0.00 :

חזית צפונית :

מוצעת חריגה מקו הבניין קדמי בסך של כ- 70 ס"מ עבור מדרגות המוצעות בשונה מנספח הבינוי, חריגה זו אינה מתאפשרת מאחר ומהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית – על עורך הבקשה לצמצם את חדר המדרגות לתוך קו בניין צפוני (קדמי) המותרים.

חזית דרומית, אחורית :

מוצעת רמפה ומדרגות כגישה לבניין מעבר לקו הבניין וגבול החלקה מעל גבי שצ"פ, לא ניתן לאשר רמפה ומדרגות אלו מ-2 סיבות, קווי הבניין הווים סטייה ניכרת מהוראות התכנית ולא ניתן לאשר בינוי/רמפה ע"ג שצ"פ – על עורך הבקשה להסיר רמפה ומדרגות המוצעות בבקשה בחזית זו.

חזית מזרחית, צדית :

מוצעת רמפה ומדרגות כגישה לבניין מעבר לקו הבניין ועד גבול חלקה המהווה כניסה נגישה למבנה.

עפ"י תקנות בניה במרווחים סעיף 4.09 סעיף 8 "גשר להולכי רגל או כבש נגיש המוביל לכניסה בחזית צדדית ובלבד שרוחבו הכולל לא יעלה על מחצית המרווח הצדי ויהיה צמוד לקו הבניין או לבניין, ושגובה רום רצפתו לא יעלה על 1.50 מטרים ממפלס המדרכה", המוצע בבקשה הינו בחזית צדית ועד גבול חלקה ברוחב של 1.30 מ', גובה של כ-81 ס"מ, רמפה זו אינה עומדת בתקנות בניה במרווחים ואף אין התכנות לצמצום לכדי 50% מהמרווח קרי 65 ס"מ (לא תקני לנגישות) ומהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית ומתקנות – על עורך הבקשה להסיר רמפה ומדרגות המוצעות בבקשה בחזית זו.

קומה א' מפלס +4.25, חזית צפונית קדמית :

מוצעת חריגה מקו הבניין עבור מדרגות בסך של כ-70 ס"מ, מרפסת זיז צפונית מזרחית בסך של כ-80 ס"מ ומרפסת זיז צפונית מערבית בסך של 93 ס"מ.

חריגה עבור מדרגות –

מוצעת חריגה מקו הבניין קדמי בסך של כ-70 ס"מ עבור מדרגות המוצעות בשונה מנספח הבינוי, חריגה זו אינה מתאפשרת מאחר ומהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית – על עורך הבקשה לצמצם את חדר המדרגות לתוך קו בניין צפוני (קדמי) המותרים.

חריגה עבור מרפסת צפונית מזרחית –

מוצעת מרפסת זיז מקורה בעומק של 80 ס"מ מעבר לקו הבניין.

כאשר בהוראות התכנית חל סעיף סטייה ניכרת רק לעניין קו הבניין ולא לצמצום המרווח, ניתן לאפשר מרפסת זיז מעבר לקו בניין קדמי בלבד בעומק של עד 1.20 מ' מכח תקנות סעיף 4.03 (טבלה) מרפסות ובלבד שאין הוראות אחרות שמשמענות מהתכנית – על עורך הבקשה להתכנס לתוך גבול חלקה.

חריגה עבור מרפסת צפונית מערבית –

מוצעת מרפסת זיז מקורה בעומק של 93 ס"מ כאשר רובה מעבר לקו הבניין וגבול החלקה, מאחר ומדובר בתכנית הכוללת סטייה ניכרת לקו הבניין לא ניתן לאשר על גבי שצ"פ – על עורך הבקשה להסיר מרפסת זו מהבקשה .

קומה ב' מפלס +7.70, חזית צפונית קדמית :

מוצעת חריגה מקו הבניין עבור מדרגות בסך של כ-70 ס"מ, מרפסת זיז צפונית מזרחית בסך של כ-80 ס"מ ומרפסת זיז צפונית מערבית בסך של 93 ס"מ.

חריגה עבור מדרגות –

מוצעת חריגה מקו הבניין קדמי בסך של כ-70 ס"מ עבור מדרגות המוצעות בשונה מנספח הבינוי, חריגה זו אינה מתאפשרת מאחר ומהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית – על עורך הבקשה לצמצם את חדר המדרגות לתוך קו בניין צפוני (קדמי) המותרים.

חריגה עבור מרפסת צפונית מזרחית –

מוצעת מרפסת זיז מקורה בעומק של 80 ס"מ מעבר לקו הבניין.

כאשר בהוראות התכנית חל סעיף סטייה ניכרת רק לעניין קו הבניין ולא לצמצום המרווח, ניתן לאפשר מרפסת זיז מעבר לקו בניין קדמי בלבד בעומק של עד 1.20 מ' מכח תקנות סעיף 4.03 (טבלה) מרפסות ובלבד שאין הוראות אחרות שמשמענות מהתכנית – על עורך הבקשה להתכנס

לתוך גבול חלקה.

חריגה עבור מרפסת צפונית מערבית –

מוצעת מרפסת זיז מקורה בעומק של 93 ס"מ כאשר רובה מעבר לקו הבניין וגבול החלקה, מאחר ומדובר בתכנית הכוללת סטיה ניכרת לקו הבניין לא ניתן לאשר על גבי שצ"פ – על עורך הבקשה להסיר מרפסת זו מהבקשה .

מוצעת חריגה מקו הבניין למדרגות בסך של כ- 70 ס"מ, למרפסת זיז מס' 1 בסך של כ- 80 ס"מ ולמרפסת זיז מס' 3 בסך של 93 ס"מ, חריגה זו מהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית – על עורך הבקשה לכנס את המוצע לתוך קו בניין המאושר.

חזית מערבית, צדית :

מוצע בינוי החורג מקו הבניין ב-50 ס"מ עד גבול חלקה, חריגה זו מהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית לעניין קו הבניין – על עורך הבקשה לכנס את המוצע לתוך קו בניין המאושרים.

קומה ג' מפלס +11.15 :

חזית צפונית מערבית, קדמית :

מוצע בינוי החורג מקו הבניין וגבול חלקה מעל גבי שצ"פ בסך של 66 ס"מ, חריגה זו מהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית לעניין קווי בניין – על עורך הבקשה לכנס את המוצע לתוך קו בניין המאושרים.

חזית מערבית, צדית :

מוצע בינוי החורג מקו הבניין ב-50 ס"מ עד גבול חלקה, חריגה זו מהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית לעניין קו הבניין – על עורך הבקשה לכנס את המוצע לתוך קו בניין המאושרים.

נספח בינוי :

קומת כניסה , מפלס +0.00 :

מוצע תוספת בינוי כהרחבה הכוללת שטח למסחר, ממ"ס, מבואות, חדרי מדרגות ומעלית, המוצע בבקשה תואם ברובו את נספח הבינוי בקומה זו פרט למיקום מדרגות פנימיות שמנחה לעניין זה ופרט לסימון הריסות ומדרגות חיצוניות המוצעות בחזית הצפונית מזרחית החורגות מקו הבניין – (ראה סעיף קווי בניין והריסות).

מותר לפי נספח ומוצע בבקשה :

קומה א', מפלס +4.25 :

מוצע תוספת בינוי כהרחבה הכוללת שטח למשרדים, ממ"ס, מבואות, חדרי מדרגות ומעלית, המוצע בבקשה תואם את נספח הבינוי פרט לשימושים המותרים ופרט למדרגות חיצוניות המוצעות בחזית הצפונית מזרחית החורגות מקו הבניין – (ראה סעיף קווי בניין).

חזית צפונית :

מוצעות תוספת מרפסות זיז מקורות ומרפסת גג מקורה, המוצע בבקשה עבור מרפסות זיז אינו תואם את נספח הבינוי – (ראה סעיף מרפסות וקווי בניין).

קומה ב', מפלס +7.70 :

מוצעת תוספת קומה חדשה ובה שטח למשרדים, חדרי מדרגות, מעלית מבואה, המוצע בבקשה תואם את נספח הבינוי פרט לשימושים המותרים ופרט למדרגות חיצוניות המוצעות בחזית הצפונית מזרחית החורגות מקו הבניין – (ראה סעיף קווי בניין).

חזית צפונית :

מוצעות תוספת מרפסות זיז מקורות ומרפסת גג מקורה, המוצע בבקשה עבור מרפסות זיז אינו תואם את נספח הבינוי – (ראה סעיף מרפסות וקווי בניין).

שטחי בניה :

ש. שירות :

חישוב כולל נותר וחורג :

766.77 (ש. עיקרי נותר למימוש) - 639.76 (ש. שירות חורג) = 127.01 מ"ר הנותרים למימוש.

על עורך הבקשה :

- לחשב את הפונקציות שחושבו במניין שטחי שירות החורגים מהמותר בסך של 639.76 מ"ר במניין שטח עיקרי מוצע.

- את המרפסות ה מקורות במניין שטח עיקרי מוצע.

- את המעלית המוצעת (פעם אחת) באמצע הבניין במניין שטח עיקרי.

- את כל חדרי המדרגות במניין שטח עיקרי מוצע.

ולוודא עמידה במותר.

שירותים ציבוריים :

על עורך הבקשה להפריש שטח בסך 17.5 מ"ר עבור שירותים לעיריית ירושלים עפ"י הוראות התכנית.

גובה בניה :

מותר לפי תב"ע (תא שטח 1) : עפ"י הראות התכנית

גובה מדלפות הגג +12.73=771.92

גובה שיא הגג +16.80=801.45

יצוין, כי בנספח הבינוי ישנם גבהים שונים, אך נכתב בהוראות התכנית "האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע, גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית" מכאן כי יש להתייחס לטבלה 5.

מוצע בבקשה :

גובה מדלפות –

חלק הצפוני מזרחי – מוצע מדלפות בגובה של $12.75 + \text{מ'}$ $< 12.73 +$ המותרים, מכאן ישנה חריגה של 3 ס"מ בגובה הגג המותר, חריגה זו מהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית – על עורך הבקשה להנמיך את הבינוי לכדי המותר.

חלק המערבי – מוצע מדלפות בגובה של $13.27 + \text{מ'}$ $< 12.73 +$ המותרים, מכאן ישנה חריגה של 54 ס"מ בגובה הגג המותר, חריגה זו מהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית – על עורך הבקשה להנמיך את הבינוי לכדי המותר.

גובה שיא הגג –

(בחלק המערבי) בסך של $17.12 + \text{מ'}$ $< 16.80 +$ המותרים, מכאן ישנה חריגה של 32 ס"מ בגובה הגג המותר, חריגה זו מהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית – על עורך הבקשה להנמיך את הבינוי לכדי המותר.

מרפסות זיז :

קומה א' מפלס $+4.25$, חזית צפונית קדמית :

חריגה עבור מרפסת צפונית מזרחית –

מוצעת מרפסת זיז מקורה בעומק של 80 ס"מ מעבר לקו הבניין.

כאשר בהוראות התכנית חל סעיף סטייה ניכרת רק לעניין קו הבניין ולא לצמצום המרווח, ניתן לאפשר מרפסת זיז מעבר לקו בניין קדמי בלבד בעומק של עד 1.20 מ' מכח תקנות סעיף 4.03 (טבלה) מרפסות ובלבד שאין הוראות אחרות שמשמעו מהתכנית – על עורך הבקשה להתכנס לתוך גבול חלקה.

חריגה עבור מרפסת צפונית מערבית –

מוצעת מרפסת זיז מקורה בעומק של 93 ס"מ כאשר רובה מעבר לקו הבניין וגבול החלקה, מאחר ומדובר בתכנית הכוללת סטיה ניכרת לקו הבניין לא ניתן לאשר על גבי שצ"פ – על עורך הבקשה להסיר מרפסת זו מהבקשה .

קומה ב' מפלס $+7.70$:

חזית צפונית קדמית :

חריגה עבור מרפסת צפונית מזרחית –

מוצעת מרפסת זיז מקורה בעומק של 80 ס"מ מעבר לקו הבניין.

כאשר בהוראות התכנית חל סעיף סטייה ניכרת רק לעניין קו הבניין ולא לצמצום המרווח, ניתן לאפשר מרפסת זיז מעבר לקו בניין קדמי בלבד בעומק של עד 1.20 מ' מכח תקנות סעיף 4.03 (טבלה) מרפסות ובלבד שאין הוראות אחרות שמשמעו מהתכנית – על עורך הבקשה להתכנס לתוך גבול חלקה.

חריגה עבור מרפסת צפונית מערבית –

מוצעת מרפסת זיז מקורה בעומק של 93 ס"מ כאשר רובה מעבר לקו הבניין וגבול החלקה, מאחר ומדובר בתכנית הכוללת סטיה ניכרת לקו הבניין לא ניתן לאשר על גבי שצ"פ – על עורך הבקשה

להסיר מרפסת זו מהבקשה .

חזית מזרחית (פנימית) :

מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בשטח של 27.42 מ"ר בתוך קו בניין התואמת את נספח הבינוי.

בבחינת הצוות המקצועי נמצא כי עורך הבקשה מחשב את שטח מרפסת הזיז במניין מרפסת גג – על עורך הבקשה לחשב את שטח המרפסת במניין שטחי מרפסות זיז.

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

הריסות :

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

אישור שימור :

על עורך הבקשה להגיש הרמוניקה לאגף התואמת את אישור מח' שימור.

נוהל בקרה הנדסית :

על עורך הבקשה להגיש הרמוניקה לאגף התואמת את אישור בקרה הנדסית.

איכות הסביבה :

על עורך הבקשה להמציא אישור תקין של מחלקת איכות הסביבה כתנאי לדיון נוסף.

בניה ירוקה :

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

חוות דעת אדריכלית :

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

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

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 01/12/2025 - יא כסלו תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2025/145
מספר בקשה	<u>2017/0763.02</u>
מספר סידורי	<u>23</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, התקנת מעלית פנימית, התקנת מעלית חיצונית
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת קומות עבור הרחבת יח"ד ברחוב יוסף גבאי 7,9
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	פישר גיטל
עורך הבקשה	אדריכל גדרון עמוס
מתכנן השלד	שפר דן
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	9

כתובת האתר

הרב יוסף גבאי 7,9, הקריות החסידיות

גוש	חלקה	בשלמות
30234	4	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1035492	תחילת תוקף	23/11/2024			
1477	תחילת תוקף	11/01/1973			
1477א	תחילת תוקף	20/05/1971			
3040	תחילת תוקף	25/02/1982			
3040א	תחילת תוקף	11/06/1992			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

- ע"פ נתוני המערכת היתר בניה אחרון שהופק בחלקה הנידונה בתאריך 12/11/84 הינו להיתר בניה בת.ב. 1984/31.00 עבור " 11 יח"ד -קוטגיים ". אושרו בסך של 1630.69 מ"ר שטחים עיקריים

מחות הבקשה :

מוצע בבקשה בניין מגורים בן 2 קומות המשמש למגורים מעל הכניסה הקובעת ברחוב הרב יוסף גבאי בשכונת הקריות החסידיות גוש : 30234 חלקה : 4

מצב מוצע :

קומת מרתף מפלס -2.90 :

מוצעת הכשרת בינוי קיים הכולל הפיכת מחסן לחלק מהדירה הכולל מדרגות פנימות מהקומה העליונה

כמו"כ מוצעת מעלית וחניה

קומה קרקע מפלס +0.00 :

מוצעת הרחבות ל-2 דירות קיימות הכולל שינויים פנימיים

קומה א' מפלס +2.90 :

מוצעת הרחבות ל-2 דירות קיימות הכולל שינויים פנימיים

כמו"כ מוצע מרפסת זיז מקורה וכן מרפסות זיז לא מקורות

קומה ב', מפלס +5.80 :

מוצע תוספת קומה ליח"ד הקיימות הכולל חדריים מחוזקים

כמו"כ מוצעות מרפסת זיז מקורה חלקית

קומה ג', מפלס +8.70 :

מוצע תוספת קומה כהרחבה ליח"ד הקיימות

וכן מוצעות 2 מרפסות זיז כאשר אחת מקורה חלקית

והשניה לא מקורה כלל

קומת גגות , מפלס +12.20 :

מוצע 2 חדרי מדרגות עולים ליציאה למרפסות גג המוצעות לכל יח"ד

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך : 24/07/2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 4

בוצע משלוח הודעות לפי תקנה 36 באחריות ובמסגרת דסק שרות הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

על פי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות

מידע קודם

מתאריך	
20/11/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	לדחות במתכונת המוצעת : הבקשה מבואת לדחיה במתכונת המוצעת היות ומוצע בבקשה בינוי תואם ברובו את הנספח כאשר גובה הבניה בשונה מהוראות התוכנית וכן לא הוצג הוכחת יתרת שטחי בניה מהתב"ע וכן לא התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה על החניה המוצעת כמו"כ יש להמציא הצהרת מהנדס מעודכנת שטחי בניה : - על עורך הבקשה להמציא חישוב שטחים המוודא עמידה במותר לכלל היח"ד הכולל בניה עתידית עפ"י התב"ע במידה וישנם שטחים עודפים - על עורך הבקשה לחלק בין 3 הדיירים ולוודא עמידה במותר לבינוי המוצע בשונה מנספח ליח"ד מס' 10 בחזית צפונית גובה בניה : מותר עפ"י הוראות בטבלה מס' 5 : גובה הבניה מעל הכניסה הקובעת 14.10 + מטר מוצע בבקשה : 14.70 + מטר כאשר המוצע בבקשה הינו תואם את נספח הבינוי אך ישנה הוראה בטבלה 5 על גובה הבניה כאשר הוראות גוברות על נספח וע"כ לא ניתן לחרוג מהמותר בהוראות התוכנית - על עורך הבקשה לצמצם את גובה הבניה לכדי 14.10 מטר המותר בהוראות התוכנית מרפסות זיו : קומה ג', מפלס +8.70 :

חזית דרומית : על עורך הבקשה לחשב את כל המרפסת בשטח מרפסות לא מקורה היות והמרפסת לא מקורה כלל בקרה הנדסית : על עורך הבקשה להמציא הצהרת מהנדס מעודכנת הכוללת התייחסות לסעיף החיזוקים וכן לציין מספר היתר מקורי מחלקת הסדרי תנועה : במסגרת הבקשה מוצעת חניה כאשר לא התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה – על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת הסדרי תנועה כתנאי לדיון חוזר חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לבצע תיקונים המופיעים בתכנית 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 : 3040א תחילת תוקף : 11/06/1992 ייעוד הקרקע :	09/11/2025	חוות דעת תכנונית

התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 1035492 תחילת תוקף 23/11/2024 תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : עפ"י תב"ע מס' 1035492 לא קיים סעיף סטייה נכרת נספח בינוי : החלקה הנידונה כוללת נספח בינוי בקנ"מ 100:1 מחייב חלקית כאשר לא נמצא בכל הוראות התוכנית פרמטר בו הנספח מחייב וע"כ ההסתכלות על נספח זה הינו מנחה מוצע בבקשה בינוי תואם ברובו את נספח הבינוי שהינו בבחינת מנחה שלביות ביצוע : עפ"י סעיף 7.1 : הבניה תבוצע בהינף אחד לכל דירה בנפרד המוצע בבקשה הינו ל-2 יח"ד מתוך 3 יח"ד כאשר 2 יח"ד מבוקשות במלואן קווי בניין : התקבל תיק קווי בניין בתאריך 16/05/2025 ע"י המח' למידע תכנוני לפי תכנית 1035492 ולא נמצאו חריגות מקווי בניין שטחי בניה : מעל הכניסה הקובעת : ש. עיקרי : מותר עפ"י התב"ע : 1125 מ"ר קיים : 299.87 מ"ר		

מוצע בבקשה : 402.81 מ"ר חישוב : 1125 > 702.68 מ"ר = 402.81 מ"ר (מוצע) + 299.87 מ"ר (קיים) + 402.81 מ"ר (מוצע) = 1125 מ"ר המותר עפ"י התב"ע ש. שירות : מעל הכניסה הקובעת : מותר עפ"י התב"ע : 161 מ"ר מוצע בבקשה : 23.29 מ"ר > 161 מ"ר המותרים מתחת הכניסה הקובעת : ש. עיקרי : מותר עפ"י התב"ע : 240 מ"ר מוצע בבקשה : 55.40 מ"ר ש. שירות : מותר עפ"י תב"ע : 60 מ"ר מוצע בבקשה : 3.83 מ"ר המוצע בבקשה כולל הרחבות ליח"ד קיימות מס' 9 ומס' 10 כאשר ליח"ד מס' 9 מוצע בבקשה בינוי בהתאם לנספח בינוי אך ליח"ד מס' 10 מוצעות הרחבות גדולות מהמותר עפ"י נספח כאשר המוצע בבקשה אינו חורג מהמותר עפ"י הוראות התוכנית בשטחי הבניה אך לא ניתן לבחון את שטחי הבניה היות ויח"ד מס' 11 לא כלולה בבקשה וע"כ – על עורך הבקשה להמציא חישוב שטחים המוודא עמידה במותר לכלל היח"ד עפ"י התב"ע הכולל בניה עתידית במידה וישנם שטחים עודפים על עורך הבקשה לחלק בין 3 הדיירים ולוודא עמידה במותר לבינוי המוצע בשונה מנספח ליח"ד מס' 10 בחזית צפונית מספר קומות : מותר עפ"י תב"ע, סעיף 5(טבלה) : 4 קומות מעל הכניסה וקומה אחת מתחת הכניסה הקובעת ישנה הערה (3) + קומה יציאה למרפסת גג קיים בבקשה : 2 קומות מעל הכניסה הקובעת		

מוצע בבקשה : קומה אחת מתחת הכניסה הקובעת ו-2 קומות מעל הכניסה קובעת מעל 2 קומות קיימות וכן מוצע קומה ליציאה למרפסת גג כמותר עפ"י הוראות התוכנית גובה בניה : מותר עפ"י הוראות בטבלה מס' 5 : גובה הבניה מעל הכניסה הקובעת 14.10 + מטר מוצע בבקשה : 14.70 + מטר כאשר המוצע בבקשה הינו תואם את נספח הבינוי אך ישנה הוראה בטבלה 5 על גובה הבניה כאשר הוראות גוברות על נספח וע"כ לא ניתן לחרוג מהמותר בהוראות התוכנית - על עורך הבקשה לצמצם את גובה הבניה לכדי 14.10 מטר המותר בתוכנית מספר יח"ד : עפ"י תב"ע סעיף 5(טבלה): מס' יח"ד המירבי יהיה 3 יח"ד קיים בבקשה : 2 יח"ד לא מוצעות תוספת יח"ד חדשות אלא הרחבה ל-2 יח"ד קיימות מעלית : מוצעת מעלית מקומת המרתף מפלס 2.90- עד לקומת הגג מפלס 11.60+ תואם את נספח הבינוי המעלית מיועדת ליח"ד מס' 10 בלבד מרפסות זיז : קומה א' מפלס 2.90+ : חזית צפונית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בשטח של 4.76 מ"ר ליח"ד מס' 10		

כמו"כ מוצע מרפסת זיז מקורה חלקית בשטח של 2.30 מ"ר אינה מקורה ובשטח של 2.27 מ"ר מקורה קומה ב', מפלס +5.80 : חזית דרומית : מוצעת מרפסת זיז מקורה חלקית בשטח של 4.10 מ"ר מקורה ובשטח של 5.17 מ"ר לא מקורה קומה ג', מפלס +8.70 : חזית צפונית : מוצעת מרפסת לא מקורה בשטח של 8.63 מ"ר חזית דרומית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בשטח של 9.29 מ"ר – על עורך הבקשה לחשב את כל המרפסת בשטח מרפסות לא מקורה היות והמרפסת לא מקורה כלל ח.מחוזק : קומה ב', מפלס +5.80 : מוצע חדר מחוזק בשטח של כ-9 מ"ר לכל יח"ד סה"כ 2 חדרים מחוזקים בקרה הנדסית : עפ"י התב"ע סעיף 4.1.2 ה' (6) : היתר לתוספת הבניה לבניין קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה, לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413 עפ"י הצהרת מהנדס לא נדרש חיזוק מבנים למבנה וכן לא כלול בהוראות התוכנית התניה לבדיקת חיזוק המבנה כאשר עפ"י הוראות התוכנית נדרש להמציא נוהל בקרה הנדסית - על עורך הבקשה להמציא הצהרת מהנדס מעודכנת הכוללת התייחסות לסעיף החיזוקים וכן לציין מספר היתר מקורי מחלקת הסדרי תנועה : במסגרת הבקשה מוצעת חניה כאשר לא התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה – על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת הסדרי תנועה כתנאי לדיון חוזר		

תימוכין קניינים : נבדק בפתיחת התיק עפ"י דסק שרות הלקוחות בפתיחת התיק חוות דעת אדריכלית : מוצע בבקשה בינוי תואם ברובו את הנספח כאשר גובה הבניה בשונה מהוראות התוכנית וכן לא הוצג הוכחת יתרת שטחי בניה מהתב"ע וכן לא התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה על החניה המוצעת כמו"כ יש להמציא הצהרת מהנדס מעודכנת - על עורך הבקשה לבצע תיקונים המופיעים בתכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות לבקשה זו		

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

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת :

הבקשה מבואת לדחיה במתכונת המוצעת היות ומוצע בבקשה בינוי תואם ברובו את הנספח כאשר גובה הבניה בשונה מהוראות התוכנית וכן לא הוצג הוכחת יתרת שטחי בניה מהתב"ע וכן לא התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה על החניה המוצעת כמו"כ יש להמציא הצהרת מהנדס מעודכנת

שטחי בניה :

- על עורך הבקשה להמציא חישוב שטחים המוודא עמידה במותר לכלל היח"ד הכולל בניה עתידית עפ"י התב"ע

במידה וישנם שטחים עודפים

- על עורך הבקשה לחלק בין 3 הדיירים ולוודא עמידה במותר לבינוי המוצע בשונה מנספח ליח"ד מס' 10 בחזית צפונית

גובה בניה :

מותר עפ"י הוראות בטבלה מס' 5 : גובה הבניה מעל הכניסה הקובעת 14.10 + מטר

מוצע בבקשה : 14.70 + מטר

כאשר המוצע בבקשה הינו תואם את נספח הבינוי אך ישנה הוראה בטבלה 5 על גובה הבניה כאשר הוראות גוברות על נספח וע"כ לא ניתן לחרוג מהמותר בהוראות התוכנית - על עורך הבקשה לצמצם את גובה הבניה לכדי 14.10 מטר המותר בהוראות התוכנית

מרפסות זיז :

קומה ג', מפלס +8.70 :

חזית דרומית :

על עורך הבקשה לחשב את כל המרפסת בשטח מרפסות לא מקורה היות והמרפסת לא מקורה כלל

בקרה הנדסית :

על עורך הבקשה להמציא הצהרת מהנדס מעודכנת הכוללת התייחסות לסעיף החיזוקים וכן לציין מספר היתר מקורי

מחלקת הסדרי תנועה :

במסגרת הבקשה מוצעת חניה כאשר לא התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה – על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת הסדרי תנועה כתנאי לדיון חוזר

חוות דעת אדריכלית :

על עורך הבקשה לבצע תיקונים המופיעים בתכנית 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 - 01/12/2025 - יא כסלו תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2025/145
מספר בקשה	<u>1991/0407.12</u>
מספר סידורי	<u>24</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, הוספת מרפסת זיז ליח"ד בבניין פשוט
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת קומת גג- הרחבת יח"ד קיימת, ותוספת מרפסות.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	זלצמן פנחס
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות לב - צנעני מרים
מתכנן השלד	מהנדס מורסיאנו אליהו
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

בק 27 , תל ארזה, עזרת תורה

גוש	חלקה	בשלמות
30104	43	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1138	תחילת תוקף	22/05/1977			
1247378	תחילת תוקף	24/07/2025			
319673	תחילת תוקף	01/07/2017			
3379	תחילת תוקף	11/08/1985			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

ע"פ נתוני המערכת היתרי בניה אחרונים ורלוונטיים שהופקו בחלקה :

- בתאריך 19/04/2021 בת.ב 2019/0407.00 עבור "הריסת בנין קיים ובנית בנין חדש לפי תמ"א 38", בהיתר זה אושרו 330.59 מ"ר לשטח עיקרי, 232.06 מ"ר לשטח שירות ו- 28.1 מ"ר לשטחי מרפסות.

- בתאריך 27/10/2022 בת.ב 2019/0407.01 עבור "תכנית שינויים לתמ"א 38 – תוספת מעלית ומרפסות", בהיתר זה אושרו 2.01 מ"ר לשטח שירות ו- 5.65 מ"ר לשטחי מרפסות.

מהות הבקשה :

מצב קיים : מדובר בבניין קיים בן 5 קומות מעל הכניסה וקומה תת-קרקעית המשמש למגורים ברחוב ניסן
בק 27 בשכונת עזרת תורה, גוש : 30104 , חלקה : 43

מצב מוצע :

קומת מחסנים, מפלס -2.50 :

חזית צפונית :

מוצע פריצת 2 חלונות בחזית לשימור.

קומה א', מפלס 3.25 + (יח"ד 2) :

חזית צפונית :

מוצע הריסת מרפסת זיז קיימת ובניית מרפסת זיז מקורה חלקית ומרפסת דמה כחיבור למרפסת גג.

קומה ב', מפלס 6.25 + :

מוצע חלוקה פנימית חדשה במדרגות משותפות עבור יח"ד מס' 4.

חזית צפונית :

עבור יח"ד מס' 3 מוצע תוספת מרפסת זיז מקורה כהרחבה למרפסת זיז קיימת.

קומה ג', מפלס 9.34 + (יח"ד 4) :

מוצע הריסת מדרגות וקירות פנימיים.

חזית צפונית :

מוצע הריסת מרפסת זיז קיימת ותוספת מרפסת זיז מקורה כהרחבה למרפסת זיז קיימת.

קומה ד', מפלס 12.78 + (יח"ד 4) :

מוצע הריסה ושינויים פנימיים.

מוצע תוספת בינוי הכוללת הגבהת גובה הגג והגבהת מעלית.

חזית צפונית :

מוצע הריסת מרפסת זיז קיימת.

מוצע תוספת מרפסת זיז לא מקורה.

חזית דרומית :

מוצעת תוספת מרפסת גג מקורה.

קומת גג, מפלס 16.78 + (יח"ד 4) :

מוצע תוספת בניה על הגג כולל מדרגות פנימיות והגבהת מעלית.

מוצע מרפסת גג לא מקורה.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 43.

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

מידע קודם

מתאריך	
24/11/2025	הכנת המלצה תכנונית: לדחות במתכונת המוצעת
	לדחות במתכונת המוצעת:
	הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ונמצא כי עורך הבקשה אינו מחשב פונקציות נדרשות במניין שטח עיקרי מוצע וגם אם יחשבם תהיינה חריגה מסך שטחים עיקריים המהווה סטיה ניכרת מתקנות.
	שטחי בניה:
	ש. עיקרי:
	בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה אינו מחשב את גרמי המדרגות ומבואת יציאה למרפסת הגג עבור יח"ד מס' 4 במניין שטח עיקרי בסך של 28.09 מ"ר, גם ככל ויחשב פונקציות אלו במניין שטח עיקרי מוצע תהיינה חריגה בשטח העיקרי המותר בסך של 20.84 מ"ר, חריגה מסך שטחי הבניה מהווה סטיה ניכרת מתקנות – לא ניתן לאשר.
	מרפסות זיז:
	על עורך הבקשה לחשב את המרפסות המקורות במניין שטח עיקרי ייעודי למרפסות הניתן מכח התב"ע ולהראות עמידה במותר.

מרפסות גג : קומה ד' מפלס +12.78, חזית דרומית : על עורך הבקשה לחשב את המרפסת המוצעת כמקורה, ולחשבה במניין שטח עיקרי ייעודי למרפסות הניתן מכח התב"ע ולהראות עמידה במותר. קווי בניין : על עורך הבקשה להטמיע ע"ג התוכניות את סימון קו הבניין כפי שהתקבל בתיק מידע במדויק. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3379 תחילת תוקף : 11/08/1985 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 1247378 תחילת תוקף 24.7.25, אזור מגורים ד'. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת :	24/11/2025	חוות דעת תכנונית

בתכנית הנ"ל לא קיים סעיף סטיה ניכרת. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 21.7.2025 ע"י המח' למידע ולא נמצאו חריגות מקו הבניין המאושרים מאחר והינם ע"ג קונטור בניין קיים, אך עורך הבקשה אינו מטמיע סימון זה ע"ג התכניות – על עורך הבקשה להטמיע ע"ג התוכניות את סימון קו הבניין כפי שהתקבל בתיק מידע במדויק. שלביות ביצוע : סעיף 7.1 : 1.1 "תוספת הקומה תיבנה בהינף אחד בלבד לא תותר בנייתה בשלבים". המוצע בבקשה הינו בניה בהינף אחד התואם להוראות התוכנית. נספח בינוי : בתכנית חל נספח בינוי מפורט מחייב חלקית לעניין מס' יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי ושימור, המוצע בבקשה אינו חורג מהסעיף הנ"ל כמפורט : קומת מחסנים, מפלס -2.50 : חזית צפונית : מוצע פריצת 2 חלונות בחזית לשימור - כמותר. קומה א', מפלס +3.25 : חזית צפונית : מוצע הריסת מרפסת זיז קיימת - כמותר. עבור יח"ד מס' 2 מוצעת תוספת מרפסת זיז מקורה חלקית וקורת דמה בהתאם למרפסות הקומות מעל - כמותר. חזית מזרחית : הריסת מעקה מרפסת קיים - כמותר. קומה ב', מפלס +6.25 : מוצע חלוקה פנימית חדשה במדרגות משותפות עבור יח"ד מס' 4 - כמותר.		

חזית צפונית : עבור יח"ד מס' 3 מוצע תוספת מרפסת זיז מקורה כהרחבה למרפסת זיז קיימת - כמותר. קומה ג', מפלס 9.34+ : מוצע הריסת מדרגות וקירות פנימיים - כמותר. חזית צפונית : מוצע הריסת מרפסת זיז קיימת – לא תואם במדויק לנספח הבינוי אך הנספח מנחה לעניין זה. עבור יח"ד מס' 4 מוצע תוספת מרפסת זיז מקורה כהרחבה למרפסת זיז קיימת - כמותר. קומה ד', מפלס 12.78+ : מוצע הריסה ושינויים פנימיים - כמותר. מוצע תוספת בינוי עבור יח"ד מס' 4 הכוללת הגבהת גובה הגג והגבהת מעלית - כמותר. חזית צפונית : מוצע הריסת מרפסת זיז קיימת - לא תואם נספח, מנחה לעניין זה. מוצע הגבהת גובה הגג כתוספת בינוי עבור יח"ד מס' 4 והגבהת מעלית - כמותר. חזית דרומית : מוצע תוספת מרפסת גג מקורה - לא תואם במדויק לנספח הבינוי אך הנספח מנחה לעניין זה. קומת גג, מפלס 16.78+ : עבור יח"ד מס' 4 מוצע תוספת בניה על הגג כולל מדרגות פנימיות והגבהת מעלית - המוצע לא תואם במדויק לנספח הבינוי אך הנספח מנחה לעניין זה. מוצע מרפסת גג לא מקורה - כמותר. שטחי בניה : ש. עיקרי : ש. עיקרי מותר בתב"ע : בסך של 422.59 מ"ר ש. עיקרי קיים : בסך של 323.41 מ"ר.		

ש. עיקרי מוצע: בסך של 91.91 מ"ר. חישוב: 323.41 (ע. קיים) + 91.91 (ע. מוצע) = 415.32 > 422.59 מ"ר עיקרי המותרים. 422.59 (ע. מותר) – 415.32 (ע. מצע וקיים) = 7.25 מ"ר הנותרים למימוש. בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה אינו מחשב את גרמי המדרגות ומבואת יציאה למרפסת הגג עבור יח"ד מס' 4 במניין שטח עיקרי בסך של 28.09 מ"ר, גם ככל ויחשב פונקציות אלו במניין שטח עיקרי מוצע תהיינה חריגה בשטח העיקרי המותר בסך של 20.84 מ"ר, חריגה מסך שטחי הבניה מהווה סטיה ניכרת מתקנות – לא ניתן לאשר. ש. שירות: ש. שירות מותר בתב"ע: בסך של 252.07 מ"ר כאשר 152.20 מ"ר מעל הכניסה ו- 99.87 מ"ר מתחת לכניסה. ש. שירות קיים: בסך של 226.56 מ"ר כאשר 118.77 מ"ר מעל הכניסה ו- 107.79 מ"ר מתחת לכניסה. ש. שירות מוצע בבקשה: בסך של 16.29 מ"ר מעל הכניסה. חישוב: 226.56 מ"ר (ש. קיים) + 16.29 מ"ר (ש. מוצע) = 242.85 > 252.07 (ש. מותר). 252.07 – 242.85 = 9.22 מ"ר הנותרים למימוש. מרפסות בנוסף לשטח העיקרי: מותר בתב"ע: בסך של 65 מ"ר. בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה אינו מחשב את המרפסות המקורות בכל הקומות במניין שטח עיקרי מוצע למרפסות הניתן בהוראות התכנית – על עורך הבקשה לחשב שטח מרפסות מקורות במניין שטח עיקרי מוצע למרפסות ולוודא עמידה במותר. מס' יח"ד: מותר עפ"י תב"ע: 4 יח"ד. קיים: 4 יח"ד. מוצע: אין שינוי במס' יח"ד – אין מניעה לאשר.		

מס' קומות : מותר לפי תב"ע : 5 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה תת קרקעית. קיים : 4 קומות מעל הכניסה הקובעת כולל חלל גג רעפים וקומה תת קרקעית. מוצע בבקשה : הגבהת קומת גג, אין שינוי במס' הקומות – אין מניעה לאשר. גובה בניה : מותר לפי תב"ע : גובה בניה מירבי 19.58 מ"ר, עפ"י מדידה ידנית גובה פתח יציאה לגג 20.78 מ"ר מוצע בבקשה : גובה בניה מירבי 19.58 מ"ר, גובה פתח יציאה לגג תואם נספח - כמותר. מרפסות זיז : קומה א' , מפלס +3.25 : חזית צפונית : מוצעת תוספת מרפסת זיז מקורה חלקית בעומק של 1.20 מ', ברוחב של 2.36 מ' ובשטח של 2.83 מ"ר, כאשר החלק המקורה בשטח של 1.39 מ"ר - תואם נספח. קומה ב' , מפלס +6.25 : חזית צפונית : מוצע תוספת מרפסת זיז מקורה בעומק של 1.20 מ', ברוחב של 2.70 מ' ובשטח של 4.31 מ"ר - תואם נספח. קומה ג' , מפלס +9.34 : חזית צפונית : מוצע תוספת מרפסת זיז מקורה בעומק של 1.20 מ', ברוחב של 2.70 מ' ובשטח של 4.31 מ"ר - תואם נספח. עורך הבקשה מחשב שטח מרפסות מקורות שלא במניין עיקרי למרפסות – על עורך הבקשה לחשב את המרפסות המקורות במניין שטח עיקרי ייעודי למרפסות הניתן מכח התב"ע ולהראות עמידה במותר.		

קומה ד', מפלס +12.78 : חזית צפונית : מוצע תוספת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 1.20 מ', ברוחב של 4.72 מ' ובשטח של 5.66 מ"ר - תואם נספח. מרפסות גג : קומה ד', מפלס +12.78 : חזית דרומית : מוצע תוספת מרפסת גג מקורה בעומק של 1.10 מ', ברוחב של 3.19 מ' ובשטח של 3.51 מ"ר – אינו תואם נספח במדויק אך הנספח מנחה לעניין זה – אין מניעה לאשר. עורך הבקשה אינו מחשב את מרפסת הגג כמקורה – על עורך הבקשה לחשב את המרפסת המוצעת כמקורה, ולחשבה במניין שטח עיקרי ייעודי למרפסות הניתן מכח התב"ע ולהראות עמידה במותר. קומת גג, מפלס +16.78 : מוצע ליחיד מס' 4 מרפסת גג לא מקורה בעומק של 3.60 מ', ברוחב של 5.47 מ' ובשטח של 19.69 מ"ר - תואם נספח. אישור שימור : התקבל אישור מחלקת שימור בתאריך 5.11.25 ע"י אוסנת יעקובוב. אישור הסדרי תנועה : לא רלוונטי בבקשה זו. בקרה הנדסית : עפ"י הצהרת מהנדס לא נדרש חיזוק מבנים בבקשה זו. חוות דעת אדריכלית : המוצע בבקשה תואם בכללו את נספח הבינוי, אך הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ונמצא כי עורך הבקשה אינו מחשב פונקציות נדרשות במניין שטח עיקרי מוצע וגם אם		

יחשבם תהיינה חריגה מסך שטחים עיקריים המהווה סטיה ניכרת מתקנות. - על עורך הבקשה לתקן תיקונים 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
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	9

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת :

הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ונמצא כי עורך הבקשה אינו מחשב פונקציות נדרשות במניין שטח עיקרי מוצע וגם אם יחשבם תהיינה חריגה מסך שטחים עיקריים המהווה סטיה ניכרת מתקנות.

שטחי בניה :

ש. עיקרי :

בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה אינו מחשב את גרמי המדרגות ומבואת יציאה למרפסת הגג עבור יח"ד מס' 4 במניין שטח עיקרי בסך של 28.09 מ"ר, גם ככל ויחשב פונקציות אלו במניין שטח עיקרי מוצע תהיינה חריגה בשטח העיקרי המותר בסך של 20.84 מ"ר, חריגה מסך שטחי הבניה מהווה סטיה ניכרת מתקנות – לא ניתן לאשר.

מרפסות זיז :

על עורך הבקשה לחשב את המרפסות המקורות במניין שטח עיקרי ייעודי למרפסות הניתן מכח התב"ע ולהראות עמידה במותר.

מרפסות גג :

קומה ד' מפלס +12.78, חזית דרומית :

על עורך הבקשה לחשב את המרפסת המוצעת כמקורה, ולחשבה במניין שטח עיקרי ייעודי למרפסות הניתן מכח התב"ע ולהראות עמידה במותר.

קווי בניין :

על עורך הבקשה להטמיע ע"ג התוכניות את סימון קו הבניין כפי שהתקבל בתיק מידע במדויק.

חוות דעת אדריכלית :

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 01/12/2025 - יא כסלו תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2025/145
מספר בקשה	<u>2020/0193.01</u>
מספר סידורי	<u>25</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת קומה אחת, סה"כ 11 יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	לוח זכויות
הכשרת עבירה	לא
המבקש	עותמאן מאהר אחמד
עורך הבקשה	אדריכל יונס חאזם
מתכנן השלד	אגבאריה קוציי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

ח'ליל א סכאכניי סמטה 3 , בית חנינה .

גוש	חלקה	בשלמות
30611	175	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
762708	תחילת תוקף	12/02/2022			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

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

- בתאריך 16.07.2023 בת.ב 2020/193.00 ובו אושר " בנין חדש".

מהות הבקשה המוצעת :

בשכונת בית חנינה ברחוב חליל א סכאכניי סמטה 3, תוספת קומה אחת לבניין קיים בעל 5 קומות.

גוש : 30611 חלקה : 175.

מצב מוצע :

קומת חניה במפלס 2.58 - קומה קיימת :

מוצע שטח חניה לקומת חניה קיימת.

קומת קרקע במפלס 0.00 + קומה קיימת :

מוצע תוספת שטחי מחסנים.

דירה 1 - מוצע תוספת בינוי למגורים.

קומת א' במפלס 3.12 + קומה קיימת :

דירה 2 - מוצע תוספת בינוי למגורים, הגדלת מרפסת זיז קיימת.

דירה 3 - מוצע תוספת בינוי למגורים, הגדלת מרפסת זיז קיימת.

קומת ב' במפלס 6.24 + קומה קיימת :

דירה 4 - מוצע תוספת בינוי למגורים, מרפסת זיז.

דירה 5 - מוצע תוספת בינוי למגורים, הגדלת מרפסת זיז קיימת.

קומת ג' במפלס 9.36 + קומה קיימת :

דירה 6 - מוצע תוספת בינוי למגורים, מרפסת זיז.

דירה 7 - מוצע תוספת בינוי למגורים, מרפסת זיז.

קומת ד' במפלס 12.48 + קומה קיימת :

דירה 8 - מוצע תוספת בינוי למגורים, מרפסת זיז.

דירה 9 - מוצע תוספת בינוי למגורים, מרפסת זיז.

קומת ה במפלס 15.60 + קומה מוצעת :

דירה 10 - מוצע בינוי למגורים, מרפסות זיז וממ"ד.

דירה 11 - מוצע בינוי למגורים, מרפסות זיז וממ"ד.

קומת גג במפלס 18.72 + :

מוצעת יציאת לגג טכני.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

תום מועד התנגדויות בתאריך 25.07.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 175 .

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

מידע קודם

מתאריך	
19/11/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת המוצע בבקשה מקובל מבחינה תכנונית אך חורג מהשטחים המותרים לעניין שטחי בניה ולעניין המרפסות והמחסנים יש לצמצם את השטחים והמרפסות לסך השטחים המותרים ע"פ התב"ע. -יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a. - ניהול מי נגר. שטח בניה : ע"פ הוראות התוכנית סעיף 5 מגרשים ריקים – אחוזי בניה כוללים - 160%. שטח החלקה - 552 מ"ר. ע"פ הוראות התב"ע סעיף 5-2) שטחי בניה מרביים ומעבר לכך תותר תוספת שטחי בניה תת קרקעים בהתאם להגדרה בסעיף 1.9. ע"פ הוראות התב"ע סעיף 5-4) " בנוסף יותר חדר יציאה לגג וחדר טכני על הגג. שטח חדרי היציאה לגג מהווה חלק משטחי הבנייה הכוללים". אחוזי בניה מרבי - $1449.6 \text{ מ"ר} = 906 * 160\%$ קיים בבקשה : ש. עיקרי קיים מעל הקרקע : 1018.94 מ"ר. ש. שירות קיים מעל הקרקע : 262.04 מ"ר. מוצע בבקשה :

ש. עיקרי מוצע מעל הקרקע : 275.72 מ"ר . ש. שירות מוצע מעל הקרקע : 53.99 מ"ר סה"כ (מוצע + קיים) = 1610.69 מ"ר - השטחים המוצעים חורגים מהשטחים המותרים ע"פ הוראות התב"ע ע"כ יש לצמצם לשטחים המותרים כנדרש. מחסנים : ע"פ הוראות התב"ע סעיף 9.1- שטח שירות תת קרקעי- "כל שטחי הבניה בתת הקרקע בהיקפים ועבור השימושים הבאים- מחסן בשיעור של עד 10 מ"ר ליחיד". מוצע בבקשה : קומת קרקע במפלס +0.00 קומה קיימת : מוצע תוספת שטחי מחסנים בשטח כולל של 63.74 מ"ר אשר מחולקים למחסנים גדולים מעל 10 מ"ר. השטח המותר למחסן הוא עד 10 מ"ר יש לסדר את המחסנים ככה שיעמדו במותר ע"י התב"ע ולחשב את השטחים נכון לא כחישוב כולל כדי שאני יוכל לבדוק שאכן אתם עומדים במותר. ניהול מי נגר : ע"פ תב"ע 762708 – סעיף 6.4- "יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל " הוצג חישוב כנדרש. מרפסות : ע"פ תב"ע 762708 סעיף 6.12- השטח הקבוע בטבלה 5 כשטח עיקרי למרפסות ישמש למרפסת מקורה בלבד ושטחה לא יעלה על 12 מ"ר ליחיד. קומת א' במפלס +3.12 קומה קיימת : דירה 2 - מוצע הגדלת מרפסת זיז קיימת 1.13 מ"ר יש בדירה הנ"ל מרפסות קיימות 12.59 מ"ר סה"כ 13.72 מ"ר. דירה 3 - מוצע הגדלת מרפסת זיז קיימת 1.12 מ"ר.		

קומת ב' במפלס +6.24 קומה קיימת : דירה 4 - מוצע מרפסת זיז 3.12 מ"ר יש בדירה הנ"ל מרפסות קיימות 10.59 מ"ר סה"כ 13.71 מ"ר. דירה 5 - מוצע הגדלת מרפסת זיז קיימת 1.12 מ"ר יש בדירה הנ"ל מרפסות קיימות 12.59 מ"ר סה"כ 13.71 מ"ר. קומת ג' במפלס +9.36 קומה קיימת : דירה 6 - מוצע מרפסת זיז 3.12 מ"ר יש בדירה הנ"ל מרפסות קיימות 10.59 מ"ר סה"כ 13.71 מ"ר. דירה 7 - מוצע מרפסת זיז 3.12 מ"ר יש בדירה הנ"ל מרפסות קיימות 10.59 מ"ר סה"כ 13.71 מ"ר. קומת ד' במפלס +12.48 קומה קיימת : דירה 8 - מוצע מרפסת זיז 3.12 מ"ר יש בדירה הנ"ל מרפסות קיימות 10.59 מ"ר סה"כ 13.71 מ"ר. דירה 9 - מוצע מרפסת זיז 3.12 מ"ר יש בדירה הנ"ל מרפסות קיימות 10.59 מ"ר סה"כ 13.71 מ"ר. קומת ה במפלס +15.60 קומה מוצעת : דירה 10 - מוצעות מרפסות זיז בשטח 13.71 מ"ר. דירה 11 - מוצעות מרפסות זיז בשטח 13.71 מ"ר. המרפסות המוצעות חורגות מהשטחים המותרים אשר מוגנים בסעיף סטייה ניכרת יש לתקן למותר עפ"י התב"ע. בנוסף יש לחשב את המרפסות כנדרש בצבע כחול כ- "שטחי עיקרי מרפסות" -יש להציג את המרפסות המקורות בטבלת השטחים למרפסות מקורות כשטח עיקרי. 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- תוך תקופת זמן זו , הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 762708 תחילת תוקף : 12/02/2022 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : * 762708-תחילת תוקף 12/02/2022, ייעוד ע"פ תוכנית מאושרת קודמת. * 7469-תחילת תוקף 17/02/2007, אזור מגורים 2 מיוחד. תוכנית כפופות : * התוכנית תכנית מתאר 62. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : ע"פ תבע 762708 - סעיף 6.7 - מס' קומות מעל הקרקע המירבי. קווי הבניין והמרחק בין בניינים באותו מגרש מחייב. הריסת עבירות בנייה, גדרות בתחום דרך מאושרת או מבנים קיימים בגבולות המגרשים ובקו בניין אפס הינה מחייבת. סטייה מהוראות מסעיף 6.12 לעניין מרפסות תחשב כסטייה ניכרת. המוצע בקשה אינו מהווה סטייה ניכרת .	28/10/2025	חוות דעת תכנונית

נספח בינוי : בת ו כנית - 762708 לא קיים נספח בינוי. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2023/6669.00 שהוגש מיום 21.09.2023 ע"י המח' למידע תכנוני. קו בניין בכחול קו בניין תת קרקעי. קו בניין מסומן באדום. המוצע בבקשה בתחום קווי בניין מאושרים. מס' קומות : ע"פ הוראות התבע סעיף 4.1.2 (ג)- 2. " מספר הקומות מעל הקרקע לא יעלה על 6 קומות, בכל חתך." קיים בבקשה 5 קומות ומוצע בבקשה- קומה אחד מעל הקרקע סה"כ 6 קומות. עומד במותר ע"כ אין מניעה לאשר. מס' יח"ד : ע"פ הוראות התבע סעיף 4.1.2 (ב)-" מספר יח"ד : עד 14 יח"ד לדונם." קיים בבקשה 9 יח"ד ומוצע בבקשה 2 יח"ד – סה"כ 11 יח"ד. עומד במותר ע"כ אין מניעה לאשר. שטח בניה : ע"פ הוראות התוכנית סעיף 5 מגרשים ריקים – אחוזי בנייה כוללים- 160%. שטח החלקה- 552 מ"ר.		

ע"פ הוראות התבע סעיף 5-2) שטחי בנייה מרביים ומעבר לכך תותר תוספת שטחי בנייה תת קרקעים בהתאם להגדרה בסעיף 1.9. ע"פ הוראות התבע סעיף 5-4) " בנוסף יותר חדר יציאה לגג וחדר טכני על הגג. שטח חדרי היציאה לגג מהווה חלק משטחי הבנייה הכוללים". אחוזי בנייה מרבי- 1449.6 מ"ר = 906*160% קיים בבקשה : ש. עיקרי קיים מעל הקרקע : 1018.94 מ"ר. ש. שירות קיים מעל הקרקע : 262.04 מ"ר. מוצע בבקשה : ש. עיקרי מוצע מעל הקרקע : 275.72 מ"ר . ש. שירות מוצע מעל הקרקע : 53.99 מ"ר סה"כ (מוצע + קיים) = 1610.69 מ"ר - השטחים המוצעים חורגים מהשטחים המותרים ע"פ הוראות התבע ע"כ יש לצמצם לשטחים המותרים כנדרש. מחסנים : ע"פ הוראות התבע סעיף 9.1- שטח שירות תת קרקעי- "כל שטחי הבנייה בתת הקרקע בהיקפים ועבור השימושים הבאים- מחסן בשיעור של עד 10 מ"ר ליחיד". מוצע בבקשה : קומת קרקע במפלס +0.00 קומה קיימת : מוצע תוספת שטחי מחסנים בשטח כולל של 63.74 מ"ר אשר מחולקים למחסנים גדולים מעל 10 מ"ר. השטח המותר למחסן הוא עד 10 מ"ר יש לסדר את המחסנים ככה שיעמדו במותר עפ"י התב"ע ולחשב את השטחים נכון לא כחישוב כולל כדי שאני יוכל לבדוק שאכן אתם עומדים במותר. המוצע עומד במותר ע"כ אין מנעה לאשר. ניהול מי נגר : ע"פ תבע 762708 – סעיף 6.4 - "יותר לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל "		

הוצג חישוב כנדרש. מרפסות : ע"פ תבע 762708 סעיף 6.12 – השטח הקבוע בטבלה 5 כשטח עיקרי למרפסות ישמש למרפסת מקורה בלבד ושטחה לא יעלה על 12 מ"ר ליח"ד. קומת א' במפלס 3.12 + קומה קיימת : דירה 2 - מוצע הגדלת מרפסת זיז קיימת 1.13 מ"ר יש בדירה הנ"ל מרפסות קיימות 12.59 מ"ר סה"כ 13.72 מ"ר. דירה 3 - מוצע הגדלת מרפסת זיז קיימת 1.12 מ"ר. קומת ב' במפלס 6.24 + קומה קיימת : דירה 4 - מוצע מרפסת זיז 3.12 מ"ר יש בדירה הנ"ל מרפסות קיימות 10.59 מ"ר סה"כ 13.71 מ"ר. דירה 5 - מוצע הגדלת מרפסת זיז קיימת 1.12 מ"ר יש בדירה הנ"ל מרפסות קיימות 12.59 מ"ר סה"כ 13.71 מ"ר. קומת ג' במפלס 9.36 + קומה קיימת : דירה 6 - מוצע מרפסת זיז 3.12 מ"ר יש בדירה הנ"ל מרפסות קיימות 10.59 מ"ר סה"כ 13.71 מ"ר. דירה 7 - מוצע מרפסת זיז 3.12 מ"ר יש בדירה הנ"ל מרפסות קיימות 10.59 מ"ר סה"כ 13.71 מ"ר. קומת ד' במפלס 12.48 + קומה קיימת : דירה 8 - מוצע מרפסת זיז 3.12 מ"ר יש בדירה הנ"ל מרפסות קיימות 10.59 מ"ר סה"כ 13.71 מ"ר. דירה 9 - מוצע מרפסת זיז 3.12 מ"ר יש בדירה הנ"ל מרפסות קיימות 10.59 מ"ר סה"כ 13.71 מ"ר.		

קומת ה במפלס +15.60 קומה מוצעת : דירה 10 - מוצעות מרפסות זיז בשטח 13.71 מ"ר. דירה 11 - מוצעות מרפסות זיז בשטח 13.71 מ"ר. המרפסות המוצעות חורגות מהשטחים המותרים אשר מוגנים בסעיף סטייה ניכרת יש לתקן למותר עפ"י התב"ע. בנוסף יש לחשב את המרפסות כנדרש בצבע כחול כ- "שטחי עיקרי מרפסות" -יש להציג את המרפסות המקורות בטבלת השטחים למרפסות מקורות כשטח עיקרי. שלביות ביצוע : ע"פ תבע 762708 - לא חל סעיף שלביות ביצוע. ממ"ד : במפלס +15.60 : מוצע ממ"ד לכל יח"ד בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פקע"ר. תימוכין קניינים : עבור בנייה על בשטח משותף- נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי העמודה או הכניסה המבוקשת ע"ג ההרמוניקה. התקבלו חתימות של 2/3 מבעלי הזכויות בחלקה כנדרש. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : ניתן אישור בתאריך 28.09.25 - "לאשר את הבקשה".		

אישור שפ"ע: ניתן אישור בתאריך 03.07.05 - "לאשר את הבקשה". אישור תברואה: ניתן אישור בתאריך 03.07.25 - "לאשר את הבקשה". אישור הסדרי תנועה: ניתן אישור בתאריך 08.07.25 - "לאשר את הבקשה". אישור מחלקת דרכים: ניתן אישור בתאריך 08.07.25 - "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית: התוכנית כוללת בהוראותיה דרישה לנוהל בקרה הנדסית סעיף 6.5 - "היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413". מוצע בבקשה תוספת לבניין שיצא לו היתר בשנת 2023 ע"כ סעיף זה אינו רלוונטי לבקשה זו. חוות דעת תכנונית: המוצע בבקשה מקובל מבחינה תכנונית ואינה עומדת בהוראות התב"ע. 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
	אישור שירותי הכבאות	4
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	5
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	6
	תשלום אגרת בניה	7
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	8
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	9
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	10

המלצת האגף **לדחות במתכונת המוצעת**

המוצע בבקשה מקובל מבחינה תכנונית אך חורג מהשטחים המותרים לעניין שטחי בניה ולעניין המרפסות והמחסנים יש לצמצם את השטחים והמרפסות לסך השטחים המותרים ע"פ התב"ע.

-יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.

- ניהול מי נגר.

שטח בניה :

ע"פ הוראות התוכנית סעיף 5 מגרשים ריקים – אחוזי בנייה כוללים - 160%.

שטח החלקה - 552 מ"ר.

ע"פ הוראות התב"ע סעיף 5-2) שטחי בנייה מרביים ומעבר לכך תותר תוספת שטחי בנייה תת קרקעים בהתאם להגדרה בסעיף 1.9.

ע"פ הוראות התב"ע סעיף 5-4) " בנוסף יותר חדר יציאה לגג וחדר טכני על הגג. שטח חדרי היציאה לגג מהווה חלק משטחי הבנייה הכוללים".

אחוזי בנייה מרבי - 1449.6 מ"ר = 906 * 160%

קיים בבקשה :

ש. עיקרי קיים מעל הקרקע : 1018.94 מ"ר.

ש. שירות קיים מעל הקרקע : 262.04 מ"ר.

מוצע בבקשה :

ש. עיקרי מוצע מעל הקרקע: 275.72 מ"ר .

ש. שירות מוצע מעל הקרקע: 53.99 מ"ר

סה"כ (מוצע + קיים) = 1610.69 מ"ר - השטחים המוצעים חורגים מהשטחים המותרים ע"פ הוראות התבע ע"כ יש לצמצם לשטחים המותרים כנדרש.

מחסנים :

ע"פ הוראות התבע סעיף 9.1- שטח שירות תת קרקעי- "כל שטחי הבניה בתת הקרקע בהיקפים ועבור השימושים הבאים- מחסן בשיעור של עד 10 מ"ר ליח"ד."

מוצע בבקשה :

קומת קרקע במפלס +0.00 קומה קיימת :

מוצע תוספת שטחי מחסנים בשטח כולל של 63.74 מ"ר אשר מחולקים למחסנים גדולים מעל 10 מ"ר.

השטח המותר למחסן הוא עד 10 מ"ר יש לסדר את המחסנים ככה שיעמדו במותר עפ"י התב"ע ולחשב את השטחים נכון לא כחישוב כולל כדי שאני יוכל לבדוק שאכן אתם עומדים במותר.

ניהול מי נגר :

ע"פ תבע 762708 – סעיף 6.4- "יותר לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל " הוצג חישוב כנדרש.

מרפסות :

ע"פ תבע 762708 סעיף 6.12 – השטח הקבוע בטבלה 5 כשטח עיקרי למרפסות ישמש למרפסת מקורה בלבד ושטחה לא יעלה על 12 מ"ר ליח"ד.

קומת א' במפלס +3.12 קומה קיימת :

דירה 2 - מוצע הגדלת מרפסת זיז קיימת 1.13 מ"ר יש בדירה הנ"ל מרפסות קיימות 12.59 מ"ר סה"כ

13.72 מ"ר.

דירה 3 - מוצע הגדלת מרפסת זיז קיימת 1.12 מ"ר.

קומת ב' במפלס +6.24 קומה קיימת :

דירה 4 - מוצע מרפסת זיז 3.12 מ"ר יש בדירה הנ"ל מרפסות קיימות 10.59 מ"ר סה"כ

13.71 מ"ר.

דירה 5 - מוצע הגדלת מרפסת זיז קיימת 1.12 מ"ר יש בדירה הנ"ל מרפסות קיימות 12.59 מ"ר סה"כ

13.71 מ"ר.

קומת ג' במפלס +9.36 קומה קיימת :

דירה 6 - מוצע מרפסת זיז 3.12 מ"ר יש בדירה הנ"ל מרפסות קיימות 10.59 מ"ר סה"כ

13.71 מ"ר.

דירה 7 - מוצע מרפסת זיז 3.12 מ"ר יש בדירה הנ"ל מרפסות קיימות 10.59 מ"ר סה"כ

13.71 מ"ר.

קומת ד' במפלס +12.48 קומה קיימת :

דירה 8 - מוצע מרפסת זיז 3.12 מ"ר יש בדירה הנ"ל מרפסות קיימות 10.59 מ"ר סה"כ

13.71 מ"ר.

דירה 9 - מוצע מרפסת זיז 3.12 מ"ר יש בדירה הנ"ל מרפסות קיימות 10.59 מ"ר סה"כ

13.71 מ"ר.

קומת ה במפלס +15.60 קומה מוצעת :

דירה 10 - מוצעות מרפסות זיז בשטח 13.71 מ"ר.

דירה 11 - מוצעות מרפסות זיז בשטח 13.71 מ"ר.

המרפסות המוצעות חורגות מהשטחים המותרים אשר מוגנים בסעיף סטייה ניכרת יש לתקן למותר עפ"י התב"ע.

בנוסף יש לחשב את המרפסות כנדרש בצבע כחול כ- "שטחי עיקרי מרפסות" -יש להציג את המרפסות המקורות בטבלת השטחים למרפסות מקורות כשטח עיקרי.

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- תוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.

סדר יום לוועדה מתאריך - 01/12/2025 - יא כסלו תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2025/145
מספר בקשה	<u>2025/0054.00</u>
מספר סידורי	<u>26</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, בנית מחסן/מחסנים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספות בניה עפ"י תב"ע מספר 101-1052216
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	שרעבי איתמר
עורך הבקשה	גברת מרקס בתיה
מתכנן השלד	ביטון אריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

מנדלסון אריק 11, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30710	61	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1052216	תחילת תוקף	01/06/2024			
2789	תחילת תוקף	23/10/1981			
5/27/07	פתיחת תיק תרש"צ	09/07/1997			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

1986/334.1 תוספת בניה לדירות.

מהות הבקשה :

מצב קיים : בית פרטי בין 3 קומות.

מצב מוצע :

תוספת קומות לדירה + שינויים בפתחים והגבהת גג רעפים

ברחוב מנדלסון אריק, רמות גוש 30710 חלקה 61.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות.

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 10.7.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה 61 , בוצע משלוח הודעות ע"פ תקנה 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

מידע קודם

מתאריך	
23/11/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון : הבינוי המוצע מקובל תכנונית ועומד בהוראות התוכנית , אין מניעה לאשר נדחה לצורך השלמת תנאי טרם דיון : איכות הסביבה ניהול מי נגר : יש להציג כנדרש ע"ג ההרמוניקה. חוות דעת תכנונית : יש לתקן הערות על גבי תוכנית a.
10/11/2025	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/27/07 תחילת תוקף : 09/07/1997 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : * 2789 תחילת תוקף 23.10.1981 אזור מגורים 5 **1052216 תחילת תוקף 1.6.2024 מגורים ב. *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית חל סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : מס' הקומות המירבי כמצוין בנספח מס' 1 מס' יח"ד המירבי קוי הבנין המפורטים בתשריט. הבקשה המוצעת אינה מהווה סטייה ניכרת. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס' 2024/6693 שהוגש מיום 10.11.2024 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. נספח בינוי : קיים נספח בינוי מנחה למעט מס' הקומות בניה מחייב. מוצע בבקשה תואם לנספח הבינוי למעט מרפסת זיז המוצעת קטנה יותר מהמאושר בנספח הבינוי,		

וגובה מפלס הגג המוצע גדול ב 0.68 ס"מ , עפ"י סעיף 5(2) : תותר הגבהת גג קיים עד 50 ס"מ מהמצוין בנספח הבינוי, אין מניעה לאשר שטחי בניה : עפ"י תב"ע : מעל הכניסה הקובעת שטח עיקרי 266.22 מ"ר שטח שרות : 22.38 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת שטח עיקרי : 48.08 מ"ר שטח שרות : 43.34 מ"ר סה"כ : עיקרי 314.32 מ"ר שרות : 65.72 מ"ר. מוצע בבקשה : סה"כ : עיקרי 314.30 מ"ר שרות : 65.72 מ"ר. עפ"י סעיף 5(1) : תותר העברת שטח עיקרי ממפלס שמתחת לכניסה הקובעת למפלס שמעל הכניסה הקובעת. השטחים המבוקשים שונים במעט והועברו בין המפלסים, עפ"י הסעיף הנ"ל, עומד במותר ואין מניעה לאשר. מרפסות : מוצע עפ"י נספח, מפורט בסעיף נספח. חניה : לא מוצע, לא רלוונטי. ממ"ד : לא מוצע ממ"ד לדירה עפ"י תוכנית קיים ממ"ד בקומת הקרקע, אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף.		

מס' קומות : מותר לפי תב"ע : 3 קומות מעל הכניסה הקובעת קומת מרתף מתחת הכניסה הקובעת. מוצע בבקשה : 3 קומות מעל הכניסה הקובעת קומת מרתף מתחת הכניסה הקובעת גובה בניה : עפ"י התב"ע : גובה גג הרעפים +8.86 מוצע בבקשה : גובה קומה +9.54. עפ"י סעיף 5(2) : תותר הגבהת גג קיים עד 50 ס"מ מהמצוין בנספח הבינוי, אין מניעה לאשר מס' יח"ד : עפ"י תב"ע : 1 יח"ד. מוצע בבקשה : 1 יח"ד, עומד במותר. ניהול מי נגר : עפ"י תוכנית : יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש -לא הוצג, יש להציג כנדרש ע"ג ההרמוניקה. חיזוק מבנים : התכנית לא כוללת סעיף זה אך עפ"י סעיף 4.1(4) : קבלת חוות דעת הנדסית לחפירת הקומה תחת המבנה הקיים. עפ"י התקלבה חו"ד הנדסית לעניין קומת המרתף- מפורט בהצהרת מהנדס חדרים מחוזקים, השלמת דירת גג 5%, ניוד זכויות. לא מוצע, לא רלוונטי.		

תימוכין קנייניים : בעלים יחיד בחלקה-לא נדרש. הריוסת ופינויים : חלקי הבינוי המסומנים בתשריט ובנספח הבנוי בצהוב מיועדים להריסה תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסת הבינוי המסומן להריסה חוות דעת תכנונית : הבינוי המוצע מקובל תכנונית ועומד בהוראות התוכנית , אין מניעה לאשר - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. אישורים טרם דיון : אישור איכות הסביבה – לא התקבל, יש להגיש כנדרש. אישור מח' שפ"ע - התקבל אישור 12.6.2025 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 לדיון

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון :

הבינוי המוצע מקובל תכנונית ועומד בהוראות התוכנית , אין מניעה לאשר

נדחה לצורך השלמת תנאי טרם דיון : איכות הסביבה

ניהול מי נגר :

יש להציג כנדרש ע"ג ההרמוניקה.

חוות דעת תכנונית :

יש לתקן הערות על גבי תוכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 01/12/2025 - יא כסלו תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2025/145
מספר בקשה	<u>2025/0196.00</u>
מספר סידורי	<u>27</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הקמת בניין מגורים בן 4-קומות מעל קומת מחסנים, סה"כ 4 יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נוהל מוכתר
הכשרת עבירה	לא
המבקש	סמירה טלאל
עורך הבקשה	אדריכל זין איהאב
מתכנן השלד	הנדסאי זין איהאב
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

עלי חג'אזי 2, ג'בל מוקאבר

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
6833	תחילת תוקף	25/05/2015	1	מגורים ב	670.04
6833	תחילת תוקף	25/05/2015	2	מגורים ב	658.38

תאור הבקשה

מדובר בחלקה ברח' אל מסגיד בשכונת ג'בל מוקאבר.

היתרים קודמים :

החלקה ללא בינוי.

מהות הבקשה :

הקמת בנין מגורים, 2 קומות מתחת לכניסה לקובעת ו-3 קומות מעל הכניסה הקובעת, סה"כ 4 יח"ד חדשות. בהתאם לתב"ע 6833. מוצע ממ"ד עבור כל יח"ד, מחסן, חניה, מהלך מדרגות משותף כולל מעלית עם יציאה לגג.

פרסום :

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות, בוצע פרסום במעמד פתיחת תיק לפי תקנה 36 לחוק.

תום מועד התנגדויות 11/07/2025 , ללא התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
17/11/2025	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת ישנה חריגה בקווי בנין המהווה סטייה ניכרת, חסר אישור הגורם המאשר איכות סביבה , טרם התקבל מכתב מאשר מחברת החשמל עבור 4 היחיד החדשות. מעבר לכך ישנם ליקויים ע"ג ההרמוניקה הדרושים לתיקון. להלן הליקויים הדרושים לתיקון : זיקת הנאה למעבר רגלי ומעבר רכב סעיף 4.1.2 ז' - השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה הינו שטח לזיקת הנאה למעבר רגלי ולמעבר רכב ללא מגבלה כלשהי... שטח זה יפותח כמעבר רגלי וכמעבר לרכב, ע"י מגיש הבקשה ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח. על ע"ב להציג תכנון עבור השטח המסומן כזיקת הנאה התחברות למצב הקיים ותכנון גישה עבור החלקה בצמודה-נוסף כתנאי להיתר. קווי בנין על אף היות התשריט מחייב לענין קווי הבניין, מצוין בסעיף 2 מתוך תיק המידע כי גבול חלקה ארעית] 2 [לא תואם את גבול מגרש , תיק המידע הוכן בהתאם לגודל החלקה, שהוא קטן יותר מגודל המגרש. לפיכך אין התאמה בין קווי הבנין וכן ע"ב אינו מתחשב בהוראות תיק המידע. הנושא טעון בדיקה נוספת היות והבקשה תואמת נספח, אך השטח המוגדר לבנייה מותרת עפ"י עדכון של תיק המידע, הינו קטן באופן משמעותי כך שכלל הבקשה מהווה חריגה להוראות הסטייה הניכרת. הפער נובע בחזית האחורית שעפ"י תיק המידע נדרש מרווח של 11.00 מ' ואילו במסגרת הבקשה מוצג מרווח של 3 מ'. על ע"ב ליישב העניין הנ"ל והימנע מחריגה מהוראות תכנית לענין סטייה ניכרת. לא עומד במותר.

שטחי בניה - עפ"י טבלה מס' 5 מותר עיקרי מעל הכניסה הקובעת: 493.44 מ"ר מוצע עיקרי מתחת הכניסה הקובעת: 447.74 מ"ר יש להוסיף למניין השטחים במפלס 5.98- את השטח המקורה ע"י המרפסת הצפונית . ככל הנראה עומד במותר, ייבחן בשנית. מרפסות זיז חזית צפונית – מוצע מרפסת זיז בכל קומה, מחושבות כנדרש. חזית מערבית – דרומית – מוצע מרפסות מקורות בקומות א+ב – מחושבות כנדרש. יש לוודא הצגת מפלסי מעקה מרפסות / פתרון ניקוז לכל מרפס ת . תכנית פיתוח תכנית הפיתוח שהוצגה אינה מתחשבת בסעיף 4.2.2 א' לא הוצגה גדר וחסרים אלמנטים של הפיתוח אשר נדרש להציג. תכנית זו אמורה להוות כרקע לשאר התכניות. ראה הערות ע"ג ההרמוניקה. מי נגר סעיף 6.6 יותרו לפחות 25% שטחים חדירי מים. במסגרת הבקשה אין התייחסות לסעיף הנ"ל. על ע"ב להציג חישוב + תרשים עבור הסעיף הנ"ל. לבקשה שבנדון התקבלו האישורים החיוניים לבניית יח"ד (במעמד פתיחת תיק): חברת חשמל – התקבל אישור מתאריך 04/05/2025 ללא עדויות לאישור, ישנו מכתב של ע"ב כי הינו מתחייב להציג את האישור הנדרש לאחר פתיחת תיק. טרם התקבל. על ע"ב להציג את האישור כנדרש – נוסף כתנאי לדיון נוסף. תנאים טרם דיון איכות הסביבה – ההפניה נסגרה ללא אישור מתאריך 14/009/2025 על ע"ב להשלים אישור הגורם כתנאי לדיון נוסף. יש ליישב עניין קווי הבניין בהקדם ולתקן 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 : 6833 תחילת תוקף : 25/05/2015 ייעוד הקרקע : מס' תכנית שחלה בחלקה : 6833 תחילת תוקף : 25/05/2015 אזור מגורים ב [תא שטח : 2] תכנית מאושרת בסמכות וועדה מחוזית טעונה אישור השר מתאריך 20/05/2014.ל"ר התכנית אינה כפופה לתכנית מתאר.ביוש – ככל ולא צויין באופן ברור שתכנית 62 בוטלה אזי היא עדיין תקפה הבקשה נבחנה לפי תיק מידע 2023/5713 מתאריך 10/08/2023 סעיף 2 מתוך תיק המידע – גבול חלקה ארעית [2] לא תואם את גבול המגרש, תיק המידע הוכן בהתאם לגודל החלקה (שהוא קטן יותר מגודל המגרש). הבחינה מתייחסת לסעיף הנ"ל וזכויות הבנייה בהתאמה לגודל החלקה. סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה סעיף 4.1.2 ט' : גובה הבניה המירבי המצוין בנספח 1 הינו מחייב.	17/11/2025	חוות דעת תכנונית

קווי הבנין המפורטים בתשריט הינם מחייבים. מספר הקומות המצוין בנספח הבינוי הינו מחייב. זיקת הנאה למעבר רגלי ומעבר רכב סעיף 4.1.2 ז' - השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה הינו שטח לזיקת הנאה למעבר רגלי ולמעבר רכב ללא מגבלה כלשהי... שטח זה יפותח כמעבר רגלי וכמעבר לרכב, ע"י מגיש הבקשה ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח. על ע"ב להציג תכנון עבור השטח המסומן כזיקת הנאה התחברות למצב הקיים ותכנון גישה עבור החלקה בצמודה-נוסף כתנאי להיתר. נספח בינוי תשריט בקנ"מ 1: 500 מחייב לענין גובה , מספר יח"ד, מספר קומות וקווי בנין. קווי בנין על אף היות התשריט מחייב לענין קווי הבניין, מצוין בסעיף 2 מתוך תיק המידע כי גבול חלקה ארעית [2] לא תואם את גבול מגרש , תיק המידע הוכן בהתאם לגודל החלקה, שהוא קטן יותר מגודל המגרש. לפיכך אין התאמה בין קווי הבנין וכן ע"ב אינו מתחשב בהוראות תיק המידע. הנושא טעון בדיקה נוספת היות והבקשה תואמת נספח, אך השטח המוגדר לבנייה מותרת עפ"י עדכון של תיק המידע, הינו קטן באופן משמעותי כך שכלל הבקשה מהווה חריגה להוראות הסטייה הניכרת. הפער נובע בחזית האחורית שעפ"י תיק המידע נדרש מרווח של 11.00 מ' ואילו במסגרת הבקשה מוצג מרווח של 3 מ'. על ע"ב ליישב העניין הנ"ל והימנע מחריגה מהוראות תכנית לענין סטייה ניכרת. לא עומד במותר. מספר קומות עפ"י טבלה מס' 5 מותר : 3 קומות מעל הכניסה הקובעת. 2 קומות מתחת לכניסה הקובעת. מוצע : 3 קומות מעל הכניסה הקובעת. 2 קומות מתחת לכניסה הקובעת.		

•עומד במותר גבהים גמישות - סעיף 6.3 יותר שינוי של עד 0.5 מ' מהגובה המצוין בנספח הבינוי. עפ"י טבלה מס' 5 מותר : מפלס רצפת גג : +9.30 , מעל גובה זה תותר בניית מעקה תקני ומתקנים טכניים וחדר יציאה לגג עד לגובה $+12.42 = 7117.42$ עפ"י סעיף 4.1.2 י" - יותר שינוי של עד 0.50 מהגובה המצוין בנספח הבינוי נספח מס' 1. מוצע : מפלס רצפת גג +9.20 , מפלס גג מהלך מדרגות +12.12 $717.12 =$ עומד במותר. מספר יחידות דיור עפ"י טבלה מס' 5 מותר עד 4 יח"ד. מוצע : 4 יח"ד חדשות. •עומד במותר. שטחי בניה - עפ"י טבלה מס' 5 מותר עיקרי מעל הכניסה הקובעת : 493.44 מ"ר מוצע עיקרי מתחת הכניסה הקובעת : 447.74 מ"ר יש להוסיף למניין השטחים במפלס -5.98 את השטח המקורה ע"י המרפסת הצפונית . ככל הנראה עומד במותר, ייבחן בשנית. מותר עיקרי מתחת הכניסה הקובעת : 176.57 מ"ר מוצע עיקרי מתחת הכניסה הקובעת : 176.56 מ"ר עומד במותר מותר שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת : 72.27 מ"ר		

מוצע שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת : 71.62 מ"ר. עומד במותר מותר שטחי שירות מתחת הכניסה הקובעת : 84.84 מ"ר מוצע שטחי שירות מתחת הכניסה הקובעת : 84.80 מ"ר. עומד במותר ממדים שטח הממ"ד למגורים נטו הינו 9 מ"ר, השטח החורג מהמותר ע"פ תקנות מחושב במניין השטחים העיקריים כנדרש. מלבד שטח ממ"ד מס' 1 המחושב במניין השטחים העיקריים, עומד במותר מרפסות זיז חזית צפונית – מוצע מרפסת זיז בכל קומה, מחושבות כנדרש. חזית מערבית – דרומית – מוצע מרפסות מקורות בקומות א+ב – מחושבות כנדרש. יש לוודא הצגת מפלסי מעקה מרפסות / פתרון ניקוז לכל מרפס ת . תכנית פיתוח תכנית הפיתוח שהוצגה אינה מתחשבת בסעיף 4.2.2 א' לא הוצגה גדר וחסרים אלמנטים של הפיתוח אשר נדרש להציג. תכנית זו אמורה להוות כרקע לשאר התכניות. ראה הערות ע"ג ההרמוניקה. חניה סעיף 4.1.2 ח' – תנאי למתן היתר , הגשת תכנית חניה מפורטת. מוצע 4 מק"ח עבור 4 דירות, פירוט התכנית נוסף כתנאי לדיון נוסף. עומד במותר עיצוב אדריכלי		

סעיף 4.1.2 ד' - הבניה תהיה באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה (ללא סיתות) אסורה. עומד במותר קולטי שמש על הגג סעיף 4.1.2 ו' - בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. עומד במותר. תימוכין קניינים בשטח משותף בדיקת בעלויות בוצע ע"י דסק השירות ובאחריותם. מי נגר סעיף 6.6 יותרו לפחות 25% שטחים חדירי מים. במסגרת הבקשה אין התייחסות לסעיף הנ"ל. על ע"ב להציג חישוב + תרשים עבור הסעיף הנ"ל. תצ"ר סעיף 6.5 רישום החלוקה – נוסף כתנאי להיתר. שלביות ביצוע סעיף 7.1 – הבניה תבוצע בהינף אחד בכל בנין בנפרד, לא תותר בניה בשלבים. עומד במותר. רשות עתיקות סעיף 4.1.2 ה' – אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות. נוסף כתנאי בהיתר. לבקשה שבנדון התקבלו האישורים החיוניים לבניית יח"ד (במעמד פתיחת תיק):		

חברת חשמל – התקבל אישור מתאריך 04/05/2025 ללא עדויות לאישור, ישנו מכתב של ע"ב כי הינו מתחייב להציג את האישור הנדרש לאחר פתיחת תיק. טרם התקבל. על ע"ב להציג את האישור הנדרש – נוסף כתנאי לדיון נוסף. רשות העתיקות – התקבל אישור מתאריך 16/06/2025 עפ"י המכתב שהתקבל מתאריך 15/05/2025 – מצוין בסעיף ה' כי אסור לבצע שום עבודה במקרקעין ללא נוכחות ואישור של המפקח – נוסף כתנאי בהיתר. תנאים טרם דיון איכות הסביבה – ההפניה נסגרה ללא אישור מתאריך 14/009/2025 על ע"ב להשלים אישור הגורם כתנאי לדיון נוסף. שפי"ע – התקבל אישור מתאריך 17/06/2025 ע"י כהנה ענבל סבי. תברואה – התקבל אישור מתאריך 30/06/2025 ע"י מזרחי שני. הערה: 4 יח"ד, יש לתכנן פח 1 בנפח 350 ליטר הסדרי תנועה – התקבל אישור מתאריך 29/07/2025 ע"י זבריקו בת אל. הערה: אין התנגדות לתכנית. מוצע 4 מ"ח עבור 4 יח"ד חדשות בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי. תנאי לטופס 4 - אישור רשות תמרור – נוסף כתנאי להיתר. מחלקת דרכים – התקבל אישור מתאריך 03/07/2025 ע"י חמארשה דאנא הערה: בהמשך לדיון אגפי מתאריך 05.11.2024 עבור תיק ליד מס' 2024/132 אין מניעה לקידום את התיק בכפוף לאישור צוות בקרת תנועה. מוצע תכנון זמני שמתחבר למצב קיים ותכנון עתידי לכביש סטטוטורי. האישור על סמך תכנית סרוקה בארכיב אופטי של התיק מתאריך 03.07.2025 תנאי לטופס 4 - ביצוע את התכנון הזמני שמתחבר עם המצב הקיים לפי תכנית סרוקה בארכיב אופטי של התיק מתאריך 03.07.2025		

בניית גדרות בגבולות חלקה חוקים התנאים לטופס 4 נוספו כתנאים בהיתר. מחלקת מאור - התקבל אישור מתאריך 04/08/2025 ע"י yehezkel_1 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.		

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
	הגשת תכנית חניה מפורטת	14
	אישור תכנית התנועה ע"י רשות תמרור	15
	תיאום עם פקיד היערות באשר בתחום התכנית.	16
	זיקת הנאה - רישום הערת אזהרה	17
	תכנית פיתוח לאישור הכוללת תכנון עבור השטח המסומן כזיקת הנאה	18
	אישור המחלקה לבטיחות בדרכים על דרישה לכתובת	19
	.	20
	קביעת גובה הכביש הגובל	21

המלצת האגף
לדחות במתכונת המוצעת

ישנה חריגה בקווי בנין המהווה סטייה ניכרת, חסר אישור הגורם המאשר איכות סביבה, טרם התקבל מכתב מאשר מחברת החשמל עבור 4 היחיד החדשות. מעבר לכך ישנם ליקויים ע"ג ההרמוניקה הדרושים לתיקון.

להלן הליקויים הדרושים לתיקון:

זיקת הנאה למעבר רגלי ומעבר רכב

סעיף 4.1.2 ז' - השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה הינו שטח לזיקת הנאה למעבר רגלי ולמעבר רכב ללא מגבלה כלשהי... שטח זה יפותח כמעבר רגלי וכמעבר לרכב, ע"י מגיש הבקשה ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

על ע"ב להציג תכנון עבור השטח המסומן כזיקת הנאה התחברות למצב הקיים ותכנון גישה עבור החלקה בצמודה – נוסף כתנאי להיתר.

קווי בנין

על אף היות התשריט מחייב לענין קווי הבנין, מצוין בסעיף 2 מתוך תיק המידע כי גבול חלקה ארעית [2] לא תואם את גבול מגרש, תיק המידע הוכן בהתאם לגודל החלקה, שהוא קטן יותר מגודל המגרש. לפיכך אין התאמה בין קווי הבנין וכן ע"ב אינו מתחשב בהוראות תיק המידע.

הנושא טעון בדיקה נוספת היות והבקשה תואמת נספח, אך השטח המוגדר לבנייה מותרת עפ"י עדכון של תיק המידע, הינו קטן באופן משמעותי כך שכלל הבקשה מהווה חריגה להוראות הסטייה הניכרת. הפער נובע בחזית האחורית שעפ"י תיק המידע נדרש מרווח של 11.00 מ' ואילו במסגרת הבקשה מוצג מרווח של 3 מ'. על ע"ב ליישב העניין הנ"ל והימנע מחריגה מהוראות תכנית לענין סטייה ניכרת.

לא עומד במותר.

שטחי בניה - עפ"י טבלה מס' 5

מותר עיקרי מעל הכניסה הקובעת: 493.44 מ"ר

מוצע עיקרי מתחת הכניסה הקובעת: 447.74 מ"ר

יש להוסיף למניין השטחים במפלס 5.98- את השטח המקורה ע"י המרפסת הצפונית.

ככל הנראה עומד במותר, ייבחן בשנית.

מרפסות זיז

חזית צפונית – מוצע מרפסת זיז בכל קומה, מחושבות כנדרש.

חזית מערבית – דרומית – מוצע מרפסות מקורות בקומות א+ב – מחושבות כנדרש.

יש לוודא הצגת מפלסי מעקה מרפסות / פתרון ניקוז לכל מרפסת.

תכנית פיתוח

תכנית הפיתוח שהוצגה אינה מתחשבת בסעיף 4.2.2 א' לא הוצגה גדר וחסרים אלמנטים של הפיתוח אשר נדרש להציג. תכנית זו אמורה להיות כרקע לשאר התכניות. ראה הערות ע"ג ההרמוניקה.

מי נגר

סעיף 6.6 יותרו לפחות 25% שטחים חדירי מים. במסגרת הבקשה אין התייחסות לסעיף הנ"ל.

על ע"ב להציג חישוב + תרשים עבור הסעיף הנ"ל.

לבקשה שבנדון התקבלו האישורים החיוניים לבניית יח"ד (במעמד פתיחת תיק):

חברת חשמל – התקבל אישור מתאריך 04/05/2025

ללא עדויות לאישור, ישנו מכתב של ע"ב כי הינו מתחייב להציג את האישור הנדרש לאחר פתיחת תיק. טרם התקבל. על ע"ב להציג את האישור כנדרש – נוסף כתנאי לדיון נוסף.

תנאים טרם דיון

איכות הסביבה – ההפניה נסגרה ללא אישור מתאריך 14/009/2025

על ע"ב להשלים אישור הגורם כתנאי לדיון נוסף.

יש ליישב עניין קווי הבניין בהקדם ולתקן 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 - 01/12/2025 - יא כסלו תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2025/145
מספר בקשה	<u>2024/0561.01</u>
מספר סידורי	<u>28</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	שינויים ללא תוספת שטחים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תכנית שינויים ללא תוספת שטחים-איחוד דירות ע"י ביטול דירה.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	פרוכטמן אורי יהודה ע"פ ייפוי כח
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות אלפנט אסתי
מתכנן השלד	שמוחה יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

ושינגטון 20 , טלביה/המוגרבים

גוש	חלקה	בשלמות
30028	139	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
4715ג	תחילת תוקף	14/08/2006	6	אזור מגורים 2 מיוחד	
4715ד	תחילת תוקף	03/12/2008	60	מגורים ד	8726

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

2006/840.4.

מהות הבקשה :

מצב קיים :

קיים בניין בן 8 קומות מעל 2 קומות מרתף, בעל גג שטוח לבניין כניסה ראשית אחת.

בשכונת טלביה, וושינגטון 20

גוש 30028 חלקה 139.

מוצב מוצע :

קומה ז' מפלס +20.43 :

מוצע שינויים בחלוקת דירות 11, 13 ו-14 בשונה מהיתר מקורי.

פרסום הקלות :

לבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

בוצע משלוח הודעות לפי תקנה 36 באחריות ובמסגרת דסק שרות הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך : 10/04/2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה 139.

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

מידע קודם

מתאריך	
18/11/2025	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	הבקשה נידונה ברשות רישוי מתאריך 05/08/2025 ובה הוחלט "להוריד הסעיף מסדר היום".
	"הבקשה ירדה מסדר היום על מנת שעורכת הבקשה תשב עם ראש הצוות.
	באחריות ע"ב לתאם פגישה מתאימה."
	היות ולא בוצעה פגישה יזומה ע"י עורכת הבקשה התיק חוזר לוועדה בשנית.
	כל הסעיפים נותרו בעינם :
	הבקשה הנידונה הינה עבור שינוי בשטח הדירות והקטנת מס'

יח"ד בבניין. כאשר שטחי הבניה הקיימים בדירות שלהן מוצע השינוי לא הוצגו כלל. מבדיקת הבקשה עולה כי יש לחשב שטחים שחושבו בהיתרים קודמים כהורדה (מהלך מדרגות) כעת יש להציגם כשטח עיקרי מוצע וזאת בכפוף להוכחת יתרת שטחים לניצול. שטחי בניה : לכאורה הבקשה הינה ללא תוספת שטחים אך מבדיקת הבקשה עולה כי המדרגות הקיימות בדירות כעת מוצעות לביטול ע"י זה נוצרת רצפה חדשה ושטחי המדרגות שחושבו כהורדה בהיתר הקודם כעת נדרשות להיות מחושבות כשטח עיקרי מוצע. עוד יצוין כי בכלל לא הוצגו השטחים כקיימים ע"ג ההרמוניקה כפי שהיו במעמד פתיחת התיק. לכן כעת יש להוכיח יתרת שטחים לניצול ולהמציא את כלל ההיתרים לבניין זה בחלקה. ולאחר בדיקת והוכחת יתרת שטחים לניצול לחשב את כל השטחים החדשים כתוצאה מביטול המדרגות. וכן כעת כל דירה כוללת שני ממ"דים שחושבו כשטח שירות אשר שטחם נטו הכולל עולה על 9.0 מ"ר המותרים כאשר את ההפרש יש לחשב כשטח עיקרי מוצע לרבות הוכחת מקור הזכויות. תצ"ר : ע"פ תיק המידע התכנוני, לא נדרש רישומה של תצ"ר מאחר ומדובר בבקשה לאיחוד דירות ללא שינוי או תוספת שטחים. היות וכנראה ישנה תוספת שטחים אזי יש לברר מול מחלקת מידע באם כעת ישנו צורך בשינוי התנאים שלהם במיוחד בכל הנוגע לעניין התצ"ר- 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.		
	18/11/2025	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 4715ד תחילת תוקף : 03/12/2008 ייעוד הקרקע : מגורים ד דברי הסבר : הבקשה נידונה ברשות רישוי מתאריך 05/08/2025 ובה הוחלט "להוריד הסעיף מסדר היום". "הבקשה ירדה מסדר היום על מנת שעורכת הבקשה תשב עם ראש הצוות. באחריות ע"ב לתאם פגישה מתאימה." היות ולא בוצעה פגישה יזומה ע"י עורכת הבקשה התיק חוזר לוועדה בשנית. כל הסעיפים נותרו בעינם : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 4715ג' תחילת תוקף 14/08/2006 (אזור מגורים 2 מיוחד). 4715ד' תחילת תוקף 03/12/2008 (אזור מגורים ד'). תכנית המתאר. תקנות התכנון והבניה.		

סטייה ניכרת : בתכנית החלה בחלקה לא חל סעיף סטיה ניכרת. נספח בינוי : המוצע לא עפ"י נספח הבינוי והמוצע לא סותר את הנספח. שלביות ביצוע : לא רלוונטי לבקשה הנידונה. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 21/11/2024 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. מס' קומות : ללא תוספת קומות. גובה בניה : ללא תוספת גובה. שטחי בניה : לכאורה הבקשה הינה ללא תוספת שטחים אך מבדיקת הבקשה עולה כי המדרגות הקיימות בדירות כעת מוצעות לביטול ע"י זה נוצרת רצפה חדשה ושטחי המדרגות שחושבו כהורדה בהיתר הקודם כעת נדרשות להיות מחושבות כשטח עיקרי מוצע. עוד יצוין כי בכלל לא הוצגו השטחים כקיימים ע"ג ההרמוניקה כפי שהיו במעמד פתיחת התיק. לכן כעת יש להוכיח יתרת שטחים לניצול ולהמציא את כלל ההיתרים לבניין זה בחלקה. ולאחר בדיקת והוכחת יתרת שטחים לניצול לחשב את כל השטחים החדשים כתוצאה מביטול המדרגות כמוצעים וכן כעת כל דירה כוללת שני ממ"דים שחושבו כשטח שירות אשר שטחם נטו הכולל עולה על 9.0 מ"ר המותרים כאשר את ההפרש יש לחשב כשטח עיקרי מוצע לרבות הוכחת מקור הזכויות.		

אישור הסדרי תנועה : לא נדרש בבקשה הנידונה- לא מוצע תוספת יח"ד. אישור חיזוק מבנים : לא נדרש עפ"י הוראות התכנית, עפ"י הצהרת המהנדס לא נדרש. אישור שימור : התקבל פטור משימור מתאריך 17/03/2025. אישור שפ"ע : התקבל אישור מתאריך 13/03/2025. מספר יח"ד : (מספור הדירות הינו עפ"י המוצג ע"ג ההרמוניקה). במסגרת הבקשה מוצע שינוי במספר יח"ד , מוצע ביטול יח"ד מס' 14 ולקיחת השטח של יח"ד זו עבור שתי דירות אחרות. יח"ד מס' 14 הינה יח"ד בעלת שתי קומות (דופלקס) כאשר מוצע סיפוח השטח ממפלס +3.30 של יח"ד מס' 14 עבור יח"ד 11. ובנוסף מוצע סיפוח השטח ממפלס +0.00 של יח"ד מס' 14 עבור יח"ד מס' 13. תצ"ר : ע"פ תיק המידע התכנוני, לא נדרש רישומה של תצ"ר מאחר ומדובר בבקשה לאיחוד דירות ללא שינוי או תוספת שטחים . היות וכנראה ישנה תוספת שטחים אזי יש לברר מול מחלקת מידע באם כעת ישנו צורך בשינוי התנאים שלהם במיוחד בכל הנוגע לעניין התצ"ר- כתנאי לדיון נוסף. חוות דעת אדריכלית :		

הבקשה הנידונה הינה עבור שינוי בשטח הדירות והקטנת מס' יח"ד בבניין. כאשר שטחי הבניה הקיימים בדירות שלהן מוצע השינוי לא הוצגו כלל. מבדיקת הבקשה עולה כי יש לחשב שטחים שחושבו בהיתרים קודמים כהורדה (מהלך מדרגות) כעת יש להציגם כשטח עיקרי מוצע. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה לא התקבלו התנגדויות.		
הבקשה ירדה מסדר היום על מנת שעורכת הבקשה תשב עם ראש הצוות . באחריות ע"ב לתאם פגישה מתאימה.	05/08/2025	דיון ברשות הרישוי : להוציא הסעיף מסדר היום
לדחות במתכונת המוצעת : הבקשה הנידונה הינה עבור שינוי בשטח הדירות והקטנת מס' יח"ד בבניין. כאשר שטחי הבניה הקיימים בדירות שלהן מוצע השינוי לא הוצגו כלל. מבדיקת הבקשה עולה כי יש לחשב שטחים שחושבו בהיתרים קודמים כהורדה (מהלך מדרגות) כעת יש להציגם כשטח עיקרי מוצע וזאת בכפוף להוכחת יתרת שטחים לניצול. וכן כעת כל דירה כוללת שני ממ"דים שחושבו כשטח שירות אשר שטחם נטו הכולל עולה על 9.0 מ"ר המותרים כאשר את ההפרש יש לחשב כשטח עיקרי לרבות הוכחת מקור הזכויות. שטחי בניה : לכאורה הבקשה הינה ללא תוספת שטחים אך מבדיקת הבקשה עולה כי המדרגות הקיימות בדירות כעת מוצעות לביטול עו"י זה נוצרת רצפה חדשה ושטחי המדרגות שחושבו כהורדה בהיתר הקודם כעת נדרשות להיות מחושבות כשטח עיקרי מוצע.	27/07/2025	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

עוד יצוין כי בכלל לא הוצגו השטחים כקיימים ע"ג ההרמוניקה כפי שהיו במעמד פתיחת התיק. לכן כעת יש להוכיח יתרת שטחים לניצול ולהמציא את כלל ההיתרים לבניין זה בחלקה. ולאחר בדיקת והוכחת יתרת שטחים לניצול לחשב את כל השטחים החדשים כתוצאה מביטול המדרגות כמוצעים וכן כעת כל דירה כוללת שני ממ"דים שחושבו כשטח שירות אשר שטחם נטו הכולל עולה על 9.0 מ"ר המותרים כאשר את ההפרש יש לחשב כשטח עיקרי מוצע לרבות הוכחת מקור הזכויות. תצ"ר ע"פ תיק המידע התכנוני, לא נדרש רישומה של תצ"ר מאחר ומדובר בבקשה לאיחוד דירות ללא שינוי או תוספת שטחים. היות וכנראה ישנה תוספת שטחים אזי יש לברר מול מחלקת מידע באם כעת ישנו צורך בשינוי התנאים שלהם במיוחד בכל הנוגע לעניין התצ"ר- 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 : 4715ד תחילת תוקף : 03/12/2008 ייעוד הקרקע : מגורים ד מספר נספח רלוונטי 1 תכניות כפופות : 4715ג' התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות	27/07/2025	חוות דעת תכנונית

הבאות : 4715ג' תחילת תוקף 14/08/2006 (אזור מגורים 2 מיוחד). 4715ד' תחילת תוקף 03/12/2008 (אזור מגורים ד'). תכנית המתאר. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית החלה בחלקה לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי : המוצע לא עפ"י נספח הבינוי והמוצע לא סותר את הנספח. שלביות ביצוע : לא רלוונטי לבקשה הנידונה. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 21/11/2024 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. מס' קומות : ללא תוספת קומות. גובה בניה : ללא תוספת גובה. שטחי בניה : לכאורה הבקשה הינה ללא תוספת שטחים אך מבדיקת הבקשה עולה כי המדרגות הקיימות בדירות כעת מוצעות לביטול ע"י		

זה נוצרת רצפה חדשה ושטחי המדרגות שחושבו כהורדה בהיתר הקודם כעת נדרשות להיות מחושבות כשטח עיקרי מוצע. עוד יצוין כי בכלל לא הוצגו השטחים כקיימים ע"ג ההרמוניקה כפי שהיו במעמד פתיחת התיק. לכן כעת יש להוכיח יתרת שטחים לניצול ולהמציא את כלל ההיתרים לבניין זה בחלקה. ולאחר בדיקת והוכחת יתרת שטחים לניצול לחשב את כל השטחים החדשים כתוצאה מביטול המדרגות כמוצעים וכן כעת כל דירה כוללת שני ממ"דים שחושבו כשטח שירות אשר שטחם נטו הכולל עולה על 9.0 מ"ר המותרים כאשר את ההפרש יש לחשב כשטח עיקרי מוצע לרבות הוכחת מקור הזכויות. . אישור הסדרי תנועה : לא נדרש בבקשה הנידונה- לא מוצע תוספת יח"ד. אישור חיזוק מבנים : לא נדרש עפ"י הוראות התכנית, עפ"י הצהרת המהנדס לא נדרש. אישור שימור : התקבל פטור משימור מתאריך 17/03/2025. אישור שפ"ע : התקבל אישור מתאריך 13/03/2025. מספר יח"ד : (מספור הדירות הינו עפ"י המוצג ע"ג ההרמוניקה). במסגרת הבקשה מוצע שינוי במספר יח"ד , מוצע ביטול יח"ד מס' 14 ולקייח השטח של יח"ד זו עבור שתי דירות אחרות. יח"ד מס' 14 הינה יח"ד בעלת שתי קומות (דופלקס) כאשר מוצע סיפוח השטח ממפלס 3.30 + של יח"ד מס' 14 עבור יח"ד		

11. ובנוסף מוצע סיפוח השטח ממפלס +0.00 של יח"ד מס' 14 עבור יח"ד מס' 13. תצ"ר ע"פ תיק המידע התכנוני, לא נדרש רישומה של תצ"ר מאחר ומדובר בבקשה לאיחוד דירות ללא שינוי או תוספת שטחים. היות וכנראה ישנה תוספת שטחים אזי יש לברר מול מחלקת מידע באם כעת ישנו צורך בשינוי התנאים שלהם במיוחד בכל הנוגע לעניין התצ"ר- כתנאי לדיון נוסף. חוות דעת אדריכלית : הבקשה הנידונה הינה עבור שינוי בשטח הדירות והקטנת מס' יח"ד בבניין. כאשר שטחי הבניה הקיימים בדירות שלהן מוצע השינוי לא הוצגו כלל. מבדיקת הבקשה עולה כי יש לחשב שטחים שחושבו בהיתרים קודמים כהורדה (מהלך מדרגות) כעת יש להציגם כשטח עיקרי מוצע. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה לא התקבלו התנגדויות.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף
לדחות במתכונת המוצעת

הבקשה נידונה ברשות רישוי מתאריך 05/08/2025 ובה הוחלט "להוריד הסעיף מסדר היום".

"הבקשה ירדה מסדר היום על מנת שעורכת הבקשה תשב עם ראש הצוות.

באחריות ע"ב לתאם פגישה מתאימה."

היות ולא בוצעה פגישה יזומה ע"י עורכת הבקשה התיק חוזר לוועדה בשנית.

כל הסעיפים נותרו בעינם :

הבקשה הנידונה הינה עבור שינוי בשטח הדירות והקטנת מס' יח"ד בבניין.

כאשר שטחי הבניה הקיימים בדירות שלהן מוצע השינוי לא הוצגו כלל.

מבדיקת הבקשה עולה כי יש לחשב שטחים שחושבו בהיתרים קודמים כהורדה (מהלך מדרגות)

כעת יש להציגם כשטח עיקרי מוצע וזאת בכפוף להוכחת יתרת שטחים לניצול.

שטחי בניה :

לכאורה הבקשה הינה ללא תוספת שטחים אך מבדיקת הבקשה עולה כי המדרגות הקיימות בדירות כעת מוצעות לביטול ע"י זה נוצרת רצפה חדשה ושטחי המדרגות שחושבו כהורדה בהיתר הקודם כעת נדרשות להיות מחושבות כשטח עיקרי מוצע.

עוד יצוין כי בכלל לא הוצגו השטחים כקיימים ע"ג ההרמוניקה כפי שהיו במעמד פתיחת התיק.

לכן כעת יש להוכיח יתרת שטחים לניצול ולהמציא את כלל ההיתרים לבניין זה בחלקה.

ולאחר בדיקת והוכחת יתרת שטחים לניצול לחשב את כל השטחים החדשים כתוצאה מביטול המדרגות.

וכן כעת כל דירה כוללת שני ממ"דים שחושבו כשטח שירות אשר שטחם נטו הכולל עולה על 9.0 מ"ר המותרים כאשר את ההפרש יש לחשב כשטח עיקרי מוצע לרבות הוכחת מקור הזכויות.

תצ"ר :

ע"פ תיק המידע התכנוני, לא נדרש רישומה של תצ"ר מאחר ומדובר בבקשה לאיחוד דירות ללא שינוי או תוספת שטחים. היות וכנראה ישנה תוספת שטחים אזי יש לברר מול מחלקת מידע באם כעת ישנו צורך בשינוי התנאים שלהם במיוחד בכל הנוגע לעניין התצ"ר- 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 - 01/12/2025 - יא כסלו תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2025/145
מספר בקשה	<u>2024/0254.00</u>
מספר סידורי	<u>29</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בניה חדשה עפ"י ת.ב.ע. 101-0366047 - 10 יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נוהל מוכתר
הכשרת עבירה	כן
המבקש	גברת עמירה דלאל
עורך הבקשה	חרג רננה נילי
מתכנן השלד	מהנדס אסלאן דוד
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

פאטמה אל זהראא 17, צור באהר

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2302א	תחילת תוקף	08/10/1999			
366047	תחילת תוקף	17/08/2020			

תאור הבקשה

מדובר במבנה מגורים ברח' פאטמה אל זהראא 17, צור באהר.

היתרים קודמים:

ללא היתרים, תב"ע 366047 מציעה הכשרת הקיים וזכויות בניה נוספות.

קיים:

אגף צפוני- בנין מגורים קיים בן 3 קומות (ללא מרתף) עם מהלך מדרגות משותף ויציאה לגג.

מוצע:

אגף צפוני - הוספת 2 קומות מלאות, המשך מהלך המדרגות ויציאה לגג במפלס 15.15+.

אגף דרומי – הקמת מבנה חדש בן 5 קומות, בצמידות לקיים עם מעבר בכל מפלס. מוצע ממ"ד, מעלית ומהלך מדרגות משותף עם יציאה לגג. ללא חניות.

הקלות:

ללא הקלות, במעמד פתיחת תיק בוצע משלוח הודעות לפי תקנה 36 כחוק.

תום מועד התנגדויות: 16/05/2025, ללא התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

בוצע בדיקת בעלויות עפ"י נוהל מוכתר במעמד ובאחריות הדסק.

מידע קודם

מתאריך	
20/11/2025	הכנת המלצה תכנונית: לדחות במתכונת המוצעת
	חריגה מקו בנין ומגובה בנין המהווים סטייה ניכרת. בנוסף, חסרים שני גורמים מאשרים טרם דיון (שפע + דרכים) וליקויים מהותיים בהרמוניקה.
	להלן הליקויים הדרושים לתיקון:
	קווי בנין
	סעיף 4.1.2 ב - קווי הבניין הנם בהתאם למפורט בתשריט.
	מוצע קו בנין אשר אינו תואם תשריט ומהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.
	על ע"ב לבצע התאמות נדרשות:
	עפ"י תכנית המדידה ישנה מרפסת קיימת באגף הצפוני מחוץ לקווי הבנין המותרים, יש להציעה להריסה.
	אגף צפוני - מוצע חיזוק חיצוני למבנה הקיים החורג מקו בנין ומהווה סטייה ניכרת.
	אגף דרומי – מוצע הנחת קו בנין אשר אינו תואם תיק מידע,

לפיכך המרפסות המוצעות חורגות מקו הבנין וכן חיפוי המבנה בחזית מזרחית מהווים סטייה ניכרת. על ע"ב להציע הנחת קו בנין בהתאם לתיק המידע ולצמצם למותר. סעיף זה ייבחן בשנית. מספר קומות ישנה אי התאמה בין טבלה מס' 5 לבין הנספח שהינו מחייב לעניין מס' הקומות. עפ"י הנספח התכנון הינו ל-5 קומות והמוצע תואם נספח. עפ"י טבלה מס' 5 מותר: 4 קומות מעל הכניסה הקובעת $0.00 = 732.60$ מוצע: 5 קומות מעל הכניסה הקובעת. האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע ולפיכך הקומה החמישית מהווה סטייה ניכרת מתכנית. על ע"ב לצמצם למותר. תכניות קומות: מוצע מעבר של 1.30 מ' בין אגפי הבנייה, על מנת לשקף יח"ד 1 בכל קומה, ככל הנראה בהיעדר מספור, מוצע סה"כ 5 יח"ד, כאשר עמודת הממ"ד ממוקמת באגף הדרומי. עם זאת עפ"י המוצע מתקבל הרושם כי מדובר בשתי יח"ד עצמאיות בכל קומה. אשר לכל אחת מהן יש מהלך מדרגות עצמאי, כאשר מהלך אחד בצמידות למעלית ומהלך נוסף המוביל לגג. כמו כן, מוצע 2 כניסות לכל יח"ד, מוצע כ-5 מערכות אינסטלציה ו-5 מרפסות בכל קומה, וכן תכנון מרווח בכדי לייצר לכאורה מצג שווא של יח"ד אחת בכל קומה. יובהר כי עפ"י הוראות התכנית מותר עד 7 יח"ד. ללא תיעוד ליח"ד בהרמוניקה שאושרה ע"י חברת חשמל. פרט נוסף התומך בגישה זו הינו טופס 1 במסגרת הבקשה בו מציין ע"ב כי מוצע 10 יח"ד. אשר מחזקים את הרושם כי ככל הנראה מדובר בשני יח"ד בכל קומה. על ע"ב לבצע את ההתאמות הנדרשות: יש להציע כניסה 1 לכל יח"ד. יש למספר יח"ד יש להציע מהלך מדרגות 1 עם מעלית – המהלך הנוסף יחושב במניין השטחים העיקריים.		

גבהים עפ"י טבלה מס' 5 : מותר גובה רצפה גג +13.20 מעל מפלס 0.00 (732.60), מעל זה יותר מעקה תקני וחלל עליה לגג בלבד. מוצע רצפת גג במפלס +15.10 / מעקה +16.60 חורג מהמותר ומהווה סטייה ניכרת. מספר יחידות דיור עפ"י טבלה מס' 5 מותר עד 7 יח"ד ככל הנראה מוצע 5 יח"ד. על ע"ב לציין מספור יח"ד. סעיף זה ייבחן בשנית. שטחי בניה - עפ"י טבלה מס' 5 השטחים המותרים הינם מעל הכניסה הקובעת. שטח עיקרי מותר : 1,754 מ"ר מוצע : קיים – 347.28 מ"ר מוצע – 582.62 מ"ר סה"כ שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת : 929.90 מ"ר. על ע"ב לכלול שטחי הכשרה, סעיף זה ייבחן בשנית. שטחי שירות מותר : 250 מ"ר מוצע : קיים – 42.66 מ"ר מוצע – 203.19 מ"ר סה"כ שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת : 245.85 מ"ר. על ע"ב לכלול שטחי הכשרה, סעיף זה ייבחן בשנית. ראה הערות ע"ג ההרמוניקה, יש לדייק עפ"י קווי הבנין המותרים, להחסיר קומה 5 המהווה סטייה ניכרת ולהוסיף למניין השטחים – שטחי הכשרה וכן קירוי ופודסט מהלך אחרון עלייה לגג. סעיף השטחים ייבחן לאחר הצגת הנתונים. את המדרגות המשותפות יש לחשב ע"פ 4213.		

יש להציג חישוב תכסית שתעמוד במותר 45%. ממדים מוצע ממ"ד בכל קומה, סה"כ 5 ממ"דים. טרם הובהר כמות יח"ד במסגרת הבקשה, עם זאת עפ"י המוצע, שטח הממ"ד למגורים נטו הינו 9 מ"ר, השטח החורג מהמותר ע"פ תקנות מחושב במניין השטחים העיקריים כנדרש. ככל הנראה עומד במותר, ייבחן לאחר מספור יח"ד. שלביות ביצוע סעיף 7.1 הבניה תבוצע בהינף אחד במסגרת הבקשה מוצע הכשרה ובינוי שלא ממצה זכויות בניה , ייבדק לאחר ביצוע התיקונים. מרפסות זיז המרפסות בנויות בצורה זהה בכל קומה, ללא התייחסות לקומה החמישית אשר מהווה סטייה ניכרת. סעיף זה ייבחן בשנית. מרפסות מקורות יש לחשב במסגרת השטחים העיקריים. מרפסת a מקומת הקרקע במפלס 0.00 ועד קומה 2 במפלס +6.10 מדובר במרפסת להכשרה על ע"ב לחשבה במניין שטחי מרפסות זיז מקורות. קומה 3 במפלס +9.15 מדובר במרפסת זיז מוצעת ויש לחשבה כמרפסת זיז לא מקורה. מרפסת b מקומת הקרקע במפלס 0.00 ועד קומה 2 במפלס +6.10 מדובר במרפסת להכשרה על ע"ב לחשבה במניין שטחי מרפסות זיז מקורות. קומה ג' במפלס +9.15 מדובר במרפסת זיז מוצעת ויש לחשבה כמרפסת זיז לא מקורה. מרפסת c מקומת הקרקע במפלס 0.00 ועד קומה ב' במפלס +6.10		

מוצעת כמרפסת שירות על ע"ב לחשבה במניין שטחי מרפסות זיז מקורות. קומה ג' במפלס 9.15+ מוצעת כמרפסת שירות על ע"ב לחשבה כמרפסת זיז לא מקורה. מרפסת d מדובר במרפסות החורגת מקו בנין תשריט ומהווה סטייה ניכרת. מרפסת e מדובר במרפסות החורגת מקו בנין תשריט ומהווה סטייה ניכרת. תכנית פיתוח במסגרת התכנית לא הוצגה תכנית פיתוח כלל, על ע"ב להציג תכנית פיתוח הכוללת אלמנטים להריסה אשר מהווים תנאי למתן היתר עפ"י סעיף 6.9, ציון באמצעות הפניות : תכולת אשפה ליטר, מיקום פילר מים, פתרון גז. להציע כמוצע : קירות תמך, גדרות ומדרגות פיתוח כולל מפלסם, להציג שטח המתחשב בעמידה בהוראות הסעיף 6.3 מי נגר וכן להוסיף חישוב, הצגת עצים לשימור ולהעתקה עפ"י תשריט, להוסיף מפלסים באלמנטים של הפיתוח ולהציג פתרון ניקוז מלא לחלקה. סעיף זה ייבחן בשנית. שמירה על עצים בוגרים כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. -העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם. -העצים המסומנים בתשריט לעקירה ייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83 ג' לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר. -העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי		

הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר. הוצג חלקית, על ע"ב להציג את העצים בהתאם לתשריט. חניה סעיף 4.2 ח – מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר. ניתן להתקין מעליות/מכפילי חניה בהתאם לתקן הישראלי בלבד . עפ"י האישור שהתקבל מהגורם, מוצע 4 מ"ח עבור 7 יח"ד חדשות מבנה לשימור ובאזור תקן חניה נמוך. על ע"ב להטמיע התכנון הנ"ל כחלק מתכנית הפיתוח. בשנית לאחר אישור הגורם. גדרות סעיף 4.1.2 א - גובה הגדר בחזית הפונה אל הרחוב לא יעלה על 120 ס"מ ממפלס הרחוב. במסגרת הבקשה לא הוצגו גדרות וקירות תמך כמוצע וכחלק מתכנית הפיתוח כולל מפלסם. כמו כן לא הוצגה פריסת גדרות כלל, יש לכלול גם אלמנטים להריסה ו להוכיח עמידה בהוראות התכנית. עיצוב אדריכלי במסגרת הבקשה לא מצוין חומר גמר המבנה הקיים וכן הבנייה החדשה, על ע"ב לציין זאת בחזיתות ובחתיכים. מהו חומר הגמר הקיים והאם עומד בתקנות עזר עירוני. חיזוק מבנים סעיף 6.4 - היתר לתוספות בנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413 נוסף כתנאי לדיון נוסף. קולטי שמש על הגג		

סעיף 6.7 – בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. במסגרת הבקשה אין התייחסות לסעיף זה, על ע"ב להוסיף קולטי שמש בהתאם ליח"ד. מי נגר סעיף 6.3 – יותרו לפחות 25% - 20% שטחים חדירים למים. במסגרת הבקשה אין התייחסות לסעיף זה, על ע"ב להציג תרשים +חישוב ולהוכיח עמידה בסעיף זה. לבקשה שבנדון התקבלו האישורים החיוניים לבניית יח"ד (במעמד פתיחת תיק): חברת חשמל – התקבל אישור מתאריך 23/03/2025 בהתאם למכתב שהתקבל מתאריך 05/11/2024 מצורף אליו טופס 1 ותכנית מדידה בלבד. ללא אזכור יח"ד במסגרת הבקשה. על ע"ב להציג אישור חברת חשמל הכולל יח"ד. תנאים טרם דיון שפ"ע – נדחה מתאריך 29/07/2025 ע"י המערכת הערה: לא התקבלה תשובה מהגורם. מחלקת דרכים – נדחה מתאריך 28/09/2025 ובתאריך 29/07/2025 ע"י המערכת. 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 : 366047 תחילת תוקף : 17/08/2020 ייעוד הקרקע : מס' תכנית שחלה בחלקה : 366047 תחילת תוקף : 17/08/2020 אזור מגורים : ג סה"כ שטח : 716 מ"ר תא שטח מס' 7 התכנית אינה כפופה לתכנית מתאר. הבקשה נבחנה לפי תיק מידע 2024/5485 מתאריך 08/04/2024 סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה סטייה ניכרת קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מירביים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת. גבוה הבנייה המירבי כמצוין בטבלה 5 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת. נספח בינוי תשריט מחייב בקנ"מ 1: 250 נספח מנחה בקנ"מ 1: 200 נספח מס' 1 מחייב לעניין מס' קומות ושימור נספח מס' 2 - חתכים מחייב לעניין מס' קומות ושימור נספח מס' 3 - חזיתות מחייב לעניין מס' קומות ושימור	20/11/2025	חוות דעת תכנונית

קווי בנין סעיף 4.1.2 ב - קווי הבניין הנם בהתאם למפורט בתשריט. מוצע קו בנין אשר אינו תואם תשריט ומהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית. על ע"ב לבצע התאמות נדרשות : עפ"י תכנית המדידה ישנה מרפסת קיימת באגף הצפוני מחוץ לקווי הבנין המותרים, יש להציעה להריסה. אגף צפוני - מוצע חיזוק חיצוני למבנה הקיים החורג מקו בנין ומהווה סטייה ניכרת. אגף דרומי – מוצע הנחת קו בנין אשר אינו תואם תיק מידע, לפיכך המרפסות המוצעות חורגות מקו הבנין וכן חיפוי המבנה בחזית מזרחית מהווים סטייה ניכרת. על ע"ב להציע הנחת קו בנין בהתאם לתיק המידע ולצמצם למותר. סעיף זה ייבחן בשנית. מספר קומות ישנה אי התאמה בין טבלה מס' 5 לבין הנספח שהינו מחייב לעניין מס' הקומות. עפ"י הנספח התכנון הינו ל-5 קומות והמוצע תואם נספח. עפ"י טבלה מס' 5 מותר: 4 קומות מעל הכניסה הקובעת $0.00 = 732.60$ מוצע: 5 קומות מעל הכניסה הקובעת. האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע ולפיכך הקומה החמישית מהווה סטייה ניכרת מתכנית. על ע"ב לצמצם למותר. תכניות קומות : מוצע מעבר של 1.30 מ' בין אגפי הבנייה, על מנת לשקף יח"ד 1 בכל קומה, ככל הנראה בהיעדר מספור, מוצע סה"כ 5 יח"ד, כאשר עמודת הממ"ד ממוקמת באגף הדרומי. עם זאת עפ"י המוצע מתקבל הרושם כי מדובר בשתי יח"ד עצמאיות בכל קומה. אשר לכל אחת מהן יש מהלך מדרגות עצמאי, כאשר מהלך אחד בצמידות למעלית ומהלך נוסף המוביל לגג. כמו כן, מוצע 2 כניסות לכל יח"ד, מוצע כ-5 מערכות אינסטלציה ו-5 מרפסות בכל קומה, וכן תכנון מרווח בכדי לייצר לכאורה מצג שווה של יח"ד אחת בכל קומה. יובהר כי עפ"י הוראות התכנית מותר עד 7 יח"ד.		

ללא תיעוד ליח"ד בהרמוניקה שאושרה ע"י חברת חשמל. פרט נוסף התומך בגישה זו הינו טופס 1 במסגרת הבקשה בו מציין ע"ב כי מוצע 10 יח"ד. אשר מחזקים את הרושם כי ככל הנראה מדובר בשני יח"ד בכל קומה. על ע"ב לבצע את ההתאמות הנדרשות: יש להציע כניסה 1 לכל יח"ד. יש למספר יח"ד יש להציע מהלך מדרגות 1 עם מעלית – המהלך הנוסף יחושב במניין השטחים העיקריים. גבהים עפ"י טבלה מס' 5 : מותר גובה רצפה גג +13.20 מעל מפלס 0.00 (732.60), מעל זה יותר מעקה תקני וחלל עליה לגג בלבד. מוצע רצפת גג במפלס +15.10 / מעקה +16.60 חורג מהמותר ומהווה סטייה ניכרת. מספר יחידות דיור עפ"י טבלה מס' 5 מותר עד 7 יח"ד ככל הנראה מוצע 5 יח"ד. על ע"ב לציין מספור יח"ד. סעיף זה ייבחן בשנית. שטחי בניה - עפ"י טבלה מס' 5 השטחים המותרים הינם מעל הכניסה הקובעת. שטח עיקרי מותר: 1,754 מ"ר מוצע: קיים – 347.28 מ"ר מוצע – 582.62 מ"ר סה"כ שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת: 929.90 מ"ר. על ע"ב לכלול שטחי הכשרה, סעיף זה ייבחן בשנית. שטחי שירות		

מותר: 250 מ"ר מוצע: קיים – 42.66 מ"ר מוצע – 203.19 מ"ר סה"כ שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת: 245.85 מ"ר. על ע"ב לכלול שטחי הכשרה, סעיף זה ייבחן בשנית. ראה הערות ע"ג ההרמוניקה, יש לדייק עפ"י קווי הבנין המותרים, להחסיר קומה 5 המהווה סטייה ניכרת ולהוסיף למניין השטחים – שטחי הכשרה וכן קירוי ופודסט מהלך אחרון עליה לגג. סעיף השטחים ייבחן לאחר הצגת הנתונים. ממדים מוצע ממ"ד בכל קומה, סה"כ 5 ממ"דים. טרם הובהר כמות יח"ד במסגרת הבקשה, עם זאת עפ"י המוצע, שטח הממ"ד למגורים נטו הינו 9 מ"ר, השטח החורג מהמותר ע"פ תקנות מחושב במניין השטחים העיקריים כנדרש. ככל הנראה עומד במותר, ייבחן לאחר מספור יח"ד. מרפסות זיז המרפסות בנויות בצורה זהה בכל קומה, ללא התייחסות לקומה החמישית אשר מהווה סטייה ניכרת. סעיף זה ייבחן בשנית. מרפסת a מקומת הקרקע במפלס 0.00 ועד קומה 2 במפלס +6.10 מדובר במרפסת להכשרה על ע"ב לחשבה במניין שטחי מרפסות זיז מקורות. קומה 3 במפלס +9.15 מדובר במרפסת זיז מוצעת ויש לחשבה כמרפסת זיז לא מקורה. מרפסת b מקומת הקרקע במפלס 0.00 ועד קומה 2 במפלס +6.10 מדובר במרפסת להכשרה על ע"ב לחשבה במניין שטחי מרפסות זיז מקורות. קומה ג' במפלס +9.15 מדובר במרפסת זיז מוצעת ויש לחשבה כמרפסת זיז לא		

מקורה. מרפסת c מקומות הקרקע במפלס 0.00 ועד קומה ב' במפלס +6.10 מוצעת כמרפסת שירות על ע"ב לחשבה במניין שטחי מרפסות זיז מקורות. קומה ג' במפלס +9.15 מוצעת כמרפסת שירות על ע"ב לחשבה כמרפסת זיז לא מקורה. מרפסת d מדובר במרפסות החורגת מקו בנין תשריט ומהווה סטייה ניכרת. מרפסת e מדובר במרפסות החורגת מקו בנין תשריט ומהווה סטייה ניכרת. תכנית פיתוח במסגרת התכנית לא הוצגה תכנית פיתוח כלל, על ע"ב להציג תכנית פיתוח הכוללת אלמנטים להריסה אשר מהווים תנאי למתן היתר עפ"י סעיף 6.9, ציון באמצעות הפניות : תכולת אשפה ליטר, מיקום פילר מים, פתרון גז. להציע כמוצע : קירות תמך, גדרות ומדרגות פיתוח כולל מפלסם, להציג שטח המתחשב בעמידה בהוראות הסעיף 6.3 מי נגר וכן להוסיף חישוב, הצגת עצים לשימור ולהעתקה עפ"י תשריט, להוסיף מפלסים באלמנטים של הפיתוח ולהציג פתרון ניקוז מלא לחלקה. סעיף זה ייבחן בשנית. שמירה על עצים בוגרים כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. -העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם. -העצים המסומנים בתשריט לעקירה ייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לקבלת		

חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83 ג' לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר. -העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר. הוצג חלקית, על ע"ב להציג את העצים בהתאם לתשריט. חניה סעיף 4.2 ח – מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר. ניתן להתקין מעליות/מכפילי חניה בהתאם לתקן הישראלי בלבד . עפ"י האישור שהתקבל מהגורם, מוצע 4 מ"ח עבור 7 יח"ד חדשות מבנה לשימור ובאזור תקן חניה נמוך. על ע"ב להטמיע התכנון הנ"ל כחלק מתכנית הפיתוח. בשנית לאחר אישור הגורם. הריסות ופינויים – סעיף 4.2 ו 1. הבניין / חלק המבנה / הגדר / המסומנים בתשריט בצהוב מיועדים להריסה. 2. תנאי להוצאת היתר בניה בכל תא שטח בו מסומן בינוי להריסה, יהא הריסת הבינוי המסומן. הוצג כנדרש ונוסף כתנאי להיתר. גדרות סעיף 4.1.2 א - גובה הגדר בחזית הפונה אל הרחוב לא יעלה על 120 ס"מ ממפלס הרחוב. במסגרת הבקשה לא הוצגו גדרות וקירות תמך כמוצע וכחלק מתכנית הפיתוח כולל מפלסם. כמו כן לא הוצגה פריסת גדרות כלל, יש להוכיח עמידה בהוראות התכנית. עיצוב אדריכלי		

במסגרת הבקשה לא מצוין חומר גמר המבנה הקיים וכן הבנייה החדשה, על ע"ב לציין זאת בחזיתות ובחתיכים. מהו חומר הגמר הקיים והאם עומד בתקנות עזר עירוני. חיזוק מבנים סעיף 6.4 - היתר לתוספות בנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413 נוסף כתנאי לדיון נוסף. קולטי שמש על הגג סעיף 6.7 – בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. במסגרת הבקשה אין התייחסות לסעיף זה, על ע"ב להוסיף קולטי שמש בהתאם ליח"ד. תצ"ר סעיף 6.2 - מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש לאישור יו"ר הוועדה המקומית – נוסף כתנאי להיתר. תימוכין קניינים בשטח משותף בדיקת בעלויות בוצע ע"י דסק השירות ובאחריותם. מי נגר סעיף 6.3 – יותרו לפחות 25% - 20% שטחים חדירים למים. במסגרת הבקשה אין התייחסות לסעיף זה, על ע"ב להציג תרשים +חישוב ולהוכיח עמידה בסעיף זה. שלביות ביצוע סעיף 7.1 הבניה תבוצע בהינף אחד במסגרת הבקשה מוצע הכשרה ובינוי שלא ממצה זכויות בניה , ייבדק לאחר ביצוע התיקונים. תנאים למתן היתר – סעיף 6.8 – נוספו כתנאים.		

הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקנ"מ, 1: 100 לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. תנאי למתן היתר בנייה בכל תא שטח יהיה הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח לאישור אגף שפ"ע שבעיריית ירושלים. התכנון יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, קירות תמך, גדרות, עצים לשיעור העתקה וציון מקום העתקות לעצים שייקבעו כמיועדים להעתקה. תנאי למתן היתר בנייה בכל תא שטח יהיה תיאום עם אגף התברואה בדבר פתרונות פינוי ואיסוף האשפה מהשטח. תנאי למתן היתר בנייה בכל תא שטח יהיה תיאום עם אגף תושבי"ה שבעיריית ירושלים וכן אישור תכנון מפורט בנושא התנועה והחנייה בתא השטח ומעברי הגישה אליו. תנאי למתן היתר יהיה אישור מחלקת שימור לתיק התיעוד ולרשימת הוראות לביצוע עבודות השימור כולל פרטים מחייבים. גובה קומה מרבי יהא 3.0 מ' נטו בין רצפה לתקרה בהתאם לתקנות. סטייה של עד +1.0 מגובה מרבי לפי חישוב זה לא תיחשב כסטייה ניכרת. לבקשה שבנדון התקבלו האישורים החיוניים לבניית יח"ד (במעמד פתיחת תיק): חברת חשמל – התקבל אישור מתאריך 23/03/2025 בהתאם למכתב שהתקבל מתאריך 05/11/2024 מצורף אליו טופס 1 ותכנית מדידה בלבד. ללא אזכור יח"ד במסגרת הבקשה. על ע"ב להציג אישור הכולל יח"ד. רשות העתיקות – התקבל אישור מתאריך 23/03/2025 בהתאם למכתב שהתקבל מתאריך 09/03/2025 סעיף ה " אסור לבצע שום עבודה במקרקעין שבנדון ללא נוכחות ואישור של המפקח" - נוסף כתנאי להיתר ע"פ חוק העתיקות, התשל"ח - 1978 אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות. - נוסף כתנאי בהיתר		

תנאים טרם דיון איכות הסביבה – התקבל אישור מתאריך 20/10/2025 ע"י בצלאל אורטל. הערה: ההרמוניקה שנבדקה היא ההרמוניקה שהוגשה ברישוי בתאריך 20/06/2024. שפ"ע – נדחה מתאריך 29/07/2025 ע"י המערכת הערה: לא התקבלה תשובה מהגורם. תברואה – התקבל אישור מתאריך 25/05/2025 ע"י מזרחי שני. הערה: 10 יח"ד יש לתכנן פח 1 בנפח 1000 ליטר הסדרי תנועה – התקבל אישור מתאריך 14/09/2025 ע"י זבריקו בת אל הערה: אין התנגדות לתכנית מוצע 4 מ"ח עבור 7 יח"ד חדשות מבנה לשימור ובאזור תקן חניה נמוך בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי. תנאי לטופס 4 - אישור רשות תמרור יועץ התנועה - גד נובק – נוסף כתנאי בהיתר. מחלקת דרכים – נדחה מתאריך 28/09/2025 ובתאריך 29/07/2025 ע"י המערכת. 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
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט ועורך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	3
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	4
	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
	חיזוק מבנים - הצהרת מהנדס	13
	הוכחת זכות במקרקעין	14
	רישום תצ"ר	15
	אישור רשות העתיקות לתחילת עבודה בשטח	16
	אישור מחלקת שימור ומתן הוראות לביצוע	17
	אישור סופי אגף תוש"ה	18
	אישור סופי אגף תברואה	19
	הגשת תכנית פיתוח כולל עצים לשימור לאישור סופי אגף שפ"ע	20
	הגשת תכנית פיתוח בקנ"מ 1:100 לאישור מהנדס הועדה המקומית	21
	אלמנטים להריסה י'הרסו כתנאי להיתר.	22
	בינוי- גובה קומה מרבי יהא 3.0 מ'. סטייה של 1 מ' לא תיחשב כסטייה ניכרת	23
	אישור המחלקה לבטיחות בדרכים על דרישה לכתובת.	24

**המלצת האגף
לדחות במתכונת המוצעת**

חריגה מקו בנין ומגובה בנין המהווים סטייה ניכרת. בנוסף, חסרים שני גורמים מאשרים טרם דיון (שפע + דרכים) וליקויים מהותיים בהרמוניקה.

להלן הליקויים הדרושים לתיקון:

קווי בנין

סעיף 4.1.2 ב - קווי הבניין הנם בהתאם למפורט בתשריט.

מוצע קו בנין אשר אינו תואם תשריט ומהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.

על ע"ב לבצע התאמות נדרשות:

עפ"י תכנית המדידה ישנה מרפסת קיימת באגף הצפוני מחוץ לקווי הבנין המותרים, יש להציעה להריסה.

אגף צפוני - מוצע חיזוק חיצוני למבנה הקיים החורג מקו בנין ומהווה סטייה ניכרת.

אגף דרומי – מוצע הנחת קו בנין אשר אינו תואם תיק מידע, לפיכך המרפסות המוצעות חורגות מקו הבנין וכן חיפוי המבנה בחזית מזרחית מהווים סטייה ניכרת. על ע"ב להציע הנחת קו בנין בהתאם לתיק המידע ולצמצם למותר.

סעיף זה ייבחן בשנית.

מספר קומות

ישנה אי התאמה בין טבלה מס' 5 לבין הנספח שהינו מחייב לעניין מס' הקומות.

עפ"י הנספח התכנון הינו ל-5 קומות והמוצע תואם נספח.

עפ"י טבלה מס' 5

מותר : 4 קומות מעל הכניסה הקובעת $0.00 = 732.60$

מוצע : 5 קומות מעל הכניסה הקובעת.

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע ולפיכך הקומה החמישית מהווה סטייה ניכרת מתכנית. על ע"ב לצמצם למותר.

תכניות קומות :

מוצע מעבר של 1.30 מ' בין אגפי הבנייה, על מנת לשקף יח"ד 1 בכל קומה, ככל הנראה בהיעדר מספור, מוצע סה"כ 5 יח"ד, כאשר עמודת הממ"ד ממוקמת באגף הדרומי. עם זאת עפ"י המוצע מתקבל הרושם כי מדובר בשתי יח"ד עצמאיות בכל קומה. אשר לכל אחת מהן יש מהלך מדרגות עצמאי, כאשר מהלך אחד בצמידות למעלית ומהלך נוסף המוביל לגג. כמו כן, מוצע 2 כניסות לכל יח"ד, מוצע כ-5 מערכות אינסטלציה ו-5 מרפסות בכל קומה, וכן תכנון מרווח בכדי לייצר לכאורה מצג שווה של יח"ד אחת בכל קומה. יובהר כי עפ"י הוראות התכנית מותר עד 7 יח"ד.

ללא תיעוד ליח"ד בהרמוניקה שאושרה ע"י חברת חשמל.

פרט נוסף התומך בגישה זו הינו טופס 1 במסגרת הבקשה בו מציין ע"ב כי מוצע 10 יח"ד. אשר מחזקים את הרושם כי ככל הנראה מדובר בשני יח"ד בכל קומה.

על ע"ב לבצע את ההתאמות הנדרשות :

יש להציע כניסה 1 לכל יח"ד.

יש למספר יח"ד

יש להציע מהלך מדרגות 1 עם מעלית – המהלך הנוסף יחושב במניין השטחים העיקריים.

עפ"י טבלה מס' 5 :

מותר גובה רצפה גג +13.20 מעל מפלס 0.00 (732.60), מעל זה יותר מעקה תקני וחלל עליה לגג בלבד.

מוצע רצפת גג במפלס +15.10 / מעקה +16.60

חורג מהמותר ומהווה סטייה ניכרת.

מספר יחידות דיור

עפ"י טבלה מס' 5 מותר עד 7 יח"ד

ככל הנראה מוצע 5 יח"ד. על ע"ב לציין מספור יח"ד.

סעיף זה ייבחן בשנית.

שטחי בניה - עפ"י טבלה מס' 5 השטחים המותרים הינם מעל הכניסה הקובעת.

שטח עיקרי

מותר : 1,754 מ"ר

מוצע: קיים – 347.28 מ"ר | מוצע – 582.62 מ"ר

סה"כ שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת: 929.90 מ"ר.

על ע"ב לכלול שטחי הכשרה, סעיף זה ייבחן בשנית.

שטחי שירות

מותר : 250 מ"ר

מוצע: קיים – 42.66 מ"ר | מוצע – 203.19 מ"ר

סה"כ שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת: 245.85 מ"ר.

על ע"ב לכלול שטחי הכשרה, סעיף זה ייבחן בשנית.

ראה הערות ע"ג ההרמוניקה, יש לדייק עפ"י קווי הבנין המותרים, להחסיר קומה 5 המהווה סטייה ניכרת ולהוסיף למניין השטחים – שטחי הכשרה וכן קירוי ופודסט מהלך אחרון עלייה לגג.

סעיף השטחים ייבחן לאחר הצגת הנתונים.

את המדרגות המשותפות יש לחשב ע"פ 4213.

יש להציג חישוב תכסית שתעמוד במותר 45%.

ממדים

מוצע ממ"ד בכל קומה, סה"כ 5 ממ"דים. טרם הובהר כמות יח"ד במסגרת הבקשה, עם זאת עפ"י

המוצע, שטח הממ"ד למגורים נטו הינו 9 מ"ר, השטח החורג מהמותר ע"פ תקנות מחושב במניין השטחים העיקריים כנדרש.

ככל הנראה עומד במותר, ייבחן לאחר מספור יח"ד.

שלביות ביצוע

סעיף 7.1 הבניה תבוצע בהינף אחד

במסגרת הבקשה מוצע הכשרה ובינוי שלא ממצה זכויות בניה, ייבדק לאחר ביצוע התיקונים.

מרפסות זיז

המרפסות בנויות בצורה זהה בכל קומה, ללא התייחסות לקומה החמישית אשר מהווה סטייה ניכרת. סעיף זה ייבחן בשנית.

מרפסות מקורות יש לחשב במסגרת השטחים העיקריים.

מרפסת a

מקומת הקרקע במפלס 0.00 ועד קומה 2 במפלס +6.10

מדובר במרפסת להכשרה על ע"ב לחשבה במניין שטחי מרפסות זיז מקורות.

קומה 3 במפלס +9.15

מדובר במרפסת זיז מוצעת ויש לחשבה כמרפסת זיז לא מקורה.

מרפסת b

מקומת הקרקע במפלס 0.00 ועד קומה 2 במפלס +6.10

מדובר במרפסת להכשרה על ע"ב לחשבה במניין שטחי מרפסות זיז מקורות.

קומה ג' במפלס +9.15

מדובר במרפסת זיז מוצעת ויש לחשבה כמרפסת זיז לא מקורה.

מרפסת c

מקומת הקרקע במפלס 0.00 ועד קומה ב' במפלס +6.10

מוצעת כמרפסת שירות על ע"ב לחשבה במניין שטחי מרפסות זיז מקורות.

קומה ג' במפלס +9.15

מוצעת כמרפסת שירות על ע"ב לחשבה כמרפסת זיז לא מקורה.

מרפסת d

מדובר במרפסות החורגת מקו בנין תשריט ומהווה סטייה ניכרת.

מרפסת e

מדובר במרפסות החורגות מקו בנין תשריט ומהווה סטייה ניכרת.

תכנית פיתוח

במסגרת התכנית לא הוצגה תכנית פיתוח כלל, על ע"ב להציג תכנית פיתוח הכוללת אלמנטים להריסה אשר מהווים תנאי למתן היתר עפ"י סעיף 6.9, ציון באמצעות הפניות: תכולת אשפה ליטר, מיקום פילר מים, פתרון גז. להציע כמוצע: קירות תמך, גדרות ומדרגות פיתוח כולל מפלסם, להציג שטח המתחשב בעמידה בהוראות הסעיף 6.3 מי נגר וכן להוסיף חישוב, הצגת עצים לשימור ולהעתקה עפ"י תשריט, להוסיף מפלסים באלמנטים של הפיתוח ולהציג פתרון ניקוז מלא לחלקה.

סעיף זה ייבחן בשנית.

שמירה על עצים בוגרים

כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.

-העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.

-העצים המסומנים בתשריט לעקירה ייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לקבלת

חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83 ג' לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר.

-העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת

דעת המחלקה לשיפור פני העיר.

הוצג חלקית, על ע"ב להציג את העצים בהתאם לתשריט.

חניה

סעיף 4.2 ח –

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

ניתן להתקין מעליות/מכפילי חניה בהתאם לתקן הישראלי בלבד.

עפ"י האישור שהתקבל מהגורם, מוצע 4 מ"ח עבור 7 יח"ד חדשות מבנה לשימור ובאזור תקן חניה נמוך.

על ע"ב להטמיע התכנון הנ"ל כחלק מתכנית הפיתוח.

בשנית לאחר אישור הגורם.

גדרות

סעיף 4.1.2 א - גובה הגדר בחזית הפונה אל הרחוב לא יעלה על 120 ס"מ ממפלס הרחוב.

במסגרת הבקשה לא הוצגו גדרות וקירות תמך כמוצע וכחלק מתכנית הפיתוח כולל מפלסם. כמו כן לא הוצגה פריסת גדרות כלל, יש לכלול גם אלמנטים להריסה ו להוכיח עמידה בהוראות התכנית.

עיצוב אדריכלי

במסגרת הבקשה לא מצוין חומר גמר המבנה הקיים וכן הבנייה החדשה, על ע"ב לציין זאת בחזיתות ובחלקים. מהו חומר הגמר הקיים והאם עומד בתקנות עזר עירוני.

חיזוק מבנים

סעיף 6.4 - היתר לתוספות בנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413 נוסף כתנאי לדיון נוסף.

קולטי שמש על הגג

סעיף 6.7 – בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

במסגרת הבקשה אין התייחסות לסעיף זה, על ע"ב להוסיף קולטי שמש בהתאם ליח"ד.

מי נגר

סעיף 6.3 – יותרו לפחות 25% - 20% שטחים חדירים למים.

במסגרת הבקשה אין התייחסות לסעיף זה, על ע"ב להציג תרשים +חישוב ולהוכיח עמידה בסעיף זה.

לבקשה שבנדון התקבלו האישורים החיוניים לבניית יח"ד (במעמד פתיחת תיק):

חברת חשמל – התקבל אישור מתאריך 23/03/2025

בהתאם למכתב שהתקבל מתאריך 05/11/2024 מצורף אליו טופס 1 ותכנית מדידה בלבד. ללא אזכור יח"ד במסגרת הבקשה. על ע"ב להציג אישור חברת חשמל הכולל יח"ד.

תנאים טרם דיון

שפ"ע – נדחה מתאריך 29/07/2025 ע"י המערכת

הערה : לא התקבלה תשובה מהגורם.

מחלקת דרכים – נדחה מתאריך 28/09/2025 ובתאריך 29/07/2025 ע"י המערכת.

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 - 01/12/2025 - יא כסלו תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2025/145
מספר בקשה	<u>2016/0896.02</u>
מספר סידורי	<u>30</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הכשרת עבירה לתוספת שטח עיקרי וממ"ד בקומת הקרקע והמרתף בהתאם לתב"ע 20220
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	בן מלך יעקב
עורך הבקשה	אדריכל קטורזה יצחק
מתכנן השלד	בורשנסקי אנטולי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	4

כתובת האתר

רבדים 39, ארנונה

גוש	חלקה	בשלמות
30139	285	לא

תב"ע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
120220	תחילת תוקף	28/10/2015			

תאור הבקשה

מדובר בבקשה בשכונת תלפיות, ברחוב רבדים 39.

בקשה להכשרת קומת מרתף לשטח עיקרי כולל ממ"ד - לא מוצע ממ"ד בבקשה יש לתקן את תיאור הבקשה.

קיים היתרים נוסף בבניין זה: 2016/896.00 - הסדרת תוספות בינוי בבניין מגורים תואם תב"ע 120220.

הבקשה הינה מכוח תוכנית נקודתית אשר נועדה להוסיף זכויות ע"מ להכשיר בניה קיימת.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה לא פורסמה הקלה, בוצעה הליך משלוח הודעות עפ"י תקנה 36.

תום מועד התנגדויות 31/08/2025 ולא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

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

מידע קודם

מתאריך		הכנת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149
19/11/2025	התיק מובא לפרסום לעניין סעיף שלביות ביצוע עפ"י תקנה 149. כאשר טרם ביצוע ההליך הפרסומי יש להשלים תנאים לרבות אישור שימור ואישור בקרה הנדסית וככל ולא יוכח שההיתר המקורי הנו לאחר 1980, יש להציג אישור בקרה הנדסית . כמו כן, טרם הפרסום יש לבצע תיקון הליקויים וההשלמות ע"פ הפירוט להלן : להלן הנדרש לתיקון : מדובר בבקשה בשכונת תלפיות, ברחוב רבדים 39. בקשה להכשרת קומת מרתף לשטח עיקרי כולל ממ"ד- לא מוצע ממ"ד בבקשה יש לתקן את תיאור הבקשה. קיים היתרים נוסף בבניין זה : 2016/896.00- הסדרת תוספות בינוי בבניין מגורים תואם תב"ע 120220. הבקשה הינה מכוח תוכנית נקודתית אשר נועדה להוסיף זכויות ע"מ להכשיר בניה קיימת. סטייה ניכרת : תוכנית 120220 כוללת סעיף סטייה ניכרת : גובה הבניה, מס' קומות מירבי, מס' יח"ד, קווי הבניין ושטחי הבניה המפורטים, הריסת הבינוי המסומן במסמכי התוכנית להריסה, נפחי הבניה לתוספות הבינוי, ניווד שטחים מתחת לקרקע למעלה ולהיפך מהווה סטייה ניכרת- עורך הבקשה אינו עומד בסעיף סטייה ניכרת לעניין ההריסות ראה המשך הסבר בסעיף הריסות. נספח בינוי :	

התכנית החלה קיים נספח בינוי מחייב חלקית 100:1. קיים נספח בינוי מחייב חלקית: גובה, קומות, נפחי בינוי, קווי בניין ויח"ד- המוצע תואם לנספח הבינוי. שלביות ביצוע: עפ"י התכנית החלה סעיף 7.1 "הבניה תבוצע בהינף אחד- לא תותר בניה בשלבים" הבקשה לא עומדת בשלבויות ביצוע יש לפרסם הקלה כנדרש כפי שעורך הבקשה פרסם בתיק 2016/896.1 לא ברור מדוע בתיק זה לא פורסמה הקלה כנדרש, יש להשלים. שטחי בניה: השטחים שניתן לאשר מעל הכניסה הקובעת: עיקרי- 698.22 מ"ר ושירות 119.01 מ"ר. מוצע 26.41 מ"ר שטח עיקרי- נראה כי התוספת מוצעת כפי שאושר בנספח הבינוי לכן יש לאשר. השטחים שניתן לאשר מתחת לכניסה הקובעת: עיקרי- 109.96 מ"ר ושירות 164.85 מ"ר. בהמשך לדירת המבקש ועפ"י נספח הבינוי נראה כי קיימת קומה נוספת במפלס 3.06- אשר מחוברת לדירת המבקש ע"י גרם מדרגות. לא ברור מדוע חלק זה מהדירה לא מוצג בחישוב השטחים להכשרה ואף סומנה ע"י עורך הבקשה לא כלול בבקשה- יש להכשיר את הבינוי בבקשה זו כפי שמצויין בנספח הבינוי היות ומדובר באותה דירה. לאחר תיקון הליקויים הנדרשים חישוב השטחים יבחן שנית באם עומד במותר. ממ"ד: לא מוצע בבקשה זו תוספת ממ"ד על עורך הבקשה לתקן את תיאור הבקשה ראה מהרמוניקה a אך מצד שני היות וחייבים להכשיר קומת המרתף אז יש לתקן בהתאם להרמוניקה הסופית.		

פתחים : על עורך הבקשה להתאים את הפתחים עפ"י המאושר בנספח הבינוי. חיזוק מבנים : עפ"י סעיף 4.1.1 ח' " מבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 1/1/1980 וואו שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413 תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם תוספת, מפני רעידות אדמה- נראה כי בפתיחת התיק ניתן תצהיר כי המבנה לא נדרש לחיזוק עפ"י הרשום המבנה כן נדרש לעמוד בסעיף חיזוק מבנים ע"פ הוראות התכנית- יש להציג תצהיר חדש ולציין שכן נדרש לחיזוק ולעמוד בסעיף זה במלואו. ככל והבנין נבנה לפני 1980 יש להציג אישור בקרה הנדסית טרם ביצוע ההליך הפרסומי. הריסה : עפ"י סעיף 4.1.2 א' "חלקי המבנה המסומנים בתשריט ובנספח מס 1 בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה"- סעיף זה מצוין כסטייה ניכרת לכן יש לעמוד בסעיף זה במלאו ולהציג ע"ג התכניות את כל המוצג להריסה עפ"י נספח הבינוי. ניהול מי נגר : "יש להציג לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל"- על עורך הבקשה להציג חישוב זה ע"ג ההרמוניקה. הוראות בינוי : עפ"י סעיף 4.1.2 ג' "הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת". הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה. חומרי הבניה ופרטי הבניין יהיו מרוח מיטב מסורת הבניה של האזור ויצטיינו בפשטות ובהירות"- על עורך הבקשה לציין ע"ג החזיתות את סוג האבן כנדרש עפ"י התכנית החלה. עפ"י סעיף 4.1.2 ג'- "גובה הגדר בחזית קדמית לא יעלה על 1.20		

מ' ממפלס הרחוב" - יש לעמוד בסעיף זה. מס היח"ד בבניין יהא 4 יח"ד ותירשם על כך הערת הזהרה – כתנאי לקבלת היתר בניה. עפ"י תיק המידע יש להשלים תנאי מחלקת השימור. תנאי למתן היתר בניה : עפ"י סעיף 4.1 ו'הג"א תנאי מוקדם לפתיחת תיק להיתר בניה הוא תאום מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח- יש להציג התייחסות לסעיף זה הכולל תיאום כאמור. תנאים טרם דיון : שפ"ע: התקבל אישור בתאריך 29/07/2025 ע"י כהנה ענבל סבי. איכות הסביבה : בוטל ע"י המערכת בתאריך 27/03/2025 עקב כך ששטח התוספת קטן שווה 80 מ"ר- במקרה של נגיעה בקרקע יהיה צורך להשלים תנאי זה כתנאי לדיון נוסף. על עורך הבקשה לתקן את הליקויים המסומנים ע"ג תכנית a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים\פרסום. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 120220 תחילת תוקף : 28/10/2015 ייעוד הקרקע :	19/11/2025	חוות דעת תכנונית

התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 120220 תחילת תוקף 28/10/2015 (אזור מגורים ב). תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : תוכנית 120220 כוללת סעיף סטייה ניכרת : גובה הבניה, מס' קומות מירבי, מס' יח"ד, קווי הבניין ושטחי הבניה המפורטים, הריסת הבינוי המסומן במסמכי התוכנית להריסה, נפחי הבניה לתוספות הבינוי, ניווד שטחים מתחת לקרקע למעלה ולהיפך מהווה סטייה ניכרת- עורך הבקשה אינו עומד בסעיף סטייה ניכרת לעניין ההריסות ראה המשך הסבר בסעיף הריסות. נספח בינוי : התכנית החלה קיים נספח בינוי מחייב חלקית 100:1. קיים נספח בינוי מחייב חלקית : גובה, קומות, נפחי בינוי, קווי בניין ויח"ד- המוצע תואם לנספח הבינוי. שלביות ביצוע : עפ"י התכנית החלה סעיף 7.1 "הבניה תבוצע בהינף אחד- לא תותר בניה בשלבים" הבקשה לא עומדת בשלביות ביצוע יש לפרסם הקלה כנדרש כפי שעורך הבקשה פרסם בתיק 2016/896.1 לא ברור מדוע בתיק זה לא פורסמה הקלה כנדרש. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס 2024/6887 שהוגש מיום 17/12/2024 ע"י המח' למידע תכנוני. קו הבניין מסומן באדום – המוצע הינו בתחום קווי הבניין כנדרש. מס' קומות :		

עפ"י טבלה 5 בתכנית החלה מותר 4 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת לכניסה הקובעת . קיים : 4 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת לכניסה הקובעת מוצע : לא מוצע בבקשה זו תוספת קומות. מס' יח"ד : עפ"י טבלה 5 בתכנית החלה מס יח"ד המותר הינם 4 יח"ד, לא תותר תוספת של יח"ד בגין תוספת הבניה המוצעת בתוכנית זו- לא מבוקשות יח"ד נוספות בבניין זה, ניתן לאשר. גובה בניה : הגובה המותר עפ"י התכנית החלה הינו 12.47 מ'- המוצע עומד במותר שטחי בניה : השטחים שניתן לאשר מעל הכניסה הקובעת : עיקרי- 698.22 מ"ר ושירות 119.01 מ"ר. מוצע 26.41 מ"ר שטח עיקרי- נראה כי התוספת מוצעת כפי שאושר בנספח הבינוי לכן יש לאשר. השטחים שניתן לאשר מתחת לכניסה הקובעת : עיקרי- 109.96 מ"ר ושירות 164.85 מ"ר. בהמשך לדירת המבקש ועפ"י נספח הבינוי נראה כי קיימת קומה נוספת במפלס 3.06- אשר מחוברת לדירת המבקש ע"י גרם מדרגות. מדוע דירה זו לא מוצגת בחישוב השטחים ואף סומנה ע"י עורך הבקשה לא כלול בבקשה- יש לסמן להריסה או להכשיר את הבינוי בבקשה זו כפי שמצויין בנספח הבינוי. לאחר תיקון הליקויים הנדרשים חישוב השטחים יבחן שנית באם עומד במותר.		

ממ"ד : לא מוצע בבקשה זו תוספת ממ"ד על עורך הבקשה לתקן את תיאור הבקשה ראה מהרמוניקה a מרפסות : לא מוצע תוספת מרפסות בבקשה זו. פתחים : על עורך הבקשה להתאים את הפתחים עפ"י המאושר בנספח הבינוי. חיזוק מבנים : עפ"י סעיף 4.1 ח' " מבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 1/1/1980 וואו שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413 תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם תוספת, מפני רעידות אדמה- נראה כי בפתיחת התיק ניתן תצהיר כי המבנה לא נדרש לחיזוק עפ"י הרשום המבנה כן נדרש לחיזוק- יש להציג תצהיר חדש ולציין שכן נדרש לחיזוק ולעמוד בסעיף זה במלואו. הריסה : עפ"י סעיף 4.1.2 א' "חלקי המבנה המסומנים בתשריט ובנספח מס 1 בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה"- סעיף זה מצוין כסטייה ניכרת לכן יש לעמוד בסעיף זה במלואו ולהציג ע"ג התכניות את כל המוצג להריסה עפ"י נספח הבינוי. ניהול מי נגר : "יש להציג לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל"- על עורך הבקשה להציג חישוב זה ע"ג ההרמוניקה.		

הוראות בינוי : עפ"י סעיף 14.1.2 ג'1 "הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת". הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה. חומרי הבניה ופרטי הבניין יהיו מרוח מיטב מסורת הבניה של האזור ויצטיינו בפשטות ובבהירות" – על עורך הבקשה לציין ע"ג החזיתות את סוג האבן כנדרש עפ"י התכנית החלה. עפ"י סעיף 14.1.2 ג'4 – "גובה הגדר בחזית קדמית לא יעלה על 1.20 מ' ממפלס הרחוב" – יש לעמוד בסעיף זה. מס היח"ד בבניין יהא 4 יח"ד ותירשם על כך הערת הזהרה – כתנאי לקבלת היתר בניה. עפ"י תיק המידע יש להשלים תנאי מחלקת השימור. תנאי למתן היתר בניה : עפ"י סעיף 14.1 ג'1 "הג"א תנאי מוקדם לפתיחת תיק להיתר בניה הוא תאום מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח- יש להציג התייחסות לסעיף זה. תנאים טרם דיון : שפ"ע : התקבל אישור בתאריך 29/07/2025 ע"י כהנה ענבל סבי. איכות הסביבה : בוטל ע"י המערכת בתאריך 27/03/2025 עקב כך ששטח התוספת קטן שווה 80 מ"ר- במקרה של נגיעה בקרקע יהיה צורך להשלים תנאי זה כתנאי לדיון נוסף.		

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**

התיק מובא לפרסום לעניין סעיף שלביות ביצוע עפ"י תקנה 149. כאשר טרם ביצוע ההליך הפרסומי יש להשלים תנאים לרבות אישור שימור ואישור בקרה הנדסית וככל ולא יוכח שההיתר המקורי הנו לאחר 1980, יש להציג אישור בקרה הנדסית.

כמו כן, טרם הפרסום יש לבצע תיקון הליקויים וההשלמות ע"פ הפירוט להלן :

להלן הנדרש לתיקון :

מדובר בבקשה בשכונת תלפיות, ברחוב רבדים 39.

בקשה להכשרת קומת מרתף לשטח עיקרי כולל ממ"ד - לא מוצע ממ"ד בבקשה יש לתקן את תיאור הבקשה.

קיים היתרים נוסף בבניין זה : 2016/896.00 - הסדרת תוספות בינוי בבניין מגורים תואם תב"ע 120220.

הבקשה הינה מכוח תוכנית נקודתית אשר נועדה להוסיף זכויות ע"מ להכשיר בניה קיימת.

סטייה ניכרת :

תוכנית 120220 כוללת סעיף סטייה ניכרת : גובה הבניה, מס' קומות מירבי, מס' יח"ד, קווי הבניין ושטחי הבניה המפורטים, הריסת הבינוי המסומן במסמכי התוכנית להריסה, נפחי הבניה לתוספות הבינוי, נידוד שטחים מתחת לקרקע למעלה ולהיפך מהווה סטייה ניכרת - עורך הבקשה אינו עומד בסעיף סטייה ניכרת לעניין ההריסות ראה המשך הסבר בסעיף הריסות.

נספח בינוי :

התכנית החלה קיים נספח בינוי מחייב חלקית 100 : 1.

קיים נספח בינוי מחייב חלקית : גובה, קומות, נפחי בינוי, קווי בניין ויח"ד - המוצע תואם לנספח הבינוי.

שלביות ביצוע :

עפ"י התכנית החלה סעיף 7.1 "הבניה תבוצע בהינף אחד - לא תותר בניה בשלבים"

הבקשה לא עומדת בשלבויות ביצוע יש לפרסם הקלה כנדרש כפי שעורך הבקשה פרסם בתיק 2016/896.1 לא ברור מדוע בתיק זה

לא פורסמה הקלה כנדרש, יש להשלים.

שטחי בניה :

השטחים שניתן לאשר מעל הכניסה הקובעת :

עיקרי- 698.22 מ"ר ושירות 119.01 מ"ר.

מוצע 26.41 מ"ר שטח עיקרי- נראה כי התוספת מוצעת כפי שאושר בנספח הבינוי לכן יש לאשר.

השטחים שניתן לאשר מתחת לכניסה הקובעת :

עיקרי- 109.96 מ"ר ושירות 164.85 מ"ר.

בהמשך לדירת המבקש ועפ"י נספח הבינוי נראה כי קיימת קומה נוספת במפלס 3.06- אשר מחוברת לדירת המבקש ע"י גרם מדרגות.

לא ברור מדוע חלק זה מהדירה לא מוצג בחישוב השטחים להכשרה ואף סומנה ע"י עורך הבקשה לא כלול בבקשה- יש להכשיר את הבינוי בבקשה זו כפי שמצויין בנספח הבינוי היות ומדובר באותה דירה.

לאחר תיקון הליקויים הנדרשים חישוב השטחים יבחן שנית באם עומד במותר.

ממ"ד :

לא מוצע בבקשה זו תוספת ממ"ד על עורך הבקשה לתקן את תיאור הבקשה ראה מהרמוניקה a אך מצד שני היות וחייבים להכשיר קומת המרתף אז יש לתקן בהתאם להרמוניקה הסופית.

פתחים :

על עורך הבקשה להתאים את הפתחים עפ"י המאושר בנספח הבינוי.

חיזוק מבנים :

עפ"י סעיף 4.1 ח"י " מבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 1/1/1980 ואו שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413 תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה.

היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם תוספת, מפני רעידות אדמה- נראה כי בפתיחת התיק ניתן תצהיר כי המבנה לא נדרש לחיזוק עפ"י הרשום המבנה כן נדרש לעמוד בסעיף חיזוק מבנים ע"פ הוראות התכנית- יש להציג תצהיר חדש ולציין שכן נדרש לחיזוק ולעמוד בסעיף זה במלואו.

ככל והבנין נבנה לפני 1980 יש להציג אישור בקרה הנדסית טרם ביצוע ההליך הפרסומי.

הריסה :

עפ"י סעיף 4.1.2 א' "חלקי המבנה המסומנים בתשריט ובנספח מס 1 בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה" - סעיף זה מצוין כסטייה ניכרת לכן יש לעמוד בסעיף זה במלאו ולהציג ע"ג התכניות את כל המוצג להריסה עפ"י נספח הבינוי.

ניהול מי נגר :

"יש להציג לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל" - על עורך הבקשה להציג חישוב זה ע"ג ההרמוניקה.

הוראות בינוי :

עפ"י סעיף 4.1.2 ג'1 "הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת". הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה. חומרי הבניה ופרטי הבניין יהיו מרוח מיטב מסורת הבניה של האזור ויצטיינו בפשטות ובהירות" - על עורך הבקשה לציין ע"ג החזיתות את סוג האבן כנדרש עפ"י התכנית החלה.

עפ"י סעיף 4.1.2 ג'4 - "גובה הגדר בחזית קדמית לא יעלה על 1.20 מ' ממפלס הרחוב" - יש לעמוד בסעיף זה.

מס היח"ד בבניין יהא 4 יח"ד ותירשם על כך הערת הזהרה - כתנאי לקבלת היתר בניה.

עפ"י תיק המידע יש להשלים תנאי מחלקת השימור.

תנאי למתן היתר בניה :

עפ"י סעיף 4.1 ה' הג"א תנאי מוקדם לפתיחת תיק להיתר בניה הוא תאום מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח - יש להציג התייחסות לסעיף זה הכולל תיאום כאמור.

תנאים טרם דיון :

שפ"ע: התקבל אישור בתאריך 29/07/2025 ע"י כהנה ענבל סבי.

איכות הסביבה: בוטל ע"י המערכת בתאריך 27/03/2025 עקב כך ששטח התוספת קטן שווה 80 מ"ר - במקרה של נגיעה בקרקע יהיה צורך להשלים תנאי זה כתנאי לדיון נוסף.

על עורך הבקשה לתקן את הליקויים המסומנים ע"ג תכנית a.

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

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 01/12/2025 - יא כסלו תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2025/145
מספר בקשה	<u>2025/0170.00</u>
מספר סידורי	<u>31</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הקמת מבנה חדש בן 5 קומות, שכל הקומות מעל הקרקע, הכולל דופלקס ו-3 דירות נוספות בסך הכל 5 דירות.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נוהל מוכתר
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר עבדו עלי
עורך הבקשה	אדריכל עיד פהים
מתכנן השלד	מהנדס אבו ליל נאסר
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

חיי אל מדארס סמטה 4 , ערב א-סואחרה ערב
א-סואחרה - חיי אל מדארס סמטה4

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
669101	תחילת תוקף	18/04/2023			

תאור הבקשה

מדובר בחלקה ברח' חיי אל מדארס בשכונת ערב א-סואחרה.

היתרים קודמים :

ללא היתרים קודמים, חלקה ללא בינוי.

מהות הבקשה :

הקמת בניין חדש בן 5 קומות סה"כ 4 יח"ד חדשות, מהלך מדרגות משותף כולל מעלית עם יציאה לגג, חניה פתוחה סה"כ 2 מק"ח.

פרסום הקלות:

ללא הקלות, במעמד פתיחת תיק בוצע משלוח הודעות לפי תקנה 36 כחוק.

תום מועד התנגדויות: 27/06/2025, ללא התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

בוצע בדיקת בעלויות עפ"י נוהל מוכתר במעמד ובאחריות הדסק.

מידע קודם

מתאריך	
20/11/2025	הכנת המלצה תכנונית: לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון חסרים 2 גורמים מאשרים (הסדרי תנועה + דרכים) מעבר לכך ישנם ליקויים בהרמוניקה הנדרשים לתיקון. להלן הליקויים הדרושים לתיקון: שטח עיקרי יש לחשב את שטח החניה בקומת קרקע כעיקרי היות והנו מעל לכניסה תכסית להציג עמידה בתכסית של 45% מרפסות זיז בכל קומה (א' עד ד') ישנה מרפסת זיז בחזית הדרומית, סה"כ 4 מרפסות זיז מקורות המחושבות כנדרש. על ע"ב להוסיף למניין השטחים את השטח המקורה בקומת הקרקע ע"י מרפסת קומה א'. תכנית פיתוח במסגרת התכנית הוצגה תכנית פיתוח חלקית, על ע"ב לציין באמצעות הפניות: תכולת אשפה 350 ליטר, להוסיף מיקום פילר מים, פתרון גז, קירות תמך/גדרות להציע כמוצע, להוסיף מפלסים באלמנטים של הפיתוח ולהציג פתרון ניקוז מלא לחלקה.

חניה הוצג פתרון חלקי סה"כ 2 חניות עבור 4 יח"ד. טרם התקבל אישורי הגורמים הסדרי תנועה ודרכים. על ע"ב לאשר מול הגורמים ולהציג פתרון חניה. במידה ולא ניתן יש לנמק את התכנון בכדי שנוכל ל בחון בדבר פטור מחניה. גדרות סעיף 4.1.2 א(ג) גובה קירות התמך בתחום התכנית לא יעלה על 3 מ/ בדירוג. גדרות בנויות ייבנו מאבן וגובהן לא יעלה על 2 מ'. ע"ב נדרש לציין ע"ג ההרמוניקה סוגי האלמנטים ו ל ציין מפלסם בהתאמה. עיצוב אדריכלי סעיף 4.1.2 ג' – הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. במסגרת הבקשה לא מצוין חומר הגמר, על ע"ב לציין זאת בחזיתות ובחלקים. . מי נגר סעיף 6.4 – יותרו לפחות 20% שטחים חדירים למים. ע"ב מציג שטחים באופן סכמתי, ללא התייחסות לתכנון קומת הקרקע שבה מוצגים מרצפות. על ע"ב לדייק בהתאמה לתכנית ולהציג בשנית. לבקשה שבנדון התקבלו האישורים החיוניים לבניית יח"ד (במעמד פתיחת תיק): חברת חשמל – התקבל אישור מתאריך 09/04/2025 ללא אישור המסמך במערכת, על ע"ב לוודא הזנת המסמך כנדרש. (ישנו מסמך פרטי המדמה אישור חברת החשמל). תנאים טרם דיון: הסדרי תנועה – נדחה מתאריך 17/09/2025 ע"י המערכת.		

מחלקת דרכים – נדחה מתאריך 17/09/2025 ע"י המערכת. מחלקת מאור - התקבל אישור מתאריך 16/07/2025 ע"י עזרא יועז.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 669101 תחילת תוקף : 18/04/2023 ייעוד הקרקע : מס' תכנית שחלה בחלקה : 669101 תחילת תוקף : 18/04/2023 אזור מגורים : ג התכנית אינה כפופה לתכנית מתאר. הבקשה נבחנה לפי תיק מידע 2024/6521 מתאריך 22/09/2024 סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה סטייה ניכרת – סעיף 4.1.2 ב' קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים. מספר הקומות כמצוין בטבלה 5 הינו מחייב. נספח בינוי תשריט בקנ"מ מחייב בקנ"מ 1: 250 נספח מנחה בקנ"מ 1: 250	20/11/2025	חוות דעת תכנונית

קווי בנין סעיף 4.1.2 א' קווי הבנין המרביים כמצוין בתשריט. מספר קומות עפ"י טבלה מס' 5 מותר : 5 קומות מעל הכניסה הקובעת. 2 קומות מתחת לכניסה הקובעת. מוצע : 5 קומות מעל הכניסה הקובעת. עומד במותר גבהים עפ"י טבלה מס' 5 : מותר 18 מ' מעל הכניסה הקובעת, מעל גובה זה יותר מעקה תקני וחדר יציאה לגג. מוצע רצפת גג בפלס +15.75 / מעקה +16.90 עומד במותר מספר יחידות דיור עפ"י טבלה מס' 5 מותר עד 5 יח"ד מוצע 4 יח"ד. עומד במותר. שטחי בניה שטח עיקרי עפ"י טבלה מס' מותר שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת : 578.12 השטח הנ"ל כולל ניווד השטחים מתחת לכניסה הקובעת ולשטחי שירות מעל ומתחת לכניסה הקובעת.		

מוצע שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת : 376.80 מ"ר. מוצע שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת : 163.03 סה"כ שטחים : 539.83 מ"ר עומד במותר יש לחשב את שטח החניה בקומת קרקע כעיקרי היות והנו מעל לכניסה תכסית להציג עמידה בתכסית של 45% ממדים מוצע ממ"ד לכל יח"ד חדשה, סה"כ 4 ממ"דים. שטח הממ"ד למגורים נטו הינו 9 מ"ר, השטח החורג מהמותר ע"פ תקנות מחושב במניין השטחים העיקריים כנדרש. עומד במותר מרפסות זיז בכל קומה (א' עד ד') ישנה מרפסת זיז בחזית הדרומית, סה"כ 4 מרפסות זיז מקורות המחושבות כנדרש. על ע"ב להוסיף למניין השטחים את השטח המקורה בקומת הקרקע ע"י מרפסת קומה א'. תכנית פיתוח במסגרת התכנית הוצגה תכנית פיתוח חלקית, על ע"ב לציין באמצעות הפניות : תכולת אשפה 350 ליטר, להוסיף מיקום פילר מים, פתרון גז, קירות תמך/גדרות להציע כמוצע, להוסיף מפלסים באלמנטים של הפיתוח ולהציג פתרון ניקוז מלא לחלקה. חניה הוצג פתרון חלקי סה"כ 2 חניות עבור 4 יח"ד. טרם התקבל אישורי הגורמים הסדרי תנועה ודרכים. על ע"ב לאשר מול הגור מים ולהציג פתרון חניה. במידה ולא ניתן יש לנמק את התכנון בכדי שנוכל ל בחון בדבר פטור מחניה.		

גדרות סעיף 4.1.2 א(ג) גובה קירות התמך בתחום התכנית לא יעלה על 3 מ' בדירוג. גדרות בנויות ייבנו מאבן וגובהן לא יעלה על 2 מ'. ע"ב נדרש לציין ע"ג ההרמוניקה סוגי האלמנטים וציין מפלסם בהתאמה. עיצוב אדריכלי סעיף 4.1.2 ג' – הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. במסגרת הבקשה לא מצוין חומר הגמר, על ע"ב לציין זאת בחזיתות ובחתיכים . קולטי שמש על הגג סעיף 4.2 ג' – בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. עומד במותר. תימוכין קניינים בשטח משותף בדיקת בעלויות בוצע ע"י דסק השירות ובאחריותם. מי נגר סעיף 6.4 – יותרו לפחות 20% שטחים חדירים למים. ע"ב מציג שטחים באופן סכמתי, ללא התייחסות לתכנון קומת הקרקע שבה מוצגים מרצפות. על ע"ב לדייק בהתאמה לתכנית ולהציג בשנית. שלביות ביצוע התכנית החלה בחלקה הנידונה אינה כוללת סעיף שלביות לענין המגורים. לבקשה שבנדון התקבלו האישורים החיוניים לבניית יח"ד (במעמד פתיחת תיק): חברת חשמל – התקבל אישור מתאריך 09/04/2025		

ללא אישור המסמך במערכת, על ע"ב לוודא הזנת המסמך כנדרש. (ישנו מסמך פרטי המדמה אישור חברת החשמל). רשות העתיקות – התקבל אישור מתאריך 03/06/2025 בהתאם למכתב שהתקבל מתאריך 21/04/2025 סעיף ה " אסור לבצע שום עבודה במקרקעין שבנדון ללא נוכחות ואישור של המפקח" - נוסף כתנאי להיתר תנאים טרם דיון איכות הסביבה – התקבל אישור מתאריך 07/09/2025 ע"י בצלאל אורטל. הערה: ההרמוניקה שנבדקה היא ההרמוניקה שהוגשה ברישוי בתאריך 09/04/2025. ניקוז- הוגשה תכנית ניקוז המציגה בור חלחול- תכנית ניקוז מאושרת רק בהיבט הסביבתי. תנאים לטופס 2 : סיור עם אקולוג מהמחלקה לאיכות הסביבה לפני תחילת העבודות. – נוסף כתנאי בהיתר. שפי"ע – התקבל אישור מתאריך 20/07/2025 ע"י כהנה ענבל סבי. מהיזם נמסר : במגרש שלנו לא קיימים עצים בכלל העצים " בקרבת " המגרש שלנו המסומנים בתכנית הם במפלס גבוה מהמגרש, ומפריד קיר תמך בין המגרש לעצים הנ"ל (ניתן לבדוק הפרש הגבהים מתכנית המדידה) העצים בכניסה למגרש הם בזכות הדרך. לדרך זו יש תכניות סופיות במחלקת הדרכים, ומחלקת הדרכים אמורה לבצע את הכביש בקרוב (ניתן לבדוק אם המחלקה) כאשר בוצעה תוכנית ה תבע (תכנית מספר 669101) ע"י העירייה , בוצע סקר עצים - ניתן לראות במסמך של אי עמידה שהמתכנן התבקש לעשות את הסקר		

תברואה – התקבל אישור מתאריך 21/01/2025 ע"י אהרן טל. הערה: 5 יח"ד יש לתכנן פח 1 בנפח 1000 ליטר הסדרי תנועה – נדחה מתאריך 17/09/2025 ע"י המערכת. מחלקת דרכים – נדחה מתאריך 17/09/2025 ע"י המערכת. מחלקת מאור - התקבל אישור מתאריך 16/07/2025 ע"י עזרא יועז.		

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
	.	14
	קביעת גובה הכביש הגובל	15
	רישום תצ"ר	16
	אישור המחלקה לתכנון ופיתוח בר קיימא	17
	הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי נגר בתחום התכנית	18
	הגשת תכנית מפורטת ואישור הסדרי תנועה	19

המלצת האגף

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

חסרים 2 גורמים מאשרים (הסדרי תנועה + דרכים) מעבר לכך ישנם ליקויים בהרמוניקה

הנדרשים לתיקון.

להלן הליקויים הדרושים לתיקון :

שטח עיקרי

יש לחשב את שטח החניה בקומת קרקע כעיקרי היות והנו מעל לכניסה

תכנית

להציג עמידה בתכנית של 45%

מרפסות זיז

בכל קומה (א' עד ד') ישנה מרפסת זיז בחזית הדרומית, סה"כ 4 מרפסות זיז מקורות המחושבות כנדרש.

על ע"ב להוסיף למניין השטחים את השטח המקורה בקומת הקרקע ע"י מרפסת קומה א'.

תכנית פיתוח

במסגרת התכנית הוצגה תכנית פיתוח חלקית, על ע"ב לציין באמצעות הפניות : תכולת אשפה 350 ליטר, להוסיף מיקום פילר מים, פתרון גז, קירות תמך/גדרות להציע כמוצע, להוסיף מפלסים באלמנטים של הפיתוח ולהציג פתרון ניקוז מלא לחלקה.

חניה

הוצג פתרון חלקי סה"כ 2 חניות עבור 4 יח"ד. טרם התקבל אישורי הגורמים הסדרי תנועה ודרכים.

על ע"ב לאשר מול הגורמים ולהציג פתרון חניה. במידה ולא ניתן יש לנמק את התכנון בכדי שנוכל ל בחון בדבר פטור מחניה.

גדרות

סעיף 4.1.2 א(ג) גובה קירות התמך בתחום התכנית לא יעלה על 3 מ/ בדירוג. גדרות בנויות ייבנו מאבן וגובהן לא יעלה על 2 מ'.

ע"ב נדרש לציין ע"ג ההרמוניקה סוגי האלמנטים ו ל ציין מפלסם בהתאמה.

עיצוב אדריכלי

סעיף 4.1.2 ג' – הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת.

במסגרת הבקשה לא מצוין חומר הגמר, על ע"ב לציין זאת בחזיתות ובחלקים.

מי נגר

סעיף 6.4 – יותרו לפחות 20% שטחים חדירים למים.

ע"ב מציג שטחים באופן סכמתי, ללא התייחסות לתכנון קומת הקרקע שבה מוצגים מרצפות.

על ע"ב לדייק בהתאמה לתכנית ולהציג בשנית.

לבקשה שבנדון התקבלו האישורים החיוניים לבניית יח"ד (במעמד פתיחת תיק):

חברת חשמל – התקבל אישור מתאריך 09/04/2025

ללא אישור המסמך במערכת, על ע"ב לוודא הזנת המסמך כנדרש.

(ישנו מסמך פרטי המדמה אישור חברת החשמל).

תנאים טרם דיון:

הסדרי תנועה – נדחה מתאריך 17/09/2025 ע"י המערכת.

מחלקת דרכים – נדחה מתאריך 17/09/2025 ע"י המערכת.

מחלקת מאור - התקבל אישור מתאריך 16/07/2025 ע"י עזרא יועז.

סדר יום לוועדה מתאריך - 01/12/2025 - יא כסלו תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2025/145
מספר בקשה	<u>2025/0249.00</u>
מספר סידורי	<u>32</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בניין חדש בן 3 קומות מעל קומת המרתף סה"כ 3 יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נוהל מוכתר
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר מוחמד מוסא
עורך הבקשה	הנדסאי עפאנה בדר
מתכנן השלד	הנדסאי עפאנה בדר
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

א תין אלע'רבי 12 , צור באהר

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2302א	תחילת תוקף	08/10/1999			

תאור הבקשה

מדובר בחלקה ארעית ברח' אל תין אל ע'רבי בשכונת צור באהר

היתרים קודמים :

החלקה ללא בינוי

מהות הבקשה :

מוצע מבנה חדש למגורים בן 3 קומות ע"ג קומת מרתף המשמשת לשירות, סה"כ 3 יח"ד חדשות.

כולל חניות, מחסנים, מהלך מדרגות משותף עם מעלית ויציאה לגג.

פרסום :

ללא הקלות, בוצע פרסום במעמד פתיחת תיק.

תום מועד התנגדויות בתאריך 22/08/2025 , ללא התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
20/11/2025	הכנת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149 ישנה חריגה מהוראות התכנית לעניין מספר קומות, קומת חניה ומחסנים שאיננה מהווה מרתף, אורך ועומק מרפסות, תיבחן אפשרות לפרסום לפי סעיף 149 לחוק לאחר תיקון הבקשה. בכפוף לתיקונים הדרושים בהרמוניקה וכמפורט להלן. להלן הליקויים הדרושים לתיקון : תכסית סעיף 9(ג) תכסית המגרש לא יעלה על 35% משטח המגרש נטו אין התייחסות לסעיף הנ"ל, על ע"ב להציג תרשים +חישוב. מספר קומות סעיף 9(ב4) : "מס' הקומות המירבי לא יעלה על 3 קומות מעל קומת המרתף..." מוצע : 3 קומות מעל קומת המרתף. לא עומד במותר. היות ומפלס הכניסה ע"פ התקנות לא יעלה על 1.20 מ' מגובה הכביש המתוכנן, ע"פ התכניות מפלס הכביש זהה למפלס החניה 777. אבסולוטי, כך שקומת החניה תיחשב לקומה במנין הקומות. יש להנמיך קומת החניה לפחות ב- 1.20 מ' מהמוצע היום ולקבל אישור מעודכן של הסדרי תנועה ודרכים. שטחי בניה – זכויות בניה עד 70% משטח המגרש. שטחים עיקריים : סעיף 9(ג) עד 70% משטח המגרש להלן חישוב : שטח המגרש 505 מ"ר $505 \times 0.7 = 353.5$ מ"ר

סה"כ שטח עיקרי מותר : 353.5 מ"ר סה"כ שטח עיקרי מוצע : 350.06 מ"ר ככל הנראה חורג מהמותר על ע"ב להוסיף למניין השטחים שטח מקורה בקומת הקרקע ולדייק בחישובי השטחים (ראה הערות ע"ג ההרמוניקה). ייבחן לאחר תיקון. שטחי שרות : לפי סעיף 9 א(1) שטחי השירות הינם 8% משטח הבניה המירבי עבור אחסנה, חדר הסקה חדר מכוונות וכיוצ"ב. יותר מעבר לכך חדר מדרגות משותף, מרחב מוגן וחניה עפ"י תקן. $28.28 \text{ מ"ר} = 353.5 \times 0.08$ סה"כ שטח שירות מותר : 28.28 מ"ר מוצע (אחסנה) : 26.20 מ"ר מוצע חללים טכניים (מעלית) 4.97 מ"ר סה"כ שירות מוצע : 31.17 חורג במותר, על ע"ב לדייק בחישובי השטחים (ראה הערות ע"ג ההרמוניקה) ולצמצם למותר. פיר אוורור : לפי סעיף 13(14) תותר בניית פיר (חצר אנגלית) ברוחב 1.2 מ' בצמוד לפתחי המרתף. מוצע פיר אוורור בגודל ברוחב 1.39 ואורך הפיר המוצע הינו מקומת המרתף ועד למפלס הגג בניגוד להוראות התכנית. חורג מהמותר, על ע"ב לצמצם אורך ורוחב הפיר בהתאם להוראות התכנית. בנוסף היות ולא מדובר בקומה תת קרקעית ע"פ המוסבר בסעיף הקומות אזי לא ניתן לאשר המחסנים ללא שינוי מפלס הקומה והפיכתה לתת קרקעית. סה"כ שטח בנין לא יעלה על 600 מ"ר, מבקשים כ- 630 מ"ר מה שמחייב צמצום השטח או לחילופין ביצוע הקלה. תכסית יש להציג עמידה בתכסית על קרקעית עד 35% ותת קרקעית עד 70% משטח המגרש נטו.		

מרפסות זיז לפי סעיף 13(12) תותר בניית מרפסות זיז בעומק מירבי של 1.2 מ'. אורך המרפסות לא יעלה על 50% מאורך החזית. המרפסות בתחום קווי הבניין, אך בניגוד להוראות התכנית. קומה א – מפלס +3.20 a – מרפסת זיז מקורה חלקית ומחושבת כמרפסת גג. על ע"ב לדייק בחישוב השטחים. עומק – 1.50 עומד במותר. אורך – 10.75 מ' (מתוך חזית 13.7 מ') – חורג מהמותר. b - מרפסת זיז לא מקורה ומחושבת כמרפסת גג. על ע"ב לדייק בחישוב השטחים. עומק – 2.20 חורג במותר. אורך – 4.83 מ' (מתוך חזית 13.76 מ') – עומד במותר. קומה ב – מפלס +6.40 c – מרפסת זיז לא מקורה ומחושבת כמרפסת גג. על ע"ב לדייק בחישוב השטחים. עומק – 1.00 עומד במותר. אורך – 10.75 מ' (מתוך חזית 13.7 מ') – חורג מהמותר. פיתוח : סעיף 14(4) נספח פיתוח שטח בקנ"מ 1:100 בו יצוינו הפרטים הבאים : גבהים סופיים של הקרקע, חניות, שבילים, סוגי רצופים, גינות, נטיעות, גדרות וקירות תומכים בציון חומרי בניה וגובה הגדרות, עצים קיימים וחדשים, מיקום תשתיות מתקנים ואשפה".		

במסגרת התכנית הוצגה תכנית פיתוח חלקית, על ע"ב להציג תכנית זו בהתאם להוראות התכנית. יש להציג פריסת גדרות ולעמוד בהוראות התכנית לגובה קיר תמך מעל הקרקע שלא יעלה על 1.60 מ'. עיצוב אדריכלי סעיף 13(1) "הבניה תהיה באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה (ללא סיתות) אסורה." במסגרת הבקשה לא מצוין חומר הגמר, על ע"ב לציין זאת בחזיתות ובחלקים. קולטי שמש על הגג סעיף 13(11) גגות הבניינים יהיו שטוחים, לא יותר שימוש בגגות משופעים ובגגות רעפים. מוצע 2 קולטי שמש עבור 3 יח"ד, על ע"ב לבצע התאמה. חורג מהמותר לבקשה שבנדון התקבלו האישורים החיוניים לבניית יח"ד (במעמד פתיחת תיק): חברת חשמל – התקבל אישור מתאריך 04/06/2025 ללא תיעוד לאישור, על ע"ב להעלות כצדקה. רשות העתיקות – התקבל אישור מתאריך 01/09/2025 ללא תיעוד לאישור, על ע"ב להעלות כצדקה.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 2302 א תחילת תוקף: 08/10/1999 ייעוד הקרקע:	20/11/2025	חוות דעת תכנונית

מס' תכנית שחלה בחלקה : 2302א תחילת תוקף : 08/10/1999 אזור מגורים : 4 מיוחד התכנית כפופה לתכנית מתאר. הבקשה נבחנה לפי תיק מידע 2024/5226 מתאריך 15/02/2024 סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה סטייה ניכרת בתכנית החלה בחלקה אין הוראות לעניין סטייה ניכרת. נספח בינוי קיים תשריט בקנ"מ 1: 1250 קיים נספח מס' 1 בקנ"מ 1: 1250 השטח המסומן באדום כיעוד דרך : השטח הצבוע באדום מיועד לדרך ומהווה את חלקה ארעית [3], סה"כ שטחו הוא כ- 82 מ"ר, השטח הסופי יקבע בעת אישור התצ"ר. נוסף כתנאי להיתר. קווי בניין סעיף 9(ד) "קווי הבנין המרביים יהיו כאמור בהוראות תכנית המתאר אלא אם מצוין אחרת." המוצע בתחום קווי הבניין, עומד במותר. מספר קומות סעיף 9(ב4) : "מס' הקומות המירבי לא יעלה על 3 קומות מעל קומת המרתף..." מוצע : 3 קומות מעל קומת המרתף. לא עומד במותר. היות ומפלס הכניסה ע"פ התקנות לא יעלה על 1.20 מ' מגובה הכביש המתוכנן, ע"פ התכניות מפלס הכביש זהה למפלס החניה 777. אבסולוטי, כך שקומת החניה תיחשב		

לקומה במנין הקומות. יש להנמיך קומת החניה לפחות ב- 1.20 מ' מהמוצע היום ולקבל אישור מעודכן של הסדרי תנועה ודרכים. גבהים רצפת גג : מפלס 9.60 + (789.10) מעקה גג : מפלס 10.70 + (790.20) בתכנית החלה החלקה אין הגבלה לסעיף זה. מספר יחידות דיור מוצע זיח"ד דיור בתכנית החלה החלקה אין הגבלה לסעיף זה. תכסית סעיף 9(ג) תכסית המגרש לא יעלה על 35% משטח המגרש נטו אין התייחסות לסעיף הנ"ל, על ע"ב להציג תרשים +חישוב. שטחי בניה – זכויות בניה עד 70% משטח המגרש. שטחים עיקריים : סעיף 9(ג) עד 70% משטח המגרש להלן חישוב : שטח המגרש 505 מ"ר $353.5 \text{ מ"ר} = 505 \times 0.7$ סה"כ שטח עיקרי מותר : 353.5 מ"ר סה"כ שטח עיקרי מוצע : 350.06 מ"ר ככל הנראה עומד במותר, על ע"ב להוסיף למניין השטחים שטח מקורה בקומת הקרקע ולדייק בחישובי השטחים (ראה הערות ע"ג ההרמוניקה). ייבחן לאחר תיקון. שטחי שרות : לפי סעיף 9 א(1) שטחי השירות הינם 8% משטח הבניה המירבי עבור אחסנה, חדר הסקה חדר מכוונות וכיוצ"ב. יותר מעבר לכך חדר מדרגות משותף, מרחב מוגן וחניה עפ"י תקן. $28.28 \text{ מ"ר} = 353.5 \times 0.08$		

סה"כ שטח שירות מותר : 28.28 מ"ר מוצע (אחסנה) : 26.20 מ"ר מוצע חללים טכניים (מעלית) 4.97 מ"ר סה"כ שירות מוצע : 31.17 חורג במותר, על ע"ב לדייק בחישובי השטחים (ראה הערות ע"ג ההרמוניקה). בנוסף היות ולא מדובר בקומה תת קרקעית ע"פ המוסבר בסעיף הקומות אזי לא ניתן לאשר המחסנים ללא שינוי מפלס הקומה והפיכתה לתת קרקעית. סה"כ שטח בנין לא יעלה על 600 מ"ר, מבקשים כ- 630 מ"ר מה שמחייב צמצום השטח או לחילופין ביצוע הקלה. תכסית יש להציג עמידה בתכסית על קרקעית עד 35% ותת קרקעית עד 70% משטח המגרש נטו. פיר אוורור : לפי סעיף 13(14) תותר בניית פיר (חצר אנגלית) ברוחב 1.2 מ' בצמוד לפתחי המרתף. מוצע פיר אוורור בגודל ברוחב 1.39 ואורך הפיר המוצע הינו מקומת המרתף ועד למפלס הגג בניגוד להוראות התכנית. על ע"ב לצמצם אורך ורוחב הפיר בהתאם להוראות התכנית. ממדים מוצע ממ"ד עבור כל יח"ד, סה"כ 3 ממ"דים. שטח הממ"ד למגורים נטו הינו 9 מ"ר, השטח החורג מהמותר ע"פ תקנות מחושב במניין השטחים העיקריים כנדרש. מרפסות זיז לפי סעיף 13(12) תותר בניית מרפסות זיז בעומק מירבי של 1.2 מ'. אורך המרפסות לא יעלה על 50% מאורך החזית. המרפסות בתחום קווי הבניין, אך בניגוד להוראות התכנית. קומה א – מפלס +3.20		

a – מרפסת זיז מקורה חלקית ומחושבת כמרפסת גג. על ע"ב לדייק בחישוב השטחים. עומק – 1.50 עומד במותר. אורך – 10.75 מ' (מתוך חזית 13.7 מ') – חורג מהמותר. b - מרפסת זיז לא מקורה ומחושבת כמרפסת גג. על ע"ב לדייק בחישוב השטחים. עומק – 2.20 חורג במותר. אורך – 4.83 מ' (מתוך חזית 13.76 מ') – עומד במותר. קומה ב – מפלס +6.40 c – מרפסת זיז לא מקורה ומחושבת כמרפסת גג. על ע"ב לדייק בחישוב השטחים. עומק – 1.00 עומד במותר. אורך – 10.75 מ' (מתוך חזית 13.7 מ') – חורג מהמותר. פיתוח : סעיף 14(4) נספח פיתוח שטח בקנ"מ 1:100 בו יצוינו הפרטים הבאים : גבהים סופיים של הקרקע, חניות, שבילים, סוגי רצופים, גינות, נטיעות, גדרות וקירות תומכים בציון חומרי בניה וגובה הגדרות, עצים קיימים וחדשים, מיקום תשתיות מתקנים ואשפה". במסגרת התכנית הוצגה תכנית פיתוח חלקית , על ע"ב להציג תכנית זו בהתאם להוראות התכנית. יש להציג פריסת גדרות ולעמוד בהוראות התכנית לגובה קיר תמך מעל הקרקע שלא יעלה על 1.60 מ'. חניה מוצע 3 מק"ח עבור 3 יח"ד חדשות. עומד במותר, בכפוף לאישור הגורם המאשר בשנית לאחר שינוי		

מפלס החניה . ובכפוף להערות במס' קומות עיצוב אדריכלי סעיף 13(1) "הבניה תהיה באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה (ללא סיתות) אסורה." במסגרת הבקשה לא מצוין חומר הגמר , על ע"ב לציין זאת בחזיתות ובחתיכים. קולטי שמש על הגג סעיף 13(11) גגות הבניינים יהיו שטוחים, לא יותר שימוש בגגות משופעים ובגגות רעפים. מוצע 2 קולטי שמש עבור 3 יח"ד, על ע"ב לבצע התאמה. חורג מהמותר תימוכין קניינים בשטח משותף בדיקת בעלויות בוצע ע"י דסק השירות ובאחריותם. שלביות ביצוע סעיף 14(ג) תותר בניה של יותר מבנין אחד כשהבקשה להיתר בניה לא כוללת את כל הבניינים. על מגיש הבקשה להגיש תכנית העמדה עקרונית המפרטת את מקום כל הבניינים, שבילי גישה וחניות. לכל בנין שיבנה בשלבים עד מלוא היקף המושרה ביתר בניה, יש שוות מראה מושלם וגמור, בכל שלב, כולל פיתוח שטח. ברזלי המשך היציקה (קוצים) יכופפו ויכוסו בהתאם למפרט המעקה. במסגרת הבקשה המוצע ממצה זכויות בניה, ולכן עומד במותר. לבקשה שבנדון התקבלו האישורים החיוניים לבניית יח"ד (במעמד פתיחת תיק): חברת חשמל – התקבל אישור מתאריך 04/06/2025 ללא תיעוד לאישור, על ע"ב להעלות כצרופה. רשות העתיקות – התקבל אישור מתאריך 01/09/2025 ללא תיעוד לאישור, על ע"ב להעלות כצרופה. תנאים טרם דיון		

אגף איכות הסביבה – התקבל אישור עם תנאי להיתר מתאריך 11/09/2025 ע"י כהן איתמר. הערה: ההיתר נבדק לפי ההרמוניקה שהוגשה לרשות לאיכות הסביבה מה 1/9/2025 (מופיע בארכיב האופטי). חניון - הוגש תכנית אוורור עם חצרות אנגליות לחניות התת קרקעי, יתקנו דלתות רפפה למחסנים המוצעים. תנאי לטופס 2 יהיה חתימת הקבלן על תנאי ההיתר של הרשות לאיכות הסביבה. אגף שפ"ע - התקבל אישור מתאריך 31/07/2025 ע"י כהנה ענבל סבי. אגף התברואה – התקבל אישור מתאריך 10/08/2025 ע"י מזרחי שני. הערה: 3 יח"ד, יש לתכנן פח 1 בנפח 350 ליטר הסדרי תנועה – התקבל אישור בתאריך 05/08/2025 ע"י זבריקו בתאל הערה: אין התנגדות לתכנית מוצע 3 מ"ח עבור 3 יח"ד חדשות בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון הפיזי תנאי לטופס 4 - אישור רשות תמרור יש לקבל אישור מעודכן לאחר תיקון הבקשה. מחלקת דרכים – התקבל אישור מתאריך 14/08/2025 ע"י חמארשה דאנא. הערה: אין מניעה לקידום את התיק לפי מצב קיים בכפוף לאישור צוות בקרת תנועה תנאי לטופס 4 - יש לבנות גדרות בגבולות חלקה חוקיים. ביצוע מקומות חנייה לפי דרישות צוות בקרת תנועה. יש לקבל אישור מעודכן לאחר תיקון הבקשה.		

אגף מאור – התקבל אישור מתאריך 11/09/2025 ע"י עזרא יועז. הערה: יש לדאוג לפרק את הפנס השייך למחלקת מאור נמצא בשטח הבניה 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.		

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
	רישום תצ"ר	14
	הגדר תבנה לאחר תיאום מיקומה עם אגף הדרכים וקבלת הסכמתו בכתב	15
	היתר הבניה יוצא רק לאחר קביעת גובה הכביש הגובל	16
	הוכחת זכות במקרקעין	17
	אישור המחלקה לבטיחות בדרכים על דרישה לכתובת	18
	אישור רשות עתיקות	19

**המלצת האגף
לפרסם לפי סעיף 149**

ישנה חריגה מהוראות התכנית לעניין מספר קומות, קומת חניה ומחסנים שאיננה מהווה מרתף, אורך ועומק מרפסות, תיבחן אפשרות לפרסום לפי סעיף 149 לחוק לאחר תיקון הבקשה. בכפוף לתיקונים הדרושים בהרמוניקה וכמפורט להלן.

להלן הליקויים הדרושים לתיקון :

תכסית

סעיף 9(ג) תכסית המגרש לא יעלה על 35% משטח המגרש נטו

אין התייחסות לסעיף הנ"ל, על ע"ב להציג תרשים +חישוב.

מספר קומות

סעיף 9(ב4) : "מס' הקומות המירבי לא יעלה על 3 קומות מעל קומת המרתף..."

מוצע : 3 קומות מעל קומת המרתף.

לא עומד במותר. היות ומפלס הכניסה ע"פ התקנות לא יעלה על 1.20 מ' מגובה הכביש המתוכנן, ע"פ התכניות מפלס הכביש זהה למפלס החניה 777. אבסולוטי, כך שקומת החניה תיחשב לקומה במנין הקומות.

יש להנמיך קומת החניה לפחות ב- 1.20 מ' מהמוצע היום ולקבל אישור מעודכן של הסדרי תנועה ודרכים.

שטחי בניה – זכויות בניה עד 70% משטח המגרש.

שטחים עיקריים :

סעיף 9(ג) עד 70% משטח המגרש

להלן חישוב : שטח המגרש 505 מ"ר

$$353.5 \text{ מ"ר} = 505 \times 0.7$$

סה"כ שטח עיקרי מותר : 353.5 מ"ר

סה"כ שטח עיקרי מוצע : 350.06 מ"ר

ככל הנראה חורג מהמותר על ע"ב להוסיף למניין השטחים שטח מקורה בקומת הקרקע ולדייק בחישובי השטחים (ראה הערות ע"ג ההרמוניקה). ייבחן לאחר תיקון.

שטחי שרות :

לפי סעיף 9 א(1) שטחי השירות הינם 8% משטח הבניה המירבי עבור אחסנה, חדר הסקה חדר מכונות וכיוצ"ב.

יותר מעבר לכך חדר מדרגות משותף, מרחב מוגן וחניה עפ"י תקן.

$$28.28 \text{ מ"ר} = 353.5 \times 0.08$$

סה"כ שטח שירות מותר : 28.28 מ"ר

מוצע (אחסנה): 26.20 מ"ר | מוצע חללים טכניים (מעלית) 4.97 מ"ר

סה"כ שירות מוצע: 31.17

חורג במותר, על ע"ב לדייק בחישובי השטחים (ראה הערות ע"ג ההרמוניקה) ולצמצם למותר.
פיר אוורור: לפי סעיף 13(14) תותר בניית פיר (חצר אנגלית) ברוחב 1.2 מ' בצמוד לפתחי המרתף.
מוצע פיר אוורור בגודל ברוחב 1.39 ואורך הפיר המוצע הינו מקומת המרתף ועד למפלס הגג בניגוד להוראות התכנית.
חורג מהמותר, על ע"ב לצמצם אורך ורוחב הפיר בהתאם להוראות התכנית.
בנוסף היות ולא מדובר בקומה תת קרקעית ע"פ המוסבר בסעיף הקומות אזי לא ניתן לאשר המחסנים ללא שינוי מפלס הקומה והפיכתה לתת קרקעית.
סה"כ שטח בנין
לא יעלה על 600 מ"ר, מבקשים כ- 630 מ"ר מה שמחייב צמצום השטח או לחילופין ביצוע הקלה.

תכסית

יש להציג עמידה בתכסית על קרקעית עד 35% ותת קרקעית עד 70% משטח המגרש נטו.

מרפסות זיז

לפי סעיף 13(12) תותר בניית מרפסות זיז בעומק מירבי של 1.2 מ'. אורך המרפסות לא יעלה על 50% מאורך החזית. המרפסות בתחום קווי הבניין, אך בניגוד להוראות התכנית.

קומה א – מפלס +3.20

a – מרפסת זיז מקורה חלקית ומחושבת כמרפסת גג. על ע"ב לדייק בחישוב השטחים.

עומק – 1.50 עומד במותר.

אורך – 10.75 מ' (מתוך חזית 13.7 מ') – חורג מהמותר.

b - מרפסת זיז לא מקורה ומחושבת כמרפסת גג. על ע"ב לדייק בחישוב השטחים.

עומק – 2.20 חורג במותר.

אורך – 4.83 מ' (מתוך חזית 13.76 מ') – עומד במותר.

קומה ב – מפלס +6.40

c – מרפסת זיז לא מקורה ומחושבת כמרפסת גג. על ע"ב לדייק בחישוב השטחים.

עומק – 1.00 עומד במותר.

אורך – 10.75 מ' (מתוך חזית 13.7 מ') – חורג מהמותר.

פיתוח :

סעיף 14(4) נספח פיתוח שטח בקנ"מ 1:100 בו יצוינו הפרטים הבאים :

גבהים סופיים של הקרקע, חניות, שבילים, סוגי רצופים, גינות, נטיעות, גדרות וקירות תומכים בציון חומרי בניה וגובה הגדרות, עצים קיימים וחדשים, מיקום תשתיות מתקנים ואשפה".

במסגרת התכנית הוצגה תכנית פיתוח חלקית, על ע"ב להציג תכנית זו בהתאם להוראות התכנית.

יש להציג פריסת גדרות ולעמוד בהוראות התכנית לגובה קיר תמך מעל הקרקע שלא יעלה על 1.60 מ'.

עיצוב אדריכלי

סעיף 13(1) "הבניה תהיה באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה (ללא סיתות) אסורה".

במסגרת הבקשה לא מצוין חומר הגמר, על ע"ב לציין זאת בחזיתות ובחלקים.

קולטי שמש על הגג

סעיף 13(11) גגות הבניינים יהיו שטוחים, לא יותר שימוש בגגות משופעים ובגגות רעפים.

מוצע 2 קולטי שמש עבור 3 יח"ד, על ע"ב לבצע התאמה.

חורג מהמותר

לבקשה שבנדון התקבלו האישורים החיוניים לבניית יח"ד (במעמד פתיחת תיק) :

חברת חשמל – התקבל אישור מתאריך 04/06/2025

ללא תיעוד לאישור, על ע"ב להעלות כצורפה.

רשות העתיקות – התקבל אישור מתאריך 01/09/2025

ללא תיעוד לאישור, על ע"ב להעלות כצורפה.

סדר יום לוועדה מתאריך - 01/12/2025 - יא כסלו תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2025/145
מספר בקשה	<u>1994/0045.02</u>
מספר סידורי	<u>33</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	התקנת מעלית פנימית
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הוספת מעלית פנימית בחדר מדרגות של בניין מגורים קיים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גברת עמיאל חווה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות בכר יואל
מתכנן השלד	רדשקובסקי ארקדי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

דוגה שלמה 24 , גילה

גוש	חלקה	בשלמות
28110	15	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2952ב	תחילת תוקף	25/07/1990	15	אזור מגורים 1 מיוחד	710

תאור הבקשה

מדובר בבקשה בשכונת גילה, ברחוב דוגה שלמה 24.

בניין בן 4 קומות- מבוקשת מעלית בתוך קו הבניין בחלל חדר המדרגות, מעיון בנסח טאבו נראה כי המעלית מיועדת לשימוש הבעלים המתגוררים במפלס העליון- בקומה ב'.

בנוסף, מבוקש שביל גישה נגיש בהתאם לפיתוח השטח הקיים.

קיים היתר בניה מקורי בבניין זה, מס' בקשה 1994/45.02, בו אושר בניין בן 2 וחצי קומות.

בעלויות

המבקשים רשומים בנסח הטאבו כבעלים בתת חלקה מס' 1, סך הכל קיימים 5 תתי חלקות- כולם חתומים ע"ג ההרמוניקה, הבדיקה בוצעה באחריות דסק שרות הלכותות במסגרת הליך פתיחת הבקשה.

תקנה 36- ידוע בעלי זכויות בחלקה

לא בוצע ידוע בעלי הזכויות עפ"י תקנה 36, כיוון שכלל הבעלים חתמו על תוספת המעלית במסגרת פתיחת הבקשה.

תנאים שהוגשו טרם דיון :

לא נדרשו תנאים טרם דיון בשלב פתיחת הבקשה.

מידע קודם

מידע קודם	מתאריך	
בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת	19/11/2025	פרוט תוספות הבניה המבוקשות : מבוקשת מעלית בתוך פיר חדר המעלית, בבניין בן 2 קומות וחצי. שטח פיר המעלית הינו 2.14 מ"ר, ומוצע כמערכות טכניות ומתקני שירות. הבקשה מוצגת באופן חלקי, ללא פרוט נדרש, לא ניתן לבחון ולאשר בשלב זה את המוצע מהסיבות להלן : הבקשה מציגה את כלל הדירות כ"לא כלולות בבקשה", לא הגיוני שמוצעת מעלית לדירה ספציפית וההרמוניקה לא מציגה בצורה ברורה למי היא מיועדת. הדירה עברה מוצעת התוספת צריכה להיות תואמת להיתר האחרון הקיים. ממה שנראה ההרמוניקה מציגה תוספת קומה הכלואה בגג הרעפים, שאינה קיימת כלל בהיתר הבניין המקורי. במפלס העליון מוצגים 2 שטחים הצבועים בצבע ירוק ולגביהם מצוין "סגירה עליונה לשחרור עשן מחדר מדרגות", לא ברור לאיפה יוצאים, למי השטח שייך, והאם מדובר בפועל בתוספת שטחים. בקומה העליונה מוצגות מדרגות לוליאניות, אין פרוט מספיק לגביהם האם הן תקניות בפועל, נראה כמפלס נוסף לדירה קיימת- תוספת שטח ללא ציון מהו מס' ההיתר, נדרש להשלים.

בהתאם למפורט לא ניתן בשלב זה לאשר את תוספת המעלית, למרות שבפועל הבקשה בפני עצמה פשוטה ואין מניעה תכנונית לאשר תוספת מעלית בתוך פיר חדר מדרגות. לאחר השלמת יתר הפרוט והבהרה של הבינוי המאושר בהיתר לעומת שינויים ללא היתר, ניתן יהיה להתייחס כראוי למוצע. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים\פרסום. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2952ב תחילת תוקף : 25/07/1990 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 1 מיוחד התוכניות החלות : 2952 ב' תחילת תוקף 13/06/1989 אזור מגורים 1 מיוחד, וכן תוכנית המתאר של ירושלים. הוראות סטייה ניכרת בהתאם לסעיף 8 נקבע כי התוכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטייה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או תוספת גובה בניה או הגדלת אחוזי בניה, שלא בהתאם לתוכנית זו תראה כסטייה ניכרת- יש לוודא שתוספת המעלית לא תיצור תוספת גובה שמהווה סטייה ניכרת, נדרש להיצמד לגובה המירבי בהתאם להיתר הבניה המקורי. נספח בינוי לא רלוונטי. קווי בניין לא נדרש תיק קווי בניין, כיוון שמדובר בתוספת מעלית.	18/11/2025	חוות דעת תכנונית

מספר קומות לא מבוקש שינוי במס' קומות, יש לשים לב כי לא מוצע שינוי בסך הקומות עפ"י המאושר בהיתר מקורי ע"מ שלא תיווצר סטייה ניכרת. מספר יח"ד אין בקשה לתוספת יח"ד במסגרת בקשה זו, ניתן לאשר. גובה לא מוצג שינוי בגובה הבניין, השרטוט מוצג באופן דל, נדרש להשלים את הפרוט כנדרש. שלביות ביצוע ל"ר. פרוט תוספות הבניה המבוקשות : מבוקשת מעלית בתוך פיר חדר המעלית, בבניין בן 2 קומות וחצי. שטח פיר המעלית הינו 2.14 מ"ר, ומוצע כמערכות טכניות ומתקני שירות. הבקשה מוצגת באופן חלקי, ללא פרוט נדרש, לא ניתן לבחון ולאשר בשלב זה את המוצע מהסיבות להלן : הבקשה מציגה את כלל הדירות כ"לא כלולות בבקשה", לא הגיוני שמוצעת מעלית לדירה ספציפית וההרמוניקה לא מציגה בצורה ברורה למי היא מיועדת. הדירה עברה מוצעת התוספת צריכה להיות תואמת להיתר האחרון הקיים. ממה שנראה ההרמוניקה מציגה תוספת קומה הכלואה בגג הרעפים, שאינה קיימת כלל בהיתר הבניין המקורי. במפלס העליון מוצגים 2 שטחים הצבועים בצבע ירוק ולגביהם מצוין "סגירה עליונה לשחרור עשן מחדר מדרגות", לא ברור לאיפה יוצאים, למי השטח שייך, והאם מדובר בפועל בתוספת שטחים. בקומה העליונה מוצגות מדרגות לוליאניות, אין פרוט מספיק לגביהם האם הן תקניות בפועל, נראה כמפלס נוסף לדירה קיימת- תוספת שטח ללא ציון מהו מס' ההיתר, נדרש להשלים. לאחר תיקון הבקשה נדרש לוודא כי הגובה המירבי וסך		

הקומות הינם ללא שינוי ממה שאושר כיוון שתוספת גובה/ קומה מהווה סטיה ניכרת. בהתאם למפורט לא ניתן בשלב זה לאשר את תוספת המעלית, למרות שבפועל הבקשה בפני עצמה פשוטה ואין מניעה תכנונית לאשר תוספת מעלית בתוך פיר חדר מדרגות. לאחר השלמת יתר הפרוט והבהרה של הבינוי המאושר בהיתר לעומת שינויים ללא היתר, ניתן יהיה להתייחס כראוי למוצע. תנאים טרם דיון לא נדרשו תנאים טרם דיון בשלב פתיחת הבקשה.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור שירותי הכבאות	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

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

פרוט תוספות הבניה המבוקשות:

מבוקשת מעלית בתוך פיר חדר המעלית, בבניין בן 2 קומות וחצי.

שטח פיר המעלית הינו 2.14 מ"ר, ומוצע כמערכות טכניות ומתקני שירות.

הבקשה מוצגת באופן חלקי, ללא פרוט נדרש, לא ניתן לבחון ולאשר בשלב זה את המוצע מהסיבות להלן:

הבקשה מציגה את כלל הדירות כ"לא כלולות בבקשה", לא הגיוני שמוצעת מעלית לדירה ספציפית וההרמוניקה לא מציגה בצורה ברורה למי היא מיועדת.

הדירה עברה מוצעת התוספת צריכה להיות תואמת להיתר האחרון הקיים. ממה שנראה ההרמוניקה מציגה תוספת קומה הכלואה בגג הרעפים, שאינה קיימת כלל בהיתר הבניין המקורי.

במפלס העליון מוצגים 2 שטחים הצבועים בצבע ירוק ולגביהם מצוין "סגירה עליונה לשחרור עשן מחדר מדרגות", לא ברור לאיפה יוצאים, למי השטח שייך, והאם מדובר בפועל בתוספת

שטחים.

-בקומה העליונה מוצגות מדרגות לוליאניות, אין פרוט מספיק לגביהם האם הן תקניות בפועל, נראה כמפלס נוסף לדירה קיימת- תוספת שטח ללא ציון מהו מס' ההיתר, נדרש להשלים.

בהתאם למפורט לא ניתן בשלב זה לאשר את תוספת המעלית, למרות שבפועל הבקשה בפני עצמה פשוטה ואין מניעה תכנונית לאשר תוספת מעלית בתוך פיר חדר מדרגות.

לאחר השלמת יתר הפרוט והבהרה של הבינוי המאושר בהיתר לעומת שינויים ללא היתר, ניתן יהיה להתייחס כראוי למוצע.

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

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 01/12/2025 - יא כסלו תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2025/145
מספר בקשה	<u>2018/0517.01</u>
מספר סידורי	<u>34</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת דירה בשכונת שרפאת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נוהל מוכתר
הכשרת עבירה	כן
המבקש	סאלח גמיל
עורך הבקשה	אדריכל לאפי מועתז
מתכנן השלד	הנדי שריף
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	5

כתובת האתר

שרפת 1, בית צפפה

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1097682	תחילת תוקף	12/08/2023			

תאור הבקשה

מהות הבקשה-

הבקשה מוצעת בשכונת שרפאת 116, ירושלים. גוש: 30916, חלקה: 5.

הבקשה מציעה הגדלת אחוזי בניה, ותוספת קומה.

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 : 08/08/2025.

לפי נתוני המערכת, לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
19/11/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון וכן יש לבצע תיקונים נוספים בהתאם לסעיפים : קווי בניין הבחינה נערכה לפי תיק מידע מס' 2024/7167.00 בתאריך 15/12/2024 ע"י המחלקה למידע תכנוני. קווי הבניין סומנו עפ"י תכנית מס' 1097682 בצבע אדום, קו הבניין המסומן בכחול הוא קו בניין תחתי. נראה כי קווי הבניין שסומנו בבקשה אינם תואמים במדויק את התשריט. לפיכך, לבחינה סופית, על עורך הבקשה לוודא התאמה מלאה של קווי הבניין לתשריט התכנית ולהציגם בהתאם. שטחי בניה מעל כניסה הקובעת שטח עיקרי ע"פ טבלת זכויות והוראות בניה : שטח עיקרי מותר- 550 מ"ר. ע"פ טבלת חישוב שטחים : עיקרי מוצע- 77.26 מ"ר. עיקרי קיים- 468.14 מ"ר. סה"כ שטח עיקרי קיים ומוצע- 545.40 מ"ר.

שטח שירות- ע"פ טבלת זכויות והוראות בניה : שטח שירות מותר- 158 מ"ר ע"פ טבלת חישוב שטחים : שירות מוצע- 12 מ"ר. שירות קיים- 141.58 מ"ר. סה"כ שטח שירות קיים ומוצע- 153.58 מ"ר. מתחת לכניסה הקובעת שטח שירות ע"פ טבלת זכויות והוראות בניה : שטח שירות מותר- 290 מ"ר. ע"פ טבלת חישוב שטחים : שירות קיים- 284.43 מ"ר. טרם ניתן לאשר את שטחי הבניה וזאת מאחר ובבדיקה מול ההיתר המקורי עולה כי קיימים פערים בין השטחים שאושרו בהיתר מס' 2018/0517.00 לבין השטחים המופיעים בטבלת השטחים בבקשה הנוכחית. לפיכך, על עורך הבקשה לבצע את ההתאמות הנדרשות, ובמידת הצורך לציין בהרמוניקה (מתחת לטבלת השטחים) הסבר במלל למה קיים הפער. הוראות בינוי ע"פ הוראות התכנית, סעיף 4.1.2 א' : " 1. גובה הגדר כלפי הרחוב והמגרשים הסמוכים לא יעלה על 1.20 מ' ביחס למפלסי הקרקע." 2. קירות תמך יהיו עד 3 מ' בתחום המגרש המוצע בהתאם" יש להציג ע"ג הבקשה פריסת גדרות וקירות תמך, לרבות סוג אבן, גבהים ומפלסים של גדרות וקירות ותומכים. ע"פ סעיף 6.1 : " הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה וחלקה שאיננה מסותת אסורה."- יש לציין ע"ג חזיתות המבנה סוג אבן בהתאם להוראות התכנית.		

חניה עפ"י הוראות התכנית, סעיף 4.1.2.ב': "1-מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר. 2- החניה תהיה תת קרקעית במלואה" טרם התקבלה חו"ד מהמחלקה להסדרי תנועה. תנאים טרם דיון אגף שפ"ע - התקבל אישור בתאריך 17/07/2025 ע"י ענבל כהנה. מהתב"ע תנאי לאכלוס - נטיעה של 3 עצים בוגרים בתחום החלקה בשטח הפונה לחזית הראשית של המגרש אגף תברואה - לדחות את הבקשה בגין חוסר במסמכים נדרשים. הסדרי תנועה - לא התקבלה תשובה מהגורם. מחלקת הדרכים- לא התקבלה תשובה מהגורם. יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a. תקופה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/ השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש/ לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים תוך תקופת זמן זה, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק מחדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 1097682 תחילת תוקף:	17/11/2025	חוות דעת תכנונית

12/08/2023 ייעוד הקרקע: תכניות כפופות : 5166ב'. סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה : עפ"י סעיף 6.3 : 1."קווי בניין המפורטים בהוראות תכנית זו הינם מחייבים וכל סטייה מהוראות אלו תהווה סטייה נכרת 2.מס' קומות כמפורט בהוראות תכנית זו הינו מחייב וכל סטייה מהוראה זו תהווה סטייה נכרת 3.שלבי ביצוע מפורטים בהוראות תכנית זו הינם מחייבים וכל סטייה מהוראות אלו תהווה סטייה נכרת" כמפורט בסעיפים הרלוונטיים. נספח בינוי קיים נספח בינוי מחייב חלקית בקנ"מ 100:1. מחייב לעניין מס' קומות וגובה בניין. קווי בניין הבחינה נערכה לפי תיק מידע מס' 2024/7167.00 בתאריך 15/12/2024 ע"י המחלקה למידע תכנוני. קווי הבניין סומנו עפ"י תכנית מס' 1097682 בצבע אדום, קו הבניין המסומן בכחול הוא קו בניין תחתי. נראה כי קווי הבניין שסומנו בבקשה אינם תואמים במדויק את התשריט. לפיכך, לבחינה סופית, על עורך הבקשה לוודא התאמה מלאה של קווי הבניין לתשריט התכנית ולהציגם בהתאם. מספר קומות		

ע"פ הוראות התכנית, טבלת זכויות והוראות בניה : מספר קומות מעל הכניסה הקובעת- 4. הבקשה מציעה הוספת קומה רביעית בבניין מגורים קיים. -אין חריגה ממספר הקומות, המוצע עומד במותר. גבהים ע"פ הוראות התכנית, נספח בינוי : הגובה המותר מעל הכניסה הקובעת : 13.60 מ'. ע"פ הבקשה המוצעת, גובה הרצפה העליונה בגג המבנה : 13.60 מ'- המוצע עומד במותר. מספר יחידות דיור ע"פ הוראות התכנית, נספח בינוי : מספר יח"ד : 7. ע"פ הבקשה, מוצעת הוספת יח"ד נוספת, סה"כ 7 יח"ד בבניין. -המוצע עומד במותר. שטחי בניה מעל כניסה הקובעת שטח עיקרי ע"פ טבלת זכויות והוראות בניה : שטח עיקרי מותר- 550 מ"ר. ע"פ טבלת חישוב שטחים : עיקרי מוצע- 77.26 מ"ר. עיקרי קיים- 468.14 מ"ר. סה"כ שטח עיקרי קיים ומוצע- 545.40 מ"ר. שטח שירות- ע"פ טבלת זכויות והוראות בניה : שטח שירות מותר- 158 מ"ר		

ע"פ טבלת חישוב שטחים : שירות מוצע- 12 מ"ר. שירות קיים- 141.58 מ"ר. סה"כ שטח שירות קיים ומוצע- 153.58 מ"ר. מתחת לכניסה הקובעת שטח שירות ע"פ טבלת זכויות והוראות בניה : שטח שירות מותר- 290 מ"ר. ע"פ טבלת חישוב שטחים : שירות קיים- 284.43 מ"ר. טרם ניתן לאשר את שטחי הבניה וזאת מאחר ובבדיקה מול ההיתר המקורי עולה כי קיימים פערים בין השטחים שאושרו בהיתר מס' 2018/0517.00 לבין השטחים המופיעים בטבלת השטחים בבקשה הנוכחית. לפיכך, על עורך הבקשה לבצע את ההתאמות הנדרשות, ובמידת הצורך לציין בהרמוניקה (מתחת לטבלת השטחים) הסבר במלל למה קיים הפער. ממ"ד מוצע ממ"ד עבור דירה מס' 7, במפלס +10.20 בשטח כולל של 13.97 מ"ר. השטח החורג מהמותר ע"פ תקנות, מחושב במניין השטחים העיקריים כנדרש. הוראות בינוי ע"פ הוראות התכנית, סעיף 4.1.2 א' : " 1. גובה הגדר כלפי הרחוב והמגרשים הסמוכים לא יעלה על 1.20 מ' ביחס למפלסי הקק"ט. 2. קירות תמך יהיו עד 3 מ' בתחום המגרש המוצע בהתאם" יש להציג ע"ג הבקשה פריסת גדרות וקירות תמך, לרבות סוג אבן, גבהים ומפלסים של גדרות וקירות ותומכים.		

ע"פ סעיף 6.1 : " הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה וחלקה שאיננה מסותת אסורה." - יש לציין ע"ג חזיתות המבנה סוג אבן בהתאם להוראות התכנית. חניה עפ"י הוראות התכנית, סעיף 4.1.2 ב': " 1-מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר. 2- החניה תהיה תת קרקעית במלואה" טרם התקבלה חו"ד מהמחלקה להסדרי תנועה. שפ"ע ע"פ סעיף 6.3 : "תנאי לטופס אכלוס יהיה נטיעה של שלושה עצים בוגרים בתחום החלקה בשטח הפנוה לחזית הראשית על המגרש בתיאום עם אגף שפ"ע. התקבל אישור מאגף שפ"ע בתאריך 17/07/2025. שלביות ביצוע ע"פ הוראות התכנית, סעיף 7.1 "הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים" – נראה כי סך השטחים נוצלו, לפיכך המוצע עומד במותר. תנאים טרם דיון אגף שפ"ע - התקבל אישור בתאריך 17/07/2025 ע"י ענבל כהנה. מהתב"ע תנאי לאכלוס - נטיעה של 3 עצים בוגרים בתחום החלקה בשטח הפנוה לחזית הראשית של המגרש אגף תברואה - לדחות את הבקשה בגין חוסר במסמכים נדרשים . הסדרי תנועה - לא התקבלה תשובה מהגורם . מחלקת הדרכים- לא התקבלה תשובה מהגורם . 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
	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
	תכנון ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש.	11

**המלצת האגף
לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון**

וכן יש לבצע תיקונים נוספים בהתאם לסעיפים :

קווי בניין

הבחינה נערכה לפי תיק מידע מס' 2024/7167.00 בתאריך 15/12/2024 ע"י המחלקה למידע תכנוני.

קווי הבניין סומנו עפ"י תכנית מס' 1097682 בצבע אדום, קו הבניין המסומן בכחול הוא קו בניין תחתי.

נראה כי קווי הבניין שסומנו בבקשה אינם תואמים במדויק את התשריט.

לפיכך, לבחינה סופית, על עורך הבקשה לוודא התאמה מלאה של קווי הבניין לתשריט התכנית ולהציגם בהתאם.

שטחי בניה

מעל כניסה הקובעת

שטח עיקרי

ע"פ טבלת זכויות והוראות בניה : שטח עיקרי מותר- 550 מ"ר.

ע"פ טבלת חישוב שטחים :

עיקרי מוצע- 77.26 מ"ר.

עיקרי קיים- 468.14 מ"ר.

סה"כ שטח עיקרי קיים ומוצע- 545.40 מ"ר.

שטח שירות-

ע"פ טבלת זכויות והוראות בניה : שטח שירות מותר- 158 מ"ר

ע"פ טבלת חישוב שטחים :

שירות מוצע- 12 מ"ר.

שירות קיים- 141.58 מ"ר.

סה"כ שטח שירות קיים ומוצע- 153.58 מ"ר.

מתחת לכניסה הקובעת

שטח שירות

ע"פ טבלת זכויות והוראות בניה : שטח שירות מותר- 290 מ"ר.

ע"פ טבלת חישוב שטחים :

שירות קיים- 284.43 מ"ר.

טרם ניתן לאשר את שטחי הבניה וזאת מאחר ובבדיקה מול ההיתר המקורי עולה כי קיימים פערים בין השטחים שאושרו בהיתר מס' 2018/0517.00 לבין השטחים המופיעים בטבלת השטחים בבקשה הנוכחית.

לפיכך, על עורך הבקשה לבצע את ההתאמות הנדרשות, ובמידת הצורך לציין בהרמוניקה (מתחת לטבלת השטחים) הסבר במלל למה קיים הפער.

הוראות בינוי

ע"פ הוראות התכנית, סעיף 4.1.2'א :

" 1. גובה הגדר כלפי הרחוב והמגרשים הסמוכים לא יעלה על 1.20 מ' ביחס למפלסי הקק"ט.

2. קירות תמך יהיו עד 3 מ' בתחום המגרש המוצע בהתאם"

יש להציג ע"ג הבקשה פריסת גדרות וקירות תמך, לרבות סוג אבן, גבהים ומפלסים של גדרות וקירות ותומכים.

ע"פ סעיף 6.1: " הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה וחלקה שאיננה מסותת אסורה."- יש לציין ע"ג חזיתות המבנה סוג אבן בהתאם להוראות התכנית.

חניה

עפ"י הוראות התכנית, סעיף 4.1.2 ב':

" 1- מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.

2- החניה תהיה תת קרקעית במלואה"

טרם התקבלה חו"ד מהמחלקה להסדרי תנועה.

תנאים טרם דיון

אגף שפ"ע - התקבל אישור בתאריך 17/07/2025 ע"י ענבל כהנה. מהתב"ע תנאי לאכלוס - נטיעה של 3 עצים בוגרים בתחום החלקה בשטח הפונה לחזית הראשית של המגרש

אגף תברואה - לדחות את הבקשה בגין חוסר במסמכים נדרשים .

הסדרי תנועה - לא התקבלה תשובה מהגורם .

מחלקת הדרכים- לא התקבלה תשובה מהגורם .

יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a.

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

יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש/ לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים תוך תקופת זמן זה, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק מחדש.

סדר יום לוועדה מתאריך - 01/12/2025 - יא כסלו תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2025/145
מספר בקשה	<u>2018/0590.01</u>
מספר סידורי	<u>35</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה לבניין קיים, סה"כ 4 יח"ד, בית צפפה, ירושלים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר לאפי מחמד
עורך הבקשה	הנדסאי לאפי עבד אל כרים
מתכנן השלד	הנדסאי געאביס עלי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

, בית צפפה אל יאסמין 11, ירושלים

גוש	חלקה	בשלמות
30284	43	לא
	0	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3855	תחילת תוקף	15/01/2007			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

2018/0590.00- היתר מקורי- בניין מגורים בן קומה אחת.

מהות הבקשה-

הבקשה מוצעת בשכונת בית צפפה, רחוב אל יאסמין 11. גוש : 30284, חלקה : 43.

מוצעת תוספת קומה לבניין קיים, סה"כ 2 קומות, 4 יח"ד.

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 : 25/07/2025

לפי נתוני המערכת, לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
23/11/2025	הכנת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149 בגין ניווד השטח העיקרי מעל הכניסה למתחת הכניסה . להלן תיקונים נדרשים בהתאם לסעיפים : מחסנים עפ"י ההיתר המקורי, תוכננו שני מחסנים עבור שתי יחידות הדיור הקיימות. כעת מוצעת הריסת שטח המחסנים והסבתם לשטחי חניה. בנוסף, מתוכננת הרחבת קומת המרתף לשם תכנון מחסן יחיד בשטח מוערך של כ-21 מ"ר. על עורך הבקשה לתכנן עד ארבע מחסנים נפרדים, אחד לכל יח"ד. כאשר שטחו של כל אחד מהמחסנים לא יעלה על 8% משטח הדירה הרלוונטית עפ"י הוראות התכנית, סעיף 9א' (4) "תותר בניה נוספת של 12.5% משטח המגרש נטו למחסנים וחדרי הסקה בקומת מרתף" .. -נראה כי סך שטחים אלו, נוצלו בהיתר מס' 18/59, לפיכך, על עורך הבקשה לפרסם הקלה לפי סעיף 149 לחוק, בגין ניווד השטח העיקרי מעל הכניסה למתחת הכניסה ולהשתמש בו כשטח שירות. ממ"ד

מוצעים שני ממ"דים עבור שתי יחידות דיור בקומה א', כאשר שטח של כל ממ"ד הינו 15.34 מ"ר. השטח החורג מהמותר לפי התקנות מחושב במסגרת השטחים העיקריים. עפ"י ההיתר המקורי, מיקום הממ"דים הקיימים שונה מהמוצג בבקשה הנוכחית. לפיכך, על עורך הבקשה לסמן הריסות באזורים בהם בוצעו שינויים ולהציג את הממ"דים הקיימים- מוצעים. חניה התקבל אישור ע"י מחלקת הסדרי תנועה- "אין התנגדות לתכנית. עבור תוספת 2 יח"ד דרוש 3 מ"ח עפ"י התקן מוצע 3 חניות נוספות בחניון תת"ק קיים." עפ"י תכנית קומת מרתף, מוצעות שתי חניות בלבד, בניגוד לאישור שהתקבל ע"י מחלקת הסדרי תנועה. לפיכך, יש לבצע התאמה מלאה להרמוניקה שאושרה ע"י מחלקת הסדרי תנועה. הוראות בניה עפ"י סעיף 9'ה'2-1: " הבניה תהיה באבן מסוג אבן הבניין הקיים.. בתוספת בניה לבנין קיים סיתות האבן יהיה זהה לקיים, לא תותר כל בניה באבן נסורה.." - יש לציין ע"ג חזיתות המבנה סוג אבן בהתאם להוראות התכנית. עפ"י סעיף 9'ה'7: "גדרות וקירות תומכים יבנו באבן יבשה אפורה כדוגמת הגדרות הקיימות..." - יש לציין סוג אבן ע"ג פריסת הגדרות בהרמוניקה. יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a.		

תקופה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/ השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש/ לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים תוך תקופת זמן זה, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק מחדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3855 תחילת תוקף : 15/01/2007 ייעוד הקרקע : התכנית כפופה לתכנית המתאר. סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה : התכנית החלה בחלקה הנידונה אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי התכנית אינה כוללת נספח בינוי. קווי בניין הבחינה נערכה לפי תיק מידע מס' 2024/7305.00 בתאריך 05/01/2025 ע"י המחלקה למידע תכנוני. קווי הבניין סומנו באדום בהתאם לתכנית 3855. נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים בקומת מרתף.	23/11/2025	חוות דעת תכנונית

עפ"י סעיף 8.8 בתכנית המתאר : "הקמת מוסך בברווז הקדמי תורשה בתנאי ששום חלק של המוסך לא יבלוט מעל פני הקרקע של המגרש ולא יגרע מהשטח הפנוי ובתנאי שהגובה הפנימי של המוסך בין הרצפה והתקרה לא יעלה על 2.20 מ"י" קומת המרתף אושרה בהיתר מס' 18.591, ההרחבה המוצעת בקומה זו נועדה לצורך הוספת חניה. לפיכך, ובהתאם להוראות הסעיף, ניתן לאשר את החריגה. עפ"י סעיף 9ב' : " במקרה של תוספת בניה על בנין קיים במגרש, קוו הבנין יהיו בהתאם לקונטור הבנין הקיים"- התוספת המוצעת בקונטור הבנין הקיים כנדרש. שלביות ביצוע התכנית אינה כוללת סעיף שלביות ביצוע. מספר קומות עפ"י סעיף 9-4ג'(1) : "מספר הקומות המרבי הוא 4 מעל קומת מסד או קומת מרתף" הבקשה מציעה הוספת קומה חדשה. סה"כ 2 קומות מעל קומת חניה ומחסנים. עומדים בנדרש. גבהים עפ"י סעיף 9-4ג'(2) : "גובה מרבי של קומה יהיה 3.5 מ' מפני ריצוף מתחתיה" גובה הקומה המוצעת הינו- 3.12 מ' וע"כ עומדים בנדרש. מספר יחידות דיור עפ"י הוראות התכנית, מספר יחידות הדיור לא יעלה על 6. הבקשה מציעה הוספת 2 יח"ד, סה"כ 4 יח"ד בבנין. עומדים בנדרש.		

מספר בניינים במגרש עפ"י סעיף 9ד(1) "במגרשים ששטחם אינו עולה על 800 מ"ר לא יותר לבנות יותר מבניין אחד..." שטח המגרש - 702 מ"ר. במגרש קיים בניין מגורים אחד כנדרש. שטחי בניה שטח עיקרי עפ"י סעיף 9א(1) : אחוזי הבניה המירבים יהיו 90%" שטח המגרש - 702 מ"ר. $631.80 = 90\% * 702$ שטח עיקרי קיים לפני היתר מס' 18/590 : 250.16 מ"ר $381.64 = 631.80 - 250.16$ יתרת שטח עיקרי לניצול - 381.64 מ"ר. עפ"י טבלת חישובי שטחים, שטח עיקרי מוצע : 238.61 מ"ר. סה"כ שטח עיקרי קיים ומוצע : $238.61 + 205.16 = 488.76$ מ"ר. יתרת שטח עיקרי לניצול עתידי : $631.80 - 488.76 = 143.04$ מ"ר. מחסנים עפ"י ההיתר המקורי, תוכננו שני מחסנים עבור שתי יחידות הדירור הקיימות. כעת מוצעת הריסת שטח המחסנים והסבתם לשטחי חניה. בנוסף, מתוכננת הרחבת קומת המרתף לשם תכנון מחסן יחיד בשטח מוערך של כ-21 מ"ר. על עורך הבקשה לתכנן עד ארבע מחסנים נפרדים, אחד לכל יח"ד. כאשר שטחו של כל אחד מהמחסנים לא יעלה על 8% משטח הדירה הרלוונטית		

עפ"י הוראות התכנית, סעיף 9א(4) "תותר בניה נוספת של 12.5% משטח המגרש נטו למחסנים וחדרי הסקה בקומת מרתף" - נראה כי סך שטחים אלו, נוצלו בהיתר מס' 18/59, לפיכך, על עורך הבקשה לפרסם הקלה לפי סעיף 149 לחוק, בגין ניווד השטח העיקרי מעל הכניסה למתחת הכניסה ולהשתמש בו כשטח שירות. מרפסות עפ"י סעיף 9ה(11): "תותר בניית מרפסות זיז בעומק מירבי של 1.5 מ' אורך המרפסת לא יעלה על 50% מאורך החזית" - תכנית 3855 בסמכות מחוזית, (הופקדה בשנת 2005) לפיכך, שטח מותר למרפסות מקורות עד 14 מ"ר. בקומה א' מוצעות שתי מרפסות כמפורט להלן: דירה מס' 3 - מוצעת מרפסת זיז מקורה בשטח: 5.25 מ"ר, עומק: 1.45 מ'. דירה מס' 4 - מוצעת מרפסת זיז מקורה בשטח: 6 מ', עומק: 1.50 מ"ר. אורך המרפסות הינו בהתאם לדרישת הסעיף. ממ"ד מוצעים שני ממ"דים עבור שתי יחידות דיור בקומה א', כאשר שטח של כל ממ"ד הינו 15.34 מ"ר. השטח החורג מהמותר לפי התקנות מחושב במסגרת השטחים העיקריים. עפ"י ההיתר המקורי, מיקום הממ"דים הקיימים שונה מהמוצג בבקשה הנוכחית. לפיכך, על עורך הבקשה לסמן הריסות באזורים בהם בוצעו שינויים ולהציג את הממ"דים הקיימים - מוצעים. חניה התקבל אישור ע"י מחלקת הסדרי תנועה - "אין התנגדות לתכנית. עבור תוספת 2 יח"ד דרוש 3 מ"ח עפ"י התקן מוצע 3 חניות נוספות בחניון תת"ק קיים." -		

עפ"י תכנית קומת מרתף, מוצעות שתי חניות בלבד, בניגוד לאישור שהתקבל ע"י מחלקת הסדרי תנועה. לפיכך, יש לבצע התאמה מלאה להרמוניקה שאושרה ע"י מחלקת הסדרי תנועה. הוראות בניה עפ"י סעיף 9'ה'2-1: " הבניה תהיה באבן מסוג אבן הבניין הקיים.. בתוספת בניה לבנין קיים סיתות האבן יהיה זהה לקיים, לא תותר כל בניה באבן נסורה.." - יש לציין ע"ג חזיתות המבנה סוג אבן בהתאם להוראות התכנית. עפ"י סעיף 9'ה'7: "גדרות וקירות תומכים יבנו באבן יבשה אפורה כדוגמת הגדרות הקיימות.." - יש לציין סוג אבן ע"ג פריסת הגדרות בהרמוניקה. תנאים טרם דיון אגף תברואה- התקבל אישור בתאריך 21/08/2025 ע"י מזרחי שני- תוספת 2 יח"ד לבנין קיים . סה"כ 4 יח"ד . קיים פח 1 בנפח 350 ליטר בהיתר 2018/590 " המחלקה להסדרי תנועה- התקבל אישור בתאריך 21/08/2025 ע"י שעיו גאולה- " אין התנגדות לתכנית. עבור תוספת 2 יח"ד דרוש 3 מ"ח עפ"י התקן מוצע 3 חניות נוספות בחניון תת"ק קיים. " מחלקת הדרכים- התקבל אישור בתאריך 02/09/2025 ע"י חמארשה דאנא- " אין מניעה לקידום את התיק בכפוף לאישור צוות בקרת תנועה לפי תכנית סרוקה בארכיב מתאריך 21.08.2025 תנאי לטופס 4- בניית גדרות בגבולות חלקה חוקים . ביצוע דרישות צוות בקרת תנועה " 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
	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
	בדיקה מול מחלקת מידע ומיפוי באם ניתן לרשום את התצ"ר.	11

המלצת האגף לפרסם לפי סעיף 149

בגין ניווד השטח העיקרי מעל הכניסה למתחת הכניסה .

להלן תיקונים נדרשים בהתאם לסעיפים :

מחסנים

עפ"י ההיתר המקורי, תוכננו שני מחסנים עבור שתי יחידות הדיור הקיימות.

כעת מוצעת הריסת שטח המחסנים והסבתם לשטחי חניה.

בנוסף, מתוכננת הרחבת קומת המרתף לשם תכנון מחסן יחיד בשטח מוערך של כ-21 מ"ר.

על עורך הבקשה לתכנן עד ארבע מחסנים נפרדים, אחד לכל יחיד. כאשר שטחו של כל אחד מהמחסנים לא יעלה על 8% משטח הדירה הרלוונטית

עפ"י הוראות התכנית, סעיף 9א'(4) "תותר בניה נוספת של 12.5% משטח המגרש נטו למחסנים וחדרי הסקה בקומת מרתף" .. -נראה כי סך שטחים אלו, נוצלו בהיתר מס' 18/59, לפיכך, על עורך הבקשה לפרסם הקלה לפי סעיף 149 לחוק, בגין ניווד השטח העיקרי מעל הכניסה למתחת הכניסה ולהשתמש בו כשטח שירות.

ממ"ד

מוצעים שני ממ"דים עבור שתי יחידות דיור בקומה א', כאשר שטח של כל ממ"ד הינו 15.34 מ"ר.

השטח החורג מהמותר לפי התקנות מחושב במסגרת השטחים העיקריים.

עפ"י ההיתר המקורי, מיקום הממ"דים הקיימים שונה מהמוצג בבקשה הנוכחית.
לפיכך, על עורך הבקשה לסמן הריסות באזורים בהם בוצעו שינויים ולהציג את הממ"דים הקיימים- מוצעים.

חניה

התקבל אישור ע"י מחלקת הסדרי תנועה- "אין התנגדות לתכנית. עבור תוספת 2 יח"ד דרוש 3 מ"ח עפ"י התקן מוצע 3 חניות נוספות בחניון תת"ק קיים."-
עפ"י תכנית קומת מרתף, מוצעות שתי חניות בלבד, בניגוד לאישור שהתקבל ע"י מחלקת הסדרי תנועה.
לפיכך, יש לבצע התאמה מלאה להרמוניקה שאושרה ע"י מחלקת הסדרי תנועה.

הוראות בניה

עפ"י סעיף 9'ה'2-1: " הבניה תהיה באבן מסוג אבן הבניין הקיים.. בתוספת בניה לבנין קיים סיתות האבן יהיה זהה לקיים, לא תותר כל בניה באבן נסורה.." - יש לציין ע"ג חזיתות המבנה סוג אבן בהתאם להוראות התכנית.
עפ"י סעיף 9'ה'7: "גדרות וקירות תומכים יבנו באבן יבשה אפורה כדוגמת הגדרות הקיימות..." – יש לציין סוג אבן ע"ג פריסת הגדרות בהרמוניקה.

יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a.

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

יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש/ לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים תוך תקופת זמן זה, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק מחדש.

סדר יום לוועדה מתאריך - 01/12/2025 - יא כסלו תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2025/145
מספר בקשה	<u>1978/0440.01</u>
מספר סידורי	<u>36</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 בניה והרחבה לבניין קיים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נוהל מוכתר
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר עמירה עסאם
עורך הבקשה	מהנדס עבדו זיאד
מתכנן השלד	מהנדס עבדו זיאד
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

אל מקפה 19, צור באהר

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
13944	תחילת תוקף	28/02/2014			

תאור הבקשה

מדובר במבנה שימור למגורים ברח' אל מקפה 19 בשכונת צור באהר.

היתרים קודמים:

לא נמצא היתר מקורי למבנה.

עפ"י ע"ב מצוין בתכניות כי המבנה קיים לפני שנת 1967, אך לא התקבל תצ"א המאשר זאת.

ישנו היתר עבור תוספות הבנייה מתאריך 20/09/1978

מס' היתר: 2765 | תיק רישוי: 1978/440

תב"ע 13944 מתייחסת למצב הקיים, ללא התייחסות להיתר קודם ומציעה הכשרת עבירות בנייה קיימות.

מהות הבקשה :

מוצע הכשרת עבירת בניה בהתאם לנספח מס' 1, תב"ע 13944. המבנה בעל דירוג בהתאמה לטופוגרפיה.

מפלס +0.00 מוצג כקיים מלפני 1967 – סה"כ 1 יח"ד קיימת.

מפלס +3.12 מוצג כקיים מלפני 1967 בתוספת הרחבה בחזית המזרחית- סה"כ 2 יח"ד קיימות.

מפלס +6.24 קומה קיימת מוצע להכשרה – סה"כ 2 יח"ד קיימות.

פרסום :

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות.

בוצע הליך משלוח הודעות לפי תקנה 36 לחוק במעמד פתיחת תיק.

תום מועד התנגדויות 21/02/2025 ללא התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
23/11/2025	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת היות וישנה חריגה בקו בנין עפ"י תשריט וחריגה בזכויות הבנייה המהווים סטייה ניכרת, בנוסף חסרים שני גורמים מאשרים טרם דיון : איכות סביבה ושפ"ע. מעבר לכך ישנם ליקויים ע"ג ההרמוניקה. להלן הליקויים הדרושים לתיקון : קווי בניין מחייבים בהתאם לתשריט. ככל הנראה עומד במותר, על ע"ב להציג קווי מידות מקו בנין לקו מגרש בהתאם לתשריט ולהוכיח עמידה בהוראות התכנית. תכסית עפ"י טבלה מס' 5 מותר עד 41.2% משטח המגרש. שטח המגרש : 1122 סה"כ תכסית מותר : 462.26 מ"ר אין התייחסות סעיף זה, על ע"ב להציג חישוב המתחשב בבינוי

המדורג. שטחים : עפ"י טבלה מס' 5 שטחים עיקריים : מותר מעל הכניסה הקובעת: 826.89 מ"ר מוצע מעל הכניסה הקובעת : 834.95 מ"ר חורג מהמותר ב-8.06 מ"ר , חריגה המהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית. על ע"ב לכלול במניין השטחים העיקריים חדרים מחוזקים עבור כל יח"ד (ראה סעיף חדרים מחוזקים) הנספח מחייב לעניין השטחים ולכן יש לצמצם למותר. חדרים מחוזקים : נספח מס' 1 מציע ח. מחזק עבור כל יח"ד והינו מחייב לענין המרחבים המוגנים. במסגרת הבקשה מוצע ח. מחוזק רק עבור דירות מס' 4 ו-5 במפלס +6.24 שטח החדר המחוזק מחושב כשטח שירות בניגוד להוראות התכנית. על ע"ב להציע חדרים מחוזקים עבור כלל הדירות בהתאמה לנספח מס' 1, ולחשב את השטחים במניין השטחים העיקריים, לא ניתן לפרסם הקלה היות והנספח מחייב לעניין החדרים המחוזקים. חיזוק מבנים סעיף 4.1.2 ט' - סעיף 1- 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. סעיף 4.1.2(ט) היות והבנין כנראה לפני 67 נדרש אישור בקרה הנדסית כתנאי לדיון נוסף. בנוסף, ההצהרה הקיימת אינה תואמת הוראות התכנית, נדרש לדייק בסימון. סעיף זה ייבחן בשנית. עיצוב אדריכלי סעיף 4.1.2 א' - הבניה תעשה באבן טבעית מרובעת ומסותתת		

בעיבוד תלטיש. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה. במסגרת הבקשה אין התייחסות לסעיף זה. על ע"ב לציין סוג חיפוי המבנה. גדרות על ע"ב להציג פריסת גדרות הכוללת סימון להריסה וכן לכלול את המוצע במסגרת הבקשה כנדרש, יש לכלול קו קרקע טבעית וכן מידות אורך + רוחב, חומרי גמר וכן להציג את שאר החזיתות. ע"פ פריסת חזית מזרחית מוצע קיר תמך באורך 5.24 מ, יש להציע דירוג או לחילופין לפרסם הקלה, ייבחן בשנית. עפ"י תיק המידע סעיף 15 – הגדר תבנה לאחר תיאום מיקומה עם אגף הדרכים וקבלת הסכמתו בכתב – נוסף כתנאי בהיתר. מי נגר : סעיף יד' – לא יפחת מ-25% משטח המגרש. אין התייחסות לסעיף זה. על ע"ב להציג תרשים + חישוב העומד בהוראות התכנית. בנין, גדר, מדרגות להריסה סעיף יא – המבנה והגדרות המסומנים בתשריט בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה. חריגה מסעיף זה מהווה סטיה ניכרת. האלמנטים הנדרשים מסומנים להריסה, על ע"ב להציג אלמנטים להריסה בסימון אחיד ולציין במלל מה נועד להריסה (מדובר בבניה רוויה וצפופה) בצבע צהוב נוסף כתנאי לקבלת היתר. לבקשה שבנדון התקבלו האישורים החיוניים לבניית יח"ד (במעמד פתיחת תיק): חברת חשמל – מאושר מתאריך 12/11/2024 ללא תיעוד לאישור, על ע"ב להזין את האישור במערכת. רשות העתיקות – מאושר מתאריך 12/11/2024 ע"ג ההרמוניקה , ללא מכתב נלווה. יש לצרף		

תנאים טרם דיון איכות הסביבה – נדחה בתאריך 30/07/2025. שפ"ע – נדחה מתאריך 19/11/2025 ע"י המערכת הערה: לא התקבלה תשובה מהגורם. תברואה – מאושר מתאריך 24/07/2025 ע"י מזרחי שני. הערה: 4 יח"ד יש לתכנן פח 1 בנפח 350 ליטר. על ע"ב לקבל אישור הגורם עבור 5 יח"ד. היתר מקורי יש להציג תצ"א מלפני 67 עבור הבינוי הקיים ללא היתר או לחילופין היתר רלוונטי 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: 13944 תחילת תוקף: 28/02/2014 ייעוד הקרקע:	23/11/2025	חוות דעת תכנונית

מס' תכנית שחלה בחלקה : 13944 תחילת תוקף : 28/02/2014 אזור מגורים : מגורים א תכנית התכנית אינה כפופה לתכנית מתאר. הבקשה נבחנה לפי תיק מידע 2024/5775 מתאריך 08/05/2024 סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה. סעיף י גובה הבניה המירבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב. מס' יח"ד המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה. מס' הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב. קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים. סטייה מהוראת הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסכי התכנית להריסה תהיה סטייה ניכרת. נספח בינוי תשריט מחייב בקנ"מ 1: 250. נספח בינוי מס' 1 בקנ"מ 1: 100 מחייב חלקית לנושאים הבאים : מס' הקומות מס' יח"ד מרחבי מוגנים קווי בניין מחייבים בהתאם לתשריט. ככל הנראה עומד במותר, על ע"ב להציג קווי מידות מקו בנין לקו מגרש בהתאם לתשריט ולהוכיח עמידה בהוראות התכנית. מספר קומות		

עפ"י טבלה מס' 5 מותר : עד 3 קומות מעל הכניסה הקובעת, מוצע : 3 קומות. עומד במותר גבהים עפ"י טבלה מס' 5 מותר עד 9.36 מ'. מעל גובה זה תותר התוספת הדרושה עבור חדר מכונות, חדר יציאה לגג. מוצע : 9.36 מ' (מהלך מדרגות בלבד). עומד במותר. מספר יחידות דיור עפ"י טבלה מס' 5 מותר : 5 יח"ד. מוצע : סה"כ 5 יח"ד. עומד במותר תכסית עפ"י טבלה מס' 5 מותר עד 41.2% משטח המגרש. שטח המגרש : 1122 סה"כ תכסית מותר : 462.26 מ"ר אין התייחסות סעיף זה , על ע"ב להציג חישוב המתחשב בבינוי המדורג. שטחים : עפ"י טבלה מס' 5 שטחים עיקריים : מותר מעל הכניסה הקובעת: 826.89 מ"ר מוצע מעל הכניסה הקובעת : 834.95 מ"ר חורג מהמותר ב-8.06 מ"ר , חריגה המהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית. על ע"ב לכלול במניין השטחים העיקריים חדרים מחוזקים עבור כל יח"ד (ראה סעיף חדרים מחוזקים) הנספח מחייב לעניין השטחים ולכן יש לצמצם למותר . שטחי שרות : מותר מעל הכניסה הקובעת: 99 מ"ר לא מוצע שטחי שירות. על מנת שלא לחרוג מהשטחים		

העיקריים, ניתן לחשב חלל המדרגות כשטח שירות (מוצג בתכניות במניין השטחים העיקריים). עומד במותר חדרים מחוזקים : נספח מס' 1 מציע ח. מחזק עבור כל יח"ד והינו מחייב לענין המרחבים המוגנים. במסגרת הבקשה מוצע ח. מחוזק רק עבור דירות מס' 4 ו-5 במפלס +6.24 שטח החדר המחוזק מחושב כשטח שירות בניגוד להוראות התכנית. על ע"ב להציע חדרים מחוזקים עבור כלל הדירות בהתאמה לנספח מס' 1, ולחשב את השטחים במניין השטחים העיקריים, לא ניתן לפרסם הקלה היות והנספח מחייב לעניין החדרים המחוזקים. מרפסות זיז מוצע במפלס +6.24 מרפסת זיז בשטח 9.02 מ"ר. המרפסת מחושבת במניין שטחי מרפסות מקורות כנדרש. מחסנים – ל"ר, מבנה קיים ואין התייחסות בתב"ע לענין המחסנים. תימוכין קניינים בשטח משותף בדיקת בעלויות בוצעה ע"י דסק השירות ובאחריותם. חניה – סעיף ו' מספר מקומות החניה יקבע ע"פ התקן התקף לעת מתן היתר בניה. מוצע 5 מק"ח בהתאם לנספח, ככל הנראה עומד במותר. ישנו אישור הגורם : אין התנגדות לתוכנית, מוצע תוספת בניה למבנה בשימור קיים יח"ד 1 ע"פ היתר 1978/0440.00 ללא חניה מוצע תוספת 4 יח"ד חדשות. לטובת 4 יח"ד המוצע נדרש להסדיר 2 חניות, בכפוף לאישור המחלקה לבקרה פיזית. תנאי לטופס 4- אישור רשות תמרור.		

חיזוק מבנים סעיף 4.1.2 ט' - סעיף 1- 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. סעיף 4.1.2(ט3) היות והבנין כנראה לפני 67 נדרש אישור בקרה הנדסית כתנאי לדיון נוסף. בנוסף, ההצהרה הקיימת אינה תואמת הוראות התכנית, נדרש לדייק בסימון. סעיף זה ייבחן בשנית. עיצוב אדריכלי סעיף 4.1.2 א' - הבניה תעשה באבן טבעית מרובעת ומסותתת בעיבוד תלטיש. 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 4.1.2 יג' -בגגות שטוחים יוצבו קולטים כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. עומד במותר. גדרות על ע"ב להציג פריסת גדרות הכוללת סימון להריסה וכן לכלול את המוצע במסגרת הבקשה כנדרש, יש לכלול קו קרקע טבעית וכן מידות אורך + רוחב, חומרי גמר וכן להציג את שאר החזיתות. ע"פ פריסת חזית מזרחית מוצע קיר תמך באורך 5.24 מ, יש להציע דירוג או לחילופין לפרסם הקלה, ייבחן בשנית. עפ"י תיק המידע סעיף 15 – הגדר תבנה לאחר תיאום מיקומה עם אגף הדרכים וקבלת הסכמתו בכתב – נוסף כתנאי בהיתר. מי נגר : סעיף יד' – לא יפחת מ-25% משטח המגרש.		

אין התייחסות לסעיף זה. על ע"ב להציג תרשים + חישוב העומד בהוראות התכנית. בנין, גדר, מדרגות להריסה סעיף יא – המבנה והגדרות המסומנים בתשריט בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה. חריגה מסעיף זה מהווה סטיה ניכרת. האלמנטים הנדרשים מסומנים להריסה, על ע"ב להציג אלמנטים להריסה בסימון אחיד ולציין במלל מה נועד להריסה (מדובר בבניה רוויה וצפופה) בצבע צהוב נוסף כתנאי לקבלת היתר. 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 טו – תנאי להוצאת היתר בניה הכנת תצ"ר ואישורו. נוסף כתנאי להיתר. לבקשה שבנדון התקבלו האישורים החיוניים לבניית יח"ד (במעמד פתיחת תיק): חברת חשמל – מאושר מתאריך 12/11/2024 ללא תיעוד לאישור, על ע"ב להזין את האישור במערכת. רשות העתיקות – מאושר מתאריך 12/11/2024 ע"ג ההרמוניקה, ללא מכתב נלווה. יש לצרף תנאים טרם דיון איכות הסביבה – נדחה בתאריך 30/07/2025. שפ"ע – נדחה מתאריך 19/11/2025 ע"י המערכת הערה: לא התקבלה תשובה מהגורם.		

תברואה – מאושר מתאריך 24/07/2025 ע"י מזרחי שני. הערה: 4 יח"ד יש לתכנן פח 1 בנפח 350 ליטר. על ע"ב לקבל אישור הגורם עבור 5 יח"ד. הסדרי תנועה – מאושר מתאריך 21/08/2025 ע"י גוייכמן נילי. הערה: אין התנגדות לתוכנית, מוצע תוספת בניה למבנה בשימור קיים יח"ד 1 ע"פ היתר 1978/0440.00 ללא חניה. מוצע תוספת 4 יח"ד חדשות, לטובת 4 יח"ד המוצע נדרש להסדיר 2 חניות. בכפוף לאישור המחלקה לבקרה פיזית. תנאי לטופס 4- אישור רשות תמרור – נוסף כתנאי לקבלת היתר. 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. שימור – מאושר מתאריך 04/11/2025. היתר מקורי יש להציג תצ"א מלפני 67 עבור הבינוי הקיים ללא היתר או לחילופין היתר רלוונטי 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.		

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
	חוות דעת סופית מחלקת השימור	11
	חיזוק מבנים - הצהרת מהנדס	12
	הריסת המבנה והגדרות המסומנים בתשריט בצהוב להריסה. חריגה מסעיף זה מהווה סטייה ניכרת	13
	רישום תצ"ר	14
	אישור סופי הסדרי תנועה	15
	דרכים - הגשת כתב התחייבות עבור פינוי גדרות קיימות בזכות דרך	16
	אישור דרכים סופי.	17

**המלצת האגף
לדחות במתכונת המוצעת**

היות וישנה חריגה בקו בנין עפ"י תשריט וחריגה בזכויות הבנייה המהווים סטייה ניכרת, בנוסף חסרים שני גורמים מאשרים טרם דיון : איכות סביבה ושפ"ע. מעבר לכך ישנם ליקויים ע"ג ההרמוניקה.

להלן הליקויים הדרושים לתיקון :

קווי בניין

מחייבים בהתאם לתשריט.

ככל הנראה עומד במותר, על ע"ב להציג קווי מידות מקו בנין לקו מגרש בהתאם לתשריט ולהוכיח עמידה בהוראות התכנית.

תכסית

עפ"י טבלה מס' 5 מותר עד 41.2% משטח המגרש.

שטח המגרש : 1122 סה"כ תכסית מותר : 462.26 מ"ר

אין התייחסות סעיף זה, על ע"ב להציג חישוב המתחשב בבינוי המדורג.

שטחים: עפ"י טבלה מס' 5

שטחים עיקריים:

מותר מעל הכניסה הקובעת: 826.89 מ"ר

מוצע מעל הכניסה הקובעת: 834.95 מ"ר

חורג מהמותר ב-8.06 מ"ר, חריגה המהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית. על ע"ב לכלול במניין השטחים העיקריים חדרים מחוזקים עבור כל יח"ד (ראה סעיף חדרים מחוזקים) הנספח מחייב לעניין השטחים ולכן יש לצמצם למותר.

חדרים מחוזקים:

נספח מס' 1 מציע ח. מחזק עבור כל יח"ד והינו מחייב לענין המרחבים המוגנים.

במסגרת הבקשה מוצע ח. מחזק רק עבור דירות מס' 4 ו-5 במפלס +6.24

שטח החדר המחזק מחושב כשטח שירות בניגוד להוראות התכנית. על ע"ב להציע חדרים מחוזקים עבור כלל הדירות בהתאמה לנספח מס' 1, ולחשב את השטחים במניין השטחים העיקריים, לא ניתן לפרסם הקלה היות והנספח מחייב לעניין החדרים המחוזקים.

חיזוק מבנים

סעיף 4.1.2 ט' -

סעיף 1- 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.

סעיף 4.1.2(ט3) היות והבנין כנראה לפני 67 נדרש אישור בקרה הנדסית כתנאי לדיון נוסף.

בנוסף, ההצהרה הקיימת אינה תואמת הוראות התכנית, נדרש לדייק בסימון. סעיף זה ייבחן בשנית.

עיצוב אדריכלי

סעיף 4.1.2 א' - הבניה תעשה באבן טבעית מרובעת ומסותתת בעיבוד תלטיש. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.

במסגרת הבקשה אין התייחסות לסעיף זה. על ע"ב לציין סוג חיפוי המבנה.

גדרות

על ע"ב להציג פריסת גדרות הכוללת סימון להריסה וכן לכלול את המוצע במסגרת הבקשה כנדרש, יש לכלול קו קרקע טבעית וכן מידות אורך + רוחב, חומרי גמר וכן להציג את שאר החזיתות.

ע"פ פריסת חזית מזרחית מוצע קיר תמך באורך 5.24 מ, יש להציע דירוג או לחילופין לפרסם הקלה, ייבחן בשנית.

עפ"י תיק המידע סעיף 15 – הגדר תבנה לאחר תיאום מיקומה עם אגף הדרכים וקבלת הסכמתו בכתב – נוסף כתנאי בהיתר.

מי נגר :

סעיף יד' – לא יפחת מ-25% משטח המגרש.

אין התייחסות לסעיף זה. על ע"ב להציג תרשים + חישוב העומד בהוראות התכנית.

בנין, גדר, מדרגות להריסה

סעיף יא – המבנה והגדרות המסומנים בתשריט בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה. חריגה מסעיף זה מהווה סטיה ניכרת.

האלמנטים הנדרשים מסומנים להריסה, על ע"ב להציג אלמנטים להריסה בסימון אחיד ולציין במלל מה נועד להריסה (מדובר בבניה רוויה וצפופה) בצבע צהוב

נוסף כתנאי לקבלת היתר.

לבקשה שבנדון התקבלו האישורים החיוניים לבניית יח"ד (במעמד פתיחת תיק) :

חברת חשמל – מאושר מתאריך 12/11/2024

ללא תיעוד לאישור, על ע"ב להזין את האישור במערכת.

רשות העתיקות – מאושר מתאריך 12/11/2024 ע"ג ההרמוניקה, ללא מכתב נלווה. יש לצרף

תנאים טרם דיון

איכות הסביבה – נדחה בתאריך 30/07/2025.

שפ"ע – נדחה מתאריך 19/11/2025 ע"י המערכת

הערה : לא התקבלה תשובה מהגורם.

תברואה – מאושר מתאריך 24/07/2025 ע"י מזרחי שני.

הערה: 4 יח"ד יש לתכנן פח 1 בנפח 350 ליטר.

על ע"ב לקבל אישור הגורם עבור 5 יח"ד.

היתר מקורי

יש להציג תצ"א מלפני 67 עבור הבינוי הקיים ללא היתר או לחילופין היתר רלוונטי 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 - 01/12/2025 - יא כסלו תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2025/145
מספר בקשה	<u>2024/0543.00</u>
מספר סידורי	<u>37</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בנית מחסן/מחסנים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה לטובת הרחבת בנין קיים ושינויים פנימיים + ממ"ד + הרחבת מרפסת קיימת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גבאי אליעז
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות נטף יואן
מתכנן השלד	מהנדס בורושנסקי אנטולי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	15

כתובת האתר

בית 52 , נוה שאנן/בית

גוש	חלקה	בשלמות
30145	24	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
ג30145	תחילת תוקף	16/07/1959			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

*יש לציין ע"ג ההרמוניקה ולהעלות תחת צרופות במערכת היתר מקורי/ תשריט בית משותף/ לחלופין תצ"א לפני 67 היות ולא נמצא בא.א.

היתר מס' 2012/901.1 - תוספת בניה.

היתר מס' 2012/901.1 - תוספת בניה.

היתר מס' 2010/1027 - בניית מרפסת.

היתר מס' 2010/0675 - תוספת בניה לדירות.

מהות הבקשה-

הבקשה מוצעת בשכונת ניות, רחוב ניות 52. גוש : 30145, חלקה : 24.

מצב קיים-

בניין מגורים בן 3 קומות.

מצב מוצע-

מוצעת הריסת קומת המחסנים (קומת הקרקע התחתונה) והסבתה לשטח עיקרי, תוך הנמכת מפלס הקומה.

בנוסף, מוצעת הרחבת מרפסת גג בקומת הקרקע העליונה.

בעלויות-

ע"פ בדיקת נסח טאבו, הדירה שייכת למבקש גבאי אליעז.

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

הליך פרסום-

בוצע הליך משלוח הודעות לפני תקנה 36 לחוק.

תאריך תום מועד הגשת התנגדויות : 13/03/2025.

לפי נתוני המערכת, לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
24/11/2025	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
מאחר ולא ניתן לקבוע את יתרת הזכויות המדויקת ללא הצגת טבלה מפורטת של כל ההיתרים שיצאו בחלקה.	

להלן תיקונים נדרשים בהתאם לסעיפים: היתרים קודמים בחלקה: *יש לציין ע"ג ההרמוניקה ולהעלות תחת צרופות במערכת היתר מקורי/ תשריט בית משותף/ לחלופין תצ"א לפני 67 היות ולא נמצא בא.א. שטחי בניה זכויות הבניה המותרות בחלקה 24, עפ"י תכנית המתאר הם 84%. שטח החלקה: 3292 מ"ר. סה"כ שטח עיקרי מותר: $3298 \times 84\% = 2765.28$ מ"ר. בחלקה ישנם 12 דיירים. חלוקת הזכויות מתבצעת באופן שווה בין כלל הדיירים: $2765.28 : 12 = 230.44$ מ"ר. עם זאת, טרם ניתן לקבוע באופן סופי את השטחים המאושרים לכל אחד מהדיירים, וזאת מאחר ויש לבחון את היתרי הבנייה שניתנו בעבר בחלקה. לפיכך, לצורך בחינה סופית ומדויקת של יתרת הזכויות שנותרה לניצול, על עורך הבקשה להציג בהרמוניקה את כלל ההיתרים שניתנו בחלקה במהלך השנים. וזאת ע"מ לאפשר בדיקה כוללת של שטחי הבנייה שכבר נוצלו בפועל. יש לציין כי החלק היחסי נקבע ע"פ הרשום בנסח הטאבו, אך הנושא ייבחן סופית לאחר הצגת ההסכם. מספר קומות בניין מגורים קיים בן שלוש קומות, כאשר הקומה התחתונה משמשת כקומת מחסנים חלקית. מבוקש להרוס את הקומה התחתונה הקיימת ולתכנן במקומה קומה חדשה, לרבות הנמכת מפלס הקומה והסבת שטחי המחסנים לשטח עיקרי, לצורך הרחבת הדירה של המבקש. יש לציין כי הבניין מחולק לשש כניסות, שני דיירים בכל עמודה.		

ע"מ לשמור על שוויון בזכויות, לא ניתן לנצל את כלל הקומה, אלא חצי ממנה בלבד. בהתאם לכך, יש לסמן קו חלוקה שיוויוני כך שיאפשר גם לדייר מהקומה העליונה לממש בעתיד את זכויותיו הנוותרים ללא צורך בהקלה. ע"פ דבר ההסבר שצורף בהרמוניקה, המבקש רכש את זכויות קומת המסד מהשכן. עם זאת, ההסכם לא צורף לבקשה ולכן אין אפשרות לבחון את מהות ההסכם. יש להבהיר כי ניצול הבנייה בכל שטח הקומה (ולא רק מחציתה) יהיה תלוי במהות ההסכם בין הדיירים, אשר עשוי להיבחן במידת הצורך גם ע"י הלשכה המשפטית. ממ"ד מוצעת תוספת ממ"ד בקומת הקרקע התחתונה, בשטח כולל של 12.22 מ"ר. רוחב הממ"ד הינו 1.81 מ', אורך הממ"ד הינו 4.30 מ'. לפי התכנית המוצעת, מתוכננות הריסות בקומת הקרקע התחתונה. *לבחינה סופית, על עורך הבקשה לשרטט ולהציג תכנית קומת קרקע תחתונה במצב קיים. יש לציין כי במקרה שמדובר במקלט, ההריסה בקומה התחתונה עלול להשאיר את דיירי הקומה העליונה ללא אפשרות מיגון. לכן: 1. יש לשנות את תכנון הממ"ד ולהעבירו לקומת הקרקע העליונה, וכך יישמר אפשרות מיגון לדיירי הקומה העליונה. 2. יש להציג תכנית צל ממ"ד עבור הדירה מהקומה העליונה. 3. יש להציג תכנית צל עבור יתר החזית, היות ומדובר בבניין רכבת.		

4. ביצוע משלוח הודעות לפני תקנה 36. הפתרון הסופי טעון אישור פקע"ר. מרפסת מבוקשת הרחבת מרפסת הגג הצמודה למרפסת הקיימת בקומת הקרקע העליונה. שטח תוספת המרפסת המבוקשת: 7.53 מ"ר. שטח המרפסת הקיימת חושבה בהרמוניקה כמרפסת גג קיימת. עם זאת, לפי צילומים של הבניין, נראה כי המרפסת קיימת בפועל כמרפסת זיז. לפיכך על עורך הבקשה להציג את המרפסת הקיימת, כמרפסת גג מוצעת מאחר ומתחת למרפסת, מבוקשת תוספת בניה. יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a. תקופה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/ השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש/ לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים תוך תקופת זמן זה, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק מחדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : ג30145	24/11/2025	חוות דעת תכנונית

תחילת תוקף : 16/07/1959 ייעוד הקרקע : סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה : התכנית החלה בחלקה הנידונה אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי התכנית אינה כוללת נספח בינוי. קווי בניין הבחינה נערכה לפי תיק מידע מס' 2024/6630.00 בתאריך 26/09/2024 ע"י המחלקה למידע תכנוני. קווי הבניין סומנו באדום בהתאם לתכנית המתאר 62 לאזור מגורים 1. עפ"י הבקשה המוצעת, אין חריגה מקווי הבניין המאושרים. שלביות ביצוע התכנית אינה כוללת סעיף שלביות ביצוע. מספר קומות בניין מגורים קיים בן שלוש קומות, כאשר הקומה התחתונה משמשת כקומת מחסנים חלקית. מבוקש להרוס את הקומה התחתונה הקיימת ולתכנן במקומה קומה חדשה, לרבות הנמכת מפלס הקומה והסבת שטחי המחסנים לשטח עיקרי, לצורך הרחבת הדירה של המבקש. יש לציין כי הבניין מחולק לשש כניסות, שני דיירים בכל עמודה.		

ע"מ לשמור על שוויון בזכויות, לא ניתן לנצל את כלל הקומה, אלא חצי ממנה בלבד. בהתאם לכך, יש לסמן קו חלוקה שיוויוני כך שיאפשר גם לדייר מהקומה העליונה לממש בעתיד את זכויותיו הנותרים ללא צורך בהקלה. ע"פ דבר ההסבר שצורף בהרמוניקה, המבקש רכש את זכויות קומת המסד מהשכן. עם זאת, ההסכם לא צורף לבקשה ולכן אין אפשרות לבחון את מהות ההסכם. יש להבהיר כי ניצול הבנייה בכל שטח הקומה (ולא רק מחציתה) יהיה תלוי במהות ההסכם בין הדיירים, אשר עשוי להיבחן במידת הצורך גם ע"י הלשכה המשפטית. גבהים גובה רצפה עליונה של גג המבנה- 6.10 מ'- בבקשה זו אין שינויים בגובה הבניין. מספר יחידות דיור הבקשה אינה מציעה הגדלת מס' יח"ד. שטחי בניה זכויות הבניה המותרות בחלקה 24, עפ"י תכנית המתאר הם 84%. שטח החלקה : 3292 מ"ר. סה"כ שטח עיקרי מותר : $3292 \times 84\% = 2765.28$ מ"ר. בחלקה ישנם 12 דיירים. חלוקת הזכויות מתבצעת באופן שווה בין כלל הדיירים : $2765.28 : 12 = 230.44$ מ"ר. עם זאת, טרם ניתן לקבוע באופן סופי את השטחים המאושרים		

לכל אחד מהדיירים, וזאת מאחר ויש לבחון את היתרי הבנייה שניתנו בעבר בחלקה. לפיכך, לצורך בחינה סופית ומדויקת של יתרת הזכויות שנותרה לניצול, על עורך הבקשה להציג בהרמוניקה את כלל ההיתרים שניתנו בחלקה במהלך השנים. וזאת ע"מ לאפשר בדיקה כוללת של שטחי הבנייה שכבר נוצלו בפועל. יש לציין כי החלק היחסי נקבע ע"פ הרשום בנסח הטאבו, אך הנושא ייבחן סופית לאחר הצגת ההסכם. ממ"ד מוצעת תוספת ממ"ד בקומת הקרקע התחתונה, בשטח כולל של 12.22 מ"ר. רוחב הממ"ד הינו 1.81 מ', אורך הממ"ד הינו 4.30 מ'. לפי התכנית המוצעת, מתוכננות הריסות בקומת הקרקע התחתונה. *לבחינה סופית, על עורך הבקשה לשרטט ולהציג תכנית קומת קרקע תחתונה במצב קיים. יש לציין כי במקרה שמדובר במקלט, ההריסה בקומה התחתונה עלול להשאיר את דיירי הקומה העליונה ללא אפשרות מיגון. לכן : - יש לשנות את תכנון הממ"ד ולהעבירו לקומת הקרקע העליונה, וכך יישמר אפשרות מיגון לדיירי הקומה העליונה. - יש להציג תכנית צל ממ"ד עבור הדירה מהקומה העליונה. - יש להציג תכנית צל עבור יתר החזית, היות ומדובר בבניין רכבת. - ביצוע משלוח הודעות לפני תקנה 36. הפתרון הסופי טעון אישור פקע"ר. מרפסת		

מבוקשת הרחבת מרפסת הגג הצמודה למרפסת הקיימת בקומת הקרקע העליונה. שטח תוספת המרפסת המבוקשת: 7.53 מ"ר. שטח המרפסת הקיימת חושבה בהרמוניקה כמרפסת גג קיימת. עם זאת, לפי צילומים של הבניין, נראה כי המרפסת קיימת בפועל כמרפסת זיז. לפיכך על עורך הבקשה להציג את המרפסת הקיימת, כמרפסת גג מוצעת מאחר ומתחת למרפסת, מבוקשת תוספת בניה. תכנית בינוי בהתאם למדיניות מהנדס העיר, בכל חלקה ששטחה גדול מ- 1500 מ"ר וחלה עליה תכנית המתאר, נדרש להכין תכנית בינוי מפורטת לחלקה בשלמותה. - כאשר בהתייעצות של ר"צ חנאן מול מנהל האגף יואל שבת מיום 20.11.2025, היות ובונים בקונטור הבניין הקיים בקומה שכביכול חלקה כבר קיים ואין חריגה ממנה אזי הצורך בתכנית בינוי מתייתר. תנאים טרם דיון אגף שפ"ע - התקבל אישור בתאריך 06/03/2025 ע"י כהנה ענבל סבי- " אין נגיעה בעצים, הוגשה התחייבות לשימור העצים כולל הכניסה לעבודה " המחלקה לאיכות הסביבה- התקבל אישור בתאריך 04/03/2025 ע"י אלגרבל טליה- " חתימת הקבלן על תנאי ההיתר של איכות הסביבה כתנאי לתחילת עבודות. " 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
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	4

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

המלצת האגף
לדחות במתכונת המוצעת

מאחר ולא ניתן לקבוע את יתרת הזכויות המדויקת ללא הצגת טבלה מפורטת של כל ההיתרים שיצאו בחלקה.

להלן תיקונים נדרשים בהתאם לסעיפים :

היתרים קודמים בחלקה :

*יש לציין ע"ג ההרמוניקה ולהעלות תחת צרופות במערכת היתר מקורי/ תשריט בית משותף/ לחלופין תצ"א לפני 67 היות ולא נמצא בא.א.

שטחי בניה

זכויות הבניה המותרות בחלקה 24, עפ"י תכנית המתאר הם 84%.

שטח החלקה : 3292 מ"ר.

סה"כ שטח עיקרי מותר : $3298 \times 84\% = 2765.28$ מ"ר.

בחלקה ישנם 12 דיירים.

חלוקת הזכויות מתבצעת באופן שווה בין כלל הדיירים : $2765.28 : 12 = 230.44$ מ"ר.

עם זאת, טרם ניתן לקבוע באופן סופי את השטחים המאושרים לכל אחד מהדיירים, וזאת מאחר ויש לבחון את היתרי הבנייה שניתנו בעבר בחלקה.

לפיכך, לצורך בחינה סופית ומדויקת של יתרת הזכויות שנותרה לניצול, על עורך הבקשה להציג בהרמוניקה את כלל ההיתרים שניתנו בחלקה במהלך השנים.

וזאת ע"מ לאפשר בדיקה כוללת של שטחי הבנייה שכבר נוצלו בפועל.

יש לציין כי החלק היחסי נקבע ע"פ הרשום בנסח הטאבו, אך הנושא ייבחן סופית לאחר הצגת ההסכם.

מספר קומות

בניין מגורים קיים בן שלוש קומות, כאשר הקומה התחתונה משמשת כקומת מחסנים חלקית.

מבוקש להרוס את הקומה התחתונה הקיימת ולתכנן במקומה קומה חדשה, לרבות הנמכת מפלס הקומה והסבת שטחי המחסנים לשטח עיקרי, לצורך הרחבת הדירה של המבקש.

יש לציין כי הבניין מחולק לשש כניסות, שני דיירים בכל עמודה.

ע"מ לשמור על שוויון בזכויות, לא ניתן לנצל את כלל הקומה, אלא חצי ממנה בלבד.

בהתאם לכך, יש לסמן קו חלוקה שיווינוי כך שיאפשר גם לדייר מהקומה העליונה לממש בעתיד את זכויותיו הנותנים ללא צורך בהקלה.

ע"פ דבר ההסבר שצורף בהרמוניקה, המבקש רכש את זכויות קומת המסד מהשכן.

עם זאת, ההסכם לא צורף לבקשה ולכן אין אפשרות לבחון את מהות ההסכם.

יש להבהיר כי ניצול הבנייה בכל שטח הקומה (ולא רק מחציתה) יהיה תלוי במהות ההסכם בין הדיירים, אשר עשוי להיבחן במידת הצורך גם ע"י הלשכה המשפטית.

ממ"ד

מוצעת תוספת ממ"ד בקומת הקרקע התחתונה, בשטח כולל של 12.22 מ"ר.

רוחב הממ"ד הינו 1.81 מ', אורך הממ"ד הינו 4.30 מ'.

לפי התכנית המוצעת, מתוכננות הריסות בקומת הקרקע התחתונה.

*לבחינה סופית, על עורך הבקשה לשרטט ולהציג תכנית קומת קרקע תחתונה במצב קיים.

יש לציין כי במקרה שמדובר במקלט, ההריסה בקומה התחתונה עלול להשאיר את דיירי הקומה העליונה ללא אפשרות מיגון.

לכן :

1. יש לשנות את תכנון הממ"ד ולהעבירו לקומת הקרקע העליונה, וכך יישמר אפשרות מיגון לדיירי הקומה העליונה.

2. יש להציג תכנית צל ממ"ד עבור הדירה מהקומה העליונה.

3. יש להציג תכנית צל עבור יתר החזית, היות ומדובר בבניין רכבת.

4. ביצוע משלוח הודעות לפני תקנה 36.

הפתרון הסופי טעון אישור פקע"ר.

מרפסת

מבוקשת הרחבת מרפסת הגג הצמודה למרפסת הקיימת בקומת הקרקע העליונה.

שטח תוספת המרפסת המבוקשת : 7.53 מ"ר.

שטח המרפסת הקיימת חושבה בהרמוניקה כמרפסת גג קיימת.

עם זאת, לפי צילומים של הבניין, נראה כי המרפסת קיימת בפועל כמרפסת זיז.

לפיכך על עורך הבקשה להציג את המרפסת הקיימת, כמרפסת גג מוצעת מאחר ומתחת למרפסת, מבוקשת תוספת בניה.

יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a.

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

יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש/ לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים תוך תקופת זמן זה, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק מחדש.

סדר יום לוועדה מתאריך - 01/12/2025 - יא כסלו תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2025/145
מספר בקשה	<u>2024/0175.00</u>
מספר סידורי	<u>38</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש, עבודות הריסה, ריצוף חצר ועבודות פיתוח, בניית גדר גבוהה מ 1.5 מטר
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים, דרכים/תחנות, שטח ציבורי פתוח
מהות בקשה	בניה חדשה למגורים לסה"כ 10 יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נוהל מוכתר
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר עבידאת אברהים
עורך הבקשה	אדריכל אבו גנאם מחמד
מתכנן השלד	מר גולאני נביל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

אל-עהד 1, ראס אל עמוד

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
383869	תחילת תוקף	28/03/2022			
383869	תחילת תוקף	28/03/2022			
383869	תחילת תוקף	28/03/2022			
383869	תחילת תוקף	28/03/2022			

תאור הבקשה

תאור הבקשה הקיימת והמוצעת

בראס אל עמוד על חלקה ארעית הרשומה התצ"ר 2022/1229 מבקשים הקמת מבנה חדש

. הכולל 5 קומות מעל קומה תת קרקעית המיועדת לחניה כך שהמבנה כולל 10 דירות .

פרסום הקלות או משלוח הודעות

– ביצעו משלוח הודעות כאשר תום מועד להגשת התנגדויות מיום 5.7.2024 לא הוגשו התנגדויות

בעלי העניין בנכס :

התוכנית כוללת חתימת הבעלים

אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו

אישור הסדרי תנועה : התקבל אישור מיום 6.8.2024

אישור דרכים : התקבל אישור מיום 3.9.2024

אישור איכות הסביבה : התקבל דחיה מיום 11.9.2024

אישור שפ"ע : התקבל דחיה

מידע קודם

מתאריך	
16/11/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון הבקשה מובאת להשלמת התנאים הבאים טרם החזרת הבקשה לדיון לאישור התכנון אישור מחלקת איכות סביבה אישור מחלקת שפ"ע אישור חניה חוזר התואם לתוכנית שנדונה בוועדה וכוללת תכנון תואם תב"ע . וכן בדיקת בעלויות מול הדסק . טרם החזרת הבקשה לדיון יש להגיש תוכנית מתוכנת הכוללת תכנון של הקומה העליונה בשטח המותר לפי נספח . 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.
13/11/2025	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 383869 תחילת תוקף : 28/03/2022 ייעוד הקרקע : מגורים

בתאריך 12.11.2024 נדונה הבקשה ברשות הרישוי והוחלט לדחות במתכונת המוצעת בשל חריגה במספר הקומות וקוי הבנין וכן אי הגשת תנאים מקדימים לדיון כגון איכות סביבה ושפ"ע וכן נדרשו להתאים את האישור חניה לתוכנית אשר נדונה בוועדה וכוללת תכנון קומת החניה בהתאם לנספח התב"ע . לאחר וועדה זו הוגש ערר אשר לו התקבלה החלטה מיום 16.4.2025 האומרת כי בהתאם להודעה המוסכמת מטעם הצדדים בדיון בבקשה להיתר יושב לדיון חוזר מפני הוועדה המקומית . וזאת כי הגיעו להבנות האומרות כי כאשר התכנון תואם לנספח התב"ע רוח התב"ע הוא לאשר תכנון זה . עוד עלה כי יש להתאים את התכנון בקומה העליונה ל שטחים המותרים בתב"ע וכן להשלים את התנאים החסרים כגון איכות סביבה , שפ"ע , אישור חניה חוזר התואם לתוכנית שנדונה בוועדה וכוללת תכנון תואם תב"ע וכן בדיקת בעלויות מול הדסק .		
הבקשה מובאת לדחיה מהסיבות הבאות : 1. חריגה במספר הקומות מהווה סטיה ניכרת – לפי הוראות התוכנית מספר הקומות בכל בנין לא יעלה על 4 קומות מעל קומה אחת תת קרקעית – וכן חריגה במספר הקומות מהווה סטיה ניכרת , הבקשה כוללת 5 קומות מעל קומה תת קרקעית 2. חריגה מקו בנין בבקשה הנוכחתי חורגים מקו בנין בקומת החניה כאשר כל חריגה מקו בנין מהווה סטיה ניכרת ויש לתכנן את קומת החניה בתחום קו בנין ניתן לראות התייחסות סעיף בינוי . 3. חסר אישור מחלקת הסדרי תנועה . יובהר כי התקבל אישור השונה מהתוכנית המובאת לוועדה ולכן יש לקבל אישור חניה חדש התואם לתוכנית אשר תוגש וכוללת תכנון חניה בתחום קו בנין . לאחר הוועדה יש להשחים את התנאים אשר נדחו בפתיחת התיק והם איכות סביבה ושפ"ע וכן לקבל אישור חניה עבור תכנון קומת החניה בתחום קוי הבנין . הגיש תוכנית הכוללת הערות המוצגות על גבי תוכנית a כולל תכנון בתחום קו בנין וכן הצגת שטחי בניה לכל הבניינים	12/11/2024	דיון ברשות הרישוי : לדחות במתכונת המוצעת

בחלקה על מנת לבחון עמידות בשטח המותר וכמובן יש לחשב את שטחי הבניה בתאום עם בוחן הרישוי . וכן יש לקבל אישור חניה חדש התואם לתוכנית אשר תוגש וכוללת תכנון חניה בתחום קו בנין . תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מסמכי התב"ע : הבקשה נבחנה עפ"י תב"ע 383869 הקובעת מגורים ב' תוקפה של התב"ע מיום 28.3.2022 כאשר מדובר בתב"ע מחוזית אשר אושרה לאחר 2010 ולכן מרפסת מקורה מחושבת בשטח עיקרי . סעיף הקלות / סטייה ניכרת לפי הראות התוכנית סעיף 6.9 יש סטייה ניכרת לדברים הבאים : מספר קומות לפי טבלה 5 , קוי הבנין ונטיעת עצים בוגרים ניתן לראות התייחסות לחריגות בסעיף בינוי . נספח בינוי : התב"ע כוללת נספח בינוי כאשר בבקשה הנוכחית מבקשים בינוי התואם לנספח זה - אך ניתן לראות כי אישור מחלקת הסדרי תנועה שונה מהתכנון של הנספח לא הוכח ייתרת שטחי עבור שינוי זה וכן לא פורסמה הקלה לבניה בשונה מהנספח ולכן יש להיצמד לתכנון של הנספח ניתן לראות התייחסות סעיף בינוי . קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש בבקשה הנוכחית חורגים מקו בנין בקומת החניה כאשר כל חריגה מקו בנין מהווה סטייה ניכרת ויש לתכנן את קומת החניה בתחום קו בנין ניתן לראות התייחסות סעיף בינוי . מס' יח"ד : מותר לבנין א' עפ"י תב"ע : 10 יח"ד מוצע 10 יחידות דיור כנדרש .	04/11/2024	חוות דעת תכנונית

מס' קומות : מותר עפ"י תב"ע : 4 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה תת קרקעית - בבקשה הנוכחית מבקשים 5 קומות מעל קומה תת קרקעית ובכך יש חריגה במספר הקומות כאשר כל חריגה במספר הקומות מהווה סטיה ניכרת . יובהר כי לפי הנספח מספר הקומות המותר הוא 5 מעל קומת הכניסה אך בהוראות התוכנית מצוין כי כל הוראה מגבילה גוברת ולכן לא ניתן לבקש את הקומה החמישית המהווה סטיה ניכרת באם יקבלו התייחסות ממחלקת תכנון בנושא הוא יבחן שוב . גובה : מותר עפ"י תב"ע : גובה של 15.6 מ' ומעל גובה זה מותר מעקה תקני ויציאה לגג בבקשה הנוכחית מבקשים גובה גג 15.6 מטר ומעל גובה זה מבקשים מעקה תיקני ללא יציאה לגג , עומדים בגובה המותר אך יש חריגה במספר הקומות ונדרשו לבטל את הקומה החורגת . בינוי : להלן הבינוי המבוקש . קומת מרתף מבקשים קומה חדשה עבור חניה החורגת מקו בנין – יש לתכנן את קומת בחניה בתחום קו בנין כי כל חריגה מהווה סטיה ניכרת וכן יש להתאים את קומת החניה לאישור חניה קומת קרקע , קומה א', קומה ב', קומה ג , קומה ד' מבקשים קומה חדשה בתחום קו בנין הכוללת 2 יחידות דיור תואם נספח אך יש לשים לב כי קומה ד' גורמת לחריגה במספר הקומות ונדרשו לבטל קומה זו שטח בניה : נושא זה יבחן לאחר הגשת תוכנית מתוקנת התואמת לנספח התב"ע והוכחה כי עומדים בשטח המותר לבניה באופן כזה שיוצג חישוב לכל המבנים בחלקה (4 במספר) תיקון תכניות : יש לתקן את ההרמוניקה לפי ההערות המצוינות על גבי תכנית a כולל תכנון בתחום קו בנין וכן הצגת שטחי בניה לכל הבניינים בחלקה על מנת לבחון עמידות בשטח המותר וכמובן יש לחשב את שטחי הבניה בתאום עם בוחן הרישוי .		

וכן יש לקבל אישור חניה חדש התואם לתוכנית אשר תוגש וכוללת תכנון חניה בתחום קו בנין . שלביות הביצוע : עפ"י סעיף 7.1 להוראות התוכנית הבניה תבוצע בהינף אחד לכל בנין בנפרד מבקשים בניה עבור בנין א' הממצה את כל הבינוי המותר לפי נספח כנדרש . התנגדויות : לא התקבלו התנגדויות.		
הבקשה מובאת לדחיה מהסיבות הבאות : 1. חריגה במספר הקומות מהווה סטיה ניכרת – לפי הוראות התוכנית מספר הקומות בכל בנין לא יעלה על 4 קומות מעל קומה אחת תת קרקעית – וכן חריגה במספר הקומות מהווה סטיה ניכרת , הבקשה כוללת 5 קומות מעל קומה תת קרקעית 2. חריגה מקו בנין בבקשה הנוכחתי חורגים מקו בנין בקומת החניה כאשר כל חריגה מקו בנין מהווה סטיה ניכרת ויש לתכנן את קומת החניה בתחום קו בנין ניתן לראות התייחסות סעיף בינוי . 3. חסר אישור מחלקת הסדרי תנועה . יובהר כי התקבל אישור השונה מהתוכנית המובאת לוועדה ולכן יש לקבל אישור חניה חדש התואם לתוכנית אשר תוגש וכוללת תכנון חניה בתחום קו בנין . לאחר הוועדה יש להשחים את התנאים אשר נדחו בפתיחת התיק והם איכות סביבה ושפע וכן לקבל אישור חניה עבור תכנון קומת החניה בתחום קוי הבנין . הגיש תוכנית הכוללת הערות המוצגות על גבי תוכנית a כולל תכנון בתחום קו בנין וכן הצגת שטחי בניה לכל הבניינים בחלקה על מנת לבחון עמידות בשטח המותר וכמובן יש לחשב את שטחי הבניה בתאום עם בוחן הרישוי . וכן יש לקבל אישור חניה חדש התואם לתוכנית אשר תוגש וכוללת תכנון חניה בתחום קו בנין . תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים.	04/11/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
שלביות ביצוע	17/04/2024	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

הבקשה מובאת להשלמת התנאים הבאים טרם החזרת הבקשה לדיון לאישור התכנון

אישור מחלקת איכות סביבה

אישור מחלקת שפ"ע

אישור חניה חוזר התואם לתוכנית שנדונה בוועדה וכוללת תכנון תואם תב"ע.

וכן בדיקת בעלויות מול הדסק.

טרם החזרת הבקשה לדיון יש להגיש תוכנית מתוכנת הכוללת תכנון של הקומה העליונה בשטח המותר לפי נספח.

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 - 01/12/2025 - יא כסלו תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2025/145
מספר בקשה	<u>2024/0123.00</u>
מספר סידורי	<u>39</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בניין חדש בן 2 קומות, סה"כ 2 יח"ד.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נוהל מוכתר
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר סורי גמיל
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות עלמי סאמי
מתכנן השלד	הנדסאי עבאסי מוחמד
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

עומר אבן אל עאס , ג'בל מוקאבר עמר אבן
אלעאס, גבל מוקבר

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

תאור הבקשה

תאור הבקשה הקיימת והמוצעת

בשכונת ראס אל עמוד מבקשים מבנה חדש מעל שטח ריק .

שטח זה רשות בתצ"ר

פרסום הקלות או משלוח הודעות – ביצעו משלוח הודעות ואין התנגדויות .

בעלי העניין בנכס :

התוכנית כוללת חתימת הבעלים

אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו :

אישור מחלקת תנועה - נדחה מיום 1.8.2024

אישור מחלקת דרכים : נדחה מיום 13.8.2024

אגף שפ"ע – נדחה מיום 13.8.2024

איכות הסביבה - נדחה ב 13.8.2024.

מידע קודם

מתאריך	
16/11/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון הבקשה מובאת להשלמת התנאים הבאים וזאת לאחר ההבנות שהגיעו מול וועדת ערר בנושא מספר יחידות הדיור . אישור מחלקת איכות סביבה אישור מחלקת שפ"ע אישור מחלקת תברואה אישור הסדרי תנועה אישור מחלקת דרכים טרם החזרת הבקשה לדיון יש להגיש תוכנית מתוכנת הכוללת ההערות המצוינות על גבי תכנית b כולל חישוב שטחים נכון בתאום עם בוחן הרישוי 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.
13/11/2025	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : א2683 תחילת תוקף : 08/07/1996 ייעוד הקרקע : מגורים

בתאריך 12.11.2024 נדונה הבקשה ברשות הרישוי והוחלט לדחות במתכונת המוצעת בשל חריגה מקו בנין קדמי, חריגה במספר יחידות דיור וכן אי השלמת התנאים המקדימים לדיון לאחר וועדה זו הוגש ערר לנושא מספר יחידות הדיור בתאריך 11.8.2025 נדונה הבקשה בוועדת הערר והוחלט להחזיר לוועדת המשנה לנושא מספר יחידות הדיור. וזאת כי קיימת התייעצות עם מנהל האגף האומרת כי בתב"ע 2683 א עבור מגרשים פחות מדונים ניתן לתכנן 3 יחידות דיור. טרם דיון נפתחה הבקשה על מנת שעורך הבקשה יוכל להשלים את התנאים המקדימים אך היות ותנאים אלו לא הושלמו עד לתאריך 13.11.2025 הבקשה הובאה לדיון על מנת לקבל החלטת וועדה מסודרת. הבקשה מובאת לוועדה לדרישה להשלמת אישור מחלקת איכות סביבה, אישור מחלקת שפ"ע, אישור מחלקת תברואה וכן אישור מחלקת הסדרי תנועה להלן התייחסות לייתר נושאי התוכנית העומדים במותר הבקשה נבחנה בהתאם למסמכי תב"ע 2683 א' הקובעת אזור מגורים 6 אשר תקופה מיום 8.7.1996 בכפיפות למתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת : אין סעיף סטייה ניכרת נספח בינוי : אין נספח בינוי קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש לא קימת חריגה מקו בנין ניתן לראות פרוט סעיף בינוי מס' יח"ד : מותר 3 יחידות דיור לדונם שטח החלקה בבקשה זו עומד על 543 מטר אך בהתייעצות עם מנהל האגף האומרת כי בתב"ע 2683 א עבור מגרשים פחות מדונים ניתן לתכנן 3 יחידות דיור. מבקשים 2 יחידות דיור כנדרש . מס' קומות : מותר עפ"י תב"ע 2 קומות מוצע 2 קומות + יציאה לגג – כנדרש בינוי מבקשים מבנה חדש הכולל 2 יחידות דיור כאשר המבנה בתוך קוי הבנין כנדרש . שטח בניה שטח מותר הוא 37.5% משטח החלקה כאשר שטח זה לא		

כולל שטח למחסן ומרחב מוגן . ולכן השטח המותר הינו : 203.6 מ"ר הבקשה כוללת שטח עיקרי בהיקף של 166.2 מ"ר אך נדרשו להוסיף שטח מבואות בהיקף של 30 מ"ר ולכן עומדים על כ-200 מ"ר כנדרש כך שיש לתקן את חישובי השטחים באופן כזה שהמעברים יחושבו כעיקרי ושטח מרפסות בהתאם לתקנות החוק – במידה ושטח מרפסות מקורות עולה על 12 מ"ר השטח העולה יחושב עיקרי . שטח שרות מותר בנוסף לשטח עיקרי מותר הוא מחסן 8% משטח הבניה ומרחב מוגן בבקשה זו לא מבקשים שטח למחסנים אלא מרחב מוגן לכל דירה בשטח העולה על 12 "ר + עובי קירות ולכן השטח החורג מחושב עיקרי – הגדלה זו תאושר רק במידה ויש שטחים לכך . תיקון תכניות : יש לתקן את ההרמוניקה לפי ההערות המצוינות על גבי תכנית b כולל חישוב שטחים נכון בתאום עם בוחן הרישוי . שלביות הביצוע : אין סעיף שלביות ביצוע התנגדויות : לא התקבלו התנגדויות		
הצדדים מתכבדים להודיע כי הגיעו להסכמה על מחיקת הערר, כמפורט להלן : 1 . הערר שבנדון יימחק, בהסכמת הצדדים, במסגרת תיק רישוי מס' 2024/0123.00. 2 . הבקשה להיתר תשוב למערכת ותשובץ לדיון נוסף, לאחר שתיערך לה בדיקה מקצועית נוספת ע"י הצוות המקצועי והגורמים הרלוונטים, לשם קבלת החלטה מעודכנת בבקשה . 3 . מובהר בזאת, כי עם קבלת החלטה חדשה מטעם הוועדה המקומית, תקום לצדדים זכות ערר בהתאם לדין . 4 . לאור האמור, מתבקש בזאת למחוק את הערר בהסכמה, ללא צו להוצאות .	11/08/2025	החלטת ועדת ערר : להעביר לוועדת המשנה
הבקשה מובאת לדחיה מהסיבות הבאות :	12/11/2024	דיון ברשות הרישוי : לדחות במתכונת המוצעת

1. קיימת חריגה מקו בנין קדמי ולפי תקנות החוק לא ניתן לחרוג מקו בנין זה ויש לצמצם את הבינוי לתחום קו בנין . 2. קיימת חריגה במספר יחידות הדיור וזאת כי לפי תב"ע מותר 3 יחידות דיור לדונם מכיוון והחלקה היא 543 מטר ניתן לבקש יחידת דיור אחת וזאת כי 25 יחידות דיור השטח הנדרש הוא 670 מ"ר . 3. כתנאי מקדים לדיון יש להגיש אישור מחלקת חניה – לא הוגש אישור זה טרם דיון טרם החזרת הבקשה לוועדה יש להשלים את התנאים הנדרשים כגון חניה , איכות סביבה , שפ"ע וכו . וכן יש לתקן את ההרמוניקה לפי ההערות המצוינות על גבי תכנית a כולל חישוב שטחים נכון בתאום עם בוחן הרישוי וכן שטח מרפסות מקורות לא יעלו על 12 מ"ר לדירה לפי תקנות החוק וכן כל שטחי הבניה מחושבים כעיקרי פרט למרחב מוגן . 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 הבקשה נבחנה בהתאם למסמכי תב"ע 2683 א' הקובעת אזור מגורים 6 אשר תקופה מיום 8.7.1996 בכפיפות למתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת : אין סעיף סטייה ניכרת נספח בינוי : אין נספח בינוי קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש קיימת חריגה למרפסת המבוקשת בחזית צפונית ויש לתכנן מרפסת זו מתחום קו בנין . מס' יח"ד : מותר 3 יחידות דיור לדונם מכיוון והחלקה היא 543 מטר ניתן לבקש יחידת דיור אחת וזאת כי 25 יחידות דיור השטח הנדרש הוא 670 מ"ר . הבקשה כוללת תוספת 2 יחידות דיור יש לצמצם למותר מס' קומות :	04/11/2024	חוות דעת תכנונית

מותר עפ"י תב"ע 2 קומות מוצע 2 קומות + יציאה לגג - כנדרש בינוי מבקשים מבנה חדש הכולל 2 יחידות דיור כאשר המבנה בתוך קווי הבנין פרט למרפסת בחזית הצפונית החורגת מקו בנין קדמי לפי תקנות החוק לא ניתן לחרוג מקו בנין קדמי ויש לצמצם את המרפסת וכן שטח המרפסת המקורה עולה על 12 מ"ר ובאופן כזה השטח העולה יחושב כעיקרי כך שיש לצמצם את שטח המרפסת ל12 מ"ר, או לחשב את השטח החורג כעיקרי במידה ויש שטח עבור כך זאת יבחן לאחר תיקון חישובי השטחים בהתאם להוראות התב"ע . המבנה יאושר רק לאחר תכנון בתוך קו בנין , צמצום שטח המרפסת למותר לפי תקנת החוק לדירה וכן צמצום מספר יחידות הדיור המותרות לפי התב"ע. שטח בניה : שטח מותר הוא 37.5% משטח החלקה כאשר שטח זה לא כולל שטח למחסן ומרחב מוגן . ולכן השטח המותר הינו : 203.6 מ"ר הבקשה כוללת שטח עיקרי בהיקף של 154.22 מ"ר אך יש לתקן את חישובי השטחים באופן כזה שהמעברים יחושבו כעיקרי וכן שטח מרפסת מקורה העולה על 12 מ"ר יחושב כעיקרי והמרחב מוגן המבוקש ליחידת דיור אשר לא אושרה מחושב כעיקרי כך שלאחר תיקון השטחים הנושא יבחן שוב . שטח שרות מותר בנוסף לשטח עיקרי מותר הוא מחסן 8% משטח הבניה ומרחב מוגן הנושא יבחן לאחר תיקון התוכנית . תיקון תכניות : יש לתקן את ההרמוניקה לפי ההערות המצוינות על גבי תכנית a כולל חישוב שטחים נכון בתאום עם בוחן הרישוי וכן שטח מרפסות מקורות לא יעלו על 12 מ"ר לדירה לפי תקנות החוק וכן כל שטחי הבניה מחושבים כעיקרי פרט למרחב מוגן . שלביות הביצוע : אין סעיף שלביות ביצוע התנגדויות : לא התקבלו התנגדויות.		
הבקשה מובאת לדחיה מהסיבות הבאות : 1. קיימת חריגה מקו בנין קדמי ולפי תקנות החוק לא ניתן	04/11/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

לחרוג מקו בנין זה ויש לצמצם את הבינוי לתחום קו בנין . 2. קיימת חריגה במספר יחידות הדיור וזאת כי לפי תב"ע מותר 3 יחידות דיור לדונם מכיוון והחלקה היא 543 מטר ניתן לבקש יחידת דיור אחת וזאת כי 25 יחידות דיור השטח הנדרש הוא 670 מ"ר . 3. כתנאי מקדים לדיון יש להגיש אישור מחלקת חניה – לא הוגש אישור זה טרם דיון טרם החזרת הבקשה לוועדה יש להשלים את התנאים הנדרשים כגון חניה , איכות סביבה , שפ"ע וכו . וכן יש לתקן את ההרמוניקה לפי ההערות המצוינות על גבי תכנית a כולל חישוב שטחים נכון בתאום עם בוחן הרישוי וכן שטח מרפסות מקורות לא יעלו על 12 מ"ר לדירה לפי תקנות החוק וכן כל שטחי הבניה מחושבים כעיקרי פרט למרחב מוגן . 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
	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

המלצת האגף
לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

הבקשה מובאת להשלמת התנאים הבאים וזאת לאחר ההבנות שהגיעו מול וועדת ערר בנושא מספר יחידות הדיור .

אישור מחלקת איכות סביבה

אישור מחלקת שפ"ע

אישור מחלקת תברואה

אישור הסדרי תנועה

אישור מחלקת דרכים

טרם החזרת הבקשה לדיון יש להגיש תוכנית מתוכנת הכוללת ההערות המצוינות על גבי תכנית b כולל חישוב שטחים נכון בתאום עם בוחן הרישוי

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 - 01/12/2025 - יא כסלו תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2025/145
מספר בקשה	<u>1998/0468.02</u>
מספר סידורי	<u>40</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניה חדשה / בניין חדש, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה, ממ"ד, בניית מרפסת, עבודות הריסה, חפירה ומילוי
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה והרחבה לבניין קיים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נוהל מוכתר
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר עלקם מוחמד
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות אבוגוש איהאב
מתכנן השלד	מהנדס סיאד מוחמד
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

אל-אנסאר 37, ראס אל עמוד

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2668	תחילת תוקף	21/02/1998			
79699	תחילת תוקף	05/12/2015			
79699	תחילת תוקף	05/12/2015			
79699	תחילת תוקף	05/12/2015			
79699	תחילת תוקף	05/12/2015			

תאור הבקשה

תאור הבקשה הקיימת והמוצעת

בראס אל עמוד על חלקה ארעית הרשומה בתצ"ר 2016/146 מבקשים הכשרה של מבנה אשר נבנה בשונה מהיתר הבניה ועל מבנה זה להוסיף עוד 2 קומות

התרי בניה קודמים ניתן בת.ב 1998/468 וכן קימת בקשה בת.ב 1998.468.1 אשר קודמה להיתר אך בפועל לא יצא היתר

פרסום הקלות או משלוח הודעות – ביצעו משלוח הודעות כאשר תום מועד להגשת התנגדויות מיום 23.8.2024 לא הוגשו התנגדויות

בעלי העניין בנכס :

התוכנית כוללת חתימת הבעלים

אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו :

אישור הסדרי תנועה : התקבל דחיה מיום 10.11.2024 ,

אישור דרכים : התקבל דחיה מיום 10.11.2024

אישור איכות הסביבה : לא נדרש אך מכיוון ומבקשים להרוס מבנה קיים ולהקים מבנה חדש יש לקבל טרם דיון אישור זה .

אישור שפ"ע : התקבל דחיה מיום 10.11.2024

חיזוק מבנים : אין צורך

מידע קודם

מתאריך	
31/03/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
רקע לבקשה	
בקשה זו הובאה לדיון אך לא נדונה וירדה מסדר היום לבדיקת בעלויות	
הבעלויות נבדקו ע"י אני ונמצאו תקינות ולכן הבקשה חוזרת שוב לדיון	
הבקשה מובאת לדחיה מהסיבות הבאות :	
לא הגישו אף אישור מקדים לדיון כגון איכות סביבה , שפ"ע חניה ותנאים אלו מהווים תנאי לדיון .	
קיימת חריגה בשטחי הבניה	
על מנת להחזיר את הבקשה לדיון יש להשלים את התנאים הנדרשים והגשת תוכנית הכוללת הערות המצוינות על גבי תכנית a כולל התייחסות להיתר בניה שניתן בת.ב 1998/468.0 ע"י סימון להריסה המבנה המאושר וכן יש להציג את כל המיועד להריסה בהרמוניקה בהתאם לנספח התבע וכן יש לתקן את חישובי השטחים ולעמוד בשטח המותר .,	
לפי נספח יש אלמנטים המיועדים להריסה וכן לפי הוראות התב"ע סעיף 4.2.2 להוראות התוכנית יש להרוס אלמנטים אלו טרם היתר ואי הריסה מהווה סטיה ניכרת ולכן יש לקבל דוח פיקוח טרם היתר שאכן הנדרש להריסה נהרס (יובהר שקיימים אלמנטים הנמצאים על שטח המיועד להרחבת דרך)	
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 : 79699 תחילת תוקף : 05/12/2015 ייעוד הקרקע : מגורים רקע לבקשה בקשה זו הובאה לדיון אך לא נדונה וירדה מסדר היום לבדיקת בעלויות הבעלויות נבדקו ע"י אני ונמצאו תקינות ולכן הבקשה חוזרת שוב לדיון . מסמכי התב"ע : הבקשה נבחנה עפ"י תב"ע מחוזית מספר 79699 – הקובעת מגורים ב' תוקפה של התב"ע מיום 5.12.2015 סעיף הקלות / סטייה ניכרת לפי הראות התוכנית סעיף 4.2.2 ד יש סטייה ניכרת לדברים הבאים : גובה בניה , קוי בנין , מספר קומות והשטחים המיועדים להריסה ואי עמידה בהנחיות המפורטות לנושאים אלו מהווה סטה ניכרת נספח בינוי : התב"ע כוללת נספח בינוי כאשר בבקשה הנוכחית מבקשים בינוי תואם נספח זה . קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש בבקשה הנוכחית לא חורגים מקו בנין כנדרש .	24/03/2025	חוות דעת תכנונית

יובהר כי כל חריגה מהווה סטיה ניכרת והיות ואין חריגה עומדים בסעיף הנ"ל . מס' יח"ד : מותר עפ"י תב"ע : 4 יח"ד מוצע 4 יחידות דיור כנדרש . מס' קומות : מותר עפ"י תב"ע : 4 קומות מעל הכניסה הקובעת בבקשה הנוכחתי מבקשים 4 קומות + עלית גג גובה : מותר עפ"י תב"ע : גובה של 12 ומעל גובה זה מותר חדר מכונות ומעקה תיקני עד גובה של 15 מטר . מוצע גובה של 12 מ"ר וכן הגובה הסופי הוא 14.6 מטר כנדרש . בינוי : מבקשים להכשיר מבנה אשר נבנה בשונה מהיתר הבניה שניתן בת.ב 1998/468 כאשר הדבר מהווה הקמת מבנה חדש לכל דבר וענין , המבנה כולל 4 קומות ו4 יחידות דיור כאשר המנה מתוכנן בתחום קו בנין ובכל מפלס הן בקומת קרקע הן בקומה א הן בקומה ב והן בקומה ג מבקשים יחידת דיור אחת המבנה בתחום קו בנין . שטח בניה : שטח עיקרי מותר מעל הכניסה הקובעת : 556 מ"ר מוצע 451.31 מ"ר שטחי שרות – שטח זה כולל שטח לחניה ושטחים למרחבים מוגנים מותר מעל הכניסה הקובעת : 84 מ"ר מוצע 93.37 מ"ר חורג מהמותר . תיקון תכניות : יש לתקן את ההרמוניקה לפי ההערות המצוינות על גבי תכנית a כולל התייחסות להיתר בניה שניתן בת.ב 1998/468 ע"י סימון להריסה המבנה המאושר וכן יש להציג את כל המיועד להריסה בהרמוניקה בהתאם לנספח התבע וכן יש לתקן את חישובי השטחים ולעמוד בשטח המותר ., לפי נספח יש אלמנטים המיועדים להריסה וכן לפי הוראות התב"ע סעיף 4.2.2 להוראות התוכנית יש להרוס אלמנטים אלו טרם היתר ואי הריסה מהווה סטיה ניכרת ולכן יש לקבל דוח פיקוח טרם היתר שאכן הנדרש להריסה נהרס .		

הריסה לפי נספח יש אלמנטים המיועדים להריסה וכן לפי הוראות התב"ע סעיף 4.2.2 להוראות התוכנית יש להרוס אלמנטים אלו טרם היתר ואי הריסה מהווה סטיה ניכרת ולכן יש לקבל דוח פיקוח טרם היתר שאכן הנדרש להריסה נהרס . חיזוק מבנים : לפי סעיף 4.2.2 0(יב) להוראות התוכנית מבנים אשר קיבלו היתר לאחר 1.1.1980 אין צורך באישור זה למבנה ניתן להיתר מיום 30.3.1999 ולכן אין צורך בחיזוק מבנים . שלביות הביצוע : עפ"י סעיף 7.1 להוראות התוכנית שלב הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים – מבקשים בניה בהינף אחד כנדרש . התנגדויות : 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
	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

המלצת האגף
לדחות במתכונת המוצעת

רקע לבקשה

בקשה זו הובאה לדיון אך לא נדונה וירדה מסדר היום לבדיקת בעלויות

הבעלויות נבדקו ע"י אני ונמצאו תקינות ולכן הבקשה חוזרת שוב לדיון

הבקשה מובאת לדחיה מהסיבות הבאות :

לא הגישו אף אישור מקדים לדיון כגון איכות סביבה , שפ"ע חניה ותנאים אלו מהווים תנאי לדיון

קיימת חריגה בשטחי הבניה

על מנת להחזיר את הבקשה לדיון יש להשלים את התנאים הנדרשים והגשת תוכנית הכוללת הערות המצוינות על גבי תכנית a כולל התייחסות להיתר בניה שניתן בת.ב 1998/468.0 ע"י סימון להריסה המבנה המאושר וכן יש להציג את כל המיועד להריסה בהרמוניקה בהתאם לנספח התבע וכן יש לתקן את חישובי השטחים ולעמוד בשטח המותר .,

לפי נספח יש אלמנטים המיועדים להריסה וכן לפי הוראות התב"ע סעיף 4.2.2 להוראות התוכנית יש להרוס אלמנטים אלו טרם היתר ואי הריסה מהווה סטייה ניכרת ולכן יש לקבל דוח פיקוח טרם היתר שאכן הנדרש להריסה נהרס (יובהר שקיימים אלמנטים הנמצאים על שטח המיועד להרחבת דרך)

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 - 01/12/2025 - יא כסלו תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2025/145
מספר בקשה	<u>2018/0032.06</u>
מספר סידורי	<u>41</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מוסד להשכלה גבוהה, מוסד להשכלה גבוהה
מהות בקשה	תוספת קומה אחת על בניין קיים, בית הספר לעבודה סוציאלית, האוניברסיטה העברית בירושלים, קמפוס הר הצופים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נכח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	האוניברסיטה העברית ביה"ס לע"ס
עורך הבקשה	אדריכל אסטרינסקי ויויאנה
מתכנן השלד	מהנדס קוזניצוב משה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

שד צ'רצ'יל 1, הר הצופים

גוש	חלקה	בשלמות
30529	33	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
126979	תחילת תוקף	18/06/2016			
3203	תחילת תוקף	25/11/1986			
עמ/7א	תחילת תוקף	17/12/1970			
עמ/9	תחילת תוקף	31/03/1977			

תאור הבקשה

תאור הבקשה הקיימת והמוצעת

במתחם האוניברסיטה העברית שכונת הר הצופים מבקשים תוספת בניה .

פרסום הקלות – לא פרסמו הקלות ולא הוגשו התנגדויות

בעלי העניין בנכס :

התוכנית כוללת חתימת הבעלים הרשומים בטאבו על חלקת הקרקע שבבעלותם והינם חתומים ע"ג ההגשה .

אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו :

אישור איכות הסביבה : התקבל

אישור שפ"ע : התקבל

אישור חיזוק מבנים : לא התקבל

אישור הסדרי תנועה : נדרש ולא התקבל

אישור שימור : נדרש ולא התקבל אך לאחר הכנת ההמלצה הוגש אישור במייל

אישור מבנה ציבור אושר שין צורך להגיש ע"י מנהל האגף .

מידע קודם

מתאריך	
19/11/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	הבקשה מובאת לדחיה מהסיבות הבאות : לא הגישו תנאים מקדימים לדיון כגון הסדרי תנועה תנאי זה מהווה תנאי לדיון מבקשים תוספת בניה בהיקף של כ-750 מ"ר כאשר לא הוכח שטחי בניה לניצול במתחם הכולל מספר רב של בנינים . עוד ניתן לראות כי מכוח תב"ע 3203 ולכן יש להגיש תב"ע נקודתית אשר תאפשר בינוי במתחם ענק זה וזאת בהתאם לסעיף 14_3 (להוראות התוכנית וזאת כאשר בחלקה הוגשו עד היום 3 תבעות נקודתיות (תבע 3203, תבע 527671 ותב,ע 673871) כך שעל מנת לאפשר תוספות בניה יש להוכיח שטחים או להגיש תב,ע נקודתית . לכן הבקשה נדחת. 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 : עמ/9 תחילת תוקף : 31/03/1977 ייעוד הקרקע : מגורים להלן התייחסות להתאמת הבניה להוראות תב"ע 3203 הקובעת אזור לשטח ציבורי פתוח תחילת תוקף 25.11.1986 יובהר כי תיק המידע כולל התייחסות תב"ע 126979 החלה על החלקה את היא מיועדת לשינוי דרך עבור הרכבת הקלה ואין בה כדי שינוי יעוד או תוספת שטחי בניה ולכן לא נבחן עפ"י תב"ע זו . בינוי רקע לבקשה מדובר בתחם גדול הכולל מבנים רבים ניתן לראות כי ניצלו את כל שטחי הבניה כאשר בבקשה הנוכחית ביקשו תוספת בניה ללא הוכחת שטחים לניצול עוד ניתן לראות כי מכוח תב"ע 3203 ולכן יש להגיש תב"ע נקודתית אשר תאפשר בינוי במתחם ענק זה וזאת בהתאם לסעיף 14_3 (להוראות התוכנית וזאת כאשר בחלקה הוגשו עד היום 3 תבעות נקודתיות (תבע 3203, תבע 527671 ותבע, 673871) כך שעל מנת לאפשר תוספות בניה יש להוכיח שטחים או להגיש תבע, נקודתית . שטח בניה : לא הוכח ייתרת שטחים לניצול בחלקה ולכן השטח המבוקש בהיקף של 750 מ"ר נדחה תיקון תכניות : לא הוכח שטחים לניצול מכוח תב"ע 3203 ולכן יש להגיש תב"ע נקודתית אשר תאפשר בינוי במתחם ענק זה וזאת בהתאם לסעיף 14_3 (להוראות התוכנית . חיזוק מבנים : לא נדרש שלביות הביצוע : אין סעיף שלביות ביצוע לתוספות . התנגדויות : לא התקבלו	13/11/2025	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
	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 במתכונת המוצעת**

הבקשה מובאת לדחיה מהסיבות הבאות :

לא הגישו תנאים מקדימים לדיון כגון הסדרי תנועה תנאי זה מהווה תנאי לדיון

מבקשים תוספת בניה בהיקף של 750 מ"ר כאשר לא הוכח שטחי בניה לניצול במתחם הכולל מספר רב של בנינים .

עוד ניתן לראות כי מכוח תב"ע 3203 ולכן יש להגיש תב"ע נקודתית אשר תאפשר בינוי במתחם ענק זה וזאת בהתאם לסעיף 14_3 (להוראות התוכנית וזאת כאשר בחלקה הוגשו עד היום 3 תבועות נקודתיות (תבע 3203ב, תבע 527671 ותבע, 673871) כך שעל מנת לאפשר תוספות בניה יש להוכיח שטחים או להגיש תב,ע נקודתית .

לכן הבקשה נדחת.

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 - 01/12/2025 - יא כסלו תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2025/145
מספר בקשה	<u>1980/0277.01</u>
מספר סידורי	<u>42</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים, בנין ציבורי
מהות בקשה	הקמת שתי בנין : בנין 1 תוספת על בניין ק"ם סה"כ 5 קומות ובנין 2 קומה לבניני ציבור ושלוש קומות למגורים ו קומה מרתף סה"כ 6 יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אלזיר חוסאם
עורך הבקשה	חיימן ישראל
מתכנן השלד	גולאני נביל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

סילוואן , כפר השילוח - סילוואן סילוואן .

גוש	חלקה	בשלמות
		כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
206573	תחילת תוקף	21/01/2017			

תאור הבקשה

תאור הבקשה הקיימת והמוצעת

בשכונת סילוואן מבקשים תוספת בניה מעל המבנה הקיים בחזית מערבית וכן להוסיף מבנה נוסף בחזית מזרחית

קיים היתר קודם בבקשה 1980/277

פרסום הקלות או משלוח הודעות –

ביצעו משלוח הודעות כאשר תום מועד להגשת התנגדויות מיום, 15.9.2023 לא הוגשו התנגדויות

בעלי העניין בנכס

: התוכנית כוללת חתימת הבעלים ע"ג ההגשה

: אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו :

אישור הסדרי תנועה : אושר

אישור דרכים : אושר

אישור איכות הסביבה : אושר

אישור שפ"ע : אושר

אישור תברואה : אושר

חיזוק מבנים : הוגש

מבני ציבור : אושר

מידע קודם

מתאריך	
19/11/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149 הבקשה מובאת לפרסום בדבר אי עמידה בשלביות הביצוע וזאת כי לא מממשים את הבינוי בקומה בקומה העליונה בבנין 1 ובכך לא מממשים את יחידת דיור מספר 7 ולפי התב"ע הבינוי צריך להיות בהינף אחד טרם פרסום יש להגיש תוכנית מתוקנת הכוללת ההערות המצוינות על גבי תכנית b וכן עדכון חישובי השטחים עם בוחן הרישוי כאשר רק מרפסות מקורות מחושבות בשטח עיקרי כתנאי לקבלת היתר בניה יש לקבל דוח פיקוח להריסת הנדרש ואי עמידה בכך מהווה סטיה ניכרת
17/11/2025	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 206573 תחילת תוקף : 21/01/2017 ייעוד הקרקע : מגורים ומוסדות ציבור

רקע לבקשה בתאריך 7.1.2024 נדונה הבקשה ברשות הרישוי והוחלט לדחות במתכונת המוצעת בשל חוסר בתנאים מקדימים וכן בשל סתירות בתב"ע 206573 לאחר וועדה זו התקיימה פגישה עם מנהל האגף בה עלה כי אם התכנון תואם תב"ע וחורג מקו בנין רוח התב"ע היא לאשר את התכנון ולכן אין לייחס חשיבות לחריגה מקו בנין ולכן לאחר השלמת כל התנאים המקדימים הבקשה מובאת לוועדה לאחר אישור התנאים המקדימים לדיון ולכן נבחנה לפי תב"ע 206573 הקובעת מגורים ומבנים ומוסדות ציבור תוקפה מיום 21.1.2017 סעיף הקלות / סטייה ניכרת לפי סעיף 4.1.2 (ה) להוראות התוכנית קיימת סטייה ניכרת לדברים הבאים גובה בניה , מספר קומות , קוי בנין , סטייה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן להריסה והשימוש בשטח המיועד לצורכי ציבור יהיה גן ילדים או מעון וכן לפי סעיף 4.1.2(ג)ט) להוראות התוכנית לא יותר שימוש או ניווד שטחי הבניה של השטח המיועד לצורכי ציבור בבקשה הנוכחית מבקשים בינוי בתחום קו בנין וכן בינוי מחוץ לקו בנין אך תואם לנספח הבינוי בתאום עם ממנוה הרישוי עלה כי כאשר מדובר בבקשה תואמת נספח רוח התב"ע היא לאשר את התכנון כך שהחריגה היא טעות סופר ולכן הדבר לא מהווה סטייה ניכרת . נספח בינוי : התב"ע כוללת נספח בינוי כאשר הבינוי המבוקש תואם לנספח פרט לכך שלא מבקשים את הבינוי בקומה העליונה בבנין 1 ובכך לא מממשים את יחידת דיור מספר 7 . קווי בנין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש המבנה חורג מקו בנין אך תואם לנסח הבינוי בתאום עם ממנוה הרישוי עלה כי כאשר מדובר בבקשה תואמת נספח רוח התב"ע היא לאשר את התכנון כך שהחריגה היא טעות סופר ולכן הדבר לא מהווה סטייה ניכרת . מס' יח"ד מותר עפ"י תב"ע : 8 יח"ד . באופן הבא בחלקה קיים מבנה מספר 1 הכולל 2 יחידות דיור לו מבקשים תוספת של עוד 2 יחידות דיור ובכך מבנה מספר 1 כולל 4 יחידות דיור		

. וכן מבקשים מבנה נוסף המהווה בנין מספר 2 הכולל גן ילדים ו 3 יח"ד ובכך החלקה כוללת 7 יחידות דיור וגן ילדים כנדרש מס' קומות מותר עפ"י תב"ע : 4 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה אחת תת קרקעית בנין 1 בנין זה כולל 2 קומות קיימות כאשר בבקשה הנוכחית מבקשים להוסיף עוד 2 קומות וקומת מרתף לחניה כאשר ניתן לראות כי קומת החניה לא מהווה קומה מתחת לקיים ובכך המבנה כולל 3 קומות מעל קומה אחת תת קרקעית המיועדת למחסנים ועלית גג כנדרש . בנין 2 מבקשים 4 קומות מעל קומה תת קרקעית המיועדת לחניה ועלית גג כנדרש בינוי בנין 1 קומת קרקע מבקשים תוספת לקומה קיימת עבור מחסנים עיילים – תואם נספח קומה א' , מבקשים תוספת לקומה קיימת הכוללת יחידת דיור אחת . – תואם נספח קומה ב' קומה ג' מבקשים קומה חדשה כאשר כל קומה כוללת יחידת דיור אחת – תואם נספח בנין 2 קומת מרתף מבקשים קומת חניה התואמת לנספח קומת קרקע - מבקשים קומה חדשה המיועדת לגן ילדים תואמת לנספח הבינוי אך חורגת מקוי הבנין מכיון ותואם נספח ניתן לאשר . ש להציג בתוכניות את קוי הבנין ולא לחרוג כי כל חריגה מהווה סטיה ניכרת שימושים מותרים במבנה ציבור בקומת הקרקע לפי סעיף 4.1		

(ג) להוראות התוכנית יותר שימוש למעון יום או גן ילדים, מבקשים גן ילדים כנדרש אך יש לקבל אישור מבנה ציבור וכן הכניסה לשטח הציבורי תהיה נפרדת והשטח לשימוש ציבורי לא יפחת מ144 מ"ר . בבקשה הנוכחית מציעים גישה לשטח הציבורי מהחזית הדרומית וכן השטח עומד ב144 מ"ר. קומה א', קומה ב' קומה ג מבקשים קומה חדשה כאשר כל קומה כוללת יחידת דיור אחת – תואם נספח שטח בניה : שטח עיקרי מותר מעל הכניסה הקובעת למגורים 867 מ"ר, מוצע 796.88 מ"ר כנדרש . מותר מעל הכניסה הקובעת למבנים ומוסדות ציבור 144 מ"ר, מוצע 144 מ"ר כנדרש מותר מתחת הכניסה הקובעת : 0 מ"ר . שטחי שרות – מותר מעל הכניסה הקובעת למגורים 120.5 מ"ר, מוצע 114.7 מ"ר, . מותר מעל הכניסה הקובעת למבנים ומוסדות ציבור 12 מ"ר מוצע כנדרש . מותר למגורים מתחת הכניסה הקובעת : 398 מ"ר, מוצע 358.21 מ"ר כנדרש שטח למרפסות הבקשה כוללת מרפסות אך לא הציגו שטח מרפסות אלו כלל הנושא יבחן לאחר התייחסות כנדרש. תיקון תכניות : יש לתקן את ההרמוניקה לפי ההערות המצוינות על גבי תכנית ב וכן עדכון חישובי השטחים עם בוחן הרישוי כאשר רק מרפסות מקורות מחושבות בשטח עיקרי כתנאי לקבלת היתר בניה יש לקבל דוח פיקוח להריסת הנדרש ואי עמידה בכך מהווה סטיה ניכרת. אישור חיזוק מבנים : לפי סעיף 4.1 ו(להוראות התוכנית יש לקבל אישור חיזוק מבנים היות וסעיף זה אומר כי היתר לתוספת בניה למבנה קיים יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת. - הוגש כנדרש הריסה ופינוי : עפ"י סעיף 4.1.2 (י"ג) להוראות התוכנית חלקי המבנה המסומנים להריסה מיועדים להריסה ומכיוון ולפי סעיף סטיה	

ניכרת אי הריסת המסומן בצהוב מהווה איעמידה בהוראות התוכנית לעניין סטיה ניכרת לכן טרם קבלת היתר בניה יש לקבל דוח פיקוח להריסת הנדרש שלביות הביצוע : עפ"י סעיף 7.1(1) הבניה תבוצע בהינף אחד – הבניה מבוקשת בהינף אחד פרט לבינוי המותר בגג בבנין 1 . כנדרש התנגדויות : לא התקבלו התנגדויות		
הבקשה מובאת לדחיה מהסיבות הבאות : תכנון גן הילדים בשטח הקטן מ144 מ"ר כפי שנדרשו לתכנן את השטח הציבורי בהתאם להוראות התוכנית סעיף 4.1 . לא התקבל אישור חיזוק מבנים בהתאם לפי סעיף 4.1(ו) להוראות התוכנית יש לקבל אישור חיזוק מבנים היות וסעיף זה אומר כי היתר לתוספת בניה למבנה קיים יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת . קיימת חריגה מקו בנין ולפי סעיף 4.1.2 להוראות התוכנית כל חריגה מקו בנין מהווה סטיה ניכרת . חריגה בגובה מבנה מספר 1 וזאת כי הגובה המבוקש הינו 12.2 מטר ומעל זה מבקשים יציאה לגג עד גובה של 16.3 מטר גובה החורג מהוראות התב"ע, יש לצין כי גובה זה תואם לנספח א' הוראות התוכנית גוברות ולכן יש להנמיך לגובה המותר כי כל חריגה בגובה מהווה סטיה ניכרת קיימת חריגה בשטחי בניה ויש לצמצם למותר לפי הוראות התוכנית . טרם החזרת הבקשה לדיון יש לקבל אישור של מחלקת תברואה , חיזוק מבנים ומחלקת דרכים וכן יש להגיש תכנית הכוללת ההערות המצוינות על גבי תכנית a	07/01/2024	דיון ברשות הרישוי : לדחות במתכונת המוצעת

כולל חישוב נכון של השטח המיועד לצורכי ציבור באופן שלא יפחת מ144 מ"ר כאשר יש להוסיף לשטח זה מרחב מוגן וכן יש לתקן את חישובי השטחים בתאום עם בוחן הרישוי ובאופן שלא יחרוג מהמותר בהוראות התוכנית וכן כתנאי לקבלת היתר בניה יש לקבל דוח פיקוח להריסת הנדרש ואי עמידה בכך מהווה סטיה ניכרת . תוקף החלטה היינו ל- 90 יום לצורך הגשת תוכנית מתוקנת .		
הבקשה מובאת לדחיה מהסיבות הבאות : תכנון גן הילדים בשטח הקטן מ144 מ"ר כפי שנדרשו לתכנן את השטח הציבורי בהתאם להוראות התוכנית סעיף 4.1 . לא התקבל אישור חיזוק מבנים בהתאם לפי סעיף 4.1(ו) להוראות התוכנית יש לקבל אישור חיזוק מבנים היות וסעיף זה אומר כי היתר לתוספת בניה למבנה קיים יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת . קיימת חריגה מקו בנין ולפי סעיף 4.1.2 להוראות התוכנית כל חריגה מקו בנין מהווה סטיה ניכרת . חריגה בגובה מבנה מספר 1 וזאת כי הגובה המבוקש הינו 12.2 מטר ומעל זה מבקשים יציאה לגג עד גובה של 16.3 מטר גובה החורג מהוראות התב"ע, יש לציין כי גובה זה תואם לנספח א' הוראות התוכנית גוברות ולכן יש להנמיך לגובה המותר כי כל חריגה בגובה מהווה סטיה ניכרת קיימת חריגה בשטחי בניה ויש לצמצם למותר לפי הוראות התוכנית . טרם החזרת הבקשה לדיון יש לקבל אישור של מחלקת תברואה , חיזוק מבנים ומחלקת דרכים וכן יש להגיש תכנית הכוללת ההערות המצוינות על גבי תכנית a כולל חישוב נכון של השטח המיועד לצורכי ציבור באופן שלא יפחת מ144 מ"ר כאשר יש להוסיף לשטח זה מרחב מוגן וכן יש לתקן את חישובי השטחים בתאום עם בוחן הרישוי ובאופן שלא יחרוג מהמותר בהוראות התוכנית וכן כתנאי לקבלת היתר בניה יש לקבל דוח פיקוח להריסת הנדרש ואי עמידה בכך מהווה סטיה ניכרת .	31/12/2023	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
חוות דעת תכנונית מסמכי התב"ע :	21/12/2023	חוות דעת תכנונית

הבקשה נבחנה עפ"י תב"ע 206573 הקובעת מגורים ומבנים ומוסדות ציבור תוקפה מיום 21.1.2017 סעיף הקלות / סטייה ניכרת לפי סעיף 4.1.2 (ה) להוראות התוכנית קיימת סטייה ניכרת לדברים הבאים גובה בניה , מספר קומות , קוי בנין , סטייה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן להריסה והשימוש בשטח המיועד לצורכי ציבור יהיה גן ילדים או מעון . וכן לפי סעיף 4.1.2(גט) להוראות התוכנית לא יותר שימוש או ניווד שטחי הבניה של השטח המיועד לצורכי ציבור . נספח בינוי : התב"ע כוללת נספח בינוי כאשר הבינוי תואם לנספח . קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש אך אין תוכנית מדידה סרוקה עם סימון קוי הבנין המותרים . מעיון בתשריט המאושר ניתן לראות כי יש קו בנין תת קרקעי, קו בנין עילי וקו בנין רגיל כך שניתן לראות כי יש חריגה מקו בנין אך לא ניתן לציין מה החריגה כי עורך הבקשה לא הציג כלל את קוי הבנין . לסיכום : יש לתכנן את המבנה בתחום קוי הבנין היות וכל חריגה מהווה סטייה ניכרת . יש לשים לב כי גן הילדים חורג מקו בנין אך מכיוון והבינוי המבוקש תואם לנספח הבינוי ניתן להגיש אישור ממחלקת תכנון אשר מתייחס לנושא זה . מס' יח"ד : מותר עפ"י תב"ע : 8 יח"ד. בחלקה קיים מבנה מספר 1 הכולל 2 יחידות דיור לו מבקשים תוספת של עוד 2 יחידות דיור ובכך מבנה מספר 1 כולל 4 יחידות דיור . וכן מבקשים מבנה נוסף המהווה בנין מספר 2 הכולל גן ילדים ו 3 יח"ד ובכך החלקה כוללת 7 יחידות דיור וגן ילדים כנדרש מס' קומות : מותר עפ"י תב"ע : 4 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה אחת תת קרקעית . בנין 1		

בנין זה כולל 2 קומות קיימות כאשר בקשה הנוכחית מבקשים להוסיף עוד 2 קומות וקומת מרתף ובכך המבנה כולל 4 קומות מעל קומה אחת תת קרקעית המיועדת למחסנים ועלית גג כנדרש . בנין 2 מבקשים 3 קומות מעל קומה תת קרקעית המיועדת לחניה ועלית גג כנדרש גובה : מותר עפ"י תב"ע : גובה של 12.2 מ' ומעל גובה זה תותר יציאה לגג ומעקה תיקני עד לגובה של 15 מטר . גובה מוצע לבנין 1 12.2 מטר ומעל זה מבקשים יציאה לגג עד גובה של 16.3 מטר גובה החורג מהוראות התב"ע, יש לצין כי גובה זה תואם לנספח אך הוראות התוכנית גוברות ולכן יש להנמיך לגובה המותר כי כל חריגה בגובה מהווה סטיה ניכרת גובה מוצע לבנין 2 , 12.2 מטר ומעל זה מבקשים יציאה לגג עד גובה של 15 מטר כנדרש . בינוי בנין 1 קומת קרקע מבקשים תוספת לקומה קיימת עבור מחסנים עיילים – תואם נספח קומה א' , קומה ב' מבקשים תוספת לקומה קיימת הכוללת יחידת דיור אחת . – תואם נספח קומה ג' קומה ד' מבקשים קומה חדשה כאשר כל קומה כוללת יחידת דיור אחת – תואם נספח יש להוסיף סימון קוי בנין לוודא שאין חריגה מקוי הבנין . וכן נדרשו להנמיך את גובה המבנה ל15 מטר היות וכל חריגה מכך מהווה סטיה ניכרת . בנין 2 קומת מרתף מבקשים קומת חניה התואמת לנספח הבינוי אך חורגת מקוי הבנין יש להציג בתוכניות את קוי הבנין ולא לחרוג כי כל חריגה מהווה סטיה ניכרת .		

קומת קרקע - מבקשים קומה חדשה המיועדת לגן ילדים תואמת לנספח הבינוי אך חורגת מקוי הבנין יש להציג בתוכניות את קוי הבנין ולא לחרוג כי כל חריגה מהווה סטיה ניכרת . שימושים מותרים במבנה ציבור בקומת הקרקע לפי סעיף 4.1 (ג) להוראות התוכנית יותר שימוש למעון יום או גן ילדים , מבקשים גן ילדים כנדרש אך יש לקבל אישור מבנה ציבור וכן הכניסה לשטח הציבורי תהיה נפרדת והשטח לשימוש ציבורי לא יפחת מ144 מ"ר . בבקשה הנוכחית מציעים גישה לשטח הציבורי מהחזית הדרומית אך השטח הציבורי עומד על 139 מ"ר ולכן יש להגדיל את השטח המבוקש לצורכי ציבור . קומה א' , קומה ב' קומה ג' מבקשים קומה חדשה כאשר כל קומה כוללת יחידת דיור אחת – תואם נספח יש להוסיף סימון קוי בנין לוודא שאין חריגה מקוי הבנין וכן יש לתת התייחסות למרפסות המבוקשות כולל הוספתן בשטחי הבניה שטח בניה : שטח עיקרי מותר מעל הכניסה הקובעת למגורים 867 מ"ר , מוצע 840.3 מ"ר כנדרש . מותר מעל הכניסה הקובעת למבנים ומוסדות ציבור 144 מ"ר , מוצע 139.15 מ"ר יש לתכנן שטח זה בהתאם להוראות התב"ע ובהיף שלא יקטן מ144 מ"ר לא כולל מרחב וגן . מותר מתחת הכניסה הקובעת : 0 מ"ר . שטחי שרות – מותר מעל הכניסה הקובעת למגורים 120.5 מ"ר , מוצע 140.45 מ,ר קימת חריגה ויש לצמצם למותר . מותר מעל הכניסה הקובעת למבנים ומוסדות ציבור 12 מ"ר מותר למגורים מתחת הכניסה הקובעת : 398 מ"ר , מוצע 399 מ"ר יש לצמצם למותר . שטח למרפסות הבקשה כוללת מרפסות אך לא הציגו שטח מרפסות אלו כלל הנושא יבחן לאחר התייחסות כנדרש . תיקון תכניות : יש לתקן את ההרמוניקה לפי ההערות המצוינות על גבי תכנית a		

כולל חישוב נכון של השטח המיועד לצורכי ציבור באופן שלא יפחת מ144 מ"ר כאשר יש להוסיף לשטח זה מרחב מוגן וכן יש לתקן את חישובי השטחים בתאום עם בוחן הרישוי ובאופן שלא יחרוג מהמותר בהוראות התוכנית וכן כתנאי לקבלת היתר בניה יש לקבל דוח פיקוח להריסת הנדרש ואי עמידה בכך מהווה סטיה ניכרת . אישור חיזוק מבנים : לפי סעיף 4.1(ו) להוראות התוכנית יש לקבל אישור חיזוק מבנים היות וסעיף זה אומר כי היתר לתוספת בניה למבנה קיים יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת . הריסה ופינוי : עפ"י סעיף 4.1.2 (י"ג) להוראות התוכנית חלקי המבנה המסומנים להריסה מיועדים להריסה ומכיוון ולפי סעיף סטיה ניכרת אי הריסת המסומן בצהוב מהווה איעמידה בהוראות התוכנית לעניין סטיה ניכרת לכן טרם קבלת היתר בניה יש לקבל דוח פיקוח להריסת הנדרש . שלביות הביצוע : עפ"י סעיף 7.1 : (1) הבניה תבוצע בהינף אחד – הבניה מבוקשת בהינף אחד כנדרש . התנגדויות : 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
	אישור שירותי הכבאות	4
	אישור משרד הבריאות	5
	בקרה מרחבית אגף שפ"ע - בקרה מרחבית	6
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	7
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח	8
	אישור רשות העתיקות	9
	אישור רשות שדות התעופה	10
	אישור בזק או חברת תקשורת אחרת בעלת רישיון מאת שר התקשורת למתן שירותי טלפון	11
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	12
	אישור חברת החשמל	13
	הגשת כתב התחייבות לתיקון תשתיות	14
	סימון מבנה זמני למשך הבניה על גבי תכנית המגרש	15
	תשלום אגרת בניה	16

17	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים
18	אישור משרד התמ"ת על הטמנת צוברי גז
19	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
20	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
21	הגשת/הצגת/צילום תעודת הנדסאי/אדריכל/מהנדס בתוקף
22	אישור מנהל חינוך
23	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413
24	אישור סופי אגף מבנה ציבור
25	לבצע סקר מבני טרם השלמת התכנון
26	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו

המלצת האגף
לפרסם לפי סעיף 149

הבקשה מובאת לפרסום בדבר אי עמידה בשלביות הביצוע וזאת כי לא מממשים את הבינוי בקומה בקומה העליונה בבנין 1 ובכך לא מממשים את יחידת דיור מספר 7 ולפי התב"ע הבינוי צריך להיות בהינף אחד

טרם פרסום יש להגיש תוכנית מתוקנת הכוללת ההערות המצוינות על גבי תכנית b וכן עדכון חישובי השטחים עם בוחן הרישוי כאשר רק מרפסות מקורות מחושבות בשטח עיקרי

כתנאי לקבלת היתר בניה יש לקבל דוח פיקוח להריסת הנדרש ואי עמידה בכך מהווה סטיה ניכרת

סדר יום לוועדה מתאריך - 01/12/2025 - יא כסלו תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2025/145
מספר בקשה	<u>1983/0382.18</u>
מספר סידורי	<u>43</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	סבן חנה
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			
ג30408	תחילת תוקף	16/07/1959			

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת :

מדובר בבנין מגורים קיים בן 4 קומות וקומת מחסנים, הכולל 3 כניסות ומשמש למגורים ברח' בורוכוב 3, בשכונת קרית יובל בירושלים, גוש : 30408, חלקה : 142.

מצב מוצע :

קומה א', מפלס +2.80 : מוצע תוספת בינוי ומרפסת גג בחזית הדרומית, ממ"ד, בינוי ומרפסת זיז בחזית מערבית.

קומה ב', מפלס +5.60 : מוצע תוספת בינוי בחזית דרומית ובינוי ומרפסת זיז בחזית מערבית.

קומה ג', מפלס +8.40 : מוצע תוספת בינוי ומרפסת גג בחזית דרומית ותוספת בינוי בחזית מערבית.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות.

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 04.09.2025 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	
19/11/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	לדחות במתכונת המוצעת :
	מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאם לנספח הבינוי, הבקשה מובאת לדחיה היות ולבינוי בקומת הקרקע בחזית הדרומית לא נמצא היתר ולא ניתן לאשר תוספת בינוי מעל בינוי, בנוסף, חסר אישור מח' איכות הסביבה לבקשה.
	נספח בינוי :
	ישנה נספח מס' 1 מחייב חלקית לעניין מס' יח"ד, גובה בניה, מס' קומות, שטחי בניה וקווי בניין.
	מוצע בבקשה תוספת בינוי, בהתאם לנספח הבינוי, אך היות והבינוי בחזית הדרומית בקומת הקרקע קיים ללא היתר - יש לצרף את השכן לבקשה ולהכשרת הבינוי הקיים.
	קווי בניין :
	הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 15.01.2025 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין סומנו עפ"י תוכנית 1175660

ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. בתוכנית לא מסומן קווי בניין - יש לסמן בכל הקומות קווי בניין מכח תכנונית 1175660. שטח בניה : ש. עיקרי מותר עפ"י תב"ע ע"ק : 2,320.32 מ"ר, מוצע : 64.51 מ"ר ליח"ד בקומה א', 33.76 מ"ר ליח"ד בקומה ב', 20.01 מ"ר ליח"ד בקומה ג'. המוצע תואם את נספח הבינוי, שטחי הבניה הם פועל יוצא של נספח הבינוי ולכן לא נראה כי קיימת חריגה בשטחי הבניה המוצעים. אך היות ולבינוי בקומות הקרקע בחזית דרומית לא נמצא היתר, לא ניתן לאשר בינוי מעל בינוי ללא היתר - יש להוכיח היתר לבינוי הקיים או לצרף את השכן לבקשה. אישורי גורמים : איכות סביבה - חסר, יש להשלים. חוות דעת תכנונית : יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a . תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1175660 תחילת תוקף : 04/01/2025	16/11/2025	חוות דעת תכנונית

ייעוד הקרקע: אזור 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, בהתאם לנספח הבינוי, אך היות והבינוי בחזית הדרומית בקומת הקרקע קיים ללא היתר - יש לצרף את השכן לבקשה ולהכשרת הבינוי הקיים. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 15.01.2025 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין סומנו עפ"י תוכנית 1175660 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: 64.51 מ"ר ליח"ד בקומה א', 33.76 מ"ר ליח"ד בקומה ב', 20.01 מ"ר ליח"ד בקומה ג'. המוצע תואם את נספח הבינוי, שטחי הבניה הם פועל יוצא של נספח הבינוי ולכן לא נראה כי קיימת חריגה בשטחי הבניה המוצעים. אך היות ולבינוי בקומת הקרקע בחזית דרומית לא נמצא היתר, לא ניתן לאשר בינוי מעל בינוי ללא היתר - יש להוכיח היתר לבינוי הקיים או לצרף את השכן לבקשה.		

ממ"ד : קומה א', מפלס +2.80 : מוצע תוספת ממ"ד בחזית מערבית במעטפת ממ"ד קיימת מאושרת בהיתר 83/382.11, הממ"ד המוצע תואם נספח בינוי. תימוכין קניינים : מוצע בבקשה תוספת בניה בהתאם לנספח הבינוי, לא רלוונטי. שלביות ביצוע : עפ"י סעיף 7.1 : הבניה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה, במקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, הבינוי מוצע בעמודה מלאה. אישורי גורמים : שפי"ע - אושר, איכות סביבה - חסר, יש להשלים. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאם לנספח הבינוי, הבקשה מובאת לדחיה היות ולבינוי בקומת הקרקע בחזית הדרומית לא נמצא היתר ולא ניתן לאשר תוספת בינוי מעל בינוי בעבירה - 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	6

	הגורמים המאשרים	
7	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	
8	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	

המלצת האגף
לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת :

מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאם לנספח הבינוי, הבקשה מובאת לדחיה היות ולבינוי בקומת הקרקע בחזית הדרומית לא נמצא היתר ולא ניתן לאשר תוספת בינוי מעל בינוי, בנוסף, חסר אישור מח' איכות הסביבה לבקשה.

נספח בינוי :

ישנה נספח מס' 1 מחייב חלקית לעניין מס' יח"ד, גובה בניה, מס' קומות, שטחי בניה וקווי בניין.

מוצע בבקשה תוספת בינוי, בהתאם לנספח הבינוי, אך היות והבינוי בחזית הדרומית בקומת הקרקע קיים ללא היתר - יש לצרף את השכן לבקשה ולהכשרת הבינוי הקיים.

קווי בניין :

הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 15.01.2025 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין סומנו עפ"י תוכנית 1175660 ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים.

בתוכנית לא מסומן קווי בניין - יש לסמן בכל הקומות קווי בניין מכח תוכנית 1175660.

שטח בניה :

ש. עיקרי מותר עפ"י תב"ע ע"ק : 2,320.32 מ"ר, מוצע : 64.51 מ"ר ליח"ד בקומה א', 33.76 מ"ר ליח"ד בקומה ב', 20.01 מ"ר ליח"ד בקומה ג'.

המוצע תואם את נספח הבינוי, שטחי הבניה הם פועל יוצא של נספח הבינוי ולכן לא נראה כי קיימת חריגה בשטחי הבניה המוצעים.

אך היות ולבינוי בקומת הקרקע בחזית דרומית לא נמצא היתר, לא ניתן לאשר בינוי מעל בינוי ללא היתר - יש להוכיח היתר לבינוי הקיים או לצרף את השכן לבקשה.

אישורי גורמים :

איכות סביבה - חסר, יש להשלים.

חוות דעת תכנונית :

יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a .

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

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