

סדר יום לוועדה מתאריך - 25/12/2025 - ה טבת תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2025/158
מספר בקשה	<u>2003/0150.13</u>
מספר סידורי	<u>1</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	תעשייה מלאכה והחסנה, תעשייה מלאכה והחסנה
מהות בקשה	תוספת שטח עבור תעשיה
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	. פנינת החוצבים בע"מ
עורך הבקשה	אדריכל קטורזה יצחק
מתכנן השלד	מהנדס קוזלובסקי דב
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

קרית מדע 20 , הר החוצבים

גוש	חלקה	בשלמות
30758	24	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
5689	תחילת תוקף	16/11/2001			
5689א	תחילת תוקף	28/09/2004			

תאור הבקשה

ברחוב קריית המדע, שבהר החוצבים, לבניין קיים- מפעל תרופות טבע-בן 4 קומות מעל קומה אחת ת"ק, מבקשים תוספת שטחי תעשיה.

במקום חלות תב"עות 5689 ו- 5689א'.

היתר מקורי לבניין מס' 2003/150.1 הופק בתאריך 25.11.2003 ואחריו הופקו מס' היתרים

לתוספות במבנה.

מסמכי התכנית:

במקום חלות 2 תב"עות:

תב"ע 5689 אשר אושרה בתאריך: 16.11.2001

ותב"ע 5689 א' אשר אושרה בתאריך : 28.09.2004 אשר מטרתה- איחוד מגרשים ושינוי קווי בניין.

פרסום

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות

פרוט הבניה המוצעת :

קומת קרקע מפלס 694.00

מוצע תוספת שטחים עיקריים לשימוש מרכול/ שימוש נלווה לתעשייה על חשבון שטחי שרות מאושרים.

קומות ראשונה- חמישית :

בקומות 1-4- מוצעים תוספת שטחים עיקריים להגדלת אולמי ייצור וכן שינויים פנימיים.

בקומה חמישית מוצעים ביטול פירים וחדר מדרגות.

סטיה נכרת :

התוכניות לא כוללות סעיף סטיה נכרת.

קווי בניין :

התקבל תיק מידע מס' 2024/6118 עם סימון קווי בניין,

הבניה מוצעת בתחום קו הבניין- כמותר.

מס' קומות :

אין שינוי במס' קומות

מותר 4- קומות

קיים- 4 קומות +גג טכני+ קומה ת"ק לשטחי שרות

מוצע- תוספת שטחים עיקריים בקומת 1- דבר המהווה תוספת קומה עיקרית ובהתאמה הפיכה שטח שירות מעיקרי בגג המשמר 4 קומות עיקריות בכל חתך. (בשטח שירות מוצע חלל לשירותי- יש להסיר מהוה שטח עיקרי).

שטחי בניה :

עפ"י תב"ע 5689 למגרשים 13,14 :

שטחים עיקריים ע"ק :

מותר : 39652 מ"ר מוצע : 30873.01 מ"ר- כמותר (כולל שטחים עיקריים ת"ק)

שטחי שרות :

ע"ק- מותר : 15120 מ"ר מוצע : 8861.83 מ"ר- כמותר

ע"ק- מותר : 15120 מ"ר מוצע : 9910 מ"ר- כמותר

הוצג חישוב של כל ההיתרים שהופקו במגרש

אישורים שהתקבלו :

מחלקת איכות הסביבה :

התקבל אישור מחלקת איכות הסביבה בתאריך : 06.07.2025

אגף שפ"ע :

התקבל אישור אגף שפ"ע בתאריך : 13.02.2025

אגף תברואה :

התקבל אישור אגף תברואה בתאריך : 30.04.2025

מחלקת הסדרי תנועה :

התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה בתאריך : 22.05.2025 לפיו : " אין התנגדות לתכנית

מוצע מסחר ותעשייה ס"ה חניון 364 מק"ח עבור שטחים קיימים ומוצעים בהתאם לדרישת התקן בכפוף לאישור מחלקת תכנון פיזי תנאי לטופס 4 אישור רשות תמרור"

מידע קודם

מתאריך	
17/12/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים חלל לשירותים בשטח שירות- יש להסיר יש לתקן את התכנית בהתאם להערות המופיעות בתכנית a ובתאור הבקשה- הכל בתאום עם בוחן הרישוי
02/12/2025	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : א5689 תחילת תוקף : 28/09/2004 ייעוד הקרקע :

ברחוב קריית המדע, שבהר החוצבים, לבניין קיים- מפעל תרופות טבע-בן 4 קומות מעל קומה אחת ת"ק, מבקשים תוספת שטחי תעשייה. במקום חלות תב"עות 5689 ו- 5689א'. היתר מקורי לבניין מס' 2003/150.1 הופק בתאריך 25.11.2003 ואחריו הופקו מס' היתרים לתוספות במבנה. תיק הבניין תואם 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
	אישור משרד הבריאות	10
	תנאי למתן היתר בניה יהא הקמת מנהלת ניטור אשר תפקח על תפקוד אזור התעשייה	11
	תנאי לטופס 4- אישור רשות התמרור	12

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

המלצת המחלקה היא לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

חלל לשירותים בשטח שירות- יש להסיר

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 25/12/2025 - ה טבת תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2025/158
מספר בקשה	<u>1996/0583.03</u>
מספר סידורי	<u>2</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש, עבודות הריסה, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	6 יח"ד (קיים) + 2 יח"ד (הכשרת עבירת בניה) + 19 יח"ד (חדשות) = 27 יח"ד + גן ילדים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	כן
המבקש	מר עמירה עבד אל סלאם
עורך הבקשה	אדריכל חרג רננה נילי
מתכנן השלד	מהנדס נתשה סאלח
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

חלימה אל סעדיה 3, צור באהר

גוש	חלקה	בשלמות
		כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
176479	תחילת תוקף	21/05/2016			
176479	תחילת תוקף	21/05/2016			
א2302	תחילת תוקף	08/10/1999			
א2302	תחילת תוקף	08/10/1999			
א2302	תחילת תוקף	08/10/1999			

תאור הבקשה

ברחוב חלימה אל סעדיה 3, שבשכונת צור באהר מבקשים הכשרת מבנה קיים תוך הוספת זכויות ובניית בניין חדש למגורים ומבני ציבור לגן ילדים ע"ג 2 קומות חניון ת"ק, סה"כ 72 יח"ד, ע"פ תב"ע 176479.

בנין מס 1, הופק היתר בנייה מס' 41135 בתאריך 3.12.96 בתיק 96/583.019 לבניין חדש, המבנה הקיים אינו בנוי על פי היתר בבניין מס 1 ונדון כהכשרת עברה. בבקשה מוצגות 3 קומות קיימות עם 6 יח"ד, ותוספת קומה עם 2 יח"ד סה"כ 8 יח"ד.

בנין מס' 2 מוצע מבנה חדש 3 קומות עיליות ו- 4 קומות ת"ק, סה"כ: 91 יח"ד וגן ילדים.

יצויין כי קיים תיק 1996/583.2 בו הבקשה שבנדון נדונה ואושרה וברשות רישוי אך הבקשה נסגרה – פג

תוקף ההחלטה.

מסמכי התכנית :

במקום חלה תב"ע מס' 176479 אשר הופקדה ביום 08.03.2016 ואושרה ביום 21.05.2016.

התכניות כוללות תשריט, תקנון ונספחים.

נספח בינוי מחייב לעניין מס' קומות, גובה וקווי בניין.

פרסום :

לא פורסמו הקלות במסגרת פתיחת התיק.

פירוט הבניה המוצעת :

קומה 5- מוצעת 2 קומה תת"ק מתחת לבניין 2 לשימוש חניון, אחסנה וחללים טכניים.

קומה 4- בניין 1 מוצעות 2 יח"ד בקומה כאשר הכניסה הינה מחזית הבניין. בניין 2 מוצע חניון תת"ק ובחזית החשופה מוצעת יח"ד.

קומה 3- בניין 1- מוצעות 2 יח"ד בקומה בניין 2 בגב הקומה החפור בקרקע מוצעת קומת מחסנים, בחזית הע"ק מוצעות 2 יח"ד.

קומה 2- בניין 1- מוצעות 2 יח"ד בקומה בניין 2 מוצעות 2 יח"ד וגן ילדים

קומה 1- בניין 1- מוצעות 2 יח"ד בקומה בניין 2 מוצעות 4 יח"ד ומחסנים בגב הקומה החפור בקרקע

קומה 0 – בניין 1 מוצע גג הבניין, בניין 2 מוצע לובי כניסה לבניין 4 יח"ד

קומה 1- בניין 2 מוצעות 3 יח"ד

קומה 2- בניין 2 מוצעות 2 יח"ד

קומה 3- בניין 2 מוצעת יח"ד אחת

קומת גג- מוצע גג בטון שטוח

הגישה לקומות מגרעין המדרגות והמעליות המקשר בין כל קומות הבניין.

סה"כ 27 יח"ד.

סטייה ניכרת :

הוראות התכנית בסעיף 4.2.2(ד) : כל חריגה מקווי הבניין , צמצום השטח שבין גבול המגרש לקו הבניין , בגובה הבניין המרבי כמצויין בנספח מס' 1, מס' קומות מרבי, ההריסות המסומנות בתכנית, הנסיגות בבניין הינן מחייבות וכל סטייה מהם מהווה סטייה ניכרת.

להלן פירוט לנושאים.

קווי בניין- סטייה ניכרת

סעיף 4.2.2(ז) : "קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום."

סעיף 4.2.2(ד1) : " קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לקו הבניין יחשב לסטייה ניכרת.

הבינוי מוצע במסגרת קווי בניין המותרים פרט למדרגות כניסה לבניין – בשני המבנים אשר חורגות – יידרש לצמצם.

גובה הבניין- סטייה ניכרת

הוראות התכנית בסעיף 4.2.2(ד) : כל חריגה מקווי הבניין , צמצום השטח שבין גבול המגרש לקו הבניין , בגובה הבניין המרבי כמצויין בנספח מס' 1, מס' קומות מרבי, ההריסות המסומנות בתכנית, הנסיגות בבניין הינן מחייבות וכל סטייה מהם מהווה סטייה ניכרת

ע"פ טבלה 5 מותר בניין 1 : +13.72 מ'

לפי נספח גובה גג : +12.62 = 723.12 , מוצע כמותר .

בניין 2- ע"פ טבלה 5 גובה מותר : +13.10 מ' ,

לפי נספח הגובה הינו מדורג בארבעה מקטעים

גובה תקרה עליונה בכל חתך הינו :

$$722.50=0.00, 725.50=+3.00, 728.50=+6.00, 734.50=+12.00$$

מוצע : 722.50=0.00, 725.50=+3.00, 728.48=+5.98, 734.50=+12.00 , במסגרת המותר.

מס' קומות- סטייה ניכרת

סעיף 4.2.2(ד2) : " מס' הקומות המרבי בתכנית זו הינו מחייב, וכל הגדלה שלו תחשב לסטייה ניכרת

בניין 1 ע"פ טבלה 5 מותר 4 קומות מעל הכניסה הקובעת מוצע כמותר
בניין 2 ע"פ טבלה 5 מותר 4 קומות מעל הכניסה הקובעת ו 5 קומות מתחת לכניסה הקובעת מוצע כמותר
הערה 1 לטבלת השטחים "בניה מדורגת, מס' קומות מעל 4 קומות בכל כניסה, כמצוין בנספח הבינוי."
הערה 2 לטבלת השטחים "קומות חניה ומחסנים וכן קומות בהן מתוכננים גם מגורים וגן ילדים".

הריסה- סטיה ניכרת

סעיף 4.2.2 (ג): " המבנה, גדרות, מדרגות, המסומנים בתשריט בצהוב להריסה, מיועדים להריסה."
סעיף 4.2.2(ד)(4): " ההריסות המסומנות בתכנית הינן מחייבות, וכל סטייה מהן תחשב לסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק תכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002. "
מוצע בינוי להריסה ע"ג תכנית הפיתוח בהתאם למוצע בנספח הבינוי.

נסיגות- סטיה ניכרת

סעיף 4.2.2(ד)(5): " הנסיגות בבניין הינן מחייבות, וכל סטייה מהן תחשב לסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק תכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002. " הבינוי מוצע בנסיגות בהתאם למוצע בנספח הבינוי.

מפלס כניסה

ע"פ נספח הבינוי

בניין 1 $+710.50=0.00$ מוצע כמותר

בניין 2 $+722.50=0.00$ מוצע כמותר

מס' יח"ד

ע"פ טבלה 5 בניין 1 מותר 8 יח"ד, בניין 2 מותר 19 יח"ד מוצע כמותר

שטחי בניה

ע"פ טבלה 5 בניין 1

מגורים

עיקרי ע"ק מותר: 686 מ"ר מוצע: 581.29 מ"ר נותרו: 104.71 מ"ר

שירות ע"ק מותר: 96 מ"ר מוצע: 178.03 מ"ר חריגה: 82.03 מ"ר יילקח ע"ח יתרת שטח עיקרי

בניין 2

עיקרי ע"ק מותר: 2076 מ"ר מוצע: 1,712.71 מ"ר נותרו: 363.29 מ"ר

שירות ע"ק מותר: 260 מ"ר מוצע: 456.78 מ"ר חריגה: 196.78 מ"ר יילקח ע"ח יתרת שטח עיקרי

שירות ת"ק מותר: 1896 מ"ר מוצע: 1857.68 מ"ר נותרו: 2.14 מ"ר

מבני ציבור ע"ק מותר: 134 מ"ר מוצע: 148.76 מ"ר חריגה: 14.76 מ"ר יש לצמצם.

מרפסות מותר מרפסות שאינן מקורות ובלבד ששטח המרפסת בכללותה לא תעלה על 14 מ"ר ליח"ד, והמוצע של כלל המרפסות לא יגדל מ-12 מ"ר לכל יח"ד בבניין. מוצעות מרפסות מקורות המחשובות בשטח מרפסות זיז- יש להציג תמהיל מרפסות ולחשב מרפסות מקורות משטח עיקרי.

תכסית

שטח המגרש 1910 מ"ר

ע"פ טבלה 5 בניין 1 מותר 10.98% מתא השטח קומת הכניסה מוצעת בתכסית של 10.38%

בניין 2 מותר 33.41% מתא השטח קומת הקרקע מוצעת בתכסית 25.03%

הערה 3 לטבלה – 40.63% מתחת לפני הקרקע קומת תחתונה מוצעת בתכסית 39.43%

מוצע במסגרת המותר.

מבני ציבור

סעיף 4.2.2(יב)(1) "השטח המסומן בנספח הבינוי כגן ילדים יהיה בהיקף שלא יפחת מ-134.0 מ"ר ושטח חצר שלא יפחת מ-155 מ"ר. מוצע בינוי עבור גן ילדים וחצר בבניין 2 קומה 2- בהתאם למסומן בנספח הבינוי, התקבל אישור מח' מבני ציבור לתכנון המוצע.

מחסנים

מוצעים 27 מחסנים בקומות החניון התת"ק כמספר יח"ד.

גג

סעיף 4.2.2 (ח): "בגגות שטוחים יוצבו קולטי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מה"ע." מוצעים קולטי שמש על הגג, התקבל אישור אד' העיר לבקשה.

חיזוק מבנים

סעיף 4.2.2 (י): נדרש אישור של מחלקת בקרה הנדסית. התקבל אישור נוהל בקרה הנדסית בתאריך 07.09.2025

מי נגר

סעיף 6.2: "יותר לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, וחלוקים). יש להציג תמהיל המוכיח עמידה בתנאי הסעיף.

שלביות ביצוע

סעיף 7.1

שלב א' – תוספות בניה בבניין הקיים – בניין מס' 1 – הבניה תבוצע בהינף אחד, בנפרד לבניית בניין 2.

שלב ב' – בניית בניין חדש – בניין 2 – הבניה תבוצע בהינף אחד, בנפרד לבניית בניין 1.

יירשם כתנאי בהיתר

מימוש תכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו הינו 10 שנים מיום אישורה. התכנית אושרה 21.05.16 יש להוציא היתר עד 21.05.2026

בעלויות

התקבלה חתימת המבקשים "עמירה עבד אל סלאם" במסגרת פתיחת התיק.

אישורים שהתקבלו

הסדרי תנועה - חניה

התקבל אישור מח' הסדרי תנועה מתאריך 16.08.2023

מח' דרכים

התקבל אישור מח' דרכים מתאריך 17.08.2023

בהמשך לדיון אגפי מתאריך 10/08/2033 אין מניעה לשחרר את התיק לפי מצב קיים

הוחלט וועדה פנימית להוריד מפרץ הורדה ועליה בגלל השיפועים החריגים מהנחיות התקן

אישור תברואה

התקבל אישור תברואה מתאריך 14.05.20235

אישור אדריכל העיר

התקבל אישור אדריכל העיר בתנאים מתאריך 25.11.2025

אישור איכות הסביבה- התקבל בתיק קודם (באישור מנהל המחלקה מר יואל שבת)

התקבל אישור איכות הסביבה מתאריך 25.12.2022

אישור שפ"ע- התקבל בתיק קודם

התקבל אישור שפ"ע בתאריך 30.12.2018

אישור מבני ציבור- התקבל בתיק קודם

התקבל אישור מבני ציבור בתאריך 15.09.2022

מידע קודם

מתאריך	
17/12/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	המלצת המחלקה היא לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. חריגת מדרגות כניסה לבניין מעבר קו בניין יידרש לצמצם.

מבני ציבור חריגה בשטחים יש לצמצם . יש להציג תמהיל מרפסות ולחשב מרפסות מקורות משטח עיקרי. יש להציג תמהיל המוכיח עמידה בתנאי סעיף מי נגר. יש לתקן את התכנית בהתאם להערות המופיעות בתכנית a ובתאור הבקשה- הכל בתאום עם בוחן הרישוי		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2302א תחילת תוקף : 08/10/1999 ייעוד הקרקע: ברחוב חלימה אל סעדיה 3, שבשכונת צור באהר מבקשים הכשרת מבנה קיים תוך הוספת זכויות ובניית בניין חדש למגורים ומבני ציבור לגן ילדים ע"ג 2 קומות חניון ת"ק, סה"כ 72 יח"ד, ע"פ תב"ע 176479. בנין מס 1, הופק היתר בנייה מס' 41135 בתאריך 3.12.96 בתיק 96/583.019 לבניין חדש, המבנה הקיים אינו בנוי על פי היתר בבניין מס 1 ונדון כהכשרת עברה. בבקשה מוצגות 3 קומות קיימות עם 6 יח"ד, ותוספת קומה עם 2 יח"ד סה"כ 8 יח"ד. בנין מס' 2 מוצע מבנה חדש 3 קומות עיליות ו- 4 קומות ת"ק , סה"כ : 91 יח"ד וגן ילדים. יצויין כי קיים תיק 1996/583.2 בו הבקשה שבנדון נדונה ואושרה וברשות רישוי אך הבקשה נסגרה – פג תוקף ההחלטה. תיק הבניין תואם להוראות התכנית ונספחיה ואין מניעה לאשרה בכפוף לשינויים ובתנאים.	01/12/2025	חוות דעת תכנונית

	31/01/2023	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור משרד הבריאות	3
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	4
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח	5
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	6
	תשלום אגרת בניה	7
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	8
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	9
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	10
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	11
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה כאמור בתקנה 52	12
	מימוש תכנית עד 21.05.2026	13
	תנאי להיתר חתימה על כתב התחייבות/הסכם פיתוח- מח' מבני ציבור	14

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

המלצת המחלקה היא לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

חריגת מדרגות כניסה לבניין מעבר קו בניין יידרש לצמצם.

מבני ציבור חריגה בשטחים יש לצמצם.

יש להציג תמהיל מרפסות ולחשב מרפסות מקורות משטח עיקרי.

יש להציג תמהיל המוכיח עמידה בתנאי סעיף מי נגר.

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 25/12/2025 - ה טבת תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2025/158
מספר בקשה	<u>2019/0319.01</u>
מספר סידורי	<u>3</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים, מסחר
מהות בקשה	תוספת 9 קומות ע"קו-50 יח"ד, 2 קומות ת"ת ושטחי מסחר לבניין B להיתר מס' 116815 בתיק 19/319.1
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	רובע 1 בע"מ
עורך הבקשה	אדריכל ביטמן בעז
מתכנן השלד	קאהן יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

שדרות הרצל 0, קרית משה

גוש	חלקה	בשלמות
30153	117	לא
30153	114	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
893917	תחילת תוקף	16/12/2024	6	פרטי פתוח	736

תאור הבקשה

במסגרת ההתחדשות עירונית במתחם "המקשר", על קו הרכבת הקלה (האדום) הקיים

בין רחובות חיים פיק, קריית משה ושד' הרצל,

מבקשים תכנית שינויים להיתר מס' 116815 בתיק 19/319.00 שהופק בתאריך 22.2.22

הכוללת: תוספת 2 קומות ת"ת עבור אחסנה וחניה,

9 קומות ע"ק ו50 יח"ד חדשות,

תוספת שטחי מסחר לכיוון שד' הרצל בהתאם לתכנית 893917.

התכנית כוללות סה"כ : 172 יח"ד

מתוכם 30 דירות להשכרה ארוכת טווח.

מסמכי התכנית :

במקום חלה תכנית 893917 בסמכות וועדה מחוזית

אשר הופקדה בתאריך 13.2.24

ותחילת תוקפה מיום 16.12.24

לתא שטח 2

התכנית כוללת הוראת סטייה ניכרת לעניין מספר יח"ד מירבי – ראה פירוט מטה.

פרסום

לא בוצע פרסום במסגרת הבקשה.

פירוט הבניה הקיימת והמוצעת

קומת חניה 5-

מוצעת קומת מרתף חדשה עבור מחסנים

ההגעה אל הקומה ע"י 2 גרעיני המדרגות והמעליות המשותפים.

יש למספר את כל המחסנים המוצעים

ניתן לבקש מחסנים כמספר יח"ד.

קומת חניה 4-

מוצעת קומת מרתף חדשה ותוספת מקומות חניה.

קומת מרתף 3-

קיימת קומת חניה.

במסגרת הבקשה מוצעים תוספת משטחים עבור חניות בחזית המערבית.

קומת מרתף 2-

קומת חניה קיימת – ללא שינוי

קומת מרתף 1-

קיימת קומת קרקע תחתונה עבור חניות, כניסת רכבים דרך חזית מערבית מרחוב חיים פיק.
בחזית מזרחית דרך רח' הרצל מוצעת תוספת שטחים עבור מסחר, 2 ממ"דים ושטחי עזר למסחר.

קומת קרקע – 0.00

קיימת קומת מגורים הכוללת 4 יח"ד

כניסה למגורים דרך שצ"פ בחזית צפון מערבית.

יש להראות את הכניסה אל לובי המגורים ותכנית פיתוח השטח של הקומה
במסגרת הבקשה מוצעות מרפסות לא מקורות לדירות, שטחי בידור ומבואות.

קומה 1

קיימת קומת מגורים ובה 4 יח"ד – ללא שינוי

יש להסיר את הצבעים מהתוכניות

קומות 2,3,4,5

קיימות קומות מגורים הכוללות 6 יח"ד בכל קומה.

במסגרת הבקשה מוצע שטח שירות עבור משאבות חום והגדלת מרפסות זיז לכיוון חזית מערבית בתוך קווי
הבניין המותרים.

קומה 6

קיימת קומת מגורים ובה 6 יח"ד.

במסגרת הבקשה מוצעת הגדלת דירה בחזית צפון מזרחית, הגדלת מרפסת זיז בחזית מערבית ותוספת
שטחי שירות עבור משאבות חום.

יש למספר את כל הדירות בסדר עולה.

קומה 7

קיימת קומת מגורים ובה 6 יח"ד.

במסגרת הבקשה מוצעת הגדלת דירות בחזיתות צפון מזרחית ומערבית, הגדלת מרפסת זיז.

ותוספת שטחי שירות עבור משאבות חום.

קומות 8,9

קיימות קומות מגורים הכוללות 6 יח"ד בכל קומה.

במסגרת הבקשה מוצעת הגדלת דירות בחזית מערבית, הגדלת מרפסת זיז לאותן הדירות.

ותוספת שטחי שירות עבור משאבות חום.

קומות 10-20

קיימות קומות מגורים הכוללות 6 יח"ד בכל קומה

במסגרת הבקשה מוצע שטח שירות עבור משאבות חום והגדלת מרפסות זיז לכיוון חזית מערבית בתוך קווי הבניין המותרים.

קומה 21-26

מוצעות קומות מגורים חדשות הכוללות 6 יח"ד בכל קומה.

עלייה דרך גרמי המדרגות והמעליות המשותפות הקיימים

הדירות כוללות ממ"דים, מרפסות זיז וגג בתוך קווי הבניין המאושרים ובהמשך לעמודות הקיימות.

בנוסף מוצעים חדרי שירות לטובת משאבות חום, חדרי חשמל וחדרי אשפה.

קומה 27

מוצעת קומת מגורים חדשה הכוללת 5 יח"ד חדשות הכוללות ממ"דים, מרפסות זיז וגג בתוך קווי הבניין המאושרים ובהמשך לעמודות הקיימות.

בנוסף, מוצעים חדרי שירות לטובת משאבות חום, חדרי חשמל וחדרי אשפה.

קומה 28

מוצעת קומת מגורים חדשה הכוללת 4 יח"ד חדשות הכוללות ממ"דים, מרפסות זיז וגג בתוך קווי הבניין המאושרים ובהמשך לעמודות הקיימות.

בנוסף, מוצעים חדרי שירות לטובת משאבות חום, חדרי חשמל וחדרי אשפה.

קומה 29

מוצעת קומת מגורים חדשה הכוללת 3 יח"ד חדשות הכוללות ממ"דים, מרפסות זיז וגג בתוך קווי הבניין המאושרים ובהמשך לעמודות הקיימות.

בנוסף, מוצעים חדרי שירות לטובת משאבות חום, חדרי חשמל וחדרי אשפה.

קומה 30

מוצעת קומת פנטהאוז ובה 2 יח"ד חדשות הכוללות ממ"דים, ומרפסות גג בתוך קווי המאושרים.

קומת גג וחדרים טכניים

מוצעת קומת גג בטון שטוח עליו מונחים קולטי השמש לדודים. הקומה כוללת חדרים טכניים לכיבוי אש וצריכה, חדר מכונות.

הגעה אל הגג ע"י גרמי המדרגות והמעלית המשותפים.

גג עליון

קומת גג עליון כוללת תאורת אזהרה למכשול טיסה בהתאם להוראות התכנית

יש למספר את הגג עליון במסגרת אדומה.

התכנית כוללת קומה נוספת עבור יציאה לגג – נדרש להסיר.

שטחי בנייה

בהתאם לטבלת זכויות הבניה סעיף 5, מגורים ד' לתא שטח 2

מגורים-

שטח עיקרי ע"ק מותר – 16,650 מ"ר

שטח ע"ק קיים - 11,368.53 מ"ר

שטח עיקרי ע"ק מוצע - 5,194.94 סה"כ : 16,563.47 מ"ר נותרו : 86.53 מ"ר

הוראות התוכנית אינן כוללו שטח עיקרי ת"ק למגורים.

שטח שירות ע"ק מותר- 5,700 מ"ר

שטח שירות ע"ק קיים – 3,486.25 מ"ר

שטח שירות ע"ק מוצע- 2,055.98 מ"ר סה"כ: 5,542.23 מ"ר נותרו : 157.77 מ"ר

שטח שירות ת"ק מותר- 16,929.60 מ"ר

שטח שירות ת"ק קיים – 7,295.67 מ"ר

שטח שירות ת"ק מוצע- 5,229.22 מ"ר סה"כ: 12,524.89 נותרו : 4,404.71 מ"ר

מבנים ומוסדות ציבור – ללא שינוי

מסחר-

שטח עיקרי ת"ק מותר – 527 מ"ר

שטח עיקרי ת"ק מוצע – 455.63 מ"ר נותרו : 71.37 מ"ר

הוראות התכנית אינן כוללות שטחי שירות עבור מסחר

יש לשנות את שטחי העזר לשטחים עיקריים בהתאם לטבלה 5.

הערה (א) לטבלה - תותר העברת שטחים עיליים לתת קרקעיים בשיעור של עד 5%.

הערה (ג) לטבלה- יותר ניווד שטחי חניה ת"ק בין תאי השטח ובלבד שסכומם לא יגדל

מרפסות – בנוסף לשטח העיקרי

מותר – 2,067 מ"ר

מוצע- 1,929.74 מ"ר נותרו : 137.26 מ"ר

יש לשנות את חישוב שטחי המרפסות כשטח עיקרי למרפסות בהתאם לטבלה 5

הערה (ב) לטבלה - שטחי המרפסות מתייחסים גם למרפסות מקורות מוקפות ב-3 קירות.

בהתאם לסעיף 4.1.2 (א) בתקנון התכנית

1. תותר בניית מרפסות מקורות או מקורות חלקית באופן המאפשר מרפסת זיז, במסגרת כוללנית ואחידה לבניין.

2. שטחי המרפסות יהיו על פי עמודת מרפסות בטבלה 5.

3. לא תותר העברת שטחי מרפסות לשטחים אחרים

המרפסות מוצעות בהתאם לנספח הבינוי המאושר.

התקבל אישור מטעם אד' העיר לתכנון המוצע – ראה תחת סעיף "אישורים".

סטייה ניכרת – מס' יח"ד מירבי

בהתאם לסעיף 4.1.2 (ב)

מספר יחידות הדיוור המרבי בתכנית זו הינו מחייב.

כל הגדלה של יחידות הדיוור תחשב כסטייה ניכרת כהגדרתה בחוק תכנון והבנייה.

מותר- 172 יח"ד

מתוכם 30 יח"ד להשכרה ארוכת טווח לתקופה של 15 שנים לפחות.

מאושר בהיתר קודם – 122 יח"ד

מוצע- 50 יח"ד

תואם למותר

-יש לסמן את 30 הדירות להשכרה ארוכת טווח ע"ג התוכניות.

-יש למספר את כל יח"ד בסדר עולה

הנחיות מיוחדות – סטייה ניכרת,

דיוור להשכרה:

1. תקופת ההשכרה: עבור 30 הדירות תיקבענה כדירות בשימוש של "דירות להשכרה" לתקופה של 15 שנים לפחות. יחיד אלו יחויבו בהשכרה של 15 שנים לפחות, מיום מתן טופס איכלוס, ובתקופה זו לא יותר בהן שימוש של מגורים שלא בשכירות.

2. מספר יחידות הדיוור המרבי בתכנית זו הינו מחייב. כל הגדלה או צמצום תחשב כסטיה ניכרת 3. הדירות יהיו בבעלות היזמים במשך כל תקופת ההשכרה. לא ניתן יהיה למכור את הדירות להשכרה (לרבות שטחי חניה ומחסנים), באופן נפרד או במפוצל או בחלקים, בין במישרין ובין בעקיפין, למעט אם מכירת היחידות האמורות והשטחים המשותפים האמורים הינה לעד 2 גורמים או חברות, ולשם ניהולם כמגורים להשכרה. שימוש בדירות שלא בהתאם לסעיף זה יהווה סטיה ניכרת

4. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערה לפי סעיף 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תשע"ב, 2011 בדבר המנעות מעשיית עסקה ביחיד המיועדות להשכרה לתקופה המנויה בס"ק 1 לעיל מיום מתן טופס איכלוס

5. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בהתאם לחוק המקרקעין בדבר הימנעות מעשיית עסקה ביחידות הדיוור המיועדות להשכרה ובשטחים המשמשים את יחידות הדיוור להשכרה (לרבות השטחים המשותפים, החניות והמחסנים) לתקופה המנויה בס"ק 1 לעיל

6. בכל תקופת ההשכרה (15 שנים לפחות), שטחי הדירות אשר יהיו בשימוש מגורים להשכרה, לרבות שטחי המחסנים והחניות, ינוהלו ע"י חברת ניהול ואחזקה עבור היזמים

7. בחלוף תקופת ההשכרה, יותר ביחידות הדיוור שימוש רגיל של מגורים, וכל ההוראות המיוחדות לעניין "דיוור להשכרה" יבוטלו.

8. כל סטיה מהוראות סעיף זה תהווה סטיה ניכרת.

יש לסמן ע"ג התכניות את הדירות המיועדות להשכרת ארוכת טווח כאמור לעיל

התנאים הרלוונטיים התווספו במערכת.

מחסנים

מוצעת קומת מרתף 5- עבור מחסנים לדירות.

יש למספר את כל המחסנים בקומה

ניתן לתכנן עד 172 מחסנים כמספר הדירות

גבהים

מותר – 99מ'

בהתאם להערה (2) לטבלה- לא כולל חדר מכוניות/חדר יציאה לגג

מוצע -97.77מ'

תואם למותר

בהתאם לסעיף 6.6 בתקנון
נדרש לסמן את המבנה בתא שטח, 2 בסימון לילה(בשיא הגובה יותקנו תאורות 1810 בכל פינות המבנה
ובקומות הביניים יותקנו 2 תאורות 1864 בפינות המנוגדות) לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי
טיסה.

קומות

מותר-

30 קומות ע"ק

5 קומות ת"ת

מוצע –

30 קומות ע"ק

5 קומות ת"ת

כמותר.

חזית מסחרית

בהתאם לסעיף 4.1.2 (א) בתקנון התכנית

(4) תותר חזית מסחרית במפלס רחוב שדרות הרצל מפלס החזית המסחרית יהיה בהתאם למפלס המדרכה
ללא מדרגות.

(5) בתא שטח 2 תבנה חזית מסחרית במפלס רחוב שדרות הרצל מפלס החזית המסחרית יהיה בהתאם
למפלס המדרכה ללא מדרגות.

המוצע תואם למותר.

הוראות בינוי

בהתאם לסעיף 4.1.2 (א) בתקנון התכנית

8 א. מעל הגובה המרבי המסומן בנספח הבינוי תותר הגבהה לצורך הסתרת מערכות טכניות

בגובה של עד 1.50 מ'

ב. תותר הקמת אנטנות מעל הגובה המרבי האמור.

9. תותר הקמת ארקדה במפלס הרחוב שדרות הרצל:

- א. יותרו אלמנטים בולטים מקירות חיצוניים של הבינוי, ובהם חלקים אופקיים ואנכיים.
- ב. תותר הבלטת אלמנטים מעבר לקונטור המבנה, ובתנאי שגובהם יהיה לפחות 4 מ' מעל מפלס הקרקע.
- ג. תותר בניית אלמנטים עיצוביים מחומרים קלים עד לגבול התכנית ולכל אורך רחוב שדרות הרצל, בתחום התכנית.
10. הכניסות לחנויות לאורך רחוב שדרות הרצל ישירות מן הרחוב ללא מדרגות וללא כל הגבהה ממפלס המדרכה.
- התכנית אושרה ע"י אדריכל העיר בהתאם לאמור.

פיתוח ונוף

1. הקמת החניון התת-קרקעי מתחת לשפ"פ תהא בהתאם ובכפוף לכתב התחייבות וייפוי כח בלתי חוזר שיחתם בין עיריית ירושלים לבין יזם התכנית.
 2. ביצוע השפ"פ יהא בתיאום עם האגף לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים
 3. בתחום המגרשים כאמור תותר העברת מערכות תשתית תת קרקעיות משולבות ומוסותרות בפתוח השטח. יותר מעבר לרכב שרות וחרום בלבד
 4. תותר הקמת שטחי חניה במגרש ע"פ המסומן בנספח הבינוי במפלס תת קרקעי בלבד, כמופרט בנספח הבינוי 5.
 5. תותר זיקת הנאה למעבר כלי רכב ללא מגבלה כלשהי בין החניונים של תאי השטח השונים בתחום התכנית. להבטחת האמור לעיל תירשם הערת לפי תקנה 27 לתקנות בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר כותנאי למתן היתר בניה בתא שטח בשטח מס' 2 בשטח התכנית
 6. מודגש בזאת כי לא תתאפשר גישה לחניון התת קרקעי מכיוון שדרות הרצל, ולא יתאפשר שינוי במיקום הכניסה לחניונים שבתכנית, אלא באישור צוות תכנית אב לתחבורה.
 7. שטח השפ"פ יתוכן ברצף מפלסי עם שטח השצ"פ.
- התקבל אישור מטעם אגף שפ"ע בהתאם לאמור – ראה תחת סעיף "אישורים" מטה

זכות מעבר

1. יתאפשר מעבר להולכי רגל בשטח המסומן בתשריט כשטח זיקת הנאה בכל שעות היממה ללא מגבלה כלשהי.
2. לא יבנו גדרות מפרידות או כל מכשול לכניסה חופשית של הולכי רגל.

יש להראות את זכות המעבר בתכנית בהתאם לאמור
ולחוסף את תכנית פיתוח השטח בקומות 1- והקרקע הרלוונטיות.

שלביות ביצוע

שלב 1- בינוי: הבנייה בכל אחד מהבניינים שבתחום התכנית תבוצע ללא תלות במבנים האחרים בתכנית. וללא תלות בפנימי הדיירים בשטח אותם מבנים אחרים

-המוצע תואם למותר.

שלב 2-תנאי להיתר בתא שטח 2 - הגשת תכנית פיתוח לדרך מוצעת בהמשך למדרכה של שד' הרצל, שצ"פ ושפ"פ, והגשת בקשה להיתר עבור החזית המסחרית בתאי שטח 10 ו 12.

-נוסף כתנאי לקבלת היתר.

שלב 3- תנאי לאיכלוס - סיום הקמת הדרך מוצעת בהמשך למדרכה של שד' הרצל, שצ"פ ושפ"פ. סיום הקמת החזית המסחרית בתאי שטח 10 ו 12 -תוך 30 חודשים ממועד טופס האכלוס.

-נוסף כתנאי שיירשם בהיתר.

אישורים

-חוות דעת איכות הסביבה – אושר מתאריך 19.11.25

התיק נבדק ע"י הרמוניקה מתוקנת שצורפה במערכת איכות הסביבה בתאריך 16/11/2025. בהרמוניקה זו מצוין שלא יהיה שימוש בכל עסקי מזון בשטחים המתוכננים במפלס 1- כיעוד מסחר, בנוסף מצורפת התחייבות חתומה ע"י היוזם ועו"ד שלא יהיה שימוש בכל עסקי מזון.

מסחר - במפלס 1- מתוכננים שטחי מסחר שמעליהם מגדל מגורים הנמצאת בתהליכי בניה מתקדמים. לאור זאת, הוסכם ע"י מנהל המחלקה ניר מרגלית שמאושר באופן חריג שלא יתוכנן מנדפים ומפריד שומנים עבור שטחי מסחר אלו. מצורפת התחייבות חתומה ע"י יזם הפרויקט ועו"ד מתאריך 12.11.25 שלא יהיה כל שימוש בעסקי מזון בשטחים אלו.

תנאים לטופס 4

יש לבצע סיור בשטח עם נציג המחלקה לאיכות הסביבה.

הצגה בפועל (תמונת וסיום) של האלמנטים שנקבעו בדוח למיתון הרוחות.

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

תנאים שיירשמו בהיתר

ביצוע אלמנטים למיתון רוח ע"פ הרשום בחוות הרשות לאיכות הסביבה.

שחרור עשן חניונים במבנה הציבור - שמירת המרחק ביחס למפלס השצ"פ כך שיעמוד על 10 מטר לכל הפחות הינו תנאי מחייב.

לפנים משורת הדין מאושרת קומת מסחר ללא תכנון פיר ייעודי כהכנה למנדף בכפוף למכתב התחייבות המצורף. לא תותר הסעדה בקומת המסחר.

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

הצגת אישור מכון ההתעדה לשלב ב" לעמידת המבנה לתקן 5281

יש לבצע סיור בשטח עם נציג המחלקה לאיכות הסביבה.

הצגת תמונות של פתחי אוורור טבעי למחסנים

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

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

הצגת אישור יועץ אקוסטי בפרויקט שהמלצותיו בחו"ד בוצעו בפועל

ביצוע מדידות רעש שמוכיחות עמידה בדרישות התקנות

-אגף שפ"ע – אושר בתאריך 22.4.25

-אגף תברואה – אושר מתאריך 28.5.25

172 יח"ד מסחר ומבנה ציבור

יש לתכנן 2 דחסניות h.d

מכבש קרטונים

כתנאי לקבלת טופס 4 - יש להביא מכתב התחייבות לתפעול הדחסנית

יש לתכנן משטח למכולה

-חוות דעת אדריכל העיר- אושר מתאריך 27.7.25

לאשר את הבקשה לדיון בוועדה המקומית :

תנאים להוצאת היתר בניה

תיאום סופי מול צוות אדריכל העיר בהתאם להערות שלהלן :

הערות תכנוניות

פרטי חזית

בהתאם למדריך לעריכת היתרי בניה, יש להשלים 5 הדמיות פוטוריאליסטיות. ההדמיות יכללו את החזית המסחרית המוצעת ולפחות שני מבטים ממפלס הרחוב כלפי מעלה.

יש לצרף קטע חזית מוגדל וקטלוג חומרי גמר לחזית.

יש להשלים פרט גגון\פרגולה בחזית המסחר.

גג המבנה

יש למקם בתוכנית ובתחת את כל מערכות הגג ולוודא כי אלו מוצנעות אחרי מעקה הגג.

חומרי גמר

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

זכוכית: יש לפרט מאפיינים ולעמוד בעקרונות כדלהלן -

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

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

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

תנאים שייקבעו בהיתר הבניה

טרם הזמנת חומרי חיפוי החזית יש לקבל אישור אדריכל העיר לדוגמא (mockup) שתבוצע בשטח בגודל של לפחות 40 מ"ר, כולל דוגמת אבן, דוגמת זכוכית, גוון מסגרות (פתחים, מעקות וכו'). יש לאשר דוגמת אבן טרם הקמת הדגם אצל אדריכל העיר.

ניתן לשנות את החלוקה הפנימית של יחידות המסחר מבלי לפגוע/לשנות את החזיתות והתאמה למפלסי הרחובות, תוך שמירה על עקרונות התב"ע. ניתן לבנות קומות גלריה בתוך יחידות המסחר בהתאם לחוק.

תנאים לאיכלוס/טופס 4

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

השלמת פיתוח ובניית כל השטחים הציבוריים-השלמת השצ"פ, שבילים וכו' לאישור שפ"ע

הערות טכניות/גרפיות/אחרות

להסיר גריד עמודים מההגשה

להסיר מידות בניה חיצוניות

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

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

יש לחזור ולקבל אישור אדריכל העיר לשינויים.

מעבר למפורט לעיל הבקשה מקובלת ומאושרת ע"י אדריכל העיר

אין באמור בחוו"ד זו כדי אישור סופי

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

-מחלקת תנועה – אושר מתאריך 20.5.25

אין התנגדות לתכנית.

עבור תוספת יח"ד, שטחי ציבור ומסחר בשלב ב' דרוש 305 מ"ח עפ"י התקן בהתאם למדיניות. רק"ל- סעיף ד שבטבלה 5 בתב"ע 893917.

מוצע 345 מ"ח מיתוכם : - 12 חניות עבור מסחר עתידי - 28 חניות שאושרו במכפילים עבור שלב א בהיתר קודם 2012/0262.10 - 30 חניות עבור מבנה ציבורי הכניסה לחניון תת"ק ו-156 מ"ח עבור שלב א' אושרו בהיתר 2012/0262.10

סה"כ מוצע בחניון 501 מ"ח. האישור מתייחס עבור ההיתרים : - 2025/0096.00 - 2019/0319.01

-מחלקת דרכים – אושר מתאריך 22.6.25

הבקשה משוחררת.

הועלו לארכיב האופטי כתב התחייבות מתיק 2019/0319.00, כולל את כביש רח' פיק וכביש רח' קרית משה לפי תנועה חתומה ומאושרת ע"י קובי ממליה.

הועלו תנועה, תנוחה, חתכים, דו"ח תכן מבנה הכביש ופרטי מבנה מאושרים.

-מחלקת מאור – אושר מתאריך 8.7.25

לעדכן מנהל אזור במחלקת המאור לפני תחילת העבודות

מידע קודם

מתאריך	
17/12/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
16/12/2025	חוות דעת תכנונית
	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 893917 תחילת תוקף : 16/12/2024 ייעוד הקרקע :

פרטי פתוח		
במסגרת ההתחדשות עירונית במתחם "המקשר", על קו הרכבת הקלה (האדום) הקיים בין רחובות חיים פיק, קריית משה ושד' הרצל, מבקשים תכנית שינויים להיתר מס' 116815 בתיק 19/319.00 שהופק בתאריך 22.2.22 הכוללת: תוספת 2 קומות ת"ת עבור אחסנה וחניה, 9 קומות ע"ק ו50 יח"ד חדשות, תוספת שטחי מסחר לכיוון שד' הרצל בהתאם לתכנית 893917 . התכנית כוללת סה"כ: 172 יח"ד מתוכם 30 דירות להשכרה ארוכת טווח. בכללותה הבקשה תואמת להוראות התכנית ונספחיה ואין מניעה לאשרה בכפוף לשינויים ובתנאים בהתאם לתכנית a ותיאור הבקשה.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

10	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413
11	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
12	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח
13	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
14	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
15	הגשת תכנית פיתוח לדרך מוצעת בהמשך למדרכה של שד' הרצל, שצ"פ ושפ"פ, והגשת בקשה להיתר עבור החזית המסחרית בתאי שטח 10 ו-12
16	תיאום סופי מול צוות אדריכל העיר בהתאם לחוות דעת בשלב בקרה מרחבית
17	אישור סופי מטעם אד' העיר בהתאם לחוות דעת בקרה מרחבית
18	תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בהתאם לחוק המקרקעין בדבר הימנעות מעשיית עסקה ביחידות הדיור המיועדות להשכרה ובשטחים המשמשים את יחידות הדיור להשכרה (לרבות השטחים המשותפים, החניות והמחסנים) לתקופה המנויה בס"ק 1 לעיל
19	תנאי למתן היתר בנייה יהיה היוועצות עם משרד הביטחון לעניין הנחיות סימון מכשולי הטיסה לרבות עזרי הבנייה- בהתאם לסעיף 6.3(22) בתקנון

המלצת האגף
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

אין מניעה לאשר את הבקשה

בכפוף לשינויים ובתנאים בהתאם לתכנית a ותיאור הבקשה.

סדר יום לוועדה מתאריך - 25/12/2025 - ה טבת תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2025/158
מספר בקשה	<u>2021/0070.02</u>
מספר סידורי	<u>4</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	שינויים בקירות חזית במבנים קיימים, תוכנית שינויים, ריצוף חצר ועבודות פיתוח
שימוש עיקרי	מגורים + מסחר, מגורים, מסחר
מהות בקשה	ניצול שטחים עבור פנטהאוזים בקומות עליונות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חברה גשם בחומות בע"מ ---
עורך הבקשה	אדריכל רוזנקיאר עודד
מתכנן השלד	מהנדס אנונו רפי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

רמות רחל, ארנונה החדשה ארנונה מגרש 20

גוש	חלקה	בשלמות
31227	45	לא
30212	35	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
53751	תחילת תוקף	17/05/2016			
560110	תחילת תוקף	07/05/2021			

תאור הבקשה

בשכונת ארנונה, במגרש 20 עפ"י תב"ע 53751 הופק היתר בניה בתיק 2021/70 עבור בנית 3 בנייני מגורים בני 8 קומות מעל קומת חניון ת"ק, מוצע שטח למסחר בקומת הקרקע, סה"כ 46 יח"ד,

במסגרת היתר זה מבקשים שינויים בקומות הפנטהאוז ושינויים פנימיים

מסמכי התכנית :

במקום חלות 2 תב"עות :

תב"ע 53751 בסמכות מחוזית אשר הופקדה בתאריך : 30.09.2014 ותחילת תוקפה מיום : 02.05.2016.

ותב"ע- 560110 בסמכות מקומית אשר הופקדה ביום: 06.11.2020 ותחילת תוקפה ביום: 17.02.2021- תב"ע זו הוכנה לטובת שיפורים קלים בתכנון ומהווה תיקון ועדכון לתב"ע 53751.

לתכנית 53751 הוכנה תכנית בינוי כללית שנדרשה על פי סעיף 6.9- ואושרה ע"י מהנדס העיר ואדריכל העיר.

פרסום

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות

להלן פירוט השינויים המוצעים :

קומות 8,9- מוצעים שינויים בתכנון הפנים ותוספת שטחים לדירות הפנטאוז

שינויים מינוריים בפיתוח השטח ובתכנון מחסנים בחניון

סטייה ניכרת :

סעיף 6.21 שבתב"ע 53751 קובע סטייה ניכרת לעניינים הבאים :

תמהיל יח"ד

תכסית

קווי הבניין ומספר המבנים , מרחק בין המבנים

הוראות הפיתוח ע"פ סעיף 6.8

שלביות הביצוע ע"פ סעיף 7.1

הוראה לעניין גובה בניה מרבי לתאי שטח 102, 100, 9, 4, 2, 1 - לא רלוונטי לבקשה

בתב"ע 560110 מצוינים סעיפי סטייה נכרת נוספים לעניין :

שטחי מרפסות כמפורט בסעיף 6.5.1.1

שטחי קולונדה כמפורט בסעיף

להלן פירוט לנושאים המהווים סטייה ניכרת :

1. תמהיל יח"ד – סטייה ניכרת

אין שינוי במס' יח"ד

2. תכסית : - סטייה ניכרת

אין שינוי בתכסית המרבית

מיקום / קווי בניין- סטייה נכרת :

הבניה מוצעת בתחום קווי הבניין

מס' מבנים- סטייה נכרת :

אין שינוי במס' המבנים במסגרת בקשה זו

מרחק בין בניינים- סטייה נכרת :

אין שינוי במס' המבנים במסגרת בקשה זו

הוראות הפיתוח : מפלס ה-0.00, קירות תמך, גדרות, חצרות – סטייה ניכרת

ללא שינוי

5. שלביות הביצוע – סטייה ניכרת- פרוט בהמשך

7. מרפסות- סטייה נכרת :

במסגרת ההיתר לא מוצעים שינויים במרפסות זיז מקורות

8. קולונדה- סטייה נכרת :

לא מוצעת קולונדה בבקשה.

שטחי הבנייה – המוצגים ע"י עורך הבקשה

שטחי בניה מוצעים- יש לחשב בשטחים מוצעים (כיום מחושב כקיים)

מגורים :

עיקרי ע"ק מותר : 4500 מ"ר קיים+מוצע : 4469.61 מ"ר נותרו : 30.39 מ"ר
שרות ע"ק מותר : 1800 מ"ר ע"ק קיים+מוצע : 1510.86 מ"ר נותרו : 289.14 מ"ר
שרות ת"ק מותר : 2360 מ"ר קיים+מוצע : 3366.12 מ"ר נותרו : 235.88 מ"ר
לאחר קיזוז נותרו : 450.37 מ"ר שטחי שירות ת"ק.

שטחי הבנייה

עיקרי ע"ק מותר : 4500 מ"ר קיים+מוצע : 4,297.03 מ"ר נותרו : 202.97 מ"ר
עיקרי ת"ק מותר : 0 מ"ר מוצע : 0 מ"ר
הערה 1.5 : תותר העברת שטחי בנייה עיקריים ושטחי שירות מעל מפלס הכניסה הקובעת אל מתחת למפלס זה.
שרות ע"ק מותר : 1800 מ"ר ע"ק קיים+ מוצע : 2601.77 מ"ר חריגה : 801.77 מ"ר
שרות ת"ק מותר : 3600 מ"ר קיים+ מוצע : 2189.06 מ"ר נותרו : 1410.94 מ"ר
לאחר קיזוז נותרו : 609.17 מ"ר שטחי שירות ת"ק.

הערה 1.3 מתחת לטבלה : "השטחים המפורטים בטבלה כשטחי שירות מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין מיועדים לחנייה, מבנים ומתקנים לצרכי תפעול הבניין וכיוצ"ב. התקנתם תותר בקומות המסד (ע"פ הגדרות תכנית זו) ובמרתפים. לא תותר העברת שטחים אלו לקומות אחרות במבנה. סטיה מהוראה זו תיחשב סטיה ניכרת

מסחר- ללא שינוי בהיתר זה

מס' קומות- ללא שינוי בהיתר זה

מחסנים- אין שינוי במספר המחסנים

שלביות הביצוע- סטיה נכרת :

סעיף 6.21.5 קובע סטייה ניכרת לעניין שלביות הביצוע: "שלביות הביצוע ע"פ סעיף 7.1 הינה מחייבת וכל סטייה מהן תיחשב סטייה ניכרת"

סעיף 7.1 קובע שלביות הביצוע למתן היתר בניה ראשון ל-750 יח"ד והמסחר- היתר בניה ראשון למגרש מס' 6 הופק בתאריך: 05.10.2021

שלב 1 – תנועה מתן היתר בניה ראשון ל-750 יח"ד והמסחר- השלמת ביצוע עבודות צומת הכניסה לשכונה מרחוב וינר במתכונת שלב א' כמפורט בנספח התנועה

- שלב זה יכלול את החיבור המזרחי של התכנית (המשך כביש מס' 5) לכביש הקיים (רח' גרשון אבנר)

יירשם כתנאי לקבלת היתר

שלב 2 – תנועה מתן היתר בניה ראשון מעל-750 יח"ד - השלמת שדרוג צומת הכניסה במתכונת שלב ב' כמפורט בנספח התנועה (או ע"פ בדיקה מעודכנת לאותה עת) השלמת החיבור המזרחי של התכנית לכביש גרשון אבנר

שלב 3 – תנועה מתן היתר בניה ראשון מעל-1000 יח"ד - הוצאת היתר או הרשאה עבור הפרדה מפלסית בצומת דרך חברון/ רח' אשר וינר

שלב 1 – שימור האמה . הגשת היתר בניה ראשון למגרשי מגורים - קביעת שלביות לפיתוח ושימור האמה בשטח התכנית במקביל לפיתוח ובניה בשטח, בתיאום עם רשות העתיקות.

- יירשם כתנאי לקבלת היתר

שלב 1 – צרכי ציבור. תכנית בינוי כאמור בסעיף 6.9 - במסגרת תכנית הבינוי, הכוללת תכנית שלביות ביצוע ואישורה ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו המפרטת:

1. חלוקה למתחמי בינוי למגורים

2. כל מתחם בינוי יכלול שצ"פים, כיכרות עירוניות, מבני ציבור דרכים שבילים וכיוצ"ב המותנים בפיתוח בד בבד עם המגרושים בכל מתחם ומתחם

הוגשה תכנית בינוי למתחם.

שלב 2 – צרכי ציבור. תנאי למתן היתרי בניה ראשון בכל מתחם מגורים - מתן היתרי בניה ותכניות פיתוח לצרכי הציבור במתחם כפי שנקבע בתכניות השלביות

יירשם כתנאי לקבלת היתר

שלב 3 – צרכי ציבור. תנאי למתן טופס 4 לבנייני מגורים במתחם - טופס 4 לצרכי ציבור במתחם כפי שנקבע בתכנית השלביות

- יירשם כתנאי לטופס 4

שלב 4 – צרכי ציבור. היתר בניה ראשון מעבר ל- 750 יח"ד - ביצוע בפועל של מגרשי הספורט המאושרים בתכנית 7984 וקבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לכך

חיבור למערכת הביוב שלב 1 –. תנאי למתן היתר בניה ראשון - מתן היתר בניה למתקן קדם לטיהור שפכים ומתקן ויסות באתר מתקן טיפול הקדם של שפכי הקדרון, אשר כולל מט"ש זמני לטיפול בשפכי שכונת

מורדות ארנונה. יירשם כתנאי לקבלת היתר

חיבור למערכת הביוב שלב 2 –. תנאי לתחילת עבודות ביצוע מבני המגורים בתחום התכנית - קבלת הצהרה חתומה מטעם מנכ"ל חברת הגיחון לפיה החלו עבודות להקמת המט"ש הזמני לטיפול בשפכי שכונת מורדות ארנונה במסגרת מתקן קדם לטיהור שפכים ומתקן ויסות באתר מתקן טיפול הקדם של שפכי הקדרון בהתאם להיתר בניה שניתן

- יירשם כתנאי לטופס 4

חיבור למערכת הביוב- שלב 3- תנאי למתן טופס 4 לבנייני מגורים במתחם - תחילת הפעלת המט"ש הזמני לטיפול בשפכי שכונת מורדות ארנונה במתקן קדם לטיהור שפכים ומתקן ויסות

בעלויות

החלקה בבעלות רמ"י, התקבלה הרמוניקה חתומה ע"י המבקשים, חוכרי הנכס- "גשם במעיינות בע"מ"- תנאי למתן היתר יהיה חתימת רמ"י ע"ג ההרמוניקה.

אישורים

הסדרי תנועה :

בתאריך 508.06.202 התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה לשינויים המבוקשים

איכות הסביבה :

התקבל אישור בתאריך 2025.20.11

מידע קודם

מתאריך	
17/12/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
15/12/2025	חוות דעת תכנונית
	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 560110 תחילת תוקף : 07/05/2021 ייעוד הקרקע :

בשכונת ארנונה, במגרש 20 עפ"י תב"ע 53751 הופק היתר בניה בתיק 2021/70 עבור בניית 3 בנייני מגורים בני 8 קומות מעל קומת חניון ת"ק, מוצע שטח למסחר בקומת הקרקע, סה"כ 46 יח"ד, במסגרת היתר זה מבקשים שינויים בקומות הפנטהאוז ושינויים פנימיים. הבקשה מוצעת בהתאם להוראות התכנית ונספחיה ואין מניעה לאשרה בכפוף לשינויים ובתנאים		

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

חישוב שטחים יש להתאים- שטחים מוצעים – להציג כמוצע ולא כשטח קיים בהיתר.

סדר יום לוועדה מתאריך - 25/12/2025 - ה טבת תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2025/158
מספר בקשה	<u>2023/0401.03</u>
מספר סידורי	<u>5</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	משרדים, משרדים
מהות בקשה	הקמת 2 קומות מרתף חניה כולל מערכות טכניות ואחסנה- פרויקט GATE כניסה לעיר
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	קרן גיי.טי.אל.וי 3 שותפות מוגבלת
עורך הבקשה	אדריכל כסיף מרדכי יעקב
מתכנן השלד	שי מילר
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

שדרות הרצל 0 , קרית האומה

גוש	חלקה	בשלמות
30863	111	כן
30863	110	לא
30863	108	כן
30863	97	כן
30863	47	כן
30863	41	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
621722	תחילת תוקף	14/10/2021			
621722	תחילת תוקף	14/10/2021			
621722	תחילת תוקף	14/10/2021			
621722	תחילת תוקף	14/10/2021			
621722	תחילת תוקף	14/10/2021			
621722	תחילת תוקף	14/10/2021			

תאור הבקשה

הבקשה הנדון הינה עבור 2 קומות המרתף של הפרויקט למטרות חניה ושטחי שירות עבור מערכות טרכניות ואחסנה. הבקשה תואמת תב"ע במתחם b בחלקה 4 - ממוקם בדופן המערבית של שד' דבורה עומר (תא שטח 110, 100)

הבקשה הינה בקשת המשך במסגרת בקשות במתחם :

בקשה 2023/401.00 חפירה ודיפון – הופק היתר בתאריך 19/5/2024

בקשה 2023/401.01 עבור המגדל המשולב + בנין 4 קומות – בהשלמת תנאים לדיפון.

בקשה 2023/401.03 – עבור 2 קומות המרתף- כולל מערכות טכניות ושטחי אחסנה למתחם b – הבקשה הנדונה.

יש להציג במסגרת הבקשה תכנית התמצאות- והצגת שמירה על זכויות לכלל המתחם ועמידה בהוראות התב"ע 621722.

מסמכי התכנית :

במקום חלה תכנית 621722 אשר הופקדה בתאריך 07.09.2019 ואושרה בתאריך 14.10.2021

התכנית כוללת תקנון תשריט ונספחים.

מצוין בתב"ע כי השימושים המפורטים כוללים שימושים מחייבים ו-אפשריים, מצוין כי יש להתאים להוראות סעיף 6.1-6.7 להוראות התכנית.

מגבלות לענין השימושים :

מסחר – שימוש מחייב כמפורט בהוראות : שימושים מסחריים ימוקמו בקומת הקרקע הכפולה לרבות בקומת גלריה ותותר שימוש מסחרי גם בקומת המרתף הראשונה בתנאי שתישמר זיקת הגעה לקומת הקרקע. הנחיות וחיוב לחזית מסחרית כולל התייחסות לשילוט, בהתייחס לטופוגרפיה עדיפות למסחר לכיוון הרחוב ובניחוד לרחוב הראשי. בקומת המגדל העליון יותר שימוש למסעדה או תצפית.

מלונאות- שימוש מחייב -בהתאם לסעיף שימושים.

סעיף הוראות המתחם ד לתקנון :

מאפייני הבינוי במתחם :

המתחם כולל מבנה בן 40 קומות, בתכנית שלא תעלה על 1600 מ"ר בפינת הרחובות הרצל והרב אברהם שפירא. מבנה בן 8 קומות בחלקו הצפוני של המגרש ובינוי בן 4 קומות לחלקו המזרחי של המגרש- כמסומן בנספח 1,2. קווי הבנין כמפורט לנספח הבינוי.

הקצאת שטחים מיוחדים לשימוש הציבורי : הנחיות לענין : מרחב פתוח לשימוש הציבורי, מעבר ציבורי להולכי רגל, קולונדה וכן הנחיות להקמת שירותים ציבוריים.

הוראות מיוחדות :

חלק ממתחם זה ממוקדם מעל מנהרת בגין. זכות הדרך במפלס בגין תישאר ללא שינוי ויחולו עליה הוראות התכנית התקפה לדרך.

לאור המגבלות הפיזיות הקיימות במתחם $b + a$ – המתחמים חולקים חניון משותף ומהווים יחידת תכנון משותפת הכוללת גם את שטחי המרחב הציבורי והמרתפים בשדרות דבורה עומר כמסומן עקרונית בנספח בינוי 3- תכנית מפלס תת הקרקע ובנספח שלביות חניון $b \ 3 \ a \ 2$.

תיפעול ואחזקה של שטחי המרתפים המשותפים יבוצעו בהתאם לרישום בית משותף.

כניסה לרכב תהיה דרך רמפה במתחם b 1- הנחיות שלביות. בשלב הסופי- יאוחדו החניונים במתחם a2a3b1 .

לענין מבנה ציבור במתחם 1b תא שטח 17- מוזיאון, היכל תרבות, תאטרון, בית קפה- פירוט לשימושים.

התוכנית כוללת סעיף סטייה ניכרת לעניין :

עקרונות התכנון, כפי שמפורטים בסעיפים 6.2- 6.7 ובנספחי הבנוי, קווי בניין, קשרים ומעברים להולכי רגל, התפלגות זכויות הבניה לשימושים השונים, ניווד זכויות, תכליות ושימושים, גובה הבניה, וכן הוראות התכנית בעניין דיור תומך תעסוקה, כמפורט בסעיף 6.5.1, הינם מחייבים וכל סטייה מהם מהווה סטייה נכרת לתכנית.

פרסום

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות , בקשה תואמת תב"ע.

שטחים- מותרים עפ"י התב"ע לכל המתחם :

מתחם a2 (תא שטח 2) : 2,000- מ"ר (שינויים במתחמי a וb מעל כביש בגין)

מתחם 3a (תא שטח 3) : 12,100 מ"ר

מתחם b (תא שטח 4) : 10,000 מ"ר - מוצע 6,946.17 – במסגרת המתאפשר.

מתחם 1b (תא שטח 17) : 10,000 מ"ר

מתחם c (תא שטח 5) : 5,350 מ"ר

מתחם d (תא שטח 6) : 17,900 מ"ר

מתחם e בנייני האומה (תא שטח 8) : 22,000 מ"ר. ביחס לתוכנית תקפה 183756

מתחם i מגדל הרכבת (תא שטח 11) : 17,300 מ"ר

מתחם k (תא שטח 12) : 25,000 מ"ר. ביחס לתוכנית תקפה 59238

מתחם g "עץ חיים" (תא שטח 14) : 42,376 מ"ר. ביחס לתוכנית תקפה 2496א

מתחם h בניין הדואר (תא שטח 13) : חסרים נתונים ביחס לתוכנית תקפה 2496א

מתחם l ביטוח לאומי (תא שטח 16) : 38,000 מ"ר. ביחס לתוכנית תקפה 2680ג

סה"כ תוספת זכויות בניה במסגרת התוכנית 621722 : 190,874 מ"ר מירבי

סעיף סטייה ניכרת : עקרונות התכנון כפי שמצוין בסעיפים 6.2-6.7 ובנספחי הבינוי, קווי בנין, קשרים

ומעברים להולכי רגל, התפלגויות זכויות הבניה לשימושים השונים, ניווד זכויות, תכליות ושימושים, גובה הבניה וכן הוראות לענין דיור תומך תעסוקה. ייבדק בבינוי העילי

מספר קומות – מוצעות 2 קומות ת"ק כמותר.

קווי בנין - מוצע במסגרת קווי הבניין המותרים.

הנחיות מיוחדות

שלבי ביצוע:

הוצאת היתר בניה- כל היתר בניה במתחם הכולל שטחי זיקת הנאה יכלול פיתוח זיקת הנאה והקמת השטחים הציבוריים במסגרת ההיתר.

תנאי לקבלת תעודת גמר לאיכלוס- השלמת פיתוח השטחים הציבוריים הסמוכים.

ייבדק בבקשות הבינו העילי.

מימוש תכנית:

א. תוספת הזכויות שנקבעה בתכנית זו לכל המתחם מוגבלת בזמן ומותנית בהגשת בקשה להיתר, שאינו היתר הריסה או חפירה, בתוך 5 שנים ממועד אישור התכנית, ובהתחלת ביצוע בפרק זמן שלא יעלה על 7 שנים ממועד אישור התכנית. הועדה המחוזית רשאית להאריך את המועדים. ב. בכל המגרשים בהם לא תוגש בקשה להיתר או לא תחל הביצוע- יבוטלו זכויות הבניה והוראות הבניה מכח תכנית זו, למעט נחיות עיצוב ובינוי ופיתוח נוף- יהיו בהתאם לתכנית הכניסה לעיר מס' 101-0051490.

התחלת ביצוע – בשנת 2024, כנדרש.

אישורים שהתקבלו

מחלקת איכות הסביבה התקבל בתאריך 25.11.25: מצורפת הרמוניקה מתוקנת בארכיב איכות הסביבה תחת קובץ "הרמוניקה מלאה ומפורטת" מתאריך 24/11/2025 המציגה פיר שחרור עשן מחניונים + פיר מנדף במבנה b4 צמוד לפיר המעלית לאורך כל המבנה עד לגג. היתר זה כולל תכנון 2 קומות מרתף תחת בנינים b2,b4. חוות דעת מח' תברואה מיום 01.12.25- בפירוט: אישור לקומת מרתפים בלבד.

מערכת פנאומטית ומתקן למסחר בנפרד

אישור מח' שפ"ע- פטור בקשה למרתפים

אישור אדריכל העיר התקבל בתאריך 06.08.25 בפירוט: הבקשה מאושרת לדיון בוועדה המקומית לתשומת לב מחלקת הרישוי:

בקשה להיתר זו עבור קומות המרתף בלבד. הגשת הקומות העל קרקעיות במסגרת בקשה להיתר מספר 2023/0401.01.

תנאים להוצאת היתר בניה

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

הערות תכנוניות:

מפגש עם הקרקע

יש להתאים בין תוכניות הפיתוח לאורך כל ההגשה. (תוכנית הפיתוח הכללית-הצבעונית אינה תואמת לרקע הפיתוח שבתוכניות הקומה).

יש להשלים בתוכניות הפיתוח (בדגש על קומות הקרקע המוצגות על רקע הפיתוח) את כל מפלסי הפנים והחוץ בכניסה למבנים. לדוגמה:

תנאים לאיכלוס/טופס 4

השלמת פיתוח ובניית כל השטחים הציבוריים-השלמת השצ"פ, שבילים וכו' לאישור שפ"ע

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

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

יש לחזור ולקבל אישור אדריכל העיר לשינויים.

מעבר למפורט לעיל הבקשה מקובלת ומאושרת ע"י אדריכל העיר

אין באמור בחו"ד זו כדי אישור סופי

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

אישור הסדרי תנועה התקבל בתאריך 30.07.25 בפירוט:

אין התנגדות לתכנית. עבור מגדל בית מלון, מסחר, מגורים ותעסוקה דרוש 171 מ"ח עפ"י התקן מוצע 31 מ"ח בחניון תת"ק + 4 חניות לרכב תפעולי שאר החניות עבור המגדל המוצע, מוצעים בחניון המלא שמתוכנן בהיתר 2023/0401.02 תנאי לאיכלוס המגדל הקמת חניון מלא שמוצע בהיתר 2023/0401.02 האישור הנ"ל מתייחס עבור 2 תיקי היתר: 2023/0401.03, 2023/0401.01, 30/07/2025.

אישור מחלקת דרכים התקבל בתאריך 26.08.25:

בבקשה קודמת לחפירה ודיפון 2023/0401.00 הופק היתר. קיימת ערבות בנקאית עד דצמבר 2025.

בארכיב של הבקשה 00 קיימים המסמכים: ערבות וכתב התחייבות, אישורי יניב צארום ודן בן עמרם, אישור חב' עדן ואישור צתא"ל, אישורי מהנדס ויועץ קרקע.

עבור הבקשות 2023/0401.01 + 2023/0401.02 + 2023/0401.03 אין התנגדות.

מאושר בכפוף לאישור הסדרי תנועה, ובכפוף להערות ביצוע של צחי ויטלזון מצתא"ל:

ביצוע עבודות באזור כלונסאות קיימות של עמודי החשמולת כולל: "עבודה זהירה, פירוק

ריצוף וחפירה ידנית - כלונסאות קיימים בשטח". הקבלן צריך לגלות את ראש הכלונס כדי

לא לקדוח עליו.

-לא תותר כל עבודה באזור המסומן (a) בשרטוט המצ"ב ללא אישור מקדים של זכין

הרק"ל. תנאי לטופס 4 - בתיאום עם הרק"ל, חיבור בפועל של הכניסה לחניון עם המדרכה, וחיבור מפלסי עם המדרכה החדשה.

מצב קיים חדש בוצע ע"י הרק"ל.

אישור מאור שפ"ע התקבל ביום 25.08.25.

בעלויות

החלקות בבעלות רמ"י, התקבלה תוכנית חתומה ע"י המבקשים "קרן גיי.טי.אל.וי 3 ושותפות מוגבלת" – תנאי להיתר- חתימת רמ"י לבקשה

מידע קודם

מתאריך	
17/12/2025	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
17/12/2025	חוות דעת תכנונית
	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 621722 תחילת תוקף : 14/10/2021 ייעוד הקרקע : בשדרות הרצל, מבקשים הקמת 2 קומות מרתף חניה כולל מערכות טכניות ואחסנה- במגרש 100 ובמגרש 110 עפ"י תב"ע 621722

בכללותה הבקשה תואמת להוראות התכנית		
אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ותיקונים כמפורט בתיאור הבקשה.		

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
	אישור משרד הבריאות	12
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה כאמור בתקנה 52	13
כן	אישור בניה ירוקה (LEED) נדחה שלב באישור יואל	14
	דרכים: תנאי לטופס 4 - בתיאום עם הרק"ל, חיבור בפועל של הכניסה לחניון עם המדרכה, וחיבור מפלסי עם המדרכה החדשה. מצב קיים חדש בוצע ע"י הרק"ל.	15

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מומלץ לאשר את הבקשה להקמת 2 קומות מרתף חניה כולל מערכות טכניות ואחסנה- במגרש 100 ובמגרש 110 עפ"י תב"ע 621722 בכפוף לשינויים ובתנאים בהתאם למפורט בתיאור הבקשה

סדר יום לוועדה מתאריך - 25/12/2025 - ה טבת תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2025/158
מספר בקשה	2024/0418.00
מספר סידורי	6

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים, מסחר, חניון ציבורי
מהות בקשה	בניין מגורים+משרדים+חניון ציבורי
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נוהל מוכתר
הכשרת עבירה	לא
המבקש	קדורה מחמוד
עורך הבקשה	אדריכל אבו חוסין אחמד
מתכנן השלד	נתשה סאלח
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

אל חרירי 30 , ואדי גוז

גוש	חלקה	בשלמות
30057	37	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
948414	תחילת תוקף	26/11/2022			
948414	תחילת תוקף	26/11/2022			

תאור הבקשה

2024/418

בשכונת בית חנינה רחוב אלחרירי במגרש מס' 2 על פי תב"ע 948414 מבקשים הקמת מבנה מגורים, משרדים וחניון ציבורי בן 5 קומות ע"ג 6 קומת חניה תת"ק סה"כ 23 יח"ד.

מסמכי התכנית :

במקום חלה תב"ע מס' 948414 אשר הופקדה ביום 13.06.2022 ואושרה ביום 10.11.2022.

התכניות כוללות תשריט, תקנון ונספחים.

פרסום :

לא פורסמו הקלות במסגרת פתיחת התיק.

פרוט הבניה המוצעת :

קומה 6- מוצעת קומת חניון תת"ק לשימוש מגורים

קומה 5 - - 2- מוצעת קומת חניון תת"ק לשימוש חניון ציבורי

קומה 1- מוצעת קומת תת"ק לאחסנה וחללים טכניים, בחזית הע"ק של הקומה מוצעת חזית מסחרית, מוצעת כניסה לבניין מחזית דרומית בין חללי המסחר.

קומת קרקע- הבינוי למגורים מוצע בשני אגפים, מוצעת כניסה נפרדת לכל אגף, מוצעות 5 יח"ד בקומה.

קומה 3-1 מוצעות 5 יח"ד בקומה.

קומה 4- מוצעות 3 יח"ד בקומה.

קומה 8-מוצעת קומת הגג לבניין .

הגישה לקומות מגרעין המדרגות והמעלית המקשר בין כל קומות הבניין.

סה"כ 23 יח"ד

סטיה ניכרת

הוראות תכנית בסעיף 4.1.2 א' קובע סטייה ניכרת להוראות בינוי

בסעיף 4.1.2 ו' קובע סטייה ניכרת לעניין

מס' קומות

קווי בניין

שלביות ביצוע

חזית מסחרית

ניוד שטחי מרפסות

ניוד שטחי חניון ציבורי

להלן פירוט לסעיפים הנ"ל :

מס' קומות- סטיה ניכרת

סעיף 4.1.2 ו' 1 " מספר הקומות וגובה הבניה המירבי הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת "

מותר על פי טבלה 5 : 5 מעל הכניסה הקובעת ו 2- מתחת לכניסה הקובעת מוצע כמותר.

מיקום / קווי בניין- סטיה ניכרת

סעיף 4.1.2 ו' 2 " קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, שינוי קווי הבנין יחשב כסטיה ניכרת"

הבינוי מוצע בגבולות קווי הבנין המותרים.

שלביות ביצוע- סטיה ניכרת

סעיף 4.1.2 ו' 3 "שלבי הביצוע המפורטים בסעיף 7.1 הינם מחייבים, שינוי השלבויות יחשב כסטיה ניכרת"

סעיף 7.1 תותר הוצאת היתר בניה עבור כל תא שטח בנפרד, הבניה תבוצע בהינף אחד בכל תא שטח, לא תותר בניה בשלבים". בתיק זה מבוקש הבינוי בתא שטח 2 בלבד.

חזית מסחרית- סטיה ניכרת

סעיף 4.1.2 ו' 4 " החזית המסחרית לכיוון רחוב אל חרירי תבנה במפלס המדרכה, סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת" חזית מסחרית מוצעת במפלס +766.65 במפלס המדרכה בהתאם למוצע בנספח הבינוי, מוצעים חללים לתעסוקה .

ניוד שטחי מרפסות- סטיה ניכרת

סעיף 4.1.2 ו' 5 " ניוד שטחי מרפסות לשטחי שימושים אחרים בבניין יחשב כסטיה ניכרת" לא מוצע ניוד שטחי מרפסות בבקשה.

ניוד שטחי חניון ציבורי- סטיה ניכרת

סעיף 4.1.2 ו' 6 " ניוד שטחי החניון הציבורי לשטחי שימושים אחרים בבניין יחשב כסטיה ניכרת." לא מוצע ניוד שטחי מרפסות בבקשה.

הוראות בינוי- סטיה ניכרת

סעיף 4.1.2 א'

1. תותרנה הקמת שני מבנים חדשים למסחר, משרדים ומגורים בני 5 קומות, בהתאם לנספח הבינוי. בבקשה זו מוצע המבנה בתא שטח 2

2. תתאפשר המרת שטחי המגורים והתעסוקה למלונאות. לא מבוקש שטחי למלונאות

3. חדרי מכוונות וחדרים טכניים ימוקמו בקומות תת קרקעיות, לא יותרו חדרי מכוונות על גג

המבנה. חדרים טכניים מוצעים בתת"ק

4. תותר הקמת חדר יציאה במפלס הגג, לא מוצע חדר יציאה לגג, היציאה באמצעות סולם.

5. החזית המסחרית בקומת הקרקע, הפונה לרחוב אל חרירי, תבנה במפלס המדרכה, סטיה

מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת מהוראות התכנית. מוצע כמותר

6. גובה קומת המסחר יהיה בהתאם להנחיות המרחביות. מוצע גובה קומה 2.90 מ' כמותר

7. מרפסות:

א. שטחי מרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5

ב. המרפסות יכולות להיות מקורות ויכולות להיות מקורות חלקית באופן המאפשר שילוב מרפסת זיז, וזאת במסגרת כוללנית ואחידה לבנין.

ג. תאסר הקמת מרפסת זיז נוספת, לא מקורה ליח"ד.

ד. תאסר המרת השטחים המסומנים למרפסות בטבלה 5 לשימושים אחרים בבנין, ייקבע כי כל המרפסות יוקמו בהינף אחד.

ה. לא יותר ניוד שטחי מרפסות לשטחי שימושים אחרים בבנין.

ו. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירת במסגרת "סגירת מרפסות", במידה ומרפסת מוצעת

לסגירה, לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.

ז. כל סטיה מהוראות אלו תחשב כסטיה ניכרת.

מוצעות מרפסות זיז מקורות בבקשה, מרפסת אחת לכל יח"ד, מרפסות בין 3 קירות יש להציע בשטח עיקרי או לחילופין לבצע פרט ניתוק בכדי שלא יחושב בשטח עיקרי.

זיקת הנאה

סעיף 4.1.2 ג' " השטח המסומן בתשריט במשבצת בצבע אדום הינו שטח זיקת הנאה" לא מוצעת זיקת הנאה בתשריט בתא שטח 2

חניון ציבורי

סעיף 4.1.2 ה' " תותר הקמת חניון תת קרקעי, על תקני המהווה חניון לשימוש הציבור הרחב, ללא מגבלה כלשהי, שיכלול לפחות 80 מקומות חניה. 4. חניון ציבורי יהיה נפרד מחניון הפרטי."

מוצע חניון ציבורי בקומות התת"ק בנפרד מהחניון למגורים, התקבל אישור מח' הסדרי תנועה לתכנון המוצע, תנאי לקבל היתר יהיה קבלת אישור רשות החניה.

גובה הבניה

מותר ע"פ טבלה 5 : 16 מ' מעל הכניסה הקובעת

הערה 8 לטבלה " מעל גובה זה יותרו מעקה תקני וחד' יציאה לגג".

מוצע: +16 מפלס גג ומעליו מעקה גג עד לגובה 17.10 מ' - כמותר

שטחי בניה

עיקרי ע"ק מותר: 2950 מ"ר מוצע: 2,628.53 מ"ר נותרו: 321.47 מ"ר

עיקרי ת"ק מותר: 5200 מ"ר מוצע: 328.99 למשרדים + 4497.02 לחניון ציבורי נותרו: 373.99 מ"ר

הערה 6 לטבלה - מתוכם 4850 מ"ר עבור חניון ציבורי.

שרות ע"ק מותר: 450 מ"ר מוצע: 420.13 מ"ר נותרו: 29.87 מ"ר

שרות ת"ק מותר: 2050 מ"ר מוצע: 1983.33 מ"ר נותרו: 66.67 מ"ר

מרפסות מותר: 230 מ"ר מוצע: 157.86 מ"ר נותרו: 72.14 מ"ר

מפלס הכניסה

ע"פ נספח הבינוי מותר: $0.00 = 769.87 +$ מוצע כמותר

מס' יח"ד

ע"פ טבלה 5 מותר: 23 יח"ד מוצע כמותר

תכסית

ע"פ טבלה 5 מותר: 60% מתא שטח

שטח המגרש $1513 * 60\% = 907.8$ תכסית מוצעת בשטח 675.72 44.69% משטח המגרש- במסגרת המותר

הערה 3 לטבלה- התכסית מתחת לקרקע 80% תכסית תת"ק מוצעת עד 79.08% במסגרת המותר

מחסנים

מוצעים 23 מחסנים למגורים ומחסן למשרדים בקומה 1 - .

מי נגר

סעיף 6.1 " ייוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח החלקה, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון : חצץ וחלוקים) " - יש להציג סכמה המציגה עמידה בהוראות הסעיף.

בעלויות

התקבלה חתימת הבעלים "קדורה מוחמד" במסגרת פתיחת התיק.

אישורים שהתקבלו

הסדרי תנועה

התקבל אישור מח' הסדרי תנועה מתאריך 19.02.2025

מח' דרכים

התקבל אישור מח' דרכים מתאריך 30.09.2025

אישור איכות הסביבה

התקבל אישור איכות הסביבה מתאריך 19.10.2025

אישור תברואה

התקבל אישור תברואה מתאריך 16.02.2025

אישור אדריכל העיר

התקבל אישור אדריכל העיר מתאריך 24.02.2025

אישור שפ"ע

התקבל אישור שפ"ע בתאריך 29.09.2025

מידע קודם

מתאריך	
17/12/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים המלצת המחלקה היא לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. מרפסות בין 3 קירות יש להציע בשטח עיקרי יש להציג סכמה המציגה עמידה בהוראות סעיף מי נגר יש לתקן את התכנית בהתאם להערות המופיעות בתכנית a ובתאור הבקשה- הכל בתאום עם בוחן הרישוי
03/12/2025	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 948414 תחילת תוקף : 26/11/2022 ייעוד הקרקע :

בשכונת בית חנינה רחוב אלחריזי במגרש מס' 2 על פי תב"ע 948414 מבקשים הקמת מבנה מגורים, משרדים וחניון ציבורי בן 5 קומות ע"ג 6 קומת חניה תת"ק סה"כ 23 יח"ד תיק הבניין תואם 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
	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
	אישור משרד הבריאות	12
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה כאמור בתקנה 52	13
	אישור המחלקה לבטיחות בדרכים על דרישה לכתובת	14
	רישום התצ"ר	15
	תנאי למתן היתר בניה בתא שטח מס' 2 יהא חתימת הסכם עם רשות החניה העירונית בגין הפעלת החניון הציבורי.	16

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

המלצת המחלקה היא לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

מרפסות בין 3 קירות יש להציע בשטח עיקרי

יש להציג סכמה המציגה עמידה בהוראות סעיף מי נגר

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 25/12/2025 - ה טבת תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2025/158
מספר בקשה	<u>2013/0376.06</u>
מספר סידורי	<u>7</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוכנית שינויים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוכנית שינויים ללא תוספת שטחים- ביטול איחוד יח"ד מתוכנית שינויים 13/375.02
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אפון יעקב
עורך הבקשה	הנדסאי גלר דינה
מתכנן השלד	קוזלובסקי דב
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	37

כתובת האתר

אהליאב 15 , רוממה אזור תעשיה

גוש	חלקה	בשלמות
30235	294	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
376129	תחילת תוקף	29/10/2016			
5934	תחילת תוקף	14/06/2010			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

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

- בתאריך 23/09/2014 בת.ב. 2013/0375.00 עבור "הקמת מבנה מגורים חדש מעל חניון סה"כ 42 יחידות דיור" בהיתר זה אושרו 4012.74 מ"ר לשטחים עיקריים, 1042.1 מ"ר לשטחי שירות ו- 293.56 מ"ר למרפסות.

- בתאריך 11/07/2016 בת.ב. 2013/0375.01 עבור "תכנית שינויים למבנה 1a הכולל 42 יח"ד – חלוקה מחדש" בהיתר זה אושרו 72.72 מ"ר לשטחים עיקריים, 7.2 מ"ר לשטחי שירות ו- 32.49 למרפסות.

- בתאריך 01/11/2017 בת.ב. 2013/0375.02 עבור "תכנית שינויים בסמכות מהנדס העיר" בהיתר זה לא

אושרו שטחים.

מהות הבקשה :

מצב קיים : מדובר בבניין קיים בן 10 קומות מעל הכניסה הקובעת ו- 4 קומות מתחת לכניסה המשמש למגורים ברחוב אהליאב 15, בשכונת רוממה, גוש : 30235 , חלקה : 294

מצב מוצע :

קומה ט', במפלס +24.48 :

מוצע פיצול יח"ד מס' 40 ל- 2 יח"ד חדשות מס' 40 ו- 42.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

תום מועד להגשת התנגדויות בתאריך 24.7.25, לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 294.

בוצע משלוח הודעות עפ"י תקנה 36 לחוק, באחראיות ובמסגרת דסק שרות במעמד הלקוחות ובמעמד פתיחת התיק.

מידע קודם

מידע קודם	מתאריך	
הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים	01/12/2025	לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים : חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג הרמוניקה a.
חוות דעת תכנונית	01/12/2025	

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5934 תחילת תוקף : 14/06/2010 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 376129 תחילת תוקף 29/10/2016 אזור מגורים מיוחד. 5934 תחילת תוקף 14/06/2010 אזור מגורים מיוחד. תכנית מתאר 62'. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית 5934 קיים סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : סעיף 25 : מס' יח"ד מירבי, גובה הבניה המירבי, מספר הקומות המרבי, קווי הבניין וצמצום מרווחים, שלביות ביצוע, מרווחים בין הבניינים במתחם ושטחי הבניה, המוצע בבקשה אינו חורג מן אחד מסעיפים אלה. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 6.7.22 ע"י המח' למידע תכנוני ובבחינת הבקשה לא נמצאו חריגות מקו הבניין המאושרים. נספח בינוי : בתכנית חל נספח בינוי בקנ"מ 250 : 1 מחייב חלקית לעניינים הבאים : קווי בניין מרביים, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי ומס' יח"ד מירבי. המוצע בבקשה אינו חורג מאחד מסעיפים אלו כמפורט להלן :		

מותר עפ"י נספח ומוצע בבקשה : קומה ט', במפלס +24.48 : מוצע פיצול יח"ד מס' 40 ל- 2 יח"ד חדשות מס' 40 ו- 42 , לא תואם נספח אך מנחה לעניין זה. שלביות ביצוע : לא רלוונטי בבקשה זו. שטחי בניה : בבקשה לא מוצע שטחי בניה, אלא פיצול יח"ד קיימת בלבד. מס' קומות : מותר לפי תב"ע : 10 קומות מעל הכניסה הקובעת ו- 5 מתחת הכניסה. מס' קומות קיים : 10 קומות מעל הכניסה הקובעת ו- 4 מתחת הכניסה. מוצע בבקשה : פיצול יח"ד, אין שינוי במס' הקומות. מס' יח"ד : מותר לפי תב"ע : 161 יח"ד. מס' יח"ד קיים (עפ"י היתרים) : בחלקה הנידונה קיימים 4 בנייני מגורים בנין טיפוס a1 : 41 יח"ד. בנין טיפוס a2 : 42 יח"ד. בנין טיפוס a3 : 42 יח"ד. בנין טיפוס b : 31 יח"ד. סה"כ 156 יח"ד. מוצע בבקשה : פיצול יח"ד בבנין טיפוס a1 – דהיינו תוספת יח"ד 1. חישוב :		

156 (יח"ד כללי קיים) + 1 (מוצע בבניין טיפוס a1) = 157 יח"ד – כמותר. גובה בניה : מותר לפי תב"ע : גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת 31.3 + מ', סעיף 5 (2) : מעל גובה זה יותר מעקה בלבד. קיים : גובה מבנה מעל הכניסה כולל גובה מעקה 31.88 + מ'. מוצע בבקשה : אין שינוי בגובה הבניה. אישור הסדרי תנועה : התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה בתאריך 15.7.25 ע"י בת אל זבריקו. אישור שימור : לא רלוונטי בבקשה זו. נוהל בקרה הנדסית : לא נדרש. חוות דעת אדריכלית : מוצע בבקשה תוספת יח"ד ע"י פיצול קיימת ללא שינוי בשטחי הבניה, המוצע תואם את התב"ע החלה במגרש, אך עורך הבקשה אינו מסמן את המאושר בסמכות מהנדס העיר כעת להריסה פנימית - על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג הרמוניקה a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	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
	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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

חוות דעת אדריכלית :

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 25/12/2025 - ה טבת תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2025/158
מספר בקשה	<u>2011/0794.05</u>
מספר סידורי	<u>8</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, סגירת מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת מרפסות.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אסייג יוסף
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות אלפנט אסתי
מתכנן השלד	שמוחה יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	95

כתובת האתר

נבון 6, מקור ברוך

גוש	חלקה	בשלמות
30072	172	כן
30072	24	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1680	תחילת תוקף	14/12/1972			
30072ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
895136	תחילת תוקף	13/02/2023			
9936	תחילת תוקף	23/11/2006			

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

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

- ביום 06.08.2024 עבור תוספת מרפסות בתיק רישוי מספר 2018/850.02. בהיתר זה אושרו 24.13 מ"ר למניין שטח מרפסות.

- ביום 05.04.2020 עבור הרחבת בנייה בתיק רישוי מספר 2018/850.00. בהיתר זה אושרו 62.74 מ"ר למניין שטח עיקרי.

- ביום 02.01.2017 עבור תכנית שינויים בתיק רישוי מספר 2012/451.0.

מהות הבקשה :

מצב קיים : בניין משולב מגורים ומסחר, בן 8 קומות מעל קומת מסחר, מעל 2 קומות חניה תת קרקעיות. ברחוב נבון 6 בשכונת מקור ברוד, גוש : 30072 חלקה : 5024.

מצב מוצע :

קומת קרקע מפלס +1.52 :

חזית צפונית – עבור יח"ד מס' a4 מוצעת מרפסת זיז.

קומה 2 מפלס +5.00 :

חזית צפונית – עבור יח"ד מס' a6 מוצעת מרפסת זיז.

קומה 6 מפלס +17.60 :

חזית צפונית – עבור יח"ד מס' a16 מוצעת הגדלת מרפסת זיז.

קומת 7 מפלס +20.75 :

חזית צפונית – עבור יח"ד מס' a17 מוצעת מרפסת זיז.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

תום מועד להגשת התנגדויות בוצע בתאריך 24/06/2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה

לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 5024.

הליך פרסומי משלוח 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	
02/12/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים

ובתנאים לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים : חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית b.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 9936 תחילת תוקף : 23/11/2006 ייעוד הקרקע : דברי הסבר : הבקשה נידונה ברשות רישוי בתאריך 30/03/2025 ובה הוחלט לדחות את הבקשה לצורך השלמת תנאים לדיון. * נספח בינוי : במפלס +23.90 מוצעת מרפסת זיז כמותר עפ"י נספח, אולם נראה כי בוצע איחוד יח"ד 19a ו- 20a מבלי שנמצא היתר לכך. על עורך הבקשה להבהיר לצוות המקצועי עניין זה. - בתכנית המוצעת לא מבוקש מרפסות ליח"ד מס' 19a ו- 20a, דירה 19a קיימת לפי היתר מס' 2012/451.00. * אישור שימור : טרם דיון חוזר, ימצא עורך הבקשה את אישור מחלקת שימור. - בתאריך 12/03/2025 התקבל אישור שימור. התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : * תכנית 895136 תחילת תוקף 13/02/2023. * תכנית מתאר '62. * תקנות חוק תכנון ובניה.	23/11/2025	חוות דעת תכנונית

סטייה ניכרת : התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : - מספר יח"ד. - שלביות ביצוע. נספח בינוי : התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת נספח בינוי מפורט, מחייב חלקית. מחייב לעניין : מספר יח"ד, גובה בניה, מספר קומות, שטחי בנייה הוראות שימור ותכנון המרפסות. המוצע בבקשה הנידונה מבוקש כפי נספח בינוי במדויק, למעט : - במפלס +5.00 מוצע רוחב מרפסת גדול יותר מהמותר עפ"י נספח, אולם יובהר כי חלק זה אינו מקורה אין מניעה לאשר. שלביות ביצוע : התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת סעיף שלביות ביצוע 7.1 : "תוספת הקומה העשירית ותוספת הממ"ד בקומה התשיעית שבתחום חלקה 24 תא שטח 2 תבוצענה בהינף אחד בלבד" - כאמור מבוקשות 4 מרפסות זיז במפלסים שונים- אין רלוונטיות לסעיף שלביות. קווי בניין : תיק קווי בניין התקבל מהמחלקה למידע תכנוני מיום 02/07/2024 בבחינת הבקשה לא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. שטחי בניה : בבקשה לא מוצעים כלל שטחי בניה אלא רק שטחי מרפסות. מרפסות זיז : מותר לפי תקנות : ניתן לתכנן מרפסות זיז בשטח של עד 14 מ"ר ובתנאי שממוצע שטח המרפסות הזיז בבניין אינו עולה על 12 מ"ר ובעומק של 1.50 מ' ללא הקלה ו-2 מ' עם הקלה.		

מותר עפ"י מדיניות מ"ע: נדרש שתהיינה מרפסות זיז בצמדים. נדרש להראות תכנית צל למרפסות סוכה בשאר יח"ד בחזית. מוצע בבקשה: קומת קרקע מפלס +1.52: חזית צפונית – עבור יח"ד מס' a4 מוצעת מרפסת זיז מקורה חלקית באורך 3.8 מ' ובעומק 1.5 מ' בשטח של 5.74 מ"ר (1.53 מ"ר מקורה). קומה 2 מפלס +5.00: חזית צפונית – עבור יח"ד מס' a6 מוצעת מרפסת זיז לא מקורה באורך 2.81 מ' ובעומק 1.5 מ' בשטח של 4.21 מ"ר. קומה 6 מפלס +17.60: חזית צפונית – עבור יח"ד מס' a16 מוצעת הגדלת מרפסת זיז לא מקורה באורך 2.87 מ' ובעומק 1.5 מ' בשטח של 5.38 מ"ר. קומת 7 מפלס +20.75: חזית צפונית – עבור יח"ד מס' a17 מוצעת מרפסת זיז לא מקורה באורך 3.02 מ' ובעומק 1.5 מ' בשטח של 4.51 מ"ר. בבחינה נמצא כי מרפסות הזיז המוצעות עומדות בעומק ובשטח המותר וכן בהנחיות מהנדס עיר ולכן – אין מניעה לאשר. אישור שימור: התקבל אישור שימור בתאריך 12/03/2025 ע"י צחור יהונתן. אישור הסדרי תנועה: לא רלוונטי. אישור בקרה הנדסית: לא רלוונטי. חוות דעת אדריכלית:		

על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית b. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
נספח בינוי : במפלס +23.90 מוצעת מרפסת זיז כמותר עפ"י נספח, אולם נראה כי בוצע איחוד יח"ד a19 ו 20a, מבלי שנמצא היתר לכך. על עורך הבקשה להבהיר לצוות המקצועי עניין זה. אישור שימור : טרם דיון חוזר, ימציא עורך הבקשה את אישור מחלקת שימור. הערות גרפיות : יש לבצע תיקונים כמסומן ע"ג הרמוניקה a.	30/03/2025	דיון ברשות הרישוי : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון
נספח בינוי : במפלס +23.90 מוצעת מרפסת זיז כמותר עפ"י נספח, אולם נראה כי בוצע איחוד יח"ד a19 ו 20a, מבלי שנמצא היתר לכך. על עורך הבקשה להבהיר לצוות המקצועי עניין זה. אישור שימור : טרם דיון חוזר, ימציא עורך הבקשה את אישור מחלקת שימור. הערות גרפיות : יש לבצע תיקונים כמסומן ע"ג הרמוניקה a.	05/03/2025	הכנת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 895136 תחילת תוקף : 13/02/2023 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : - תכנית 895136 תחילת תוקף 13.02.2023 - תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : מספר יח"ד. שלביות ביצוע. נספח בינוי : התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת נספח בינוי מפורט, מחייב חלקית. מחייב לעניין : מספר יח"ד, גובה בנייה, מספר קומות, שטחי בנייה הוראות שימור ותכנון המרפסות. המוצע בבקשה הנידונה מבוקש כפי נספח בינוי במדויק, למעט : במפלס +5.00 מוצע רוחב מרפסת גדול יותר מהמותר עפ"י נספח, אולם יובהר כי חלק זה אינו מקורה – אין מניעה לאשר. במפלס +23.90 מוצעת מרפסת זיז כמותר עפ"י נספח, אולם נראה כי בוצע איחוד יח"ד 19 a ו 20a , מבלי שנמצא היתר לכך. על עורך הבקשה להבהיר לצוות המקצועי עניין זה.	05/03/2025	חוות דעת תכנונית

שלביות ביצוע: התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת סעיף שלביות ביצוע – 7.1: "תוספת הקומה העשירית ותוספת הממ"ד בקומה התשיעית שבתחום חלקה 24 – תא שטח 2 תבוצענה בהינף אחד בלבד" – כאמור מבוקשות 4 מרפסות זיז במפלסים שונים - אין רלוונטיות לסעיף שלביות. קווי בניין: תיק קווי בניין התקבל מהמחלקה למידע תכנוני מיום 02/07/2024. להלן נתוני הבדיקה: המוצע מבוקש בתוך תחום קווי בניין ירוק, מאושר(עילי). שטחי בניה: במפלס +1.52 עבור יח"ד מספר a 4 מוצעת מרפסת זיז בשטח של 5.74 מ"ר. במפלס +5.00 עבור יח"ד מספר a 6 מוצעת מרפסת זיז בשטח של 5.43 מ"ר מתוכם 4.21 מ"ר מקורה – בטבלה מספר 5 – ניתנו עבור תא שטח 2, 135 מ"ר עבור קירוי מרפסות המותרות עפ"י נספח – אין מניעה לאשר. במפלס +20.75 עבור יח"ד מספר a 17 מוצעת מרפסת זיז בשטח של 4.51 מ"ר. במפלס +23.90 עבור יח"ד מספר a 19 מוצעת מרפסת זיז בשטח של 8.60 מ"ר. תכנון אדריכלי: המוצע תואם נספח בינוי. אישור שימור: עפ"י נתוני המערכת התקבלה דחייה אוטומטית ע"י המערכת מיום 23.02.2025, זאת מאחר ונמצא חוסר במסמכים נדרשים. טרם דיון חוזר, ימציא עורך הבקשה את אישור מחלקת שימור.		

הערות גרפיות :		
יש לבצע תיקונים כמסומן 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
	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 בכפוף לשינויים ובתנאים :

חוות דעת אדריכלית :

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 25/12/2025 - ה טבת תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2025/158
מספר בקשה	<u>2022/0405.00</u>
מספר סידורי	<u>9</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	בית תפילה, בית תפילה
מהות בקשה	תוספת בניה
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	כן
המבקש	חברה המרכז העולמי לתורה ולחסידות שע"י חסידי בעלזא
עורך הבקשה	שוחט אוריה
מתכנן השלד	מהנדס פינקלשטיין חיים
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

דובר שלום 10 , רוממה

גוש	חלקה	בשלמות
30299	88	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
666925	תחילת תוקף	24/03/2021			

תאור הבקשה

בקשה מספר – 2022-405.0 – שינוי מבקשים.

היתר קודם בחלקה :

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

-בתאריך 16.08.2011 ת.ב. 1984/744.07 ובה אושר "תוספת בניה/ הרחבה לבניין קיים", בהיתר זה אושרו 697.04 מ"ר למניין שטחים עיקריים ו232 מ"ר למניין שטחי שרות.

-בתאריך 21.06.2000 ת.ב. 1997/819.00 ובה אושר "בנין חדש- בית הרב", בהיתר זה אושרו 3418.39 מ"ר למניין שטחים עיקריים, 879.38 מ"ר למניין שטחי שרות ו221.00 למניין שטחי מרפסות.

מהות הבקשה המוצעת :

מדובר במבנה בין 4 קומות מעל הכניסה הקובעת ו4 מתחת הכניסה הקובעת שהינו מרכז עולמי לתורה וחסידות בעלזא הכולל בית המדרש ובית הכנסת המרכזי של חסידות בעלז בקריית בעלז בירושלים, ברח' דובר שלום 10, גוש : 30299 חלקה : 88.

מצב מוצע :

הרחבה ותוספת שטחים למבנה.

להלן הפירוט :

קומת גנרטורים ואכסניה -21.50, -19.00 :

קומת האכסניה ללא שינוי

קומת הגנרטורים- שינויים פנימיים בלבד בחלוקת חדרים טכניים ומחסנים.

קומה קיימת -15.70 :

חזית מערבית צפונית- 2 מעליות מוצעות

חזית צפונית- הרחבת משרדים מבואות, חדר דחסניות אשפה שינויים פנימיים, מדרגות פיתוח מוצעות, מרפסות מחדרי הצוות בעומקים שונים.

קומה קיימת -12.10, -11.50 :

חזית מערבית צפונית- 2 מעליות מוצעות

חזית צפונית- הרחבת 2 שטיבלים, הרחבת חדר, הרחבת חדר כיורים.

חזית דרומית- הנמכת אולם טיש קיים לגובה זה, הרחבת אולם טיש, לובי, חדרי שירותים, חדר מכוונות, מטבחי הגשה, חדר רב, נט"י, 4 חדרי מדרגות, 6 מעליות, חדר יחוד.

קומה קיימת -8.70, -8.30 :

חזית מערבית צפונית- 2 מעליות מוצעות

חזית צפונית- הרחבת 4 שטיבלים, הרחבת חדר מכוונות.

חזית דרומית- אולם טיש חלל כפול, 4 חדרי מדרגות, 6 מעליות, מחסן, חדרי מכוונות, מעברים, חדרי שירותים

קומה קיימת -5.00 :

חזית מערבית צפונית- 2 מעליות מוצעות

חזית צפונית- הרחבת 4 שטיבלים, הוספת היכל תורה, חדרי שירותים, פינת קפה, חדר אשפה, מדרגות, מחסן.

חזית דרומית- כניסה, חדרי תפילה ולימוד, חדר רב, חדר אב בית, חדר וידאו, חדר שידור, חדרי מדרגות ממ"ד, מעליות.

כלל הקומה- הריסות, שינויים פנימיים באזור המקווה ובחדרים נוספים.

קומה קיימת 3.46- :

חזית דרומית- גלריה לנשים, מעליות, חדרי מדרגות, חדר ליחידות טיפול אוויר, חדר מכונות, לובי, מלתחה, חדרי שירותים, מעברים.

קומת כניסה קיימת מפלס 0.00+ :

חזית מערבית צפונית- 2 מעליות מוצעות

חזית מערבית- הרחבה עבור מדרגות, מעברים, משרד.

חזית צפונית- מרפסת גג, מלתחה, פיר אשפה.

חזית מזרחית- כניסת נשים.

חזית דרומית- הרחבה מוצעת גלריה לנשים, הכולל מעברים, מדרגות, שינויים במדרגות חיצוניות, מעליות חדרי שירותים, חניה.

כלל הקומה- הריסות, שינויים פנימיים.

קומת ביניים מפלס 2.69+ :

חזית צפונית- חדר מלתחה- שירותים, חדר ניקיון.

מרכז החלקה- חדרי שירותים, מחסן.

כלל הקומה- שינויים פנימיים.

מוצע קומת גלריה עבור שירותים הכוללים 44 תאים בשטח עיקרי של 200 מ"ר.

קומה קיימת מפלס 4.00+, 4.52+ :

חזית מזרחית- הרחבת ההיכל, מעלית, חדרי שירותים, מדרגות.

חזית מערבית- הרחבת לחדרי מדרגות, מעברים, חדרי שירותים.

מרכז החלקה- חדרי שירותים, מעברים, מדרגות, הרחבת ההיכל.

חזית דרומית- הרחבה לבניין הרב, מרפסת, שינויים פנימיים.

קומה קיימת מפלס 8.06+, 9.32+ :

חזית מזרחית-הרחבת גלריה ומעלית מוצעת

חזית צפונית- הרחבה עבור חדרי מדרגות.

חזית מערבית- הרחבת גלריה, מדרגות, חדרי שירותים.

מרכז החלקה- חדרי שירותים, מעברים, מדרגות, הרחבת הגלריה, מטבחון.

חזית דרומית-הרחבה לבניין הרב, שינויים פנימיים וחיצוניים.

קומה קיימת מפלס 13.82+, 12.06+ :

חזית מערבית- מרפסת גג מוצעת.

חזית מזרחית- הרחבה לגלריה, מעלית, תוספת חדרי שירותים, הריסות, שינויים פנימיים וחיצוניים.

חזית צפונית- גג טכני לבניין הרב.

קומה קיימת מפלס +18.14 :

חזית מזרחית- הרחבה לגלריה, מעלית, תוספת חדרי שירותים, הריסות, שינויים פנימיים וחיצוניים.

קומה חדשה מפלס +21.98 :

חזית צפונית- תוספת קומה גלריה 4 הכוללת חדרי שירותים, חדרי מדרגות, מעברים, מעליות, הריסות פירי הגג הקיים.

קומת גגות חדשה מפלס +28.68 :

מדרגות יציאה, מעליות לקומת הגג, פירים, יחידות מיזוג, מתקנים טכניים.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

הבקשה תואמת תב"ע, לא בוצע פרסום התקבלו 100% חתימות בעלים. ולפי נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות לבקשה.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 88, לא בוצע הליך פרסומי הבקשה תואמת תב"ע, התקבלו 100% חתימות בעלים. ולפי נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות לבקשה.

מידע קודם

מתאריך	
02/12/2025	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים.
02/12/2025	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 666925

תחילת תוקף : 24/03/2021 ייעוד הקרקע: דברי הסבר : - התיק נידון ברשות רישוי מיום 12.03.2023 ובה הוחלט : "להוריד מסדר יום לבדיקה מקצועית נוספת". - התיק נידון ברשות רישוי מיום 2023.05.21 ובה הוחלט : "לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים". - התיק נידון ברשות רישוי מיום 2023.08.20 ובה הוחלט : "לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים, מאחר וועדת ההקצאות תתכנס בעוד מס' חודשים ובזמן זה יהא ניתן להמציא את שאר התנאים להיתר, אין מניעה לאשר את ההעברת תנאי אישור מחלקת נכסים מהפניה לגורמים לתנאי לקבלת היתר". - התיק נידון ברשות רישוי מיום 2024.06.09 ובה הוחלט : "לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים, הבקשה מובאת לדיון חוזר בוועדת המשנה לאישור בכפוף לשינויים ובתנאים לצורך השארת מבקש אחד והורדת שאר המבקשים שהיו בפתיחת התיק, והשארתם רק בבעלים בבקשה המוצעת". - התנאים נמצא כעת בסוף מילוי תנאים להיתר. -במקביל, מתקיים על הבניין דיון בבית המשפט מס' שנים לחריגות בניה שלא הוכשרו. - התקבלה בקשה מהמחלקה המשפטית לאגף הרישוי לבדוק באם עבירות הבניה שלהם מתנהל משפט כעת מוכשרים בבקשה זו או שיש עבורם היתר, בבדיקת הצוות המקצועי נמצא כי חלק ניכר מעבירות הבניה אכן אושרו בהיתרים ובבקשה זו פרט לגלריה קיימת המשמשת לשירותים אשר חושב כשטח קיים ולה לא נמצא היתר. קומת גלריה, מפלס $2.69 = 792.99$: מוצע קומת גלריה עבור שירותים הכוללים 44 תאים בשטח עיקרי של 200 מ"ר. כך שאין שינוי בשטח עיקרי שאושר בדיונים הקודמים בסך של 26,971.10 מ"ר – אין מניעה לאשר.		

הבקשה מובאת לדיון חוזר בוועדת המשנה לאישור בכפוף לשינויים ובתנאים לצורך השארת מבקש אחד והורדת שאר המבקשים שהיו בפתיחת התיק, והשארתם רק בבעלים בבקשה המוצעת. התקבל : מכתב בקשה לשינוי מבקש. טופס חתום ע"י המבקשים שמסירים עצמם ממבקש בבקשה. טרם התקבלה : הרמוניקה מעודכנת עם שם מבקש אחד והורדת שאר המבקשים . חתימת עיריית ירושלים על הסרת מועמדותה כמבקש. (מחלקת נכסים) אין מניעה להוריד שאר מבקשים מלבד העמותה "המרכז העולמי לתורה וחסידות שע"י חסידי בעלזא ע"ר 5800083848 " יש לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים לצורך : קבלת הרמוניקה מעודכנת עם מבקש יחיד . חתימת מחלקת נכסים על הטופס החתום של שאר הבעלים שירדו ממבקשים.	09/06/2024	דיון ברשות הרישוי : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
המלצת המחלקה : הבקשה מובאת לדיון חוזר בוועדת המשנה לאישור בכפוף לשינויים ובתנאים לצורך השארת מבקש אחד והורדת שאר המבקשים שהיו בפתיחת התיק, והשארתם רק בבעלים בבקשה המוצעת. התקבל : מכתב בקשה לשינוי מבקש. טופס חתום ע"י המבקשים שמסירים עצמם ממבקש בבקשה. טרם התקבלה :	03/06/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הרמוניקה מעודכנת עם שם מבקש אחד והורדת שאר המבקשים . חתימת עיריית ירושלים על הסרת מועמדותה כמבקש. (מחלקת נכסים) אין מניעה להוריד שאר מבקשים מלבד העמותה "המרכז העולמי לתורה וחסידות שע"י חסידי בעלזא ע"ר 5800083848 " יש לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים לצורך : קבלת הרמוניקה מעודכנת עם מבקש יחיד . חתימת מחלקת נכסים על הטופס החתום של שאר הבעלים שירדו ממבקשים.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 666925 תחילת תוקף : 24/03/2021 ייעוד הקרקע : רקע לבקשה : בתאריך 20.08.2023 נדונה הבקשה ברשות רישוי והוחלט לאשר את הבקשה בתנאים. לאחר וועדה זו, הבקשה הועברה לגורמים. התיק בשלב הגורמים טרם תשלום לגיחון השבחה וסלילה. מזמין העבודה מעוניין (מטעמיים פנימיים) כי בשם תחת מבקש הבקשה תהיה רשומה העמותה "המרכז העולמי לתורה וחסידות שע"י חסידי בעלזא ע"ר 5800083848 " שהיא זו אשר מבקשת בפועל את הבקשה. בטבלת הבעלים יופיעו שאר בעלי הקרקע ומורשי החתימות בעמותות ובחברות הרשומות בנסח הטאבו. על כן כעת הבקשה מובאת לדיון חוזר לצורך השארת מבקש אחד והורדת שאר המבקשים שהיו בפתיחת התיק, והשאריתם רק בבעלים בבקשה המוצעת.	03/06/2024	חוות דעת תכנונית

מאחר וועדת ההקצאות תתכנס בעוד מס' חודשים ובזמן זה יהא ניתן להמציא את שאר התנאים להיתר, אין מניעה לאשר את ההעברת תנאי אישור מחלקת נכסים מהפניה לגורמים לתנאי לקבלת היתר.	20/08/2023	דיון ברשות הרישוי : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 666925 תחילת תוקף : 24/03/2021 ייעוד הקרקע : דברי הסבר : - התיק נידון ברשות רישוי מיום 12.03.2023 ובה הוחלט : "להוריד מסדר יום לבדיקה מקצועית נוספת, רשות הרישוי החליטה להוריד את הבקשה לצורך בדיקה מקצועית נוספת". - התיק נידון ברשות רישוי מיום 21.05.2023 ובה הוחלט : "לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים, הבקשה הינה הרחבה עבור מרכז דת לחסידות בעלז ולבית הרב המוצע בבקשה. קיימים תיקונים קלים בהרמוניקה, נדרשים אישור איכות הסביבה ואישור מחלקת נכסים. תנאי ראשון להפצה לגורמים : אישור מחלקת נכסים ואיכות הסביבה : על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת נכסים - החלקות הסמוכות שקיימות בתב"ע זו שייכות לעיריית ירושלים זאת מאחר שמדובר בהרחבה בלבד התואמת תבע".	13/08/2023	חוות דעת תכנונית

- התקבלה פניה של מבקשי ההיתר כי וועדת הקצאות תתכנס בעוד מס' חודשים ובכך ייווצר מצב שהמצאת תנאי זה כהפניה לגורמים תהיה הבלתי אפשרית (בתווך הזמן הקרוב) כאשר בזמן ההמתנה יהא ניתן להמציא את שאר תנאים להיתר. בקשתם כי תנאי אישור מחלקת נכסים - החלקות הסמוכות שקיימות בתב"ע זו שייכות לעיריית ירושלים זאת מאחר שמדובר בהרחבה בלבד התואמת תבע יהיה כתנאי להוצאת היתר בניה ולא כתנאי להפניה לגורמים.		
לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים : מאחר וועדת ההקצאות תתכנס בעוד מס' חודשים ובזמן זה יהא ניתן להמציא את שאר התנאים להיתר, אין מניעה לאשר את ההעברת תנאי אישור מחלקת נכסים מהפניה לגורמים לתנאי לקבלת היתר.	13/08/2023	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים : הבקשה הינה הרחבה עבור מרכז דת לחסידות בעלז ולבית הרב המוצע בבקשה. קיימים תיקונים קלים בהרמוניקה, נדרשים אישור איכות הסביבה ואישור מחלקת נכסים. תנאי ראשון להפצה לגורמים : אישור מחלקת נכסים ואיכות הסביבה : על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת נכסים - החלקות הסמוכות שקיימות בתב"ע זו שייכות לעיריית ירושלים זאת מאחר שמדובר בהרחבה בלבד התואמת תב"ע .	21/05/2023	דיון ברשות הרישוי : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

אדריכל העיר : אין צורך באישור מחלקת אדריכל העיר. חוות דעת תכנונית : על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תוכניות c1 ו-c2		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 666925 תחילת תוקף : 24/03/2021 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : * 666925 תחילת תוקף 24/03/2021, מבנים ומוסדות ציבור (נספח בינוי 1). * 5505 תחילת תוקף 28/11/1997, מקום למוסד. * 3567 תחילת תוקף 13/08/1992, מקום למוסד. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : גובה בניה, קווי בנין. בבקשה לא קיימת חריגה בני"ל. נספח בינוי :	16/05/2023	חוות דעת תכנונית

בתב"ע 666925 חל נספח בינוי מס' 1 אשר הינו מנחה המוצע בבקשה אינו תואם לנספח בינוי הנספח מנחה. שלביות ביצוע: עפ"י סעיף 7.1 " תוספות והרחבות למוסד - הבניה תבוצע בהינף אחד לכל בנין בנפרד וכל קומה בנפרד", מוצע בבקשה בשונה מהנספח הנספח מנחה ועל כן לא ניתן לבחון בניה של כל קומה בנפרד. "בניה בשטחים שבבעלות עיריית ירושלים- תנאי הינו הכנת תצ"ר לדברי עורכת הבקשה הבעלים באמצע הכנת תצ"ר ועל כן ע"מ לא לעכב את הבניה מבקשים כרגע מצומצם מהמותר על פי התב"ע עד להכנת התצ"ר שאז יבוקש היתר נוסף. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 04.10.2021 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאה חריגה מקווי הבניין המאושרים עבור מעלית. חזית צפונית- מעליות חיצוניות- אין מניעה לאשר מעלית חיצונית מחוץ קו בניין בהתאם למותר בתב"ע 5022. שטח בניה: שטחים עיקריים: מותר: שטחי בניה מותרים סה"כ: 48,120 מ"ר. שטחי בניה מותרים מעל הכניסה הקובעת: 22,000 מ"ר. שטחי בניה מותרים מתחת הכניסה הקובעת: 25,550 מ"ר. שטחי בניה מותרים ביעוד ע"פ תכנית מאושרת אחרת מתחת הכניסה הקובעת: 340 מ"ר. שטחי בניה מותרים ביעוד שטחים פתוחים מעל הכניסה הקובעת: 115 מ"ר. שטחי בניה מותרים ביעוד שטחים פתוחים מתחת הכניסה הקובעת: 115 מ"ר.		

קיים : שטחי בניה קיימים סה"כ: 26,971.10 מ"ר. שטחי בניה קיימים מעל הכניסה הקובעת: 13,273.47 מ"ר. שטחי בניה קיימים מתחת הכניסה הקובעת: 13,697.63 מ"ר. מוצע : שטחי בניה מוצעים סה"כ: 8,518.18 מ"ר שטחי בניה מוצעים מעל הכניסה הקובעת: 3,699.27 מ"ר. שטחי בניה מוצעים מתחת הכניסה הקובעת: 4,818.91 מ"ר. שטחי בניה מוצעים ביעוד ע"פ תכנית מאושרת אחרת : לא מבוקשים בבקשה זו. שטחי בניה מוצעים בשטחים פתוחים : לא מבוקשים בבקשה זו. סה"כ עיקרי קיים ומוצע : שטחי בניה קיימים ומוצעים סה"כ: 35,489.28 מ"ר > 48,120 מ"ר המותרים. שטחי בניה קיימים ומוצעים מעל הכניסה הקובעת: 16,972.74 מ"ר. > 22,000 מ"ר המותרים. שטחי בניה קיימים ומוצעים מתחת הכניסה הקובעת: 18,516.54 מ"ר. > 25,550 מ"ר המותרים. שטחי שירות : מותר : שטחי בניה מותרים סה"כ : 14,915 מ"ר שטחי בניה מותרים מעל הכניסה הקובעת: 5,300 מ"ר שטחי בניה מותרים מתחת הכניסה הקובעת: 9,530 מ"ר שטחי בניה מותרים ביעוד ע"פ תכנית מאושרת אחרת מתחת הכניסה הקובעת : 85 מ"ר מוצע : שטחי בניה מוצעים סה"כ: 1,216.68 מ"ר שטחי בניה מוצעים מעל הכניסה הקובעת: 157.39 מ"ר. שטחי בניה מוצעים מתחת הכניסה הקובעת: 1,059.29 מ"ר. שטחי בניה מוצעים ביעוד ע"פ תכנית מאושרת אחרת : לא		

מבוקשים בבקשה זו. קיים : שטחי בניה קיימים סה"כ: 6,221.40 מ"ר. שטחי בניה קיימים מעל הכניסה הקובעת: 1,125.62 מ"ר. שטחי בניה קיימים מתחת הכניסה הקובעת: 5,095.78 מ"ר. סה"כ שרות קיים ומוצע : שטחי בניה קיימים ומוצעים סה"כ: 7,438.08 מ"ר > 14,915 מ"ר המותרים. שטחי בניה קיימים ומוצעים מעל הכניסה הקובעת: 1,283.01 מ"ר. > 5,300 מ"ר המותרים. שטחי בניה קיימים ומוצעים מתחת הכניסה הקובעת: 6,155.07 מ"ר. > 9,530 מ"ר המותרים. הערה : עקב כך שיצאו היתרים למבנה בית הרב ולא מומשו השטחים בבניה בפועל. חושבו שטחים "מוצעים" כקיימים ששולמו כל האגרות לגבי שטחים אלו מצורפת טבלת הסבר בהרמוניקה. ממ"ד : בבקשה מוצע ממ"ד אחד במפלס 5.00 - על עורך הבקשה להמציא אישור פיקוד העורף כתנאי להיתר. מס' קומות : בבקשה מוצעת הוספת קומה אחת למרכז והרחבות לקומות קיימות כמותר בתב"ע סה"כ 6 קומות מתחת הקרקע ו6 קומות מעל הקרקע. גבהים : מוצע בבקשה הגבהה ל32.06 + זהה למותר בתב"ע. מרפסת זיז : מוצע בבקשה : קומה קיימת 15.70- : מרפסות מחדרי הצוות בעומקים שונים		

של עד כ-3.15 מ' תואם תב"ע. קומה קיימת מפלס +4.00, +4.52 : חזית דרומית- מרפסת מחוץ לקו בנין תואם נספח בינוי. - אין מניעה לאשר. מעליות : מוצעות מעליות רבות להרחבה המבוקשת. 2 מתוכן מחוץ לקו בנין בחזית צפונית- התב"ע אינה מבטלת את תב"ע 5022 ועל כן ניתן לקבלן מכוח תב"ע 5022. חיזוק מבנים : לא נדרש. אישור הסדרי תנועה : ע"פ סעיף 4.1.2. ג - עבור הרחבה ע"פ התב"ע לא נדרשות חניות. אישור מבני ציבור : התקבל אישור מחלקת מבני ציבור בתאריך 12/01/2023 ע"י קליינמן ענת. אישור מחלקת נכסים : לא קיים אישור מחלקת נכסים- על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת נכסים- החלקות הסמוכות שקיימות בתב"ע זו שייכות לעיריית ירושלים. אדריכל העיר : לא קיים אישור אדריכל העיר – על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת אדריכל העיר. איכות הסביבה :		

התקבלה דחיה אוטומטית של המחלקה לאיכות הסביבה בתאריך 23/02/2023 - על עורך הבקשה להמציא אישור המחלקה לאיכות הסביבה לאחר הדיון. חוות דעת תכנונית : הבקשה הינה הרחבה עבור מרכז דת לחסידות בעלז ולבית הרב המוצע בבקשה, קיימים תיקונים קלים בהרמוניקה, נדרשים אישורים כגון אדריכל העיר, איכות הסביבה ואישור מחלקת נכסים. על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תוכניות c1, c2. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
לדחות לצורך השלמת תנאים. הבקשה הינה הרחבה עבור מרכז דת לחסידות בעלז ולבית הרב המוצע בבקשה. קיימים תיקונים קלים בהרמוניקה, נדרשים אישורי אדריכל העיר, איכות הסביבה ואישור מחלקת נכסים. אישור מחלקת נכסים : על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת נכסים- החלקות הסמוכות שקיימות בתב"ע זו שייכות לעיריית ירושלים. אדריכל העיר : על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת אדריכל העיר. איכות הסביבה : על עורך הבקשה להמציא אישור המחלקה לאיכות הסביבה לאחר הדיון.	16/05/2023	הכנת המלצה תכנונית : לדחות את הבקשה להשלמת תנאים לבקרה מרחבית

חוות דעת תכנונית : על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תוכניות c1, c2.		
רשות הרישוי החליטה להוריד את הבקשה לצורך בדיקה מקצועית נוספת	12/03/2023	דיון ברשות הרישוי : להוריד מסדר יום לבדיקה מקצועית נוספת
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 666925 תחילת תוקף : 24/03/2021 ייעוד הקרקע : מבנים ומוסדות ציבור התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : * 666925 תחילת תוקף 24/03/2021, מבנים ומוסדות ציבור (נספח בינוי 1). * 5505 תחילת תוקף 28/11/1997, מקום למוסד. * 3567 תחילת תוקף 13/08/1992, מקום למוסד. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : גובה בניה, קווי בנין. בבקשה מוצע בינוי מעבר לקו בנין ראה סעיף קווי בנין הנ"ל מהווה סטייה ניכרת ויש להסירם מן הבקשה. גובה הבניה זהה לנספח. על עורך הבקשה להסיר את כל המוצע מחוץ לקווי הבנין.	09/03/2023	חוות דעת תכנונית

נספח בינוי : בתב"ע 666925 חל נספח בינוי מס' 1 אשר הינו מנחה המוצע בבקשה אינו תואם לנספח בינוי הנספח מנחה. חסרה קומה מקומות המינוס שאינה מוצגת בבקשה- יש להציג את קומת המינוס החסרה בהרמוניקה . שלביות ביצוע : עפ"י סעיף 7.1 " תוספות והרחבות למוסד - הבניה תבוצע בהינף אחד לכל בנין בנפרד וכל קומה בנפרד", מוצע בבקשה בשונה מהנספח הנספח מנחה ועל כן לא ניתן לבחון בניה של כל קומה בנפרד. "בניה בשטחים שבבעלות עיריית ירושלים- תנאי הינו הכנת תצ"ר לדברי עורכת הבקשה הבעלים באמצע הכנת תצ"ר ועל כן ע"מ לא לעכב את הבניה מבקשים כרגע מצומצם מהמותר על פי התב"ע עד להכנת התצ"ר שאז יבוקש היתר נוסף- קיימת מבואה בשטח עיריית ירושלים שהתבקשה בטעות על עורך הבקשה להוריד שטח מוצע במפלס 15.70- שהינו בשטח הדרך השייך לעיריית ירושלים. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 04.10.2021 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. כגון : במפלס +4.00 : חזית דרומית- מרפסת מחוץ לקו בנין תואם נספח בינוי אך מחוץ לקו בנין וקווי הבנין הינם סטיה ניכרת מפלס -5.00- מבואה סגורה מחוץ לקו מגרש- יש להסירה מהבקשה חזית צפונית- מעליות חיצוניות- ניתנת אפשרות למעלית חיצונית ע"פ תב"ע 5022 - 2 המעליות אינן זהות במדויק בכל הקומות יש להתאימם. שטח בניה : שטחים עיקריים :		

מותר : שטחי בניה מותרים סה"כ : 48,120 מ"ר שטחי בניה מותרים מעל הכניסה הקובעת: 22,000 מ"ר שטחי בניה מותרים מתחת הכניסה הקובעת: 25,550 מ"ר שטחי בניה מותרים ביעוד ע"פ תכנית מאושרת אחרת מתחת הכניסה הקובעת : 340 מ"ר שטחי בניה מותרים ביעוד שטחים פתוחים מעל הכניסה הקובעת: 115 מ"ר שטחי בניה מותרים ביעוד שטחים פתוחים מתחת הכניסה הקובעת: 115 מ"ר מוצע : שטחי בניה מוצעים מוצעים סה"כ: 11,721 מ"ר שטחי בניה מוצעים מעל הכניסה הקובעת: 4,270.63 מ"ר. שטחי בניה מוצעים מתחת הכניסה הקובעת: 7,450.73 מ"ר. שטחי בניה מוצעים ביעוד ע"פ תכנית מאושרת אחרת : לא מבוקשים בבקשה זו. שטחי בניה מוצעים בשטחים פתוחים : לא מבוקשים בבקשה זו. שטחי שירות : שטחי בניה מותרים סה"כ : 14,915 מ"ר שטחי בניה מותרים מעל הכניסה הקובעת: 5,300 מ"ר שטחי בניה מותרים מתחת הכניסה הקובעת: 9,530 מ"ר שטחי בניה מותרים ביעוד ע"פ תכנית מאושרת אחרת מתחת הכניסה הקובעת: 85 מ"ר מוצע : שטחי בניה מוצעים מוצעים סה"כ: 1,425.12 מ"ר שטחי בניה מוצעים מעל הכניסה הקובעת: 266.88 מ"ר. שטחי בניה מוצעים מתחת הכניסה הקובעת: 1,158.24 מ"ר. שטחי בניה מוצעים ביעוד ע"פ תכנית מאושרת אחרת : לא מבוקשים בבקשה זו. ישנם שטחים רבים שלא מחושבים בבקשה, וכן עובי קירות יש		

לחשב 30 ס"מ ולא כמחושב, נדרש חישוב שטחים ברור ומלא ע"מ לבחון את הבקשה כנדרש להבנת הקיים. - לא ניתן לאשר. על עורך הבקשה לערוך חישוב שטחים מלא, לחשב שטחים מוצעים שטרם חושבו, לחשב את הקיים, לחשב עובי קירות 30 ס"מ. ממ"ד : בבקשה מוצע ממ"ד אחד במפלס 5.00 - על עורך הבקשה להמציא אישור פיקוד העורף כתנאי להיתר. מס' קומות : בבקשה מוצעת הוספת קומה אחת למרכז והרחבות לקומות קיימות כמותר בתב"ע סה"כ 6 קומות מתחת הקרקע ו6 קומות מעל הקרקע. גבהים : מוצע בבקשה הגבהה ל32.06 + זהה למותר בתב"ע. מרפסת זיז : מוצע בבקשה : קומה קיימת 15.70- : מרפסות מחדרי הצוות בעומקים שונים של עד 3.15 מ' תואם תב"ע. קומה קיימת מפלס 4.00, +4.52 : חזית דרומית- מרפסת מחוץ לקו בנין תואם נספח בינוי אך מחוץ לקו בנין וקווי הבנין הינם סטיה ניכרת. - לא ניתן לאשר. מעליות : מוצעות מעליות רבות להרחבה המבוקשת. 2 מתוכן מחוץ לקו בנין בחזית צפונית- התב"ע אינה מבטלת את תב"ע 5022 ועל כן ניתן לקבלן מכוח תב"ע 5022. חיזוק מבנים :		

לא נדרש. אישור הסדרי תנועה : ע"פ סעיף 4.1.2. ג - עבור הרחבה ע"פ התב"ע לא נדרשות חניות. אישור מבני ציבור : התקבל אישור מחלקת מבני ציבור בתאריך 12/01/2023 ע"י קליינמן ענת. אישור מחלקת נכסים : לא קיים אישור מחלקת נכסים- על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת נכסים- החלקות הסמוכות שקיימות בתב"ע זו שייכות לעיריית ירושלים. אדריכל העיר : לא קיים אישור אדריכל העיר – על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת אדריכל העיר. איכות הסביבה : התקבלה דחיה אוטומטית של המחלקה לאיכות הסביבה בתאריך 23/02/2023 - על עורך הבקשה להמציא אישור המחלקה לאיכות הסביבה לאחר הדיון. חוות דעת תכנונית : הבקשה הינה הרחבה עבור מרכז דת לחסידות בעלז ולבית הרב המוצע בבקשה חורג בסטיה ניכרת לעניין קווי בנין, שטחי בניה לא חושבו במלואם וחסרה אינפורמציה לבחינת השטחים הקיימים במבנה, נדרשים אישורים כגון אדריכל העיר, איכות הסביבה ואישור מחלקת נכסים על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		

לדחות את הבקשה במתכונת המוצעת : הבקשה מובאת לדחיה עקב חריגה בסטיה ניכרת לעניין קווי בנין, שטחי בניה לא חושבו במלואם וחסרה אינפורמציה לבחינת השטחים הקיימים במבנה, נדרשים אישורים כגון אדריכל העיר, איכות הסביבה ואישור מחלקת נכסים. סטייה ניכרת : על עורך הבקשה להסיר את כל המוצע מחוץ לקווי הבנין. נספח בינוי : יש להציג את קומת המינוס החסרה בהרמוניקה . שלביות ביצוע : עפ"י סעיף 7.1 "בניה בשטחים שבבעלות עיריית ירושלים- על עורך הבקשה להוריד שטח מוצע במפלס 15.70- שהינו בשטח הדרך השייך לעיריית ירושלים. קווי בנין : במפלס +4.00 : חזית דרומית- מרפסת מחוץ לקו בנין תואם נספח בינוי אך מחוץ לקו בנין וקווי הבנין הינם סטיה ניכרת - יש להסירה מהבקשה מפלס 5.00- מבואה סגורה מחוץ לקו מגרש- יש להסירה מהבקשה שטח בניה : ישנם שטחים רבים שלא מחושבים בבקשה, וכן עובי קירות יש לחשב 30 ס"מ ולא כמחושב, נדרש חישוב שטחים ברור ומלא ע"מ לבחון את הבקשה כנדרש להבנת הקיים. - לא ניתן לאשר. על עורך הבקשה לערוך חישוב שטחים מלא, לחשב שטחים מוצעים שטרם חושבו, לחשב את הקיים, לחשב עובי קירות 30 ס"מ וכן קומת מינוס שלא נמצאה בהרמוניקה וקיימת בנספח.	09/03/2023	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

מרפסת זיז : קומה קיימת מפלס +4.00 , +4.52 : חזית דרומית- מרפסת מחוץ לקו בנין תואם נספח בינוי אך מחוץ לקו בנין וקווי הבנין הינם סטיה ניכרת. - לא ניתן לאשר. אישור מחלקת נכסים : על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת נכסים- החלקות הסמוכות שקיימות בתב"ע זו שייכות לעיריית ירושלים. אדריכל העיר : על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת אדריכל העיר. איכות הסביבה : על עורך הבקשה להמציא אישור המחלקה לאיכות הסביבה לאחר הדיון. חוות דעת תכנונית : על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
כן	אישור פיקוד העורף הג"א	2
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	3
	תשלום אגרת בניה	4
כן	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	5
כן	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	6
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	7
כן	טרם העברה לגרומים יש להמציא אישור איכות הסביבה	8
כן	אישור משרד הבריאות	9
	אישור שירותי הכבאות	10
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	11

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים.

סדר יום לוועדה מתאריך - 25/12/2025 - ה טבת תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2025/158
מספר בקשה	<u>2007/0072.05</u>
מספר סידורי	<u>10</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בנייה ובניית מרפסת.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	לבקוביץ משה
עורך הבקשה	אדריכל פלינק נפתלי
מתכנן השלד	קוזלובסקי דב
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	8

כתובת האתר

חפץ חיים 51, זכרון משה

גוש	חלקה	בשלמות
31418	10	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
53595	תחילת תוקף	11/12/2012			

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

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

בתאריך 11/10/2010 ב-ת.ב. 2007/072.00 עבור " הריסת קומות שניבנו ללא היתר ובניית בנין חדש בן 2 קומות וגג רעפי ס " בהיתר זה אושרו 345.14 מ"ר למניין שטח עיקרי ו- 48.28 מ"ר למניין שטח שירות.

- בתאריך 07/06/2012 ב-ת.ב. 2007/072.01 עבור " תוספת קומת חניה ומחסנים ע"י הגבהת הבניין " בהיתר זה אושרו 98.68 מ"ר למניין שטח עיקרי ו- 44.22 מ"ר למניין שטח שירות ו- 16.72 מ"ר למניין שטח מרפסות.

- בתאריך 29 / 04 / 2014 ב-ת.ב. 2007/072.02 עבור " תוספת בניה המהווה תוספת 2 יח"ד חדשות ", בהיתר זה אושרו 6.93 מ"ר למניין שטח עיקרי ו- 24 מ"ר למניין שטח שירות ו- 10.95 מ"ר למניין שטח מרפסות.

מהות הבקשה:

הבקשה המוצעת הינה בבניין בין 4 קומות למגורים וגג רעפים ברחוב חפץ חיים 51 בשכונת זכרון משה. גוש : 31418 חלקה : 10.

מצב מוצע :

קומה ג', מפלס +8.86 :

חזית דרומית :

מוצעות שתי מרפסות זיז ומדרגות פנימיות עבור יח"ד מס' 7,8.

קומה ד', מפלס +11.76 :

מוצעת קומה חדשה עבור יח"ד מס' 7,8.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו ההקלות.

תום מועד להגשת התנגדויות בתאריך 09/10/2025. לפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי עניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 10.

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	
04/12/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :
	מרפסות זיז :
	על עורך הבקשה להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי של מרפסות זיז המוצעות.
	בקרה הנדסית :

על עורך הבקשה להמציא הצהרת מהנדס הכוללת סימון בסעיפים הרלוונטים. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לבצע תיקונים המופיעים בתכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 53595 תחילת תוקף : 11/12/2012 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : * 53595 תחילת תוקף 11/12/2012 מגורים ג'. * תכנית מתאר 62'. * תקנות תכנון והבניה. סטייה ניכרת : 1. גובה הבניה המירבי. 2. הריסת מרפסות זיז מעל רחוב חפץ חיים כתנאי למתן היתר בניה. 3. קווי הבניין. 4. מס' יח"ד המירבי. נספח בינוי :	03/12/2025	חוות דעת תכנונית

התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת נספח בינוי מפורט מחייב חלקית לעניין : גובה הבניין, קווי הבניין ומס' יח"ד. מותר עפ"י נספח ומוצע בבקשה : קומה ג', מפלס +8.86 : חזית דרומית : מוצעות שתי מרפסות זיז ומדרגות פנימיות עבור יח"ד מס' 7,8. קומה ד', מפלס +11.76 : מוצעת קומה חדשה עבור יח"ד מס' 7,8. שלביות ביצוע : לפי תב"ע סעיף 7.1 : בניה בהינף אחד תוספת הקומות ייבנו בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 22/09/2024 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. מספר הקומות : מותר לפי תב"ע : 4 קומות מעל לכניסה הקובעת + עליית גג. מצב קיים : 4 קומות מעל הכניסה הקובעת. מוצע בבקשה : עליית גג – כמותר. גובה הבניין : מותר עפ"י תב"ע : גובה של 40.15 מטר (שיא גג הרעפים) מעל לכניסה הקובעת. מוצע בבקשה : גובה של 40.15 מטר - כמותר. שטח בניה :		

מותר לפי תב"ע: עבור מגרש זה מכח תכנית 53595 סך כולל של 727 מ"ר כאשר 577 מ"ר שטח עיקרי ו- 150 מ"ר שטח שירות. מוצע בבקשה: שטח עיקרי בסך של 104.73 מ"ר. בבחינה מעמיקה נמצא כי עורך הבקשה אינו מחשב את כל שטחי הבניה הקיימים בתכנית. אך בבחינת הבקשה נראה על פניו כי המוצע עומד במותר היות ומידות התוספות המוצעות תואמות במדויק לנספח הבינוי לכן - אין מניעה לאשר. מרפסות זיז: מותר לפי תקנות: שטח - ניתן לתכנן מרפסות זיז בשטח של עד 14 מ"ר ובתנאי שממוצע שטח המרפסות הזיז בבניין אינו עולה על 12 מ"ר, עומק – 1.5 מ' ובפרסום הקלה 2 מ'. מוצע בבקשה: קומה ג', מפלס +8.86: חזית דרומית: מוצעת מרפסת זיז לא מקורה עבור יח"ד מס' 7 ברוחב 3.65 מ', בעומק 1.46 מ' ובשטח של כ- 5.47 מ"ר. מוצעת מרפסת זיז לא מקורה עבור יח"ד מס' 8 ברוחב 3.65 מ', בעומק 1.46 מ' ובשטח של כ- 5.47 מ"ר. בבחינת הבקשה נמצא כי מרפסות הזיז המוצעות בתוך קווי הבניין המאושרים ותואמות את נספח הבינוי – אין מניעה לאשר. - על עורך הבקשה נדרש להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי של מרפסות זיז המוצעות. אישור הסדרי תנועה: לא רלוונטי. אישור שימור: התקבל אישור מחלקת שימור מיום 18/06/25 ע"י צחור יהונתן. אישור שפ"ע:		

התקבל אישור אגף שפ"ע מיום 16/09/25 מאץ כהנה ענבל. בקרה הנדסית : עפ"י סעיף 6.2 : "היתר הבניה יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת בפני רעידות אדמה". התקבלה הצהרת מהנדס מאת דב קוזלובסקי כי המבנה אינו נדרש בחיזוקים, בהצהרה סומן כי התבע אינה כוללת סעיף לחיזוק מבנים בבדיקה נמצא כי הבניין נבנה לאחר 1980 ולכן אינו נדרש חיזוק – על עורך הבקשה להמציא הצהרת מהנדס הכוללת סימון בסעיפים הרלוונטים. חוות דעת אדריכלית : בבחינה נמצא כי המוצע תואם את נספח הבינוי. על עורך הבקשה לבצע תיקונים המופיעים בתכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות לבקשה.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	4
	תשלום אגרת בניה	5
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	6
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	7
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	8
	הריסות - המרפסות, המדרגות החיצוניות והקירות המסומנות בנספח הבינוי בצבע צהוב מיועדות להריסה, והרסו לפני כל תחילת בניה בשטח.	9

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

מרפסות זיז :

על עורך הבקשה להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי של מרפסות זיז המוצעות.

בקרה הנדסית :

על עורך הבקשה להמציא הצהרת מהנדס הכוללת סימון בסעיפים הרלוונטים.

חוות דעת אדריכלית :

על עורך הבקשה לבצע תיקונים המופיעים בתכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 25/12/2025 - ה טבת תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2025/158
מספר בקשה	<u>2017/0933.02</u>
מספר סידורי	<u>11</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	התקנת מעלית חיצונית, שינויים בקירות חזית במבנים קיימים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת מעלית חיצונית
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	ברון יהודית מ.
עורך הבקשה	אדריכל תאודור יובל
מתכנן השלד	מהנדס לוי-שוורץ שמואל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	3

כתובת האתר

אברבנאל 36 , רחביה

גוש	חלקה	בשלמות
30039	182	לא

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

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

עפ"י נתוני המערכת לא הופקו היתרים נוספים בחלקה הנידונה.

מהות הבקשה :

מצב קיים : מבנה קיים בן שלוש קומות, ובו 5 יח"ד קיימות ברחוב אברבנאל 36, בשכונת רחביה גוש : 30039 חלקה : 182.

מצב מוצע :

קומה ב', מפלס +7.20 :

חזית דרומית מזרחית – מוצע הריסת תוספות בנייה קלות, והרחבת שטח דירה מס' 5 ע"ח מרפסת גג קיימת.

חזית צפונית מזרחית - תוספת מעלית חיצונית בחזית צידית-צפונית.

במסגרת הבקשה לא צוינו הקלות.

תום מועד להגשת התנגדויות בוצע ביום 02.02.2023, לפי נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 182, משלוח הודעות עפ"י סעיף 36ב' לחוק בוצע באחריות ובמסגרת דסק שרות הלקוחות.

מידע קודם

מתאריך	
09/12/2025	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים.
09/12/2025	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 9988 תחילת תוקף : 25/08/2015 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת ע"פ התכניות הבאות : - 9988 תחילת תוקף 25/08/2015 (אזור מגורים חדש ב', חזית רחוב לשימור (לכיוון רח' אברבנאל), הוראות מיוחדות לדרך). - תקנות התכנון והבניה

סעיף הקלות / סטייה ניכרת : (עפ"י סעיף 6.7 בתקנון) - גובה הבניה (3.50 מ' ברוטו לכל קומה, ק"ק 1.20 מ' מעל מפלס המדרכה) - מס' הקומות המרבי (5 קומות ע"ק) - גובה קומה מרבי (3.50 מ' ברוטו) - קווי הבניין - ההוראות לעניין בניינים לשימור. - הגדרת אחוזי תכסית. (35%) - העתקת מבנים לשימור. - איסור ניווד שטחים עיקריים שאושרו לצורך חניות עודפות לשימושים אחרים. - גובה מעקות לבריכות שחיה (1.70 מ') 2. נספח בינוי : קיימים נספחי בינוי כלליים, נספחי עיצוב, נספחי תנועה ונספחי שימור. להלן התאמת המבוקש לנספחים. שלביות ביצוע : בתכנית הנ"ל לא קיים סעיף שלביות ביצוע. קווי הבניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 18/05/2020 ע"י המח' למידע תכנוני, בבחינה נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים כמפורט : קומה ב', מפלס +7.20 : חזית דרומית מזרחית – מוצע הריסת תוספות בנייה קלות, והרחבת שטח דירה מס' 5 ע"ח מרפסת גג קיימת, החלק הדרומי של הבינוי המוצע הינו מעבר לקו בניין קדמי. עפ"י הוראות סעיף 4.1.2(ה)(1)(ח) "בחלקות בהן המימד הארוך של החלקה מקביל לרחוב ועומקן אינו עולה על 20 מטר, רשאי מהנדס העיר או מי מטעמו לאשר שינוי בקווי הבניין המצוינים בסעיפים א' ו-ב' לעיל, באופן שיאפשר בינוי עפ"י קו בניין מירבי		

4 מ' לחזיתות קדמית ואחורית, או לחילופין עפ"י קווי הבניין של הבניינים קיימים סמוכים". בהתייעצות שהתקיימה עם יועמ"ש מחלקת השימור עו"ד דני ליבמן הובהר כי החריגה המוצעת בבקשה עומדת בסעיף זה – אין מניעה לאשר. שטחי בניה : מותר עפ"י תכנית : שטח מרבי מותר עפ"י תב"ע : 153.66% (מחושב באינטרפולציה), דהיינו : $442.63 = 153.66\% * 680.14$ מ"ר. עפ"י סעיף [4.1.2(ד)] זכויות הבניה כוללות את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניין, למעט השטחים שיפורטו להלן, המחושבים כשטחי השרות. ש. מרבי קיים : בסך של 416.69. ש. מרבי מוצע : בסך של 10.70 מ"ר. חישוב : 416.69 (מרבי קיים) – 680.14 (מרבי מותר) = 263.45 מ"ר הנותרים למימוש. 263.45 (נותר למימוש) / 5 = 52.69 מ"ר מרבי יחסי מותר למימוש פר דירה. 10.70 מ"ר > 52.69 מ"ר – כמותר. מעלית : מוצע בבקשה : חזית צפונית מזרחית – מוצעת מעלית במיקום עפ"י דרישת השימור כחיבור למרפסת גג עבור יח"ד מס' 5. המעלית המוצעת עומדת בהוראות התכנית ובהנחיות מחלקת השימור ע"ג מרפסת גג משותפת. התקבלו תימוכין קנייניים של 100% - אין מניעה לאשר. הסדרי תנועה : לא רלוונטי.		

שימור : התקבל אישור מחלקת השימור ביום 23.11.2025 ע"י אדר' קארין הלוי, תנאים שנדרשו הוטמעו במערכת. בקרה הנדסית : לא רלוונטי. חו"ד אדריכלית : הבקשה תוקנה עפ"י דרישות מחלקת השימור והנחיות הצוות המקצועי, בוצע חישוב שטחים לכלל הבניין ומוצע שימוש מכוח שטח יחסי המותר – אין מניעה לאשר. התנגדויות : לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.		
חו"ד אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן את הליקויים המסומנים ע"ג תכנית b.	07/11/2021	דיון ברשות הרישוי : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים : חו"ד אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן את הליקויים המסומנים ע"ג תכנית b.	25/10/2021	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
דברי הסבר : התיק הנ"ל נידון ברשות רישוי בתאריך 07.03.2021 ובה הוחלט : "לדחות במתכונת המוצעת, עד להשלמת התנאים החסרים מול הגורמים הרלבנטיים ותיקון התכנית על פי הנחיות המחלקה". כעת, הוגשה תכנית מתוקנת הכוללת את האישורים שנדרשו ע"י החלטת הוועדה כמפורטים מטה : * "לא התקבל אישור מחלקת השימור על הבקשה" : לבקשה הנ"ל התקבל אישור מחלקת השימור בתאריך 23.06.2021 ע"י אדר' קארין הלוי ואישור וועדת שימור בתאריך 05.09.2021 – כנדרש. * "לא התקבל אישור מחלקת איכות הסביבה על הבקשה". לבקשה הנ"ל התקבל אישור מחלקת איכות הסביבה בתאריך	25/10/2021	חוות דעת תכנונית

בתאריך 30.06.2021 ע"י גבי אדלר שירה – כנדרש. * "הבינוי המוצע חורג מקו בניין צידי וקדמי. עפ"י סעיף 4.1.2(ה)ג ו-ד תותר חריגה מקווי הבניין בתנאים מסוימים. החריגות המוצעות אינן תואמות את הסעיף הנ"ל: הן מוצעות מעבר ל-10% המותרים לחריגה מעל שתי קומות, ולחילופין- לא אושרו ע"י מהנדס העיר וועדת השימור. יש לצמצם את הבינוי בהתאם לקווי הבניין המותרים / לחריגות המותרות עפ"י הסעיפים הנ"ל." התקבל אישור וועדת השימור בתאריך 05.09.2021 אשר מכניס את הבניין לרשימת השימור ואף התקבל אישור מהנדס העיר בתאריך 07.10.2021, לכן החריגה מקווי הבניין ע"ג קונטור קיים מאושרת עפ"י הוראות התכנית – אין מניעה לאשר. * "יש להתאים את עיצוב המעלית לנספח מס' 3 עמ' 15". המעלית המוצעת הוסרה מהבקשה ואף התקבל על כך אישור מחלקת השימור היות ולא הומצאו החתימות הנדרשות בבינוי בשטח משותף – אין מניעה לאשר. * "יש לקבל על הגשרון המוצע את אישור רשות הכבאות, ובכפוף לכך אין מניעה לאשר. יש לתכננו בשטח מינימלי הנדרש רק עבור גישה מהמעלית לדירה, ולא מעבר לכך. במידה ורשות הכבאות תדרוש שיתוכנן כגשרון סגור- יש לחשבו כשטח עיקרי מוצע". המעלית המוצעת הוסרה מהבקשה ואף התקבל על כך אישור מחלקת השימור היות ולא הומצאו החתימות הנדרשות בבינוי בשטח משותף – אין מניעה לאשר. * "לא התקבלו חתימות של 66% מהבעלים על בניית המעלית החיצונית. (3 מתוך 5 בעלים). יש להציג את הסכמת השכנים כתנאי ראשוני לקידום הבקשה". המעלית המוצעת הוסרה מהבקשה ואף התקבל על כך אישור מחלקת השימור היות ולא הומצאו החתימות הנדרשות בבינוי בשטח משותף – אין מניעה לאשר. * "יש להסיר את מרפסת הזיז המוצעת בחזית צידית-צפונית, החורגת מעבר ל-60 ס"מ המותרים עפ"י סעיף 4.1.2(יד)". מרפסת הזיז הוסרה מהבקשה – כנדרש. * "יש להציג מעקה תקני בגובה מינימלי של 1.05 מ', כנדרש עפ"י תקן". הוצע מעקה תקני בגובה של 1.05 מ' – כנדרש. * "יש להציג את השטח העיקרי הקיים על מנת לוודא שהשטח המוצע אינו חורג מהמותר". עורך הבקשה חישב את כלל הבניין והוכיח כי המוצע בבקשה עומד בסך השטחים המותרים - אין מניעה לאשר. * "יש להוכיח שהמעלית המוצעת לא חורגת מתכסית הבניה		

המותרת ע"י חישוב שטח התכסית בקומת הקרקע (15%+35%)". המעלית המוצעת הוסרה מהבקשה ואף התקבל על כך אישור מחלקת השימור היות ולא הומצאו החתימות הנדרשות בבינוי בשטח משותף – אין מניעה לאשר. * "יש להציג חו"ד הנדסית המוכיחה כי ניתן לבנות את התוספת ע"ג הקונסטרוקציה של המבנה הקיים". עורך הבקשה המציא הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מה הוא מסמן כי לא נדרש חיזוקים למבנה – אין מניעה לאשר. * "יש לבצע סקר עצים לכל העצים בשטח החלקה ובמרחק של 2.00 מ' מחוץ לתחום החלקה, לאישור ובחינת מחלקת הגנות". היות ומדובר בבניה ע"ג הגג ללא נגיעה בקרקע (המעלית הוסרה) – תנאי זה לא נדרש. * "יש להציג מיקום דודי שמש בתוך הדירות". עורך הבקשה ממציא דוד בתוך הדירה – כנדרש. * "יש להציג מסתור לקולטי השמש במרחק של 2.00 מ' ממעקה הגג בחזית עפ"י סעיף [4.1.2(יד)8]". מסתור לקולטי השמש הוצגו ע"ג הגג בהרמוניקה – כנדרש. * "יש להציג גישה לכלל הדיירים אל גג הבניין החדש". מוצע הגבהת חדר המדרגות לכלל הדיירים אשר ישמשם לגישה לגג – כנדרש. * "יש להציג פרטי בניין אופייניים בקני"מ של 1:50". הוצגו פרטים ע"ג ההרמוניקה מאושרים ע"י מחלקת השימור – כנדרש. חו"ד אדריכלית : האומנם התכנית אושרה ע"י וועדת השימור ומהנדס עיר, מבחינה עיצובית ותכנונית אין מניעה לאשר, אך התכנית נבדקה ונמצאו תיקונים טכניים נוספים אשר עורך הבקשה נדרש לתקנם – על עורך הבקשה לתקן את הליקויים המסומנים ע"ג תכנית b. התנגדויות : לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות לבקשה.		
עד להשלמת התנאים החסרים מול הגורמים הרלבנטיים : לא התקבל אישור מחלקת השימור על הבקשה. לא התקבל אישור מחלקת איכות הסביבה על הבקשה.	07/03/2021	דיון ברשות הרישוי : לדחות במתכונת המוצעת

ב. לדחות את הבקשה במתכונת המוצעת עד לתיקון התכנית, מהסיבות הבאות: 1. הבינוי המוצע חורג מקו בניין צידי וקדמי. עפ"י סעיף 4.1.2(ה)ג ו-ד תותר חריגה מקווי הבניין בתנאים מסוימים. החריגות המוצעות אינן תואמות את הסעיף הנ"ל: הן מוצעות מעבר ל-10% המותרים לחריגה מעל שתי קומות, ולחילופין- לא אושרו ע"י מהנדס העיר וועדת השימור. יש לצמצם את הבינוי בהתאם לקווי הבניין המותרים / לחריגות המותרות עפ"י הסעיפים הנ"ל. 2. יש להתאים את עיצוב המעלית לנספח מס' 3 עמ' 15. 3. יש לקבל על הגשרון המוצע את אישור רשות הכבאות, ובכפוף לכך אין מניעה לאשרו. יש לתכנן בשטח מינימלי הנדרש רק עבור גישה מהמעלית לדירה, ולא מעבר לכך. במידה ורשות הכבאות תדרוש שיתוכנן כגשרון סגור- יש לחשבו כשטח עיקרי מוצע. 4. לא התקבלו חתימות של 66% מהבעלים על בניית המעלית החיצונית. (3 מתוך 5 בעלים). יש להציג את הסכמת השכנים כתנאי ראשוני לקידום הבקשה. 5. יש להסיר את מרפסת הזיז המוצעת בחזית צידית-צפונית, החורגת מעבר ל-60 ס"מ המותרים עפ"י סעיף 4.1.2(יד). 6. יש להציג מעקה תקני בגובה מינימלי של 1.05 מ', כנדרש עפ"י תקן. יש להציג את השטח העיקרי הקיים על מנת לוודא שהשטח המוצע אינו חורג מהמותר. יש להוכיח שהמעלית המוצעת לא חורגת מתכסית הבניה המותרת ע"י חישוב שטח התכסית בקומת הקרקע (35%+15%). יש לתקן את הבקשה בהתאם להערות שנרשמו ע"ג התכנית המקוונת. יש להציג חו"ד הנדסית המוכיחה כי ניתן לבנות את התוספת ע"ג הקונסטרוקציה של המבנה הקיים. יש לבצע סקר עצים לכל העצים בשטח החלקה ובמרחק של 2.00 מ' מחוץ לתחום החלקה, לאישור ובחינת מחלקת הגננות. יש להציג מיקום דודי שמש בתוך הדירות. יש להציג מסתור לקולטי השמש במרחק של 2.00 מ' ממעקה הגג בחזית עפ"י סעיף 4.1.2(יד)8. יש להציג גישה לכלל הדיירים אל גג הבניין החדש. יש להציג פרטי בניין אופייניים בקני"מ של 1:50. תוקף החלטה היינו ל- 90 יום לצורך הגשת תוכנית מתוקנת .		

א. לדחות את הבקשה במתכונת המוצעת עד להשלמת התנאים החסרים מול הגורמים הרלבנטיים: 1. לא התקבל אישור מחלקת השימור על הבקשה. 2. לא התקבל אישור מחלקת איכות הסביבה על הבקשה. ב. המלצת מחלקת הרישוי אף היא לדחות את הבקשה במתכונת המוצעת עד לתיקון התכנית, מהסיבות הבאות: 1. הבינוי המוצע חורג מקו בניין צידי וקדמי. עפ"י סעיף 4.1.2(ה)1 ג ו-ד תותר חריגה מקווי הבניין בתנאים מסוימים. החריגות המוצעות אינן תואמות את הסעיף הנ"ל: הן מוצעות מעבר ל-10% המותרים לחריגה מעל שתי קומות, ולחילופין- לא אושרו ע"י מהנדס העיר וועדת השימור. יש לצמצם את הבינוי בהתאם לקווי הבניין המותרים / לחריגות המותרות עפ"י הסעיפים הנ"ל. 2. יש להתאים את עיצוב המעלית לנספח מס' 3 עמ' 15. 3. יש לקבל על הגשרון המוצע את אישור רשות הכבאות, ובכפוף לכך אין מניעה לאשרו. יש לתכננו בשטח מינימלי הנדרש רק עבור גישה מהמעלית לדירה, ולא מעבר לכך. במידה ורשות הכבאות תדרוש שיתוכן כגשרון סגור- יש לחשבו כשטח עיקרי מוצע. 4. לא התקבלו חתימות של 66% מהבעלים על בניית המעלית החיצונית. (3 מתוך 5 בעלים). יש להציג את הסכמת השכנים כתנאי ראשוני לקידום הבקשה. 5. יש להסיר את מרפסת הזיז המוצעת בחזית צידית-צפונית, החורגת מעבר ל-60 ס"מ המותרים עפ"י סעיף 4.1.2(יד). 6. יש להציג מעקה תקני בגובה מינימלי של 1.05 מ', כנדרש עפ"י תקן. 3. יש להציג את השטח העיקרי הקיים על מנת לוודא שהשטח המוצע אינו חורג מהמותר. 4. יש להוכיח שהמעלית המוצעת לא חורגת מתכסית הבניה המותרת ע"י חישוב שטח התכסית בקומת הקרקע (15%+35%). 5. יש לתקן את הבקשה בהתאם להערות שנרשמו ע"ג התכנית המקוונת. 6. יש להציג חו"ד הנדסית המוכיחה כי ניתן לבנות את התוספת ע"ג הקונסטרוקציה של המבנה הקיים. 7.	01/03/2021	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

יש לבצע סקר עצים לכל העצים בשטח החלקה ובמרחק של 2.00 מ' מחוץ לתחום החלקה, לאישור ובחינת מחלקת הגנות. 8. יש להציג מיקום דודי שמש בתוך הדירות. 9. יש להציג מסתור לקולטי השמש במרחק של 2.00 מ' ממעקה הגג בחזית עפ"י סעיף [4.1.2(יד)8]. 10. יש להציג גישה לכלל הדיירים אל גג הבניין החדש. 11. יש להציג פרטי בניין אופייניים בקני"מ של 1:50.		
התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת ע"פ התכניות הבאות: - 9988 תחילת תוקף 25/08/2015 (אזור מגורים חדש ב', חזית רחוב לשימור (לכיוון רח' אברבנאל), הוראות מיוחדות לדרך) - תקנות התכנון והבניה 1. סעיף הקלות / סטייה ניכרת: (עפ"י סעיף 6.7 בתקנון) - גובה הבניה (3.50 מ' ברוטו לכל קומה, ק"ק 1.20 מ' מעל מפלס המדרכה) - מס' הקומות המרבי (5 קומות ע"ק) - גובה קומה מרבי (3.50 מ' ברוטו) - קווי הבניין - ההוראות לעניין בניינים לשימור. - הגדרת אחוזי תכסית. (35%) - העתקת מבנים לשימור. - איסור ניווד שטחים עיקריים שאושרו לצורך חניות עודפות לשימושים אחרים. - גובה מעקות לבריכות שחיה (1.70 מ') 2. נספח בינוי: - קיימים נספחי בינוי כלליים, נספחי עיצוב, נספחי תנועה ונספחי שימור. להלן התאמת המבוקש לנספחים. 3. קווי הבניין:	21/02/2021	חוות דעת תכנונית

· הבינוי המוצע חורג מקו בניין צידי וקדמי. עפ"י סעיף 4.1.2(ה)(1)ג ו-ד תותר חריגה מקווי הבניין בתנאים מסוימים. החריגות המוצעות אינן תואמות את הסעיף הנ"ל: הן מוצעות מעבר ל-10% המותרים לחריגה מעל שתי קומות, ולחילופין- לא אושרו ע"י מהנדס העיר וועדת השימור. יש לצמצם את הבינוי בהתאם לקווי הבניין המותרים / לחריגות המותרות עפ"י הסעיפים הנ"ל. · המעלית המוצעת חורגת מקו בניין צידי-צפוני. המעלית תואמת לתב"ע 5022 לעניין המיקום (בחזית צידית) והמרווח מגבול החלקה (לא פחות מ-1 מ'). אין מניעה לאשרה בהתאם לסעיף 4.1.2(יד)(6) לתב"ע 9988. יש להתאים את עיצובה לנספח מס' 3 עמ' 15. לעניין הגישה לדירה המוצעת ע"י גשרון- יש לקבל על הגשרון המוצע את אישור רשות הכבאות, ובכפוף לכך אין מניעה לאשרו. יש לתכננו בשטח מינימלי הנדרש רק עבור גישה מהמעלית לדירה, ולא מעבר לכך. במידה ורשות הכבאות תדרוש שיתוכן כגשרון סגור- יש לחשבו כשטח עיקרי מוצע. לא התקבלו חתימות של 66% מהבעלים על בניית המעלית החיצונית. (3 מתוך 5 בעלים) · מוצעת מרפסת זיז בחריגה מקו בניין צידי-צפוני. עפ"י סעיף 4.1.2(יד)(9) מרפסת זיז בחזית צידית לא תחרוג מעבר ל-60 ס"מ מקו הבניין. המרפסת המוצע חורגת מעבר למותר. לא ניתן לאשרה. 4. מס' קומות : · מס' קומות מותר עפ"י תב"ע (אזור מגורים חדש ב'): 5 ע"ק. · מס' קומות קיים : 3 · מס' קומות מוצע : לא מוצע שינוי במס' הקומות הקיים. 5. גבהים : · גובה מעקה גג בנוי לא יעלה על 1.30 מ' מפני הבטון [4.1.2(יד)5] · גובה מעקה גג בנוי מוצע : כ-30 ס"מ. יש להציג מעקה תקני בגובה מינימלי של 1.05 מ', כנדרש עפ"י תקן. · הבינוי החדש מוצע עם גג שטוח בהתאם לסעיף 4.1.2(יד)5. 6. נסיגות : · לא מוצעת קומה חמישית. נושא הנסיגות אינו רלבנטי. 7. שטחי בנייה : - שטח עיקרי : שטח עיקרי מותר עפ"י תב"ע : 153.66%. (מחושב באינטרפולציה), דהיינו : $442.63 * 153.66\% = 680.14$ מ"ר.		

עפ"י סעיף [4.1.2(ד)] זכויות הבניה כוללות את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניין, למעט השטחים שיפורטו להלן, המחושבים כשטחי השרות. שטח עיקרי קיים : יש לחשב את השטח העיקרי הקיים בבניין ע"מ לוודא שהשטח המוצע אינו חורג מהמותר. שטח עיקרי מוצע : כפי הנראה אינו חורג מהמותר, אך ייבחן בצורה מדויקת לאחר תיקון חישובי השטחים - שטחי שרות המותרים מעבר לאחוזי הבניה : מחסנים עד 10 מ"ר לכל יח"ד : לא מוצע חדר מכונות עד 30 מ"ר לכל הבניין : לא מוצע שטח פרגולה : לא מוצע - תכסית בניה : תכסית בניה מותרת : 35%, דהיינו : 154.90 מ"ר. מעבר לזאת תותר תוספת של עוד 15% (66.39 מ"ר) תכסית עבור חניה עילית, מבנה מעלית וכו'. יש להוכיח שהמעלית המוצעת לא חורגת מתכסית הבניה המותרת ע"י חישוב שטח התכסית בקומת הקרקע. 8. מס' יח"ד : - מס' יח"ד מותרות עפ"י תב"ע : ללא הגבלה. (איסור על איחוד יח"ד) - מס' יח"ד קיים : 5 - מס' יח"ד מוצע : לא מוצע שינוי במס' יח"ד הקיים, אלא הרחבת יח"ד קיימת בלבד. 9. חסרים נוספים בבקשה : - יש לתקן את הבקשה בהתאם להערות שנרשמו ע"ג התכנית המקוונת. - יש להציג חו"ד הנדסית המוכיחה כי ניתן לבנות את התוספת ע"ג הקונסטרוקציה של המבנה הקיים. - יש לבצע סקר עצים לכל העצים בשטח החלקה ובמרחק של 2.00		

מ' מחוץ לתחום החלקה, לאישור ובחינת מחלקת הגננות. - יש להציג מיקום דודי שמש בתוך הדירות. - יש להציג מסתור לקולטי השמש במרחק של 2.00 מ' ממעקה הגג בחזית עפ"י סעיף [4.1.2(יד)8]. - יש להציג גישה לכלל הדיירים אל גג הבניין החדש. - יש להציג פרטי בניין אופייניים בקנ"מ של 1: 50. 10. אישורי גורמים: - לא התקבל אישור מחלקת השימור על הבקשה. - לא התקבל אישור מחלקת איכות הסביבה על הבקשה. - התקבל אישור מחלקת הגננות בתאריך 03/12/2020 ללא תנאים מיוחדים. 11. התנגדויות: - לא התקבלו התנגדויות לבקשה.		
	25/08/2020	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9
	אישור שירותי הכבאות	10
	יש להגיש נספח פרטים לאישור מחלקת השימור שיצורף להיתר הבניה	11

	יש להגיש כתב התחייבות וערבות בנקאית למחלקת השימור, על הערבות להיות בתוקף לשנתיים מיום הגשת הערבות למחלקת השימור	12
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	13

המלצת האגף
לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים.

סדר יום לוועדה מתאריך - 25/12/2025 - ה טבת תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2025/158
מספר בקשה	<u>2017/0119.03</u>
מספר סידורי	<u>12</u>

נתונים כלליים

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

כתובת האתר

מסילת ישרים 19, מרכז העיר

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

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

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

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

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

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

מהות הבקשה :

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

מצב מוצע :

קומה 1- , מפלס -3.78 :

מוצע המרת שטח שירות לשטח עיקרי.

קומה 4, מפלס +10.86 :

מוצע יח"ד חדשה מס' 13 הכוללת ממ"ד.

חזית צפונית :

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

קומה 5, מפלס +13.98 :

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

חזית דרומית :

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

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 19.

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

על פי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך		
10/12/2025 לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים		בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
07/12/2025 חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 141283 תחילת תוקף : 28/01/2017 ייעוד הקרקע : דברי הסבר : בתאריך 16/11/2025 נידונה הבקשה ברשות רישוי ובה הוחלט לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. בעקבות תקלה טכנית, ההרמוניקה המתוקנת שהוגשה לאחר וועדה אינה תואמת את סך שטח עיקרי בהרמוניקה שנבחנה. להלן שטחי בניה מעודכנים : שטחי בניה : ש. עיקרי : ש. עיקרי מותר בתב"ע למגורים ד' : בסך של 926 מ"ר כאשר 860 מ"ר מעל הכניסה ו-66 מ"ר מתחת לכניסה. ש. עיקרי קיים : בסך של 728.67 מ"ר כאשר 685.91 מ"ר מעל הכניסה ו-42.76 מ"ר מתחת לכניסה.		חוות דעת תכנונית

ש. עיקרי מוצע בבקשה : בסך של 159.90 מ"ר כאשר 148.24 מ"ר מעל הכניסה ו-11.66 מ"ר מתחת לכניסה. חישוב : 728.67 (ע. קיים) + 159.90 (ע. מוצע) = 888.57 < 926 מ"ר (ע. מותר) 926 (ע. מותר) – 888.57 (ע. מוצע) = 37.43 מ"ר נותרים לניצול.		
מרפסות זיז : על עורך הבקשה לחשב את המרפסת המקורה במניין שטח עיקרי ולהציג חישוב מתוקן ע"מ לוודא עמידה במותר. מרפסות גג : על עורך הבקשה לחשב את המרפסת המקורה במניין שטח עיקרי ולוודא עמידה במותר. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה a	16/11/2025	דיון ברשות הרישוי : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים : מרפסות זיז : על עורך הבקשה לחשב את המרפסת המקורה במניין שטח עיקרי ולהציג חישוב מתוקן ע"מ לוודא עמידה במותר.	06/11/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מרפסות גג : על עורך הבקשה לחשב את המרפסת המקורה במניין שטח עיקרי ולוודא עמידה במותר. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה a		
חוות דעת תכנונית התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 1156975 תחילת תוקף 6.6.25 אזור מגורים ד'. 141283 תחילת תוקף 28.1.17 אזור מגורים ג' תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : סעיף 4.1 (ח) : גובה הבניה המירבי כמפורט בטבלה 5 ועומק נסיגות הקומה כמפורט בנספח הבינוי, קווי הבנין, מספר הקומות, הוראות השימור, שלביות הביצוע ומס' יח"ד, המוצע בבקשה חורג לעניין קווי הבנין. (ראה סעיף קווי בנין) קווי בנין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בנין שהוגש מיום 17.6.25 ע"י המח' למידע ונמצאו חריגות בכל המוצע בבקשה זו בסך של כ 10 ס"מ מקווי הבנין המאושרים, בבחינה מעמיקה נמצא כי המוצע תואם במדויק לנספח הבינוי – אין מניעה לאשר.	02/11/2025	חוות דעת תכנונית

שלביות ביצוע: סעיף 7.1 : 1.1 " הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים". המוצע בבקשה הינו בנית הקומות בהינף אחד התואם להוראות התוכנית. נספח בינוי : בתכנית חל נספח בינוי מפורט (נספח מס' 1) מחייב חלקית לעניין מס' יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בניה מירביים וקווי בניין מירביים. המוצע בבקשה אינו חורג מסעיפים אלו במפורט להלן : מותר לפי נספח ומוצע בבקשה : קומה 1- , מפלס -3.78 : מוצע המרת שטח שירות לשטח עיקרי – כמותר. קומה 4, מפלס +10.86 : מוצע יח"ד חדשה מס' 13 הכוללת ממ"ד – כמותר. חזית צפונית : עבור יח"ד מס' 13 מוצעת מרפסת זיז לא מקורה – כמותר. קומה 5, מפלס +13.98 : מוצע יח"ד חדשה מס' 14 הכוללת חדר מחוזק, וכן מוצע תוספת בניה כהרחבה ליח"ד קיימת (מס' 12). – כמותר. חזית דרומית : עבור יח"ד מס' 14 מוצעת מרפסות גג מקורה – כמותר. שטחי בניה : שטחי בניה מירביים כללי בסך של 2054 מ"ר. ש. עיקרי : ש. עיקרי מותר בתב"ע למגורים ד' : בסך של 926 מ"ר כאשר 860 מ"ר מעל הכניסה ו-66 מ"ר מתחת לכניסה.		

ש. עיקרי קיים : בסך של 706.28 מ"ר כאשר 663.52 מ"ר מעל הכניסה ו-42.76 מ"ר מתחת לכניסה. ש. עיקרי מוצע בבקשה : בסך של 150.02 מ"ר כאשר 138.36 מ"ר מעל הכניסה ו-11.66 מ"ר מתחת לכניסה. חישוב : 706.28 (ע. קיים) + 150.02 (ע. מוצע) = 856.3 < 926 מ"ר (ע. מותר) 926 (ע. מותר) – 856.3 (ע. מוצע) = 69.7 – שטחים נותרים לניצול. ש. שירות : ש. שירות מותר בתב"ע : בסך של 1128 מ"ר כאשר 499 מ"ר מעל הכניסה ו-629 מ"ר מתחת לכניסה. ש. שירות קיים : בסך של 666.66 מ"ר כאשר 440.98 מ"ר מעל הכניסה ו-225.68 מ"ר מתחת לכניסה. ש. שירות מוצע בבקשה : בסך של 28.39 מ"ר מעל הכניסה. חישוב : 666.66 (ש. קיים) + 28.39 (ש. מוצע) = 695.05 < 1128 מ"ר (ש. מותר) מס' יח"ד : מותר עפ"י תב"ע : 14 יח"ד. קיים : 12 יח"ד מוצע : 2 יח"ד חישוב : 12 (קיים) + 2 (מוצע) = 14 – כמות. מס' קומות : מותר לפי תב"ע : 6 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומת מחסנים תת קרקעית.		

קיים ומוצע בבקשה : אין שינוי במס' הקומות - כמותר. גובה בניה : מותר לפי תב"ע : גובה מבנה מרבי מעל הכניסה הקובעת +20.02 מ'. קיים : גובה מבנה מרבי +19.47 מ' - כמותר. אין שינוי בגובה המבנה בבקשה זו. מרפסות זיז : קומה 4, מפלס +10.86 : חזית צפונית : עבור יח"ד מס' 13 מוצעת מרפסת זיז מקורה חלקית בעומק של כ- 1.80 ס"מ, ברוחב של 5.5 מ' ובשטח של 6.26 מ"ר, התואמת את נספח הבינוי. בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה מחשב את שטח המרפסת המקורה בשטח מרפסת זיז לא מקורה – על עורך הבקשה לחשב את המרפסת המקורה במניין שטח עיקרי ולהציג חישוב מתוקן ע"מ לוודא עמידה במותר. מרפסות גג : קומה 5, מפלס +13.98 : חזית דרומית : עבור יח"ד מס' 14 מוצע מרפסת גג מקורה בעומק של 2.14 מ', ברוחב של 6.42 מ' ובשטח של 14.70 מ"ר, התואמת במידותיה את נספח הבינוי. בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה מחשב את שטח המרפסת המקורה בשטח מרפסת גג לא מקורה – על עורך הבקשה לחשב את המרפסת המקורה במניין שטח עיקרי ולוודא עמידה במותר.		

אישור הסדרי תנועה : התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה בתאריך 14.9.25 ע"י נילי גוייכמן. " ניתנה חו"ד ע"י שלומי רוטלוי ב 31/8/2025, אין התנגדות לתכנית, מוצע 2 יח"ד - לפי תקן שימור נדרש 1 מק"ח, מוצע פתרון חניה ע"י חישוב מחודש בהתאם לתקן - אזור עתיר תח"צ." אישור שימור : התקבל אישור פטור משימור בתאריך 23.7.25 ע"י שחר פוני. בקרה הנדסית : עפ"י הצהרת מהנדס לא נדרש חיזוק מבנים בבקשה זו. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

סדר יום לוועדה מתאריך - 25/12/2025 - ה טבת תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2025/158
מספר בקשה	<u>2023/0112.00</u>
מספר סידורי	<u>13</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה לשם הרחבות, תוספת קומה ותוספת יח"ד ברח" הבעש"ט 9
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר שפירא נפתלי צבי
עורך הבקשה	אדריכל רוזנבלו יצחק
מתכנן השלד	מהנדס כהן צבי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	6

כתובת האתר

הבעש"ט 9, בית ישראל

גוש	חלקה	בשלמות
30087	92	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
934752	תחילת תוקף	08/10/2022			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

עפ"י נתוני המערכת לא הופקו היתרים אחרונים לבניין זה בחלקה זו.

מהות הבקשה :

מצב קיים : בניין בן 4 קומות למגורים מעל קומת מחסנים וגג שטוח, ברחוב הבעש"ט 9 בשכונת בית ישראל, גוש : 30087 חלקה : 5092.

מצב מוצע :

קומה ג' מפלס +6.06 :

מוצעת עבירת בנייה להכשרה – איחוד 2 יח"ד וכן הרחבת בנייה לכיוון דרום.

קומה ד' מפלס +8.96 :

מוצעת תוספת קומה הכוללת 3 יח"ד חדשות וכן מרפסת גג לכיוון דרום.

קומה ה' מפלס +12.46 :

מוצע שימוש בחלל גג הרעפים, בנוסף למרפסות גג - לרווחת 3 יח"ד החדשות.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

תום מועד להגשת התנגדויות בוצע בתאריך 08/06/2023 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה

לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 5092.

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

ולפי נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות לבקשה.

מידע קודם

מתאריך	
11/12/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים : בבחינה נמצא כי התכנית תואמת את נספח הבינוי במדויק. הריסות ופינויים : על עורך הבקשה לסמן הריסות כפי נספח בינוי במדויק. חוות דעת אדריכלית :

על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית b. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 934752 תחילת תוקף : 08/10/2022 ייעוד הקרקע : דברי הסבר : בתאריך 22/09/24 נידונה הבקשה בוועדת משנה ובה הוחלט להוריד מסדר יום לבקשת המבקש. בתאריך 2024/11/14 הוגשה תכנית ואישורים נדרשים וכעת התיק נבחן בשנית. התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : * 934752 תחילת תוקף 08/10/2022, מגורים ד'. * תקנות תכנון והבניה. סטייה ניכרת : התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת סעיף (4.1.2 ה') סטייה ניכרת לעניינים הבאים : - קווי בניין המפורטים בתשריט. - מספר קומות. - קומת הכניסה (מפלס 2.50-) ישמש ללובי הבניין ולמחסנים ולא תותר הקמת יח"ד.	04/12/2025	חוות דעת תכנונית

קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 14/11/2022 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. נספח בינוי : עפ"י סעיף 1.7 : התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת נספח בינוי מפורט, מחייב חלקית לעניין : הריסת עבירות הבנייה. המוצע מבוקש כפי נספח הבינוי במדויק. שלביות ביצוע : עפ"י תב"ע סעיף 7.1 : 1. "קומת המחסנים תיבנה בהינף אחד". 2. "תוספת הקומות יבנו בהינף אחד לכל האגף". שטחי בניה : ש. עיקרי : מותר עפ"י תב"ע : שטח עיקרי בסך של 874 מ"ר מעל הכניסה. ש. עיקרי קיים : בסך של 548.42 מ"ר מעל הכניסה הקובעת . ש. עיקרי מוצע : בסך של 73.280 מ"ר מעל הכניסה הקובעת. חישוב : 548.42 (ע. קיים) + 280.73 (ע. מוצע) = 829.15 מ"ר > 874 מ"ר המותרים. ש. שירות : מותר עפ"י תב"ע : שטח שירות בסך של 438 מ"ר כאשר 223 מ"ר מעל הכניסה הקובעת ו- 215 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת. מעל הכניסה הקובעת :		

ש. שירות קיים : בסך של 172.97 מ"ר. ש. שירות מוצע : בסך של 29.36 מ"ר. חישוב : 172.97 (ש. קיים) + 36.29 (ש. מוצע) = 202.26 מ"ר > 223 מ"ר המותרים. מתחת לכניסה הקובעת : ש. שירות קיים : בסך של 214.75 מ"ר. חישוב : 214.75 מ"ר > 215 מ"ר המותרים. בבחינה נמצא כי השטחים המוצעים עומדים במותר. גובה הבניין : מותר לפי תב"ע : גובה בניין 17.12 מ' (רום גג הרעפים) מעל הכניסה הקובעת. מוצע בבקשה : גובה בניין 17.12 מ' מעל הכניסה הקובעת – כמותר. מס' קומות : מותר לפי תב"ע : 5 קומות מעל הכניסה הקובעת וחלל גג, וקומה אחת מתחת לכניסה הקובעת. מס' קומות קיים : 3 קומות מעל הכניסה הקובעת ואחת מתחת לכניסה הקובעת. מוצע בבקשה : תוספת קומה חדשה וחלל גג. חישוב : 3 קומות (מעל הכניסה) 1 (מתחת) + 1 קומות (מעל הכניסה) וחלל גג = 5 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת לקומה הקובעת - כמותר. מס יח"ד : מותר לפי תב"ע : 14 יח"ד. מס' יח"ד קיים : 11 יח"ד. מוצע בבקשה : תוספת 3 יח"ד.		

חישוב: 11 (קיים) + 3 (מוצע) = 14 יח"ד - כמותר. ממ"דים: מרחבים מוגנים מוצעים כפי המותר עפ"י נספח בינוי. אישור תברואה: עפ"י נתוני המערכת התקבל אישור תברואה ביום 15/10/24. אישור שימור: עפ"י נתוני המערכת התקבל אישור ממחלקת שימור ביום 15/10/24. אישור הסדרי תנועה: עפ"י נתוני המערכת התקבל אישור הסדרי תנועה מתאריך 29/08/2023 מאת רוטלוי שלמה. אישור בקרה הנדסית: לפי תב"ע סעיף 4.1 (ט'): "היתר לתוספות בניה למבנה קיים יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת בפני רעידות אדמה" - התקבל אישור בקרה הנדסית. הריסות ופינויים: עפ"י סעיף 4.1.2 ד': "1 חלקי המבנה המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מבקש הבקשה להיתר בחלק המבנה המיועד להריסה. - על עורך הבקשה לסמן הריסות כפי נספח בינוי במדויק. תנאי הוסף במערכת. חוות דעת אדריכלית: בבחינה נמצא כי התכנית תואמת את נספח הבינוי במדויק.		

-על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית b. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
הבקשה ירדה מסדר יום לבקשת מבקש ההיתר לצורך השלמת מסמכים והשלמת חישוב שטחים כנדרש 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.	22/09/2024	דיון ברשות הרישוי : להוריד מסדר יום לבקשת המבקש
לדחות במתכונת המוצעת : שלביות ביצוע : במידה וקיים היתר למחסנים, יש לצין את מספרו. במידה והיתר לזה לא בנמצא, על עורך הבקשה לסמן את המחסנים במפלס 2.50- להריסה בצהוב. שטחי בניה : שטח עיקרי : עורך הבקשה מציג חישוב חלקי ועל כן לא ניתן לבחון. על עורך הבקשה לבצע חישוב מלא לבניין לשם ווידוא עמידה בנתון השטח המותר. - שטח שירות : עורך הבקשה מציג חישוב חלקי ועל כן לא ניתן לבחון. על עורך הבקשה לבצע חישוב מלא לבניין לשם ווידוא עמידה בנתון השטח המותר. מספר יחידות דיור : עורך הבקשה אינו ממספר יח"ד כנדרש ועל כן לא ניתן לבחינה. על עורך הבקשה לציין מספרי יח"ד, בהתאמה לנספח.	15/09/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

אגף תברואה : ביום 09.08.2023 התקבלה דחייה אוטומטית ע"י המערכת מאחר ונמצא חוסר במסמכים נדרשים. כתנאי לדיון חוזר, ימציא עורך הבקשה את אישור אגף תברואה. אישור שימור : ביום 26.08.2024 התקבלה דחייה אוטומטית ע"י המערכת מאחר ונמצא חוסר במסמכים נדרשים. כתנאי לדיון חוזר, ימציא עורך הבקשה את אישור מחלקת השימור. בקרה הנדסית : עפ"י נתוני המערכת אין בנמצא היתר מקור לבניין ולכן לא ניתן לקבוע מתי נבנה. כתנאי לדיון חוזר, יבצע עורך הבקשה נוהל בקרה הנדסית או לחילופין יוכיח קיומו של היתר מקורי לאחר 1980. במידה וידרשו לחיזוק המבנה ובפרט לדירות השכנים - יש להמציא חתימות פוזיטיביות או לבצע משולח הודעות. הריסות ופינויים : על עורך הבקשה לסמן הריסות כפי נספח בינוי במדויק. תנאי הוסף במערכת. 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 : 934752 תחילת תוקף : 08/10/2022 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : - תכנית 934752 תחילת תוקף 2022/10/08 – מגורים ד'. - תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת סעיף (4.1.2 ה') סטייה ניכרת לעניינים הבאים : קווי בניין המפורטים בתשריט מספר קומות קומת הכניסה(מפלס -2.50) ישמש ללובי הבניין ולמחסנים ולא תותר הקמת יח"ד. נספח בינוי : עפ"י סעיף 1.7 , התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת נספח בינוי מפורט, מחייב חלקית. מחייב לעניין : הריסת עבירות הבנייה. המוצע מבוקש כפי נספח הבינוי במדויק. שלביות ביצוע :	11/09/2024	חוות דעת תכנונית

התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת סעיף שלביות ביצוע (7.1): "קומת המחסנים – תיבנה בהינף אחד". "תוספת הקומות – יבנו בהינף אחד לכל אגף". התייחסות: המוצע אינו כולל נגיעה בקומת המחסנים אולם עורך הבקשה מציין "לא כלול בהיתר זה" – במידה וקיים היתר למחסנים, יש לצין את מספרו. במידה והיתר לזה לא בנמצא, על עורך הבקשה לסמן את המחסנים במפלס 2.50- להריסה בצהוב. המוצע עומד בדרישת הסעיף. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 2022/11/14 ע"י המח' למידע תכנוני. להלן ממצאי הבדיקה: המוצע בבקשה הנידונה מבוקש בתוך תחום קווי הבניין המאושרים ובהתאמה לייעודם. שטחי בניה: עפ"י טבלה 5 לתקנון תכנית 561738: שטח עיקרי: עיקרי מותר מעל הקרקע בשטח של 874.00 מ"ר. עורך הבקשה מציג חישוב חלקי ועל כן לא ניתן לבחון. על עורך הבקשה לבצע חישוב מלא לבניין לשם ווידוא עמידה בנתון השטח המותר. - שטח שירות: 1. שירות מותר מעל הקרקע בשטח של 223 מ"ר. עורך הבקשה מציג חישוב חלקי ועל כן לא ניתן לבחון. על עורך הבקשה לבצע חישוב מלא לבניין לשם ווידוא עמידה בנתון השטח המותר. 2. שירות מותר מתחת לקרקע בשטח של 215 מ"ר.		

אין במוצע נגיעה בתת הקרקע. ממ"ד מוצע : מרחבים מוגנים מוצעים כפי המותר עפ"י נספח בינוי. מספר קומות : עפ"י טבלה מספר 5 : מספר הקומות יהא : 4 קומות מעל לכניסה הקובעת – וחלל גג. מתחת לכניסה הקובעת : 1 קומות. מוצע מעל כניסה קובעת : 3 קומות קיימות מעל כניסה קובעת + 1 קומה חדשה ושימוש בחלל הגג, מעל קומת מחסנים – כמות. גבהים : עפ"י טבלה מספר 5 : גובה מותר של 17.12 מ' (רום גג הרעפים) מעל לכניסה הקובעת – כמוצע בבקשה. מספר יחידות דיור : עפ"י טבלה מספר 5, מספר יח"ד מירבי יהא : 14. עורך הבקשה אינו ממספר יח"ד כנדרש ועל כן לא ניתן לבחינה. על עורך הבקשה לציין מספרי יח"ד, בהתאמה לנספח. אישור הסדרי תנועה : ביום 29.08.2023 התקבלה אי התנגדות לתכנית ע"י שלומי רוטלוי. " אין התנגדות לתכנית. תקן חנייה 3 : 1 – מבנה לשימור – 50% - לא נדרשת התקנת מק"ח". אגף תברואה : ביום 09.08.2023 התקבלה דחייה אוטומטית ע"י המערכת מאחר ונמצא חוסר במסמכים נדרשים.		

כתנאי לדיון חוזר, ימציא עורך הבקשה את אישור אגף תברואה. אישור שימור : ביום 26.08.2024 התקבלה דחייה אוטומטית ע"י המערכת מאחר ונמצא חוסר במסמכים נדרשים. כתנאי לדיון חוזר, ימציא עורך הבקשה את אישור מחלקת השימור. בקרה הנדסית : עפ"י סעיף 4.1.2 ט': " היתר לתוספת בנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413 – עפ"י נתוני המערכת אין בנמצא היתר מקור לבניין ולכן לא ניתן לקבוע מתי נבנה. כתנאי לדיון חוזר, יבצע עורך הבקשה נוהל בקרה הנדסית או לחילופין יוכיח קיומו של היתר מקורי לאחר 1980. במידה וידרשו לחיזוק המבנה ובפרט לדירות השכנים - יש להמציא חתימות פוזיטיביות או לבצע משולח הודעות. הריסות ופינויים : עפ"י סעיף 4.1.2 ד': " 1 חלקי המבנה המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מבקש הבקשה להיתר בחלק המבנה המיועד להריסה". על עורך הבקשה לסמן הריסות כפי נספח בינוי במדויק. תנאי הוסף במערכת. חו"ד אדריכלית : תכנית תואמת נספח בינוי במדויק. 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.		

	28/02/2023	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

בבחינה נמצא כי התכנית תואמת את נספח הבינוי במדויק.

הריסות ופינויים :

על עורך הבקשה לסמן הריסות כפי נספח בינוי במדויק.

חוות דעת אדריכלית :

על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"י תכנית b.

התנגדויות :

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 25/12/2025 - ה טבת תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2025/158
מספר בקשה	<u>2020/0767.01</u>
מספר סידורי	<u>14</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	שינויים ללא תוספת שטחים
שימוש עיקרי	בנין ציבורי לא לרווח, מוסד להשכלה גבוהה
מהות בקשה	שינויים פנימיים במפלס כניסה ומפלסים 22 26 30 וגגות ללא שינוי בשטחי בניה
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	עמותת עמותת עדי ירושלים
עורך הבקשה	ענתבי-רוטמן תמר
מתכנן השלד	מר חסידים הרצל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	4

כתובת האתר

הרקמה 9 , רוממה

גוש	חלקה	בשלמות
30235	323	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1194	תחילת תוקף	20/08/1964			
1194	תחילת תוקף	20/08/1964			
2267	תחילת תוקף	21/06/1985			
55814	תחילת תוקף	04/06/2016			
6251	תחילת תוקף	25/07/2003			
6251	תחילת תוקף	25/07/2003			
א6251	תחילת תוקף	31/01/2012			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

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

- בתאריך 07/01/2025 בת.ב. 2020/767.00 עבור "תוספת 3 קומות לבנין קיים" בהיתר זה אושרו 3,040.62 מ"ר לשטחים עיקריים, 634.71 מ"ר לשטחי שירות ו- 380.67 מ"ר למרפסות.

- בתאריך 06/02/2023 בת.ב. 2005/699.07 עבור "תוספת מעלית לבנין קיים, שימוש חורג בשטח דרך, לפיר מעליות לצורך נגישות לבי"ס עדי" בהיתר זה אושרו 21.01 מ"ר לשטחים עיקריים.

מהות הבקשה :

מצב קיים : מדובר בבניין קיים בן 10 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה תת-קרקעית המשמש כבי"ס לחינוך מיוחד ברחוב הרקמה 9, בשכונת רוממה, גוש : 30235 , חלקה : 323.

מצב מוצע :

קומת כניסה, מפלס +0.00 :

מוצע שינויים פנימיים והתאמות עבור תוספת מעלית (מאושרת בהיתר מס' 2005/699.07).

חזית דרומית :

אטימת פתח קיים.

קומה ו', מפלס +22.31 :

מוצע הריסה ושינויים פנימיים כולל הקטנת ממ"מ קיים.

חזית צפונית מערבית :

מוצע תוספת קירות עבור מיגון מדרגות חיצוניות הכוללת אטימת חלון וכן הריסת חלון קיים ופריצת פתח חדש.

קומה ז', מפלס +26.51 :

מוצע הריסה ושינויים פנימיים כולל הקטנת ממ"מ קיים.

חזית צפונית מערבית :

מוצע תוספת קירות עבור מיגון מדרגות חיצוניות הכוללת אטימת חלון וכן הריסת חלון קיים ופריצת פתח חדש.

קומה ח', מפלס +30.71 :

מוצע הריסה ושינויים פנימיים.

קומה ט', מפלס +34.91 :

מוצע הריסה ושינויים פנימיים וכן אטימת חלונות בחזית צפונית מערבית ובחזית מזרחית.

קומה ט', מפלס +38.40 :

מוצע הריסה ושינוי מיקום מזגנים מוגנים לממ"מ.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

תום מועד להגשת התנגדויות בתאריך 04.12.2025, לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 323.

בוצע משלוח הודעות עפ"י תקנה 36 לחוק, באחראיות ובמסגרת דסק שרות במעמד הלקוחות ובמעמד פתיחת התיק.

מידע קודם

מיתאריך	
15/12/2025	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים : נספח בינוי : על עורך הבקשה טרם הפנית הבקשה לחו"ד גורמים להמציא אישור אדריכל העיר למוצע בבקשה השונה מנספח בינוי מחייב. נוהל בקרה הנדסית : על עורך הבקשה להמציא הצהרת מהנדס מלאה וחתומה כי המבנה לא נדרש בחיזוק. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג הרמוניקה a.
15/12/2025	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : א6251 תחילת תוקף :

31/01/2012 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: 55814 תחילת תוקף 04/06/2016 מבנים ומוסדות ציבור . תכנית מתאר 62'. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: בתכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : סעיף 2.4.4 (ג) : גובה בניה מירבי, קווי הבניין ושימושים. המוצע בבקשה אינו חורג מן אחד מסעיפים אלה. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 28/10/2020 ע"י המח' למידע תכנוני ובבחינת הבקשה לא נמצאו חריגות מקו הבניין המאושרים. נספח בינוי : בתכנית חל נספח בינוי מחייב בקנ"מ 1: 100 המוצע בבקשה חורג מנספח הבינוי כמפורט : מותר עפ"י נספח ומוצע בבקשה : קומת כניסה, מפלס +0.00 : מוצע שינויים פנימיים והתאמות עבור תוספת מעלית - לא תואם נספח. חזית דרומית : אטימת פתח קיים - לא תואם נספח.		

קומה ו', מפלס +22.31 : מוצע הריסה ושינויים פנימיים - לא תואם נספח. וכן הקטנת ממ"מ קיים – כמותר. חזית צפונית מערבית : מוצע תוספת קירות עבור מיגון מדרגות חיצוניות הכוללת אטימת חלון - לא תואם נספח. וכן הריסת חלון קיים ופריצת פתח חדש – כמותר. קומה ז', מפלס +26.51 : מוצע הריסה ושינויים פנימיים - לא תואם נספח. וכן הקטנת ממ"מ קיים – כמותר. חזית צפונית מערבית : מוצע תוספת קירות עבור מיגון מדרגות חיצוניות הכוללת אטימת חלון - לא תואם נספח. וכן הריסת חלון קיים ופריצת פתח חדש – כמותר. קומה ח', מפלס +30.71 : מוצע הריסה ושינויים פנימיים - לא תואם נספח. קומה ט', מפלס +34.91 : מוצע הריסה ושינויים פנימיים - לא תואם נספח. וכן אטימת חלונות בחזית צפונית מערבית ובחזית מזרחית – כמותר. קומה ט', מפלס +38.40 : מוצע הריסה ושינוי מיקום מזגנים מוגנים לממ"מ - לא תואם נספח. בבחינת הבקשה נמצא כי המוצע בבקשה מהווה שינוי בקונטור הבניין הקיים ע"י תוספת קירות מיגון למדרגות חיצוניות ואטימת פתחים קיימים וכן מוצע הריסה ושינויים פנימיים, בינוי זה הינו בשונה מנספח בינוי מחייב ולא פורסמה הקלה בנידון – על עורך הבקשה טרם הפנית הבקשה לחו"ד גורמים להמציא אישור אדריכל העיר למוצע בבקשה השונה מנספח בינוי מחייב. שלביות ביצוע :		

סעיף 7.1 : 1.1 "ביצוע השלד ועבודות הגמר בהינף אחד, עם קבלת היתר בנייה על פי תכנית זאת". לא רלוונטי בבקשה זו. שטחי בניה : בבקשה לא מוצעים שטחי בניה, אלא שינויים פנימיים ובחזיתות המבנה בלבד. שימושים : מותר ע"פ תב"ע : סעיף 4.4.1 : "טיפול רב מערכתי בילדים פגועי מוחין". המוצע בבקשה תואם את השימושים המותרים בתוכנית. מס' קומות : מותר לפי תב"ע : 9 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה תת-קרקעית. סעיף 5 (1) : "מעל קומה 9 תותר קומה לחדרי מכוניות". מס' קומות קיים : 10 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה תת-קרקעית. מוצע בבקשה : שינויים פנימיים ובחזיתות ללא שינוי במס' הקומות. גובה בניה : מותר לפי תב"ע : גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת $+42.73$ מ', קיים : גובה מבנה מעל הכניסה $+42.73$ מ'. מוצע בבקשה : אין שינוי בגובה הבניה. אישור הסדרי תנועה : לא רלוונטי.		

אישור שימור : התקבל אישור פטור משימור בתאריך 13/11/2025 ע"י אוסנת יעקובוב. נוהל בקרה הנדסית : התקבלה הצהרת מהנדס כי הבניין אינו נדרש בחיזוק אך בבחינת הבקשה נמצא כי התצהיר שהוגש אינו מלא וחתום – על עורך הבקשה להמציא הצהרת מהנדס מלאה וחתומה כי המבנה לא נדרש בחיזוק. חוות דעת אדריכלית : מוצע בבקשה הריסות ושינויים פנימיים כולל התאמות לתוספת מעלית המאושרת בהיתר קודם, המוצע ללא שינוי בשטחי הבניה ותואם את התב"ע החלה במגרש - על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג הרמוניקה a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	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
	אישור משרד הבריאות	4
	אישור פיקוד העורף הג"א	5
	אישור שירותי הכבאות	6
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	7
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	8
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	9

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

נספח בינוי :

על עורך הבקשה טרם הפנית הבקשה לחוו"ד גורמים להמציא אישור אדריכל העיר למוצע בבקשה השונה מנספח בינוי מחייב.

נוהל בקרה הנדסית :

על עורך הבקשה להמציא הצהרת מהנדס מלאה וחתומה כי המבנה לא נדרש בחיזוק.

חוות דעת אדריכלית :

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 25/12/2025 - ה טבת תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2025/158
מספר בקשה	<u>1992/0064.05</u>
מספר סידורי	<u>15</u>

נתונים כלליים

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

כתובת האתר

אלקנה 5 , תל ארזה, עזרת תורה

גוש	חלקה	בשלמות
30079	91	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1138	תחילת תוקף	22/05/1977			
413948	תחילת תוקף	10/06/2017			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

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

- בתאריך 1992/11/15 ב-ת.ב. 00.064/1992 עבור "בניין חדש" בהיתר זה אושרו 94.421 מ"ר למניין שטח עיקרי ו-61.97 מ"ר למניין שטח שירות.

- בתאריך 1992/05/28 ב-ת.ב. 01.064/1992 עבור "הריסת בנין קיים ועבודות חפירה".

- בתאריך 1994/09/28 ב-ת.ב. 03.064/1992 עבור "פתיחת דלת ומדרגות לגינה".

- בתאריך 1996/09/08 ב-ת.ב. 04.064/1992 עבור "בניית אדנית".

- בתאריך 2016/06/27 ב-ת.ב. 00.456/2013 עבור "הרחבות דיור ותוספת ממדי"ם. " בהיתר זה אושרו 6.56 מ"ר למניין שטח שירות ו- 13.79 מ"ר למניין שטח מרפסות.

מהות הבקשה :

מצב קיים : בניין בן 3 קומות למגורים מעל קומת מחסנים ומקלט, ברחוב אלקנה 5 בשכונת תל ארזה, גוש : 30079 חלקה : 91.

מצב מוצע :

קומה ד' מפלס +9.00 :

מוצעת תוספת קומה חדשה ליח"ד הכוללת חדר מחוץ ומדרגות פנימיות.

קומה ה' מפלס +12.00 :

מוצע תוספת קומה בחלל גג הרעפים ומרפסת גג.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

תום מועד להגשת התנגדויות בוצע בתאריך 17/07/2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה

לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 91.

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

ולפי נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות לבקשה.

מידע קודם

מתאריך	
16/12/2025	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

אישור שימור : על עורך הבקשה נדרש להמציא חו"ד מחלקת שימור כתנאי להפניה לגורמים. אישור בקרה הנדסית : על עורך הבקשה נדרש לשנות בהצהרת מהנדס סימון בסעיפים הרלוונטיים. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 413948 תחילת תוקף : 10/06/2017 ייעוד הקרקע : דברי הסבר : התיק עלה לדיון בר"ר ביום 16.11.2025 והורד מסדר היום לבקשת עורך הבקשה לצורך בחינה מחודשת של הצוות המקצועי באם יש לפרסם וככל שיהא נדרש בפרסום יבצע לפני הדיון. בבדיקת הצוות המקצועי את נושא הפרסם לשלביות הביצוע עם מנהל האגף הוחלט כי במקרה זה פרטני לא יידרש בפרסום הקלה משלביות הביצוע (ראה פירוט סעיף שלביות ביצוע) .	16/12/2025	חוות דעת תכנונית

כעת, התיק מובא כעת לדיון נוסף עם המלצה מתוקנת. התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: * 413948 תחילת תוקף 10/06/2017, מגורים ג'. * תקנות תכנון והבניה. סטייה ניכרת: בתוכנית הנ"ל לא חל סעיף סטייה ניכרת. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 04/02/2025 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. נספח בינוי: בתכנית הנ"ל חל נספח בינוי מחייב לעניין מס' יח"ד, גובה ומס' קומות. תואם נספח ומוצע בבקשה: קומה ד' מפלס +9.00: מוצעת תוספת קומה חדשה ליח"ד הכוללת חדר מחוץ ומדרגות פנימיות. קומה ה' מפלס +12.00: מוצע תוספת קומה בחלל גג הרעפים ומרפסת גג. שונה מנספח ומוצע בבקשה: קומה ד' מפלס +9.00: מוצע חדר מחוץ. שלביות ביצוע:		

עפ"י תב"ע סעיף 7.1 : 1. תוספת הקומות יבוצעו בהינף אחד." 2. התוספת המוצעת בחזית האחורית תבוצע מלמטה למעלה וללא דילוג על קומה כל שהיא." בבחינת הבקשה נמצא כי : קומה ד' מפלס +9.00 : חזית צפונית מזרחית - לא מוצע ממ"ד כפי נספח הבינוי. חזית דרומית מזרחית - לא מוצעת מרפסת גג ל א מקורה כפי נספח הבינוי . קומה ה' מפלס +12.00 : חזית דרומית מזרחית - לא מוצעת מרפסת גג ל א מקורה כפי נספח הבינוי . בבדיקה שהתקיימה בין ראש הצוות למנהל האגף את סעיף שלביות הביצוע הובהר פרטני לתיק זה כי מאחר וסעיף שלביות ביצוע נרשם כי "תוספת הקומות יבוצעו בהינף אחד" כאשר לא נרשם כל הקומות, ניתן לפרש זאת כי מדובר בבינוי 2 הקומות עצמם פרט לבינוי התלוי בהרחבות שנצטנו מטה לכלל דיירי הבניין, כך שהמוצע בבקשה עומד בהברה זאת – אין מניעה לאשר. שטחי בניה : ש. עיקרי : מותר עפ"י תב"ע : שטח עיקרי בסך של 579 מ"ר מעל הכניסה. ש. עיקרי קיים : בסך של 307.77 מ"ר מעל הכניסה הקובעת . ש. עיקרי מוצע : בסך של 69.158 מ"ר מעל הכניסה הקובעת. חישוב : 307.77 (ע. קיים) + 158.69 (ע. מוצע) = 46.466 מ"ר > 579 מ"ר המותרים. ש. שירות : מותר עפ"י תב"ע : שטח שירות בסך של 293 מ"ר כאשר 124 מ"ר מעל הכניסה ו- 169 מ"ר מתחת לכניסה . ש. שירות קיים : בסך של 72.202 מ"ר כאשר מעל הכניסה. ש. שירות מוצע : בסך של 35.11 מ"ר מעל הכניסה הקובעת .		

חישוב : 202.72 (ש. קיים) + 11.35 (ש. מוצע) = 214.07 מ"ר > 293 מ"ר המותרים. גובה הבניין : מותר לפי תב"ע : גובה בניין 96.15 מ' מעל הכניסה הקובעת. מוצע בבקשה : גובה בניין 96.15 מ' מעל הכניסה הקובעת – כמותר. מס' קומות : מותר לפי תב"ע : 5 קומות מעל הכניסה הקובעת, וקומה אחת מתחת לכניסה הקובעת. מס' קומות קיים : 3 קומות מעל הכניסה הקובעת ואחת מתחת לכניסה הקובעת. מוצע בבקשה : תוספת שתי קומות מעל הכניסה הקובעת. חישוב : 3 קומות (מעל הכניסה) + 2 קומות (מעל הכניסה) = 5 קומות מעל הכניסה הקובעת – כמותר. מס יח"ד : מותר לפי תב"ע : 4 יח"ד. מס' יח"ד קיים : 3 יח"ד. מוצע בבקשה : תוספת יח"ד. חישוב : 3 (קיים) + 1 (מוצע) = 4 יח"ד - כמותר. חדר מחוזק : מותר עפ"י תקנות : תוספת חדר מחוזק בשטח נטו של 9 מ"ר בתוך קווי הבניין המותרים. מוצע בבקשה : קומה ד' מפלס +9.00 : מוצע חדר מחוזק בשטח של 9 מ"ר נטו – כמותר. בבחינה נמצא כי חדר המחוזק המוצע שונה מנספח הבינוי אך נמצא בתוך קווי הבניין המאושרים עומד בשטח המותר ולכן -		

אין מניעה לאשר. מרפסות גג : מוצע בבקשה : קומה ה' מפלס +12.00 : חזית דרומית – מוצעת מרפסת גג לא מקורה באורך 8.90 מ' בעומק 4.25 מ' ובשטח 37.83 מ"ר. בבחינה נמצא כי מרפסת הזיז נמצאת בתוך קווי הבניין המאושרים וכן תואמת נספח הבינוי לכן – אין מניעה לאשר. אישור שימור : בבחינת התב"ע ו-gis נמצא כי מיקום זה אינו נמצא במתחם לשימור ולכן לא הופנה במעמד פתיחת התיק, אך בתיק מידע נרשם כי תנאי להכנה לדיון בוועדה יהיה אישור ממחלקת שימור - על עורך הבקשה להמציא חו"ד מחלקת השימור כתנאי להפניה לגורמים. אישור הסדרי תנועה : עפ"י נתוני המערכת התקבל אישור הסדרי תנועה מתאריך 08/07/25 מאת רוטלוי שלמה. אישור בקרה הנדסית : לפי תב"ע סעיף 4.1 (י"ג) : "היתר לתוספות בניה למבנה קיים יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת בפני רעידות אדמה". בבחינה נמצא כי לא נדרש בקרה הנדסית היות והבניין נבנה בשנת 1992 אך - על עורך הבקשה נדרש לשנות בהצהרת מהנדס סימון בסעיפים הרלוונטיים. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		

לבחון שוב את נושא הפרסום .	16/11/2025	דיון ברשות הרישוי : להוריד מסדר יום לבקשת המבקש
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 413948 תחילת תוקף : 10/06/2017 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : * 413948 תחילת תוקף 10/06/2017, מגורים ג'. * תקנות תכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתוכנית הנ"ל לא חל סעיף סטייה ניכרת. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 04/02/2025 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים.	02/11/2025	חוות דעת תכנונית

נספח בינוי : בתכנית הנ"ל חל נספח בינוי מחייב לעניין מס' יח"ד, גובה ומס' קומות. תואם נספח ומוצע בבקשה : קומה ד' מפלס +9.00 : מוצעת תוספת קומה חדשה ליח"ד הכוללת חדר מחוזה ומדרגות פנימיות. קומה ה' מפלס +12.00 : מוצע תוספת קומה בחלל גג הרעפים ומרפסת גג. שונה מנספח ומוצע בבקשה : קומה ד' מפלס +9.00 : מוצע חדר מחוזה. שלביות ביצוע : עפ"י תב"ע סעיף 7.1 : 1. תוספת הקומות יבוצעו בהינף אחד. 2. התוספת המוצעת בחזית האחורית תבוצע מלמטה למעלה וללא דילוג על קומה כל שהיא. בבחינת הבקשה נמצא כי : קומה ד' מפלס +9.00 : חזית צפונית מזרחית - לא מוצע ממ"ד כפי נספח הבינוי. חזית דרומית מזרחית - לא מוצעת מרפסת גג לא מקורה כפי נספח הבינוי. קומה ה' מפלס +12.00 : חזית דרומית מזרחית - לא מוצעת מרפסת גג לא מקורה כפי נספח הבינוי. הבינוי שאינו מוצע בקומות אלה סותר את סעיף שלביות הביצוע כאשר לנדון לא פורסמה הקלה כלל, תכנית זו אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת - על עורך הבקשה לפרסם הקלה שלא בהינף אחד מ-2 סעיפי שלביות הביצוע בהוראות התכנית. שטחי בניה :		

ש. עיקרי : מותר עפ"י תב"ע : שטח עיקרי בסך של 579 מ"ר מעל הכניסה. ש. עיקרי קיים : בסך של 307.77 מ"ר מעל הכניסה הקובעת . ש. עיקרי מוצע : בסך של 69.158 מ"ר מעל הכניסה הקובעת. חישוב : 307.77 (ע. קיים) + 158.69 (ע. מוצע) = 46.466 מ"ר > 579 מ"ר המותרים. ש. שירות : מותר עפ"י תב"ע : שטח שירות בסך של 293 מ"ר כאשר 124 מ"ר מעל הכניסה ו- 169 מ"ר מתחת לכניסה . ש. שירות קיים : בסך של 72.202 מ"ר כאשר מעל הכניסה. ש. שירות מוצע : בסך של 35.11 מ"ר מעל הכניסה הקובעת . חישוב : 202.72 (ש. קיים) + 11.35 (ש. מוצע) = 214.07 מ"ר > 293 מ"ר המותרים. גובה הבניין : מותר לפי תב"ע : גובה בניין 96.15 מ' מעל הכניסה הקובעת. מוצע בבקשה : גובה בניין 96.15 מ' מעל הכניסה הקובעת – כמותר. מס' קומות : מותר לפי תב"ע : 5 קומות מעל הכניסה הקובעת, וקומה אחת מתחת לכניסה הקובעת. מס' קומות קיים : 3 קומות מעל הכניסה הקובעת ואחת מתחת לכניסה הקובעת. מוצע בבקשה : תוספת שתי קומות מעל הכניסה הקובעת. חישוב : 3 קומות (מעל הכניסה) + 2 קומות (מעל הכניסה) = 5 קומות מעל הכניסה הקובעת - כמותר.		

מס יח"ד : מותר לפי תב"ע : 4 יח"ד. מס' יח"ד קיים : 3 יח"ד. מוצע בבקשה : תוספת יח"ד. חישוב : 3 (קיים) + 1 (מוצע) = 4 יח"ד – כמותר. חדר מחוזק : מותר עפ"י תקנות : תוספת חדר מחוזק בשטח נטו של 9 מ"ר בתוך קווי הבניין המותרים. מוצע בבקשה : קומה ד' מפלס +9.00 : מוצע חדר מחוזק בשטח של 9 מ"ר נטו – כמותר. בבחינה נמצא כי חדר המחוזק המוצע שונה מנספח הבינוי אך נמצא בתוך קווי הבניין המאושרים עומד בשטח המותר ולכן - אין מניעה לאשר. מרפסות גג : מוצע בבקשה : קומה ה' מפלס +12.00 : חזית דרומית – מוצעת מרפסת גג לא מקורה באורך 8.90 מ' בעומק 4.25 מ' ובשטח 37.83 מ"ר. בבחינה נמצא כי מרפסת הזיז נמצאת בתוך קווי הבניין המאושרים וכן תואמת נספח הבינוי – אין מניעה לאשר. אישור שימור : עפ"י נתוני המערכת לא התקבל אישור ממחלקת שימור. בבחינה נמצא כי לפי תיק מידע תנאי להכנה לדיון בוועדה יהיה אישור ממחלקת שימור ולכן - על עורך הבקשה נדרש להמציא אישור ממחלקת שימור. אישור הסדרי תנועה : עפ"י נתוני המערכת התקבל אישור הסדרי תנועה מתאריך		

08/07/25 מאת רוטלוי שלמה. אישור בקרה הנדסית : לפי תב"ע סעיף 4.1 (י"ג) : "היתר לתוספות בניה למבנה קיים יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת בפני רעידות אדמה". בבחינה נמצא כי לא נדרש בקרה הנדסית היות והבניין נבנה בשנת 1992 אך - על עורך הבקשה נדרש לשנות בהצהרת מהנדס סימון בסעיפים הרלוונטיים. חוות דעת אדריכלית : — על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
לפרסם לפי סעיף 149 : שלביות ביצוע : עפ"י תב"ע סעיף 7.1 : 1. תוספת הקומות יבוצעו בהינף אחד. 2. התוספת המוצעת בחזית האחורית תבוצע מלמטה למעלה וללא דילוג על קומה כל שהיא. בבחינת הבקשה נמצא כי : קומה ד' מפלס +9.00 : חזית צפונית מזרחית - לא מוצע ממ"ד כפי נספח הבינוי. חזית דרומית מזרחית - לא מוצעת מרפסת גג לא מקורה כפי נספח הבינוי. קומה ה' מפלס +12.00 :	02/11/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149

חזית דרומית מזרחית - לא מוצעת מרפסת גג לא מקורה כפי נספח הבינוי. הבינוי שאינו מוצע בקומות אלה סותר את סעיף שלביות הביצוע כאשר לנדון לא פורסמה הקלה כלל, תכנית זו אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת - על עורך הבקשה לפרסם הקלה שלא בהינף אחד מ-2 סעיפי שלביות הביצוע בהוראות התכנית. אישור שימור: על עורך הבקשה נדרש להמציא אישור ממחלקת שימור. אישור בקרה הנדסית: על עורך הבקשה נדרש לשנות בהצהרת מהנדס סימון בסעיפים הרלוונטיים. חוות דעת אדריכלית: על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		

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

11	תברואה - בשלב קבלת טופס 4 יש לשלם השתתפות בפח 350 ליטר

המלצת האגף
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

אישור שימור :

על עורך הבקשה נדרש להמציא חו"ד מחלקת שימור כתנאי להפניה לגורמים.

אישור בקרה הנדסית :

על עורך הבקשה נדרש לשנות בהצהרת מהנדס סימון בסעיפים הרלוונטיים.

חוות דעת אדריכלית :

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 25/12/2025 - ה טבת תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2025/158
מספר בקשה	<u>2017/0577.01</u>
מספר סידורי	<u>16</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	שיפוץ ותוספת למבנה מגורים קיים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר עובדיה מתן
עורך הבקשה	אדריכל נאור אמיר
מתכנן השלד	מהנדס בורושנסקי אנטולי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	22

כתובת האתר

כפר ברעם 12, נחלאות, שערי חסד

גוש	חלקה	בשלמות
30108	5	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30108ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
4289	תחילת תוקף	27/02/1998			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

לא נמצאו היתרים רלוונטיים בחלקה

מהות הבקשה המוצעת :

מצב קיים : בניין מגורים בן 2 קומות כאשר אחת מעל הכניסה הקובעת וקומת מרתף אחת המשמש למגורים הכניסה לבניין ברחוב כפר ברעם 12 בשכונת נחלאות גוש : 30108 חלקה : 5

מצב מוצע :

קומת מרתף , מפלס -2.50 :

מוצע חיזוקים לקומה קיימת

קומת כניסה, מפלס +0.00 :

מוצע חיזוקים לקומה קיימת וכן שינויים פנימיים הכוללים תוספת ממ"ד

קומה א' , מפלס +3.34 :

מוצע תוספת קומה הכוללת ממ"ד ומדרגות חיצוניות

קומת חלל גג הרעפים , מפלס +6.34 :

תוספת קומה בחלל גג הרעפים וכן 3 מרפסות בתוך שיפוע הגג

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה לא פורסמו ההקלות הבאות :

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 04/06/2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה לא התקבלו התנגדויות

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 5.

הליף פרסומי בוצע בתיק לפי תקנה 36, בוצע באחריות ובמסגרת דסק שרות הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

על פי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות

מידע קודם

מתאריך	
16/12/2025	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :
	שטחי בניה :
	שטח עיקרי :
	מותר לפי תב"ע :עפ"י סעיף 9 (ג) : 1."אחוזי הבניה המרביים יהיו 170% (מתוכם 10% עד 15% המהווים חלקי שירות).מודגש בזאת כי שטחי הבניה כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה לרבות שטחים תת קרקעים וממ"דים אך למעט שטחי

מחסנים. אחוזי הבניה בקומת הקרקע יהיו 85% לכל היותר. אחוזי הבניה בקומה ראשונה יהיו 85% ובלבד שלא יחרגו מתכסית הקומה שמתחת. 2. בבניה על גבי בנין בו אחוזי הבניה בקומת הקרקע חורגים מהאמור לעיל תושלם יתרת אחוזי הבניה עפ"י סעיף 9(ב): 2. יותר שימוש בחלל גג הרעפים ובלבד ששטח חלל הגג לא יהווה יחיד נוספת מהקומה שמתחתיו. שטח הבניה של חלל גג הרעפים יחושב בהתאם לתקנות התכנון והבניה והוא יתווסף לאחוזי הבניה המפורטים בסעיף קטן (ג) להלן. שטח תכסית הגג לא יחרוג משטח התכסית של הקומה שמתחתיו $170\% * 76 \text{ מ"ר} = 129.2 \text{ מ"ר}$ קיים בבקשה: 42.77 מ"ר – קומת המרתף מתוך השטחים ניתן להגדיר 8% לאחסנה בנוסף לאחוזי הבניה המותרים המהווה 10.34 מ"ר ויתר הקומה בסך של 32.43 מ"ר הינם כחלק מאחוזי הבניה המותרים 69.92 מ"ר – שטח קומת הקרקע המהווה חריגה מ-85% המותרים דהיינו 64.6 מ"ר > 69.92 מ"ר האומנם הבינוי הקיים בקומה זו חורג מהמותר אך היות ולא מוצע תוספת בינוי בקומה זו המוצע נבחן לפי אחוזים המותרים בכלל הבניין חישוב: 32.43 מ"ר (קומת מרתף כחלק מזכויות הבניה) + 69.92 מ"ר (עיקרי קיים בקומת הקרקע) = 102.35 מ"ר סה"כ שטחים שנוצלו מזכויות הבניה המותרות 129.2 מ"ר (המותר עפ"י התב"ע) - 102.35 מ"ר (שטחים קיימים) = 26.82 מ"ר שטחים לניצול סה"כ שטח מותר לניצול בבקשה: 26.85 מ"ר מוצע בבקשה: קומה א' – 59.70 מ"ר < 26.85 מ"ר המותרים – על עורך הבקשה לצמצם את שטחי הבניה לכדי השטחים המותרים בתב"ע הכוללים את קומת המרתף שטחים מותרים עפ"י הוראות התב"ע בנוסף לזכויות הבניה הינם חלל גג הרעפים בהתאם לקונטור הקומה שמתחת מוצע בבקשה: 36.12 מ"ר בחלל גג הרעפים היות ולא ניתן לאשר את השטחים המוצעים בקומה מתחת לא ניתן לאשר את כלל שטח המוצע בחלל גג הרעפים – על עורך הבקשה לצמצם את שטח חלל גג הרעפים בהתאם לקונטור הבניה המותרת בקומה א' חוות דעת אדריכלית:		

על עורך הבקשה לתקן את הליקויים ע"ג ההרמוניקה a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 4289 תחילת תוקף : 27/02/1998 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 4289 תחילת תוקף 27/02/1998 (אזור מגורים 5 מיוחד) תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית החלה בחלקה לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי : בתכנית חל נספח בינוי מס' 1 בקנ"מ 250:1 קיים נספח בינוי כללי לענין הגובה של הבנין – המוצע מתאים לנספח לענין הגובה. שלביות ביצוע : בתכנית החלה בחלקה לא חל סעיף שלביות ביצוע. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 15/10/2024 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי בניין המאושרים	16/12/2025	חוות דעת תכנונית

שטחי בניה : שטח עיקרי : מותר לפי תב"ע : עפ"י סעיף 9 (ג) : 1. "אחוזי הבניה המרביים יהיו 170% (מתוכם 10% עד 15% המהווים חלקי שירות). מודגש בזאת כי שטחי הבניה כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה לרבות שטחים תת קרקעים וממ"דים אך למעט שטחי מחסנים. אחוזי הבניה בקומת הקרקע יהיו 85% לכל היותר. אחוזי הבניה בקומה ראשונה יהיו 85% ובלבד שלא יחרגו מתכסית הקומה שמתחת. 2. בבניה על גבי בנין בו אחוזי הבניה בקומת הקרקע חורגים מהאמור לעיל תושלם יתרת אחוזי הבניה עפ"י סעיף 9(ב) : 2. יותר שימוש בחלל גג הרעפים ובלבד ששטח חלל הגג לא יהווה יחיד נוספת מהקומה שמתחתיו. שטח הבניה של חלל גג הרעפים יחושב בהתאם לתקנות התכנון והבניה והוא יתווסף לאחוזי הבניה המפורטים בסעיף קטן (ג) להלן. שטח תכסית הגג לא יחרוג משטח התכסית של הקומה שמתחתיו $170\% * 76 \text{ מ"ר} = 129.2 \text{ מ"ר}$ קיים בבקשה : 42.77 מ"ר – קומת המרתף מתוך השטחים ניתן להגדיר 8% לאחסנה בנוסף לאחוזי הבניה המותרים המהווה 10.34 מ"ר ויתר הקומה בסך של 32.43 מ"ר הינם כחלק מאחוזי הבניה המותרים 69.92 מ"ר – שטח קומת הקרקע המהווה חריגה מ-85% המותרים דהיינו 64.6 מ"ר > 69.92 מ"ר האומנם הבינוי הקיים בקומה זו חורג מהמותר אך היות ולא מוצע תוספת בינוי בקומה זו המוצע נבחן לפי אחוזים המותרים בכלל הבניין חישוב : 32.43 מ"ר (קומת מרתף כחלק מזכויות הבניה) + 69.92 מ"ר (עיקרי קיים בקומת הקרקע) = 102.35 מ"ר סה"כ שטחים שנוצלו מזכויות הבניה המותרות 129.2 מ"ר (המותר עפ"י התב"ע) - 102.35 מ"ר (שטחים קיימים) = 26.82 מ"ר שטחים לניצול סה"כ שטח מותר לניצול בבקשה : 26.85 מ"ר מוצע בבקשה : קומה א' – 59.70 מ"ר < 26.85 מ"ר המותרים – על עורך הבקשה לצמצם את שטחי הבניה לכדי השטחים המותרים בתב"ע הכוללים את קומת המרתף שטחים מותרים עפ"י הוראות התב"ע בנוסף לזכויות הבניה		

הינם חלל גג הרעפים בהתאם לקונטור הקומה שמתחת מוצע בבקשה : 36.12 מ"ר בחלל גג הרעפים היות ולא ניתן לאשר את השטחים המוצעים בקומה מתחת לא ניתן לאשר את כלל שטח המוצע בחלל גג הרעפים – על עורך הבקשה לצמצם את שטח חלל גג הרעפים בהתאם לקונטור הבניה המותרת בקומה א' מס' קומות : מותר לפי תב"ע :עפ"י סעיף 9 (ב) : 1."מספר הקומות המירבי הוא שתי קומות וגג רעפים" 2. יוצר שימוש למגורים בחלל גג הרעפים ובלבד ששטח הגג לא יהווה יחידת דיור נפרדת מהקומה שמתחתיו" עפ"י סעיף 9 (ו) : תותר קומה מסד בשטח המגורים ובלבד שגובה לא יעלה על 2.20 מטר ובלבד שקומה זו לא תבלוט מעבר ל-1.5 מטר מעל פני הקרקע קומת המסד לא תחושב במס' הקומות כאמור בסעיף קטן (ב) לעיל. קיים בבקשה : קומת קרקע מעל קומת מרתף מוצע בבקשה : קומה נוספת וכן שימוש בחלל גג הרעפים חישוב : קומה אחת (קיים) + קומה אחת וחלל גג רעפים (מוצע) = 2 קומות וחלל גג רעפים וקומת מרתף בגובה של 2.20 כנדרש גובה בניה/ שיפוע הגג : מותר לפי תב"ע :עפ"י סעיף 9 (ב) : 3. גובה הבניה יהיה בהתאם לנספח מס' 1 4. שיפוע הגג יהיה 30 מעלות השיפוע יתחיל 1.00 מטר ממשיך פני התקרה העליונה . גובה שיא הגג לא יעלה על 2.80 מ' ממישור מדלפת הגג ועד לשיא הגג. מוצע בבקשה : תוספת קומה חדשה וגג רעפים כמותר עפ"י הוראות ונספח לפי המידות המותרות וכן שיפוע הגג כמותר מס' יח"ד : מס' יח"ד : מותר לפי תב"ע :עפ"י סעיף 9 (ה) : "לא תותר יותר מיחידת		

דיור אחת החלקה ששטחה קטן מ- 100 מ"ר " מוצע בבקשה : שינויים פנימיים המהווים תוספת ליח"ד קיימות. חישוב : 3 יח"ד (קיימות) + 3 יח"ד (מוצעות מחודשות). עפ"י הוראות התוכנית בחלקה שקטנה מ – 100 מ"ר תותר יח"ד אחת , שטח החלקה של המוצע בבקשה הוא 76 מ"ר > 100 מ"ר טרם בחינת הבקשה הוצג בפני הצוות המקצועי תיק תיעוד מצומצם שנעשה ע"י אדר' שימור עבור מגרש זה בכתובת כפר ברעם 12 בו נכתב כי היו 3 תתי-חלקות במגרש זה, קרי 3 יח"ד ל-3 משפחות שונות בשנות ה-30 שכעת מוצעות להריסה ובניה מחודשת. בהתייעצות שהתקיימה עם יועמ"ש מחלקת השימור עו"ד דני ליבמן ואישורו של מנהל האגף את נושא מס' יח"ד מאחר והוצג תיק תיעוד ע"י אדריכלית שימור כי אכן היו בבנין זה 3 תתי חלקות לפני עשיית התבע, אין מניעה לבצע הריסה פנימית של הדירות והקמתם מחדש – אין מניעה לאשר. ממ"ד : קומת כניסה, מפלס +0.00 : מוצע ממ"ד בשטח של כ- 9 מ"ר קומה א' , מפלס +3.34 : מוצע ממ"ד בשטח של כ-9 מ"ר כאשר לא צויין בתוכנית שאכן זה ממ"ד . מדרגות חיצוניות : מותר לפי תב"ע :עפ"י סעיף 9 (ז) : תותר בניה של מדרגות חיצוניות לקומה הראשונה בלבד שטח המדרגות לא יכלל במניין אחוזי הבניה המדרגות יהיו צמודות לקיר הבניין או לגדר מוצע בבקשה : מדרגות חיצוניות צמודות לקיר המשותף מרפסת זיז : מוצעת מרפסת זיז בשטח של 2.07 מ"ר בתוך קווי הבניין		

מרפסת גג : מוצע בבקשה : קומת חלל גג הרעפים , מפלס +6.34 : חזית דרומית : מוצעות מרפסת גג בשטח של 2.92 מ"ר חזית צפונית : מוצעות מרפסת גג בשטח של 1.96 מ"ר כאשר התוכנית המוצעת אושרה ע"י מחלקת שימור שימור : התקבל אישור ממחלקת שימור בתאריך 30/10/2024 ע"י פוני שחר מחלקת שפ"ע : התקבל אישור מחלקת שפ"ע בתאריך 23/09/2024 ע"י ענבל כהנה מחלקת תבראה : התקבל אישור מחלקת תברואה בתאריך 26/11/2024 ע"י אהרן טל מחלקת הסדרי תנועה : התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה בתאריך 03/12/2024 ע"י גאולה שעיו חוות דעת אדריכלית : מוצע בבקשה תוספת קומה וכן שימוש בחלל גג הרעפים תואם את התב"ע כאשר המוצע בבקשה אינו עומד בשטחים המותרים וכן חורג מסך יח"ד המותרות		

- על עורך הבקשה לתקן את הליקויים ע"ג ההרמוניקה a התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
	25/06/2024	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
	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 :

שטחי בניה :

שטח עיקרי :

מותר לפי תב"ע: עפ"י סעיף 9 (ג) : 1. "אחוזי הבניה המרביים יהיו 170% (מתוכם 10% עד 15% המהווים חלקי שירות). מודגש בזאת כי שטחי הבניה כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה לרבות שטחים תת קרקעים וממ"דים אך למעט שטחי מחסנים.

אחוזי הבניה בקומת הקרקע יהיו 85% לכל היותר. אחוזי הבניה בקומה ראשונה יהיו 85% ובלבד שלא יחרגו מתכסית הקומה שמתחת.

2. בבניה על גבי בנין בו אחוזי הבניה בקומת הקרקע חורגים מהאמור לעיל תושלם יתרת אחוזי הבניה

עפ"י סעיף 9(ב) : 2. יותר שימוש בחלל גג הרעפים ובלבד ששטח חלל הגג לא יהווה יח"ד נוספת מהקומה שמתחתיו. שטח הבניה של חלל גג הרעפים יחושב בהתאם לתקנות התכנון והבניה והוא יתווסף לאחוזי הבניה המפורטים בסעיף קטן (ג) להלן. שטח תכסית הגג לא יחרוג משטח התכסית של הקומה שמתחתיו

$$170\% * 76 \text{ מ"ר} = 129.2 \text{ מ"ר}$$

קיים בבקשה : 42.77 מ"ר – קומת המרתף מתוך השטחים ניתן להגדיר 8% לאחסנה בנוסף לאחוזי הבניה המותרים המהווה 10.34 מ"ר ויתר הקומה בסך של 32.43 מ"ר הינם כחלק מאחוזי הבניה המותרים

69.92 מ"ר – שטח קומת הקרקע המהווה חריגה מ-85% המותרים דהיינו 64.6 מ"ר > 69.92 מ"ר

האומנם הבינוי הקיים בקומה זו חורג מהמותר אך היות ולא מוצע תוספת בינוי בקומה זו המוצע נבחן לפי אחוזים המותרים בכלל הבניין

חישוב :

$$32.43 \text{ מ"ר (קומת מרתף כחלק מזכויות הבניה)} + 69.92 \text{ מ"ר (עיקרי קיים בקומת הקרקע)} = 102.35 \text{ מ"ר סה"כ שטחים שנוצלו מזכויות הבניה המותרות}$$

$$129.2 \text{ מ"ר (המותר עפ"י התב"ע)} - 102.35 \text{ מ"ר (שטחים קיימים)} = 26.82 \text{ מ"ר שטחים לניצול}$$

סה"כ שטח מותר לניצול בבקשה : 26.85 מ"ר

מוצע בבקשה : קומה א' – 59.70 מ"ר < 26.85 מ"ר המותרים – על עורך הבקשה לצמצם את שטחי הבניה לכדי השטחים המותרים בתב"ע הכוללים את קומת המרתף

שטחים מותרים עפ"י הוראות התב"ע בנוסף לזכויות הבניה הינם חלל גג הרעפים בהתאם לקונטור הקומה שמתחת

מוצע בבקשה : 36.12 מ"ר בחלל גג הרעפים היות ולא ניתן לאשר את השטחים המוצעים בקומה מתחת לא ניתן לאשר את כלל שטח המוצע בחלל גג הרעפים – על עורך הבקשה לצמצם את שטח חלל גג הרעפים בהתאם לקונטור הבניה המותרת בקומה א'

חוות דעת אדריכלית :

על עורך הבקשה לתקן את הליקויים ע"ג ההרמוניקה a

סדר יום לוועדה מתאריך - 25/12/2025 - ה טבת תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2025/158
מספר בקשה	<u>2002/0210.01</u>
מספר סידורי	<u>17</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הריסת יח"ד בקומה א ותוספת יח"ד 1 בנוסף ל-2 הקיימות - סה"כ 3 יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר שרר מתאו גונתן
עורך הבקשה	אדריכל נאור אמיר
מתכנן השלד	מהנדס בורושנסקי אנטולי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	22

כתובת האתר

כפר ברעם 14, נחלאות, שערי חסד

גוש	חלקה	בשלמות
30108	6	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
4289	תחילת תוקף	27/02/1998			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

לא נמצאו היתרים רלוונטיים בחלקה

מהות הבקשה המוצעת :

מצב קיים : בניין מגורים בן 3 קומות כאשר שתיים מעל הכניסה הקובעת וקומת מרתף אחת המשמש למגורים הכניסה לבניין ברחוב כפר ברעם 12 בשכונת נחלאות גוש : 30108 חלקה : 6

מצב מוצע :

קומת מרתף , מפלס -2.50 :

מוצע חיזוקים לקומה קיימת הכולל חדר מחוץ

קומת כניסה, מפלס +0.00 :

מוצע חיזוקים לקומה קיימת וכן שינויים פנימיים הכוללים תוספת חדר מחוץ

קומה א' , מפלס +3.13 :

מוצע הרחבת קומה הכוללת חדר מחוץ ומדרגות חיצוניות

קומת חלל גג הרעפים , מפלס +6.13 :

תוספת קומה בחלל גג הרעפים הכולל חדר מחוץ וכן 3 מרפסות בתוך שיפוע הגג

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה לא פורסמו ההקלות הבאות :

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 17/10/2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה לא התקבלו התנגדויות

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 6.

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

על פי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות

מידע קודם

מתאריך	
16/12/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :
	שטחי בניה :
	על עורך הבקשה לחשב את הקומה תת קרקעית מסך הזכויות המותרות עפ"י התב"ע

חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן את הליקויים ע"ג ההרמוניקה a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 4289 תחילת תוקף : 27/02/1998 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 4289 תחילת תוקף 27/02/1998 (אזור מגורים 5 מיוחד) תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית החלה בחלקה לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי : בתכנית חל נספח בינוי מס' 1 בקני"מ 250:1 קיים נספח בינוי כללי לענין הגובה של הבנין – המוצע מתאים לנספח לענין הגובה. שלביות ביצוע : בתכנית החלה בחלקה לא חל סעיף שלביות ביצוע. קווי בניין :	16/12/2025	חוות דעת תכנונית

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 28/11/2023 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי בניין המאושרים עפ"י תיק המידע חלקה 6 בגודל 30108 רשומה ברישום מושעא בהתאם לחוו"ד היועמ"ש תותר בניה בקונטור הבניין בלבד! שטחי בניה : שטח עיקרי : מותר לפי תב"ע: עפ"י סעיף 9 (ג) : 1. "אחוזי הבניה המרביים יהיו 170% (מתוכם 10% עד 15% המהווים חלקי שירות). מודגש בזאת כי שטחי הבניה כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה לרבות שטחים תת קרקעים וממ"דים אך למעט שטחי מחסנים. אחוזי הבניה בקומות הקרקע יהיו 85% לכל היותר. אחוזי הבניה בקומה ראשונה יהיו 85% ובלבד שלא יחרגו מתכסית הקומה שמתחת. 2. בבניה על גבי בנין בו אחוזי הבניה בקומות הקרקע חורגים מהאמור לעיל תושלם יתרת אחוזי הבניה בלבד בתוספת הבניה עפ"י סעיף 9(ב) : 2. יותר שימוש בחלל גג הרעפים ובלבד ששטח חלל הגג לא יהווה יח"ד נוספת מהקומה שמתחתיו. שטח הבניה של חלל גג הרעפים יחושב בהתאם לתקנות התכנון והבניה והוא יתווסף לאחוזי הבניה המפורטים בסעיף קטן (ג) להלן. שטח תכסית הגג לא יחרוג משטח התכסית של הקומה שמתחתיו $170\% * 76 \text{ מ"ר} = 129.2 \text{ מ"ר}$ קיים בבקשה : 39.45 מ"ר – קומת המרתף מתוך השטחים ניתן להגדיר 8% לאחסנה בנוסף לאחוזי הבניה המותרים המהווה 11.97 מ"ר ויתר הקומה בסך של 27.48 מ"ר הינם כחלק מאחוזי הבניה המותרים 80.96 מ"ר – שטח קומת הקרקע המהווה חריגה מ-85% המותרים דהיינו 80.96 מ"ר > 74.8 מ"ר האומנם הבינוי הקיים בקומה זו חורג מהמותר אך היות ולא מוצע תוספת בינוי בקומה זו המוצע נבחן לפי אחוזים המותרים בכלל הבניין 67.98 מ"ר – שטח קומת ראשונה כאשר 51.60 מ"ר (קיים) + 16.38 מ"ר (מוצע) = 67.98 מ"ר חישוב : 27.48 מ"ר (קומת מרתף כחלק מזכויות הבניה) + 80.96 מ"ר (עיקרי קיים בקומת הקרקע) + 51.60 מ"ר (עיקרי קיים בקומה ראשונה) = 132.56 מ"ר סה"כ שטחים שנוצלו מזכויות הבניה המותרות		

149.6 מ"ר (המותר עפ"י התב"ע) - 132.56 מ"ר (שטחים קיימים) = 17.04 מ"ר שטחים לניצול סה"כ שטח מותר לניצול בבקשה: 17.04 מ"ר מוצע בבקשה: קומה א' - 16.38 מ"ר > 17.04 מ"ר המותרים המוצע בבקשה עומד בסך השטחים המותרים כולל הקומה התת קרקעית - על עורך הבקשה לחשב את הקומה תת קרקעית מסך הזכויות המותרות עפ"י התב"ע שטחים מותרים עפ"י הוראות התב"ע בנוסף לזכויות הבניה הינם חלל גג הרעפים בהתאם לקונטור הקומה שמתחת מוצע בבקשה: 40.94 מ"ר בחלל גג הרעפים מס' קומות: מותר לפי תב"ע: עפ"י סעיף 9 (ב): 1. "מספר הקומות המירבי הוא שתי קומות וגג רעפים" 2. יוצר שימוש למגורים בחלל גג הרעפים ובלבד ששטח הגג לא יהווה יחידת דיור נפרדת מהקומה שמתחתיו" עפ"י סעיף 9 (ו): תותר קומה מסד בשטח המגורים ובלבד שגובה לא יעלה על 2.20 מטר ובלבד שקומה זו לא תבלוט מעבר ל-1.5 מטר מעל פני הקרקע קומת המסד לא תחושב במס' הקומות כאמור בסעיף קטן (ב) לעיל. קיים בבקשה: 2 קומות מעל הכניסה הקובעת וכן קומת מרתף מוצע בבקשה: קומה נוספת וכן שימוש בחלל גג הרעפים חישוב: 2 קומות קיימות (קיים) + חלל גג רעפים (מוצע) = 2 קומות וחלל גג רעפים וקומת מרתף בגובה של 2.20 כנדרש גובה בניה/ שיפוע הגג: מותר לפי תב"ע: עפ"י סעיף 9 (ב): 3. גובה הבניה יהיה בהתאם לנספח מס' 1 4. שיפוע הגג יהיה 30 מעלות השיפוע יתחיל 1.00 מטר ממשיך פני התקרה העליונה. גובה שיא הגג לא יעלה על 2.80 מ' ממישור מדלפת הגג ועד לשיא הגג. מוצע בבקשה: תוספת קומה חדשה וגג רעפים כמותר עפ"י		

הוראות ונספח לפי המידות המותרות וכן שיפוע הגג כמותר מס' יח"ד : מותר לפי תב"ע : עפ"י סעיף 9 (ה) : "לא תותר יותר מיחידת דיור אחת החלקה ששטחה קטן מ- 100 מ"ר " מוצע בבקשה : שינויים פנימיים המהווים תוספת יח"ד וכן יח"ד חדשה בקומה המוצעת . חישוב : 1 יח"ד (קיימת) + 3 יח"ד (מוצעות) = 4 יח"ד . עפ"י הוראות התוכנית בחלקה שקטנה מ- 100 מ"ר תותר יח"ד אחת , שטח החלקה של המוצע בבקשה הוא 76 מ"ר > 100 מ"ר טרם בחינת הבקשה הוצג בפני הצוות המקצועי תיק תיעוד מצומצם שנעשה ע"י אדרי' שימור עבור מגרש זה בכתובת כפר ברעם 14 בו נכתב כי היו 5 תתי-חלקות במגרש זה, קרי 5 יח"ד ל-5 משפחות שונות בשנות ה-30 שזכת מוצעות להריסה ובניה מחודשת עם צמצום יח"ד אחת. בהתייעצות שהתקיימה עם יועמ"ש מחלקת השימור עו"ד דני ליבמן ואישורו של מנהל האגף את נושא מס' יח"ד מאחר והוצג תיק תיעוד ע"י אדריכלית שימור כי אכן היו בבנין זה 4 תתי חלקות לפני עשיית התבע, אין מניעה לבצע הריסה פנימית של הדירות והקמתם מחדש – אין מניעה לאשר. מדרגות חיצוניות : מותר לפי תב"ע : עפ"י סעיף 9 (ז) : תותר בניה של מדרגות חיצוניות לקומה הראשונה בלבד שטח המדרגות לא יכלל במניין אחוזי הבניה המדרגות יהיו צמודות לקיר הבניין או לגדר מוצע בבקשה : מדרגות חיצוניות צמודות לקיר המשותף דהיינו לגדר מרפסת גג : מוצע בבקשה : קומת חלל גג הרעפים , מפלס +6.34 : חזית דרומית : מוצעות מרפסת גג בשטח של 1.87 מ"ר ומרפסת גג נוספת בשטח		

של 1.93 מ"ר חזית צפונית : מוצעות מרפסת גג בשטח של 2.44 מ"ר כאשר התוכנית המוצעת אושרה ע"י מחלקת שימור שימור : התקבל אישור ממחלקת שימור בתאריך 30/10/2024 ע"י פוני שחר מחלקת שפ"ע : התקבל אישור מחלקת שפ"ע בתאריך 23/09/2024 ע"י ענבל כהנה מחלקת תבראה : התקבל אישור מחלקת תברואה בתאריך 26/11/2024 ע"י אהרן טל מחלקת הסדרי תנועה : התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה בתאריך 03/12/2024 ע"י גאולה שעיר חוות דעת אדריכלית : מוצע בבקשה תוספת קומה וכן שימוש בחלל גג הרעפים תואם את התב"ע הכולל כאשר המוצע בבקשה עומד בסך השטחים כאשר יש לחשב את השטחים כנדרש כמו"כ מס' היח"ד אושרו ע"י מנהל האגף - על עורך הבקשה לתקן את הליקויים ע"ג ההרמוניקה a התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		

	13/06/2024	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
	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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

שטחי בניה :

על עורך הבקשה לחשב את הקומה תת קרקעית מסך הזכויות המותרות עפ"י התב"ע

חוות דעת אדריכלית :

על עורך הבקשה לתקן את הליקויים ע"ג ההרמוניקה a

סדר יום לוועדה מתאריך - 25/12/2025 - ה טבת תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2025/158
מספר בקשה	<u>1998/0425.04</u>
מספר סידורי	<u>18</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית גדר גבוהה מ 1.5 מטר, בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה . הרחבה לבניין קיים/ תוספת בניין חדש בן 6 קומות סכ"ה 6 יחדות דיור
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	ועדת בעלויות
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר נאבלסי אברהם
עורך הבקשה	אדריכל חיימן ישראל
מתכנן השלד	מהנדס גולאני נביל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

אל קמר סמטה 5 8 , בית חנינה

גוש	חלקה	בשלמות
30610	85	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
13757	תחילת תוקף	01/09/2014			
13757	תחילת תוקף	01/09/2014			
13757	תחילת תוקף	01/09/2014			
13757	תחילת תוקף	01/09/2014			
א3458	תחילת תוקף	30/12/1997			
א3458	תחילת תוקף	30/12/1997			
א3458	תחילת תוקף	30/12/1997			
762708	תחילת תוקף	12/02/2022			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

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

- בתאריך 03.08.1999 בת.ב. 1998/425.01 ובו אושר "בנין חדש".

- בתאריך 25.05.2022 בת.ב. 1998/425.01 ובו אושר "בניית שתי קומות מעל בניין קיים בן 2 קומות". – לא הופק היתר רק הוכנה טיוטת היתר.

מהות הבקשה המוצעת :

בשכונת בית חנינה, רח' אל קמר 8 הקמת בניין חדש באותה חלקה יש בניין קיים.

גוש : 30610 חלקה : 85.

מצב מוצע :

קומת מרתף במפלס -1.68 :

מוצע קומת חניה , חדר מדרגות משותף ומעלית .

קומת קרקע מפלס +0.82 :

בניין 2 - מוצע חדר מדרגות משותף ומעלית .

מוצע יח"ד חדשה מגורים, ממ"ד.

בניין 1 - קיים.

קומה א' במפלס +3.94 :

בניין 2 - מוצע חדר מדרגות משותף ומעלית .

מוצע יח"ד חדשה מגורים, ממ"ד ומרפסת.

בניין 1 - קיים.

קומה ב' במפלס +7.06 :

בניין 2 - מוצע חדר מדרגות משותף ומעלית .

מוצע יח"ד חדשה מגורים, ממ"ד ומרפסת.

בניין 1 - מוצע חדר מדרגות משותף ומעלית .

מוצע יח"ד חדשה מגורים, ממ"ד ומרפסת.

קומה ג' במפלס +10.18 :

בניין 2 - מוצע חדר מדרגות משותף ומעלית .

מוצע יח"ד חדשה מגורים, ממ"ד ומרפסת.

בניין 1 - מוצע חדר מדרגות משותף ומעלית .

מוצע יח"ד חדשה מגורים, ממ"ד ומרפסת.

קומה ד' במפלס +13.30 :

בניין 2 - מוצע חדר מדרגות משותף ומעלית .

מוצע יח"ד חדשה מגורים, ממ"ד ומרפסת.

בניין 1 - קומת גג.

קומה ה במפלס +16.42 :

בניין 2 - מוצע חדר מדרגות משותף ומעלית .

מוצע יח"ד חדשה מגורים, ממ"ד ומרפסת.

קומת גג במפלס +12.24 :

מוצעות יציאה לקומת גג טכני ומערכות.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

תום מועד התנגדויות בתאריך 28.03.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 85.

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

מידע קודם

מתאריך	
27/11/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה אין מניעה לאשר.
	יש להשלים כתנאי להעברה לגורמים ניהול מי נגר :

ע"פ תבע 762708 – סעיף 6.4 – "יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל "		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 762708 תחילת תוקף : 12/02/2022 ייעוד הקרקע : התיק נידון בתאריך 2025/08/05 בוועדת רישוי והחלטת הוועדה : לדחות במתכונת המוצעת. - התכנית חוגרת מהשטח המותר עפ"י התבע כ 21.38 -יש לתקן את הערות המופיעות ע"ג תוכנית a. -יש להשלים תנאים טרם דיון. -לסדר את המרפסות כנדרש כעיקרי מרפסות. -לסדר את השטחים וחשוב השטחים לתיק 1998/425.3. לא יצא היתר אז לסמן את הקומות כמוצעות. הרמוניקה תוקנה והושלמו תנאים כנדרש וכעת הבקשה מובאת לדיון בוועדה. להלן המלצת המחלקה : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : *762708- תחילת תוקף 12/02/2022, ייעוד ע"פ תכנית מאושרת קודמת. תוכנית כפופות : * 5166 -תחילת תוקף 21/01/2010.	02/11/2025	חוות דעת תכנונית

* 5022א' -תחילת תוקף 21/01/2010. * תקנות התכנון והבניה. מבטלת : * התוכנית תכנית מתאר 62. 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. נספח בינוי : בת ו כנית - 762708 לא קיים נספח בינוי. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2022/5420.00 שהוגש מיום 31.03.2022 ע"י המח' למידע תכנוני. 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" . מוצע בבקשה- 6 קומות. המוצע עומד בהוראות התבע ע"כ אין מניעה לאשר.		

גבהים : אין התייחסות בתב"ע לגובה מותר אלא רק למספר קומות. אין חריגה. מס' יח"ד : ע"פ הוראות התבע סעיף 4.1.2 (ב)-" מספר היח"ד : עד 14 יח"ד לדונם". קיים בבקשה- 2 יח"ד. מוצע בבקשה- תוספת 7 יח"ד –המוצע עומד במותר ע"כ אין מניעה לאשר. ניהול מי נגר : ע"פ תבע 762708 – סעיף 6.4- "יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל " שטח בניה : ע"פ הוראות התוכנית סעיף 5 מגרשים בנויים – אחוזי בנייה כוללים- 160%. שטח החלקה- 1134 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- $1,814.4 \text{ מ"ר} = 1134 * 160\%$ קיים בבקשה : ש. עיקרי קיים מעל הקרקע : 378.92 מ"ר. ש. שירות מעל הקרקע : 77.03 מ"ר. מוצע בבקשה : ש. עיקרי מוצע מעל הקרקע : 1156.40 מ"ר . ש. שירות מוצע מעל הקרקע : 177.17 מ"ר.		

ש. שירות מוצע מתחת לקרקע : 552.99 מ"ר. סה"כ (מוצע + קיים) = 1726.49 מ"ר - (פחות שטחי חניה תת קרקעים שהינם מעבר ופחות שטח עיקרי מרפסות שהם מעבר) סך השטחים המוצעים עומדים בשטחים המותרים ע"כ אין מניעה לאשר. 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. מוצע בבקשה : מצב מוצע : קומה א' במפלס +3.94 : בניין 2 - מוצע מרפסת מקורה בתחום קווי הבניין בשטח 10.43 מ"ר. בניין 1 - מוצע מרפסת מקורה בתחום קווי הבניין בשטח 10.88 מ"ר. קומה ב' במפלס +7.06 : בניין 2 - מוצע מרפסת מקורה בתחום קווי הבניין בשטח 10.43 מ"ר. קומה ג' במפלס +10.18 : בניין 2 - מוצע מרפסת מקורה בתחום קווי הבניין בשטח 10.43 מ"ר. בניין 1 – מוצע מרפסת גג בתוך קווי הבניין בשטח 20.76 מ"ר. קומה ד' במפלס +13.30 : בניין 2 - מוצע מרפסת מקורה בתחום קווי הבניין בשטח 10.43 מ"ר. קומה ה במפלס +16.42 : בניין 2 - מוצע מרפסת מקורה בתחום קווי הבניין בשטח 10.43 מ"ר. אין מניעה לאשר. מחסנים : לא מוצעים מחסנים בבקשה.		

ממ"ד : לכל יח"ד חדשה מוצע ממ"ד בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פקע"ר. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : ניתן אישור בתאריך 22.05.25 - "לאשר את הבקשה". אישור שפי"ע : ניתן אישור בתאריך 22.10.25 - "לאשר את הבקשה". אישור תברואה : ניתן אישור בתאריך 12.05.25 - "לאשר את הבקשה". אישור הסדרי תנועה : ניתן אישור בתאריך 19.03.25 - "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית : התוכנית כוללת בהוראותיה דרישה לנוהל בקרה הנדסית סעיף 6.5. המבנה הקיים הופק לו היתר בניה בשנת 1999- ע"כ אין צורך בחיזוק מבנים. חוות דעת תכנונית : המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה אין מניעה לאשר.		

התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
המוצע בבקשה מקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר. -יש להשלים תנאים טרם דיון כנדרש. -יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a. הריסות בתחום החלקה קיימים מבנים ללא היתר הנדרשים להריסה כתנאי לקבלת היתר בניה. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הריסת כל המבנים הסככות והגדרות הקיימים בשטח המסומנים בצהוב ע"ג ההרמוניקה וקבלת דוח פיקוח על ביצוע ההריסות שטח בניה : ע"פ הוראות התוכנית סעיף 5 מגרשים ריקים – אחוזי בנייה כוללים - 160%. שטח החלקה - 1134 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 - $1,814.4 \text{ מ"ר} = 1134 * 160\%$	05/08/2025	דיון ברשות הרישוי : לדחות במתכונת המוצעת

קיים בבקשה : ש. עיקרי קיים מעל הקרקע : 534.53 מ"ר. ש. שירות מעל הקרקע : 93.65 מ"ר. ש. שירות מתחת לקרקע : 63.04 מ"ר מוצע בבקשה : ש. עיקרי מוצע מעל הקרקע : 591.55 מ"ר . ש. שירות מוצע מעל הקרקע : 109.23 מ"ר. ש. שירות מוצע מתחת לקרקע : 454.49 מ"ר. סה"כ (מוצע + קיים) = 1328.96 מ"ר- (פחות שטחי חניה תת קרקעים שהינם מעבר) סך השטחים המוצעים עומדים בשטחים המותרים ע"כ אין מניעה לאשר. לתיק 1998/425.03 לא הופק היתר ע"כ יש לסמן את השטחים המבוקשים בתיק כשטחים מוצעים ולא כשטחים קיימים. 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 ליחיד. המרפסות המוצעות עומדות בשטחים המותרים יש לחשב את המרפסות כנדרש בצבע כחול כ- "שטחי עיקרי מרפסות" -יש להציג את המרפסות המקורות בטבלת השטחים למרפסות מקורות כשטח עיקרי. תנאים טרם דיון : אישור שפ"ע : התקבלה דחייה אוטומטית – יש להמציא תנאי זה. אישור הסדרי תנועה : ניתן אישור בתאריך 19.03.25 - "לאשר את הבקשה". הבקשה אינה תואמת את אישור הסדרי תנועה שהתקבל, יש להתאים או לחלופין להגיד אישור מח' הסדרי תנועה מעודכן בהתאם להגשה.		

תקופה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/ השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים- תוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 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 תכנית מאושרת קודמת. תוכנית כפופות : * 5166 -תחילת תוקף 21/01/2010. * 5022א' -תחילת תוקף 21/01/2010. * תקנות התכנון והבניה. מבטלת : * התוכנית תכנית מתאר 62. סטייה ניכרת : ע"פ תבע 762708 - סעיף 6.7 - מס' קומות מעל הקרקע המירבי.	24/07/2025	חוות דעת תכנונית

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. בתחום החלקה קיימים מבנים ללא היתר הנדרשים להריסה כתנאי לקבלת היתר בניה. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הריסת כל המבנים הסככות והגדרות הקיימים בשטח המסומנים בצהוב ע"ג ההרמוניקה וקבלת דוח פיקוח על ביצוע ההריסות. נספח בינוי : בת ו כנית - 762708 לא קיים נספח בינוי. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2022/5420.00 שהוגש מיום 31.03.2022 ע"י המח' למידע תכנוני. 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". מוצע בבקשה- 6 קומות. המוצע עומד בהוראות התבע ע"כ אין מניעה לאשר. מס' יח"ד : ע"פ הוראות התבע סעיף 4.1.2 (ב)- מספר היח"ד : עד 14 יח"ד לדונם". קיים בבקשה- 4 יח"ד.		

מוצע בבקשה- תוספת 6 יח"ד – המוצע עומד במותר ע"כ אין מניעה לאשר. שטח בניה : ע"פ הוראות התוכנית סעיף 5 מגרשים ריקים – אחוזי בנייה כוללים- 160%. שטח החלקה- 1134 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- $1,814.4 \text{ מ"ר} = 1134 * 160\%$ קיים בבקשה : ש. עיקרי קיים מעל הקרקע : 534.53 מ"ר. ש. שירות מעל הקרקע : 93.65 מ"ר. ש. שירות מתחת לקרקע : 63.04 מ"ר מוצע בבקשה : ש. עיקרי מוצע מעל הקרקע : 591.55 מ"ר . ש. שירות מוצע מעל הקרקע : 109.23 מ"ר. ש. שירות מוצע מתחת לקרקע : 454.49 מ"ר. סה"כ (מוצע + קיים) = 1328.96 מ"ר- (פחות שטחי חניה תת קרקעים שהינם מעבר) סך השטחים המוצעים עומדים בשטחים המותרים ע"כ אין מניעה לאשר. לתיק 1998/425.03 לא הופק היתר ע"כ יש לסמן את השטחים המבוקשים בתיק כשטחים מוצעים ולא כשטחים קיימים. מחסנים : לא מוצעים מחסנים בבקשה. 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. מוצע בבקשה : מצב מוצע : קומה א' במפלס +3.94 : מוצע מרפסת מקורה בתחום קווי הבניין בשטח 10.43 מ"ר. קומה ב' במפלס +7.06 : מוצע מרפסת מקורה בתחום קווי הבניין בשטח 10.43 מ"ר. קומה ג' במפלס +10.18 : מוצע מרפסת מקורה בתחום קווי הבניין בשטח 10.43 מ"ר. קומה ד' במפלס +13.30 : מוצע מרפסת מקורה בתחום קווי הבניין בשטח 10.43 מ"ר. קומה ה במפלס +16.42 : מוצע מרפסת מקורה בתחום קווי הבניין בשטח 10.43 מ"ר. המרפסות המוצעות עומדות בשטחים המותרים 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 : לכל יח"ד חדשה מוצע ממ"ד בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות		

בתחום קוו בניין. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פקע"ר. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : ניתן אישור בתאריך 22.05.25 - "לאשר את הבקשה". אישור שפי"ע : התקבלה דחייה אוטומטית – יש להמציא תנאי זה. אישור תברואה : ניתן אישור בתאריך 12.05.25 - "לאשר את הבקשה". אישור הסדרי תנועה : ניתן אישור בתאריך 19.03.25 - "לאשר את הבקשה". הבקשה אינה תואמת את אישור הסדרי תנועה שהתקבל, יש להתאים או לחלופין להגיד אישור מח' הסדרי תנועה מעודכן בהתאם להגשה. אישור מחלקת דרכים : ניתן אישור בתאריך 19.03.25 - "לאשר את הבקשה". אישור מחלקת המאור : ניתן אישור בתאריך 13.05.25 - "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית :		

התוכנית כוללת בהוראותיה דרישה לנוהל בקרה הנדסית סעיף 6.5. המבנה הקיים הופק לו היתר בניה בשנת 1999- ע"כ אין צורך בחיזוק מבנים. חוות דעת תכנונית : המוצע בבקשה מקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
המוצע בבקשה מקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר. -יש להשלים תנאים טרם דיון כנדרש. -יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a. הריסות בתחום החלקה קיימים מבנים ללא היתר הנדרשים להריסה כתנאי לקבלת היתר בניה. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הריסת כל המבנים הסככות והגדרות הקיימים בשטח המסומנים בצהוב ע"ג ההרמוניקה וקבלת דוח פיקוח על ביצוע ההריסות שטח בניה : ע"פ הוראות התוכנית סעיף 5 מגרשים ריקים – אחוזי בניה כוללים - 160%. שטח החלקה - 1134 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.	24/07/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

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- 1,814.4 מ"ר = 1134*160% קיים בבקשה : ש. עיקרי קיים מעל הקרקע : 534.53 מ"ר. ש. שירות מעל הקרקע : 93.65 מ"ר. ש. שירות מתחת לקרקע : 63.04 מ"ר מוצע בבקשה : ש. עיקרי מוצע מעל הקרקע : 591.55 מ"ר . ש. שירות מוצע מעל הקרקע : 109.23 מ"ר. ש. שירות מוצע מתחת לקרקע : 454.49 מ"ר. סה"כ (מוצע + קיים) = 1328.96 מ"ר- (פחות שטחי חניה תת קרקעים שהינם מעבר) סך השטחים המוצעים עומדים בשטחים המותרים ע"כ אין מניעה לאשר. לתיק 1998/425.03 לא הופק היתר ע"כ יש לסמן את השטחים המבוקשים בתיק כשטחים מוצעים ולא כשטחים קיימים. 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 ליחיד. המרפסות המוצעות עומדות בשטחים המותרים יש לחשב את המרפסות כנדרש בצבע כחול כ- "שטחי עיקרי מרפסות" -יש להציג את המרפסות המקורות בטבלת השטחים למרפסות מקורות כשטח עיקרי. תנאים טרם דיון : אישור שפ"ע : התקבלה דחייה אוטומטית – יש להמציא תנאי זה. אישור הסדרי תנועה :		

ניתן אישור בתאריך 19.03.25 - "לאשר את הבקשה". הבקשה אינה תואמת את אישור הסדרי תנועה שהתקבל, יש להתאים או לחלופין להגיד אישור מח' הסדרי תנועה מעודכן בהתאם להגשה. תקופה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/ השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים- תוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		

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
	לבדוק את החניון - הערה של איכות הסביבה שהחניון שונה	14
	תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הריסת כל המבנים הסככות והגדרות הקיימים בשטח וקבלת דוח פיקוח.	15

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה אין מניעה לאשר.

יש להשלים כתנאי להעברה לגורמים

ניהול מי נגר :

ע"פ תבע 762708 – סעיף 6.4 - "יותר לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל "

סדר יום לוועדה מתאריך - 25/12/2025 - ה טבת תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2025/158
מספר בקשה	2004/0023.04
מספר סידורי	19

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	תעשייה ומסחר, תעשייה ומסחר, מסחר
מהות בקשה	תוספת קומה למפעל תעשייה קיים עבור "עוף ירושלים" בעטרות.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	עוף ירושלים מהדרין נכסים בע"מ
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות שמואלי מירי
מתכנן השלד	ביטון אריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	10

כתובת האתר

עוצמה 10, אזור תעשייה עטרות

גוש	חלקה	בשלמות
29668	16	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1689	תחילת תוקף	03/05/1973	101	אזור תעשייה	
1689א	תחילת תוקף	06/12/1973	100	אזור תעשייה	
1689ב	תחילת תוקף	24/04/1977	130	אזור תעשייה	30000

תאור הבקשה

מדובר בחלקה באזור תעשייה עטרות, הכוללת חלקה בעלת כמה מבני תעשייה

במסגרת הבקשה מוצעת תוספת שטחי תעשייה לבניין משחטת עוף ירושלים

להלן פירוט השטחים והתוספות:

מפלס +0.00 קומת קרקע: מוצעת תוספת שטח תעשייה וממ"מ בחזית המערבית של המבנה לרבות הפיכת שטח ממ"מ שאושר בהיתר קודם לשטח עיקרי ותכנון מיקום חדש לממ"מ

מפלס +5.10 קומה א': מוצעת תוספת קומה חדשה הכוללת שטח תעשייה וממ"מ בהיקף כולל של 880.32 מ"ר.

מפלס +10.10 קומה ב': מוצעת תוספת של חצי קומה חדשה הכוללת שטח תעשייה בהיקף כולל של 88.42

מ"ר

היתרים קודמים בחלקה :

מעיון בארכיב אופטי ישנם היתרי בניה רבים במגרש לכלל המבנים.

2004/828 בניינים א ו-ב במסגרתו אושרו שטחים בהיקף של 2463.85 מ"ר

2004/23 בניין ה', ו-ו' שהינו הבניין נשוא הבקשה המבוקש להרחבה במסגרתו אושרו 2636.19 מ"ר.

2004/23.3 ההיתר הופק בתאריך 04/06/2025 במסגרתו אושרו תוספת שטחים וממ"מ למבנה נשוא הבקשה.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות בשלב פתיחת התיק.

בוצע הליך משלוח הודעות לפי סעיף 36 ,

תום מועד להגשת התנגדויות היה בתאריך 26/06/2025,

לא התקבלו התנגדויות.

תנאים טרם דיון :

חו"ד איכות הסביבה- התקבל אישור בתאריך 02/09/2025

בקרה מרחבית שפ"ע- התקבל אישור בתאריך 05/06/2025

מחלקת תנועה- התקבל אישור בתאריך 09/06/2025 אשר מביא את האישור להחלטת הוועדה המקומית :
"להחלטת הוועדה המקומית מוצע תעשייה מוצע 18 מק"ח במגרש ומיחוצה לו בהתאם לתקן 5166 סעיף
10.2 רשאית וועדה מקומית לאשר התקנת מק"ח מחוץ למגרש בכפוף לאישור מחלקת תכנון פיזי"

מאוחר יותר לאחר הדיון התקבל אישור מעודכן של הסדרי תנועה המייתר את הצורך בפרסום, בתאריך
06/11/2025

מחלקת דרכים - לא הוקפץ תנאי במערכת ולא התקבל אישור

לאחר הדיון התקבל אישור בתאריך 26/10/2025

תברואה- לא הוקפץ תנאי במערכת ולא התקבל אישור

מאוחר יותר לאחר הדיון התקבל אישור תאריך 27/10/2025

בעלויות :

הבדיקה נעשתה באחריות דסק שרות לקוחות במסגרת פתיחת התיק

מעיון בארכיב אופטי עולה כי התקבל אישור רישום זכויות בנכס בקרקע לטובת חברת "עוף ירושלים"

מידע קודם

	מתאריך	
מדובר בבקשה לתוספת שטחים לבנה תעשייה קיים – מפעל "עוף ירושלים" אין מניעה לאשר את המבוקש בכפוף לתיקונים הבאים : יש לחשב חישוב שטחים נפחי מתחת לטבלת השטחים בטופס 1 יש להציג טבלת שטחים הכוללת את כלל המבנים בחלקה והשטח המאושר . יש לתקן את ההערות כמצוין ע"ג הרמוניקה a	27/11/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1689ב תחילת תוקף : 24/04/1977 ייעוד הקרקע : אזור תעשייה התיק נידון בר"ר בתאריך 28/10/2025 והחלטת הוועדה היתה לפרסם מאחר ובתכנית התנועה שהתקבלה לפני הדיון תוכנו חניות מחוץ לחלקה לפיכך החלטת הוועדה היתה לפרסם לפי סעיף 149 על שימוש בחניה ציבורית. יחד עם זאת, לאחר הדיון שהתקבל בבקשה זו נמצא כי התקבלה חו"ד נוספת של מחלקת הסדרי תנועה אשר מייתרת את הצורך בפרסום מאחר וכל החניות מתוכננות בגבולות החלקה	26/11/2025	חוות דעת תכנונית

לפיכך, הבקשה עולה לדיון להלן מה שמבוקש : האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : התכנית כפופה לתכנית מתאר 62 סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה התכנית החלה בחלקה זו אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת נספח בינוי לא קיים נספח בינוי לתכנית זו. בדיקת התאמת המבוקש לתקנות ולחוק התכנון והבניה מפלס +0.00 קומת קרקע : מוצעת תוספת שטח תעשייה וממ"מ בחזית המערבית של המבנה לרבות הפיכת שטח ממ"מ שאושר בהיתר קודם לשטח עיקרי ותכנון מיקום חדש לממ"מ בהיקף של 61.08 מ"ר שטח עיקרי, ו-32.66 מ"ר שטח ממ"מ הבינוי המוצע עומד בקווי הבניין המאושרים ואין מניעה לאשרו בכפוף לעמידה ביתר הנושאים. מפלס +5.10 קומה א' : מוצעת תוספת קומה חדשה הכוללת שטח תעשייה וממ"מ בהיקף כולל של 880.32 מ"ר. הבינוי המוצע עומד בקווי הבניין המאושרים ואין מניעה לאשרו בכפוף לעמידה ביתר הנושאים.		

מפלס 10.10+ קומה ב' : מוצעת תוספת של חצי קומה חדשה הכוללת שטח תעשייה בהיקף כולל של 88.42 מ"ר הבינוי המוצע עומד בקווי הבניין המאושרים ואין מניעה לאשרו בכפוף לעמידה ביתר הנושאים. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע להיתר מספר 2024/6725.00 שנמסר בתאריך : 07/11/2024 ע"י המח' למידע תכנוני. קווי הבניין סומנו ע"פ תכנית 1689 הבניה עומדת בקווי הבניין ולא מסתמנות חריגות.. גובה בניין ומספר קומות מס' קומות מירבי הינו 4 קומות וגובה בניה מירבי הינו +795 מעל פני הים. הבקשה עומדת במותר. מוצעת תוספת של שני קומות מעל קומה אחת קיימת. מספר יחידות דיור מבנה תעשייה שטחי בניה		

סך שטח ניתן לבניה ע"פ תכנית הינו 224% שטחי בניה. שטח החלקה הינו 33200 מ"ר ולכן ניתן לבנות 74,368 מ"ר. שטח קיים + מוצע בחלקה זו בכל הבנינים הינו 27,017 מ"ר המהווים 75% משטח המגרש. השטח עומד במותר . בהיתר המקורי שטח החלקה היה 40,582 מ"ר בתעשייה יש לחשב את השטחים בנפח ולהוסיף חישוב זה מתחת לטבלת השטחים בטופס 1 הממ"מ מבוקש כשטח מיגון תקני ע"פ פקע"ר. חדרים מחוזקים ל"ר השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע ל"ר ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה ל"ר מרפסות זיז		

ל"ר תימוכין קניינים בשטח משותף חלקה בבעלות יחיד תנאים טרם דיון וו"ד איכות הסביבה- התקבל אישור בתאריך 02/09/2025 בקרה מרחבית שפ"ע- התקבל אישור בתאריך 05/06/2025 מחלקת תנועה- התקבל אישור בתאריך 09/06/2025 אשר מביא את האישור להחלטת הוועדה המקומית : "להחלטת הוועדה המקומית מוצע תעשייה מוצע 18 מק"ח במגרש ומיחוצה לו בהתאם לתקן 5166 סעיף 10.2 רשאית וועדה מקומית לאשר התקנת מק"ח מחוץ למגרש בכפוף לאישור מחלקת תכנון פיזי" מאוחר יותר לאחר הדיון התקבל אישור מעודכן של הסדרי תנועה המייתר את הצורך בפרסום, בתאריך 06/11/2025 מחלקת דרכים - לא הוקפץ תנאי במערכת ולא התקבל אישור לאחר הדיון התקבל אישור בתאריך 26/10/2025 תברואה- לא הוקפץ תנאי במערכת ולא התקבל אישור מאוחר יותר לאחר הדיון התקבל אישור תאריך 27/10/2025 התנגדויות לא התקבלו		

חוות דעת אדריכלית יוזן ע"י ראש צוות		
מדובר בבקשה לתוספת שטח עיקרי למבנה תעשייה, בתכנית התנועה שהתקבלה לפני הדיון תוכננו חניות מחוץ לחלקה לפיכך החלטת הוועדה היתה לפרסם לפי סעיף 149 על שימוש בחניה ציבורית. יחד עם זאת, לאחר הדיון שהתקבל בבקשה זו נמצא כי התקבלה חו"ד נוספת של מחלקת הסדרי תנועה אשר מייתרת את הצורך בפרסום מאחר וכל החניות מתוכננות בגבולות החלקה לכן הבקשה תעלה לדיון חוזר נוסף. בנוסף יש לתקן את הליקויים הבאים : יש לחשב חישוב שטחים נפחי מתחת לטבלת השטחים בטופס 1 יש להציג טבלת שטחים הכוללת את כלל המבנים בחלקה והשטח המאושר . יש לתקן את ההערות כמצוין ע"ג הרמוניקה a	28/10/2025	דיון ברשות הרישוי : לפרסם לפי סעיף 149
	20/10/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות

התיק מובא לדחיה לצורך השלמת תנאים לדיון להשלמת אישור מחלקת דרכים, ומחלקת תברואה. לאחר השלמת תנאים אלו הבקשה תובא לדיון נוסף בעניין החלטת לגבי תכנון חניות מחוץ למגרש. בנוסף יש לתקן את הליקויים הבאים : יש לחשב חישוב שטחים נפחי מתחת לטבלת השטחים בטופס 1 יש להציג טבלת שטחים הכוללת את כלל המבנים בחלקה והשטח המאושר . יש לתקן את ההערות כמצוין 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		לצורך השלמת תנאים לדיון
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1689ב תחילת תוקף : 24/04/1977 ייעוד הקרקע: אזור תעשייה בנוסף קיימת תכנית חדשה לכל אזור תעשייה עטרות שמספרה 1259126 תחילת תוקף 20/05/2024 שמטרתה ביצוע מיסעות ורמפות מעבר לקווי הבניין. מספר נספח רלוונטי לא קיים נספח בינוי לתכנית זו. תכניות כפופות : 1689 האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : התכנית כפופה לתכנית מתאר 62	19/10/2025	חוות דעת תכנונית

סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה התכנית החלה בחלקה זו אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת נספח בינוי לא קיים נספח בינוי לתכנית זו. בדיקת התאמת המבוקש לתקנות ולחוק התכנון והבניה מפלס +0.00 קומת קרקע : מוצעת תוספת שטח תעשייה וממ"מ בחזית המערבית של המבנה לרבות הפיכת שטח ממ"מ שאושר בהיתר קודם לשטח עיקרי ותכנון מיקום חדש לממ"מ בהיקף של 61.08 מ"ר שטח עיקרי, ו-32.66 מ"ר שטח ממ"מ הבינוי המוצע עומד בקווי הבניין המאושרים ואין מניעה לאשרו בכפוף לעמידה ביתר הנושאים. מפלס +5.10 קומה א' : מוצעת תוספת קומה חדשה הכוללת שטח תעשייה וממ"מ בהיקף כולל של 880.32 מ"ר. הבינוי המוצע עומד בקווי הבניין המאושרים ואין מניעה לאשרו בכפוף לעמידה ביתר הנושאים. מפלס +10.10 קומה ב' : מוצעת תוספת של חצי קומה חדשה הכוללת שטח תעשייה בהיקף כולל של 88.42 מ"ר הבינוי המוצע עומד בקווי הבניין המאושרים ואין מניעה לאשרו בכפוף לעמידה ביתר הנושאים. קווי בניין		

הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע להיתר מספר 2024/6725.00 שנמסר בתאריך : 07/11/2024 ע"י המח' למידע תכנוני. קווי הבניין סומנו ע"פ תכנית 1689 הבניה עומדת בקווי הבניין ולא מסתמנות חריגות.. גובה בניין ומספר קומות מס' קומות מירבי הינו 4 קומות וגובה בניה מירבי הינו +795 מעל פני הים. הבקשה עומדת במותר. מוצעת תוספת של שני קומות מעל קומה אחת קיימת. מספר יחידות דיור ל"ר מדובר בתוספת למבנה תעשייה שטחי בניה שטחים עיקריים : סך שטח ניתן לבניה ע"פ תכנית הינו 224% שטחי בניה. שטח החלקה הינו 33200 מ"ר ולכן ניתן לבנות 74,368 מ"ר. שטח קיים + מוצע בחלקה זו בכל הבנינים הינו 27,017 מ"ר		

המהווים 75% משטח המגרש. השטח עומד במותר . בהיתר המקורי שטח החלקה היה 40,582 מ"ר בתעשייה יש לחשב את השטחים בנפח ולהוסיף חישוב זה מתחת לטבלת השטחים בטופס 1 הממ"מ מבוקש כשטח מיגון תקני ע"פ פקע"ר. ממדים 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 לי"ר		

תימוכין קניינים בשטח משותף חלקה בבעלות יחיד תנאים טרם דיון חו"ד איכות הסביבה- התקבל אישור בתאריך 02/09/2025 בקרה מרחבית שפ"ע- התקבל אישור בתאריך 05/06/2025 מחלקת תנועה- התקבל אישור בתאריך 09/06/2025 אשר מביא את האישור להחלטת הוועדה המקומית : "להחלטת הוועדה המקומית מוצע תעשייה מוצע 18 מק"ח במגרש ומיחוצה לו בהתאם לתקן 5166ב סעיף 10.2 רשאית וועדה מקומית לאשר התקנת מק"ח מילוך למגרש בכפוף לאישור מחלקת תכנון פיזי" מחלקת דרכים - לא הוקפץ תנאי במערכת ולא התקבל אישור תברואה- לא הוקפץ תנאי במערכת ולא התקבל אישור תכנית חיזוקים תכנית זו אינה כוללת סעיף לעניין חיזוק מבנים. התנגדויות לא התקבלו חוות דעת אדריכלית		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	4
	תשלום אגרת בניה	5
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	6
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	7
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	8
	אישור שירותי הכבאות	9
	אישור משרד הבריאות	10
	יש לתכנן מכולה/ דחסנית ומכבש קרטונים יש לקבוע עם המפקח על המיקום-כתנאי לקבלת היתר בניה	11

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מדובר בבקשה לתוספת שטחים לבנה תעשייה קיים – מפעל "עוף ירושלים"

אין מניעה לאשר את המבוקש בכפוף לתיקונים הבאים :

יש לחשב חישוב שטחים נפחי מתחת לטבלת השטחים בטופס 1

יש להציג טבלת שטחים הכוללת את כלל המבנים בחלקה והשטח המאושר .

יש לתקן את ההערות כמצוין ע"ג הרמוניקה a

סדר יום לוועדה מתאריך - 25/12/2025 - ה טבת תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2025/158
מספר בקשה	<u>2022/0317.01</u>
מספר סידורי	<u>20</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בנית מחסן/מחסנים, ממ"ד, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה לבנין קיים, ממ"ד, מחסן, בניית מרפסת.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	רוב נחמה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות זלטס בתיה
מתכנן השלד	אשרן שמואל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	17

כתובת האתר

דב בר יקר 12, נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30644	12	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
5/22/02	תחילת תוקף	20/03/1985			
589390	תחילת תוקף	21/11/2020			
589390	תחילת תוקף	21/11/2020			

תאור הבקשה

היתרים קודמים רלוונטים לבקשה :

2022/317 תוספת בניה ע"פ נספח בינוי.

מחות הבקשה :

מצב קיים : בניין קיים בן 6 קומות מעל קומת מרתף.

מצב מוצע :

תוכנית קומה כניסה תחתונה ומקלט, מפלס +0.00 :

מוצעים 2 מחסנים עבור דירה מס' 3 ומס' 11

תוכנית קומה כניסה עליונה, מפלס +2.80 :

מוצעת תוספת שטח עיקרי לדירה + ממ"ד + מדרגות המובילות לחצר בחזית צפונית

בנוסף מוצעות מדרגות ירידה מקומת הקרקע אל קומת המחסנים.

תוכנית קומה א, מפלס +5.60 :

מוצעת מעטפת בלבד לדירה 7

תוכנית קומה ב, מפלס +8.40 :

מוצעת תוספת שטח עיקרי לדירה + ממ"ד + מרפסת זיז בעומק 1.5 מ'

ברחוב דב בר יקר 12 נווה יעקב גוש 30644 חלקה 12.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 28.8.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 12 , בוצע משלוח הודעות לפי תקנה 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

מידע קודם

מתאריך	
27/11/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים : הבקשה המוצעת תואמת לנספח הבינוי- אין מניעה לאשר ריצוף חצר- התקבלו החתימות הנדרשות לבניה בשטח משותף, אין מניעה לאשר. חוות דעת תכנונית : יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 589390 תחילת תוקף : 21/11/2020 ייעוד הקרקע : התוכנית החלה בחלקה : *589390 תחילת תוקף 21.11.2020 מגורים חוק התכנון והבניה. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס' 2025/5352 שהוגש מיום 27.3.2025 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבנין המאושרים. סטיה ניכרת : בתכנית קיימת סטיה ניכרת לעניינים הבאים : גובה הבניה המירבי ומס' הקומות כמצוין בנספחים מס' 1,2,3,4,5. מס' יח"ד המירבי בתכנית קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הבקשה אינה מהווה סטיה ניכרת פרסום הקלות :	16/11/2025	חוות דעת תכנונית

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 28.8.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות נספח בינוי : קיים נספח בינוי מחייב לעניין: מס' יח"ד, גובה בניה, מס' קומות, שטחי בניה, וקווי בניין. הנספח מציע : קומת כניסה תחתונה ומקלט- מדרגות חיצוניות המובילות אל 4 מחסנים- מוצע בבקשה מדרגות כפי הנספח + 2 מחסנים + 2 מחסנים עתידים. תוכנית קומת כניסה עליונה- עבור דירה 3 : תוספת חדר + ממ"ד בחזית מערבית והפיכת שטח שורת לעיקרי+וירידה לחצר בחזית צפונית בנוסף מוצע ריצוף חצר בשטח של 46 מ"ר שאינו ע"פ נספח – מפורט בסעיף חצר. תוכנית קומה א- עבור דירה 7 : תוספת חדר + ממ"ד בחזית בחזית מערבית ומרפסות זיז – מוצע מעטפת בלבד ללא מרפסות הזיז. תוכנית קומה ב- עבור דירה 11 : תוספת חדר + ממ"ד בחזית בחזית מערבית ומרפסות זיז מרפסת בחזית צפונית- מאושר בתיק 22/317 ומרפסת בחזית מערבית, מבוקש בבקשה זו. המוצע בבקשה תואם לנספח הבינוי למעט ריצוף החצר בקומת הכניסה העליונה , מפורט בסעיף הרלוונטי. ריצוף חצר : תוכנית קומת כניסה עליונה- עבור דירה 3 : מוצע ריצוף חצר בשטח של 46 מ"ר שאינו ע"פ נספח התקבלו תימוכין קנייניים כנדרש , אין מניעה לאשר. שטחי בניה : לא מוצעים כל שטחי הבניה ע"פ נספח		

אך הבינוי שמוצע תואם לנספח הבינוי אחד לאחד יוצא מכך שזכויות הבניה הינם פועל יוצא של שטחי הבניה, ועומד במותר. ממ"ד : מוצע עפ"י נספח בינוי ממ"ד לכל דירה אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. מרפסות גג , תכסית, יח"ד, מס' קומות : לא מוצע, לא רלוונטי. חניה,חדרים מחוזקים, השלמת דירת גג 5%, ניווד זכויות, מרווח קידמי. לא מוצע, לא רלוונטי. חיזוק מבנים : עפ"י סעיף ו(7) : היתר לתוספות הבניה למבנה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבן לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413. הוגש נוהל בקרה הנדסי כנדרש. שלביות ביצוע סעיף 7.1 : 1 הבניה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג...ובמקרה של ביצוע חלקי..יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה. 4 בנוסף למפורט לעיל , הבניה בכל אחד מהבניינים שבתחום התכנית תיבנה ללא תלות בבניה מהוצעת בבניינים אחרים שבתכנית. מוצע בבקשה : בינוי עפ"י נספח מקומת הכניסה עד לקומה ב – עומד לעניין השלביות תימוכין קניינים : בינוי ע"פ נספח- לא נדרש.		

ריצוף חצר- נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות ע"ג ההרמוניקה מהבניין נשוא הבקשה התקבלו 17 חתימות מתוך 24 בעלי זכויות, עומד במותר. חוות דעת תכנונית : הבקשה המוצעת תואמת לנספח הבינוי- אין מניעה לאשר ריצוף חצר- התקבלו החתימות הנדרשות לבניה בשטח משותף, אין מניעה לאשר. יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. אישורים טרם דיון : אישור מחלקת איכות הסביבה- התקבל אישור 25.8.2025 אישור מחלקת שפייע- התקבל אישור 16.9.2025		

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 :

הבקשה המוצעת תואמת לנספח הבינוי- אין מניעה לאשר

ריצוף חצר- התקבלו החתימות הנדרשות לבניה בשטח משותף, אין מניעה לאשר.

חוות דעת תכנונית :

יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 25/12/2025 - ה טבת תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2025/158
מספר בקשה	<u>2024/0147.00</u>
מספר סידורי	<u>21</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הקמת בניין חדש בן 4 קומות מעל קומת מרתף סה"כ 8 יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	ועדת בעלויות
הכשרת עבירה	לא
המבקש	זיאדה חסן
עורך הבקשה	אדריכל משרד נביל להנדסה ותכנון ישראל חיימן
מתכנן השלד	מהנדס משרד נביל להנדסה ותכנון הנדי שריף
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

אל ביאן 0 , שועפט

גוש	חלקה	בשלמות
30558	68	לא
30558	49	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3456א	תחילת תוקף	02/08/1999			
7620	תחילת תוקף	20/06/2008			
762708	תחילת תוקף	12/02/2022			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

עפ"י נתוני המערכת לא נמצאו היתרים מקורים למבנים הקיימים במגרש.

מהות הבקשה :

מצב קיים : מגרש ריק.

מצב מוצע :

הקמת בנין מגורים חדש בן 4 קומות, מעל קומת מרתף סה"כ 8 יח"ד,
ברחוב אל ביאן , שועפאט גוש 30558 חלקה 68.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות.

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 29.11.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת חלקית ע"ג חלקה 68 , בוצע משלוח הודעות ע"פ תקנה 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

מידע קודם

מתאריך	
27/11/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים : הבינוי המוצע מקובל תכנונית, אין מניעה לאשר בכפוף לתיקונים הנדרשים ע"ג ההרמוניקה. מרפסות : המרפסות המוצעות אינן מקובלות תכנונית, יש להציג בקו ישר ללא קיטום. חניה : יש לתקן תוכנית חניה בהתאם לאישור כנדרש. ניהול מי נגר : יש להציג כנדרש ע"ג ההרמוניקה. חוות דעת תכנונית :

יש לתקן הערות על גבי תוכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 762708 תחילת תוקף : 12/02/2022 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : * 7620 תחילת תוקף 20.6.2008 אזור מגורים 2. *762708 תחילת תוקף 12.02.2022 יעוד עפ"י תוכנית מאושרת קודמת. *תקנות התכנון והבניה. 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	28/10/2025	חוות דעת תכנונית

מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך. הבקשה המוצעת אינה מהווה סטיה ניכרת. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס' 2023/7267 שהוגש מיום 28.12.2023 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. נספח בינוי : אין נספח בינוי, לא רלוונטי. שטחי בניה : עפ"י תב"ע : אחוזי בניה כוללים - 180% שטח המגרש הינו 605 מ"ר, סה"כ שטח לבניה 1089 מ"ר. שטח מוצע בבקשה : 1096.33 מ"ר (לא כולל שטחי חניה ואחסנה) < 1089 מ"ר , השטחים כוללים שטחי מרפסות 12 מ"ר לכל דירה בנוסף לשטחים העיקרים ע"כ עומד במותר. שטח שרות : מותר עפ"י תב"ע : שטחי חניה ואחסנה עפ"י התקן. מחסן עד 10 מ"ר שטח מוצע בבקשה : 528.99 מ"ר עבור חדרי מדרגות, מחסנים וחניות, עומד במותר מרפסות : עפ"י תב"ע : 12 מ"ר לכל דירה. לא תותר ניווד שטחי מרפסות(סטיה ניכרת) מוצע בבקשה : שטחי המרפסות לכל דירה הינו עד 12 מ"ר לדירה, עומד במותר המרפסות המוצעות אינן מקובלות תיכנונית, יש להציג בקו ישר ללא קיטום.		

חניה : עפ"י תב"ע : 1. מספר מקומות חניה יקבע בהתאם לתקן 2. במגרשים ריקים ממקומות חניה יהיו בתת הקרקע בלבד 3. ככלל תאושר כניסה אחת לכלי רכב בתחום המגרש. מוצע בבקשה : התקבל אישור מחלקת תנועה לא תואם לתוכנית שהוגשה - יש לתקן תוכנית חניה בהתאם לאישור כנדרש. 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 מרתף מתחת הכניסה הקובעת. מוצע בבקשה : 5 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומת מרתף אחת מתחת הכניסה הקובעת, עומד במותר. גובה בניה : עפ"י תקנות - גובה מינימלי לשטח עיקרי הינו 2.50 מ'. מוצע בבקשה - גובה קומה 2.87 מ' נטו. סה"כ גובה כולל של המבנה הינו 12.48 + מ'. מס' יח"ד : עפ"י תב"ע : 14 יח"ד לדונם, שטח המגרש הינו 605 מ"ר, סה"כ מותר 8 יח"ד. מוצע בבקשה : 8 יח"ד, עומד במותר. תכסית : עפ"י תב"ע : מעל הכניסה הקובעת - 45% משטח המגרש, שטח המגרש 605		

מ"ר, שטח התכסית הינו 272.25 מ"ר. מתחת הכניסה הקובעת - עד 80% משטח המגרש, שטח המגרש 605 מ"ר, שטח התכסית בקומת חניה הינו 484 מ"ר. מוצע בבקשה : מעל הכניסה הקובעת - תכסית בשטח של 258.09 מ"ר > 272.25 מ"ר, עומד במותר. מתחת הכניסה הקובעת - תכסית בשטח של 562.37 מ"ר < 484.6 מ"ר, השטח המוצע גדול המותר, יש לצמצם כנדרש. מרווח קדמי : עפ"י הוראות התכנית המרווח הקדמי ייועד ככל הניתן לגינון, לא יותרו במרווח זה חפירה או מילוי המשנים באופן מהותי את מפלס הקרקע. ניתן לעשות שימוש במרווח זה לצורך חניה או שטחי תמרון לחניה רק אם אין פתרון אחר במגרש-הוצג כנדרש ע"ג ההרמוניקה. פריסת גדרות : עפ"י תקנות בניה במרווחים גובה קיר תמך עד 3 מ', או לחילופין לדרגו בהתאם לחוק כל 0.6 ס"מ- הוצג פריסות גדרות כנדרש ע"ג ההרמוניקה. 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 : עפ"י סעיף 6.5 : "היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים... לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413." מוצע בבקשה : הקמת בניין חדש, ולכן אין צורך בתנאי זה, עומד במותר. חדרים מחוזקים, השלמת דירת גג 5%, ניווד זכויות. לא רלוונטי.		

תימוכין קנייניים : מצורף טופס בדיקת זיקת בעלות לנכס, התקבל חתימת המבקש. חוות דעת תכנונית : הבינוי המוצע מקובל תכנונית, אין מניעה לאשר - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. אישורים טרם דיון : אישור איכות הסביבה - התקבל אישור 28.1.2025 אישור מח' שפ"ע - התקבל אישור 6.11.2024 אישור מח' תברואה - התקבל אישור 25.12.2024 אישור מח' הסדרי תנועה - התקבל אישור 17.11.2024 אישור מח' דרכים - התקבל אישור 10.12.2024 אישור מחלקת המאור באגף שפ"ע - התקבל אישור 10.11.2024 התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		

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
	חתימת טופס 11 הינו תנאי להוצאת היתר בניה .	13

המלצת האגף לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

הבינוי המוצע מקובל תכנונית, אין מניעה לאשר בכפוף לתיקונים הנדרשים ע"ג ההרמוניקה.

מרפסות :

המרפסות המוצעות אינן מקובלות תכנונית, יש להציג בקו ישר ללא קיטום.

חניה :

יש לתקן תוכנית חניה בהתאם לאישור כנדרש.

ניהול מי נגר :

יש להציג כנדרש ע"ג ההרמוניקה.

חוות דעת תכנונית :

יש לתקן הערות על גבי תוכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 25/12/2025 - ה טבת תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2025/158
מספר בקשה	<u>2024/0185.00</u>
מספר סידורי	<u>22</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	עבודות הריסה, ממ"ד, בניית מרפסת, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בניין חדש, ממ"ד, מרפסות, מחסנים סה"כ 10 יח"ד חדשות ב-6 קומות חדשות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	ועדת בעלויות
הכשרת עבירה	לא
המבקש	עלי חסן עלאא גמיל
עורך הבקשה	אדריכל מסודה חסין
מתכנן השלד	מהנדס גולאני נביל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

שעאבאן 43 , בית חנינה

גוש	חלקה	בשלמות
30615	241	לא
30615	240	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
762708	תחילת תוקף	12/02/2022			
9713	תחילת תוקף	20/01/2012			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

עפ"י נתוני המערכת לא נמצאו היתרים מקורים למבנים הקיימים במגרש.

מהות הבקשה :

מצב קיים : בניה ללא היתר מיועדת להריסה.

מצב מוצע :

הקמת בנין מגורים חדש בן 6 קומות, מעל קומת מרתף סה"כ 10 יח"ד, ברחוב שעאבאן 43, בית חנינא גוש 30615 חלקה 240.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות.

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 30.08.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת חלקית ע"ג חלקה 240 , בוצע משלוח הודעות ע"פ תקנה 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק

מידע קודם

מתאריך	
27/11/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים : הבינוי המוצע מקובל תכנונית, אין מניעה לאשר בכפוף לתיקונים הנדרשים מרפסות : בקומת הקרקע : מוצעות שטחי מרפסות על חשבון שטח ריצוף - יש להציג כנדרש. בקומה ה : מוצעות מרפסות זיז כמרפסות גג- לא ניתן ויש להוריד מהבקשה. חניה : יש לתקן תוכנית חניה בהתאם לאישור כנדרש. הריסות : הריסת הבניין והמבנים הקיימים בשטח יהרסו כתנאי למתן היתר בניה ע"מ לא יהווה סטיה ניכרת.

בעליות : עניין הבעלויות נבדק שוב ע"י אני פירו תנאי למתן היתר בניה : אישור ועדת בעלויות כולל מסמכי שרשור מאושרים חוות דעת תכנונית : יש לתקן הערות על גבי תוכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 9713 תחילת תוקף : 20/01/2012 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : * 9713 תחילת תוקף 20.02.2012 אזור מגורים 1 מיוחד. *762708 תחילת תוקף 12.02.2022 יעוד עפ"י תוכנית מאושרת קודמת. *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית 762708 חל סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : מספר קומות מרבי מעל הקרקע, קווי בניין, הריסת עבירות בניה.	03/11/2025	חוות דעת תכנונית

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. הריסת הבניין והמבנים הקיימים בשטח יהרסו כתנאי למתן היתר בניה ע"מ לא יהווה סטייה ניכרת. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס' 2024/5094 שהוגש מיום 30.1.2024 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. נספח בינוי: אין נספח בינוי, לא רלוונטי. שטחי בניה: עפ"י תב"ע: אחוזי בניה כוללים - 180% שטח המגרש הינו 702 מ"ר, סה"כ שטח לבניה 1263.6 מ"ר. שטח מוצע בבקשה: 1378.34 מ"ר (לא כולל שטחי חניה ואחסנה) < 1263.6 מ"ר , השטחים כוללים שטחי מרפסות 12 מ"ר לכל דירה בנוסף לשטחים העיקרים ע"כ עומד במותר. שטח שרות: מותר עפ"י תב"ע: שטחי חניה ואחסנה עפ"י התקן. מחסן עד 10 מ"ר שטח מוצע בבקשה: 1012.79 מ"ר עבור חדרי מדרגות, מחסנים וחניות, עומד במותר מרפסות:		

עפ"י תב"ע: 12 מ"ר לכל דירה. לא תותר ניוד שטחי מרפסות(סטיה ניכרת) מוצע בבקשה: שטחי המרפסות לכל דירה הינו עד 12 מ"ר לדירה, עומד במותר בקומת הקרקע: מוצעות שטחי מרפסות על חשבון שטח ריצוף - יש להציג כנדרש. בקומה ה: מוצעות מרפסות זיז כמרפסות גג- לא ניתן ויש להוריד מהבקשה. חניה: עפ"י תב"ע: 1. מספר מקומות חניה יקבע בהתאם לתקן 2. במגרשים ריקים ממקומות חניה יהיו בתת הקרקע בלבד 3. ככלל תאושר כניסה אחת לכלי רכב בתחום המגרש. מוצע בבקשה: התקבל אישור מחלקת תנועה לא תואם לתוכנית שהוגשה - יש לתקן תוכנית חניה בהתאם לאישור כנדרש. 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 מרתף מתחת הכניסה הקובעת. מוצע בבקשה: 6 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומת מרתף אחת מתחת הכניסה הקובעת. גובה בניה: עפ"י תקנות - גובה מינימלי לשטח עיקרי הינו 2.50 מ'. מוצע בבקשה - גובה קומה 3.12 מ' נטו. סה"כ גובה כולל של המבנה הינו 21.38 + מ'. מס' יח"ד:		

עפ"י תב"ע: 14 יח"ד לדונם, שטח המגרש הינו 702 מ"ר, סה"כ מותר 10 יח"ד. מוצע בבקשה: 10 יח"ד, עומד במותר. תכסית: עפ"י תב"ע: מעל הכניסה הקובעת - 45% משטח המגרש, שטח המגרש 702 מ"ר, שטח התכסית הינו 315.9 מ"ר. מתחת הכניסה הקובעת - עד 80% משטח המגרש, שטח המגרש 702 מ"ר, שטח התכסית בקומת חניה הינו 561.6 מ"ר. מוצע בבקשה: מעל הכניסה הקובעת - תכסית בשטח של 220.07 מ"ר > 315.9 מ"ר, עומד במותר. מתחת הכניסה הקובעת - תכסית בשטח של 615.66 מ"ר > 561.6 מ"ר, עומד במותר. מרווח קדמי: עפ"י הוראות התכנית המרווח הקדמי ייועד ככל הניתן לגינון, לא יותרו במרווח זה חפירה או מילוי המשנים באופן מהותי את מפלס הקרקע. ניתן לעשות שימוש במרווח זה לצורך חניה או שטחי תמרון לחניה רק אם אין פתרון אחר במגרש-הוצג כנדרש ע"ג ההרמוניקה. פריסת גדרות: עפ"י תקנות בניה במרווחים גובה קיר תמך עד 3 מ', או לחילופין לדרגו בהתאם לחוק כל 0.6 ס"מ- הוצג פריסות גדרות כנדרש ע"ג ההרמוניקה. ניהול מי נגר: עפ"י תוכנית: יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש - הוצג כנדרש, עומד במותר. חיזוק מבנים: עפ"י סעיף 6.5: "היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים... לפי		

הוראות תקן ישראלי ת"י 413." מוצע בבקשה: הקמת בניין חדש, ולכן אין צורך בתנאי זה, עומד במותר. חדרים מחוזקים, השלמת דירת גג 5%, ניווד זכויות. לא רלוונטי. הריסות: ע"פ תב"ע: הריסת עבירות בניה, גדרות בתחום דרך מאושרת או מבנים קיימים בגבולת המגרשים ובקו בניין אפס כתנאי למתן היתר בניה הינה מחייבת, סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה. הריסת הבניין והמבנים הקיימים בשטח יורסו כתנאי למתן היתר בניה ע"מ לא יהווה סטיה ניכרת. תימוכין קנייניים: מצורף טופס בדיקת זיקת בעלות לנכס, התקבל חתימת המבקש. חוות דעת תכנונית: הבינוי המוצע מקובל תכנונית, אין מניעה לאשר - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. אישורים טרם דיון: אישור איכות הסביבה - התקבל אישור 17.11.2024 אישור מח' שפ"ע - התקבל אישור 5.9.2024 אישור מח' תברואה - התקבל אישור 23.9.2024 אישור מח' הסדרי תנועה - התקבל אישור 1.12.2024 אישור מח' דרכים - התקבל אישור 12.12.2024 התנגדויות:		

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

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
	אישור פיקוד העורף הג"א	5
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	6
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	7
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	8
	אישור שירותי הכבאות	9
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	10
	הריסת הבניין והמבנים הקיימים בשטח יהרסו כתנאי למתן היתר בניה ע"מ לא יהווה סטיה ניכרת.	11
	2 פחים בנפח 1000 ליטר	12
	תנאי להוצאת היתר הינו הגשת כתב התחייבות חלף הסכם פיתוח חתום ע"י מנהלת בית חנינא	13
	אישור ועדת בעלויות כולל מסמכי שרשור מאושרים	14

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

הבינוי המוצע מקובל תכנונית, אין מניעה לאשר בכפוף לתיקונים הנדרשים

מרפסות :

בקומת הקרקע: מוצעות שטחי מרפסות על חשבון שטח ריצוף -יש להציג כנדרש.

בקומה ה: מוצעות מרפסות זיז כמרפסות גג- לא ניתן ויש להוריד מהבקשה.

חניה :

יש לתקן תוכנית חניה בהתאם לאישור כנדרש.

הריסות :

הריסת הבניין והמבנים הקיימים בשטח יהרסו כתנאי למתן היתר בניה ע"מ לא יהווה סטיה ניכרת.

בעליות :

עניין הבעלויות נבדק שוב ע"י אני פירו

תנאי למתן היתר בניה :אישור ועדת בעלויות כולל מסמכי שרשור מאושרים

חוות דעת תכנונית :

יש לתקן הערות על גבי תוכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 25/12/2025 - ה טבת תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2025/158
מספר בקשה	<u>2025/0033.00</u>
מספר סידורי	<u>23</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	עבודות הריסה, בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות מעל קומת מרתף עם 12 יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	לוח זכויות
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר שרים מאגד
עורך הבקשה	אדריכל דאר טאה אחמד
מתכנן השלד	מהנדס אגבאריה קוציי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

חלת משעל 4 , בית חנינה

גוש	חלקה	בשלמות
30615	46	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
א3457	תחילת תוקף	18/04/1996			
א3457	תחילת תוקף	18/04/1996			
762708	תחילת תוקף	12/02/2022			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

ע"פ נתוני המערכת לא נימצא היתר מקורי לבניין הקיים בחלקה ולכן הוא מוצע להריסה לא קיימים היתרים קודמים מדובר בבניין חדש.

מהות הבקשה המוצעת :

בשכונת בית חנינה ברחוב חלת משעל 4, הקמת בניין חדש.

גוש : 30615 חלקה : 46.

מצב מוצע :

קומת מרתף במפלס -4.95 :

מוצע קומה טכנית מאגר מים וחדר משאבות.

קומת מרתף במפלס -2.80 :

חדר מדרגות משותף ומעלית .

מוצעים חניות ומחסנים.

קומת קרקע במפלס +0.00 :

מוצע קומת מגורים חדר מדרגות משותף ומעלית .

יח"ד מס' 1- מוצע מגורים, ממ"ד.

יח"ד מס' 2- מוצע מגורים, ממ"ד.

קומה א' במפלס +3.36 :

מוצע קומת מגורים חדר מדרגות משותף ומעלית .

יח"ד מס' 3- מוצע מגורים, ממ"ד, מרפסות זיז מקורות.

יח"ד מס' 4- מוצע מגורים, ממ"ד, מרפסות זיז מקורות.

קומה ב' במפלס +6.76 :

מוצע קומת מגורים חדר מדרגות משותף ומעלית .

יח"ד מס' 5- מוצע מגורים, ממ"ד, מרפסות זיז מקורות.

יח"ד מס' 6- מוצע מגורים, ממ"ד, מרפסות זיז מקורות.

קומה ג' חדשה במפלס +10.14 :

מוצע קומת מגורים חדר מדרגות משותף ומעלית .

יח"ד מס' 7- מוצע מגורים, ממ"ד, מרפסות זיז מקורות.

יח"ד מס' 8- מוצע מגורים, ממ"ד, מרפסות זיז מקורות.

קומה ד' במפלס +13.52 :

מוצע קומת מגורים חדר מדרגות משותף ומעלית .

יח"ד מס' 9- מוצע מגורים, ממ"ד, מרפסות זיז מקורות.

יח"ד מס' 10- מוצע מגורים, ממ"ד, מרפסות זיז מקורות.

קומה ד' במפלס +13.52 :

מוצע קומת מגורים חדר מדרגות משותף ומעלית .

יח"ד מס' 11- מוצע מגורים, ממ"ד, מרפסות זיז מקורות.

יח"ד מס' 12- מוצע מגורים, ממ"ד, מרפסות זיז מקורות.

קומת גג במפלס +16.90 :

מוצעת יציאת לגג טכני.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

תום מועד התנגדויות בתאריך 20.03.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 46 .

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

מידע קודם

מתאריך	
27/11/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר. הריסות: ע"פ סעיף סטייה ניכרת הריסת המבנים הקיימים בחלקה ע"כ תנאי לקבלת היתר בנייה יהיה הריסת כל המבנה/גדרות הקיימים בחלקה.
25/11/2025	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית

מס' תכנית שחלה בחלקה : 762708 תחילת תוקף : 12/02/2022 ייעוד הקרקע : התיק נידון בתאריך 2025/08/05 בוועדת רישוי והחלטת הוועדה : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון. - יש להשלים תנאים טרם דיון. - יש לתקן את הערות המופיעות ע"ג תוכנית a. הרמוניקה תוקנה כנדרש וכעת הבקשה מובאת לדיון בוועדה. להלן המלצת המחלקה : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : * 762708-תחילת תוקף 12/02/2022, ייעוד ע"פ תוכנית מאושרת קודמת. תוכנית כפופות : * 5166 -תחילת תוקף 21/01/2010. * 5022א' -תחילת תוקף 21/01/2010. * 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 סטיה ניכרת. נספח בינוי : בת ו כנית - 762708 לא קיים נספח בינוי. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2023/6803.00 שהוגש מיום 14.11.2023 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." מוצע בבקשה- 6 קומות מעל הקרקע. 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." מוצע בבקשה 12 יח"ד. עומד במותר ע"כ אין מניעה לאשר.		

ניהול מי נגר : ע"פ תבע 762708 – סעיף 6.4 - "יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל " הוצג חישוב כנדרש. שטח בניה : ע"פ הוראות התוכנית סעיף 4.1 ג מגרשים ריקים – אחוזי בנייה כוללים - 180%. שטח החלקה - 898 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 - $1,616.4 \text{ מ"ר} = 898 * 180\%$ ש. עיקרי מעל הקרקע : מוצע : 1259.09 מ"ר ש. שירות מעל הקרקע : מוצע : 315.53 מ"ר סה"כ מוצא + קיים עיקרי ושירות : 1,574.62 מ"ר. השטחים המוצעים עומדים במותר ע"פ התבע ע"כ אין מניעה לאשר. מרפסות : מוצע בבקשה : במפלס 0.00, +3.38, +6.76, +10.14, +13.52, +16.90. מוצע מרפסות לכל יח"ד בשטח עד 12.00 מ"ר. המוצע בבקשה עומד במותר אין מניעה לאשר.		

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." מצב מוצע : קומת מרתף קיימת במפלס +2.80 : מוצעים מחסנים. המחסנים המוצעים עומדים במותר ע"כ אין מניעה לאשר. שלביות ביצוע : ע"פ תבע 762708 - לא חל סעיף שלביות ביצוע. הריסות : ע"פ סעיף סטייה ניכרת הריסת המבנים הקיימים בחלקה ע"כ תנאי לקבלת היתר בנייה יהיה הריסת כל המבנה/גדרות הקיימים בחלקה. ממ"ד : מוצע ממ"ד לכל יח"ד מוצעת בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פקע"ר. תימוכין קניינים : התקבל חתימת המבקש. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : ניתן אישור בתאריך 29.05.25 - "לאשר את הבקשה".		

אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך 11.11.25 - "לאשר את הבקשה". אישור תברואה : ניתן אישור בתאריך 02.04.25 - "לאשר את הבקשה". אישור הסדרי תנועה : ניתן אישור בתאריך 29.04.25 - "לאשר את הבקשה". אישור מחלקת דרכים : ניתן אישור בתאריך 05.06.25 - "לאשר את הבקשה". אישור מחלקת המאור : ניתן אישור בתאריך 02.03.25 - "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". בניין חדש לכן לא נדרש נוהל בקרה הנדסית. חוות דעת תכנונית : המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		

המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית. -יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a. - יש להשלים תנאים טרם דיון. תנאים טרם דיון : אישור שפ"ע : "לא התקבלה תשובה מהגורם". ניהול מי נגר : ע"פ תבע 762708 – סעיף 6.4 - "יותר לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל " יש להציג חישוב כנדרש. מרפסות : מוצע בבקשה : במפלס +0.00 , +3.38 , +6.76 , +10.14 , +13.52 , +16.90 . מוצע מרפסות לכל יח"ד בשטח עד 12.00 מ"ר. המוצע עומד במותר אין מניעה לאשר למעט בדירות 11, 12 מוצעות מרפסות זיז שהמשך למרפסת גג יש לבטל את המרפסת זיז ולהציע כנדרש. הריסות :	05/08/2025	דיון ברשות הרישוי : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

ע"פ סעיף סטייה ניכרת הריסת המבנים הקיימים בחלקה ע"כ תנאי לקבלת היתר בנייה יהיה הריסת כל המבנה/גדרות הקיימים בחלקה.		
המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית. -יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a. - יש להשלים תנאים טרם דיון. תנאים טרם דיון : אישור שפ"ע: "לא התקבלה תשובה מהגורם". ניהול מי נגר : ע"פ תבע 762708 – סעיף 6.4 - "יותר לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל " יש להציג חישוב כנדרש. מרפסות : מוצע בבקשה : במפלס +0.00 , +3.38 , +6.76 , +10.14 , +13.52 , +16.90 . מוצע מרפסות לכל יח"ד בשטח עד 12.00 מ"ר. המוצע עומד במותר אין מניעה לאשר למעט בדירות 11, 12, מוצעות מרפסות זיז שהמשך למרפסת גג יש לבטל את המרפסת זיז ולהציע כנדרש. הריסות : ע"פ סעיף סטייה ניכרת הריסת המבנים הקיימים בחלקה ע"כ תנאי לקבלת היתר בנייה יהיה הריסת כל המבנה/גדרות	24/07/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

הקיימים בחלקה.		
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. תוכנית כפופות : * 5166 -תחילת תוקף 21/01/2010. * 5022א' -תחילת תוקף 21/01/2010. * 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.	10/07/2025	חוות דעת תכנונית

המוצע בבקשה אינו מהווה סטיה ניכרת . נספח בינוי : בת ו כניית - 762708 לא קיים נספח בינוי. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2023/6803.00 שהוגש מיום 14.11.2023 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 התב"ע 4.1.2 (ג)- 2. " מספר הקומות מעל הקרקע לא יעלה על 6 קומות, בכל חתך." מוצע בבקשה- 6 קומות מעל הקרקע. עומד במותר ע"כ אין מניעה לאשר. מס' יח"ד : ע"פ הוראות התב"ע 4.1.2 (ב)-" מספר יח"ד : עד 14 יח"ד לדונם." מוצע בבקשה 12 יח"ד. עומד במותר ע"כ אין מניעה לאשר. שטח בניה : ע"פ הוראות התוכנית סעיף 4.1 ג מגרשים ריקים- אחוזי בנייה כוללים- 180%. שטח החלקה- 898 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- 1,616.4 מ"ר = 898*180% ש. עיקרי מעל הקרקע: מוצע: 1259.09 מ"ר ש. שירות מעל הקרקע: מוצע: 315.53 מ"ר סה"כ מוצא + קיים עיקרי ושירות: 1,574.62 מ"ר. השטחים המוצעים עומדים במותר ע"פ התבע ע"כ אין מניעה לאשר. 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 ליח"ד". מצב מוצע: קומת מרתף קיימת במפלס +2.80 : מוצעים מחסנים. המחסנים המוצעים עומדים במותר ע"כ אין מניעה לאשר. ניהול מי נגר: ע"פ תבע 762708 – סעיף 6.4- "יותר לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל " יש להציג חישוב כנדרש. מרפסות : מוצע בבקשה:		

במפלס +0.00, +3.38, +6.76, +10.14, +13.52, +16.90. מוצע מרפסות לכל יח"ד בשטח עד 12.00 מ"ר. המוצע עומד במותר אין מניעה לאשר למעט בדירות 11, 12 מוצעות מרפסות זיו שהמשך למרפסת גג יש לבטל את המרפסת זיו ולהציע כנדרש. הריסות: ע"פ סעיף סטייה ניכרת הריסת המבנים הקיימים בחלקה ע"כ תנאי לקבלת היתר בנייה יהיה הריסת כל המבנה/גדרות הקיימים בחלקה. שלביות ביצוע: ע"פ תבע 762708 - לא חל סעיף שלביות ביצוע. ממ"ד: במפלס +0.00, +3.38, +6.76, +10.14, +13.52, +16.90. 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: התקבל חתימת המבקש. תנאים טרם דיון: אישור איכות הסביבה: ניתן אישור בתאריך 29.05.25 - "לאשר את הבקשה". אישור שפי"ע: "לא התקבלה תשובה מהגורם".		

אישור תברואה : ניתן אישור בתאריך 02.04.25 - "לאשר את הבקשה". אישור הסדרי תנועה : ניתן אישור בתאריך 29.04.25 - "לאשר את הבקשה". אישור מחלקת דרכים : ניתן אישור בתאריך 05.06.25 - "לאשר את הבקשה". אישור מחלקת המאור : ניתן אישור בתאריך 02.03.25 - "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". בניין חדש לכן לא נדרש נוהל בקרה הנדסית. חוות דעת תכנונית : המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

3	תשלום אגרת בניה
4	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים
5	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
6	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413
7	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
8	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח
9	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
10	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
11	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
12	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה כאמור בתקנה 52
13	תנאי להוצאת היתר בניה הינו חתימת טופס 11
14	על סמך תכנית מאושרת יש להגיש כתב כמויות לביצוע עבודות .
15	יש לאשר תכנית מדרכה ע"י מחלקת תנועה (ירדן עוזרי)
16	הגשת ערבויות כמבוקש ע"י מחלקת שפע בתנאים להכנה לדיון

המלצת האגף
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר.

הריסות :

ע"פ סעיף סטייה ניכרת הריסת המבנים הקיימים בחלקה ע"כ תנאי לקבלת היתר בנייה יהיה הריסת כל המבנה/גדרות הקיימים בחלקה.

סדר יום לוועדה מתאריך - 25/12/2025 - ה טבת תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2025/158
מספר בקשה	<u>2017/0109.02</u>
מספר סידורי	<u>24</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בנית מחסן/מחסנים, התקנת מעלית פנימית
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה והרחבה לבניין קיים, תוספת מחסנים.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	רותן רחל
עורך הבקשה	אדריכל ירמיקי עודד אליעזר
מתכנן השלד	קוזלובסקי דב
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	13

כתובת האתר

מעגלות הרב פרדס 47 , נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30644	35	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1065259	תחילת תוקף	25/03/2024			
1542	תחילת תוקף	13/04/1972			
1978	תחילת תוקף	05/10/1975			
1978	תחילת תוקף	05/10/1975			
2851	תחילת תוקף	09/02/1982			
3907	תחילת תוקף	23/08/1991			
5/22/02	תחילת תוקף	20/03/1985			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

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

- בתאריך 20.07.2025 בת.ב 2024/257.00 ובו אושר " תוספת בניה והרחבה לבנין קיים תוספת קומה, ממ"ד, מעלית פנימית, מרפסות וחצר. ".

מהות הבקשה המוצעת :

בשכונת נווה יעקב ברחוב מעגלות הרב פרדס 74 מבוקש תוספת ע"פ תב"ע.

גוש : 30644 חלקה : 35.

מצב מוצע :

קומת מחסנים במפלס +0.00 :

מוצעים מחסנים

קומה ד' במפלס +14.00 :

דירה 16- מוצעת תוספת בינוי למגורים.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות.

תום מועד הגשת התנגדויות : 02/10/2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

בעלי עניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 35.

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

מידע קודם

מתאריך	
27/11/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	המוצע בבקשה עומד בהוראות התב"ע ומקובל מתחינה תכנונית. אין מניעה לאשר בכפוף להסדרת נושא הדלת ביציאה למרפסת במפלס +14.00. -יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.

שטח בניה : מוצע בבקשה : קומה ד' במפלס +14.00 : דירה 16- מוצעת תוספת בינוי למגורים בתוך קווי הבניין בשטח של 13.19 מ"ר. בקשר לדלת יציאה למרפסת יש 2 אפשרויות : 1 . לרשום גג ללא שימוש ולבטל את הדלת. 2 . לחליפין לבקש את מרפסת הגג כולל חישוב שטחים. המוצע בבקשה תואם תב"ע אין מניעה לאשר בכפוף להחלטה בקשר לדלת יציאה למרפסת הגג.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/22/02 תחילת תוקף : 20/03/1985 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : * 1065259 -תחילת תוקף 23/01/2024, מגורים ג. סטייה ניכרת : תבע 1065259 חל סעיף סטייה ניכרת 4.1.2 ג. "גובה הבנייה המירבי ומס' הקומות המירבי כמצוין בנספח מס' 1 מחייב".	06/11/2025	חוות דעת תכנונית

"מס' יחידות הדיור המירבי בתוכנית זו הינם מחייבים". נספח בינוי : ב תב"ע 1065259 סעיף 4.1.2 א (3) קיים נפסח בינוי מס' 1 - נספח הבינוי מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים " מס' יח"ד מירבי, גובה הבניה המירבי, מס' הקומות מירבי, שטחי בנייה מרביים וקווי בניין מרביים". המוצע בבקשה תואם נספח אין מניעה לאשר. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2024/5529.00 שהוגש מיום 09.04.2024 ע"י המח' למידע תכנוני הבנייה המוצעת הינה בתחום קווי הבניין המאושרים. מס' קומות : בבקשה הנ"ל לא מוצעת תוספת קומות. מס' יח"ד : בבקשה הנ"ל לא מוצעת תוספת יח"ד. שטח בניה : מוצע בבקשה : קומה ד' במפלס +14.00 : דירה 16- מוצעת תוספת בינוי למגורים בתוך קווי הבניין בשטח של 13.19 מ"ר. בקשר לדלת יציאה למרפסת יש 2 אפשרויות : 1 . לרשום גג ללא שימוש ולבטל את הדלת. 2 . לחליפין לבקש את מרפסת הגג כולל חישוב שטחים. המוצע בבקשה תואם תב"ע אין מניעה לאשר בכפוף להסדרת נושא הדלת יציאה למרפסת הגג.		

שלביות ביצוע : תבע 1065259 חל סעיף לשביות ביצוע 7.1 : 1 . הבנייה תבוצע בשלבים הקרקע כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כלשהי ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד, או ראשונה ושניה בלבד) יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה. 2 . תופסת קומת המחסנים תיבנה בהינף אחד, לכל עמודה. 3 . תוספת הקומה בתא שטח מס' 1 תיבנה בהינף אחד לכל עמודה. מחסן : מוצע בבקשה : קומת מחסנים במפלס +0.00 : מוצעים 5 מחסנים בתוך קווי הבניין בשטח של 55.51 מ"ר בקונטור מאושר עפ"י תב"ע. מרפסות : לא מוצע בבקשה הנ"ל מרפסות. ממ"ד : לא מוצע בבקשה הנ"ל ממ"ד. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : ניתן אישור בתאריך 25.09.2025 - "לאשר את הבקשה" . אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך 16.09.2025 - "לאשר את הבקשה" . נוהל בקרה הנדסית :		

תבע 1065259 אינה כוללת בהוראותיה סעיף חיזוק מבנים. תימוכין קניינים : המוצע בבקשה תואם נספח לא נדרש תימוכין קניינים. חוות דעת תכנונית : המוצע בבקשה עומד בהוראות התב"ע ומקובל מבחינה תכנונית אין מניעה לאשר. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

המוצע בבקשה עומד בהוראות התב"ע ומקובל מתחינה תכנונית.

אין מניעה לאשר בכפוף להסדרת נושא הדלת ביציאה למרפסת במפלס +14.00.

-יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.

שטח בניה :

מוצע בבקשה :

קומה ד' במפלס +14.00 :

דירה 16- מוצעת תוספת בינוי למגורים בתוך קווי הבניין בשטח של 13.19 מ"ר.

בקשר לדלת יציאה למרפסת יש 2 אפשרויות :

- 1 . לרשום גג ללא שימוש ולבטל את הדלת.
- 2 . לחליפין לבקש את מרפסת הגג כולל חישוב שטחים.

המוצע בבקשה תואם תב"ע אין מניעה לאשר בכפוף להחלטה בקשר לדלת יציאה למרפסת הגג.

סדר יום לוועדה מתאריך - 25/12/2025 - ה טבת תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2025/158
מספר בקשה	<u>1995/0312.01</u>
מספר סידורי	<u>25</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה, התקנת מעלית פנימית, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	לוח זכויות
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר סולימאן מוחמד
עורך הבקשה	אדריכל מסרי בשאר
מתכנן השלד	מר אבוליל נאסר
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

דרך חיזמא סמטה 6 7 , בית חנינה

גוש	חלקה	בשלמות
30610	229	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 31.03.1996 בת.ב 1995/312.00 ובו אושר " בנין חדש".

מהות הבקשה המוצעת :

בשכונת בית חנינה, רח' דרך חיזמא סמטה 7 מבוקש תוספת בינוי (הכשרת עבירה) בקומות קרקע, א, ב,

ותוספת של קומה וחצי.

גוש : 31610 חלקה : 229

מצב מוצע :

קומת קרקע מפלס +0.00 :

קומה קיימת מוצעת תוספת בינוי למגורים, ממ"ד ומעלית.

קומה א מפלס +2.76 :

קומה קיימת מוצעת תוספת בינוי למגורים, ממ"ד, מעלית ומרפסות זיז מקורות.

קומה ב מפלס +5.88 :

קומה קיימת מוצעת תוספת בינוי למגורים, ממ"ד, מעלית ומרפסות זיז מקורות.

קומה ג מפלס +5.88 :

מוצעות 2 יח"ד - מוצע בינוי למגורים, ממ"ד, מעלית ומרפסות זיז מקורות.

קומה ג מפלס +5.88 :

מוצעות יח"ד - מוצע בינוי למגורים, ממ"ד, מעלית ומרפסות זיז מקורות.

קומת גג במפלס +15.60 :

חצי קומה מוצעות יציאה לקומת גג למערכות טכניות, חצי קומה מוצע גג רעפים.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות, בוצע הליך משלוח הודעות.

תום מועד התנגדויות בתאריך 01.08.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 229.

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

מידע קודם

מתאריך	
15/12/2025	הכנת המלצה

המוצע בבקשה מקובל מבחינה תכנונית אין מניעה לאשר. יש לתקן הערות ע"ג הרמוניקה a. שטח בניה : סה"כ (מוצע + קיים) = 1316.84 מ"ר- סך השטחים המוצעים עומדים בשטחים המותרים ע"כ אין מניעה לאשר, יש לסדר את טבלת השטחים כי לא מוצעים שטחים מתחת לקרקע. ניהול מי נגר : ע"פ תבע 762708 – סעיף 6.4- "יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל " -יש להציג חישוב כנדרש. מרפסות : המרפסות המוצעות עומדות בשטחים המותרים יש לחשב את המרפסות כנדרש בצבע כחול כ- "שטחי עיקרי מרפסות" -יש להציג את המרפסות המקורות בטבלת השטחים למרפסות מקורות כשטח עיקרי. תנאים טרם דיון : אישור הסדרי תנועה : ניתן אישור בתאריך 22.07.25 - "לאשר את הבקשה". הבקשה איתה תואמת את אישור הסדרי תנועה שהתקבל, יש להתאים או לחלופין להגיד אישור מח' הסדרי תנועה מעודכן בהתאם להגשה.		תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת תכנונית	15/12/2025	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, יעוד ע"פ תוכנית מאושרת קודמת. תוכנית כפופות : תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית המתאר 62 ממשיכות לחול. סטייה ניכרת : ע"פ תבע 762708 - סעיף 6.7 - מס' קומות מעל הקרקע המירבי. קווי הבניין והמרחק בין בניינים באותו מגרש מחייב- (ראה סעיף קווי בניין). 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. הבקשה אינה מהווה סטייה ניכרת. נספח בינוי : בת ו כנית - 762708 לא קיים נספח בינוי. קווי בניין :		

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2024/5500.00 שהוגש מיום 28.03.2024 ע"י המח' למידע תכנוני. קו בניין מסומן באדום. קו בניין בכחול קו בניין תת קרקעי. 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". מוצע בבקשה-קומה וחצי חדשות מעל שלוש קומות קיימות סה"כ 5 קומות – המוצע עומד בהוראות התבע ע"כ אין מניעה לאשר. מס' יח"ד : עפ"י תיק קווי בניין השטח 1096 מ"ר. ע"פ הוראות התבע סעיף 4.1.2 (ב)-" מספר היח"ד : עד 14 יח"ד לדונם". מוצע בבקשה- 3 יח"ד. קיים בבקשה – 6 יח"ד. סה"כ 9 יח"ד, המוצע עומד במותר ע"כ אין מניעה לאשר. שטח בניה : ע"פ הוראות התוכנית סעיף 5 מגרשים ריקים – אחוזי בניה כוללים- 160%. שטח החלקה- 737 מ"ר. ע"פ הוראות התבע סעיף 5-(2) שטחי בניה מרביים ומעבר לכך תותר תוספת שטחי בניה 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- 1,753.6 מ"ר = 1096*160% קיים בבקשה : ש. עיקרי קיים מעל הקרקע : 623.59 מ"ר. ש. שירות מעל הקרקע : 10.64 מ"ר. מוצע בבקשה : ש. עיקרי מוצע מעל הקרקע : 549.65 מ"ר . ש. שירות מוצע מעל הקרקע : 132.96 מ"ר. סה"כ (מוצע + קיים) = 1316.84 מ"ר- סך השטחים המוצעים עומדים בשטחים המותרים ע"כ אין מניעה לאשר, יש לסדר את טבלת השטחים כי לא מוצעים שטחים מתחת לקרקע. מחסן : לא מוצעים מחסנים בבקשה ו ע"כ לא רלוונטי. ניהול מי נגר : ע"פ תבע 762708 – סעיף 6.4 - "יותר לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל " -יש להציג 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 ליחיד. מוצע בבקשה : מוצעות מרפסות זיו מקורות בתחום קווי הבניין לכל יחיד בשטח של עד 12 מ"ר. המוצע עומד במותר ע"כ אין מניעה לאשר. המרפסות המוצעות עומדות בשטחים המותרים יש לחשב את המרפסות כנדרש בצבע כחול כ- "שטחי עיקרי מרפסות" -יש		

להציג את המרפסות המקורות בטבלת השטחים למרפסות מקורות כשטח עיקרי. גגות רעפים : תב"ע 3457 א סעיף 10ט – תותר בניית גג רעפים בתנאי ששיפוע הגג לא יעלה על 30 מעלות ממשור פני התקרה העליונה, וכל השטח בחלל גג הרעפים שגובהו 1.8 מ' ומעלה יחשב במניין אחוזי הבניין כאמור לעיל. אין מניעה לאשר. שלביות ביצוע : ע"פ תבע 762708 - לא חל סעיף שלביות ביצוע. ממ"ד : לכל יח"ד חדשה וקיימת מוצע ממ"ד בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פקע"ר. תימוכין קניינים : בעלים יחיד. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : ניתן אישור בתאריך 27.10.25 - "לאשר את הבקשה". אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך 10.12.25 - "לאשר את הבקשה".		

אישור תברואה : ניתן אישור בתאריך 30.07.25 - "לאשר את הבקשה". אישור הסדרי תנועה : ניתן אישור בתאריך 22.07.25 - "לאשר את הבקשה". הבקשה איתה תואמת את אישור הסדרי תנועה שהתקבל, יש להתאים או לחלופין להגיד אישור מח' הסדרי תנועה מעודכן בהתאם להגשה. אישור מחלקת דרכים : ניתן אישור בתאריך 02.09.25 - "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית : התוכנית כוללת בהוראותיה דרישה לנוהל בקרה הנדסית סעיף 6.5. לא רלוונטי לבקשה זו תוספת לבניין שנבנה לאחר 1980. חוות דעת תכנונית : המוצע בבקשה מקובל מבחינה תכנונית אין מניעה לאשר. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות לבקשה.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

5	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
6	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
7	תשלום אגרת בניה
8	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים
9	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
10	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה

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

המוצע בבקשה מקובל מבחינה תכנונית אין מניעה לאשר.

יש לתקן הערות ע"ג הרמוניקה a.

שטח בניה :

סה"כ (מוצע + קיים) = 1316.84 מ"ר- סך השטחים המוצעים עומדים בשטחים המותרים ע"כ אין מניעה לאשר, יש לסדר את טבלת השטחים כי לא מוצעים שטחים מתחת לקרקע.

ניהול מי נגר :

ע"פ תבע 762708 – סעיף 6.4 - "יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל " -יש להציג חישוב כנדרש.

מרפסות :

המרפסות המוצעות עומדות בשטחים המותרים יש לחשב את המרפסות כנדרש בצבע כחול כ- "שטחי עיקרי מרפסות" -יש להציג את המרפסות המקורות בטבלת השטחים למרפסות מקורות כשטח עיקרי.

תנאים טרם דיון :

אישור הסדרי תנועה :

ניתן אישור בתאריך 22.07.25 - "לאשר את הבקשה".

הבקשה איתה תואמת את אישור הסדרי תנועה שהתקבל, יש להתאים או לחלופין להגיד אישור

מח' הסדרי תנועה מעודכן בהתאם להגשה.

סדר יום לוועדה מתאריך - 25/12/2025 - ה טבת תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2025/158
מספר בקשה	<u>2003/0334.05</u>
מספר סידורי	<u>26</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת 2 קומות על בנין קיים ובניה חדשה צמוד ל בניין קיים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	ועדת בעלויות
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר תמימי נעמאן
עורך הבקשה	מר שובל נירה
מתכנן השלד	כראמה מחמד וליד
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

אל עקבה 50 , בית חנינה

גוש	חלקה	בשלמות
30607	85	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
6671	תחילת תוקף	12/02/2002			
762708	תחילת תוקף	12/02/2022			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

2003/334.0 בניין חדש.

2003/334.1 תוספת לבניין קיים.

2003/334.21 תוספת לבניין קיים.

2003/334.3 תוספת לבניין קיים.

מהות הבקשה :

מצב קיים : בניין מגורים קיים בן 3 קומות.

מצב מוצע :

תוכנית קומת חניה 2- מפלס -5.00 :

מוצעת קומת חניה הכוללת חניות +מעלית וח. מדרגות

תוכנית קומת חניה 1- מפלס -2.50 :

מוצעת קומת חניה הכוללת חניות +מעלית וח. מדרגות

תוכנית קומת קרקע מפלס 0.00 :

קיימת קומת מגורים הכוללת 2 יח"ד.

מוצעת יח"ד אחת חדשה +ח. מדרגות ומעלית.

תוכנית קומה א מפלס +3.00 :

קיימת קומת מגורים הכוללת 2 יח"ד.

מוצעת יח"ד אחת חדשה +ח. מדרגות ומעלית.

תוכנית קומה ב מפלס +7.40 :

קיימת קומת מגורים הכוללת 2 יח"ד.

מוצעת יח"ד אחת חדשה +ח. מדרגות ומעלית.

תוכנית קומה ג+ מפלס +10.50 :

מוצעת קומת מגורים הכוללת 3 יח"ד, חדר מדרגות ומעלית.

תוכנית קומה ד, +12.40 :

מוצעת קומת מגורים הכוללת 2 יח"ד, חדר מדרגות ומעלית.

תוכנית קומת גג מפלס +16.70 :

מוצע חדרי מדרגות עליה לגג

ברחוב אל עקבה בית חנינה גוש 30607 חלקה 85.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות.

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 7.7.23 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות אחת.

התנגדויות :

לבקשה התקבלה התנגדות אחת כדלהלן :

מבעלי הדירה הגרים בקומת כניסה.

הצגה חלקית על הבעלויות

מהווה פגיעה ברכוש המשותף בבניין ע"י חפירה עבור חניה

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה 85 , בוצע משלוח הודעות ע"פ תקנה 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

מידע קודם

מתאריך	
07/12/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים : הבניה המוצעת ע"ג הבניין הקיים, עומד בהוראות התב"ע-אין מניעה לאשר. בעלויות : ב22.10.2025 עניין הבעלויות נבדק שנית ע"י אני פירו, אין מניעה להמשך התהליך חוות דעת תכנונית : יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.
01/12/2025	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 762708 תחילת תוקף : 12/02/2022

ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: *6671 תחילת תוקף 12.02.2002 אזור מגורים 1 מיוחד *762708 תחילת תוקף 10.02.2022 יעוד עפ"י תוכנית מאושרת קודמת. *תקנות התכנון והבניה. התוכנית נבחנת עפ"י התב"ע 762708 כיון שנותנת יותר זכויות בניה. דברי הסבר: בתאריך 12.02.2024 התיק נידון ברשות רישוי והתוכנית נדחתה במתכונת המוצעת היות והתכנית לא עמדה בהוראות התב"ע והיה חסר תנאים טרם דיון, כעת לאחר השלמת כל התנאים ותיקון התוכנית התיק עולה לדיון חוזר. 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 וקו 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 אינה מהווה סטייה ניכרת. קווי בניין:		

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 17.05.2022 ע"י המח' למידע תכנוני המוצע 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 1085 מ"ר, סה"כ שטח לבניה 1736 מ"ר. שטח מוצע בבקשה: 1731.30 מ"ר (לא כולל שטחי חניה ואחסנה) < 1736 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: 982.48 מ"ר. מרפסות : מותר עפ"י תב"ע: 12 מ"ר לכל דירה. לא תותר ניוד שטחי מרפסות(סטיה ניכרת) מוצע בבקשה: המרפסות המוצעות לכלל הדירות לא עולות על 12 מ"ר, עומד במותר. מרפסת גג : בקומה ד בחזית צפונית מוצעת מרפסת גג לא מקורה 8.87 מ"ר, אין מניעה לאשר. 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 2 קומות חניה תת קרקעיות, התקבל אישור מחלקת חניה תואם תוכנית, אין מניעה לאשר. 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 13.00+ מ'. ומעליו מוצע ח. יציאה לגג. גובה קומות : עפ"י תקנות: גובה בניה 2.7 מ' מוצע בבקשה: גובה קומה 2.85 מ' נטו. עומד במותר. מס' יח"ד : מותר עפ"י תב"ע: 14 יח"ד לדונם, שטח המגרש הינו 1085 מ"ר, סה"כ מותר 15 יח"ד.		

מוצע בבקשה : 6 קיים , 8 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 2013/334.0 בשנת 2013 , 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, עומד בהוראות התב"ע - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. אישורים טרם דיון : אישור מח' איכות הסביבה - התקבל אישור 10.10.2024 אישור מח' שפ"ע – התקבל אישור 9.5.2024 אישור מח' אגף תברואה -התקבל אישור 20.3.2024 אישור מח' תנועה- התקבל אישור 19.5.2024 אישור מח' דרכים – התקבל אישור 18.3.2024		

התנגדויות : לבקשה התקבלה התנגדות אחת כדלהלן : מבעלי הדירה הגרים בקומת כניסה. הצגה חלקית על הבעלויות מהווה פגיעה ברכוש המשותף בבניין ע"י חפירה עבור חניה התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת והוסרה לאחר מכן ע"כ התיק מובא לאישור.		
הבניה המוצעת ע"ג הבניין הקיים ועומדת בהוראות התב"ע ומקובל מבחינה תכנונית. לא התקבלו תנאים טרם דיון, יש להציג כנדרש כתנאי לדיון נוסף בוועדה. קווי בניין : לא סומנו קווי בנין בתוכנית- יש להציג כנדרש. שטחי בניה : 1788.6 מ"ר (לא כולל שטחי חניה ואחסנה) < 1736 מ"ר , יש לצמצם את המוצע לשטחים המותרים. חניה .: מוצעות 2 קומות חניה תת קרקעיות , לא התקבל אישור מחלקת חניה- יש להציג כנדרש.	12/02/2024	דיון ברשות הרישוי : לדחות במתכונת המוצעת

תנאים טרם דיון : אישור מח' איכות הסביבה אישור מח' שפ"ע אישור מח' אגף תברואה אישור מח' תנועה אישור מח' דרכים יש להשלים כתנאי לדיון נוסף. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, ההתנגדות תבוא לדיון בוועדה לאחר השלמת כל התנאים ותיקון התוכנית. יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. תוקף ההחלטה הינה ל 90 יום לצורך הגשת תכנית מתקונת		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 762708 תחילת תוקף : 12/02/2022 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות :	31/01/2024	חוות דעת תכנונית

*6671 תחילת תוקף 12.02.2002 אזור מגורים 1 מיוחד *762708 תחילת תוקף 10.02.2022 יעוד עפ"י תוכנית מאושרת קודמת. *תקנות התכנון והבניה. התוכנית נבחנת עפ"י התב"ע 762708 . 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 וקו 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 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 אינה מהווה סטייה ניכרת. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 17.05.2022 ע"י המח' למידע תכנוני המוצע אינו חורג מקווי הבניין. לא סומנו קווי בנין בתוכנית- יש להציג כנדרש. 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 1085 מ"ר, סה"כ שטח לבניה 1736 מ"ר. שטח מוצע בבקשה : 1788.6 מ"ר (לא כולל שטחי חניה ואחסנה) < 1736 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 : 982.48 מ"ר. מרפסות : מותר עפ"י תב"ע: 12 מ"ר לכל דירה. לא תותר ניוד שטחי מרפסות(סטיה ניכרת) מוצע בבקשה : המרפסות המוצעות לכלל הדירות לא עולות על 12 מ"ר , עומד במותר. מרפסת גג : בקומה ד בחזית צפונית מוצעת מרפסת גג לא מקורה 8.87 מ"ר ,אין מניעה לאשר. 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 2 קומות חניה תת קרקעיות , לא התקבל אישור מחלקת חניה- יש להציג כנדרש. 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 +13.00 מ'. ומעליו מוצע ח.יציאה לגג. גובה קומות : עפ"י תקנות : גובה בניה 2.7 מ' מוצע בבקשה : גובה קומה 2.85 מ' נטו. עומד במותר. מס' יח"ד : מותר עפ"י תב"ע : 14 יח"ד לדונם, שטח המגרש הינו 1085 מ"ר, סה"כ מותר 15 יח"ד. מוצע בבקשה : 6 קיים , 8 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 2013/334.0 בשנת 2013 , 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, עומד בהוראות התב"ע , לא התקבלו תנאים טרם דיון- יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. אישורים טרם דיון : אישור מח' איכות הסביבה אישור מח' שפ"ע אישור מח' אגף תברואה אישור מח' תנועה אישור מח' דרכים לא התקבלו האישורים הנ"ל ויש להשלים כתנאי לדיון נוסף בוועדה התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, ההתנגדות תבוא לדיון בוועדה לאחר השלמת כל התנאים ותיקון התוכנית.		

הבניה המוצעת ע"ג הבניין הקיים ועומדת בהוראות התב"ע ומקובל מבחינה תכנונית. לא התקבלו תנאים טרם דיון, יש להציג כנדרש כתנאי לדיון נוסף בוועדה. קווי בניין : לא סומנו קווי בנין בתוכנית- יש להציג כנדרש. שטחי בניה : 1788.6 מ"ר (לא כולל שטחי חניה ואחסנה) < 1736 מ"ר , יש לצמצם את המוצע לשטחים המותרים. חניה :. מוצעות 2 קומות חניה תת קרקעיות , לא התקבל אישור מחלקת חניה- יש להציג כנדרש. תנאים טרם דיון : אישור מח' איכות הסביבה אישור מח' שפ"ע אישור מח' אגף תברואה אישור מח' תנועה אישור מח' דרכים יש להשלים כתנאי לדיון נוסף.	31/01/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

התנגדויות :		
עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, ההתנגדות תבוא לדיון בוועדה לאחר השלמת כל התנאים ותיקון התוכנית.		
יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		
	23/01/2023	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

הבניה המוצעת ע"ג הבניין הקיים, עומד בהוראות התב"ע-אין מניעה לאשר.

בעלויות :

22.10.2025 עניין הבעלויות נבדק שנית ע"י אני פירו, אין מניעה להמשך התהליך

חוות דעת תכנונית :

יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 25/12/2025 - ה טבת תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2025/158
מספר בקשה	<u>2020/0759.06</u>
מספר סידורי	<u>27</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, בנית מחסן/מחסנים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	שימוש במעטפת מאושרת עבור תוספת בניה לדירת מגורים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	בקר חיים
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות מועלם מוריה
מתכנן השלד	מהנדס קוזלובסקי דב
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	45

כתובת האתר

שד נוה יעקב 21, נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30642	41	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
363663	תחילת תוקף	04/05/2019	1	מגורים ב	2752

תאור הבקשה

מדובר בחלקה בשכונת נווה יעקב הכוללת מבנה מגורים משותף בעל 8 קומות וקומת מרתף חלקית. במסגרת הבקשה מוצעת תוספת בניה לדירה מס' 7 בקומה א' בשטח של מעטפת מאושרת מהיתר קודם. להלן פירוט השטחים והתוספות:

מפלס +2.80 קומה א': מוצעת תוספת בניה לדירה מס' 7 בחלק המזרחי של הדירה הכוללת תוספת של שטחים עיקריים, שטח ממ"ד ומרפסת גג

במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד.

היתרים קודמים בחלקה:

מעיון במערכת ייעודי קרקע קיים היתר בניה לבניית הבניין המקורי שמספרו 1972/879.00 שהופק בתאריך 17/08/1972

תיק 2020/759 לתוספות בניה ומחסנים, היתר הופק בתאריך 06/09/2022

תיק 2020/759.1 לתוספות בניה ומחסנים לדירות 3,23,11,15,19 וכן מעטפת לדירת המבקש בבקשה הנוכחית, ההיתר הופק בתאריך 14/05/2023

תיק 2020/759.3 לתוספות שני מחסנים, היתר הופק בתאריך 19/09/2024

תיק 2020/759.4 לתוספת מרפסת גג על תוספת מאושרת, ההיתר הופק בתאריך 17/03/2024

סוג בקשה: תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים

שימוש עיקרי: מגורים

פרסום הקלות

בבקשה זו לא פורסמו הקלות בשלב פתיחת תיק:

במסגרת הבקשה בוצע הליך פרסום לפי סעיף 149, תום מועד להגשת התנגדויות: 19/10/2025 – לא התקבלו התנגדויות.

תנאים טרם דיון:

חוו"ד היחידה לאיכות סביבה- לא שייך- תוספת שאינה נוגעת בקרקע ופחותה מ-200 מ"ר.

בקרה מרחבית שפ"ע- התקבל אישור בתאריך 20/10/2025

בעלויות:

הבדיקה נעשתה באחריות דסק שירות לקוחות, מעיון בארכיב האופטי קיים נסח טאבו ובו מופיע כנדרש בעל הנכס המבקש בבקשה זו.

מידע קודם

מתאריך	
07/12/2025	בדיקת המלצה תכנונית: לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
	מוצעת תוספת שטח עיקרי, ממ"ד ומרפסת גג לירה מס' 7 ע"י שימוש במעטפת מאושרת אין מניעה לאשר את המבוקש בהתאם לנכתב בחוו"ד.

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 363663 תחילת תוקף : 04/05/2019 ייעוד הקרקע : מגורים ב מספר נספח רלוונטי 1 האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : תכנית זו מבטלת את תכנית מתאר 62 סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה התכנית החלה בחלקה זו כוללת סעיף סטייה ניכרת לנושאים הבאים : גובה בנייה מירבי ומס' קומות מירבי מס' יחידות דיור מירבי קווי בניין ההוראות לעניין ההריסה הינן מחייבות הבקשה אינה מהווה סטייה ניכרת. נספח בינוי קיים נספח בינוי מחייב חלקית לעניין מס' יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי ומס' קומות מירבי. הבקשה תואמת לנספח הבינוי כמפורט : מפלס +2.80 קומה א' : מוצעת תוספת בניה לדירה מס' 7 בשטח של מעטפת מאושרת בהיתר 2020/759.1 , התוספת כוללת תוספת של שטחים עיקריים, ממ"ד ומרפסת גג,	01/12/2025	חוות דעת תכנונית

כאמור תוספת זו אושרה כמעטפת והיא תואמת במדויק לנספח הבינוי ולתוספות שאושרו בשאר הקומות. אין מניעה לאשר. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע להיתר מספר 2025/5482.00 שנמסר בתאריך: 23/03/2025 ע"י המח' למידע תכנוני. קווי הבניין סומנו ע"פ תכנית 363663, התוספת עומדת בקווי הבניין. מספר קומות מס קומות מותר עפ"י התכנית: 9 קומות המוצע בבקשה תואם למותר, אין תוספת קומה גבהים אין חריגות בגבהים, המוצע תואם למותר. מספר יחידות דיור במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד שטחי בניה		

שטחים עיקריים: התב"ע נתנה טבלת שטחים מסודרת בנספח הבינוי וחלוקת השטח המותר לפי דירות- טבלת שטחים זו הינה מחייבת. ע"פ טבלה זו, שטח עיקרי מותר לדירה 7 הינו 43.83 מ"ר, שטח עיקרי מוצע לדירות אלו הינו 43.94 מ"ר מ"ר- עומד במותר וניתן לאשר, סך שטח שירות מותר לדירות אלו הינו 12 מ"ר, סך שטח שירות מוצע בבקשה הינו 11.82 מ"ר- עומד במותר וניתן לאשר. ממדים מוצע ממ"ד בהיקף ל 9 מ"ר נטו- תנאי לקבלת היתר יהיה אישור פקע"ר. חדרים מחוזקים ל"ר השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע ל"ר ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה ל"ר		

מרפסות זיז ל"ר תימוכין קניינים בשטח משותף שימוש במעטפת מאושרת ובינוי תואם נספח תנאים טרם דיון חוו"ד היחידה לאיכות סביבה- לא שייך- תוספת שאינה נוגעת בקרקע ופחותה מ-200 מ"ר. בקרה מרחבית שפ"ע- התקבל אישור בתאריך 20/10/2025 שלביות ביצוע: התכנית החלה בחלקה זו כוללת סעיף לעניין שלביות ביצוע , סעיף 7.1 : "הקמת תוספת הבניה בחזיתות הבניין הקיימות תוספות הבניה בחזיתות הבניין תבוצענה בעמודות שלימות בלבד- לא תותר בנייה בשלבים"- מבוקשת כעת בניה במעטפת שאושרה בהיתר קודם ובכך עומדים בהוראה זו. "תוספת קומה תיבנה בהינף אחד בלבד, לא תותר בניה בשלבים"- ל"ר לבקשה זה. הקמת המחסנים : א. המחסנים החדשים המוצעים מתחת לתוספות הבניה המוצעות בחזיתות הבניין, ייבנו בד בבד עם תוספות הבניה המוצעות מעליהם, בעמודות שלימות בלבד, כמפורט בסעיף 1 לעיל". – ל"ר לבקשה זו. ב. "הבינוי החדש למחסנים המוצע בתחום קומת המרתף הקיימת בבנין ושהקמתו תבטל את המקלט הקיים יבוצע בד בבד עם הקמת כל הממדי"ם המוצעים לבניין ע"פ תכנית זו רק לאחר השלמת הקמתם של כל הממדי"ם, כאמור לעיל."- ל"ר לבקשה זו.		

תכנית חיזוקים תכנית זו כוללת סעיף לעניין חיזוק מבנים : "היתר לתוספת הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראת ת"י 413" התקבל סעיף חיזוק מבנים מאושר ע"י דייגו ובו עולה שע"פ ממצאי הבדיקה שנערכה התוספת הינה בגדר "שינו מותר" כי ע"פ התכנית תוספות הבניה המתוארות בהגשה מופרדות באמצעות תפר הגנה תקני. יש להוסיף את פרטי התפר הרלוונטים ע"ג ההרמוניקה. גדר/ מבנה/ חריגות בנייה להריסה חלקי המבנה / הגדר/ המדרגות המסומנים להריסה בצבע צהוב מיועדים להריסה כתנאי להוצאת היתר בנייה. התנגדויות לא התקבלו חוות דעת אדריכלית בינוי במעטפת מאושרת תואם נספח 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
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	4
	תשלום אגרת בניה	5
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	6
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	7
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	8

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

מוצעת תוספת שטח עיקרי, ממ"ד ומרפסת גג לירה מס' 7 ע"י שימוש במעטפת מאושרת

אין מניעה לאשר את המבוקש בהתאם לנכתב בחוו"ד.

סדר יום לוועדה מתאריך - 25/12/2025 - ה טבת תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2025/158
מספר בקשה	<u>1993/0766.02</u>
מספר סידורי	<u>28</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה על הגג , תוספת מרפסת , וסגירת מרפסת קיימת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	דיין אליהו
עורך הבקשה	אדריכל פלינק נפתלי
מתכנן השלד	קוזלובסקי דב
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	9

כתובת האתר

קהילות יעקב 7 , רמת שלמה

גוש	חלקה	בשלמות
30563	50	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1132786	תחילת תוקף	02/04/2024			
14000ה	תחילת תוקף	05/09/2015			
1973ב	תחילת תוקף	11/03/1993			
5/36/07	אושרה	07/07/2013			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

1993/0766.00 בנין חדש.

1993/0766.01 עבודות עפר.

מהות הבקשה :

מצב קיים : בניין קיים בן 5 קומות .

מצב מוצע:

קומה ה, מפלס +11.52 דירה מס' 9 :

9 מוצעת סגירת מרפסת והפיכתה לשטח עיקרי.

בנוסף בחזית צפונית מוצעת מרפסת זיז לדירה מס' 9 ומרפסת דמי לדירה 8 הצמודה לה.

קומה ו, מפלס +14.40 דירה מס' 9 :

מוצעת קומה מגורים חדשה השטח עיקרי של 71.92 מ"ר, הכוללת מדרגות מקשרות מהקומה התחתונה.

2+ מרפסות גג לא מקורה בשטח של 26.79 מ"ר.

ברחוב קהילות יעקב 7, רמת שלמה גוש 30563 חלקה 50.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות.

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 14.8.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 50, בוצע משלוח הודעות לפי תקנה 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

מידע קודם

מתאריך	
07/12/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים : הבינוי המוצע מקובל תכנונית ועומד בהוראות התב"ע מרפסות זיז- אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תוכנית צל למרפסות סוכה לכל העמודה + חתימות שכנים/משלוח הודעות. מרפסת גג : יש להציג קיר בטון בין 2 המרפסות גג מוצעת לבין גג המעטפת.

מרפסות זיז : תוכנית צל- עפ"י תב"ע 1132786 : בכל היתר להקמת מרפסת זיז יש לוודא שבחצר/או מרפסת שמתחת למרפסת המוצעת נשמרת האפשרות להקמת סוכה , בתאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו. ע"כ יש להציג תוכנית צל למרפסות סוכה – לכל העמודה+ חתימות שכנים/משלוח הודעות. הריסה : יש להציג את המבנים הקלים ע"ג הגג להריסה בכדי לעמוד בהוראות התוכנית לענין סעיף סטיה ניכרת. חוות דעת תכנונית : יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/36/07 תחילת תוקף : 07/07/2013 ייעוד הקרקע : 1973* תחילת תוקף 11.03.1993 אזור מגורים 2 מיוחד. 5/36/03* תחילת תוקף 02.03.1998 מגורים כללי. 14000* תחילת תוקף 5.9.2015 מגורים. 1132786* תחילת תוקף 2.4.2024 יעוד עפ"י תוכנית מאושרת קודמת.	06/11/2025	חוות דעת תכנונית

קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס' 2025/5636 שהוגש מיום 24.4.2025 ע"י המח' למידע תכנוני המרפסות זיז המוצעות חורגות מקו בנין – מפורט בסעיף מרפסות סטייה ניכרת : בתכנית 14000 חל סעיף סטייה ניכרת כדלהלן : "מס' יח' הדיור המירבי בתוכנית זו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת..." " 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..." "הנסיגות המופיעות בנספח בינוי בכל הקומות הינן מחייבות וכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת..." "שלבי הביצוע המוגדרים בתוכנית זו הינם מחייבים וכל סטייה מכם תחשב כסטייה ניכרת..." 6. " אי סימון חריגות הבניה להריסה בהיתר המבוקש תחשב כסטייה 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 סטייה 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 מדרגות , 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 מדרגות- בהרחבות הנובעות מנסיגות בבינוי, תתאפשר הרחבת דיור לכל דירה לכל יחידת דיור בנפרד ללא תלות ביתר הקומות או ביחידת דיור אחרת בחזיתות שאינן מדרגות 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 חלקית, ומחייב לעניין קווי בנין, מס' קומות הריסה ונסיגה בכל הקומות. המוצע בבקשה תואם לעניין השטחים ושונה לעניין קונטור המוצע, הנספח מנחה וע"כ עומד במותר, אין מניעה לאשר. בנוסף מוצעות 2 מרפסות זיז שאינם עפ"י נספח- מפורט בסעיף מרפסות. שטחי בניה : קומה ה, מפלס +11.52 דירה מס' 9 : עפ"י תב"ע: שטח עיקרי 20 מ"ר. מצב מוצע: חדר מגורים בשטח עיקרי של 20.2 מ"ר. קומה ו, מפלס +14.40 דירה מס' 9 : עפ"י תב"ע: שטח עיקרי $146/2=73$ מ"ר. מצב מוצע: מוצעת קומה מגורים חדשה בשטח עיקרי של 71.92		

מ"ר, עומד במותר, אין מניעה לאשר. מרפסת גג : במפלס +14.40 מוצעות 2 מרפסות גג בתוך קוי הבנין, אין מניעה לאשר. יש להציג קיר בטון בין 2 המרפסת גג מוצעת לבין גג המעטפת. מרפסות זיז : קומה ה, מפלס +11.52 דירה מס' 9 : בחזית צפונית מוצעת מרפסת זיז לדירה מס' 9 ומרפסת דמי לדירה 8 הצמודה לה. עפ"י תקנון תבע 1132786 : 1.תותר הקמת מרפסות זיז מקורות או שאינן מקורות, באופן שלכל יחידת דיור תותר מרפסת ששטחה לא יעלה על 14 מ"ר ואשר לא יבאו במניין השטח המותר לבניה, ובלבד ששטחן הכולל של כלל המרפסות בבניין לא יעלה 12 מ"ר כפול מספר יחידות הבניין. 2.תותר הבלטת מרפסות זיז מעבר לקו הבניין המאושר בתכנית התקפה, ובלבד שישמרו מרווחי בניה של לפחות 2.70 מ' מגבול המגרש הצדדי והאחורי , ומרווח בניה של לפחות 2 מטר מגבול המגרש הקידמי. ההוראות התכניות התקפות בדבר איסור הקמת מרפסות זיז מעבר לקווי הבניין המאושרים בהן מבטלות בזאת. המרפסות המוצעות חורגות מקו בנין בחזית קידמית ומשאירות מרווח של למעלה מ2.00 מ', עד גבול מגרש, עומד במותר. צמד מרפסות- עפ"י תב"ע 1132786 : תותר הקמה של מרפסת לכל יח"ד בנפרד וללא תלות ביח"ד אחרת או בהרחבות דיור של אותה יח"ד. ע"כ לא נדרש. תוכנית צל- עפ"י תב"ע 1132786 : בכל היתר להקמת מרפסת זיז יש לוודא שבחצר/או מרפסת שמתחת למרפסת המוצעת נשמרת האפשרות להקמת סוכה , בתאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו. ע"כ יש להציג תוכנית צל למרפסות סוכה – לכל העמודה+ חתימות שכנים/משלוח הודעות.		

ממ"ד : לא מוצע ממ"ד לדירה אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. תכנית, יח"ד : לא מוצע, לא רלוונטי. חיזוק מבנים : התוכנית כוללת סעיף זה אך הבנין נבנה לאחר שנת 1980 , ע"כ עומד במותר. חניה,חדרים מחוזקים, השלמת דירת גג 5%, ניווד זכויות, מרווח קידמי. לא מוצע, לא רלוונטי. מס' קומות עפ"י סעיף 4.1.2(2): "תותר תוספת קומה והרחבות בחזיתות המבנים לשם הרחבת יח"ד קיימות , כמצוין בנספח הבינוי." מוצע בבקשה : תוספת קומה למגורים לשם הרחבת יח"ד קיימת מס' 9. עומד במותר, אין מניעה לאשר. תימוכין קניינים : תוכנית תואמת תב"ע ונספח בינוי אין צורך בהגשת תימוכין קניינים אין מניעה לאשר. הריסה : אי סימון חריגות הבניה להריסה בהיתר המבוקש תחשב כסטיה ניכרת.. " -יש להציג את המבנים הקלים ע,ג הגג להריסה בכדי לעמוד בהוראות התוכנית לענין סעיף סטיה ניכרת. חוות דעת תכנונית :		

הבינוי המוצע מקובל תכנונית ועומד בהוראות התב"ע מרפסות זיז- אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תוכנית צל למרפסות סוכה – לכל העמודה+ חתימות שכנים/משלוח הודעות. יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. אישורים טרם דיון : אישור מח' איכות הסביבה-לא נדרש. אישור מח' שפ"ע - התקבל אישור 21.7.2025 התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הני"ל לא התקבלו התנגדויות.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

הבינוי המוצע מקובל תכנונית ועומד בהוראות התב"ע

מרפסות זיז- אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תוכנית צל למרפסות סוכה לכל העמודה + חתימות שכנים/משלוח הודעות.

מרפסת גג :

יש להציג קיר בטון בין 2 המרפסת גג מוצעת לבין גג המעטפת.

מרפסות זיז :

תוכנית צל- עפ"י תב"ע 1132786 :

בכל היתר להקמת מרפסת זיז יש לוודא שבחצר/או מרפסת שמתחת למרפסת המוצעת נשמרת האפשרות להקמת סוכה , בתאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.

ע"כ יש להציג תוכנית צל למרפסות סוכה – לכל העמודה + חתימות שכנים/משלוח הודעות.

הריסה :

יש להציג את המבנים הקלים ע"ג הגג להריסה בכדי לעמוד בהוראות התוכנית לענין סעיף סטיה ניכרת.

חוות דעת תכנונית :

יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 25/12/2025 - ה טבת תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2025/158
מספר בקשה	<u>2024/0372.00</u>
מספר סידורי	<u>29</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בניה חדשה בניין חדש בן 6 קומות סכ"ה 11 יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	ועדת בעלויות
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אבו חדיר עמאד
עורך הבקשה	אדריכל קואסמי סחר
מתכנן השלד	מהנדס אבו חדיר עמאד
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

אלעלם , שועפט אלעלם שועפאט

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3000ב	תחילת תוקף	18/07/1991			
3456א	תחילת תוקף	02/08/1999			
7618	תחילת תוקף	28/01/2012			
762708	תחילת תוקף	12/02/2022			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

הקמת בניין חדש.

מהות הבקשה המוצעת :

בשכונת שועפט ברחוב אלעלם, הקמת בניין חדש.

גוש : 30549 חלקה : 17.

מצב מוצע :

קומת מרתף במפלס -2.50 :

מוצע חדר מדרגות משותף, מעלית.

מוצעת קומה חניה ומחסנים.

קומת קרקע במפלס +0.00 :

מוצע חדר מדרגות משותף, מעלית.

יח"ד מס' 1- מוצע מגורים וממ"ד.

יח"ד מס' 2- מוצע מגורים, ממ"ד.

קומת ראשונה במפלס +3.12 :

מוצע חדר מדרגות משותף, מעלית.

יח"ד מס' 3- מוצע מגורים, ממ"ד ומרפסות זיז מקורות.

יח"ד מס' 4- מוצע מגורים, ממ"ד ומרפסות זיז מקורות.

קומה שניה במפלס +6.24 :

מוצע חדר מדרגות משותף, מעלית.

יח"ד מס' 5- מוצע מגורים, ממ"ד ומרפסות זיז מקורות.

יח"ד מס' 6- מוצע מגורים, ממ"ד ומרפסות זיז מקורות.

קומה שלישית במפלס +9.36 :

מוצע חדר מדרגות משותף, מעלית.

יח"ד מס' 7- מוצע מגורים, ממ"ד, מרפסות זיז לא מקורה.

יח"ד מס' 8- מוצע מגורים, ממ"ד, מרפסות זיז לא מקורה.

קומה רביעית במפלס +12.48 :

מוצע חדר מדרגות משותף, מעלית.

יח"ד מס' 9- מוצע מגורים, ממ"ד, מרפסות זיז לא מקורה.

יח"ד מס' 10- מוצע מגורים, ממ"ד, מרפסות זיז לא מקורה.

קומת גג במפלס +15.60 :

מוצע חדר מדרגות משותף, מעלית.

יח"ד מס' 11- מוצע מגורים, ממ"ד, מרפסות זיז מקורה.

קומת גג במפלס +12.48 :

מוצעת יציאת לגג טכני.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

תום מועד התנגדויות בתאריך 14.11.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 17 .

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

מידע קודם

מידע קודם	מתאריך	
בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים	07/12/2025	הבינוי המוצע אינו מקובל מבחינה תכנונית אין מניעה לאשר בכפוף לתיקונים ועמידה בשטחים המותרים. יש לתקן ע"פ תוכנית a. שטח בניה : ע"פ הוראות התוכנית סעיף 5 מגרשים ריקים – אחוזי בנייה כוללים - 180%. שטח החלקה - 774 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 - 1393.2 מ"ר = 774*180%

ש. עיקרי מוצע מעל הקרקע : 1178.08 מ"ר . ש. שירות מוצע מעל הקרקע : 214.17 מ"ר. סה"כ מוצע- 1392.25.82 מ"ר. יש לחשב את השטח בקומת הגג כמסומן ע"ג התכנית ולוודא עמידה בסך השטחים המותרים בנוסף יש לסמן את הקירות כקירות בטון (לצבוע בכחול). 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 ליחיד". קומת מרתף במפלס 2.50- : מוצעת מחסנים בקומה החניה. יש לחשב את הקירות המקיפים את המחסנים כשטח מחסנים ולוודא שאין חריגה מ 10 מ"ר עפ"י התב"ע. ניהול מי נגר : ע"פ תבע 762708 – סעיף 6.4- "יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל " יש להציג חישוב. 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 ליחיד. מוצע בבקשה : המרפסות המוצעות עומדות בסך השטחים המותרים ליחידת דיור. יש לחשב את המרפסות המקורות כנדרש בצבע כחול כ- "שטחי עיקרי מרפסות" -יש להציג את המרפסות המקורות בטבלת השטחים למרפסות מקורות כשטח עיקרי. תנאים טרם דיון :		

אישור הסדרי תנועה : ניתן אישור בתאריך 21.10.25 - "לאשר את הבקשה". הבקשה אינה תואמת אישור הסדרי תנועה שהתקבל, יש להתאים או לחילופין להגיד אישור מח' הסדרי תנועה מעודכן.		
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. 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.	07/12/2025	חוות דעת תכנונית

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. נספח בינוי : בת ו כנית - 762708 לא קיים נספח בינוי. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2022/6005.00 שהוגש מיום 22.09.2022 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." מוצע בבקשה- 6 קומות מעל הקרקע –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." מוצע בבקשה 11 יח"ד – עומד במותר ע"כ אין מניעה לאשר. שטח בניה : ע"פ הוראות התוכנית סעיף 5 מגרשים ריקים – אחוזי בנייה כוללים- 180%. שטח החלקה- 774 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- 1393.2 מ"ר = 774*180% ש. עיקרי מוצע מעל הקרקע : 1178.08 מ"ר . ש. שירות מוצע מעל הקרקע : 214.17 מ"ר. סה"כ מוצע- 1392.25.82 מ"ר. יש לחשב את השטח בקומת הגג כמסומן ע"ג התכנית ולוודא עמידה בסך השטחים המותרים. 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 ליחיד". קומת מרתף במפלס -2.50 : מוצעת מחסנים בקומה החניה. יש לחשב את הקירות המקיפים את המחסנים כשטח מחסנים ולוודא כי אין חריגה מ 10 מ"ר עפ"י התב"ע. ניהול מי נגר : ע"פ תבע 762708 – סעיף 6.4- "יותר לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל " יש להציג חישוב. 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 ליחיד. מוצע בבקשה :		

המרפסות המוצעות עומדות בסך השטחים המותרים ליחידת דיור. יש לחשב את המרפסות המקורות 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: מוצע ממ"ד לכל יח"ד מוצעת בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פקע"ר. תימוכין קניינים: בעלים יחיד בקרקע, לא נדרש תימוכין קניינים. תנאים טרם דיון: אישור איכות הסביבה: ניתן אישור בתאריך 19.11.25 - "לאשר את הבקשה". אישור שפ"ע: ניתן אישור בתאריך 10.11.25 - "לאשר את הבקשה". אישור תברואה: ניתן אישור בתאריך 09.11.25 - "לאשר את הבקשה". אישור הסדרי תנועה: ניתן אישור בתאריך 21.10.25 - "לאשר את הבקשה".		

הבקשה אינה תואמת אישור הסדרי תנועה שהתקבל, יש להתאים או לחילופין להגיד אישור מח' הסדרי תנועה מעודכן. אישור מחלקת דרכים : ניתן אישור בתאריך 11.11.25 - "לאשר את הבקשה". אישור מחלקת המאור : ניתן אישור בתאריך 21.10.25 - "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 בניין חדש ע"כ סעיף זה אינו רלוונטי לבקשה זו. חוות דעת תכנונית : הבינוי המוצע אינו מקובל מבחינה תכנונית אין מניעה לאשר. 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
	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	8

	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	

המלצת האגף לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבינוי המוצע אינו מקובל מבחינה תכנונית אין מניעה לאשר בכפוף לתיקונים ועמידה בשטחים המותרים.

יש לתקן ע"פ תוכנית a.

שטח בנייה :

ע"פ הוראות התוכנית סעיף 5 מגרשים ריקים – אחוזי בנייה כוללים - 180%.

שטח החלקה - 774 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 - $1393.2 \text{ מ"ר} = 774 * 180\%$

ש. עיקרי מוצע מעל הקרקע : 1178.08 מ"ר .

ש. שירות מוצע מעל הקרקע : 214.17 מ"ר.

סה"כ מוצע - 1392.25.82 מ"ר.

יש לחשב את השטח בקומת הגג כמסומן ע"ג התכנית ולוודא עמידה בסך השטחים המותרים בנוסף יש לסמן את הקירות כקירות בטון (לצבוע בכחול).

מחסנים :

ע"פ הוראות התב"ע סעיף 9.1- שטח שירות תת קרקעי- "כל שטחי הבנייה בתת הקרקע בהיקפים ועבור השימושים הבאים- מחסן בשיעור של עד 10 מ"ר ליח"ד."

קומת מרתף במפלס -2.50 :

מוצעת מחסנים בקומה החניה.

יש לחשב את הקירות המקיפים את המחסנים כשטח מחסנים ולוודא שאין חריגה מ 10 מ"ר עפ"י התב"ע.

ניהול מי נגר :

ע"פ תבע 762708 – סעיף 6.4- "יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל" יש להציג חישוב.

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.

מוצע בבקשה :

המרפסות המוצעות עומדות בסך השטחים המותרים ליחידת דיור.

יש לחשב את המרפסות המקורות כנדרש בצבע כחול כ- "שטחי עיקרי מרפסות" -יש להציג את המרפסות המקורות בטבלת השטחים למרפסות מקורות כשטח עיקרי.

תנאים טרם דיון :

אישור הסדרי תנועה :

ניתן אישור בתאריך 21.10.25 - "לאשר את הבקשה".

הבקשה אינה תואמת אישור הסדרי תנועה שהתקבל, יש להתאים או לחילופין להגיד אישור מח' הסדרי תנועה מעודכן.

סדר יום לוועדה מתאריך - 25/12/2025 - ה טבת תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2025/158
מספר בקשה	<u>2021/0129.03</u>
מספר סידורי	<u>30</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	שינוי בפתחי חזית או במעטפת המבנה, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	פריצת חלון לדלת יציאה לגג של קומה תחתונה, ריצוף הגג והוספת מעקה בטיחות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	נסימוב משה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות סדצקי יקטרינה
מתכנן השלד	סדצסקי איליה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	10

כתובת האתר

אבא אחימאיר 12, נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30642	6	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1542	תחילת תוקף	13/04/1972			
1713	תחילת תוקף	01/06/1972			
307843	תחילת תוקף	09/03/2019	6	מגורים ב	
3907	תחילת תוקף	23/08/1991			
5/22/01	תחילת תוקף	20/04/1978			
5/22/03	תחילת תוקף	20/03/1985			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

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

- בתאריך 02.07.2007 בת.ב. 2006/0807.00 ובו אושר " תוספת מרפסות מקורות לפי תב"ע" .

- בתאריך 01.02.2023 בת.ב. 2021/0129.00 ובו אושר " תוספת שטח עיקרי, ממ"ד, מרפסות סגורות ופתוחות, ריצוף חצר".

מהות הבקשה המוצעת :

בשכונת נווה יעקב ברחוב אבא אחימאיר 12, בניין מדורג בן 4 .

גוש : 30642 חלקה : 6.

מצב מוצע :

קומה ג' במפלס +7.00 :

דירה מס' 7- מוצע שינוי בפתחים ומרפסת גג.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות.

תום מועד התנגדויות בתאריך 03.03.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות .

מאוחר יותר לאחר הדיון שהתקיים ברשות רישוי

פורסמה הקלה : בנייה בשונה מנספח בינוי

תום מועד להגשת התנגדויות היה בתאריך 06/10/2025 לא התקבלו התנגדויות לפרסום החוזר.

בעלי העניין בנכס

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 6.

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

מידע קודם

מתאריך	
10/12/2025	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
מוצעים שינויים בפתחים ומרפסת גג אין מניעה לאשר את המבוקש בהתאם לנכתב בחו"ד.	

תנאי לקבלת היתר : הגשת התחייבות של בעלי הדירה המבוקשת ע"ג ההרמוניקה כי בעת שבעלי דירות העמודה יהיו מעוניינים לממש את זכויותיהם ע"פ תבע והממ"ד בעלי הדירה לא ימענו מהם.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/22/03 תחילת תוקף : 20/03/1985 ייעוד הקרקע : רקע לבקשה : התיק נידון ברשות רישוי בתאריך 04/05/2025 כאשר החלטת הוועדה היתה לפרסם לפי סעיף 149 וכן צמצום מרפסת המוצעת לתחום הבינוי ע"פ תב"ע. הבקשה יצאה לפרסום בהתאם להחלטת הוועדה פורסמה הקלה : בנייה בשונה מנספח בינוי תום מועד להגשת התנגדויות היה בתאריך 06/10/2025 לא התקבלו התנגדויות לפרסום החוזר. וכן התכנית תוקנה בהתאם להערות וצומצמה המרפסת כנדרש. לפיכך, ולאור התיקונים והשינויים שנעשו בתיק הבקשה מובאת לדיון נוסף בוועדה. להלן מה שמבוקש :	10/12/2025	חוות דעת תכנונית

התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : * 3907 -תחילת תוקף 1991/08/23, אזור מגורים רב קומות. כפיפות לתוכניות : *3907 א'- תחילת תוקף 01/06/1998. *1978א'- תחילת תוקף 1977/12/01. * תוכנית המתאר לירושלים 62. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : תבע 3907א' תוקן סעיף 10א' מתבע 3907 והיא מפרטת את סעיפי סטייה ניכרת הבאים : * תוספת קומה- לא מוצע תוספת קומה בבקשה זו. * תוספת גובה- לא מוצע תוספת גובה בבקשה זו. * הקטנת מרווחים- המוצע בתחום קווי בניין. * - תוספת יחידת דיור- אין תוספת יח"ד בבקשה . נספח בינוי : בתוכנית 3907- קיים נספח בינוי מס' 5 שותק (מחייב)- לא מצוין האם הנספח מחייב או מנחה ולכן נראה בו כמחייב וכל שינוי ממנו מצריך הקלה. פורסמה הקלה לבניה בשונה מנספח. מוצע בבקשה : קומה ג' במפלס +7.00 : דירה מס' 7- מוצע שינוי בפתחים ומרפסת גג- בשונה מנספח הבינוי- פורסמה הקלה לבנייה בשונה מנספח הבינוי כנדרש. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 00.6129/2024 שהוגש		

מיום 2024.07.03 ע"י המח' למידע תכנוני. המרפסת גג חורגת מקווי הבניין המאושרים - (ראה סעיף מרפסות). מס' קומות : בבקשה הנ"ל לא מוצעת תוספת קומה ע"כ לא רלוונטי. מס' יח"ד : בבקשה הנ"ל לא מוצעת תוספת יח"ד ע"כ לא רלוונטי. שטח בניה : בבקשה הנ"ל אין תוספת שטחי בנייה. שלביות ביצוע : תכנית 3907 א' סעיף (8 ב') – "תותר בנית תוספות הבניה בשלבים והיא תבוצע מהקרקע כלפי מעלה ללא דלוג על קומה כלשהיא" - לא רלוונטי לבקשה זו . מרפסות : מוצע בבקשה : קומה ג' במפלס +7.00 : דירה מס' 7- מוצעת מרפסת גג בשטח 35.40 מ"ר-המרפסת המוצעת הינה על תוספת ע"פ תבע לממש את זכויותיהם ע"פ תבע והממ"ד בעלי הדירה לא ימענו מהם. תימוכין קניינים : עבור בנייה על גג משותף - נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות על גבי ההרמוניקה בבניין או בכניסה המבוקשת. התקבל במעמד פתיחת התיק חתימות כנדרש. תנאים טרם דיון :		

אישור איכות הסביבה : לא נדרש. אישור שפ"ע : לא נדרש. נוהל בקרה הנדסית : התוכנית 3907 אינה כוללת בהוראותיה סעיף חיזוק מבנים. חוות דעת תכנונית : אין מניעה לאשר התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
בנייה בשונה מנספח בינוי	15/09/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
נספח הבינוי היינו מחייב יש לפרסם הקלה לבנייה בשונה מנספח הבינוי כנדרש. יש לצמצם את המרפסת המוצעת לתחום התוספות ע"פ התבע ולהגיש התחייבות של בעלי הדירה המבוקשת ע"ג ההרמוניקה כי בעת שבעלי דירות העמודה היו מעוניינים לממש את זכויותיהם ע"פ תבע והממ"ד בעלי הדירה לא ימענו מהם. נדרש לתקן את הערות שנמצאות על גבי תוכנית - a.	04/05/2025	דיון ברשות הרישוי : לפרסם לפי סעיף 149
	27/03/2025	הכנת המלצה תכנונית : לפרסם

נספח הבינוי היינו מחייב יש לפרסם הקלה לבנייה בשונה מנספח הבינוי כנדרש. יש לצמצם את המרפסת המוצעת לתחום התוספות ע"פ התבע ולהגיש התחייבות של בעלי הדירה המבוקשת ע"ג ההרמוניקה כי בעת שבעלי דירות העמודה היו מעוניינים לממש את זכויותיהם ע"פ תבע והממ"ד בעלי הדירה לא ימענו מהם. נדרש לתקן את הערות שנמצאות על גבי תוכנית - a.		לפי סעיף 149
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/22/03 תחילת תוקף : 20/03/1985 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : * 3907 -תחילת תוקף 1991/08/23, אזור מגורים רב קומות. כפיפות לתוכניות : * 3907 א'- תחילת תוקף 01/06/1998. * 1978 א'- תחילת תוקף 1977/12/01. * תוכנית המתאר לירושלים 62. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : תבע 3907 א' תוקן סעיף 10 א' מתבע 3907 והיא מפרטת את סעיפי סטייה ניכרת הבאים : * תוספת קומה- לא מוצע תוספת קומה בבקשה זו. * תוספת גובה- לא מוצע תוספת גובה בבקשה זו.	27/03/2025	חוות דעת תכנונית

* הקטנת מרווחים- המוצע בתחום קווי בניין. * - תוספת יחידת דיור- אין תוספת יח"ד בבקשה . נספח בינוי : בתוכנית 3907- קיים נספח בינוי מס' 5 שותק (מחייב)- לא מצוין האם הנספח מחייב או מנחה ולכן נראה בו כמחייב וכל שינוי ממנו מצריך הקלה. מוצע בבקשה : קומה ג' במפלס +7.00 : דירה מס' 7- מוצע שינוי בפתחים ומרפסת גג- בשונה מנספח הבינוי- לא פורסמה הקלה לכך ע"י יש לפרסם הקלה לבנייה בשונה מנספח הבינוי כנדרש. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 00.6129/2024 שהוגש מיום 2024.07.03 ע"י המח' למידע תכנוני. המרפסת גג חורגת מקווי הבניין המאושרים - (ראה סעיף מרפסות). מס' קומות : בבקשה הנ"ל לא מוצעת תוספת קומה ע"כ לא רלוונטי. מס' יח"ד : בבקשה הנ"ל לא מוצעת תוספת יח"ד ע"כ לא רלוונטי. שטח בניה : בבקשה הנ"ל אין תוספת שטחי בנייה. שלביות ביצוע : תכנית 3907א' סעיף (8 ב') – "תותר בנית תוספות הבניה בשלבים והיא תבוצע מהקרקע כלפי מעלה ללא דלוג על קומה כלשהיא"- לא רלוונטי לבקשה זו .		

מרפסות : מוצע בבקשה : קומה ג' במפלס +7.00 : דירה מס' 7- מוצעת מרפסת גג בשטח 35.40 מ"ר-המרפסת המוצעת הינה על תוספת ע"פ תבע וממ"ד, לא ניתן לבקש מרפסת גג מעל ממ"ד אשר חורג מקווי בניין, יש לצמצם את המרפסת גג לתחום התוספות ע"פ תבע ובכפוף להגשת התחייבות של בעלי הדירה המבוקשת ע"ג ההרמוניקה כי בעת שבעלי דירות העמודה היו מעוניינים לממש את זכויותיהם ע"פ תבע והממ"ד בעלי הדירה לא ימענו מהם. תימוכין קניינים : עבור בנייה על גג משותף - נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות על גבי ההרמוניקה בבניין או בכניסה המבוקשת. התקבל במעמד פתיחת התיק חתימות כנדרש. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : לא נדרש. אישור שפ"ע : לא נדרש. נוהל בקרה הנדסית : התוכנית 3907 אינה כוללת בהוראותיה סעיף חיזוק מבנים. חוות דעת תכנונית : נספח הבינוי היינו מחייב יש לפרסם הקלה לבנייה בשונה מנספח הבינוי כנדרש. יש לצמצם את המרפסת המוצעת לתחום התוספות ע"פ התבע ולהגיש התחייבות של בעלי הדירה המבוקשת ע"ג ההרמוניקה		

כי בעת שבעלי דירות העמודה היו מעוניינים לממש את זכויותיהם ע"פ תבע והממ"ד בעלי הדירה לא ימענו מהם. נדרש לתקן את הערות שנמצאות על גבי תוכנית - a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל 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
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	3
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	4
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	5
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	6
	יש להגיש התחייבות של בעלי הדירה המבוקשת ע"ג ההרמוניקה כי בעת שבעלי דירות העמודה היו מעוניינים לממש את זכויותיהם ע"פ תבע והממ"ד בעלי הדירה לא ימענו מהם.	7

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מוצעים שינויים בפתחים ומרפסת גג

אין מניעה לאשר את המבוקש בהתאם לנכתב בחו"ד.

תנאי לקבלת היתר :

הגשת התחייבות של בעלי הדירה המבוקשת ע"ג ההרמוניקה כי בעת שבעלי דירות העמודה יהיו מעוניינים לממש את זכויותיהם ע"פ תבע והממ"ד בעלי הדירה לא ימענו מהם.

סדר יום לוועדה מתאריך - 25/12/2025 - ה טבת תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2025/158
מספר בקשה	<u>2013/0439.03</u>
מספר סידורי	<u>31</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	שינויים בבנין קיים, תוספת בניה / הרחבה לבנין קיים, עבודות הריסה, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הרחבה ותוספת בניה לשני בניינים קיימים, תוספת של 2 יח"ד, סה"כ 13 יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	ועדת בעלויות
הכשרת עבירה	לא
המבקש	טוויל ואיל
עורך הבקשה	אדריכל עומר מוהנד
מתכנן השלד	הנדי שריף
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

ביסאן 25, בית חנינה

גוש	חלקה	בשלמות
30605	22	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
762708	תחילת תוקף	12/02/2022	2	יעוד עפ"י תכנית מאושרת קודמת	

תאור הבקשה

מדובר בחלקה בשכונת בית חנינא, הכוללת שני מבני מגורים- כל אחד בעל חמש קומות מעל קומת מרתף.

במסגרת הבקשה מוצעת תוספת של שטחים עיקריים במפלסי הקומות הקיימות לבנין אחד וכן תוספת של קומה נוספת לכל אחד מהבניינים.

בנוסף מוצעות 3 מקומות חניה חדשים בגין יח"ד חדשות.

להלן פירוט השטחים והתוספות:

מפלס +6.24 קומה ב': מוצעת תוספת של שטח עיקרי לבנין מס' 1 בחלק המזרחי של הקומה בהיקף של 28.49 מ"ר

מפלס +9.36 קומה ג': מוצעת תוספת של שטח עיקרי לבנין מס' 1 בחלק המזרחי של הקומה בהיקף של

28.49 מ"ר וכן תוספת מרפסת כהשלמה למרפסת קיימת

מפלס 12.48 קומה ד': : מוצעת תוספת של שטחים עיקריים לבניין מס' 1 בהיקף של 59.30 מ"ר

ולבניין מס' 2 מוצעת מרפסת בהיקף של 11 מ"ר.

מפלס 15.60+ קומה ה': מוצעת תוספת של קומה נוספת לכל אחד מהביניינים בעלות שטחים עיקריים, שטחי ממ"ד ושטח מרפסות, הכוללת יח"ד אחת חדשה לכל בניין לרבות הגבהת חדר מדרגות משותף, ומעלית.

במסגרת הבקשה תוספת של 2 יח"ד.

היתרים קודמים בחלקה :

מעיון במערכת ייעודי קרקע, להלן ההיתרים הרלוונטים :

היתר בנייה לבניית בניין 1 שמספרו 2013/439 שהופק בתאריך 31/12/2014

היתר לבניית בניין מס' 2 שמספרו 2013/439.1 שהופק בתאריך 02/03/2015

היתר לתוספת שני קומות ויח"ד לכל אחד מהמבנים בתיק 2013/439.2 הופק בתאריך 18/06/2024

סוג בקשה : תוספת בנייה

שימוש עיקרי : מגורים

פרסום הקלות

בבקשה זו לא פורסמו הקלות בשלב פתיחת תיק

במסגרת הבקשה בוצע ההליך משלוח הודעות, לפי תקנה 36, תום מועד להגשת התנגדויות : 29/08/2025 - אין התנגדויות.

תנאים טרם דיון :

חו"ד איכות סביבה- התקבל אישור בתאריך 04/09/2025

חו"ד שפ"ע- התקבל אישור בתאריך 13/08/2025

חו"ד אגף תברואה- התקבל אישור בתאריך 19/08/2025

חו"ד מחלקת תנועה - התקבל אישור בתאריך 02/09/2025

חו"ד מחלקת דרכים- התקבל אישור בתאריך 09/09/2025

בעלויות :

הבדיקה נעשה באחריות דסק שירות לקוחות בהליך פתיחת התיק, מעיון בארכיב אופטי מופיע וועדת בעלויות במוכיחה את בעלות כלל בעלי הנכס.

מידע קודם

מתאריך	
15/12/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים מדובר בתוספת קומה לשני בנינים קיימים וכן תוספת שטחים במפלסי הקומות, המוצע עומד בהוראות תכנית 762708 ואין מניעה לאשר בהתאם לנכתב בחו"ד. ליקויים גרפים : יש לתקן את ההערות כמצוין ע"ג הרמוניקה a
11/12/2025	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 762708 תחילת תוקף : 12/02/2022 ייעוד הקרקע : יעוד עפ"י תכנית מאושרת קודמת מספר נספח רלוונטי לא קיים בתכנית נספח בינוי תכניות כפופות : 7461 א' תחילת תוקף : 27/12/2017, האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : תכנית זו משנה את תכנית מתאר 62 סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה

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 סטיה מהוראות סעיף 6.12 (מרפסות) הבקשה אינה מהווה סטיה ניכרת נספח בינוי לא קיים נספח בינוי לתכנית זו והבחינה נערכה ע"פ תקנון התכנית וע"פ חוק התכנון והבניה מפלס +6.24 קומה ב': מוצעת תוספת של שטח עיקרי לבניין מס' 1 בחלק המזרחי של הקומה בהיקף של 28.49 מ"ר הבינוי מבוקש מעל הבינוי המאושר בקומה מתחת ועומד בקווי הבניין המאושרים. עמידה בשטחים יעשה בפרק "שטחים" מפלס +9.36 קומה ג': מוצעת תוספת של שטח עיקרי לבניין מס' 1 בחלק המזרחי של הקומה בהיקף של 28.49 מ"ר וכן תוספת מרפסת כהשלמה למרפסת קיימת הבינוי מבוקש מעל הבינוי המאושר בקומה מתחת ועומד בקווי הבניין המאושרים. עמידה בשטחים יעשה בפרק "שטחים" מפלס 12.48 קומה ד': מוצעת תוספת של שטחים עיקריים לבניין מס' 1 בהיקף של		

59.30 מ"ר הבינוי מבוקש מעל הבינוי המאושר בקומה מתחת ועומד בקווי הבינוי המאושרים. אין מניעה לאשר ולבנין מס' 2 מוצעת מרפסת בהיקף של 11 מ"ר. עמידה בשטחים יעשה בפרק "שטחים" מפלס +15.60 קומה ה' : מוצעת תוספת של קומה נוספת לכל אחד מהבינויים בעלות שטחים עיקריים, שטחי ממ"ד ושטח מרפסות, הכוללת יח"ד אחת חדשה לכל בניין לרבות הגבהת חדר מדרגות משותף, ומעלית הבינוי מבוקש מעל הבינוי המאושר בקומה מתחת ועומד בקווי הבינוי המאושרים. אין מניעה לאשר עמידה בשטחים יעשה בפרק "שטחים" קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע להיתר מספר 2024/6787.00 שנמסר בתאריך : 06/11/2024 ע"י המח' למידע תכנוני. קווי הבנייה סומנו ע"פ תכנית מספר 762708 ובהתאם להוראות תכנית 7561 א' 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. מוצעת תוספת קומה שישית כמותר , ישנה קומת חניה קיימת מתחת למפלס כניסה. אין מניעה לאשר גבהים אין חריגה מספר יחידות דיור מס' יחידות דיור מותר ע"פ תכנית הינו 14 יח"ד לדונם. שטח החלקה הינו 2019 מ"ר , מוצעות תוספת של 2 יח"ד חדשות, 11 קיימות סה"כ 13 יח"ד- עומד במותר ואין מניעה לאשר. שטחי בניה שטחים עיקריים : התב"ע לא הגבילה שטח לכל קומה אלא קבעה סך אחוזי בניה מותרים במגרש. סך אחוזי הבניה המותרים במגרש 160% ובנוסף הקמת חניון תת קרקעי המהווה 80% מתכסית המגרש שטח המגרש הינו 2019 מ"ר , 160% מתוכם מהווים 3,203.4 מ"ר		

סך שטח קיים + מוצע בבקשה מעל הקרקע הינו – 2,054.32 מ"ר- עומד במותר ואין מניעה לאשר. ממדים המוצע עומד בתקן- תנאי לקבלת היתר הינו אישור פקע"ר 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		

לי"ר תימוכין קניינים בשטח משותף חלקה בבעלות יחיד תנאים טרם דיון חו"ד איכות סביבה- התקבל אישור בתאריך 04/09/2025 חו"ד שפ"ע- התקבל אישור בתאריך 13/08/2025 חו"ד אגף תברואה- התקבל אישור בתאריך 19/08/2025 חו"ד מחלקת תנועה - התקבל אישור בתאריך 02/09/2025 חו"ד מחלקת דרכים- התקבל אישור בתאריך 09/09/2025 התנגדויות לא התקבלו תכנית חיזוקים יש דרישה על פי התכנית לנוהל בקרה הנדסית / חיזוקים. מדובר במבנה חדש ההיתר המקורי של הבניינים יצאו בשנת 2014 ובשנת 2015		

חוות דעת אדריכלית בינוי תואם תכנית ואין מניעה לאשר		

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מדובר בתוספת קומה לשני בנינים קיימים וכן תוספת שטחים במפלסי הקומות,

המוצע עומד בהוראות תכנית 762708 ואין מניעה לאשר בהתאם לנכתב בחוו"ד.

ליקויים גרפים :

יש לתקן את ההערות כמצוין ע"ג הרמוניקה a

סדר יום לוועדה מתאריך - 25/12/2025 - ה טבת תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2025/158
מספר בקשה	<u>1997/0811.04</u>
מספר סידורי	<u>32</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוכנית שינויים
שימוש עיקרי	מוסד, בית תפילה
מהות בקשה	שינויים להיתר 1997/0811.02 לביטול מכפיל חנייה והחזרת חלק מהחניות למצב לפי היתר תכנית שינויים להיתר 1997/0811
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	"וקמת ועלית" "וקמת ועלית"
עורך הבקשה	מהנדס חסידים יוסף
מתכנן השלד	מהנדס חסידים יוסף
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	6

כתובת האתר

החיד"א 31, בית וגן

גוש	חלקה	בשלמות
30164	130	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1042	תחילת תוקף	20/09/1979			
1155	תחילת תוקף	13/05/1965			
500207	תחילת תוקף	24/03/2021			
500207	תחילת תוקף	24/03/2021			

תאור הבקשה

תכנית שינויים להיתר 1997/0811.02 שיצא ב 01/12/2024 להכשרת ביה"כ וישיבה קיימים בהתאמה מלאה לנספח הבינוי, הושלמו תנאים נדרשים לדיון

הבקשה לביטול מכפיל חנייה.

אין שינוי במניין השטחים.

לא מבקשים הקלות. אין מתנגדים.

מידע קודם

	מתאריך	
בבית וגן , רח' החיד"א 31 מוצעת תכנית שינויים להיתר 1997/0811.02 שיצא ב 01/12/2024 לבית כנסת וישיבה קיימים בהתאמה מלאה לנספח הבינוי, הבקשה הינה לביטול מכפיל חנייה. אין שינוי במניין השטחים. הושלמו תנאים נדרשים לדיון כולל אישור הסדרי תנועה . התקבלה חו"ד בנושא הסדר חנייה : "אין התנגדות לתכנית עבור 6 יח"ד קיימות+ ישיבה ובית כנסת דרוש 6 מ"ח עפ"י תקן (רק"ל) מוצע שינויים בתכנית חניה שאושרה בהיתר קודם וסה"כ נותרו חניות במגרש שאושרו בהיתר 1997/0811.01 " אין מניעה לאשר.	03/12/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 500207 תחילת תוקף : 24/03/2021 ייעוד הקרקע : מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	01/12/2025	חוות דעת תכנונית

תכנית שינויים להיתר 1997/0811.02 שיצא ב 01/12/2024 לבית כנסת וישיבה קיימים בהתאמה מלאה לנספח הבינוי, הבקשה הינה לביטול מכפיל חנייה. אין שינוי במניין השטחים. הושלמו תנאים נדרשים לדיון כולל אישור הסדרי תנועה . התקבלה חו"ד בנושא הסדר חנייה : אין התנגדות לתכנית עבור 6 יח"ד קיימות+ ישיבה ובית כנסת דרוש 6 מ"ח עפ"י תקן (רק"ל) מוצע שינויים בתכנית חניה שאושרה בהיתר קודם וסה"כ נותרו חניות במגרש שאושרו בהיתר 1997/0811.01 אין מניעה לאשר.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	2
	תשלום אגרת בניה	3
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	4
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	5

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

בבית וגן , רח' החיד"א 31

מוצעת תכנית שינויים להיתר 1997/0811.02 שיצא ב 01/12/2024 לבית כנסת וישיבה קיימים בהתאמה מלאה לנספח הבינוי, הבקשה הינה לביטול מכפיל חנייה.

אין שינוי במניין השטחים.

הושלמו תנאים נדרשים לדיון כולל אישור הסדרי תנועה .

התקבלה חו"ד בנושא הסדר חנייה :

"אין התנגדות לתכנית עבור 6 יח"ד קיימות+ ישיבה ובית כנסת דרוש 6 מ"ח עפ"י תקן (רק"ל)
מוצע שינויים בתכנית חניה שאושרה בהיתר קודם וסה"כ נותרו חניות במגרש שאושרו בהיתר
1997/0811.01 "

אין מניעה לאשר.

סדר יום לוועדה מתאריך - 25/12/2025 - ה טבת תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2025/158
מספר בקשה	<u>2015/0636.02</u>
מספר סידורי	<u>33</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, סגירת מרפסת, בניה מחסן/מחסנים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	שימוש בחלל גג שימוש במרפסת גג תוספת מרפסת סגירת מרפסת חזית צפון שינוי מיקום מרפסת חזית דרום ומחסן
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	ווייל יהודה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות אולשטיין גיטה
מתכנן השלד	מהנדס אולשטיין גדליה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	8

כתובת האתר

גת 17, קרית משה

גוש	חלקה	בשלמות
30138	190	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
0933	תחילת תוקף	15/09/1960			
1658	תחילת תוקף	03/03/1972			
1772	תחילת תוקף	25/01/1973			
2253א	תחילת תוקף	26/08/1982			
2253א	תחילת תוקף	26/08/1982			
2855	תחילת תוקף	29/01/1995			
30138ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
30157ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
3588	תחילת תוקף	19/06/1988			
3588	תחילת תוקף	19/06/1988			
8000	תחילת תוקף	13/04/2004			
9700	תחילת תוקף	23/08/2014			
ב-115					

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת :

מדובר בבניין קיים הכולל 3 כניסות בן 3 קומות ומרתף המשמש למגורים ברח' צבי יהודה 7, קרית משה, גוש : 30138 חלקה : 190.

מצב מוצע :

קומת מרתף, מפלס -3.02 : מוצע הורדת חדר מדרגות משותף לקומת המרתף ומחסן.

קומה א', מפלס +3.00 : מוצע מרפסת גג מעל בינוי מאושר בהיתר 16/303.1 בחזית דרומית והגדלת מרפסת זיז סגורה קיימת בחזית צפונית.

קומה ב', מפלס +6.00 : מוצע הגדלת מרפסת סגורה בחזית הצפונית והגדלת מרפסת זיז בחזית הדרומית.

בנוסף מוצע הגבהת חדר מדרגות משותף לגג.

קומת גג, מפלס +9.00 : מוצע שימוש בחלל רעפים.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות.

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 03.04.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 190, 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	
03/12/2025	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
	לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים :
	מוצע בבקשה תוספת בינוי מכח תוכנית 115ב', התוכנית תוקנה כנדרש, הושלמו תנאים טרם דיון, אין מניעה לאשר.
	דברי הסבר לתוכנית :

התיק נידון ברשות רישוי בתאריך 20.07.2025 והוחלט "לדחות במתכונת המוצעת" היות ונדרש לצמצם את שטחי הבניה, לחשב את כלל השטחים הנדרשים, להסיר סגירות למרפסת המוצעת, לפרסם הקלה למוצע ולהשלים תנאים טרם דיון, כעת הוגשה תוכנית מתוקנת והושלמו תנאים טרם דיון. לעניין הפרסום, בהתאם לחו"ד משפטית שהתקבלה בנושא הפרסום מתייטר.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 115ב' תחילת תוקף : 10.03.2004 ייעוד הקרקע : *115ב' תחילת תוקף 10.03.2004. *מתאר 62. *תקנות התכנון והבניה. דברי הסבר לתוכנית : התיק נידון ברשות רישוי בתאריך 20.07.2025 והוחלט "לדחות במתכונת המוצעת" היות ונדרש לצמצם את שטחי הבניה, לחשב את כלל השטחים הנדרשים, להסיר סגירות למרפסת המוצעת, לפרסם הקלה למוצע ולהשלים תנאים טרם דיון, כעת הוגשה תוכנית מתוקנת והושלמו תנאים טרם דיון. לעניין הפרסום, בהתאם לחו"ד משפטית שהתקבלה בנושא הפרסום מתייטר. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל לא חל סעיף סטייה ניכרת.	03/12/2025	חוות דעת תכנונית

נספח בינוי : בתוכנית 115ב' חל נספח שותק, מוצע בבקשה הגבהת חלל רעפים, ומחסן בשונה מנספח, המרפסת שהוצעה הוסרה מהבקשה. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 15.08.2024 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין סומנו עפ"י תוכנית 115ב' ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. החלק היחסי של המבקש הוא 90/17184. שטח בניה : מותר עפ"י תב"ע : תוספות עפ"י נספח בינוי בתוכנית 115ב', בהתאם לחו"ד שהתקבלה ולמדיניות שעודכנה בתאריך 10.9.25 ניתן לאשר תוספת שטח עיקרי בהתאם לחלק היחסי. שטח החלקה הוא 35730 מ"ר, $120\% = 42876$ מ"ר, בהתאם לחלק היחסי המצוין לעיל : 224.56 מ"ר לדירת המבקש. סה"כ מוצע : 60.12 מ"ר בנוסף ל-163.32 מ"ר קיים, סה"כ שטח בניה לדירת המבקש : 223.44 מ"ר - עומד במותר. ש. שרות - מוצע בבקשה תוספת שרות עבור חדר מדרגות משותף כגישה לקומת המרתף ולגג עליון בשטח כולל של 10.08 מ"ר. מוצע תוספת מחסן - (ראה סעיף מחסן) מרפסת גג : קומה א', מפלס +3.00, חזית דרומית : מוצע מרפסת גג מקורה חלקית, המרפסת מוצעת מעל בינוי מאושר בהיתר 16/303.1, המרפסת מוצעת בשטח של 45.34 מ"ר במסגרת קווי הבניין המותרים מכח תוכנית 115ב', לחלק המרפסת המקורה במרפסת זיז מוצע סגירה בחלונות, הסגירה שהוצעה הוסרה מהבקשה. מרפסת זיז : קומות א' ו-ב', מפלסים +3.00, +6.00, חזית צפונית - מוצעת הגדלת מרפסת זיז קיימת, ההגדלה המוצעת מוצעת כמרפסת סגורה מקורה וכשטח עיקרי, היות ולא ניתן לאשר בינוי זיזי לא ניתן לאשר את הגדלת המרפסת המוצעת, המרפסות שהוצעו		

הוסרו מהבקשה. קומה ב', מפלס +6.00, חזית דרומית : מוצע הגדלת מרפסת זיז קיימת, בעומק של 1.8 מ' ובשטח של 2.66 מ"ר במסגרת קווי הבניין. מס' קומות : מוצע : תוספת קומה, שימוש בחלל רעפים כעיקרי, עפ"י מדינות המחלקה מיום 10.9.25 ובהתאם להנחיות מרחביות ניתן לאשר שימוש בחלל רעפים הכולל הגבהת מדלפות לגובה של עד 1.2 מ' ללא ביצוע פרסום לתוספת קומה, המוצע עומד במותר - אין מניעה לאשר. גובה בניה : מוצע בבקשה שימוש בחלל רעפים, בהיתר 15/636 אושר בינוי על הגג וחלל רעפים עד לגובה של +11.36 מ', כעת, מוצע הגבהת הרעפים עד לגובה של +12.10 מ', הגבהת המדלפות עומדת במותר מכח הנחיות מרחביות - אין מניעה לאשר. מחסן : קומת מרתף, מפלס -2.50, חזית צפונית : מוצע תוספת מחסן בשטח של 17.98 מ"ר תחת הבינוי הקיים, שטח המחסן המוצע עומד ב-8% המותרים ביחס ל-234.35 מ"ר שטח הדירה, גובה המחסן הונמד ל-2.20 מ' המותרים. מוצע גישה למחסן מחדר מדרגות משותף בשטח של 6.13 מ"ר. תימוכין קניינים : מוצע בבקשה שימוש בחלל רעפים קיים, נדרש 66% חתימות שכנים מהכניסה המוצעת, הומצאו בבקשה 11/16 חתימות שכנים, כנדרש. אישורי גורמים : שימור - אושר, שפ"ע - אושר, בקרה הנדסית - ל"ר, איכות סביבה - אושר. חוות דעת תכנונית :		

מוצע בבקשה תוספת בינוי מכח תוכנית 115ב', התוכנית תוקנה כנדרש, הושלמו תנאים טרם דיון - אין מניעה לאשר. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
לדחות במתכונת המוצעת : מוצע בבקשה תוספת בינוי מכח תוכנית 115ב', הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו : נדרש לצמצם את שטחי הבניה, לחשב את כלל השטחים הנדרשים בבקשה, לבצע פרסום כנדרש, להסיר את הגבהת הגג המוצעת, להסיר סגירת מרפסות מהבקשה, ולהשלים תנאים טרם דיון. נספח בינוי : בתוכנית 115ב' חל נספח שותק, מוצע בבקשה תופסות מרפסות זיזיות בשונה מנספח, מחסן בשונה מנספח והגבהת חלל רעפים בשונה מנספח בינוי, לא פורסמה הקלה בגין בניה בשונה מנספח - יש לפרסם הקלה בגין תוספת בשונה מנספח בינוי. שטח בניה : מותר עפ"י תב"ע : תוספות עפ"י נספח בינוי בתוכנית 115ב', בהתאם למדיניות המחלקה למתחם גת ניתן לאשר תוספת בינוי בהתאם לחישוב וחלוקה למס' תת החלקות בחלקה, סה"כ לכל דייר עד 178.65 מ"ר. שטח מאושר : 158.75 מ"ר. מוצע : תוספת של 26.08 מ"ר, סה"כ : 186.81 מ"ר, המוצע חורג המותר - יש לצמצם את שטחי הבניה לשטח המותר.	20/07/2025	דיון ברשות הרישוי : לדחות במתכונת המוצעת

בנוסף, בבקשה לא חושבו כל שטחי הבניה הנדרשים בחישוב - יש לחשב את כלל שטחי הבניה הנדרשים בחישוב. מרפסת גג : קומה א', מפלס +3.00, חזית דרומית : מוצע מרפסת גג מקורה חלקית, המרפסת מוצעת מעל בינוי מאושר בהיתר 16/303.1, המרפסת מוצעת בשטח של 45.56 מ"ר במסגרת קווי הבניין המותרים מכח תוכנית 115ב', לחלק המרפסת המקורה במרפסת זיז מוצע סגירה בחלונות, הסגירה מהווה שטח עיקרי ולא ניתן לאשר סגירה במיקום זה - יש להסיר את הסגירה המוצעת מהבקשה. מרפסת זיז : קומות א' ו-ב', מפלסים +3.00, +6.00, חזית צפונית - מוצעת הגדלת מרפסת זיז קיימת, ההגדלה המוצעת מוצעת כמרפסת סגורה מקורה וכשטח עיקרי, היות ולא ניתן לאשר בינוי זיזי לא ניתן לאשר את הגדלת המרפסת המוצעת - יש להסיר את הגדלת המרפסת המוצעת מהבקשה. מס' קומות : מוצע : תוספת קומה, שימוש בחלל רעפים כעיקרי, עפ"י מדינות המלקה ניתן לאשר שימוש בחלל רעפים ללא הגבהת מדלפות הגג ובהקלה לתוספת קומה, לא פורסמה הקלה בגין תוספת קומה - יש לפרסם הקלה בגין תוספת קומה. גובה בניה : מוצע בבקשה שימוש בחלל רעפים, בהיתר 15/636 אושר בינוי על הגג וחלל רעפים עד לגובה של 11.36 מ', כעת, מוצע הגבהת הרעפים עד לגובה של 12.10 מ', בינוי מוצע בשונה מנספח ולא ניתן לאשר - יש להסיר את הגבהת הגג המוצעת מהבקשה. מחסן : קומת מרתף, מפלס -2.50, חזית צפונית : מוצע תוספת מחסן בשטח של 14.29 מ"ר תחת הבינוי הקיים, שטח המחסן המוצע עומד ב-8% המותרים ביחס ל-178.65 מ"ר שטח עיקרי - יש להנמיך את גובה המחסן המוצע ל-2.20 מ'. אישור י גורמים :		

שימור - 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.		
לדחות במתכונת המוצעת : מוצע בבקשה תוספת בינוי מכח תוכנית 115ב', הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו : נדרש לצמצם את שטחי הבניה, לחשב את כלל השטחים הנדרשים בבקשה, לבצע פרסום כנדרש, להסיר את הגבהת הגג המוצעת, להסיר סגירת מרפסות מהבקשה, ולהשלים תנאים טרם דיון. נספח בינוי : בתוכנית 115ב' חל נספח שותק, מוצע בבקשה תופסות מרפסות זיזיות בשונה מנספח, מחסן בשונה מנספח והגבהת חלל רעפים בשונה מנספח בינוי, לא פורסמה הקלה בגין בניה בשונה מנספח - יש לפרסם הקלה בגין תוספת בשונה מנספח בינוי.	02/07/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

שטח בניה : מותר עפ"י תב"ע : תוספות עפ"י נספח בינוי בתוכנית 115ב', בהתאם למדיניות המחלקה למתחם גת ניתן לאשר תוספת בינוי בהתאם לחישוב וחלוקה למס' תת החלקות בחלקה, סה"כ לכל דייר עד 178.65 מ"ר. שטח מאושר : 158.75 מ"ר. מוצע : תוספת של 26.08 מ"ר, סה"כ : 186.81 מ"ר, המוצע חורג המותר - יש לצמצם את שטחי הבניה לשטח המותר. בנוסף, בבקשה לא חושבו כל שטחי הבניה הנדרשים בחישוב - יש לחשב את כלל שטחי הבניה הנדרשים בחישוב. מרפסת גג : קומה א', מפלס +3.00, חזית דרומית : מוצע מרפסת גג מקורה חלקית, המרפסת מוצעת מעל בינוי מאושר בהיתר 16/303.1, המרפסת מוצעת בשטח של 45.56 מ"ר במסגרת קווי הבניין המותרים מכח תוכנית 115ב', לחלק המרפסת המקורה במרפסת זיז מוצע סגירה בחלונות, הסגירה מהווה שטח עיקרי ולא ניתן לאשר סגירה במיקום זה - יש להסיר את הסגירה המוצעת מהבקשה. מרפסת זיז : קומות א' ו-ב', מפלסים +3.00, +6.00, חזית צפונית - מוצעת הגדלת מרפסת זיז קיימת, ההגדלה המוצעת מוצעת כמרפסת סגורה מקורה וכשטח עיקרי, היות ולא ניתן לאשר בינוי זיזי לא ניתן לאשר את הגדלת המרפסת המוצעת - יש להסיר את הגדלת המרפסת המוצעת מהבקשה. מס' קומות : מוצע : תוספת קומה, שימוש בחלל רעפים כעיקרי, עפ"י מדינות המלכה ניתן לאשר שימוש בחלל רעפים ללא הגבהת מדלפות הגג ובהקלה לתוספת קומה, לא פורסמה הקלה בגין תוספת קומה - יש לפרסם הקלה בגין תוספת קומה. גובה בניה : מוצע בבקשה שימוש בחלל רעפים, בהיתר 15/636 אושר בינוי על הגג וחלל רעפים עד לגובה של 11.36 מ', כעת, מוצע הגבהת הרעפים עד לגובה של 12.10 מ', בינוי מוצע בשונה מנספח ולא ניתן לאשר - יש להסיר את הגבהת הגג המוצעת מהבקשה.		

מחסן : קומת מרתף, מפלס -2.50, חזית צפונית : מוצע תוספת מחסן בשטח של 14.29 מ"ר תחת הבינוי הקיים, שטח המחסן המוצע עומד ב-8% המותרים ביחס ל-178.65 מ"ר שטח עיקרי - יש להנמיך את גובה המחסן המוצע ל-2.20 מ'. אישור י גורמים : שימור - 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 : 115ב' תחילת תוקף : 10/03/2004 ייעוד הקרקע : 115ב' תחילת תוקף 10.03.2004. מתאר 62. *תקנות התכנון והבניה.	18/06/2025	חוות דעת תכנונית

סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי : בתוכנית 115ב' חל נספח שותק, מוצע בבקשה תופסות מרפסות זיזיות בשונה מנספח, מחסן בשונה מנספח והגבהת חלל רעפים בשונה מנספח בינוי, לא פורסמה הקלה בגין בניה בשונה מנספח - יש לפרסם הקלה בגין תוספת בשונה מנספח בינוי. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 15.08.2024 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין סומנו עפ"י תוכנית 115ב' ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. שטח בניה : מותר עפ"י תב"ע: תוספות עפ"י נספח בינוי בתוכנית 115ב', בהתאם למדיניות המחלקה למתחם גת ניתן לאשר תוספת בינוי בהתאם לחישוב וחלוקה למס' תת החלקות בחלקה, סה"כ לכל דייר עד 178.65 מ"ר. שטח מאושר : 158.75 מ"ר. מוצע : תוספת של 26.08 מ"ר, סה"כ : 186.81 מ"ר, המוצע חורג המותר - יש לצמצם את שטחי הבניה לשטח המותר. בנוסף, בבקשה לא חושבו כל שטחי הבניה הנדרשים בחישוב - יש לחשב את כלל שטחי הבניה הנדרשים בחישוב. ש. שרות - מוצע בבקשה תוספת שרות עבור חדר מדרגות משותף כגישה לקומת המרתף ולגג עליון בשטח כולל של 16.44 מ"ר. מוצע תוספת מחסן - (ראה סעיף מחסן) מרפסת גג : קומה א', מפלס +3.00, חזית דרומית : מוצע מרפסת גג מקורה חלקית, המרפסת מוצעת מעל בינוי מאושר בהיתר 16/303.1, המרפסת מוצעת בשטח של 45.56 מ"ר במסגרת קווי הבניין המותרים מכח תוכנית 115ב', לחלק המרפסת המקורה במרפסת זיז מוצע סגירה בחלונות, הסגירה מהווה שטח עיקרי ולא ניתן לאשר סגירה במיקום זה - יש להסיר את הסגירה		

המוצעת מהבקשה. מרפסת זיז : קומות א' ו-ב', מפלסים +3.00, +6.00, חזית צפונית - מוצעת הגדלת מרפסת זיז קיימת, ההגדלה המוצעת מוצעת כמרפסת סגורה מקורה וכשטח עיקרי, היות ולא ניתן לאשר בינוי זיזי לא ניתן לאשר את הגדלת המרפסת המוצעת - יש להסיר את הגדלת המרפסת המוצעת מהבקשה. קומה ב', מפלס +6.00, חזית דרומית : מוצע הגדלת מרפסת זיז קיימת, בעומק של 1.8 מ' ובשטח של 2.66 מ"ר במסגרת קווי הבניין. מס' קומות : מוצע : תוספת קומה, שימוש בחלל רעפים כעיקרי, עפ"י מדינות המלקה ניתן לאשר שימוש בחלל רעפים ללא הגבהת מדלפות הגג ובהקלה לתוספת קומה, לא פורסמה הקלה בגין תוספת קומה - יש לפרסם הקלה בגין תוספת קומה. גובה בניה : מוצע בבקשה שימוש בחלל רעפים, בהיתר 15/636 אושר בינוי על הגג וחלל רעפים עד לגובה של 11.36 מ', כעת, מוצע הגבהת הרעפים עד לגובה של 12.10 מ', בינוי מוצע בשונה מנספח ולא ניתן לאשר - יש להסיר את הגבהת הגג המוצעת מהבקשה. מחסן : קומת מרתף, מפלס -2.50, חזית צפונית : מוצע תוספת מחסן בשטח של 14.29 מ"ר תחת הבינוי הקיים, שטח המחסן המוצע עומד ב-8% המותרים ביחס ל-178.65 מ"ר שטח עיקרי - יש להנמיך את גובה המחסן המוצע ל-2.20 מ'. תימוכין קניינים : מוצע בבקשה שימוש בחלל רעפים קיים, נדרש 66% חתימות שכנים מהכניסה המוצעת, הומצאו בבקשה 11/16 חתימות שכנים, כנדרש. אישורי גורמים :		

שימור - חסר, יש להשלים, שפ"ע - אושר, בקרה הנדסית - ל"ר, איכות סביבה - אושר. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת בינוי מכח תוכנית 115ב', נדרש לצמצם את שטחי הבניה, לחשב את כלל השטחים הנדרשים בבקשה, להסיר את הגבהת הגג המוצעת, להסיר סגירת מרפסות מהבקשה ולהשלים תנאים טרם דיון - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים :

מוצע בבקשה תוספת בינוי מכח תוכנית 115ב', התוכנית תוקנה כנדרש, הושלמו תנאים טרם דיון, אין מניעה לאשר.

דברי הסבר לתוכנית :

התיק נידון ברשות רישוי בתאריך 20.07.2025 והוחלט "לדחות במתכונת המוצעת" היות ונדרש לצמצם את שטחי הבניה, לחשב את כלל השטחים הנדרשים, להסיר סגירות למרפסת המוצעת,

לפרסם הקלה למוצע ולהשלים תנאים טרם דיון, כעת הוגשה תוכנית מתוקנת והושלמו תנאים טרם דיון.

לעניין הפרסום, בהתאם לחוו"ד משפטית שהתקבלה בנושא הפרסום מתייתר.

סדר יום לוועדה מתאריך - 25/12/2025 - ה טבת תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2025/158
מספר בקשה	<u>2025/0314.00</u>
מספר סידורי	<u>34</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בניה חדשה למגורים לסה"כ 8 יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נוהל מוכתר
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אבו גנאם דאוד
עורך הבקשה	אדריכל אבו גנאם מחמד
מתכנן השלד	רוידי חאלד
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

אל כאלה 0 , א-טור

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
890459	תחילת תוקף	30/11/2022			

תאור הבקשה

תאור הבקשה הקיימת והמוצעת

מדובר בשכונת אטור בה מבקשים בחלקה הרשמוה בתצ"ר 2022/3153 הקמת מבנה חדש הכולל 4 קומות מעל קומת חניה

פרסום הקלות –

ביצעו משלוח הודעות לא הוגשו התנגדויות

בעלי העניין בנכס :

התוכנית כוללת חתימת הבעלים

אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו :

אישור הסדרי תנועה : התקבל מיום 10.8.2025

אישור איכות הסביבה : התקבל מיום 11.9.2025

אישור שפ"ע : התקבל אישור מיום 14.9.2025

אישור חיזוק מבנים : לא נדרש

מידע קודם

מתאריך	
16/12/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים הבקשה מובאת לאישור בכפוף לתנאים והגשת תוכנית הכוללת הערות המצוינות על גבי תכנית a כולל התאמת תוכנית קומת חניה לאישור שהתקבל וכן יש לקבל אישור ראש צוות לשינוי עמודת המרפסות מנספח הבינוי בחזית מערבית .
15/12/2025	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 890459 תחילת תוקף : 30/11/2022 ייעוד הקרקע : מגורים להלן התייחסות להתאמת הבניה להוראות תב"ע 890459 הקובעת אזור מגורים ב תחילת תוקף 30.11.2022 ניתן לראות כי מדובר בתב"ע מחוזית . סעיף הקלות / סטייה ניכרת לפי הראות התוכנית סעיף 4 ד יש סטייה ניכרת לעניין מספר קומות , קוי בנין וסטייה משלביות הביצוע המבוקש בבקשה זו תואם נספח ועומד בהוראות התוכנית כנדרש . נספח בינוי : קיים נספח בינוי המבוקש תואם לנספח זה

קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין מס' יח"ד : מותר עפ"י תב"ע : 8 יח"ד. מוצע 8 יחידות דיור כנדרש . מס' קומות : מותר עפ"י תב"ע : 4 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה מתחת הכניסה הקובעת. המוצע עומד בהוראה זו ניתן לראות כי מבקשים יציאה לגג בהתאם לתב"ע אשר לא נכללת במנין הקומות . גובה : מותר עפ"י תב"ע : גובה רצפת הגג 12.48 מ' ממפלס כניסה הקובעת ומעל גובה זה יותר מעקה תיקני ויציאה לגג . המוצע תואם לנספח הבינוי . בינוי מדובר במגרש ריק בו מבקשים להקים מבנה חדש הכולל 4 קומות מעל קומת חניה , סה"כ המבנה כולל 8 יחידות דיור כמפורט להלן : קומת מרתף מבקשים קומה חדשה בתחום קוי בנין תואמת לנספח התב"ע אך יש להתאים לאישור מחלקת הסדרי תנועה אשר התקבל . קומה א' , קומה ב' , קומה ג מבקשים קומה חדשה בתחום קו בנין כאשר כל קומה כולל 2 יחידות דיור הבינוי תואם נספח פרט לחזית מערבית בה יש שינוי קטן על מנת להתאים את הבינוי לתחום קוי הבנין – ניתן לאשר ולקבל אישור ראש צוות עוד ניתן לראות כי לפי סעיף 4.1.2 א להוראות התוכנית מרפסות זיז מותרות בתנאים הבאים : מרפסת בשטח שלא מעלה על 10 מ"ר ליחידת דיור לא ניתן לניד שטח מרפסות ליעודים אחרים כל המרפסות יוקמו בהינף אחד מידת הרוחב תהיה גדולה מהעומק לא ניתן לסגור שטח מרפסות ולא ניתן להשתמש בשטח מרפסות ליעוד אחר .		

בבקשה הנוכחית עומדים בהוראות הנ"ל עלית גג מבקשים יציאה לגג תואם נספח – ניתן לאשר שטח בניה : שטח עיקרי מותר מעל הכניסה הקובעת : 842 מ"ר – מוצע 840.1 מ"ר , כנדרש . מותר מתחת הכניסה הקובעת : 0 מ"ר , לא מבקשים שטח שטחי שרות – שטח זה כולל שטח לחניה ושטחים למרחבים מוגנים מותר שטח שרות מעל הכניסה הקובעת : 126 מ"ר – מוצע 120.8 כמותר מותר מתחת הכניסה הקובעת : 421 מ"ר מוצע 420 מ"ר כנדרש עוד ניתן לראות כי הטבלה מאפשרת 80 מ"ר למרפסות המחושבות בשטח עיקרי ניתן לראות כי בבקשה זו מבקשים 30 מ"ר שטח למרפסות בשטח עיקרי . תיקון תכניות : יש לתקן את ההרמוניקה לפי ההערות המצוינות על גבי תכנית a כולל התאמת תוכנית קומת חניה לאישור שהתקבל וכן יש לקבל אישור ראש צוות לשינוי עמודת המרפסות מנספח הבינוי בחזית מערבית . גדרות : לפי סעיף 4.1.2 א להוראות התוכנית גובה הגדרות לא יעלה על 1.2 מטר וכן קירות תמך לא יעלו על 3 מטר שלביות הביצוע : עפ"י סעיף 7.1 : (1) להוראות התוכנית הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים, המוצע בבקשה 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

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

המלצת האגף
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה מובאת לאישור בכפוף לתנאים והגשת תוכנית הכוללת הערות המצוינות על גבי תכנית a כולל התאמת תוכנית קומת חניה לאישור שהתקבל וכן יש לקבל אישור ראש צוות לשינוי עמודת המרפסות מנספח הבינוי בחזית מערבית .

סדר יום לוועדה מתאריך - 25/12/2025 - ה טבת תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2025/158
מספר בקשה	<u>1970/0704.04</u>
מספר סידורי	<u>35</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, עבודות הריסה, התקנת מעלית חיצונית
שימוש עיקרי	בית ספר, בנין ציבורי
מהות בקשה	תוספת בניה הרחבה לבנין קיים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	בית חינוך חרדי לבנות "חינוך ירושלים"
עורך הבקשה	אדריכל קטורזה יצחק
מתכנן השלד	סויסה גבריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

בית ישראל 12, בית ישראל

גוש	חלקה	בשלמות
30088	26	לא
30088	25	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1156058	תחילת תוקף	01/07/2023			
1156058	תחילת תוקף	01/07/2023	1	מבנים ומוסדות ציבור	534
ג30088	תחילת תוקף	16/07/1959			
ג30088	תחילת תוקף	16/07/1959			
4326	תחילת תוקף	14/01/1993			
א4326	תחילת תוקף	10/09/2004			

תאור הבקשה

מוצעות תוספות למבנה ציבור קיים לפי תב"ע.

מידע קודם

מתאריך	
17/12/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה
	חוות דעת אדריכלית

מוצעות תוספות לפי תב"ע, השינויים תואמו עם ר"צ אין מניעה לאשר את הבקשה		בתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1156058 תחילת תוקף : 01/07/2023 ייעוד הקרקע : מבנים ומוסדות ציבור מספר נספח רלוונטי נספח מספר 1 תכניות כפופות : 4326, 44326, מתאר התכנית מחליפה את תכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה מספר הקומות המירבי נספח בינוי קיים נספח בינוי מפורט אבל למעט מספר הקומות שום דבר לא תואם את המותר, הקונטור לא תואם, החלוקה הפנימית לא תואמת ואפילו גודלם של חדרי הממ"ק קטן מהמותר בתב"ע לאחר ישיבה שנערכה עם ר"צ בעניין, הוברר כי הקונסטרוקטור דורש את הקונטור המוצע לאור ההקשחה שנדרשת למבנה, וכן נדרש להגדיל את המעלית. ר"צ אישרה את כל השינויים המוצעים מנספח הבינוי וכן אישרה שלא נדרש פרסום לאור העובדה שהנספח מחייב לעניין הקומות בלבד, וישנה עמידה בכך.	16/12/2025	חוות דעת תכנונית

אי לכך ניתן לאשר את המוצע. גם העיצוב האדריכלי החיצוני לא תואם את נספח הבינוי ר"צ ביקשה הצגה של הדמיה של המוצע. ע"ב הוסיפה הדמיה לבקשה, העיצוב נראה תואם את המוצע ואין מניעה לאשר אותו. שאר השינויים המוצעים הפנימיים- אין מניעה לאשר חלוקה שונה בתנאי שכל הפונקציות המותרות בתב"ע יהיו קיימות גם בבקשה אפילו בשינוי מקום. - אושר על ידי ר"צ. ע"ב הציגה מקור זכויות לר"צ. קווי בניין המוצע נמצא בתוך קווי הבניין המסומנים בתיק המידע. מספר קומות מספר הקומות עומד במותר- תואם את התב"ע גבהים גובה המבנה עומד במותר למעט קומת הגג שלא שורטטה באופן מקיף ומדויק, הכולל את גגות שני חדרי המדרגות. מספר יחידות דיור		

לא רלוונטי		
שטחי בניה		
שטחים עיקריים:		
מוצע שטח עיקרי למבני ציבור בסך: 1133.54 מ"ר		
השטחים תואמו עם ר"צ כולל הקונטור השונה כפי שנכתב לעיל, אין מניעה לאשר- עומד במותר.		
שטחי שרות:		
מוצע שטח בסך: 269.40 מ"ר, ע"ב התאימה בהוספת חדר המדרגות בקומת המרתף ע"כ אין מניעה לאשר.		
ממדים		
מוצעים 2 ממ"קים למבנה, הממ"קים קטנים יותר מהמותר יש לקבל את אישור הג"א על כך.		
חדרים מחוזקים		
לא רלוונטי		
השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע		
לא רלוונטי		
ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה		
לא רלוונטי		

מרפסות זיז מוצע ריצוף מרפסת גג תואם לנספח הבינוי, אין מניעה לאשר. תימוכין קניינים בשטח משותף מדובר בבעלים אחד בחלקה. תנאים טרם דיון התקבל אישור ממחלקת איכות הסביבה ע"י בצלאל אורטל מתאריך 05/08/2025 התקבל אישור ממחלקת שפ"ע מתאריך 19/06/2025 התקבל אישור ממחלקת הסדרי תנועה ע"י רוטלוי שלומי מתאריך 08/07/2025 התקבל אישור ממחלקת שימור ע"י נפתלי אלונה מתאריך 30/06/2025 התנגדויות לא הוגשו התנגדויות בבקשה חוות דעת אדריכלית		

מוצעות תוספות לפי תב"ע, השינויים תואמו עם ר"צ אין מניעה לאשר את הבקשה		
הבקשה ירדה על מנת לקיים פגישה מול ר"צ.	28/10/2025	דיון ברשות הרישוי : להוריד מסדר יום לבקשת המבקש
מהנימוקים להלן : נספח בינוי קיים נספח בינוי מפורט אבל למעט מספר הקומות שום דבר לא תואם את המותר, הקונטור לא תואם, החלוקה הפנימית לא תואמת ואפילו גודלם של חדרי הממ"ק קטן מהמותר בתב"ע. גם העיצוב האדריכלי החיצוני לא תואם את נספח הבינוי. ע"ב מבקש לתכנן מבנה שככל הנראה יפה יותר בעיניו, ע"כ עליו לקבל אישור ר"צ לצורך השינוי המוצע, וכן לפרסם הקלה בעניין שינוי מנספח בינוי- מה שלא ניתן משום שמדובר בתב"ע חדשה. שאר השינויים המוצעים הפנימיים- אין מניעה לאשר חלוקה שונה בתנאי שכל הפונקציות המותרות בתב"ע יהיו קיימות גם בבקשה אפילו בשינוי מקום.	16/09/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

כמו"כ- הממ"קים המוצעים כעת כקטנים יותר מהתב"ע- לא ניתן לאשר זאת מאחר ואין די שטחים וכן ניתן כי הם קטנים אף מהתקן המינימלי המותר בהג"א. יש להתאים את גודל הממ"ד למותר אפילו אם מיקומו השתנה בבקשה. את הקונטור יש להתאים לנספח הבינוי לא ניתן לחרוג ממנו- אין די שטחים ומהווה פגיעה אדריכלית במבנה, שהתב"ע מנסה לשפר את נראותו ולא ההפך. גבהים גובה המבנה עומד במותר למעט קומת הגג שלא שורטטה באופן מקיף ומדויק, הכולל את גגות שני חדרי המדרגות. שטחי בניה שטחים עיקריים: מוצע שטח עיקרי למבני ציבור בסך : 1133.54 מ"ר ע"ב מציג זאת כביכול מדובר בבקשת תואמת תב"ע, אולם לא כך הדבר- אפילו קונטור הבינוי המוצע לא תואם לנספח הבינוי בשעה שנוסף חלק שלא הותר בנספח. ע"כ על ע"ב להתאים את המוצע למותר ובכך ניתן יהיה לבחון שאכן השטחים עומדים במותר, כעת נראה שהם חורגים ומהווים סטיה נכרת. כמו"כ ע"ב לא חישב את כל השטח הקיים ומציג תכניות ללא חישוב שטחים- נדרש לחשב את כל השטחים הן הקיימים והן המוצעים כנדרש. שטחי שרות: מוצע שטח בסך : 269.40 מ"ר, ע"ב לא הציע חדר מדרגות כפי שהותר בתב"ע בקומת המרתף, כמו"כ המעלית המוצעת גדולה יותר מפי שתיים מהמותר בתב"ע, וכן הממ"קים שהוצעו קטנים מהמותר- ע"כ יש להתאים לתב"ע ואז ניתן יהיה לבחון את השטחים כנדרש, כעת מאחר ואינם תואמים- מהווים סטיה נכרת.		

ממדים מוצעים 2 ממ"קים קטנים מהמותר בתב"ע, יש להתאים לחדרי הממ"ד המוצעים אפילו אם מוצעים בשינוי מיקום. תיקון תכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1156058 תחילת תוקף : 01/07/2023 ייעוד הקרקע : מבנים ומוסדות ציבור מספר נספח רלוונטי נספח מספר 1 תכניות כפופות : 4326, 4326א, מתאר התכנית מחליפה את תכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה מספר הקומות המירבי נספח בינוי קיים נספח בינוי מפורט אבל למעט מספר הקומות שום דבר לא תואם את המותר, הקונטור לא תואם, החלוקה הפנימית לא תואמת ואפילו גודלם של חדרי הממ"ק קטן מהמותר בתב"ע. גם העיצוב האדריכלי החיצוני לא תואם את נספח הבינוי. ע"ב מבקש לתכנן מבנה שככל הנראה יפה יותר בעיניו, ע"כ עליו לקבל אישור ר"צ לצורך השינוי המוצע, וכן לפרסם הקלה בעניין שינוי מנספח בינוי- מה שלא ניתן משום שמדובר בתב"ע חדשה. שאר השינויים המוצעים הפנימיים- אין מניעה לאשר חלוקה	10/09/2025	חוות דעת תכנונית

שונה בתנאי שכל הפונקציות המותרות בתב"ע יהיו קיימות גם בבקשה אפילו בשינוי מקום. כמו"כ- הממ"קים המוצעים כעת כקטנים יותר מהתב"ע- לא ניתן לאשר זאת מאחר ואין די שטחים וכן יתכן כי הם קטנים אף מהתקן המינימלי המותר בהג"א. יש להתאים את גודל הממ"ד למותר אפילו אם מיקומו השתנה בבקשה. את הקונטור יש להתאים לנספח הבינוי לא ניתן לחרוג ממנו- אין די שטחים ומהווה פגיעה אדריכלית במבנה, שהתב"ע מנסה לשפר את נראותו ולא ההפך. קווי בניין המוצע נמצא בתוך קווי הבניין המסומנים בתיק המידע. מספר קומות מספר הקומות עומד במותר- תואם את התב"ע גבהים גובה המבנה עומד במותר למעט קומת הגג שלא שורטטה באופן מקיף ומדויק, הכולל את גגות שני חדרי המדרגות. מספר יחידות דיור לא רלוונטי		

שטחי בניה שטחים עיקריים : מוצע שטח עיקרי למבני ציבור בסך : 1133.54 מ"ר ע"ב מציג זאת כביכול מדובר בבקשת תואמת תב"ע, אולם לא כך הדבר- אפילו קונטור הבינוי המוצע לא תואם לנספח הבינוי בשעה שנוסף חלק שלא הותר בנספח. ע"כ על ע"ב להתאים את המוצע למותר ובכך ניתן יהיה לבחון שאכן השטחים עומדים במותר, כעת נראה שהם חורגים ומהווים סטיה נכרת. כמו"כ ע"ב לא חישב את כל השטח הקיים ומציג תכניות ללא חישוב שטחים- נדרש לחשב את כל השטחים הן הקיימים והן המוצעים כנדרש. שטחי שרות : מוצע שטח בסך : 269.40 מ"ר, ע"ב לא הציע חדר מדרגות כפי שהותר בתב"ע בקומת המרתף, כמו"כ המעלית המוצעת גדולה יותר מפי שתיים מהמותר בתב"ע, וכן הממ"קים שהוצעו קטנים מהמותר- ע"כ יש להתאים לתב"ע ואז ניתן יהיה לבחון את השטחים כנדרש, כעת מאחר ואינם תואמים- מהווים סטיה נכרת. ממדים מוצעים 2 ממ"קים קטנים מהמותר בתב"ע, יש להתאים לחדרי הממ"ד המוצעים אפילו אם מוצעים בשינוי מיקום. חדרים מחוזקים לא רלוונטי		

השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע לא רלוונטי ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה לא רלוונטי מרפסות מוצע ריצוף מרפסת גג תואם לנספח הבינוי, אין מניעה לאשר. תימוכין קניינים בשטח משותף מדובר בבעלים אחד בחלקה. תנאים טרם דיון התקבל אישור ממחלקת איכות הסביבה ע"י בצלאל אורטל מתאריך 05/08/2025 התקבל אישור ממחלקת שפ"ע מתאריך 19/06/2025 התקבל אישור ממחלקת הסדרי תנועה ע"י רוטלוי שלומי		

מתאריך 08/07/2025 התקבל אישור ממחלקת שימור ע"י נפתלי אלונה מתאריך 30/06/2025 התנגדויות לא הוגשו התנגדויות בבקשה חוות דעת אדריכלית מוצעות תוספות וכן קומות נוספות למבנה חינוך קיים, הבקשה מוצעת לכאורה עפ"י תב"ע אולם לא תואמת לנספח הבינוי לא מבחינת העיצוב החיצוני, לא מבחינת הקונטור ולא מבחינת התכנון הפנימי וגודל הממ"דים המוצעים. על ע"ב להתאים לנספח הבינוי במלואו ולקבל אישור למה שניתן לשנות.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

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

המלצת האגף
לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

חוות דעת אדריכלית

מוצעות תוספות לפי תב"ע, השינויים תואמו עם ר"צ אין מניעה לאשר את הבקשה

סדר יום לוועדה מתאריך - 25/12/2025 - ה טבת תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2025/158
מספר בקשה	<u>2004/0698.08</u>
מספר סידורי	<u>36</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים + מסחר, מגורים, מסחר
מהות בקשה	תוספת בניה לדירות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	פולד יצחק
עורך הבקשה	הנדסאי קצבורג יעל
מתכנן השלד	הנדסאי וייס יעקב
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	10

כתובת האתר

זית רענן 6 , הקריות החסידיות

גוש	חלקה	בשלמות
30240	35	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
14012	תחילת תוקף	09/05/2014			
3709	תחילת תוקף	18/02/1990			
3709א	תחילת תוקף	08/07/1993			
5/10/01	תחילת תוקף	26/12/1967			
5/10/01	תחילת תוקף	26/12/1967			
5822	תחילת תוקף	04/11/2003			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

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

- בתאריך 10/11/2011 בתיק 2010/0459.00 עבור "תוספת בניה" בהיתר זה אושר 78.08 מ"ר לשטח עיקרי, 3.04 מ"ר לשטחי שירות ו- 15.08 מ"ר לשטחי מרפסות.

- בתאריך 02/11/2009 בתיק 2004/698.4 עבור "תוספת בניה" בהיתר זה אושר 93.17 מ"ר לשטח עיקרי ו- 14.68 מ"ר לשטחי מרפסות.

- בתאריך 05/11/2008 בתיק 2004/698.3 עבור "תוספת בניה לדירות" בהיתר זה אושר 19.62 מ"ר לשטח

עיקרי, 11.32 מ"ר לשטחי שירות ו- 6.98 מ"ר לשטחי מרפסות.

- בתאריך 07/07/2025 בתיק 2004/0698.07 עבור "הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, ממ"ד" בהיתר זה אושר 25.53 מ"ר לשטח עיקרי, 10.29 מ"ר לשטחי שירות ו- 910.7 מ"ר לשטחי מרפסות.

מהות הבקשה :

מצב קיים : מדובר בבניין קיים בעל 3 כניסות בן 6 קומות מעל הכניסה וקומה אחת מתחת הכניסה המשמש למגורים ברחוב זית רענן 6 בשכונת קרית צאנז , גוש : 30240 , חלקה : 35.

מצב מוצע :

קומה 1- , מפלס -2.88 :

חזית צפונית מזרחית :

מוצע הריסת בינוי קיים ותוספת בינוי כהרחבה ליח"ד קיימת.

קומת כניסה, מפלס +0.00 :

חזית צפונית מזרחית :

מוצע תוספת בינוי כהרחבה ליח"ד קיימת ומרפסת גג לא מקורה.

חזית דרומית מערבית :

מוצע הריסת בינוי קיים ותוספת בינוי כהרחבה ליח"ד קיימת כולל הגבהת חצר.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 35.

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

מידע קודם

מתאריך	
01/12/2025	הכנת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149
	לפרסם לפי סעיף 149 :

שלביות ביצוע: על עורך הבקשה: - לפרסם הקלה בדבר בינו בשונה מהוראות התכנית לסעיף שלביות ביצוע. - להציג בהרמוניקה מרפסת ע"ג גג התוספת המוצעת הכוללת מעקה וריצוף. נספח בינוי: קומת כניסה, +0.00, חזית צפונית מזרחית: על עורך הבקשה להתאים את מידות המוצע בהרמוניקה במדויק למידות בנספח הבינוי. שטחי בניה: ש. עיקרי: על עורך הבקשה להציג ע"ג ההרמוניקה חישוב של השטחים המותרים עפ"י נספח הבינוי ומוצעים בבקשה. הריסות/מצג שווא: בבחינת הבקשה אל מול תצלומי תצ"א וצילומים של עורך הבקשה נמצא כי בבניין קיימות סגירות רבות שלא נמצא לגבהים היתר ואף לא סומנו בהרמוניקה – על עורך הבקשה לסמן ע"ג ההרמוניקה את כל הבינויים הקיימים ושלא נמצא להם היתר בצהוב "להריסה לא בהיתר זה". קווי בניין/חצר: מותר עפ"י תקנות: "הגבהת חצר בכדי ליצור פתח יציאה למעין מרפסת מוגבהת תותר בגובה של עד 1 מ', מעבר לגובה זה, התכנון כבר אינו עולה בגדר של פיתוח שטח ומהווה חריגה". מבדיקת מערכת ה-gis ובמפלסים מתכנית המדידה ניתן לראות כי מדובר בהגבהת חצר בגובה של כ-3.50 מ' כאשר עורך הבקשה מראה שמדובר בהגבהה מזערית ואינו מציג את הגובה הקיים, דבר המהווה מצג שווא, מכאן כי המוצע בבקשה אינו עומד במותר – על עורך הבקשה להסיר הגבהת חצר המוצעת בבקשה לאלתר.		

בקרה הנדסית : על עורך הבקשה להמציא תצהיר מתכנן השלד עדכני לבקשה זו. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג הרמוניקה a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5822 תחילת תוקף : 04/11/2003 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 5822 תחילת תוקף 4.11.2003 אזור מגורים 2 מיוחד. תכנית מתאר 62'. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל לא קיים סעיף סטייה נכרת. קווי בניין/חצר : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 27.05.24 ע"י המח' למידע ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים כמפורט : חזית דרומית מערבית, מפלס 0.00 : מוצעת הגבהת חצר בגובה של 3.50 מ' (בדיקת הצוות המקצועי)	01/12/2025	חוות דעת תכנונית

החורגת מקו הבניין ועד גבול החלקה. מותר עפ"י תקנות : "הגבהת חצר בכדי ליצור פתח יציאה למעין מרפסת מוגבהת תותר בגובה של עד 1 מ', מעבר לגובה זה, התכנון כבר אינו עולה בגדר של פיתוח שטח ומהווה חריגה". מבדיקת מערכת ה-gis ובמפלסים מתכנית המדידה ניתן לראות כי מדובר בהגבהת חצר בגובה של כ-3.50 מ' כאשר עורך הבקשה מראה שמדובר בהגבהה מזערית ואינו מציג את הגובה הקיים, דבר המהווה מצג שווא, מכאן כי המוצע בבקשה אינו עומד במותר – על עורך הבקשה להסיר הגבהת חצר המוצעת בבקשה לאלתר. שלביות ביצוע: מותר עפ"י תב"ע, סעיף 9 (ח) (2) : "הבניה בחזיתות הבניין הקיימות תבוצע בשלבים ותבנה מלמטה כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהי ובמקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיו"ב לרווחת הדירה שמעליה, ובלבד שבחזיתות הדרום מערביות של הבניינים שתי יחידות דיור באותה קומה הגובלות ביניהן ושאינן מקושרות ע"י חדר מדרגות אחד, תיבנה בהינף אחד בלבד." מוצע בבקשה : תוספת בניה עבור יח"ד של שמשפח' שטרק כאשר אינם מצרפים לבקשה את הדירה הסמוכה בקיר המשותף, בינוי זה הינו בשונה מהוראות התכנית לסעיף שלביות ביצוע ואף לא פורסמה הקלה - על עורך הבקשה : - להציג בהרמוניקה מרפסת ע"ג גג התוספת המוצעת הכוללת מעקה וריצוף. - לפרסם הקלה בדבר בינו בשונה מהוראות התכנית לסעיף שלביות ביצוע. נספח בינוי : בתכנית חלים מס' נספחי בינוי כאשר נספח בינוי מס' 1 הרלוונטי הינו שותק, דהיינו מחייב. המוצע בבקשה אינו חורג מנספח הבינוי כמפורט להלן : מותר לפי נספח ומוצע בבקשה : קומה 1- , מפלס -2.88 : חזית צפונית מזרחית : מוצע הריסת בינוי קיים ותוספת בינוי כהרחבה ליח"ד קיימת, המוצע בבקשה תואם את נספח הבינוי. קומת כניסה, +0.00 :		

חזית צפונית מזרחית : מוצע תוספת בינוי כהרחבה ליח"ד קיימת ומרפסת גג לא מקורה, המוצע בבקשה תואם את נספח הבינוי במיקום, אך אינו תואם בגודלו במדויק למידות התוספת המוצעת בנספח ובכך מגדיל את השטח המוצע – על עורך הבקשה להתאים את מידות המוצע בהרמוניקה במדויק למידות בנספח הבינוי. חזית דרומית מערבית : מוצע הריסת בינוי קיים ותוספת בינוי כהרחבה ליח"ד קיימת, המוצע בבקשה תואם את נספח הבינוי. שטחי בניה : ש. עיקרי : ש. עיקרי מותר עפ"י תב"ע : מפלס -2.88 : סך של 37.80 מ"ר. מפלס +0.00 : סך של 31.90 מ"ר. יצוין, כי השטחים נלקחו מנספח הבינוי פר יח"ד המוצעות. ש. עיקרי קיים (דירות המבקשים) : מפלס -2.88 : סך של 78.22 מ"ר. מפלס +0.00 : סך של 73.11 מ"ר. ש. עיקרי מוצע בבקשה : מפלס -2.88 : סך של 26.17 מ"ר > 37.80 מ"ר המותרים. מפלס +0.00 : סך של 30.90 מ"ר > 31.90 מ"ר המותרים. שטחי הבניה חושבו ידנית מאחר ועורך הבקשה לא הציג חישוב של השטחים המותרים עפ"י נספח הבינוי - על עורך הבקשה להציג ע"ג ההרמוניקה חישוב של השטחים המותרים עפ"י נספח הבינוי ומוצעים בבקשה. מרפסות גג : קומת כניסה, +0.00 : חזית צפונית מזרחית : מרפסת גג לא מקורה בעומק של 2.16 מ', ברוחב של 9.24 מ' ובשטח של 14.49 מ"ר, התואמת את נספח הבינוי במיקום אך		

לא בשטחה - (ראה סעיף נספח בינוי). הריסות/מצג שווא : בבחינת הבקשה אל מול תצלומי תצ"א וצילומים של עורך הבקשה נמצא כי בבניין קיימות סגירות רבות שלא נמצא לגבהים היתר ואף לא סומנו בהרמוניקה – על עורך הבקשה לסמן ע"ג ההרמוניקה את כל הבינויים הקיימים ושלא נמצא להם היתר בצהוב "להריסה לא בהיתר זה". אישור הסדרי תנועה : לא רלוונטי בבקשה זו. אישור שימור : לא רלוונטי בבקשה זו. בקרה הנדסית : עפ"י הצהרת מהנדס לא נדרש חיזוק מבנים בבקשה זו. בבחינת הבקשה נמצא כי תצהיר מתכנן השלד אינו עדכני – על עורך הבקשה להמציא תצהיר מתכנן השלד עדכני לבקשה זו. חוות דעת אדריכלית : המוצע בבקשה תואם ברובו את נספח הבינוי עבור יח"ד של המבקשים, אך בבחינה נמצא כי המוצע חורג מסעיף שלביות ביצוע ונדרש בפרסום הקלה ייעודית, בנוסף הגבהת החצר הינה בגובה של כ-3.50 מ' כאשר אינה ניתנת לאישור ואף עורך הבקשה אינו מראה את כל הבינויים הקיימים ע"ג הבניין בצהוב להריסה, לאחר המצאת תכנית מתוקנת הבקשה תופנה לפרסום - על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג הרמוניקה a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

**המלצת האגף
לפרסם לפי סעיף 149**

לפרסם לפי סעיף 149 :

שלביות ביצוע :

על עורך הבקשה :

- לפרסם הקלה בדבר בינו בשונה מהוראות התכנית לסעיף שלביות ביצוע.

- להציג בהרמוניקה מרפסת ע"ג גג התוספת המוצעת הכוללת מעקה וריצוף.

נספח בינוי :

קומת כניסה, +0.00, חזית צפונית מזרחית :

על עורך הבקשה להתאים את מידות המוצע בהרמוניקה במדויק למידות בנספח הבינוי.

שטחי בניה :

ש. עיקרי : על עורך הבקשה להציג ע"ג ההרמוניקה חישוב של השטחים המותרים עפ"י נספח הבינוי ומוצעים בבקשה.

הריסות/מצג שווא :

בבחינת הבקשה אל מול תצלומי תצ"א וצילומים של עורך הבקשה נמצא כי בבניין קיימות

סגירות רבות שלא נמצא לגבהים היתר ואף לא סומנו בהרמוניקה – על עורך הבקשה לסמן ע"ג ההרמוניקה את כל הבינויים הקיימים ושלא נמצא להם היתר בצהוב "להריסה לא בהיתר זה".

קווי בניין/חצר :

מותר עפ"י תקנות : "הגבהת חצר בכדי ליצור פתח יציאה למעין מרפסת מוגבהת תותר בגובה של עד 1 מ', מעבר לגובה זה, התכנון כבר אינו עולה בגדר של פיתוח שטח ומהווה חריגה".

מבדיקת מערכת ה- gis ובמפלסים מתכנית המדידה ניתן לראות כי מדובר בהגבהת חצר בגובה של כ-3.50 מ' כאשר עורך הבקשה מראה שמדובר בהגבהה מזערית ואינו מציג את הגובה הקיים, דבר המהווה מצג שווא, מכאן כי המוצע בבקשה אינו עומד במותר – על עורך הבקשה להסיר הגבהת חצר המוצעת בבקשה לאלתר.

בקרה הנדסית :

על עורך הבקשה להמציא תצהיר מתכנן השלד עדכני לבקשה זו.

חוות דעת אדריכלית :

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 25/12/2025 - ה טבת תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2025/158
מספר בקשה	<u>2025/0069.00</u>
מספר סידורי	<u>37</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תחנת שנאים
שימוש עיקרי	תחנת כח חשמלי, תחנת כח חשמלי
מהות בקשה	בניית חדר שנאים מס הזמנה 15466850
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חברה התחדשות פישל 13 בע"מ .
עורך הבקשה	אדריכל בלצקי דוד
מתכנן השלד	נסים פז שלמה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	2

כתובת האתר

ישראל אהרון פישל 13 , בוכרים

גוש	חלקה	בשלמות
30103	5	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1358	תחילת תוקף	28/04/1974			
1358	תחילת תוקף	28/04/1974			
3276	תחילת תוקף	25/03/1990			
3276	תחילת תוקף	25/03/1990			
662502	תחילת תוקף	06/01/2021			
662502	תחילת תוקף	06/01/2021			

תאור הבקשה

היתרים/בקשות קודמים :

עפ"י נתוני המערכת לא נמצאו היתרים אחרונים שהופקו לבניין זה בחלקה זו .

- תיק 2022/310.00 אושר ביום 13.10.2024 בוועדת משנה, בהיתר זה אושרו 782.06 מ"ר למניין שטחים עיקריים, 270.90 מ"ר למניין שטחי שירות ו-104.94 מ"ר למניין שטחי מרפסות.

לבקשה זו טרם יצא היתר ונמצא כעת בהליכי המצאת התנאים.

מהות הבקשה :

מצב קיים : בניין קיים בן 5 קומות למגורים מעל קומת מרתף ברחוב אהרון פישל 13 בשכונת הבוכרים. גוש : 30103 חלקה : 5.

מצב מוצע :

קומת מרתף 2-, מפלס 8.27- :

חזית דרומית מערבית –

מוצע תוספת קומה חלקית עבור 3 חדרי טרפו' (שנאים) הכולל בחלק המערבי מדרגות גישה, מבואה ופתחי אוורור, בנוסף מוצע כולנוסאות בגבול המגרש.

קומת מרתף 1- מפלס 3.55- :

חזית דרומית מערבית –

מוצע תוספת קומה חלקית עבור 3 חדרי טרפו' (שנאים) הכולל בחלק המערבי מדרגות גישה, מבואה ופתחי אוורור, בנוסף מוצע כולנוסאות בגבול המגרש.

קומת קרקע, מפלס 0.00 :

חזית דרומית מערבית – מוצעות 2 מקומות חניה.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות לא משלוח הודעות.

תום מועד להגשת התנגדויות בתאריך 31/07/2025 לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

ולפי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

בעלי עניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 5.

הליך 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	
04/12/2025	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת : התיק מובא לדחייה במתכונת המוצעת היות ובבחינת הבקשה נמצא כי ישנה בקשה מקבילה 2022/310.00 להרחבת הבניין ותוספת קומת מחסנים תת-קרקעית כאשר חדר טרפו המוצע בבקשה הנבחנת כעת הינו עבודה. - נמצא כי חדר טרפו' המוצע בבקשה הנבחנת כעת מוצע ע"ג המחסנים המוצעים בבקשה 2022/310.00 בחלק הדרומי מערבי בעומק של 2 מ' על 8.50 מ' ובנוסף לבקשה הנבחנת לא הומצא אישור בקרה הנדסית אף שיש שינויים קונסטרוקטיביים. חדר שנאים/טרפו' : - בבחינת הבקשה נמצא כי ישנה בקשה מקבילה 2022/310.00 להרחבת הבניין ותוספת קומת מחסנים תת-קרקעית כאשר חדר טרפו המוצע בבקשה הנבחנת כעת הינו עבודה. - נמצא כי חדר טרפו' המוצע בבקשה הנבחנת כעת מוצע ע"ג המחסנים המוצעים בבקשה 2022/310.00 בחלק הדרומי מערבי בעומק של 2 מ' על 8.50 מ'. - עפ"י הוראות התכנית לבניין זה נדרש בהמצאת בקרה הנדסית, בבקשה להיתר 2022/310.00 התקבל אישור בקרה הנדסית. לבקשה הנבחנית לא הומצא אישור זה ואך יש שינויים קונסטרוקטיביים מהותיים אשר עורך הבקשה יידרש בהמצאת אישור זה. מכל המפורט לעיל, לא ניתן לאשר את 2 הקומות המוצעות עבור חדר טרפו', על עורך הבקשה לבחון את האפשרות להציע את הבקשה הנבחנת בבקשה 2022/310.00 ולהמציא את כל האישורים הנדרשים עבורה. אישור איכות הסביבה : על עורך הבקשה להמציא אישור זה טרם דיון נוסף. אישור הסדרי תנועה : על עורך הבקשה להבהיר לצוות המקצועי באם מדובר בחניות מוצעות או בטעות סופר, ככל ומדובר בחניות מוצעות יש להמציא אישור מחלקת הסדרי תנועה. אישור בקרה הנדסית :		

בבקשה להיתר 2022/310.00 התקבל אישור בקרה הנדסית. המוצע בבקשה כולל תוספת קירות בטון בתת-הקרקע ואף מוצעים כולנוסאות בגבול המגרש, כך שישנם שינויים קונסטרוקטיביים מהותיים – על עורך הבקשה להמציא אישור בקרה הנדסית.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 662502 תחילת תוקף : 06/01/2021 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 662502 תחילת תוקף 06/01/2021 מגורים ד' + דרך. תכנית מתאר 62'. תקנות חוק תכנון ובניה. סטייה ניכרת : 1. קווי הבניין הינם מירביים וצמצום המרווח. 2. מס' הקומות המירבי. 3. גובה הבניה המירבי. 4. שלביות ביצוע הינף אחד הינו מחייב. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 05/03/2024 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים לעניין חדר שנאים כמפורט להלן :	04/12/2025	חוות דעת תכנונית

מותר עפ"י תקנות בניה במרווחים : סעיף 4.09(4) "בניה המותרת במרווח הינה חדר שנאים תת קרקעי, לרבות מהלך מדרגות מקורה בגובה המזערי הדרוש וכן תחנות טרפו' זעירות עיליות ששטחם אינו עולה על 10 מ"ר וגובהם אינו עולה על 1.5 מטרים". מוצע בבקשה : קומת מרתף 2-, מפלס -8.27 : חזית דרומית מערבית – מוצע תוספת קומה חלקית עבור 3 חדרי טרפו' (שנאים) הכולל בחלק המערבי מדרגות גישה, מבואה ופתחי אוורור, בנוסף מוצע כולנוסאות בגבול המגרש, בינוי חדרי השנאים המוצע חורג מקו הבניין עד לגבול החלקה. קומת שנאים המוצעת הינה תת-קרקעית ואינה חורגת מסעיף התקנות. קומת מרתף 1- מפלס -3.55 : חזית דרומית מערבית – מוצע תוספת קומה חלקית עבור 3 חדרי טרפו' (שנאים) הכולל בחלק המערבי מדרגות גישה, מבואה ופתחי אוורור, בנוסף מוצע כולנוסאות בגבול המגרש. קומת שנאים המוצעת הינה תת-קרקעית ואינה חורגת מסעיף התקנות ואף חדר המדרגות כגישה לקומת הקרקע הינו פתוח לשמים . נספח בינוי : בתכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת נספח בינוי מחייב לעניין גובה הבניין וקווי הבניין. המוצע בבקשה שונה מנספח הבינוי, הבינוי המוצע בבקשה הינו בשונה מנספח הבינוי ואינו חורג מאחד מסעיפים אלו. שלביות ביצוע : עפ"י תב"ע סעיף 7.1 : "תוספת הבניה ותוספת הקומות תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים". הבינוי המוצע אינו מכח התכנית.		

שטחי בניה : ש. שירות : מותר עפ"י תב"ע : 151.33 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת. מוצע בבקשה : שטח שירות בסך של 77.22 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת. חדר שנאים/טרפו' : התקבל אישור מחברת חשמל מיום 09/02/25 מאת גלינה פולונסקי. - בבחינת הבקשה נמצא כי ישנה בקשה מקבילה 2022/310.00 להרחבת הבניין ותוספת קומת מחסנים תת-קרקעית כאשר חדר טרפו המוצע בבקשה הנבחנת כעת הינו עבודה. - נמצא כי חדר טרפו' המוצע בבקשה הנבחנת כעת מוצע ע"ג המחסנים המוצעים בבקשה 2022/310.00 בחלק הדרומי מערבי בעומק של 2 מ' על 8.50 מ'. - עפ"י הוראות התכנית לבניין זה נדרש בהמצאת בקרה הנדסית, בבקשה להיתר 2022/310.00 התקבל אישור בקרה הנדסית. לבקשה הנבחנית לא הומצא אישור זה ואך יש שינויים קונסטרוקטיביים מהותיים אשר עורך הבקשה יידרש בהמצאת אישור זה. מכל המפורט לעיל, לא ניתן לאשר את 2 הקומות המוצעות עבור חדר טרפו', על עורך הבקשה לבחון את האפשרות להציע את הבקשה הנבחנת בבקשה 2022/310.00 ולהמציא את כל האישורים הנדרשים עבורה. אישור איכות הסביבה : עפ"י נתוני המערכת לא התקבל אישור מאיכות הסביבה – על עורך הבקשה להמציא אישור זה טרם דיון נוסף. אישור הסדרי תנועה : בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה מציע 2 חניות בקומת קרקע, מפלס 0.00 בחזית דרומית מערבית, במעמד פתיחת התיק עורך הבקשה לא הופנה להמצאת אישור הסדרי תנועה. ייתכן כי חניות אלו נרשמו כמוצעות בטעות סופר ונותרו מבקשה 2022/310.00 - על עורך הבקשה להבהיר לצוות המקצועי באם מדובר בחניות מוצעות או בטעות סופר, ככל ומדובר בחניות מוצעות יש להמציא אישור מחלקת הסדרי		

תנועה. אישור שימור : התקבל פטור מחלקת שימור מיום 03/11/25 מאת צחור יהונתן. אישור בקרה הנדסית : עפ"י הוראות התכנית לבניין זה נדרש בהמצאת בקרה הנדסית. בבקשה להיתר 2022/310.00 התקבל אישור בקרה הנדסית. המוצע בבקשה כולל תוספת קירות בטון בתת-הקרקע ואף מוצעים כולנוסאות בגבול המגרש, כך שישנם שינויים קונסטרוקטיביים מהותיים – על עורך הבקשה להמציא אישור בקרה הנדסית. חוות דעת אדריכלית : - בבחינת הבקשה נמצא כי ישנה בקשה מקבילה 2022/310.00 להרחבת הבניין ותוספת קומת מחסנים תת-קרקעית כאשר חדר טרפו המוצע בבקשה הנבחנת כעת הינו עבודה. - נמצא כי חדר טרפו המוצע בבקשה הנבחנת כעת מוצע ע"ג המחסנים המוצעים בבקשה 2022/310.00 בחלק הדרומי מערבי בעומק של 2 מ' על 8.50 מ'. - עפ"י הוראות התכנית לבניין זה נדרש בהמצאת בקרה הנדסית, בבקשה להיתר 2022/310.00 התקבל אישור בקרה הנדסית. לבקשה הנבחנית לא הומצא אישור זה ואך יש שינויים קונסטרוקטיביים מהותיים אשר עורך הבקשה יידרש בהמצאת אישור זה. מכל המפורט לעיל, לא ניתן לאשר את 2 הקומות המוצעות עבור חדר טרפו, על עורך הבקשה לבחון את האפשרות להציע את הבקשה הנבחנת בבקשה 2022/310.00 ולהמציא את כל האישורים הנדרשים עבורה. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות לבקשה.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

**המלצת האגף
לדחות במתכונת המוצעת**

לדחות במתכונת המוצעת :

התיק מובא לדחייה במתכונת המוצעת היות ובבחינת הבקשה נמצא כי ישנה בקשה מקבילה 2022/310.00 להרחבת הבניין ותוספת קומת מחסנים תת-קרקעית כאשר חדר טרפו המוצע בבקשה הנבחנת כעת הינו עבודה.

- נמצא כי חדר טרפו המוצע בבקשה הנבחנת כעת מוצע ע"ג המחסנים המוצעים בבקשה 2022/310.00 בחלק הדרומי מערבי בעומק של 2 מ' על 8.50 מ' ובנוסף לבקשה הנבחנת לא הומצא אישור בקרה הנדסית אף שיש שינויים קונסטרוקטיביים.

חדר שנאים/טרפו' :

- בבחינת הבקשה נמצא כי ישנה בקשה מקבילה 2022/310.00 להרחבת הבניין ותוספת קומת מחסנים תת-קרקעית כאשר חדר טרפו המוצע בבקשה הנבחנת כעת הינו עבודה.

- נמצא כי חדר טרפו המוצע בבקשה הנבחנת כעת מוצע ע"ג המחסנים המוצעים בבקשה 2022/310.00 בחלק הדרומי מערבי בעומק של 2 מ' על 8.50 מ'.

- עפ"י הוראות התכנית לבניין זה נדרש בהמצאת בקרה הנדסית, בבקשה להיתר 2022/310.00 התקבל אישור בקרה הנדסית. לבקשה הנבחנית לא הומצא אישור זה ואך יש שינויים קונסטרוקטיביים מהותיים אשר עורך הבקשה יידרש בהמצאת אישור זה.

מכל המפורט לעיל, לא ניתן לאחר את 2 הקומות המוצעות עבור חדר טרפו', על עורך הבקשה לבחון את האפשרות להציע את הבקשה הנבחנת בבקשה 2022/310.00 ולהמציא את כל האישורים הנדרשים עבורה.

אישור איכות הסביבה :

על עורך הבקשה להמציא אישור זה טרם דיון נוסף.

אישור הסדרי תנועה :

על עורך הבקשה להבהיר לצוות המקצועי באם מדובר בחניות מוצעות או בטעות סופר, ככל ומדובר בחניות מוצעות יש להמציא אישור מחלקת הסדרי תנועה.

אישור בקרה הנדסית :

בבקשה להיתר 2022/310.00 התקבל אישור בקרה הנדסית. המוצע בבקשה כולל תוספת קירות בטון בתת-הקרקע ואף מוצעים כולנוסאות בגבול המגרש, כך שישנם שינויים קונסטרוקטיביים מהותיים – על עורך הבקשה להמציא אישור בקרה הנדסית.

סדר יום לוועדה מתאריך - 25/12/2025 - ה טבת תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2025/158
מספר בקשה	<u>2013/0037.07</u>
מספר סידורי	<u>38</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת, סגירת מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת שטח עיקרי, סגירת מרפסת, חיזוק חדר קיים, ומרפסת.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	קוט ראובן
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות כץ רות
מתכנן השלד	הנדסאי טייבר פנחס דוד
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	23

כתובת האתר

דברי חיים 21, הקריות החסידיות

גוש	חלקה	בשלמות
30299	81	לא
30299	78	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1241082	תחילת תוקף	01/02/2025			
1241082	תחילת תוקף	01/02/2025			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

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

- בתאריך 14/01/2025 בת.ב. 2013/0037.00 עבור "תוספת לבניין קיים עבור הרחבת יח"ד" בהיתר זה אושרו 216.35 מ"ר לשטחי עיקרי ו- 60.14 מ"ר לשטחי מרפסות.

מהות הבקשה :

מצב קיים : מדובר במבנה קיים בן 8 קומות המשמש למגורים ברחוב דברי חיים 21 בשכונת הקריות

החסידיות, גוש : 30299, חלקה : 78.

מצב מוצע :

קומת קרקע, מפלס +0.00 :

מוצע שינויים בפיתוח, גדרות ומדרגות חיצוניות להריסה.

חזית צפונית מזרחית :

מוצעים עמודים עבור הבינוי בקומה א'.

קומה א', מפלס +3.00 (יח"ד מס' 4) :

מוצע חיזוק חדר קיים הכולל סגירת מרפסת זיז קיימת.

חזית צפונית מזרחית :

מוצע תוספת בינוי כהרחבה לדירה.

חזית מערבית :

מוצע תוספת מרפסת זיז מקורה וסגירת מרפסת זיז קיימת.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה לא פורסמו ההקלות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 78.

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

מידע קודם

מתאריך	
10/12/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	לדחות במתכונת המוצעת :
	הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ונמצא כי עורך הבקשה אינו מחשב פונקציות הנדרשות במניין שטח עיקרי ושירות מוצע ולא הוכח זכויות בניה ע"מ לוודא עמידה במותר.

שטחי בניה : ש. עיקרי : על עורך הבקשה : - לחשב את שטח חדר מחוזק במניין שטח עיקרי קיים וסגירת מרפסת זיז כעיקרי מוצע. - להציג חישוב ע"ג ההרמוניקה של כל השטחים המוצעים בנספח הבינוי כולל חישוב זכויות הבניה שמומשו והשטחים הנותרים למימוש בכל המבנה נשוא הבקשה ולוודא עמידה במותר. - לחשב כשטח עיקרי 25 ס"מ בלבד מעובי הקירות המוצעים. ש. שירות : על עורך הבקשה להציג חישוב ע"ג ההרמוניקה של כל השטחים המוצעים בנספח הבינוי כולל חישוב זכויות הבניה שמומשו והשטחים הנותרים למימוש בכל המבנה נשוא הבקשה לצורך חישוב הקירוי המוצע בקומת הקרקע ולוודא עמידה במותר. שלביות ביצוע : על עורך הבקשה לסמן להריסה בצהוב "לא כלול בהיתר זה" את כל הבנוי בקומה ב' ללא היתר ולהציג ע"ג גג התוספת בקומה א' מרפסת תקינה כולל מעקה וריצוף. הריסות : על עורך הבקשה לסמן ע"ג ההרמוניקה את מלוא השטחים להריסה בצהוב כמסומן בנספח הבינוי וכן לסמן את הבנוי בעבירת בניה להריסה בצהוב "להריסה לא בהיתר זה". חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a .		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1241082	25/11/2025	חוות דעת תכנונית

תחילת תוקף : 01/02/2025 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 1241082 תחילת תוקף 01/02/2025 , מגורים ג. מתאר '62. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל לא חל סעיף סטייה ניכרת. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 21/4/25 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי בניין המאושרים. נספח בינוי : בתכנית חל נספח בינוי מפורט מחייב חלקית לעניינים הבאים : מס' יחידות דיור מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בניה מרביים וקווי בנין מרביים. המוצע בבקשה אינו חורג מסעיפים אלו כמפורט להלן : מותר לפי נספח ומוצע בבקשה : קומת קרקע, מפלס +0.00 : מוצע שינויים בפיתוח, גדרות ומדרגות חיצוניות להריסה, תואם נספח בינוי. חזית צפונית מזרחית : מוצעים עמודים עבור הבינוי בקומה א', תואם נספח בינוי.		

קומה א', מפלס +3.00 (יח"ד מס' 4) : מוצע חיזוק חדר קיים הכולל סגירת מרפסת זיו קיימת, אינו תואם נספח אך מנחה לעניין זה. חזית צפונית מזרחית : מוצע תוספת בינוי כהרחבה, תואם נספח בינוי. חזית מערבית : מוצע תוספת מרפסת זיו מקורה, תואם נספח בינוי. וסגירת מרפסת זיו קיימת, לא תואם נספח אך מנחה לעניין זה. שלביות ביצוע : עפ"י התב"ע סעיף 7.1 : 1. "הבניה תבוצע בעמודות בשלבים מהקרקע כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כלשהי. במקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה". 2. "בנוסף למפורט לעיל, הבנייה בכל אחת מעמודות שבתחום התכנית תיבנה ללא תלות בבניה המוצעת בעמודה האחרת". המוצע בבקשה הינו בניה חלקית מההרחבה הניתנת בתב"ע, עפ"י הסעיף הנ"ל יש להציע מרפסת בגג התוספת בקומה א', היות ובקומה ב' קיים בינוי ללא היתר יש לסמן להריסה ולהציג מרפסת תקינה - על עורך הבקשה לסמן להריסה בצהוב "לא כלול בהיתר זה" את כל הבנוי בקומה ב' ללא היתר ולהציג ע"ג גג התוספת בקומה א' מרפסת תקינה כולל מעקה וריצוף. שטחי בניה : ש. עיקרי : ש. עיקרי מותר בתב"ע : בסך של 3,834.32 מ"ר כאשר 3,624 מ"ר מאושר בתב"ע 9989א' ו- 210.32 מ"ר מאושרים בתב"ע זו. סעיף 5 : "שטח עובי הקירות חושב כ 25 ס"מ. יתרת השטח העולה על 25 ס"מ לא תבוא במניין השטחים לבניה". עבור יח"ד מס' 4 : ש. עיקרי קיים (עפ"י ההרמוניקה) : בסך של 155.87 מ"ר. ש. עיקרי מוצע בבקשה : בסך של 62.63 מ"ר. בבחינת הבקשה את שטחי הבניה נמצא כי עורך הבקשה אינו		

מחשב את שטח חדר מחוזק הכולל סגירת מרפסת קיימת במניין שטח עיקרי, היות וסגירת המרפסת אינה תואמת את נספח הבינוי, עורך הבקשה נדרש להציג חישוב ע"ג ההרמוניקה של כל השטחים המוצעים בנספח הבינוי כולל חישוב זכויות הבניה שמומשו בכל המבנה ע"מ לוודא יתרת שטח עיקרי. בנוסף, עורך הבקשה מחשב את עובי הקירות בסך של 35 ס"מ במניין שטח עיקרי כאשר עפ"י הסעיף הנ"ל עובי הקירות הנדרש בחישוב הינו 25 ס"מ בלבד. על עורך הבקשה : - לחשב את שטח חדר מחוזק במניין שטח עיקרי קיים וסגירת מרפסת זיז כעיקרי מוצע. - להציג חישוב ע"ג ההרמוניקה של כל השטחים המוצעים בנספח הבינוי כולל חישוב זכויות הבניה שמומשו והשטחים הנותרים למימוש בכל המבנה נשוא הבקשה ולוודא עמידה במותר. - לחשב כשטח עיקרי 25 ס"מ בלבד מעובי הקירות המוצעים. ש. שירות : ש. שירות מותר בתב"ע : 1,034.96 מ"ר מעל הכניסה כאשר 874 מ"ר מאושר בתב"ע 9989א' ו- 160.96 מ"ר מאושרים בתב"ע זו. בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה מציע בינוי בקומה א' אשר מקרה את קומת הקרקע ומהווה שטח שירות, עורך הבקשה אינו מחשב שטח זה במניין שטח שירות מוצע ולא מוכיח יתרת זכויות כאשר בנספח הבינוי שטח זה אינו נכלל בסך השטחים המוצעים – על עורך הבקשה להציג חישוב ע"ג ההרמוניקה של כל השטחים המוצעים בנספח הבינוי כולל חישוב זכויות הבניה שמומשו והשטחים הנותרים למימוש בכל המבנה נשוא הבקשה לצורך חישוב הקירוי המוצע בקומת הקרקע ולוודא עמידה במותר. מס' יח"ד : מותר עפ"י תב"ע : 24 יח"ד. מוצע בבקשה : הרחבה ליח"ד קיימת ללא תוספת יח"ד חדשות. מס' קומות : מותר ע"פ תב"ע : 8 קומות מעל הכניסה הקובעת. מוצע בבקשה : הרחבה ליח"ד קיימת, אין שינוי במס' הקומות.		

מרפסת זיז : מוצע בבקשה : קומה א', מפלס +3.00, יח"ד מס' 4, חזית מערבית : מוצעת מרפסת זיז מקורה בעומק של 1.78 מ', ברוחב של 2.70 מ' ובשטח של 4.79 מ"ר התואמת במידותיה את נספח הבינוי. חדר מחוזק : עבור יח"ד מס' 4 מוצע חדר מחוזק בשטח של 12.78 מ"ר אשר אינו תואם במיקומו לנספח הבינוי, נספח מנחה לעניין זה – אין מניעה לאשר. תימוכין קניינים : מוצע בבקשה עמודים בקומת הקרקע עבור הבינוי בקומה א', בהתאם לנספח בינוי. הריסות : עפ"י התב"ע סעיף 4.1.2 (ט') : חריגות הבניה המסומנות בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1 מיועדות להריסה ויהרסו כתנאי לתחילת עבודות הבניה בשטח ע"י בעלי הזכויות בחלק מהמבנה המיועד להריסה ועל חשבונם. מודגש בזאת כי ההריסות יכללו כל בניה הקיימת בקומת קרקע ללא היתר, החוסמת את המעבר לחניה המסומנת בנספח הבינוי - נספח מס' 1. בנוסף, בבחינת הבקשה נמצא כי בבנין קיים בינוי ללא היתר - על עורך הבקשה לסמן ע"ג ההרמוניקה את מלוא השטחים להריסה בצהוב כמסומן בנספח הבינוי וכן לסמן את הבנוי בעבירת בניה להריסה בצהוב "להריסה לא בהיתר זה". אישור הסדרי תנועה : לא רלוונטי בבקשה זו. אישור מחלקת שימור : לא רלוונטי בבקשה זו. בקרה הנדסית :		

לא רלוונטי בבקשה זו. חוות דעת אדריכלית: המוצע בבקשה תואם ברובו את נספח הבינוי אך הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ונמצא כי עורך הבקשה אינו מחשב פונקציות הנדרשות במניין שטח עיקרי ושירות מוצע ולא הוכח זכויות בניה ע"מ לוודא עמידה במותר - על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a . התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה זו 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 ונמצא כי עורך הבקשה אינו מחשב פונקציות

הנדרשות במניין שטח עיקרי ושירות מוצע ולא הוכח זכויות בניה ע"מ לוודא עמידה במותר.

שטחי בניה :

ש. עיקרי :

על עורך הבקשה :

- לחשב את שטח חדר מחוץ במניין שטח עיקרי קיים וסגירת מרפסת זיז כעיקרי מוצע.

- להציג חישוב ע"ג ההרמוניקה של כל השטחים המוצעים בנספח הבינוי כולל חישוב זכויות הבניה שמומשו והשטחים הנותרים למימוש בכל המבנה נשוא הבקשה ולוודא עמידה במותר.

- לחשב כשטח עיקרי 25 ס"מ בלבד מעובי הקירות המוצעים.

ש. שירות :

על עורך הבקשה להציג חישוב ע"ג ההרמוניקה של כל השטחים המוצעים בנספח הבינוי כולל חישוב זכויות הבניה שמומשו והשטחים הנותרים למימוש בכל המבנה נשוא הבקשה לצורך חישוב הקירוי המוצע בקומת הקרקע ולוודא עמידה במותר.

שלביות ביצוע :

על עורך הבקשה לסמן להריסה בצהוב "לא כלול בהיתר זה" את כל הבנוי בקומה ב' ללא היתר ולהציג ע"ג גג התוספת בקומה א' מרפסת תקינה כולל מעקה וריצוף.

הריסות :

על עורך הבקשה לסמן ע"ג ההרמוניקה את מלוא השטחים להריסה בצהוב כמסומן בנספח הבינוי וכן לסמן את הבנוי בעבירת בניה להריסה בצהוב "להריסה לא בהיתר זה".

חוות דעת אדריכלית :

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 25/12/2025 - ה טבת תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2025/158
מספר בקשה	<u>2023/0593.00</u>
מספר סידורי	<u>39</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניה חדשה / בניין חדש, חפירה ומילוי, ריצוף חצר ועבודות פיתוח, בניית גדר
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת יח"ד דיור מעל בניין קיים+בניין חדש
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	ועדת בעלויות
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אבו זאהרייה מופיד
עורך הבקשה	אדריכל אבו חוסין אחמד
מתכנן השלד	אבו ליל נאסר
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	11

כתובת האתר

אל דמיר סמטה 7 , בית חנינה בית חנינה- מזרח ירושלים

גוש	חלקה	בשלמות
30615	64	כן
30615	63	כן
30615	67	כן
30615	66	כן
30615	65	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
א3457	תחילת תוקף	18/04/1996			
ב7158	תחילת תוקף	18/10/2014			
762708	תחילת תוקף	12/02/2022			
990499	תחילת תוקף	01/04/2023			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

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

- בתאריך 14.02.2019 בת.ב. 2016/421.00 ובו אושר "הקמת שני בניינים חדשים למגורים בני שלוש קומות וחצי מעל קומת המרתף סה"כ 14 יח"ד".

קיימים היתרים נוספים בחלקה אשר לא נודעים למבנים הקיימים.

מהות הבקשה המוצעת :

בשכונת בית חנינה, רח' אל דמיר סמטה 7 הקמת בניין חדש השלמת קומה לשני בניינים קיימים וקוספת קומה לשני בניינים קיימים.

גוש : 30615 חלקה : 65,66,67,63.

מצב מוצע :

קומת מרתף חדשה קומה 2 - :

מוצע קומת חניה , חדר מדרגות משותף , מחסנים ומעלית .

קומה 1 - :

בניין 1 – קומה קיימת.

בניין 2 – קומה קיימת.

בניין 3 – מוצעת קומה חדשה 2 יח"ד, מוצע חדר מדרגות משותף ומעלית .

דירה 1 – מוצע בינוי מגורים ומרפסת מקורה ומדרגות פנים.

דירה 2 - מוצע בינוי מגורים ומרפסת מקורה ומדרגות פנים.

קומת קרקע :

בניין 1 – קומה קיימת.

בניין 2 – קומה קיימת.

בניין 3 – מוצעת קומה חדשה, מוצע חדר מדרגות משותף ומעלית .

דירה 1 – מוצע בינוי מגורים ומרפסת מקורה וממ"ד.

דירה 2 - מוצע בינוי מגורים ומרפסת מקורה וממ"ד.

קומה א :

בניין 1 – קומה קיימת.

בניין 2 – קומה קיימת.

בניין 3 – מוצעת קומה חדשה 2 יח"ד, מוצע חדר מדרגות משותף ומעלית .

דירה 3 – מוצע בינוי מגורים ומרפסת מקורה ומדרגות פנים.

דירה 4 - מוצע בינוי מגורים ומרפסת מקורה ומדרגות פנים.

קומת ב :

בניין 1 – קומה קיימת.

בניין 2 – קומה קיימת.

בניין 3 – מוצעת קומה חדשה, מוצע חדר מדרגות משותף ומעלית .

דירה 3 – מוצע בינוי מגורים ומרפסת מקורה וממ"ד.

דירה 4 - מוצע בינוי מגורים ומרפסת מקורה וממ"ד.

קומה ג :

בניין 1 – חצי קומה קיימת.

חצי קומה מוצע בינוי מגורים, ממ"ד, מרפסות זיז מקורות.

בניין 2 – חצי קומה קיימת.

חצי קומה מוצע בינוי מגורים, ממ"ד, מרפסות זיז מקורות.

בניין 3 – מוצעת קומה חדשה, מוצע חדר מדרגות משותף ומעלית .

דירה 5 – מוצע בינוי מגורים ומרפסת מקורה, מדרגות פנים ומרפסת גג.

קומה ד :

בניין 1 – חצי קומה קיימת גג טכני ומערכות.

חצי קומה מוצע בינוי מגורים, ממ"ד, מרפסות זיז מקורות.

בניין 2 – מוצע 2 יח"ד

דירה 9 - בינוי מגורים, ממ"ד, מרפסות זיז מקורות.

דירה 10 - בינוי מגורים, ממ"ד, מרפסות זיז מקורות.

בניין 3 – מוצעת קומה חדשה, מוצע חדר מדרגות משותף ומעלית .

דירה 5 – מוצע בינוי מגורים ומרפסת מקורה וממ"ד.

קומת גג במפלס :

מוצעות יציאות לקומת גג טכני ומערכות.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

תום מועד התנגדויות בתאריך 04.07.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 63,66,65.

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

מידע קודם

מתאריך	
27/11/2025	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת המוצע בבקשה מקובל מבחינה תכנונית יש לתקן את החישוב שטחים שהיו לפי בניינים ע"מ לוודא עמידה בשטחים מותרים. -יש להשלים תנאים טרם דיון כנדרש. -יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a. שטח בניה : ע"פ הוראות התוכנית סעיף 5 - שטח הבנייה המותר עפ"י התב"ע מעל הקרקע בניין 1 : עיקרי : 980 מ"ר. שירות : 200 מ"ר. מתחת לקרקע : 305 מ"ר. בניין 2 : עיקרי : 1000 מ"ר. שירות : 200 מ"ר. מתחת לקרקע : 1015 מ"ר. בניין 3 : עיקרי : 640 מ"ר.

שירות : 116 מ"ר. מתחת לקרקע : 200 מ"ר שירות, 120 מ"ר עיקרי. יש להציג טבלת שטחים מחולקת לפי בניינים ע"מ לוודא עמידה במותר. מחסנים : מוצעים בבקשה 25 מחסנים יש לצמצם את כמות המחסנים לכמות הדירות. מרפסות : ע"פ תבע 990499 טבלה 5 – מרפסות מאושרות עפ"י התב"ע בנוסף לשטח העיקרי : בניין 1 : 52 מ"ר . בניין 2 : 83 מ"ר. בניין 3 : 50 מ"ר . יש להציג טבלת שטחים מחולקת לפי בניינים ע"מ לוודא עמידה במותר. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : "לא התקבלה תשובה מהגורם". אישור תברואה : "לדחות את הבקשה בגין חוסר במסמכים נדרשים". אישור הסדרי תנועה : ניתן אישור בתאריך 02.07.25 - "לאשר את הבקשה". הבקשה אינה תואמת את אישור הסדרי תנועה שהתקבל, יש להתאים או לחלופין להגיד אישור מח' הסדרי תנועה מעודכן		

בהתאם להגשה. אישור מחלקת המאור : "לא התקבלה תשובה מהגורם". בעלויות : נדרשת בדיקת בעלויות חוזרת ע"י אני פירו בהתאם לנוהל החדש. תקופה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/ השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים- תוך תקופת זמן זו , הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 990499 תחילת תוקף : 01/04/2023 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : *990499- תחילת תוקף 06/03/2023, מגורים ב. תוכנית כפופות :	27/11/2025	חוות דעת תכנונית

* 5166/ב -תחילת תוקף 21/01/2010. מבטלת : * התוכנית תכנית מתאר 62. סטייה ניכרת : ע"פ תבע 990499 - סעיף 6.2 - "מס' קומות המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב". "גובה הבנייה המירבי בתכנית זו הינה מחייב". "קווי הבניין המפורטים בתשריט התוכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת". המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע אין מניעה לאשר. נספח בינוי : בתו כנית - 990499 קיים נספח בינוי מס' 1 מחייב לעניין גובה הבנייה ומס' הקומות. המוצע בבקשה תואם נספח לעניין גובה הבנייה ומס' הקומות. הקונטור של בניין 3 שונה מהנספח. אין מניעה לאשר. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2023/5549.00 שהוגש מיום 20.03.2023 ע"י המח' למידע תכנוני. המוצע בבקשה בתחום קווי בניין מאושרים. מס' קומות : ע"פ הוראות התבע טבלה מס' 5 - מותר עפ"י התב"ע לבניינים 1,2 5 קומות ולבניין 3 6 קומות.		

המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ע"כ אין מניעה לאשר. מס' יח"ד : ע"פ הוראות התבע מותר עד 23 יח"ד. קיים בבקשה- 13 יח"ד. מוצע בבקשה- תוספת 10 יח"ד –המוצע עומד במותר ע"כ אין מניעה לאשר. שטח בניה : ע"פ הוראות התוכנית סעיף 5 - שטח הבנייה המותר עפ"י התב"ע מעל הקרקע בניין 1 : עיקרי : 980 מ"ר. שירות : 200 מ"ר. מתחת לקרקע : 305 מ"ר. בניין 2 : עיקרי : 1000 מ"ר. שירות : 200 מ"ר. מתחת לקרקע : 1015 מ"ר. בניין 3 : עיקרי : 640 מ"ר. שירות : 116 מ"ר. מתחת לקרקע : 200 מ"ר שירות, 120 מ"ר עיקרי. יש להציג טבלת שטחים מחולקת לפי בניינים ע"מ לוודא עמידה במותר. מחסנים :		

מוצעים בבקשה 25 מחסנים יש לצמצם את כמות המחסנים לכמות הדירות. ניהול מי נגר : ע"פ תבע 990499 – סעיף 6.1 - "יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל " -הוצג חישוב כנדרש. מרפסות : ע"פ תבע 990499 טבלה 5 – מרפסות מאושרות עפ"י התב"ע בנוסף לשטח העיקרי : בניין 1 : 52 מ"ר . בניין 2 : 83 מ"ר. בניין 3 : 50 מ"ר . יש להציג טבלת שטחים מחולקת לפי בניינים ע"מ לוודא עמידה במותר. שלביות ביצוע : ע"פ תבע 990499 סעיף 7.1 – הבנייה תבוצע בהינף אחד - לא תותר בנייה בשלבים. תנאי למתן טופס 4 - נטיעת עצים בוגרים בתיאום עם אגף שפ"ע של עריית ירושלים. תנאי לתעודת גמר - חיפוי אבן עמור קירות האבן בכל החזיתות. ממ"ד : לכל יח"ד קיימת קיים ממ"ד מאושר. לכל יח"ד חדשה מוצע ממ"ד בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פקע"ר.		

תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : "לא התקבלה תשובה מהגורם". אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך 12.06.25 - "לאשר את הבקשה". אישור תברואה : "לדחות את הבקשה בגין חוסר במסמכים נדרשים". אישור הסדרי תנועה : ניתן אישור בתאריך 02.07.25 - "לאשר את הבקשה". הבקשה אינה תואמת את אישור הסדרי תנועה שהתקבל, יש להתאים או לחלופין להגיד אישור מח' הסדרי תנועה מעודכן בהתאם להגשה. אישור מחלקת דרכים : ניתן אישור בתאריך 08.07.25 - "לאשר את הבקשה". אישור מחלקת המאור : "לא התקבלה תשובה מהגורם". נוהל בקרה הנדסית : התוכנית 990499 אינה כוללת בהוראותיה סעיף נוהל בקרה הנדסית. בעלויות : נדרשת בדיקת בעלויות חוזרת ע"י אני פירו בהתאם לנוהל		

החדש.		
חוות דעת תכנונית :		
המוצע בבקשה מקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר.		
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
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	3
	תשלום אגרת בניה	4
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	5
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	6
	אישור/תשלום המחלקה להיטל סלילה	7
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	8
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	9
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח	10
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	11
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה כאמור בתקנה 52	12

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

המוצע בבקשה מקובל מבחינה תכנונית יש לתקן את החישוב שטחים שהיו לפי בניינים ע"מ לוודא עמידה בשטחים מותרים.

-יש להשלים תנאים טרם דיון כנדרש.

-יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.

שטח בניה :

ע"פ הוראות התוכנית סעיף 5 -

שטח הבנייה המותר עפ"י התב"ע מעל הקרקע

בניין 1 :

עיקרי : 980 מ"ר.

שירות : 200 מ"ר.

מתחת לקרקע : 305 מ"ר.

בניין 2 :

עיקרי : 1000 מ"ר.

שירות : 200 מ"ר.

מתחת לקרקע : 1015 מ"ר.

בניין 3 :

עיקרי : 640 מ"ר.

שירות : 116 מ"ר.

מתחת לקרקע : 200 מ"ר שירות, 120 מ"ר עיקרי.

יש להציג טבלת שטחים מחולקת לפי בניינים ע"מ לוודא עמידה במותר.

מחסנים :

מוצעים בבקשה 25 מחסנים יש לצמצם את כמות המחסנים לכמות הדירות.

מרפסות :

ע"פ תבע 990499 טבלה 5 –

מרפסות מאושרות עפ"י התב"ע בנוסף לשטח העיקרי :

בניין 1 : 52 מ"ר .

בניין 2 : 83 מ"ר.

בניין 3 : 50 מ"ר .

יש להציג טבלת שטחים מחולקת לפי בניינים ע"מ לוודא עמידה במותר.

תנאים טרם דיון :

אישור איכות הסביבה :

"לא התקבלה תשובה מהגורם".

אישור תברואה :

"לדחות את הבקשה בגין חוסר במסמכים נדרשים".

אישור הסדרי תנועה :

ניתן אישור בתאריך 02.07.25 - "לאשר את הבקשה".

הבקשה אינה תואמת את אישור הסדרי תנועה שהתקבל, יש להתאים או לחלופין להגיד אישור מח' הסדרי תנועה מעודכן בהתאם להגשה.

אישור מחלקת המאור :

"לא התקבלה תשובה מהגורם".

בעלויות :

נדרשת בדיקת בעלויות חוזרת ע"י אני פירו בהתאם לנוהל החדש.

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

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 25/12/2025 - ה טבת תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2025/158
מספר בקשה	<u>2015/0310.04</u>
מספר סידורי	<u>40</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, ממ"ד, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה עבור תוספת 2 יח"ד ע"פ תבע 770107
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	לוי משה
עורך הבקשה	מרקס בתיה
מתכנן השלד	שטיין מנחם
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	56

כתובת האתר

הרב פניז'ל 6 , נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30647	5	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1978	תחילת תוקף	05/10/1975			
1978	תחילת תוקף	05/10/1975			
1978א	תחילת תוקף	01/12/1977			
1978א	תחילת תוקף	01/12/1977			
1978א	תחילת תוקף	01/12/1977			
314369	תחילת תוקף	28/05/2021			
3907	תחילת תוקף	23/08/1991			
5/22/02	תחילת תוקף	20/03/1985			
5/22/02	תחילת תוקף	20/03/1985			
770107	תחילת תוקף	03/04/2021			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

קיימים היתרים החלקה אשר לא נוגעים לכניסה המבוקשת.

מהות הבקשה המוצעת :

בשכונת נווה יעקב ברחוב פניזל 6 מבוקש תוספת עפ"י תב"ע.

גוש : 30647 חלקה : 5.

מצב בבקשה :

קומה 2- במפלס 7.39- :

דירה 49- מוצע תוספת בינוי למגורים, ממ"ד, ריצוף גינה.

קומה 1- במפלס 4.63- :

דירה 48- מוצע תוספת בינוי למגורים, ממ"ד, מרפסת גג.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה לא פורסמו ההקלות :

תום מועד הגשת התנגדויות : 03/04/2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

בעלי עניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 5.

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

מידע קודם

מתאריך	
27/11/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	לדחות במתכונת המוצעת : המוצע בבקשה חורג מהוראות התבע ואינו מקובל מבחינה תכנונית יש להציג תואם לנספח הבינוי. יש להשלים תנאים טרם דיון. יש לתקן הרמוניקה עפ"י הרמוניקה a .

יש לסדר את השטחי בניה ושטחי מרפסת הגג שהיו תואמים לנספח הבינוי. נספח בינוי : בתכנית - 770107 קיים נספח בינוי מס' 1 הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים : מס' יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בניה מרביים וקווי הבניין מרביים. מוצע בבקשה : קומה 1- במפלס -4.63 : דירה 48- מוצע תוספת בינוי למגורים, ממ"ד, מרפסת גג. המוצע בבקשה תואם נספח אין מניעה לאשר למעט מרפסת הגג (ראה סעיף מרפסות). שטח בניה : מצב בבקשה : קומה 2- במפלס -7.39 : דירה 49- מוצע תוספת בינוי למגורים בתוך קווי הבניין בשטח של 117.35 מ"ר מאושר עפ"י הנספח 107.24 מ"ר. שטח המדרגות לא מחושב בנספח יש להציע בתואם לשטחים המאושרים בנספח. קומה 1- במפלס -4.63 : דירה 48- מוצע תוספת בינוי למגורים בתוך קווי הבניין בשטח 107.11 מ"ר מאושר תב"ע 88.98 מ"ר. מוצע הכשרת עברה בחזית מערבית אשר לא ניתן להכשירה היא חורגת מהשטחים המותרים וגם שונה מנספח הבינוי יש להציע בתואם לשטחים המאושרים בנספח ולסמן להריסה בהתאם לנספח הבינוי. מרפסות : מצב בבקשה : קומה 1- במפלס -4.63 :		

דירה 48- מוצע מרפסת גג בתוך קווי הבניין בשטח של 10.49 מ"ר המוצע בבקשה לא תואם נספח ולא מקובל מבחינה תכנונית יש לסדר את המרפסת עפ"י נספח הבינוי. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : "לא התקבלה תשובה מהגורם". אישור הסדרי תנועה : "לדחות את הבקרה, נדרשת תכנית מתוקנת". אישור דרכים : "לא התקבלה תשובה מהגורם". נוהל בקרה הנדסית : בתב"ע 770107 סעיף 4.1 (4) חיזוק מבנים תמ"א 38 : היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזור המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413. יש להציג היתר מקורי שהבניין נבנה אחרי 1980 או לחליפין אם הוא ניבנה ליפני 1980 להביא אישור בקרה הנדסית. 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 : 770107	03/11/2025	חוות דעת תכנונית

תחילת תוקף : 03/04/2021 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : * 770107 - תחילת תוקף 03/04/2021, מגורים ג'. שינוי : * 3907-תחילת תוקף 08/08/1991. * 1978-א-תחילת תוקף 01/12/1977. סטייה ניכרת : ע"פ תבע 770107 -אין סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי : בתכנית - 770107 קיים נספח בינוי מס' 1 הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים : מס' יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בניה מרביים וקווי הבניין מרביים. מוצע בבקשה : קומה 2- במפלס 7.39- : דירה 49- מוצע תוספת בינוי למגורים, ממ"ד, ריצוף גינה. המוצע בבקשה תואם נספח אין מניעה לאשר. קומה 1- במפלס 4.63- : דירה 48- מוצע תוספת בינוי למגורים, ממ"ד, מרפסת גג. המוצע בבקשה תואם נספח אין מניעה לאשר למעט מרפסת הגג (ראה סעיף מרפסות).		

קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2024/5660.00 שהוגש מיום 11.04.2024 ע"י המח' למידע תכנוני. המוצע בתוך קווי הבניין המאושרים אין מניעה לאשר. מס' קומות : מוצע בבקשה זו תוספת לקומות קיימות . מס' יח"ד : בבקשה הנ"ל לא מוצעת תוספת יח"ד. שטח בניה : מצב בבקשה : קומה 2- במפלס -7.39 : דירה 49- מוצע תוספת בינוי למגורים בתוך קווי הבניין בשטח של 117.35 מ"ר מאושר עפ"י הנספח 107.24 מ"ר. שטח המדרגות לא מחושב בנספח יש להציע בתואם לשטחים המאושרים בנספח. קומה 1- במפלס -4.63 : דירה 48- מוצע תוספת בינוי למגורים בתוך קווי הבניין בשטח 107.11 מ"ר מאושר תב"ע 88.98 מ"ר. מוצע הכשרת עברה בחזית מערבית אשר לא ניתן להכשירה היא חורגת מהשטחים המותרים וגם שונה מנספח הבינוי יש להציע בתואם לשטחים המאושרים בנספח ולסמן להריסה בהתאם לנספח הבינוי. שלביות ביצוע : תכנית 444398 סעיף 7.1 – 1."הבנייה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה, ללא דילוג על קמה כל שהיא, במקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד או ראשונה ושניה בלבד וכדומה) יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה ריצוף וכיו"ב לרווחת הדירה		

שמעליה"- לא רלוונטי לבקשה זו. ממ"ד : מוצע בבקשה : קומה 2- במפלס -7.39 : דירה 49- מוצע ממ"ד בתוך קווי הבניין בשטח של 9 מ"ר + עובי קירות. קומה 1- במפלס -4.63 : דירה 48- מוצע ממ"ד בתוך קווי הבניין בשטח של 9 מ"ר + עובי קירות. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. מרפסות : מצב בבקשה : קומה 2- במפלס -7.39 : דירה 49- מוצע ריצוף גינה בתוך קווי הבניין תואם תב"ע, השטח של הריצוף גינה לא מחושב. יש לחשב את השטח עפ"י השטחים המאושרים בתב"ע ולהכניס את הגדר לתוך קווי הבניין. קומה 1- במפלס -4.63 : דירה 48- מוצע מרפסת גג בתוך קווי הבניין בשטח של 10.49 מ"ר המוצע בבקשה לא תואם נספח ולא מקובל מבחינה תכנונית יש לסדר את המרפסת עפ"י נספח הבינוי. תימוכין קניינים : מוצע בבקשה תופסות תואמות תב"ע לא נדרש תימוכין קניינים. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : "לא התקבלה תשובה מהגורם".		

אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך 13.03.2025 - "לאשר את הבקשה" . אישור תברואה : ניתן אישור בתאריך 22.04.2025 - "לאשר את הבקשה" . אישור הסדרי תנועה : "לדחות את הבקרה, נדרשת תכנית מתוקנת". אישור דרכים : "לא התקבלה תשובה מהגורם". נוהל בקרה הנדסית : בתב"ע 770107 סעיף 4.1 (4) חיזוק מבנים תמ"א 38 : היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזור המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413. יש להציג היתר מקורי שהבניין נבנה אחרי 1980 או לחליפין אם הוא ניבנה ליפני 1980 להביא אישור בקרה הנדסית. חוות דעת תכנונית : המוצע בבקשה חורג מהוראות התבע ואינו מקובל מבחינה תכנונית יש להציג תואם לנספח הבינוי. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת :

המוצע בבקשה חורג מהוראות התבע ואינו מקובל מבחינה תכנונית יש להציג תואם לנספח הבינוי.

יש להשלים תנאים טרם דיון.

יש לתקן הרמוניקה עפ"י הרמוניקה a .

יש לסדר את השטחי בניה ושטחי מרפסת הגג שהיו תואמים לנספח הבינוי.

נספח בינוי :

בתכנית - 770107 קיים נספח בינוי מס' 1 הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים : מס' יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מרביים וקווי הבניין מרביים.

מוצע בבקשה :

קומה 1- במפלס 4.63- :

דירה 48- מוצע תוספת בינוי למגורים, ממ"ד, מרפסת גג.

המוצע בבקשה תואם נספח אין מניעה לאשר למעט מרפסת הגג (ראה סעיף מרפסות).

שטח בניה :

מצב בבקשה :

קומה 2- במפלס -7.39 :

דירה 49- מוצע תוספת בינוי למגורים בתוך קווי הבניין בשטח של 117.35 מ"ר מאושר עפ"י הנספח 107.24 מ"ר.

שטח המדרגות לא מחושב בנספח יש להציע בתואם לשטחים המאושרים בנספח.

קומה 1- במפלס -4.63 :

דירה 48- מוצע תוספת בינוי למגורים בתוך קווי הבניין בשטח 107.11 מ"ר מאושר תב"ע 88.98 מ"ר.

מוצע הכשרת עברה בחזית מערבית אשר לא ניתן להכשירה היא חורגת מהשטחים המותרים וגם שונה מנספח הבינוי יש להציע בתואם לשטחים המאושרים בנספח ולסמן להריסה בהתאם לנספח הבינוי.

מרפסות :

מצב בבקשה :

קומה 1- במפלס -4.63 :

דירה 48- מוצע מרפסת גג בתוך קווי הבניין בשטח של 10.49 מ"ר המוצע בבקשה לא תואם נספח ולא מקובל מבחינה תכנונית יש לסדר את המרפסת עפ"י נספח הבינוי.

תנאים טרם דיון :

אישור איכות הסביבה :

"לא התקבלה תשובה מהגורם".

אישור הסדרי תנועה :

"לדחות את הבקרה, נדרשת תכנית מתוקנת".

אישור דרכים :

"לא התקבלה תשובה מהגורם".

נוהל בקרה הנדסית :

בתב"ע 770107 סעיף 4.1 (4)

חיזוק מבנים תמ"א 38 : היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

יש להציג היתר מקורי שהבניין נבנה אחרי 1980 או לחליפין אם הוא ניבנה ליפני 1980 להביא אישור בקרה הנדסית.

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 - 25/12/2025 - ה טבת תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2025/158
מספר בקשה	<u>2024/0394.00</u>
מספר סידורי	<u>41</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית גדר גבוהה מ 1.5 מטר
שימוש עיקרי	תעשייה מלאכה והחסנה, תעשייה ומסחר
מהות בקשה	תוספת בניה, והגבהת גדר
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אחים ישראל בע"מ אחים ישראל בע"מ
עורך הבקשה	מר נטף יואן
מתכנן השלד	מישל לוי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

עטרות 26 , אזור תעשייה עטרות

גוש	חלקה	בשלמות
31301	38	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1259126	תחילת תוקף	20/05/2024			
1689	תחילת תוקף	03/05/1973			
1689	תחילת תוקף	03/05/1973			
1689	תחילת תוקף	03/05/1973			
1689	תחילת תוקף	03/05/1973			
1689	תחילת תוקף	03/05/1973			
1689	תחילת תוקף	03/05/1973			
1689א	תחילת תוקף	06/12/1973			
1689א	תחילת תוקף	06/12/1973			
5/23/03	אושרה	31/03/2003			

תאור הבקשה

היתרים קודמים רלוונטים לבקשה :

2012/94.10 תוספת מבניה

2012/94.1 פיצול היתר

2012/94.2 תוכנית שינויים

מהות הבקשה :

מצב קיים : מבנה תעשיה בן 3 קומות.

מצב מוצע :

תוכנית קומה קרקע, מפלס 8.00- :

בחזית צפונית מוצע שטח עיקרי, בהתאם לדרישת הגנת הסביבה.

ובחית דרומית מוצע קירוי קל והגבהת גדר עד 6 מ' מחומרים קלים עפ"י דרישת הגנת הסביבה.

באיזור תעשיה עטרות, גוש 31301 חלקה 38.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 29.5.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 26 , בוצע משלוח הודעות לפי תקנה 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

מידע קודם

מתאריך	
07/12/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	לדחות במתכונת המוצעת : התכנית המוצעת אינה עומדת לעניין התקנות והוראות התב"ע- יש להתאים כנדרש. תוכנית קומה קרקע, מפלס 8.00- : בחזית צפונית מוצע שטח עיקרי, בהתאם לדרישת הגנת הסביבה- שטח זה מוצע כשטח מגורים עיקרי וע"כ לא רלוונטי ע"כ יש לחשב כשטח תעשיה מוצע.

ובחזית דרומית מוצע קירוי קל – שטח הקירוי מוצע כשטח פרגולה וע"כ לא ניתן, יש לחשב ולהציע כשטח פרגולה עפ"י תקנות הפטור או קירוי מחומרים עפ"י המבנה גדר הגבהת גדר עד 6 מ' מחומרים קלים עפ"י דרישת הגנת הסביבה- בתעשייה ניתן להציע עד גובה של 2 מטר יש לצמצם כנדרש. שטחי הבניה : עפ"י התוכנית ניתן לבנות 224% שטחי בניה שטח החלקה הינו 21110 ולכן ניתן לבנות 47,368 מ"ר לא הוצג חישוב ע"ג ההרמוניקה, יש לחשב כנדרש את כלל הבניינים הקיימים במגרש ולהציג שעומדים במותר. יש להוסיף חישוב נפחי חוות דעת תכנונית : יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/23/03 תחילת תוקף : 31/03/2003	07/12/2025	חוות דעת תכנונית

ייעוד הקרקע: התוכנית החלה בחלקה: *1689 תחילת תוקף 3.5.1973 אזור תעשיה *1689א תחילת תוקף 6.12.1973 אזור תעשיה חוק התכנון והבניה. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס' 2024/5437 שהוגש מיום 19.3.2024 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבנין המאושרים. סטיה ניכרת: בתכנית לא קיים סעיף זה. פרסום הקלות: במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 29.5.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות נספח בינוי: לא קיים נספח בינוי לתכנית זו. שטחי בניה: תוכנית קומה קרקע, מפלס -8.00: בחזית צפונית מוצע שטח עיקרי, בהתאם לדרישת הגנת הסביבה- שטח זה מוצע כשטח מגורים עיקרי וע"כ לא רלוונטי ע"כ יש לחשב כשטח תעשיה מוצע. ובחזית דרומית מוצע קירווי קל – שטח הקירווי מוצע כשטח		

פרגולה וע"כ לא ניתן, יש לחשב ולהציע כשטח פרגולה עפ"י תקנות הפטור או קירוי מחומרים עפ"י המבנה הקיים ולהציע כשטח עיקרי. הגבהת גדר עד 6 מ' מחומרים קלים עפ"י דרישת הגנת הסביבה- בתעשייה ניתן להציע ד גובה של 2 מטר יש לצמצם כנדרש עפ"י התוכנית ניתן לבנות 224% שטחי בניה שטח החלקה הינו 21110 ולכן ניתן לבנות 47,368 מ"ר לא הוצג חישוב ע"ג ההרמוניקה, יש לחשב כנדרש את כלל הבניינים הקיימים במגרש ולהציג שעומדים במותר. בתעשייה יש להוסיף חישוב נפחי ממ"ד : לא מוצע ממ"מ אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. תכסית, יח"ד, מס' קומות : לא מוצע, לא רלוונטי. חניה, חדרים מחוזקים, השלמת דירת גג 5%, ניווד זכויות, מרווח קידמי. לא מוצע, לא רלוונטי. חיזוק מבנים : התכנית לא כוללת סעיף זה. שלביות ביצוע : התכנית לא כוללת סעיף זה.		

תימוכין קניינים : עפ"י נסח- בעלים יחיד, לא נדרש. חוות דעת תכנונית : התכנית המוצעת אינה עומדת לעניין התקנות והוראות התב"ע- יש להתאים כנדרש יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. אישורים טרם דיון : אישור מחלקת איכות הסביבה- התקבל אישור 8.9.2025 אישור מחלקת שפ"ע- התקבל אישור 4.5.2025 אישור מחלקת תנועה- התקבל אישור 4.5.2025 אישור מחלקת הסדרי תנועה - התקבל אישור 24.6.2025		

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

	9	אישור שירותי הכבאות
	10	אישור משרד הבריאות

המלצת האגף
לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת :

התכנית המוצעת אינה עומדת לעניין התקנות והוראות התב"ע- יש להתאים כנדרש.

תוכנית קומה קרקע, מפלס -8.00 :

בחזית צפונית מוצע שטח עיקרי, בהתאם לדרישת הגנת הסביבה- שטח זה מוצע כשטח מגורים עיקרי וע"כ לא רלוונטי ע"כ יש לחשב כשטח תעשיה מוצע.

ובחזית דרומית מוצע קירוי קל – שטח הקירוי מוצע כשטח פרגולה וע"כ לא ניתן, יש לחשב ולהציע כשטח פרגולה עפ"י תקנות הפטור או קירוי מחומרים עפ"י המבנה

גדר

הגבהת גדר עד 6 מ' מחומרים קלים עפ"י דרישת הגנת הסביבה-

בתעשיה ניתן להציע עד גובה של 2 מטר

יש לצמצם כנדרש.

שטחי הבניה :

עפ"י התוכנית ניתן לבנות 224% שטחי בניה

שטח החלקה הינו 21110 ולכן ניתן לבנות 47,368 מ"ר

לא הוצג חישוב ע"ג ההרמוניקה, יש לחשב כנדרש את כלל הבניינים הקיימים במגרש ולהציג שעומדים במותר.

יש להוסיף חישוב נפחי

חוות דעת תכנונית :

יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 25/12/2025 - ה טבת תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2025/158
מספר בקשה	<u>2012/0269.01</u>
מספר סידורי	<u>42</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 בניה לבניין קיים, בס"כ 2 יח"ד חדשות, סה"כ 4 יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נוהל מוכתר
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חלביה לילה
עורך הבקשה	מהנדס חמאדה ראדי
מתכנן השלד	מהנדס חמאדה ראדי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

אל נאדי סמטה 14 , ערב א-סואחרה

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
991414	תחילת תוקף	13/08/2022			

תאור הבקשה

מדובר במבנה מגורים ברח' אל נאדי סמטה 1 מס' 14, בשכונת ערב א-סואחרה.

היתרים קודמים :

ללא היתרים, תב"ע 991414 מציעה הכשרת הקיים וזכויות בניה נוספות.

קיים :

אגף מזרחי- במפלס התחתון, בנין מגורים קיים בן 2 קומות (ללא מרתף) סה"כ 1 יח"ד עם ממ"ד ומהלך מדרגות פנימי.

אגף מערבי - במפלס העליון, בנין מגורים קיים בן 2 קומות (ללא מרתף) סה"כ 2 יח"ד כולל ממ"ד ומהלך מדרגות חיצוני המוביל למפלס התחתון לאגף המזרחי. גג המבנה משמש לחנייה ממפלס הרחוב.

מוצע :

הכשרה בנין קיים.

הקלות :

ללא הקלות, במעמד פתיחת תיק בוצע משלוח הודעות לפי תקנה 36 כחוק.

תום מועד התנגדויות : 18/07/2025, ללא התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

בוצע בדיקת בעלויות עפ"י נוהל מוכתר במעמד ובאחריות הדסק.

מידע קודם

מתאריך	
30/11/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	הכשרת בניין קיים שאינו תואם קו בנין תשריט. ישנה חריגה בזכויות הבניה – קיים בינוי מקורה מחוץ לקו בנין ע"ג שטח זיקת הנאה אשר אינו מוצג באופן מלא וכן אינו מוצע להריסה.
	להלן הליקויים הדרושים לתיקון :
	הכשרת בניין קיים שאינו תואם קו בנין תשריט. ישנה חריגה בזכויות הבניה – קיים בינוי מקורה מחוץ לקו בנין ע"ג שטח זיקת הנאה אשר אינו מוצג באופן מלא וכן אינו מוצע להריסה.
	להלן הליקויים הדרושים לתיקון :
	הפקעה
	השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות

המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, ובכפוף לכל דין. סעיף 4.1.2 (ג) השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ. על ע"ב להציג שטח ההפקעה בכל התכניות ולוודא כי השטח פנוי מכל מבנה, גדר או חפץ המהווה כתנאי בהיתר. קווי בנין קווי הבנין הינם מחייבים לפי תשריט ולפי הנספח. עם זאת חלה סתירה ביניהם היות ואינם זהים. בהתאם להוראות התכנית לפי סעיף 1.7 – " במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים" ישנה חריגה מקו בנין תשריט המהווה סטייה ניכרת, קירוי מעבר לרכבים (כחלק מהחנייה על הגג). ראה התייחסות בסעיף נפרד (מעבר לרכבים). על ע"ב לדייק קו הבנין בהתאם לתשריט, סעיף זה ייבחן בשנית. מעבר לרכבים מעבר קיים באמצעות גשר מקורה, המחבר בין מפלס הרחוב לבין הגג המשמש כחנייה. הגשר עצמו עד לגבול חלקה תואם נספח, עם זאת הגג אינו מופיע בנספח. על ע"ב להתייחס לחריגות הבאות ולהציע פתרון העומד בהוראות התכנית: המעבר אינו מופיע באופן מלא בנספחי תב"ע 991414 (ישנם ביטויים חלקיים למעבר הקיים לרכבים) ולכן לא ניתן להכשיר שטח זה. לפיכך, המעבר המקורה הינו מחוץ לקו הבנין ומהווה סטייה ניכרת. עפ"י סעיף 4.1.2(ג) – " השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ . " המעבר הקיים הינו ע"ג שטח זיקת ההנאה ועל אף שבתשריט ישנם אלמנטים להריסה בתחומי זיקת ההנאה, לא ברור כיצד בפועל תתבצע הגישה למעבר רכבים בגג ללא מעבר בשטח זיקת ההנאה. כאשר סימון ההריסה עפ"י תשריט הינו מחייב ומהווה כתנאי בהיתר. על ע"ב להציע קירוי להריסה בכדי לעמוד בהוראות התכנית. השטח מתחת לגשר, בתכנית קומה ג במפלס +9.36 (717.72)	

הינו שטח מקורה מחוץ לקו בנין ומהווה סטייה ניכרת. עפ"י נספחי תב"ע 991414 ישנם עמודים בלבד בתחומי קו הבנין, ככל הנראה הגישה לקומה זו מתבצע באמצעות השטח המקורה. על ע"ב להציע איטום החלל המקורה בגבולות קו הבנין על מנת שלא לחרוג מהוראות התכנית וכן להציע כניסה לקומה ג במפלס $+9.36$ (717.72) בגבולות קו הבנין, לא ניתן לאשר כניסה משטח מקורה מחוץ לקו בנין. מעבר להולכי רגל ישנם מהלכי מדרגות חיצוניים המובילים ממפלס הגג $+12.48$ (720.84) ועד למפלס הבינוי התחתון $0.00 = (708.36)$. מהלכי המדרגות הקיימים אינם באים לידי ביטוי כנדרש במסגרת הבקשה. מוצג באופן חלקי אשר אינו תואם את הקיים בשטח עפ"י נתוני ה-gis בנוסף, עפ"י תשריט חלק ממהלך המדרגות החיצוני מסומן להריסה, כאשר הסימון להריסה הינו מחייב ומהווה כתנאי בהיתר, כך שלא ברור כיצד מתבצעת הגישה לקומה ב' במפלס $+6.24$ (714) וכן לקומה ג במפלס $+9.36$ (717.72). על ע"ב להציג התייחסות למהלכי המדרגות החיצוניים הקיימים באם כמוצע או להריסה. על ע"ב להתחשב בסעיף 4.1 "תשמר גישה חופשית לכול הדיירים אל גג הבניין" ומצד שני תתאפשר גישה כניסה לדירות. כפי שצוין בסעיף הקודם (מעבר לרכבים) לא ברור כיצד מתבצעת הגישה לדירות הקיימות. מספר יחידות דיור עפ"י טבלה מס' 5 מותר עד 3 יח"ד מוצע 3 יח"ד. עומד במותר, יחד עם ככל הנראה טעות סופר, בטופס 1 בשורת תיאור הבקשה מצוין 4 יח"ד. על ע"ב לדייק בהתאם למוצע. שטחי בניה - עפ"י טבלה מס' 5 השטחים המותרים הינם מעל הכניסה הקובעת. שטח עיקרי מותר: 500 מ"ר קיים + מוצע = 366.21 מ"ר עומד במותר, על ע"ב להציע כלל הבינוי הקיים להכשרה כמוצע. שטחי שירות		

מותר : 70 מ"ר קיים + מוצע = 48.25 מ"ר עומד במותר, על ע"ב להציע כלל הבינוי הקיים להכשרה כמוצע. ראה הערות ע"ג ההרמוניקה, יש לדייק עפ"י קווי הבנין המותרים לפי תשריט. סעיף השטחים ייבחן לאחר הצגת הנתונים. מרפסות זיז - לפי טבלה מס' 5 מותר עד 30 מ"ר מרפסות מקורות. מוצע סה"כ 4 מרפסות להלן הפירוט: מרפסת a במפלס $708.36=0.00$ בשטח 7.06 מ"ר מדובר במרפסת להכשרה על ע"ב לחשבה כשטח מקורה (כמוצע). מרפסת b במפלס $711.48=+3.12$ בשטח 7.06 מ"ר מדובר במרפסת להכשרה על ע"ב לחשבה כמרפסת זיז מקורה (כמוצע). מרפסת c במפלס $714.60=+6.24$ בשטח 61.80 מ"ר מחושבת כמרפסת גג לא מקורה, מדובר במרפסת להכשרה על ע"ב לחשבה בחלקה כמרפסת מקורה, כמרפסת גג וכמרפסת זיז – ראה הערות ע"ג ההרמוניקה. מרפסת d במפלס $717.72=+9.36$ בשטח 6.34 מ"ר מדובר במרפסת להכשרה ומחושבת כמרפסת זיז מקורה. סה"כ השטחים ככל הנראה כ-26.8 מ"ר, על ע"ב להציע כמוצע כלל הבינוי הקיים, ייבחן לאחר הצגת הנתונים, כאשר לפי טבלה 5 מותר 30 מ"ר מרפסות מקורות. תכנית פיתוח		

במסגרת התכנית הוצגה תכנית פיתוח חלקית. אין התאמה בין תכנית המדידה לנתונים העולים מתוך ה-gis על ע"ב להציג אלמנטים עפ"י הקיים בשטח. ראשית, ראה סעיף קודם מעבר להולכי רגל. שנית יש להציג כלל האלמנטים להריסה עפ"י תשריט. שלישית יש להציג תכנית הכוללת אלמנטים של פיתוח: גדרות / קירות תמך/ מדרגות ומעקות וכן מפלסים. בנוסף, תכולת אשפה ליטר, מיקום פילר מים, פתרון גז. על תכנית זו להתחשב בסעיף 6.1 מי נגר (לפחות 15%) וכן להוסיף חישוב התמוך בתוצאה, וכן בסעיף 4.1 ט"ב) הצגת רדיוס 3 מטר עצים לשימור, להוסיף מפלסים בכלל האלמנטים של הפיתוח ולהציג פתרון ניקוז מלא לחלקה. היות ומדובר במבנה מדורג המתחבר למפלס הרחוב בקומה העליונה, על ע"ב להציג תכנית פיתוח כרקע בכל תכניות הקומות. 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. חפירה ו/או שינוי מפלס ו / או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים . תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם אגף שפ"ע לעניין העצים לשימור בתחום התכנית . יש להציג רדיוס 3 מטר עבור העצים לשימור. הריסות ופינויים עפ"י תשריט הסימון להריסה הינו מחייב, גם בשטח ההפקעה. על ע"ב להציג הנתונים בכל התכניות. הריסתם מהווה כתנאי בהיתר. גדרות - סעיף 4.1.2 א – גובה הגדרות לא יעלה על 1.2 מ'		

קירות התמך יהיו עד לגובה 3 מטר בדירוג . במסגרת הבקשה לא הוצגה תכנית פריסת גדרות, על ע"ב להציגה כולל פירוט חומרי הגמר, קווי מידות אורך ורוחב לכל מקטע וכך מידה כללית ולהוכיח עמידה בהוראות התכנית. בחזית המערבית ישנו קיר תמך העולה על 3 מטר וחורג מהוראות התכנית, על ע"ב להציע קירות תומכים מדורגים עד 3 מטר או לחילופין לפרסם הקלה מתאימה, אינו עומד במותר. עיצוב אדריכלי במסגרת הבקשה לא מצוין חומר גמר המבנה הקיים, על ע"ב לציין זאת בחזיתות ובחתכים. קולטי שמש על הגג סעיף 4.1.2(ו) – 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 6.1 – יותרו לפחות 15% שטחים חדירים למים. במסגרת הבקשה אין התייחסות לסעיף זה, על ע"ב להציג תרשים +חישוב ולהוכיח עמידה בסעיף זה. 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 :	24/11/2025	חוות דעת תכנונית

991414 תחילת תוקף : 13/08/2022 ייעוד הקרקע : מס' תכנית שחלה בחלקה : 991414 תחילת תוקף : 13/08/2022 אזור מגורים : ב סה"כ שטח : 510מ"ר תא שטח 1 התכנית אינה כפופה לתכנית מתאר. הבקשה נבחנה לפי תיק מידע 2024/5011 מתאריך 06/02/2024 סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה סטייה ניכרת מס' הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטייה ניכרת. נספח בינוי תשריט מחייב בקנ"מ 1: 250 נספח מנחה בקנ"מ 1: 200 - מחייב לעניין קווי הבנין ומס' הקומות. הפקעה השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965 , ובכפוף לכל דין. סעיף 4.1.2 (ג) השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור		

וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ. על ע"ב להציג שטח ההפקעה בכל התכניות ולוודא כי השטח פנוי מכל מבנה, גדר או חפץ המהווה כתנאי בהיתר. קווי בנין קווי הבנין הינם מחייבים לפי תשריט ולפי הנספח. עם זאת חלה סתירה ביניהם היות ואינם זהים. בהתאם להוראות התכנית לפי סעיף 1.7 – " במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים " ישנה חריגה מקו בנין תשריט המהווה סטייה ניכרת, קירוי מעבר לרכבים (כחלק מהחנייה על הגג). ראה התייחסות בסעיף נפרד (מעבר לרכבים). על ע"ב לדייק קו הבנין בהתאם לתשריט, סעיף זה ייבחן בשנית. מעבר לרכבים מעבר קיים באמצעות גשר מקורה, המחבר בין מפלס הרחוב לבין הגג המשמש כחנייה. הגשר עצמו עד לגבול חלקה תואם נספח, עם זאת הגג אינו מופיע בנספח. על ע"ב להתייחס לחריגות הבאות ולהציע פתרון העומד בהוראות התכנית : המעבר אינו מופיע באופן מלא בנספחי תב"ע 991414 (ישנם ביטויים חלקיים למעבר הקיים לרכבים) ולכן לא ניתן להכשיר שטח זה. לפיכך, המעבר המקורה הינו מחוץ לקו הבנין ומהווה סטייה ניכרת. עפ"י סעיף 4.1.2.ג) – " השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ . " המעבר הקיים הינו ע"ג שטח זיקת ההנאה ועל אף שבתשריט ישנם אלמנטים להריסה בתחומי זיקת ההנאה, לא ברור כיצד בפועל תתבצע הגישה למעבר רכבים בגג ללא מעבר בשטח זיקת ההנאה. כאשר סימון ההריסה עפ"י תשריט הינו מחייב ומהווה כתנאי בהיתר. על ע"ב להציע קירוי להריסה בכדי לעמוד בהוראות התכנית. השטח מתחת לגשר, בתכנית קומה ג במפלס +9.36 (717.72) הינו שטח מקורה מחוץ לקו בנין ומהווה סטייה ניכרת. עפ"י נספחי תב"ע 991414 ישנם עמודים בלבד בתחומי קו הבנין, ככל הנראה הגישה לקומה זו מתבצע באמצעות השטח המקורה. על ע"ב להציע איטום החלל המקורה בגבולות קו הבנין על מנת שלא לחרוג מהוראות התכנית וכן להציע כניסה לקומה ג	

במפלס $+9.36$ (717.72) בגבולות קו הבנין, לא ניתן לאשר כניסה משטח מקורה מחוץ לקו בנין. מעבר להולכי רגל ישנם מהלכי מדרגות חיצוניים המובילים ממפלס הגג $+12.48$ (720.84) ועד למפלס הבינוי התחתון $0.00 = (708.36)$. מהלכי המדרגות הקיימים אינם באים לידי ביטוי כנדרש במסגרת הבקשה. מוצג באופן חלקי אשר אינו תואם את הקיים בשטח עפ"י נתוני ה-gis בנוסף, עפ"י תשריט חלק ממהלך המדרגות החיצוני מסומן להריסה, כאשר הסימון להריסה הינו מחייב ומהווה כתנאי בהיתר, כך שלא ברור כיצד מתבצעת הגישה לקומה ב' במפלס $+6.24$ (714) וכן לקומה ג במפלס $+9.36$ (717.72). על ע"ב להציג התייחסות למהלכי המדרגות החיצוניים הקיימים באם כמוצע או להריסה. על ע"ב להתחשב בסעיף 4.1 "תשמר גישה חופשית לכול הדיירים אל גג הבניין" ומצד שני תתאפשר גישה כניסה לדירות. כפי שצוין בסעיף הקודם (מעבר לרכבים) לא ברור כיצד מתבצעת הגישה לדירות הקיימות. מספר קומות לפי סעיף 4.1.2(ד) חריגה ממס' הקומות מהווה סטייה ניכרת. לפי טבלה מס' 5 מותר: 2 קומות מעל הכניסה הקובעת 2 קומות מתחת לכניסה הקובעת ועפ"י חלוקת זכויות הבנייה באותה הטבלה – ההתייחסות הינה מעל הכניסה בלבד. ללא שטחים מתחת לכניסה הקובעת. מוצע: אגף מזרחי - מפלס כניסה $0.00 = 708.36$ ומעליו קומה נוספת – עומד במותר. אגף מערבי – מפלס הכניסה $+6.24 = 714.60$ ומעליו קומה נוספת – עומד במותר. עומד במותר. גבהים		

עפ"י טבלה מס' 5 : מותר גובה רצפה גג +12.48 מעל מפלס 0.00 (708.36), מעל זה יותר מעקה תקני וחלל עליה לגג בלבד. מוצע רצפת גג במפלס +12.48 / מעקה +13.58 עומד במותר. מספר יחידות דיור עפ"י טבלה מס' 5 מותר עד 3 יח"ד מוצע 3 יח"ד. עומד במותר, יחד עם ככל הנראה טעות סופר, בטופס 1 בשורת תיאור הבקשה מצוין 4 יח"ד. על ע"ב לדייק בהתאם למוצע. שטחי בניה - עפ"י טבלה מס' 5 השטחים המותרים הינם מעל הכניסה הקובעת. שטח עיקרי מותר : 500 מ"ר קיים + מוצע = 366.21 מ"ר עומד במותר, על ע"ב להציע כלל הבינוי הקיים להכשרה כמוצע. שטחי שירות מותר : 70 מ"ר קיים + מוצע = 48.25 מ"ר עומד במותר, על ע"ב להציע כלל הבינוי הקיים להכשרה כמוצע. ראה הערות ע"ג ההרמוניקה, יש לדייק עפ"י קווי הבנין המותרים לפי תשריט. סעיף השטחים ייבחן לאחר הצגת הנתונים. ממדים מוצע ממ"ד לכל 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.		

עומד במותר מרפסות זיז - לפי טבלה מס' 5 מותר עד 30 מ"ר מרפסות מקורות. מוצע סה"כ 4 מרפסות להלן הפירוט: מרפסת a במפלס $708.36=0.00$ בשטח 7.06 מ"ר מדובר במרפסת להכשרה על ע"ב לחשבה כשטח מקורה (כמוצע) מרפסת b במפלס $711.48=+3.12$ בשטח 7.06 מ"ר מדובר במרפסת להכשרה על ע"ב לחשבה כמרפסת זיז מקורה (כמוצע) מרפסת c במפלס $714.60=+6.24$ בשטח 61.80 מ"ר מחושבת כמרפסת גג לא מקורה, מדובר במרפסת להכשרה על ע"ב לחשבה בחלקה כמרפסת מקורה, כמרפסת גג וכמרפסת זיז – ראה הערות ע"ג ההרמוניקה. מרפסת d במפלס $717.72=+9.36$ בשטח 6.34 מ"ר מדובר במרפסת להכשרה ומחושבת כמרפסת זיז מקורה. סה"כ השטחים ככל הנראה כ-26.8 מ"ר, על ע"ב להציע כמוצע כלל הבינוי הקיים, ייבחן לאחר הצגת הנתונים, כאשר לפי טבלה 5 מותר 30 מ"ר מרפסות מקורות. תכנית פיתוח במסגרת התכנית הוצגה תכנית פיתוח חלקית. אין התאמה בין תכנית המדידה לנתונים העולים מתוך ה-gis על ע"ב להציג אלמנטים עפ"י הקיים בשטח. ראשית, ראה סעיף קודם מעבר להולכי רגל. שנית יש להציג כלל האלמנטים להריסה עפ"י תשריט. שלישית יש להציג תכנית הכוללת אלמנטים של פיתוח: גדרות / קירות תמך/ מדרגות ומעקות וכן מפלסים. בנוסף, תכולת אשפה ליטר, מיקום פילר מים, פתרון גז.		

על תכנית זו להתחשב בסעיף 6.1 מי נגר (לפחות 15%) וכן להוסיף חישוב התמוך בתוצאה, וכן בסעיף 4.1 ט"ב) הצגת רדיוס 3 מטר עצים לשימור, להוסיף מפלסים בכלל האלמנטים של הפיתוח ולהציג פתרון ניקוז מלא לחלקה. היות ומדובר במבנה מדורג המתחבר למפלס הרחוב בקומה העליונה, על ע"ב להציג תכנית פיתוח כרקע בכל תכניות הקומות. 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. חפירה ו/או שינוי מפלס ו / או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים . תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם אגף שפ"ע לעניין העצים לשימור בתחום התכנית . יש להציג רדיוס 3 מטר עבור העצים לשימור. חניה מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר . תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות . מוצע 3 מק"ח עבור 3 יח"ד ומאושר ע"י הגורם, עומד במותר. הריסות ופינויים עפ"י תשריט הסימון להריסה הינו מחייב, גם בשטח ההפקעה. על ע"ב להציג הנתונים בכל התכניות. הריסתם מהווה כתנאי בהיתר. גדרות - סעיף 4.1.2 א – גובה הגדרות לא יעלה על 1.2 מ' קירות התמך יהיו עד לגובה 3 מטר בדירוג .		

במסגרת הבקשה לא הוצגה תכנית פריסת גדרות , על ע"ב להציגה כולל פירוט חומרי הגמר, קווי מידות אורך ורוחב לכל מקטע וכך מידה כללית ולהוכיח עמידה בהוראות התכנית. בחזית המערבית ישנו קיר תמך העולה על 3 מטר וחורג מהוראות התכנית, על ע"ב להציע קירות תומכים מדורגים עד 3 מטר או לחילופין לפרסם הקלה מתאימה, אינו עומד במותר . עיצוב אדריכלי במסגרת הבקשה לא מצוין חומר גמר המבנה הקיים, על ע"ב לציין זאת בחזיתות ובחלקים. חיזוק מבנים סעיף 4.1 (ח) - היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413 מדובר בבנין קיים, חלקו קיים ע"פ היתר משנת 2016 כך שפטור מהסעיף ועומד במותר. קולטי שמש על הגג סעיף 4.1.2 (ו) – 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 4.1.2 (ג) מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף א' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכוללים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ. נוסף כתנאי לקבלת היתר.		

תימוכין קניינים בשטח משותף בדיקת בעלויות בוצע ע"י דסק השירות ובאחריותם. מי נגר סעיף 6.1 – יותרו לפחות 15% 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 הבנין קיים ומוצע הכשרה עפ"י נספח, עוד במותר. תנאים למתן היתר – סעיף 6.8 – נוספו כתנאים. א. תנאי להיתר בניה יהיה אישור אגף הנכסים בעירייה. ב. תנאי להיתר בניה יהיה נטיעת 3 עצים בוגרים בתחום המגרש, רצוי לכיוון החזית ובתיאום עם אגף שפ"ע. ג. תנאי להיתר בנייה יהיה תיאום עם המחלקות הבאות: כבאות, תברואה, עתיקות. ד. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם אגף תוש"יה לעניין פתרון החניה וההתחברות לדרך. לבקשה שבנדון התקבלו האישורים החיוניים לבניית יח"ד (במעמד פתיחת תיק): חברת חשמל – התקבל אישור מתאריך 07/04/2025 בהתאם למכתב שהתקבל מתאריך 19/04/2025 – מצוין ע"ג טופס 1 סה"כ 4 יח"ד. רשות העתיקות – התקבל אישור מתאריך 23/06/2025 בהתאם למכתב שהתקבל מתאריך 09/04/2025 סעיף 11" מודגש כי ללא נוכחות מפקח אסור לבצע במקרקעין שום עבודה הכרוכה בפגיעה בתת הקרקע או בכיסויה" – נוסף בהיתר.		

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 22/10/2025 ע"י בצלאל אורטל. הערה: ההרמוניקה שנבדקה היא ההרמוניקה שהוגשה ברישוי בתאריך 07/04/2025. שפ"ע – התקבל אישור מתאריך 07/09/2025 ע"י כהן ענבל סבי. הערה: מדובר בהכשרת עבירה, הבניין כבר קיים. תברואה – התקבל אישור מתאריך 05/08/2025 ע"י מזרחי שני. הערה: 4 יח"ד יש לתכנן פח אחד בנפח 350 ליטר הסדרי תנועה – התקבל אישור מתאריך 28/08/2025 ע"י רוטלוי שלומי הערה: אין התנגדות לתכנית מוצע 3 מק"ח עבור יח"ד קיימות ומוצעות בהתאם לדרישת התקן בכפוף לאישור מחלקת תכנון פיוז. מחלקת דרכים התקבל אישור מתאריך 04/9/2025 ע"י חמרשה דאנא הערה: אין מניעה לקידום את התיק בכפוף לאישור צוות בקרת תנועה כניסה למקומות חניה מכביש קיים תנאי לטופס 4- ביצוע מקומות חניה לפי דרישות צוות בקרת תנועה בניית גדרות בגבולות חלקה חוקים		

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
	רישום תצ"ר	11
	הערת אזהרה - שטח ההפקעה פנוי מכל מבנה וחפץ	12
	נטיעת 3 עצים בוגרים בתחום המגרש, רצוי לכיוון החזית ובתיאום עם אגף שפ"ע.	13
	אישור כבאות	14
	אישור תברואה	15
	אישור רשות העתיקות	16
	אישור אגף תושיה לפתרון החניה והתחברות לדרך	17
	אישור אגף הנכסים	18
	הריסת המבנה והגדרות המסומנים בתשריט להריסה	19
	אישור מחלקת דרכים למילוי התנאים בסעיף 4.2 בהוראות התכנית.	20

המלצת האגף

לדחות במתכונת המוצעת

הכשרת בניין קיים שאינו תואם קו בנין תשריט. ישנה חריגה בזכויות הבניה – קיים בינוי מקורה מחוץ לקו בנין ע"ג שטח זיקת הנאה אשר אינו מוצג באופן מלא וכן אינו מוצע להריסה.

להלן הליקויים הדרושים לתיקון :

הכשרת בניין קיים שאינו תואם קו בנין תשריט. ישנה חריגה בזכויות הבניה – קיים בינוי מקורה מחוץ לקו בנין ע"ג שטח זיקת הנאה אשר אינו מוצג באופן מלא וכן אינו מוצע להריסה.

להלן הליקויים הדרושים לתיקון :

הפקעה

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, ובכפוף לכל דין.

סעיף 4.1.2 (ג) השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות

המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

על ע"ב להציג שטח ההפקעה בכל התכניות ולוודא כי השטח פנוי מכל מבנה, גדר או חפץ המהווה כתנאי בהיתר.

קווי בנין

קווי הבנין הינם מחייבים לפי תשריט ולפי הנספח. עם זאת חלה סתירה ביניהם היות ואינם זהים. בהתאם להוראות התכנית לפי סעיף 1.7 – " במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים"

ישנה חריגה מקו בנין תשריט המהווה סטייה ניכרת, קירוי מעבר לרכבים (כחלק מהחנייה על הגג). ראה התייחסות בסעיף נפרד (מעבר לרכבים).

על ע"ב לדייק קו הבנין בהתאם לתשריט, סעיף זה ייבחן בשנית.

מעבר לרכבים

מעבר קיים באמצעות גשר מקורה, המחבר בין מפלס הרחוב לבין הגג המשמש כחנייה. הגשר עצמו עד לגבול חלקה תואם נספח, עם זאת הגג אינו מופיע בנספח. על ע"ב להתייחס לחריגות הבאות ולהציע פתרון העומד בהוראות התכנית :

המעבר אינו מופיע באופן מלא בנספחי תב"ע 991414 (ישנם ביטויים חלקיים למעבר הקיים לרכבים) ולכן לא ניתן להכשיר שטח זה. לפיכך, המעבר המקורה הינו מחוץ לקו הבנין ומהווה

סטייה ניכרת.

עפ"י סעיף 4.1.2(ג) – " השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ . "

המעבר הקיים הינו ע"ג שטח זיקת ההנאה ועל אף שבתשריט ישנם אלמנטים להריסה בתחומי זיקת ההנאה, לא ברור כיצד בפועל תתבצע הגישה למעבר רכבים בגג ללא מעבר בשטח זיקת ההנאה. כאשר סימון ההריסה עפ"י תשריט הינו מחייב ומהווה כתנאי בהיתר. על ע"ב להציע קירוי להריסה בכדי לעמוד בהוראות התכנית.

השטח מתחת לגשר, בתכנית קומה ג במפלס $9.36 + (717.72)$ הינו שטח מקורה מחוץ לקו בנין ומהווה סטייה ניכרת. עפ"י נספחי תב"ע 991414 ישנם עמודים בלבד בתחומי קו הבנין, ככל הנראה הגישה לקומה זו מתבצע באמצעות השטח המקורה. על ע"ב להציע איטום החלל המקורה בגבולות קו הבנין על מנת שלא לחרוג מהוראות התכנית וכן להציע כניסה לקומה ג במפלס $9.36 + (717.72)$ בגבולות קו הבנין, לא ניתן לאשר כניסה משטח מקורה מחוץ לקו בנין.

מעבר להולכי רגל

ישנם מהלכי מדרגות חיצוניים המובילים ממפלס הגג $12.48 + (720.84)$ ועד למפלס הבינוי התחתון

$0.00 = (708.36)$. מהלכי המדרגות הקיימים אינם באים לידי ביטוי כנדרש במסגרת הבקשה. מוצג באופן חלקי אשר אינו תואם את הקיים בשטח עפ"י נתוני ה-gis

בנוסף, עפ"י תשריט חלק ממהלך המדרגות החיצוני מסומן להריסה, כאשר הסימון להריסה הינו מחייב ומהווה כתנאי בהיתר, כך שלא ברור כיצד מתבצעת הגישה לקומה ב' במפלס $6.24 + (714)$ וכן לקומה ג במפלס $9.36 + (717.72)$.

על ע"ב להציג התייחסות למהלכי המדרגות החיצוניים הקיימים באם כמוצע או להריסה.

על ע"ב להתחשב בסעיף 4.1 "תשמר גישה חופשית לכול הדיירים אל גג הבניין" ומצד שני תתאפשר גישה כניסה לדירות. כפי שצוין בסעיף הקודם (מעבר לרכבים) לא ברור כיצד מתבצעת הגישה לדירות הקיימות.

מספר יחידות דיור

עפ"י טבלה מס' 5 מותר עד 3 יח"ד

מוצע 3 יח"ד.

עומד במותר, יחד עם ככל הנראה טעות סופר, בטופס 1 בשורת תיאור הבקשה מצוין 4 יח"ד. על ע"ב לדייק בהתאם למוצע.

שטחי בניה - עפ"י טבלה מס' 5 השטחים המותרים הינם מעל הכניסה הקובעת.

שטח עיקרי

מותר : 500 מ"ר

קיים + מוצע = 366.21 מ"ר

עומד במותר, על ע"ב להציע כלל הבינוי הקיים להכשרה כמוצע.

שטחי שירות

מותר : 70 מ"ר

קיים + מוצע = 48.25 מ"ר

עומד במותר, על ע"ב להציע כלל הבינוי הקיים להכשרה כמוצע.

ראה הערות ע"ג ההרמוניקה, יש לדייק עפ"י קווי הבנין המותרים לפי תשריט.

סעיף השטחים ייבחן לאחר הצגת הנתונים.

מרפסות זיז - לפי טבלה מס' 5 מותר עד 30 מ"ר מרפסות מקורות.

מוצע סה"כ 4 מרפסות להלן הפירוט :

מרפסת a

במפלס 708.36=0.00 בשטח 7.06 מ"ר

מדובר במרפסת להכשרה על ע"ב לחשבה כשטח מקורה (כמוצע) .

מרפסת b

במפלס 711.48=+3.12 בשטח 7.06 מ"ר

מדובר במרפסת להכשרה על ע"ב לחשבה כמרפסת זיז מקורה (כמוצע) .

מרפסת c

במפלס 714.60=+6.24 בשטח 61.80 מ"ר

מחושבת כמרפסת גג לא מקורה, מדובר במרפסת להכשרה על ע"ב לחשבה בחלקה כמרפסת מקורה, כמרפסת גג וכמרפסת זיז – ראה הערות ע"ג ההרמוניקה.

מרפסת d

במפלס 717.72=+9.36 בשטח 6.34 מ"ר

מדובר במרפסת להכשרה ומחושבת כמרפסת זיז מקורה.

סה"כ השטחים ככל הנראה כ-26.8 מ"ר, על ע"ב להציע כמוצע כלל הבינוי הקיים, ייבחן לאחר הצגת הנתונים, כאשר לפי טבלה 5 מותר 30 מ"ר מרפסות מקורות.

תכנית פיתוח

במסגרת התכנית הוצגה תכנית פיתוח חלקית. אין התאמה בין תכנית המדידה לנתונים העולים מתוך ה-gis

על ע"ב להציג אלמנטים עפ"י הקיים בשטח. ראשית, ראה סעיף קודם מעבר להולכי רגל. שנית יש להציג כלל האלמנטים להריסה עפ"י תשריט. שלישית יש להציג תכנית הכוללת אלמנטים של פיתוח: גדרות / קירות תמך/ מדרגות ומעקות וכן מפלסים. בנוסף, תכולת אשפה ליטר, מיקום פילר מים, פתרון גז.

על תכנית זו להתחשב בסעיף 6.1 מי נגר (לפחות 15%) וכן להוסיף חישוב התמוך בתוצאה, וכן בסעיף 4.1 ט"ב) הצגת רדיוס 3 מטר עצים לשימור, להוסיף מפלסים בכלל האלמנטים של הפיתוח ולהציג פתרון ניקוז מלא לחלקה.

היות ומדובר במבנה מדורג המתחבר למפלס הרחוב בקומה העליונה, על ע"ב להציג תכנית פיתוח כרקע בכל תכניות הקומות.

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. חפירה ו/או שינוי מפלס ו / או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים .
תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם אגף שפ"ע לעניין העצים לשימור בתחום התכנית .
יש להציג רדיוס 3 מטר עבור העצים לשימור.

הריסות ופינויים

עפ"י תשריט הסימון להריסה הינו מחייב, גם בשטח ההפקעה. על ע"ב להציג הנתונים בכל התכניות. הריסתם מהווה כתנאי בהיתר.

גדרות - סעיף 4.1.2 א –

גובה הגדרות לא יעלה על 1.2 מ'

קירות התמך יהיו עד לגובה 3 מטר בדירוג .

במסגרת הבקשה לא הוצגה תכנית פריסת גדרות, על ע"ב להציגה כולל פירוט חומרי הגמר, קווי מידות אורך ורוחב לכל מקטע וכך מידה כללית ולהוכיח עמידה בהוראות התכנית.

בחזית המערבית ישנו קיר תמך העולה על 3 מטר וחורג מהוראות התכנית, על ע"ב להציע קירות תומכים מדורגים עד 3 מטר או לחילופין לפרסם הקלה מתאימה, אינו עומד במותר.

עיצוב אדריכלי

במסגרת הבקשה לא מצוין חומר גמר המבנה הקיים, על ע"ב לציין זאת בחזיתות ובחלקים.

קולטי שמש על הגג

סעיף 4.1.2(ו) – 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 6.1 – יותרו לפחות 15% שטחים חדירים למים.

במסגרת הבקשה אין התייחסות לסעיף זה, על ע"ב להציג תרשים +חישוב ולהוכיח עמידה בסעיף זה.

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 - 25/12/2025 - ה טבת תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2025/158
מספר בקשה	<u>2009/0407.03</u>
מספר סידורי	<u>43</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים + מסחר, מגורים
מהות בקשה	תוספות בניה והגבהת הבנין ברחוב עמק רפאים 46, ירושלים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	סל המושבה בע"מ סל המושבה בע"מ
עורך הבקשה	אדריכל יגוד מאיר
מתכנן השלד	בנואליד אלי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

עמק רפאים 46 , המושבה היוונית

גוש	חלקה	בשלמות
30008	7	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1211002	תחילת תוקף	24/06/2024			
2878	תחילת תוקף	27/08/1989			
666289	תחילת תוקף	08/01/2021			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה הנידונה-

2009/407.02-תוספת בניה.

2009/407.01-תוספת בניה.

2009/407.00-תוספת בניה.

מהות הבקשה-

הבקשה מוצעת בשכונת המושבה היוונית, רחוב עמק רפאים 46. גוש : 30008 , חלקה : 7.

מצב קיים

מבנה מגורים ומסחר הכולל 5 קומות, סה"כ 6 יח"ד.

מצב מוצע

הבקשה כוללת הרחבת דירה מס' 6, הגבהת המבנה והקומה המובלעת בחלל גג הרעפים, וכן תוספת שני מחסנים בקומת המרתף עבור דירות מס' 3 ו-4.

בעלויות-

ע"פ בדיקת נסח טאבו, המבקשים, "בורגר השקמה (2004) בע"מ" ו-"סל המושבה בע"מ" בעלי החלקה. בדיקת הבעלות בוצעה במעמד פתיחת תיק ע"י דסק שירות הלקוחות ובאחריותם.

הליך פרסום-

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

בוצע משלוח הודעות לפי תקנה 36.

לפי נתוני המערכת, לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
30/11/2025	הכנת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149
מאחר שעפ"י הוראות התכנית "הבניה תבוצע באבן טבעית", בעוד שבבקשה מוצע חיפוי פח/אבץ. לפיכך, על עורך הבקשה לפרסם הקלה בגין חיפוי השונה מהוראות התכנית. להלן תיקונים נדרשים בהתאם לסעיפים : קווי בניין נראה כי לא קיימת חריגה מקווי הבניין המאושרים, לצורך לבחינה סופית, על עורך הבקשה להטמיע את קווי הבניין בתכנית קומת מרתף בהתאם לתשריט, וכן להציג את קו הבניין העילי בקו נקודה בהתאם להוראות התכנית.	

גבהים עפ"י טבלת זכויות והוראות בניה, גובה המבנה מעל הכניסה הקובעת הוא 18.14 מ' (2) כמפורט בנספח מספר 1. עפ"י הבקשה המוצעת, גובה גג המבנה הוא 17.34 מ'. מבדיקה בהרמוניקה, עולה כי קיימת אי התאמה באופן חישוב מפלסי הקומות. בחתך, גובה קומת המסחר הוא 3.85 מ', עובי תקרה/ רצפה 40 ס"מ. דהיינו, סה"כ גובה הקומה : $3.85 + 0.40 = 4.25$ מ'. עם זאת, בחתך וביתר התכניות מופיע מפלס 3.45 מ', כך שנוצר פער של 80 ס"מ. לפיכך, יש לבצע בדיקה וחישוב מחודש של גובהי הקומות והמבנה, ולוודא התאמה בין התכניות, החתכים והחזיתות. מספר יחידות דיור עפ"י סעיף 4.1.2 ה' : "מספר היחידות הדיור המרבי בבניין יהיה 6 יחידות דיור . מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבניה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח." הבקשה אינה מציעה תוספת יח"ד. סה"כ במבנה : 6 יח"ד. *תנאי למתן ההיתר, הגשת בקשה לרישום הערת האזהרה בהתאם להוראות התכנית. שטחי בניה מעל הכניסה הקובעת- שטח עיקרי- מגורים ע"פ טבלת זכויות והוראות בניה : עיקרי מותר – 711 מ"ר. ע"פ טבלת חישוב שטחים :		

עיקרי קיים- 582.96 מ"ר. עיקרי מוצע- 93.95 מ"ר. סה"כ קיים ומוצע- 676.91 מ"ר. יתרת שטח עיקרי לניצול- 34.09 מ"ר. מתחת לכניסה הקובעת- שטח שירות- מגורים ע"פ טבלת זכויות והוראות בניה : שירות מותר- 79 מ"ר. "(1)שטחי השירות המפורטים מתחת למפלס הכניסה הקובעת הם לכלל השימושים בבנין". ע"פ טבלת חישוב שטחים : שירות קיים- 70.30 מ"ר שירות מוצע - 13.39 מ"ר. סה"כ קיים ומוצע- 83.69 מ"ר יתרת שטח בחריגה- 4.69 מ"ר. לפיכך, על עורך הבקשה לצמצם את שטחי השירות המתוכננים מתחת לפני הקרקע בהתאם למותר. כמו כן, ע"פ ההיתר הקודם בחלקה, היתר מס' 2009/407.02, בבדיקת טבלת שטחי הבנייה, עולה כי קיימת חוסר התאמה בין השטחים שאושרו בעבר לבין השטחים המוצגים בבקשה הנוכחית. לבחינה סופית, על עורך הבקשה לבצע התאמות נדרשות ולדייק בנתונים הנוגעים לשטחי הבנייה הקיימים והמוצעים (עיקרי ושירות). מחסנים- עפ"י הבקשה המוצעת, מתוכננות שתי יחידות אחסנה עבור דירות 3 ו-4 מתחת לפני הקרקע, כאשר גובה כל מחסן הינו 2.50 מ'. על עורך הבקשה לעדכן את התכנון ולהפחית את גובה המחסנים ל-2.20 מ', בהתאם לתקנות.		

עיצוב אדריכלי עפ"י הוראות התכנית, סעיף 4.1.2 ז': "-הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות אסורה. -העיצוב האדריכלי (מעקה, סוג אבן וחלונות) יהיה אחיד בכל המבנה ויקבע ע"פ היתר ראשון שינתן." לפי החזית הקדמית (דרום- מזרח), מוצע חיפוי פח/ אבץ, בניגוד להוראות התכנית. לפיכך, על עורך הבקשה לפרסם הקלה בגין חיפוי השונה מהוראות התכנית. בנוסף, יש לציין את סוג החיפוי המוצע בכל יתר חזיתות המבנה. שלביות ביצוע ע"פ הוראות התכנית, סעיף 7.1 "הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים" טרם ניתן לבחון שלביות ביצוע וזאת מאחר כי קיימת חוסר התאמה בין השטחים שאושרו בעבר לבין השטחים המוצגים בבקשה הנוכחית. (כמפורט בסעיף שטחי בנייה) בקרה הנדסית ע"פ סעיף 4.1 ב.5 : "היתר לתוספת הבניה למבנה הקיים מותנה בבדיקת הצורך בחיזוק המבנה ע"פי תקן ישראלי (ת"י) 41." לפי תצהיר מתכנן השלד, הבקשה אינה נדרשת בחיזוק המבנה לפי ת"י 413. לפיכך, על עורך הבקשה להגיש תצהיר עדכני בהתאם להוראות התכנית. *ע"מ לקבל פטור מבדיקת חיזוק המבנה, יש להציג היתר בניה מקורי שהונפק לאחר שנת 1980. ככל ולא קיים היתר מקורי, יש להציג אישור בקרה הנדסית.		

תנאים טרם דיון איכות הסביבה - טרם התקבלה התייחסות מהרשות לאיכות הסביבה. 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 : 1211002 תחילת תוקף : ייעוד הקרקע : תכניות כפופות : 10369. סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה : התכנית החלה בחלקה אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת. לפי תכנית 10369, סעיף 9(ד) "גובה הבנייה המרבי.. הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת" ..	30/11/2025	חוות דעת תכנונית

עם זאת, סעיף זה אינו רלוונטי, מאחר ואושרה תכנית חדשה בחלקה, הקובעת גובה מירבי מעודכן למבנה. לפיכך, בחינת הגובה בבקשה הנוכחית תיעשה בהתאם להוראות התכנית התקפה בלבד. (כמפורט בסעיף גבהים) נספח בינוי קיים נספח בינוי מנחה, למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים : מס' יח"ד, גובה בניה, מס' קומות, שטחי בנייה וקווי בניין. קווי בניין הבחינה נערכה לפי תיק מידע מס' 2024/6818.00 בתאריך 27/11/2024 ע"י המחלקה למידע תכנוני. קווי הבניין סומנו עפ"י תכנית מס' 1211002. עפ"י סעיף 4.1.2 ג': "קווי בניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע תכלת לבניה מעל מפלס ה-0.00 -ובשני קווים ונקודה בצבע אדום לבניה מתחת ה-00.00" נראה כי לא קיימת חריגה מקווי הבניין המאושרים, לצורך לבחינה סופית, על עורך הבקשה להטמיע את קווי הבניין בתכנית קומת מרתף בהתאם לתשריט, וכן להציג את קו הבניין העילי בקו נקודה בהתאם להוראות התכנית. מספר קומות עפ"י טבלת זכויות והוראות בניה, מספר קומות : מעל הכניסה הקובעת- 5. מתחת לכניסה הקובעת- 1. הבקשה אינה מציעה תוספת קומה, אלא הגבהה של קומת הגג, ללא שינוי במספר הקומות. גבהים עפ"י טבלת זכויות והוראות בניה, גובה המבנה מעל הכניסה הקובעת הוא 18.14 מ' "(2) כמפורט בנספח מספר 1." עפ"י הבקשה המוצעת, גובה גג המבנה הוא 17.34 מ'. מבדיקה בהרמוניקה, עולה כי קיימת אי התאמה באופן חישוב		

מפלסי הקומות. בחתך, גובה קומת המסחר הוא 3.85 מ', עובי תקרה/ רצפה 40 ס"מ. דהיינו, סה"כ גובה הקומה : $3.85 + 0.40 = 4.25$ מ'. עם זאת, בחתך וביתר התכניות מופיע מפלס 3.45 מ', כך שנוצר פער של 80 ס"מ. לפיכך, יש לבצע בדיקה וחישוב מחודש של גובהי הקומות והמבנה, ולוודא התאמה בין התכניות, החתכים והחזיתות. מספר יחידות דיור עפ"י סעיף 4.1.2 ה' : "מספר היחידות הדיור המרבי בבניין יהיה 6 יחידות דיור . מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבניה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח." הבקשה אינה מציעה תוספת יח"ד. סה"כ במבנה : 6 יח"ד. *תנאי למתן ההיתר, הגשת בקשה לרישום הערת האזהרה בהתאם להוראות התכנית. שטחי בניה מעל הכניסה הקובעת- שטח עיקרי- מגורים ע"פ טבלת זכויות והוראות בניה : עיקרי מותר – 711 מ"ר. ע"פ טבלת חישוב שטחים : עיקרי קיים- 582.96 מ"ר. עיקרי מוצע- 93.95 מ"ר. סה"כ קיים ומוצע- 676.91 מ"ר. יתרת שטח עיקרי לניצול- 34.09 מ"ר. מתחת לכניסה הקובעת- שטח שירות- מגורים ע"פ טבלת זכויות והוראות בניה : שירות מותר- 79 מ"ר.		

"(1)שטחי השירות המפורטים מתחת למפלס הכניסה הקובעת הם לכלל השימושים בבנין". ע"פ טבלת חישוב שטחים : שירות קיים- 70.30 מ"ר שירות מוצע - 13.39 מ"ר. סה"כ קיים ומוצע- 83.69 מ"ר יתרת שטח בחריגה- 4.69 מ"ר. לפיכך, על עורך הבקשה לצמצם את שטחי השירות המתוכננים מתחת לפני הקרקע בהתאם למותר. כמו כן, ע"פ ההיתר הקודם בחלקה, היתר מס' 2009/407.02, בבדיקת טבלת שטחי הבנייה, עולה כי קיימת חוסר התאמה בין השטחים שאושרו בעבר לבין השטחים המוצגים בבקשה הנוכחית. לבחינה סופית, על עורך הבקשה לבצע התאמות נדרשות ולדייק בנתונים הנוגעים לשטחי הבנייה הקיימים והמוצעים (עיקרי ושירות). מחסנים- עפ"י הבקשה המוצעת, מתוכננות שתי יחידות אחסנה עבור דירות 3 ו-4 מתחת לפני הקרקע, כאשר גובה כל מחסן הינו 2.50 מ'. על עורך הבקשה לעדכן את התכנון ולהפחית את גובה המחסנים ל-2.20 מ', בהתאם לתקנות. עיצוב אדריכלי עפ"י הוראות התכנית, סעיף 4.1.2' : "-הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות אסורה. -העיצוב האדריכלי (מעקה, סוג אבן וחלונות) יהיה אחיד בכל המבנה ויקבע ע"פ היתר ראשון שינתן." לפי החזית הקדמית (דרום- מזרח), מוצע חיפוי פח/ אבץ, בניגוד להוראות התכנית.		

לפיכך, על עורך הבקשה לפרסם הקלה בגין חיפוי השונה מהוראות התכנית. בנוסף, יש לציין את סוג החיפוי המוצע בכל יתר חזיתות המבנה. שימור התקבל אישור בתאריך 16/07/2025 ע"י הלוי קאריין- "אין התנגדות לבקשה במתכונת המוצעת מכוח תכנית נקודתית תקפה 1211002. בהתאם ליעוץ המשפטי חו"ד מתאריך 19/06/25 יש לפרסם הקלה בדבר גימור טיח גוש חזית קדמית במקום אבן.." לאחר בדיקה מול עו"ד דני ליבמן, היועץ המשפטי, להלן תגובתו : "התוכנית 1211002 היא תיקון לתוכנית 10369 משנת 2008 , שיצרה את הזכות לתוספת בניה. התנאי על בניה באבן בתוכנית החדשה נקבע כבר בסעיף 9 ז' של תוכנית 10369, והועתק לתוכנית המתקנת החדשה. בהוראות השימור של תוכנית 10369 (סעיף 11) לא פורט סוג האבן לבניית שתי הקומות המלאות הנוספות. לכן לדעתי אפשר לומר שבעצם מבוקשת הקלה על הוראה בתוכנית משנת 2008 , והדבר אפשרי ככל שמדובר לגבי שתי קומות מלאות נוספות על אלו שהיו קיימות לפני אישור תוכנית 10369" (תיעוד התכתובת מצוי בארכיב האופטי) x200f#לאור האמור לעיל, ניתן לאשר את פרסום ההקלה הנדרשת. x200f#x200f#(כמפורט בסעיף עיצוב אדריכלי)x200e#x200e# שלביות ביצוע ע"פ הוראות התכנית, סעיף 7.1 "הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים" טרם ניתן לבחון שלביות ביצוע וזאת מאחר כי קיימת חוסר התאמה בין השטחים שאושרו בעבר לבין השטחים המוצגים בבקשה הנוכחית. (כמפורט בסעיף שטחי בניה)		

בקרה הנדסית ע"פ סעיף 4.1 ב.5 : "היתר לתוספת הבניה למבנה הקיים מותנה בבדיקת הצורך בחיזוק המבנה ע"פי תקן ישראלי (ת"י) 41." לפי תצהיר מתכנן השלד, הבקשה אינה נדרשת בחיזוק המבנה לפי ת"י 413. לפיכך, על עורך הבקשה להגיש תצהיר עדכני בהתאם להוראות התכנית. *ע"מ לקבל פטור מבדיקת חיזוק המבנה, יש להציג היתר בניה מקורי שהונפק לאחר שנת 1980. ככל ולא קיים היתר מקורי, יש להציג אישור בקרה הנדסית. תנאים טרם דיון איכות הסביבה - טרם התקבלה התייחסות מהרשות לאיכות הסביבה. אגף שפ"ע - התקבל אישור בתאריך 22/05/2025 ע"י ענבל כהנה. הסדרי תנועה - התקבל אישור בתאריך 25/06/2025 ע"י רוטלוי שלום י- " אין התנגדות לתכנית המוצע אינו מחייב תוספת מק"ח " מחלקת הדרכים- התקבל אישור בתאריך 25/06/2025 ע"י קורז'בסקי שילת - לא נדרשים מקומות חנייה ואין צור בשינוי תנועת-פיזי.מאושר בכפוף לאישור מח' הסדרי תנועה.אין התנגדות. " x200f#מחלקת השימור- התקבל אישור בתאריך 16/07/2025 ע"י x200f#x200f#x200f#קארין קארוי 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

המלצת האגף
לפרסם לפי סעיף 149

מאחר שעפ"י הוראות התכנית "הבניה תבוצע באבן טבעית", בעוד שבבקשה מוצע חיפוי פח/אבץ.

לפיכך, על עורך הבקשה לפרסם הקלה בגין חיפוי השונה מהוראות התכנית.

להלן תיקונים נדרשים בהתאם לסעיפים:

קווי בניין

נראה כי לא קיימת חריגה מקווי הבניין המאושרים, לצורך לבחינה סופית, על עורך הבקשה להטמיע את קווי הבניין בתכנית קומת מרתף בהתאם לתשריט, וכן להציג את קו הבניין העילי בקו נקודה בהתאם להוראות התכנית.

גבהים

עפ"י טבלת זכויות והוראות בניה, גובה המבנה מעל הכניסה הקובעת הוא 18.14 מ' (2) כמפורט בנספח מספר 1.

עפ"י הבקשה המוצעת, גובה גג המבנה הוא 17.34 מ'.

מבדיקה בהרמוניקה, עולה כי קיימת אי התאמה באופן חישוב מפלסי הקומות.

בחתך, גובה קומת המסחר הוא 3.85 מ', עובי תקרה/ רצפה 40 ס"מ. דהיינו, סה"כ גובה הקומה: $4.25 = 3.85 + 0.40$ מ'.

עם זאת, בחתך וביתר התכניות מופיע מפלס 3.45 מ', כך שנוצר פער של 80 ס"מ.

לפיכך, יש לבצע בדיקה וחישוב מחודש של גובהי הקומות והמבנה, ולוודא התאמה בין התכניות, החתכים והחזיתות.

מספר יחידות דיור

עפ"י סעיף 4.1.2 ה':

"מספר היחידות הדיור המרבי בבניין יהיה 6 יחידות דיור. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבניה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח."

הבקשה אינה מציעה תוספת יח"ד.

סה"כ במבנה: 6 יח"ד.

*תנאי למתן ההיתר, הגשת בקשה לרישום הערת האזהרה בהתאם להוראות התכנית.

שטחי בניה

מעל הכניסה הקובעת-

שטח עיקרי- מגורים

ע"פ טבלת זכויות והוראות בניה : עיקרי מותר – 711 מ"ר.

ע"פ טבלת חישוב שטחים :

עיקרי קיים- 582.96 מ"ר.

עיקרי מוצע- 93.95 מ"ר.

סה"כ קיים ומוצע- 676.91 מ"ר.

יתרת שטח עיקרי לניצול- 34.09 מ"ר.

מתחת לכניסה הקובעת-

שטח שירות- מגורים

ע"פ טבלת זכויות והוראות בניה : שירות מותר- 79 מ"ר. "(1) שטחי השירות המפורטים מתחת למפלס הכניסה הקובעת הם לכלל השימושים בבנין".

ע"פ טבלת חישוב שטחים :

שירות קיים- 70.30 מ"ר

שירות מוצע - 13.39 מ"ר.

סה"כ קיים ומוצע- 83.69 מ"ר

יתרת שטח בחריגה- 4.69 מ"ר.

לפיכך, על עורך הבקשה לצמצם את שטחי השירות המתוכננים מתחת לפני הקרקע בהתאם למותר.

כמו כן, ע"פ ההיתר הקודם בחלקה, היתר מס' 2009/407.02, בבדיקת טבלת שטחי הבנייה, עולה כי קיימת חוסר התאמה בין השטחים שאושרו בעבר לבין השטחים המוצגים בבקשה הנוכחית.

לבחינה סופית, על עורך הבקשה לבצע התאמות נדרשות ולדייק בנתונים הנוגעים לשטחי הבנייה הקיימים והמוצעים (עיקרי ושירות).

מחסנים-

עפ"י הבקשה המוצעת, מתוכננות שתי יחידות אחסנה עבור דירות 3 ו-4 מתחת לפני הקרקע, כאשר גובה כל מחסן הינו 2.50 מ'.

על עורך הבקשה לעדכן את התכנון ולהפחית את גובה המחסנים ל-2.20 מ', בהתאם לתקנות.

עיצוב אדריכלי

ע"פ הוראות התכנית, סעיף 4.1.2.ז':

"-הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים . הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות אסורה.

-העיצוב האדריכלי (מעקה, סוג אבן וחלונות) יהיה אחיד בכל המבנה ויקבע ע"פ היתר ראשון שינתן."

לפי החזית הקדמית (דרום- מזרח), מוצע חיפוי פח/ אבץ, בניגוד להוראות התכנית.

לפיכך, על עורך הבקשה לפרסם הקלה בגין חיפוי השונה מהוראות התכנית.

בנוסף, יש לציין את סוג החיפוי המוצע בכל יתר חזיתות המבנה.

שלביות ביצוע

ע"פ הוראות התכנית, סעיף 7.1 "הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים"

טרם ניתן לבחון שלביות ביצוע וזאת מאחר כי קיימת חוסר התאמה בין השטחים שאושרו בעבר לבין השטחים המוצגים בבקשה הנוכחית. (כמפורט בסעיף שטחי בנייה)

בקרה הנדסית

ע"פ סעיף 4.1 ב.5 :

"היתר לתוספת הבניה למבנה הקיים מותנה בבדיקת הצורך בחיזוק המבנה ע"פי תקן ישראלי (ת"י) 41."

לפי תצהיר מתכנן השלד, הבקשה אינה נדרשת בחיזוק המבנה לפי ת"י 413.

לפיכך, על עורך הבקשה להגיש תצהיר עדכני בהתאם להוראות התכנית.

*ע"מ לקבל פטור מבדיקת חיזוק המבנה, יש להציג היתר בניה מקורי שהונפק לאחר שנת 1980.

ככל ולא קיים היתר מקורי, יש להציג אישור בקרה הנדסית.

תנאים טרם דיון

איכות הסביבה - טרם התקבלה התייחסות מהרשות לאיכות הסביבה.

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 - 25/12/2025 - ה טבת תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2025/158
מספר בקשה	<u>1994/0087.03</u>
מספר סידורי	<u>44</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	שינויים בבנין קיים, פרגולה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	שינוי פנימי וחיבור דירות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	עדיקה שמחוני
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות אביטבול מתנאל
מתכנן השלד	חסידיים יוסף
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	6

כתובת האתר

עין גדי 16 , תלפיות

גוש	חלקה	בשלמות
30115	39	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
969519	תחילת תוקף	01/01/2024			

תאור הבקשה

מהות הבקשה :

מצב קיים :

קיים בניין בן 3 קומות, בעל גג שטוח לבניין כניסה ראשית אחת, בניין אופייני.

בשכונת תלפיות, עין גדי 16.

גוש 30115 חלקה 39.

מוצב מוצע :

קומה א' +ב' מפלסים +3.00, +6.00 :

מוצע שינויים בתתי חלקות 7+4 (עפ"י הנסח מדובר באותה בעלות לשתי הדירות).

מדובר בשתי דירות כאשר דירת תת חלקה 4 הינה בשטח של כ-45 מ"ר ואילו תת חלקה 7 הינה בשטח של כ-203 מ"ר.

כעת מוצע להפוך את הדירה הגדולה (תת חלקה 7) לשתי דירות בשטח כמעט שוויוני ואת תת חלקה 4 לאחד עם חצי מהדירה המפוצלת.

כך שאין שינוי במספר היחיד אבל החוקה משתנה.

לסיכום: תת חלקה 7 מתפצלת, תת חלקה 4 מתאחדת עם חצי מדירת תת חלקה 7.

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: 24/07/2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה 39.

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

מידע קודם

מתאריך	
07/12/2025	הכנת המלצה תכנונית: לדחות את הבקשה
	הבקשה הנידונה הינה עבור שינוי בחלוקת הדירות ללא שינוי במס' יחיד, אך הינה עבור פיצול יחיד ומהווה סטיה נכרת לעניין זה עפ"י הוראות התכנית.
	ללא תוספת שטח (מוצע הפחתה של שטח היות וכעת ישנו גרם מדרגות אבל לא מוצע לנצל שטח זה במסגרת הבקשה הנידונה).
	לא התקבל אישור שימור לבקשה הנידונה.
	חוות דעת משפטית:

"תכנית 969519 נועדה להרחבת יח"ד ותוספת קומה עבור מפלס +6.00, הדירה בקומה ב' בבקשה להיתר שבנדון ממוקמת במפלס זה כלומר התכנית נועדה לדירה זו. כפי שציינת, בסעיף 6.2.6 לתקנון התכנית נקבעה הוראה מפורשת כי לא יותר פיצול דירות והדבר יהווה סטייה ניכרת. על כן, לא ניתן לאשר את הבקשה להיתר במתכונת הנוכחית."		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 969519 תחילת תוקף : 01/01/2024 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 969519 תחילת תוקף 01/01/2024 (אזור מגורים ב). תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : סעיף 6.2 : סטייה ניכרת לקווי בניין , מספר קומות, הוראות השימור, גובה הבניין, מס' יח"ד ופיצול יח"ד. המוצע בבקשה חורג לעניין זה ראה סעיף יח"ד וחוות דעת משפטית לעניין זה. נספח בינוי : המוצע לא עפ"י נספח הבינוי והמוצע לא סותר את הנספח, נספח מנחה.	07/12/2025	חוות דעת תכנונית

שלביות ביצוע: לא רלוונטי לבקשה הנידונה. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 21/04/2025 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. מס' קומות: ללא תוספת קומות. גובה בניה: ללא תוספת גובה. שטחי בניה: ללא תוספת שטחי בניה. 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: הבקשה לא הופנתה כלל למחלקת השימור. מספר יח"ד: במסגרת הבקשה הנידונה מוצע שינוי באופן חלוקת דירות		

שנמצאות תחת אותה בעלות. בקומה א' ישנה דירה קטנה בשטח של 56.25 מ"ר. בקומה ב' ישנה דירה אחת גדולה בשטח של 201 מ"ר. מוצע לחלק את קומה ב' לשתי דירות כאשר דירה אחת בשטח 116.28 מ"ר ושטח הדירה השניה יהא 90.42 מ"ר ובנוסף מוצע לחבר את הדירה הזו לקומה מטה כך שתהא בסך הכל בשטח של 146.67 מ"ר. המוצע סותר את הוראות התכנית לעניין סטייה ניכרת ובה נאמר מפורש כי לא יותר פיצול יח"ד, למרות שבסופו של דבר מס' יח"ד לא משתנה עדיין אין אפשרות היות ומוצע לפצל יח"ד קיימת, בוצעה התייעצות מול הלשכה המשפטית ראה להלן. חוות דעת משפטית : "תכנית 969519 נועדה להרחבת יח"ד ותוספת קומה עבור מפלס +6.00, הדירה בקומה ב' בבקשה להיתר שבנדון ממוקמת במפלס זה כלומר התכנית נועדה לדירה זו. כפי שצינת, בסעיף 6.2.6 לתקנון התכנית נקבעה הוראה מפורשת כי לא יותר פיצול דירות והדבר יהווה סטייה ניכרת. על כן, לא ניתן לאשר את הבקשה להיתר במתכונת הנוכחית." חוות דעת אדריכלית : הבקשה הנידונה הינה עבור שינוי בחלוקת הדירות ללא שינוי במס' יח"ד. ללא תוספת שטח (מוצע הפחה של שטח היות וכעת ישנו גרם מדרגות אבל לא מוצע לנצל שטח זה במסגרת הבקשה הנידונה). לא התקבל אישור שימור יש להמציא אישור כתנאי לדיון נוסף. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה לא התקבלו התנגדויות.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

תנאים לקבלת היתר

בוצע

	1	תשלום אגרת בניה

המלצת האגף
לדחות את הבקשה

הבקשה הנידונה הינה עבור שינוי בחלוקת הדירות ללא שינוי במס' יח"ד, אך הינה עבור פיצול יח"ד ומהווה סטיה נכרת לעניין זה עפ"י הוראות התכנית.

ללא תוספת שטח (מוצע הפחתה של שטח היות וכעת ישנו גרם מדרגות אבל לא מוצע לנצל שטח זה במסגרת הבקשה הנידונה).

לא התקבל אישור שימור לבקשה הנידונה.

חוות דעת משפטית :

"תכנית 969519 נועדה להרחבת יח"ד ותוספת קומה עבור מפלס +6.00, הדירה בקומה ב' בבקשה להיתר שבנדון ממוקמת במפלס זה כלומר התכנית נועדה לדירה זו. כפי שציינת, בסעיף 6.2.6 לתקנון התכנית נקבעה הוראה מפורשת כי לא יותר פיצול דירות והדבר יהווה סטייה ניכרת. על כן, לא ניתן לאשר את הבקשה להיתר במתכונת הנוכחית."

סדר יום לוועדה מתאריך - 25/12/2025 - ה טבת תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2025/158
מספר בקשה	<u>2005/0245.05</u>
מספר סידורי	<u>45</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, סגירת מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה בהתאם לתכנית 101-106395
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר יזדי ינון
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות גרינולד שפרה
מתכנן השלד	הנדסאי סירוקה יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	17

כתובת האתר

יקינטון 4 , גילה

גוש	חלקה	בשלמות
28054	9	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1096395	תחילת תוקף	07/09/2024	1	מגורים ג	1151

תאור הבקשה

מדובר בבקשה בשכונת גילה, ברחוב תירוש 555 .

תיאור התכנית והרקע להגשתה :

המבנה הקיים הינו בעל 4 קומות מעל קומת המרתף. בתכנית זו מבקשים תוספת קומה עבור הרחבת יח"ד קיימות, וכן תוספת ממ"דים לרוב הדירות.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה לא פורסמה הקלה, בוצעה הליך משלוח הודעות עפ"י תקנה 36.

תום מועד התנגדויות 10/07/2025 ולא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

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

מידע קודם

מתאריך	
16/12/2025	הכנת המלצה תכנונית : משלוח הודעות לפי תקנה 36
	להלן הנדרש לתיקון :
	שלביות ביצוע :
	עפ"י התכנית החלה סעיף 7.1.2 "תוספת הבניה בחזיתות הבניין תבוצענה בעמודות שלימות בלבד. היתר הבניה יאושר על סמך תכנית המראה תוספת אחידה לכל עמודה ולאחר קבלת התחייבות משפטית מלווה בהסכם עם קבלן בניה רשום אחד לביצוע בו זמני של התוספת בכל עמודה, כולל גמר נאות של מעטפת הבניין ובמגרש לקדמותו, תוך תקופת זמן קצובה שתקבע ע"י הוועדה המקומית"-
	עפ"י התכנית החלה סעיף 7.1.3 "השלמת הקומה תיבנה בהינף אחד בלבד. לא תותר בנייתה בשלבים"-
	מוצע במפלס +8.43 תוספת בינוי לבינוי קיים במפלס זה קיימים תוספות בניה נוספות בעמודה עפ"י נספח הבינוי שלא מוצעים בבקשה זו ולא הוצגו היתרי בניה רלוונטיים עבורם, לכן לא עומד בסעיף זה.
	לפיכך, יש להציג מעטפות מוצעות ליתר העמודה לרבות הסכמות פוזיטיביות של הדיירים הרלוונטיים וביצוע תקנה 36 או לחילופין ביטול התוספות המוצעות במפלס זה.
	יש לציין שהיות והתכנית הופקדה באפריל 2023, לא ניתן יהיה לפרסם הקלה משלביות הביצוע.
	בנוסף מוצע במפלס +11.23 תוספת עפ"י נספח בינוי וכדי לעמוד בסעיף זה מוצעת מעטפת ל- 2 דיירים נוספים- עומד בסעיף זה לקומה זו.

פתחים : יש להתאים את הפתחים עפ"י נספח הבינוי ראה בחזיתות הפתחים לא מתוכנים כנדרש יש להתאים לנספח הבינוי ללא שינויי. חיזוק מבנים : עפ"י סעיף 4.1.2ד(4) 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 4.1.2א' "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 4.1.2ב' "כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה רדיו וכדומה".- יש להציג זאת ע"ג תכנית הקומות. עפ"י סעיף 4.1.2ג- "גובה הגדר סביב תא שטח 1 לא יעלה על 1.20 מ' כלפי הרחוב וחלקות סמוכות ביחס למפלס קק"ט"- יש לעמוד בסעיף זה. מס היח"ד בבניין יהא 4 יח"ד ותירשם על כך הערת הזהרה – כתנאי לקבלת היתר בניה.		

העיצוב האדריכלי (מעקה, סוג אבן וחלונות) יהיה אחיד לכל המבנה ויקבע עפ"י היתר בניה ראשון שניתן- יש לציין את סוג החומר עפ"י הקיים יש לציין ע"ג החזיתות. תנאי למתן היתר בניה : עפ"י סעיף 14.1 ה"א תנאי מוקדם לפתיחת תיק להיתר בניה הוא תאום מפקדת ה"א בדבר פתרון המיגון בשטח- יש להציג התייחסות לסעיף זה. חיזוק מבנים היתר לתוספות הבניה למבנה הקיים מותנה בדבר הצורך בחיזוק המבנה- יש להשלים תנאי זה כתנאי להעברה לגורמים. ניהול מי נגר : עפ"י סעיף 6.5 יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך תא שטח מס 1 במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי – יש להציג עמידה בסעיף זה ע"ג ההרמוניקה . תנאים טרם דיון : שפ"ע: התקבל אישור בתאריך 19/16/2025 ע"י כהנה ענבל סבי (הוגשה התחייבות לשימור העצים) 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.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1096395 תחילת תוקף : 07/09/2024	16/12/2025	חוות דעת תכנונית

ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: 1096395 תחילת תוקף 07/09/2024 (אזור מגורים ג). תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: עפ"י התכנית החלה סעיף 4.1.2 א"ז' כוללת סעיף סטייה ניכרת: גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח 1, מס' יח"ד, קווי הבניין- נראה כי עורך הבקשה עומד בסעיף זה כנדרש כיוון שהתוספות המוצעות תואמות נספח בינוי. נספח בינוי: התכנית החלה קיים נספח בינוי מחייב חלקית 100:1 לעניין מס יח"ד, גובה, מס קומות, שטחי בנייה מירביים וקווי בניין- המוצע הינו תואם נספח בינוי לכן עומד בסעיף זה. שלביות ביצוע: עפ"י התכנית החלה סעיף 7.1.2 "תוספת הבניה בחזיתות הבניין תבוצענה בעמודות שלימות בלבד. היתר הבניה יאושר על סמך תכנית המראה תוספת אחידה לכל עמודה ולאחר קבלת התחייבות משפטית מלווה בהסכם עם קבלן בניה רשום אחד לביצוע בו זמני של התוספת בכל עמודה, כולל גמר נאות של מעטפת הבניין ובמגרש לקדמותו, תוך תקופת זמן קצובה שתקבע ע"י הוועדה המקומית"- עפ"י התכנית החלה סעיף 7.1.3 "השלמת הקומה תיבנה בהינף אחד בלבד. לא תותר בנייתה בשלבים"- מוצע במפלס +8.43 תוספת בינוי לבינוי קיים במפלס זה קיימים תוספות בניה נוספות בעמודה עפ"י נספח הבינוי שלא מוצעים בבקשה זו ולא הוצגו היתרי בניה רלוונטיים עבורם, לכן לא עומד בסעיף זה. לפיכך, יש להציג מעטפות מוצעות ליתר העמודה לרבות הסכמות פוזיטיביות של הדיירים הרלוונטיים וביצוע תקנה 36 או לחילופין ביטול התוספות המוצעות במפלס זה.		

יש לציין שהיות והתכנית הופקדה באפריל 2023, לא ניתן יהיה לפרסם הקלה משלביות הביצוע. בנוסף מוצע במפלס 11.23 + תוספת עפ"י נספח בינוי וכדי לעמוד בסעיף זה מוצעת מעטפת ל- 2 דיירים נוספים- עומד בסעיף זה לקומה זו. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס 2024/7225 שהוגש מיום 06/03/2025 ע"י המח' למידע תכנוני. קו הבניין מסומן באדום – המוצע הינו בתחום קווי הבניין כנדרש. מס' קומות : עפ"י טבלה 5 בתכנית החלה מותר 5 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת לכניסה הקובעת . קיים : 4 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת לכניסה הקובעת מוצע : קומה 1 מעל הכניסה הקובעת סה"כ : מבוקשת קומה 1 חדשה מעל הכניסה הקובעת סה"כ 5 קומות מעל הכניסה הקובעת עומד במותר. מס' יח"ד : עפ"י טבלה 5 בתכנית החלה מס יח"ד המותר הינם 22 יח"ד, לא תותר תוספת של יח"ד בגין תוספת הבניה המוצעת בתוכנית זו- בבקשה זו לא מוצע תוספת יח"ד חדשה. גובה בניה : הגובה המותר עפ"י התכנית החלה הינו 16.23 מ' מעל הכניסה הקובעת- מוצע בבקשה תוספת קומה, רצפת הגג מעל התוספות הינו בגובה 14.03 + לכן עומד במותר. שטחי בניה : השטחים המפורטים בטבלה 5 הינם שטחים כללים לכל תוספות הדירות כיוון שהתוספות המוצעות תואמות נספח בינוי יש לאשר.		

ממ"ד : לא מוצע בבקשה זו תוספת ממ"ד . מרפסות : מוצע במפלס +11.23 מרפסת גג לא מקורה בגודל של כ- 8.58 מ"ר בתחום קווי הבניין יש לאשר. פתחים : יש להתאים את הפתחים עפ"י נספח הבינוי ראה בחזיתות הפתחים לא מתוכנים כנדרש יש להתאים לנספח הבינוי ללא שינויי. חיזוק מבנים : עפ"י סעיף 4.1.2(4) 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 4.1ב' "כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי		

הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה רדיו וכדומה". יש להציג זאת ע"ג תכנית הקומות. עפ"י סעיף 4.1.2ג-4 "גובה הגדר סביב תא שטח 1 לא יעלה על 1.20 מ' כלפי הרחוב וחלקות סמוכות ביחס למפלס קק"ט" – יש לעמוד בסעיף זה. מס היח"ד בבניין יהא 4 יח"ד ותירשם על כך הערת הזהרה – כתנאי לקבלת היתר בניה. העיצוב האדריכלי (מעקה, סוג אבן וחלונות) יהיה אחיד לכל המבנה ויקבע עפ"י היתר בניה ראשון שניתן – יש לציין את סוג החומר עפ"י הקיים יש לציין ע"ג החזיתות. תנאי למתן היתר בניה : עפ"י סעיף 4.1ג' ה"א תנאי מוקדם לפתיחת תיק להיתר בניה הוא תאום מפקדת ה"א בדבר פתרון המיגון בשטח – יש להציג התייחסות לסעיף זה. חיזוק מבנים היתר לתוספות הבניה למבנה הקיים מותנה בדבר הצורך בחיזוק המבנה – יש להשלים תנאי זה כתנאי להעברה לגורמים. ניהול מי נגר : עפ"י סעיף 6.5 יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך תא שטח מס 1 במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי – יש להציג עמידה בסעיף זה ע"ג ההרמוניקה . תנאים טרם דיון : שפ"ע: התקבל אישור בתאריך 19/16/2025 ע"י כהנה ענבל סבי (הוגשה התחייבות לשימור העצים) 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

משלוח הודעות לפי תקנה 36

להלן הנדרש לתיקון :

שלביות ביצוע :

עפ"י התכנית החלה סעיף 7.1.2 "תוספת הבניה בחזיתות הבניין תבוצענה בעמודות שלימות בלבד. היתר הבניה יאושר על סמך תכנית המראה תוספת אחידה לכל עמודה ולאחר קבלת התחייבות משפטית מלווה בהסכם עם קבלן בניה רשום אחד לביצוע בו זמני של התוספת בכל עמודה, כולל גמר נאות של מעטפת הבניין ובמגרש לקדמותו, תוך תקופת זמן קצובה שתקבע ע"י הוועדה המקומית"-

עפ"י התכנית החלה סעיף 7.1.3 "השלמת הקומה תיבנה בהינף אחד בלבד. לא תותר בנייתה בשלבים"-

מוצע במפלס 8.43+ תוספת בינוי לבינוי קיים במפלס זה קיימים תוספות בניה נוספות בעמודה עפ"י נספח הבינוי שלא מוצעים בבקשה זו ולא הוצגו היתרי בניה רלוונטיים עבורם, לכן לא עומד בסעיף זה.

לפיכך, יש להציג מעטפות מוצעות ליתר העמודה לרבות הסכמות פוזיטיביות של הדיירים הרלוונטיים וביצוע תקנה 36 או לחילופין ביטול התוספות המוצעות במפלס זה.

יש לציין שהיות והתכנית הופקדה באפריל 2023, לא ניתן יהיה לפרסם הקלה משלביות הביצוע.

בנוסף מוצע במפלס 11.23+ תוספת עפ"י נספח בינוי וכדי לעמוד בסעיף זה מוצעת מעטפת ל- 2 דיירים נוספים- עומד בסעיף זה לקומה זו.

פתחים :

יש להתאים את הפתחים עפ"י נספח הבינוי ראה בחזיתות הפתחים לא מתוכנים כנדרש יש להתאים לנספח הבינוי ללא שינויי.

חיזוק מבנים :

עפ"י סעיף 4.1.2ד(4) 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 4.1.2א' "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.

ניחול 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 4.1ב' "כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה רדיו וכדומה"- יש להציג זאת ע"ג תכנית הקומות.

עפ"י סעיף 4.1.2ג- "גובה הגדר סביב תא שטח 1 לא יעלה על 1.20 מ' כלפי הרחוב וחלקות סמוכות ביחס למפלס קק"ט"- יש לעמוד בסעיף זה.

מס היח"ד בבניין יהא 4 יח"ד ותירשם על כך הערת הזהרה – כתנאי לקבלת היתר בניה.

העיצוב האדריכלי (מעקה, סוג אבן וחלונות) יהיה אחיד לכל המבנה ויקבע עפ"י היתר בניה ראשון שניתן- יש לציין את סוג החומר עפ"י הקיים יש לציין ע"ג החזיתות.

תנאי למתן היתר בניה :

עפ"י סעיף 4.1ו' הג"א תנאי מוקדם לפתיחת תיק להיתר בניה הוא תאום מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח- יש להציג התייחסות לסעיף זה.

חיזוק מבנים היתר לתוספות הבניה למבנה הקיים מותנה בדבר הצורך בחיזוק המבנה- יש להשלים תנאי זה כתנאי להעברה לגורמים.

ניהול מי נגר :

עפ"י סעיף 6.5 יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך תא שטח מס 1 במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי – יש להציג עמידה בסעיף זה ע"ג ההרמוניקה .

תנאים טרם דיון :

שפ"ע : התקבל אישור בתאריך 19/16/2025 ע"י כהנה ענבל סבי (הוגשה התחייבות לשימור העצים)

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.

סדר יום לוועדה מתאריך - 25/12/2025 - ה טבת תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2025/158
מספר בקשה	<u>2008/0035.03</u>
מספר סידורי	<u>46</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה, ממדי"ם, מרפסות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	בוקסבוים יהושע
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות חכמון תמר
מתכנן השלד	אשרן שמואל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	4

כתובת האתר

הרב עוזיאל 103, בית וגן

גוש	חלקה	בשלמות
30341	9	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1042	תחילת תוקף	20/09/1979			
13984	תחילת תוקף	26/07/2012			
13984	תחילת תוקף	26/07/2012	1	מגורים ג	735

תאור הבקשה

קיים מבנה בן ארבע קומות וקומה חמישית חלקית.

ע"ב מציעה תוספת שחלקה עפ"י תב"ע- הכוללת שטח עיקרי ומרפסת וכן ממ"ד מוגדל

מידע קודם

מתאריך	
27/11/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149
	את ההקלה הבאה : בניה בשינוי מנספח הבינוי. כמו כן- נדרש אישור נוהל בקרה הנדסי- לא הוגש טרם דיון

נספח בינוי קיים נספח בינוי מחייב חלקית לעניין גובה בניין, קווי בניין ומספר יח"ד. ע"ב מבקש לבצע חלק מהתב"ע בלבד ולא את כולה. מעבר לזאת- ע"ב מציעה להוסיף תוספת של ממ"ד מוגדל שלא מופיע בנספח. מאחר ובנספח הבינוי לא מופיע מיגון כלל, הרי שחובה על מבקש הבקשה להציע מיגון. לאור הרחבת גודל המיגון מכח תקנות "חרבות ברזל" – ניתן לקבל ממ"ד בשטח של 9 מ"ר נטו + 6 מ"ר בכפוף לשרותים ומקלחון שיבנו בתוך הממ"ד. ע"ב מציעה את השטח המירבי אולם לא מציעה עבורו שרותים + מקלחון, יש להציע כנדרש. כמו"כ מאחר והבינוי מוצע ע"ח התוספת המותרת בתב"ע, ומתוקף כך ממעיטה את התוספת המגיעה לדיירים, יש להחתים את הדייר הנוסף בעמודה כי הוא מודע לכך שהממ"ד מגיע ע"ח שטח עיקרי המגיע לו. כמו"כ על הדיירים להתחייב כי לא ידרשו בעתיד את השטח המגיע להם בתב"ע ואשר במקומו בנו את הממ"ד, מכיוון שהבינוי ממצה את כל השטח בתוך קווי הבניין, ולא ניתן יהיה לממשו במסה אחרת. מעבר לכך, מאחר ומדובר בבינוי חלקי בלבד, כאשר בעניין שלביות הביצוע נדרש הינף אחד לכל עמודה ובצמיחה כלפי מעלה בלבד, הרי שנדרש לפרסם הקלה לבניה בשינוי מנספח הבינוי. ממדים מוצעת עמודת ממ"דים לרוב הדיירים בעמודה. מאחר והתב"ע לא קבעה מרחבים מוגנים לדיירים הרי שניתן לקבל את השטח המוצע, בכפוף לחתימתו של הדייר העליון על כך שהוא מסכים שהממ"ד יוצע ע"ח השטח המותר לו תב"ע. כמו כן מאחר ולא נשאר מקום לבינוי נוסף בתוך קווי הבניין על הדיירים להתחייב כי לא יממשו את כלל השטח המותר להם. כמו כן בגין הממ"דים נדרש לפרסם את ההקלות הבאות : "הקלה לבניה בשינוי מנספח הבינוי"		

"הקלה לבניית ממ"ד מעבר לקווי הבניין". שטח הממ"ד המוצע הינו 16.30 מ"ר נטו, כאשר מותר : 9.00 מ"ר נטו+ קירות, וכן 6 מ"ר נוספים בכפוף לכך ש-3 מ"ר מתוכם יהיו עבור שרותים ומקלחון. ע"ב מציעה ממ"ד בשטח מוגדל ללא שרותים ומקלחון- יש להציג את מיקומם בתוך הממ"ד. לאחר תוספת השטח – שטח הממ"ד יהיה 15 מ"ר נטו+ קירות, ולא 16.30 מ"ר המוצעים- יש לצמצם לגודל המותר. בהרמוניקה הרבובט חישב את השטח העודף על 9.00 מ"ר נטו כשטח עיקרי, אולם מדובר בשטח שרות של ממ"ד, ע"כ ניתן לאשר. שלביות ביצוע כל עמודה תבוצע בהינף אחד ועל הגג בנפרד. הבניה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה. ע"ב מציעה תוספת בניה של חלק מהבינוי בכל קומה לכל הגובה של העמודה. מאחר ובשלביות הביצוע לא נתנה אופציה לבניה של חלק מהתוספת באותה קומה אלא נדרש לבנות את כל העמודה בהינף אחד- הרי שנדרש לפרסם הקלה לבניה בשינוי מנספח הבינוי. נדרש נוהל בקרה הנדסי מאחר ואין הוכחה לכך שהמבנה נבנה לפני 1980. תיקון תכנית a		
חוות דעת תכנונית	26/11/2025	חוות דעת תכנונית

מס' תכנית שחלה בחלקה : 13984 תחילת תוקף : 26/07/2012 ייעוד הקרקע : מגורים ג מספר נספח רלוונטי נספח מספר 1 תכניות כפופות : 1042 האם התכנית מבטלת את תכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה קווי הבניין המפורטים בתכנית מס' יח"ד בבניין יהא 9 יח"ד גובה הבניה המירבי כמצוין בנספח מספר 1. ע"ב מציעה ממ"ד מחוץ לקווי הבניין. מאחר ובתב"ע לא ניתן פתרון מיגוני, ומדובר בבינוי מציל חיים הרי שניתן להציע מעבר לקווי הבניין. נדרש לפרסם הקלה מעבר לקווי הבניין נספח בינוי קיים נספח בינוי מחייב חלקית לעניין גובה בניין, קווי בניין ומספר יח"ד . ע"ב מבקש לבצע חלק מהתב"ע בלבד ולא את כולה. מעבר לזאת- ע"ב מציעה להוסיף תוספת של ממ"ד מוגדל שלא מופיע בנספח.		

מאחר ובנספח הבינוי לא מופיע מיגון כלל, הרי שחובה על מבקש הבקשה להציע מיגון. לאור הרחבת גודל המיגון מכח תקנות "חרבות ברזל" – ניתן לקבל ממ"ד בשטח של 9 מ"ר נטו + 6 מ"ר בכפוף לשרותים ומקלחון שיבנו בתוך הממ"ד. ע"ב מציעה את השטח המירבי אולם לא מציעה עבורו שרותים + מקלחון, יש להציע כנדרש. כמו"כ מאחר והבינוי מוצע ע"ח התוספת המותרת בתב"ע, ומתוקף כך ממעיטה את התוספת המגיעה לדיירים, יש להחתים את הדייר הנוסף בעמודה כי הוא מודע לכך שהממ"ד מגיע ע"ח שטח עיקרי המגיע לו. כמו"כ על הדיירים להתחייב כי לא ידרשו בעתיד את השטח המגיע להם בתב"ע ואשר במקומו בנו את הממ"ד, מכיוון שהבינוי ממצה את כל השטח בתוך קווי הבניין, ולא ניתן יהיה לממשו במסה אחרת. מעבר לכך, מאחר ומדובר בבינוי חלקי בלבד, כאשר בעניין שלביות הביצוע נדרש הינף אחד לכל עמודה ובצמיחה כלפי מעלה בלבד, הרי שנדרש לפרסם הקלה לבניה בשינוי מנספח הבינוי. קווי בניין ע"ב מציע את התוספת בתוך קווי הבניין ותואם תב"ע לחלק זה. מוצע ממ"ד מחוץ לקווי הבניין, יש לפרסם הקלה לבניית ממ"ד מחוץ לקווי הבניין. למרות שישנו סעיף סטיה נכרת לעניין קווי בניין, הרי שהפסיקה הכירה בבינוי ממ"ד מחוץ לקווי הבניין והוא גובר על סטיה נכרת. מספר קומות לא רלוונטי		

גבהים לא רלוונטי מספר יחידות דיור לא מוצע שינוי במספר יח"ד. שטחי בניה שטחים עיקריים: שטח הבניה העיקרי המותר: 351 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת ו- 740 מ"ר מעל הכניסה הקובעת. ע"ב מציעה שטח בסך: 51.76 מ"ר. מדובר בחלק מהשטח העיקרי המותר, עומד במותר בכפוף לנכתב לעיל. שטחי שרות: ע"ב מציעה שטח עבור ממ"ד כשטח שרות אולם מאחר ורובוט הבקשה לא מתוכנת עדיין לתת ממ"ד מוגדל, הרי שהשטח העודף על 9.00 מ"ר חושב כעיקרי למרות שלא כך. אין מניעה לאשר את כלל השטח המוצע בכפוף לכך שע"ב יציע שרותים ומקלחון בתוך הממ"ד כמתחייב מהחוק. ממדים		

מוצעת עמודת ממ"דים לרוב הדיירים בעמודה. מאחר והתב"ע לא קבעה מרחבים מוגנים לדיירים הרי שניתן לקבל את השטח המוצע, בכפוף לחתימתו של הדייר העליון על כך שהוא מסכים שהממ"ד יוצע ע"ח השטח המותר לו תב"ע. כמו כן מאחר ולא נשאר מקום לבינוי נוסף בתוך קווי הבניין על הדיירים להתחייב כי לא יממשו את כלל השטח המותר להם. כמו כן בגין הממ"דים נדרש לפרסם את ההקלות הבאות : "הקלה לבניה בשינוי מנספח הבינוי" "הקלה לבניית ממ"ד מעבר לקווי הבניין". שטח הממ"ד המוצע הינו 16.30 מ"ר נטו, כאשר מותר : 9.00 מ"ר נטו+ קירות, וכן 6 מ"ר נוספים בכפוף לכך ש-3 מ"ר מתוכם יהיו עבור שרותים ומקלחון. ע"ב מציעה ממ"ד בשטח מוגדל ללא שרותים ומקלחון- יש להציג את מיקומם בתוך הממ"ד. לאחר תוספת השטח – שטח הממ"ד יהיה 15 מ"ר נטו+ קירות, ולא 16.30 מ"ר המוצעים- יש לצמצם לגודל המותר. בהרמוניקה הרבובט חישב את השטח העודף על 9.00 מ"ר נטו כשטח עיקרי, אולם מדובר בשטח שרות של ממ"ד, ע"כ ניתן לאשר. חדרים מחוזקים לא רלוונטי השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע לא רלוונטי ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה		

לא רלוונטי מרפסות מוצעות מרפסות תואמות את נספח הבינוי, אין מניעה לאשר את המרפסות המוצעות. שלביות ביצוע כל עמודה תבוצע בהינף אחד ועל הגג בנפרד. הבניה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה. ע"ב מציעה תוספת בניה של חלק מהבינוי בכל קומה לכל הגובה של העמודה. מאחר ובשלביות הביצוע לא נתנה אופציה לבניה של חלק מהתוספת באותה קומה אלא נדרש לבנות את כל העמודה בהינף אחד- הרי שנדרש לפרסם הקלה לבניה בשינוי מנספח הבינוי. מימוש התכנית זמן משוער לביצוע התכנית- 15 שנים מיום אישורה התכנית אושרה ב-06/05/2012 ע"כ תוקפה יפוג בתאריך 06/05/2027 תימוכין קניינים בשטח משותף		

התוספת תואמת תב"ע. עבור הממ"ד נדרשים חתימות של 1/3 מהדיירים המהווים לפחות 2/3 מהעמודה. הוגשו חתימות של 3 דיירים בבניין, קיימות 10 תת"ח בבניין. החתימות מהוות שליש מהדיירים, וכן מעל 2/ מהעמודה - 3 מתוך 4 דיירים בעמודה זו, עומד במותר. תנאים טרם דיון נדרש נוהל בקרה הנדסי מאחר ואין הוכחה לכך שהמבנה נבנה לפני 1980. התקבל אישור ממחלקת איכות הסביבה ע"י אלגרבל טליה מתאריך 29/06/2025 התקבל אישור ממחלקת שפ"ע ע"י כהנה ענבל מתאריך 30/10/2025 התנגדויות לא הוגשו התנגדויות בבקשה זו חוות דעת אדריכלית מוצעת תוספת תואמת תב"ע הכוללת שטח עיקרי ומרפסות, התוספת מהווה חלק מהתוספת המותרת בתב"ע. יש לפרסם הקלה בגין בניה בשינוי מנספח הבינוי מאחר ונדרש לבנות בהינף אחד כל עמודה ובצמיחה כלפי מעלה בלבד. כמו כן מוצע ממ"ד לדירות מאחר והתב"ע לא הציעה ממ"דים לדירות, הממ"דים מוצעים מעבר לקווי הבניין המהווים סטיה		

נכרת, מאחר ומדובר בינוי מציל חיים הרי שניתן לבנותו מעבר לקווי הבניין בכפוף לפרסום ההקלה "בניית ממ"ד מעבר לקווי הבניין".		

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

את ההקלה הבאה : בניה בשינוי מנספח הבינוי.

כמו כן- נדרש אישור נוהל בקרה הנדסי- לא הוגש טרם דיון

נספח בינוי

קיים נספח בינוי מחייב חלקית לעניין גובה בניין, קווי בניין ומספר יח"ד .

ע"ב מבקש לבצע חלק מהתב"ע בלבד ולא את כולה.

מעבר לזאת- ע"ב מציעה להוסיף תוספת של ממ"ד מוגדל שלא מופיע בנספח.

מאחר ובנספח הבינוי לא מופיע מיגון כלל, הרי שחובה על מבקש הבקשה להציע מיגון.

לאור הרחבת גודל המיגון מכח תקנות "חרבות ברזל" – ניתן לקבל ממ"ד בשטח של 9 מ"ר נטו + 6 מ"ר בכפוף לשרותים ומקלחון שיבנו בתוך הממ"ד.

ע"ב מציעה את השטח המירבי אולם לא מציעה עבורו שרותים + מקלחון, יש להציע כנדרש.

כמו"כ מאחר והבינוי מוצע ע"ח התוספת המותרת בתב"ע, ומתוקף כך ממעיטה את התוספת

המגיעה לדיירים, יש להחתים את הדייר הנוסף בעמודה כי הוא מודע לכך שהממ"ד מגיע ע"ח שטח עיקרי המגיע לו.

כמו"כ על הדיירים להתחייב כי לא ידרשו בעתיד את השטח המגיע להם בתב"ע ואשר במקומו בנו את הממ"ד, מכיוון שהבינוי ממצה את כל השטח בתוך קווי הבניין, ולא ניתן יהיה לממשו במסה אחרת.

מעבר לכך, מאחר ומדובר בבינוי חלקי בלבד, כאשר בעניין שלביות הביצוע נדרש הינף אחד לכל עמודה ובצמיחה כלפי מעלה בלבד, הרי שנדרש לפרסם הקלה לבניה בשינוי מנספח הבינוי.

ממדים

מוצעת עמודת ממ"דים לרוב הדיירים בעמודה.

מאחר והתב"ע לא קבעה מרחבים מוגנים לדיירים הרי שניתן לקבל את השטח המוצע, בכפוף לחתימתו של הדייר העליון על כך שהוא מסכים שהממ"ד יוצע ע"ח השטח המותר לו תב"ע.

כמו כן מאחר ולא נשאר מקום לבינוי נוסף בתוך קווי הבניין על הדיירים להתחייב כי לא יממשו את כלל השטח המותר להם.

כמו כן בגין הממ"דים נדרש לפרסם את ההקלות הבאות:

"הקלה לבניה בשינוי מנספח הבינוי"

"הקלה לבניית ממ"ד מעבר לקווי הבניין".

שטח הממ"ד המוצע הינו 16.30 מ"ר נטו, כאשר מותר: 9.00 מ"ר נטו + קירות, וכן 6 מ"ר נוספים בכפוף לכך ש-3 מ"ר מתוכם יהיו עבור שרותים ומקלחון.

ע"ב מציעה ממ"ד בשטח מוגדל ללא שרותים ומקלחון- יש להציג את מיקומם בתוך הממ"ד.

לאחר תוספת השטח – שטח הממ"ד יהיה 15 מ"ר נטו + קירות, ולא 16.30 מ"ר המוצעים- יש לצמצם לגודל המותר.

בהרמוניקה הרבובט חישב את השטח העודף על 9.00 מ"ר נטו כשטח עיקרי, אולם מדובר בשטח שרות של ממ"ד, ע"כ ניתן לאשר.

שלביות ביצוע

כל עמודה תבוצע בהינף אחד ועל הגג בנפרד.

הבניה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה.

ע"ב מציעה תוספת בניה של חלק מהבינוי בכל קומה לכל הגובה של העמודה.

מאחר ובשלביות הביצוע לא נתנה אופציה לבניה של חלק מהתוספת באותה קומה אלא נדרש לבנות את כל העמודה בהינף אחד- הרי שנדרש לפרסם הקלה לבניה בשינוי מנספח הבינוי.

נדרש נוהל בקרה הנדסי מאחר ואין הוכחה לכך שהמבנה נבנה לפני 1980.

תיקון תכנית a

סדר יום לוועדה מתאריך - 25/12/2025 - ה טבת תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2025/158
מספר בקשה	<u>1998/0095.02</u>
מספר סידורי	<u>47</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	רישוי בניה - שימוש חורג מהיתר, שינויים ללא תוספת שטחים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	מחסן עם פתח עורפי וללא פתח בחזית
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר אלקלעי אברהם
עורך הבקשה	מר ספקטור יוסף
מתכנן השלד	הנדסאי שמוחה יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	10

כתובת האתר

משה קול 22, בית הכרם

גוש	חלקה	בשלמות
30338	262	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2005/6	תחילת תוקף	13/03/1980			
2005ב	תחילת תוקף	01/05/1996			
2005ה	תחילת תוקף	23/05/2003			

תאור הבקשה

מהות הבקשה

בשכונת בית הכרם קיים בניין מגורים אשר קיבל היתר בניה בת.ב.1998.95.

במסגרת הבקשה מבקשים להפוך חדר אשפה למחסן עבור דירה מספר 12.

פרסום הקלות

במסגרת הבקשה פורסמה ההקלה הבאה

הקלה לשינוי שימוש מח. אשפה בנוי ומאושר בקו בניין 0 ופתח לחזית, לשימוש מחסן ללא פתח לחזית אלא לעורף וללא כל תוספת בינוי

לאחר הפרסום הוגשה התנגדות אחת אשר הוסרה

בעלויות

התוכנית כוללת חתימת המבקשים ע"ג ההרמוניקה

אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו :

אישור אגף שפ"ע ואיכות סביבה – לא נדרש אך הבקשה לא מאושרת ולכן ל.ר.

אישור תברואה – התקבל אישור מיום 21.8.2025

הסדרי תנועה לא נדרש

שימור נדרש והתקבל אישור האומר כי אין שימור במקום

מידע קודם

מתאריך	
02/12/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות את הבקשה הבקשה מובאת לדחיה כאשר על חלקה 262 בשכונת בית הכרם הקימו בנין מגורים הכולל 5 קומות מעל קומת חניה הכולל 11 יחידות דיור ומבקשים להפוך חדר אשפה למחסן עבור תת חלקה 12 עבור כך פורסמה הקלה לשינוי שימוש מח. אשפה בנוי ומאושר בקו בנין 0 ופתח לחזית, לשימוש מחסן ללא פתח לחזית אלא לעורף וללא כל תוספת בינוי. ההקלה נדחת מהסיבות הבאות קו בנין- המחסן המבוקש חורג מקו בנין וזאת לאחר שהגישו ת.ב ממחלקת מידע החריגה נובעת מזה שמדובר בחדר אשפה אשר נבנה לפי תב"י 2300 . מדובר במחסן עילי וזאת כי מבקשים להפוך חדר אשפה למחסן שטח – ניתן לראות כי התב,ע החלה על החלקה בכפיפות למאר 62 ולכן ניתן לבקש בנוסף לשטח עיקרי שטח מחסן בהיקף של 8% משטח הדירה בבקשה הנוכחית מבקשים שטח מחסן חדר העומד על כ18 מ"ר וחורג מ8% של הדירה אליה הוא מוצג . גובה – ניתן לראות כי גובה חדר האשפה הינו 220 מטר ולפי מתאר גובה מחסן לא יעלה על 220 אך המחסן לא מאושר בשל אי עמידה בתנאים הנוספים הנדרשים למחסן לפי תוכנית המתאר מיקום - לפי מתאר 62 ניתן לאפשר מחסן בקומת מרתף כאשר הגישה מגרם מדרגות פנימיות של הבנין ולא גישה חיצונית כמבוקש בבקשה זו הסכמות שכנים לשימוש ברכוש משותף - אין הסכמות שכנים לשימוש בשטח משותף וזאת כי חדר האשפה ע"ג שטח משותף

תוכנית צל - לא הוצג מענה למחסנים עבור ייתר הדירים וזאת כי ביקשו להפוך חדר אשפה חיצוני למחסן כאשר ניתן לראות כי הגישה מהרחוב מבוקשת לאטימה ורוצים לפרוץ גישה מהחזית האחורית דבר המהווה פיצול לתוספת יחידת דיור לכל דבר ועניין . לא הוכח שטחים לניצול עבור מחסן זה – לתשומת לב כאשר מבקשים חדר אשפה מכוח מתאר יש תב"ע נקודתית מספר 2300 המאפשרת זאת והדבר הוא רק לחדר אשפה בלבד ! וזאת כי השטחים הם בנוסף לשטחי הבניה המותרים בבקשה הנוכחית כלל לא הציגו פרוט מהיכן השטחים המבוקשים עבור המחסן המבוקש להצמדה לדירה 12 . ולכן לא ניתן לקדם את הבקשה והת.ב נסגר .		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2005ה תחילת תוקף : 23/05/2003 ייעוד הקרקע: מגורים על חלקה זו חלה תב"ע 2005ה אשר אושרה מיום 23.5.2003 כאשר חלקה 262 (135) מיועדת לאזור מגורים 2 סטיה ניכרת – אין סעיף סטיה ניכרת קוי בנין - בינוי על חלקה זו הקימו בנין מגורים הכולל 5 קומות מעל קומת חניה הכולל 11 יחידות דיור ומבקשים להפוך חדר אשפה למחסן עבור תת חלקה 12 עבור כך פורסמה הקלה לשינוי שימוש מח. אשפה בנוי ומאושר	11/11/2025	חוות דעת תכנונית

בקו בניין 0 ופתח לחזית, לשימוש מחסן ללא פתח לחזית אלא לעורף וללא כל תוספת בינוי . הקלה זו נדחת מהסיבות הבאות קו בנין- המחסן המבוקש חורג מקו בנין וזאת לאחר שהגישו ת.ב ממחלקת מידע החריגה נובעת מזה שמדובר בחדר אשפה אשר נבנה לפי תב"י 2300 . מדובר במחסן עילי וזאת כי מבקשים להפוך חדר אשפה למחסן שטח – ניתן לראות כי התב,ע החלה על החלקה בכפיפות למאר 62 ולכן ניתן לבקש בנוסף לשטח עיקרי שטח מחסן בהיקף של 8% משטח הדירה בבקשה הנוכחית מבקשים שטח מחסן חדר העומד על כ-18 מ"ר וחורג מ-8% של הדירה אליה הוא מוצג . גובה – ניתן לראות כי גובה חדר האשפה הינו 220 מטר ולפי מתאר גובה מחסן לא יעלה על 220 אך המחסן לא מאושר בשל אי עמידה בתנאים הנוספים הנדרשים למחסן לפי תוכנית המתאר מיקום - לפי מתאר 62 ניתן לאפשר מחסן בקומת מרתף כאשר הגישה מגרם מדרגות פנימיות של הבנין ולא גישה חיצונית כמבוקש בבקשה זו הסכמות שכנים לשימוש ברכוש משותף - אין הסכמות שכנים לשימוש בשטח משותף וזאת כי חדר האשפה ע"ג שטח משותף תוכנית צל - לא הוצג מענה למחסנים עבור ייתר הדירים וזאת כי ביקשו להפוך חדר אשפה חיצוני למחסן כאשר ניתן לראות כי הגישה מהרחוב מבוקשת לאטימה ורוצים לפרוץ גישה מהחזית האחורית דבר המהווה פיצול לתוספת יחידת דיור לכל דבר ועניין . לא הוכח שטחים לניצול עבור מחסן זה – לתשומת לב כאשר מבקשים חדר אשפה מכוח מתאר יש תב"ע נקודתית מספר 2300 המאפשרת זאת והדבר הוא רק לחדר אשפה בלבד ! וזאת כי השטחים הם בנוסף לשטחי הבניה המותרים בבקשה הנוכחית כלל לא הציגו פרוט מהיכן השטחים המבוקשים עבור המחסן המבוקש להצמדה לדירה 12 . שטחי בניה – לא הוכח שטחים לניצול ולכן הנושא לא נבחן .		

שלביות ביצוע – אין סעיף שלביות ביצוע בתב"ע זו		
התנגדויות – הוגשה התנגדות אחת אשר עיקר טענותיה לעניין שימוש ברכוש משותף וכן פגישה בפינוי אשפה ובניקיון הבנין ובכך ירד ערך הדירה התנגדות זו הוסרה טרם דיון		
הקלה לשינוי שימוש מח. אשפה בנוי ומאושר בקו בניין 0 ופתח לחזית, לשימוש מחסן ללא פתח לחזית אלא לעורף וללא כל תוספת בינוי	29/07/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
	אישור שירותי הכבאות	2
	אישור משרד הבריאות	3
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	4
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	5
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	6
	תשלום אגרת בניה	7
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	8
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	9

המלצת האגף לדחות את הבקשה

הבקשה מובאת לדחיה כאשר על חלקה 262 בשכונת בית הכרם הקימו בנין מגורים הכולל 5 קומות מעל קומת חניה הכולל 11 יחידות דיור ומבקשים להפוך חדר אשפה למחסן עבור תת חלקה 12

עבור כך פורסמה הקלה לשינוי שימוש מח. אשפה בנוי ומאושר בקו בניין 0 ופתח לחזית, לשימוש מחסן ללא פתח לחזית אלא לעורף וללא כל תוספת בינוי. ההקלה נדחת מהסיבות הבאות

קו בנין- המחסן המבוקש חורג מקו בנין וזאת לאחר שהגישו ת.ב ממחלקת מידע

החריגה נובעת מזה שמדובר בחדר אשפה אשר נבנה לפי תב"י 2300 .

מדובר במחסן עילי וזאת כי מבקשים להפוך חדר אשפה למחסן

שטח – ניתן לראות כי התב,ע החלה על החלקה בכפיפות למאר 62 ולכן ניתן לבקש בנוסף לשטח עיקרי שטח מחסן בהיקף של 8% משטח הדירה בבקשה הנוכחית מבקשים שטח מחסן חדר העומד על כ"ר 18 מ"ר וחורג מ"ר 8% של הדירה אליה הוא מוצג .

גובה – ניתן לראות כי גובה חדר האשפה הינו 220 מטר ולפי מתאר גובה מחסן לא יעלה על 220 אך המחסן לא מאושר בשל אי עמידה בתנאים הנוספים הנדרשים למחסן לפי תוכנית המתאר

מיקום - לפי מתאר 62 ניתן לאפשר מחסן בקומת מרתף כאשר הגישה מגרם מדרגות פנימיות של הבנין ולא גישה חיצונית כמבוקש בבקשה זו

הסכמות שכנים לשימוש ברכוש משותף - אין הסכמות שכנים לשימוש בשטח משותף וזאת כי חדר האשפה ע"ג שטח משותף

תוכנית צל - לא הוצג מענה למחסנים עבור ייתר הדירים וזאת כי ביקשו להפוך חדר אשפה חיצוני למחסן

כאשר ניתן לראות כי הגישה מהרחוב מבוקשת לאטימה ורוצים לפרוץ גישה מהחזית האחורית דבר המהווה פיצול לתוספת יחידת דיור לכל דבר ועניין .

לא הוכח שטחים לניצול עבור מחסן זה –

לתשומת לב כאשר מבקשים חדר אשפה מכוח מתאר יש תב"ע נקודתית מספר 2300 המאפשרת זאת והדבר הוא רק לחדר אשפה בלבד ! וזאת כי השטחים הם בנוסף לשטחי הבניה המותרים בבקשה הנוכחית כלל לא הציגו פרוט מהיכן השטחים המבוקשים עבור המחסן המבוקש להצמדה לדירה 12 .

ולכן לא ניתן לקדם את הבקשה והת.ב נסגר .