

סדר יום לוועדה מתאריך - 15/01/2026 - כו טבת תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/10
מספר בקשה	<u>2023/0401.01</u>
מספר סידורי	<u>1</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	משרדים, בית מלון, משרדים, מסחר, חניון ציבורי, מגורים, בנין ציבורי
מהות בקשה	מתחם B פרויקט GATE- מגדל בעירוב שימושים בן 40 קומות - עבור 3 קומות מסחר, 128 משרדים, 210 חדרי מלון ו- 84 יח"ד. כמו"כ מוצע בניין ציבורי בן 4 קומות- עבור משרדי העיריה
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	כן
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

בקשה לבינוי בשדרות הרצל, במסגרת מתחם הכניסה לעיר מוצע בקשה להקמת מגדל בן 40 קומות עבור

מסחר, תעסוקה, מלונאות, תיירות, דיור תומך תעסוקה ושימושים ציבוריים, במגרשים 2-4,17,203 עפ"י תב"ע 621722 וכן בנין נוסף בן 4 קומות. מדובר על מתחם b בחלקה 4- ממוקם בדופן המערבית של שדי דבורה עומר (תא שטח 251)

הבקשה הינה בקשת המשך במסגרת בקשות המתחם. בקשה החיפורה אושרה והופק היתר 14.03.2024.

כעת קיימת בקשה 2023/401.00 חפירה ודיפון

בקשה 2023/401.01 עבור המגדל המשולב + בנין 4 קומות

בקשה 2023/401.03- עבור 2 קומות המרתף- כולל מערכות טכניות למתחם b

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 ובניוחד 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, בתכסית 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 לעניין : מרחב פתוח לשימוש הציבור, 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 $b \ 3 \ a \ 2 \ a$.

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 $a \ 2 \ a \ 3 \ b \ 1$.

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

התוכנית כוללת סעיף סטייה ניכרת לעניין:

עקרונית התכנון, כפי שמפורטים בסעיפים 6.7- 6.2 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,

מידע קודם

מתאריך	
24/12/2025	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
24/12/2025	חוות דעת תכנונית
	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 621722 תחילת תוקף : 14/10/2021 ייעוד הקרקע :

מוצע בינוי עבור מגדל 40 קומות המשלב 3 קומות מסחר, משרדים, מלונאות ומגורים- בפרויקט משולב- כניסות מרחוב הרצל. וכן מוצעת עלייה לכיכר בגובה 802 מ' בהתאם לנספח הבינוי. כמו"כ מוצע בנין ב 4 קומות עבור מבני ציבור בו משולב מסחר. מתחם b (תא שטח 4) - ממוקם בדופן המערבית של שד' דבורה עומר (תא שטח 251). שטחים- עיקרי מוצע מגורים 6267.72 מ"ר מסחר 2274.58 מ"ר- מותר 3500 מ"ר משרדים 19490.22 מ"ר- 15925 מ"ר- חורג בשטחים מלונאות 15962.90 מ"ר- מותר 14,000 מ"ר דיור מיוחד מותר- 5775 מ"ר כמו"כ מוצע שטח עיקרי למרפסות 726 מ"ר סה"כ שירות 18155 מ"ר בבנין מבני ציבור מוצע 272.12 עבור מסחר משרדי עיריה- בהתאם למבני ציבור 2380 מ"ר- מותר 2100 מ"ר + 700 מ"ר ובנוסף שטחים עיקריים 1100 מ"ר. יש להציג תמהיל דירות עמידה בשטחים ובפילוח השימושים בהתאם למתאפשר בטבלה 5 לתקנון התכנית המאושרת. הערות מתחת לטבלה 5 : א. יותרו שינויים בתמהיל השימושים המפורט בטבלה, כמפורט בסעיף 4.1.2 'שטחי בניה ותמהיל שימושים'. חלוקת השטחים בין עיקרי לשירות תקבע בהמשך לקביעת השימושים, כאמור בסעיף ב. ניתן להעביר שטחי שירות בין השימושים השונים באותו מתחם. ג. ניתן להעביר שטחי שירות על קרקעיים אל תת הקרקע בהיקף שלא יעלה על 5%. ד. שימוש 'דיור מיוחד' מייצג שימוש 'דיור תומך תעסוקה', כמפורט בסעיף 4.1 ס"ק 4.		

ה. שימוש 'מבנים ומוסדות ציבור לתרבות ופנאי' מייצג שימושי 'תרבות ופנאי בעלי אופי ציבורי', כמפורט בסעיף 4.1 ס"ק 5. ו. שטחי הבניה כוללים שטחי מרפסות. סעיף סטיה ניכרת: עקרונות התכנון כפי שמצוין בסעיפים 6.7-6.2 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. שימושי תרבות ופנאי בעלי אופי ציבורי – שימוש מחייב בכל המתחמים, למעט מתחמים d1 ו- l1, בכפוף למגבלת מינימום (5% מסך שטחי הבניה במתחם), ובהתאם למפורט מונה בהוראות לכל מתחם (סעיף 4.1.2 ס"ק ב-יב). ביתר המתחמים מהווה שימוש אפשרי, במסגרת סך השטחים המותרים במתחם. הוראת הפקעה לגבי שטחים אלו תקבע בעת הצגת תכנית בינוי ועיצוב, כמפורט בסעיפים 6.9 ס"ק 6 וסעיף 6.29 ס"ק 3. שימוש ציבורי - משרדים ראשיים של העירייה - שימוש מחייב בכל המתחמים, למעט מתחם d1, ובהתאם למפורט בהוראות לכל מתחם (סעיף 4.1.2 ס"ק ב-יב). הוראת הפקעה לגבי שטחים אלו תקבע בעת הצגת תכנית בינוי ועיצוב. דיור תומך תעסוקה - שימוש אפשרי בכל המתחמים, ובלבד ששטחו לא יעלה על 15% מסך השטחים המותרים במתחם. מעונות סטודנטים - שימוש אפשרי בכל המתחמים, ובלבד ששטחו לא יעלה על 10% מסך השטחים המותרים במתחם. תעסוקה - שימוש אפשרי בכל המתחמים במסגרת סך השטחים המותרים במתחם. מוצעים 128 משרדים. הוראות למסחר: 1. שימושים מסחריים ימוקמו בקומת הקרקע הכפולה, לרבות בקומת גלריה (קומה ראשונה מעל קומת הקרקע), בגישה אדריכלית ועירונית רציפה לרחוב. יותר שימוש מסחרי גם בקומת המרתף הראשונה, ובתנאי שתישמר זיקה בינה לקומת הכניסה (דהיינו- הרחבת חנויות ממפלס הרחוב אל מפלס אחד מתחת למפלס הרחוב). 2. במקומות המסומנים בתשריט כ"חזית מסחרית" תחויב התקנת חזית מסחרית בזיקה לרחוב, למעט בכניסות ובמבואות לשימושים הנוספים שבקומות העליונות. 3. החזיתות המסחריות המסומנות בתשריט התכנית הינן מחייבות, אולם אין מניעה להוספת חזיתות מסחריות נוספות, אשר תיבחנה במסגרת תכנית הבינוי	

והעיצוב של כל מתחם. 4. המסחר יהיה מלווה טופוגרפיה וכל הכניסות אליו יהיו ממפלס הרחוב ובנגישות מלאה . 5. תינתן עדיפות למסחר מסוג הסעדה כלפי רחבות וכיכרות ציבוריות ואילו מסחר קמעונאי כלפי הרחובות הראשיים. 6. יותר שימוש מסחרי בקומת המגדל העליונה לטובת הסעדה או תצפית. מאפייני המתחם : מאפייני הבינוי במתחם : 1.1 המתחם כולל מבנה בן 40 קומות, בתכנית שלא תעלה על 1,600 מ"ר, בפינת הרחובות הרצל ורח' הרב אברהם שפירא. מבנה בן 8 קומות בחלקו הצפוני של המגרש, ובינוי בן 4 קומות בחלקו המזרחי של המגרש, כמסומן עקרונית בנספח הבינוי 1, 2. 1.2 קווי הבינוי כמפורט בנספח בינוי 2 (תכנית מפלס הקרקע). 2 שטחי בניה ותמהיל שימושים : 2.1 שטחי הבניה הכוללים מעל הקרקע (עיקרי+שירות) יהיו בחלוקה לשימושים השונים כמפורט בסעיף 4.1.1, ובכפוף לפירוט בטבלה 5. 2.2 תמהיל השימושים הסופי ייקבע בהתאם למפורט בסעיף 4.1.2 א' "הוראות לעניין תמהיל השימושים", במסגרת סך שטחי הבניה המותרים במתחם, ובכפוף למגבלות להלן : א. מסחר - היקף שטחי המסחר לא יעלה על 5,000 מ"ר (עיקרי+שירות). ב. מלונאות - היקף שטחי המלונאות לא יפחת מ- 20,000 מ"ר (עיקרי+שירות). מס' חדרי המלון לא יפחת מ- 200 חדרים. מוצעים 210 חדרי מלון. ג. שימושי תרבות ופנאי - היקף שטחי תרבות ופנאי לא יפחת מ- 3,000 מ"ר (עיקרי+שירות). ד. משרדים ראשיים של העירייה - בהיקף של 1,000 מ"ר. 3. הקצאת שטחים מיוחדים לשימוש הציבור : (ע"פ המפורט בסעיף 6.6) 3.1 מרחב פתוח לשימוש הציבור - במרכז המגרש יתוכנן שטח פתוח, אשר יפותח כגינת כיס/כיכר בשטח שלא יפחת מ- 1 דונם, כמסומן בנספח בינוי 2 ובהתאם למפורט בסעיף		

6.6 סק' 1.1. שטח זה יהיה פתוח ונגיש לציבור באמצעות מעברי הולכי רגל. 3.2 מעבר ציבורי להולכי רגל - בין המבנים יוקצו מעברים ציבוריים לא מקורים להולכי רגל, אשר יקשרו בין שדי הרצל, שדי דבורה עומר ורח' אברהם שפירא, דרך גינת הכיס הפנימית, כמסומן בנספח בינוי 2 ובהתאם למפורט בסעיף 6.6 ס"ק 1.2. רוחב המעברים לא יפחת מ- 4 מ', והם יונגשו גם באמצעות רמפות או באמצעים מכניים, ככל שיידרש. 3.3 קולונדה - תותקן קולונדה בקומת הקרקע במקומות המסומנים בתשריט (סטיו) ובנספח תכנית בינוי 2, ובהתאם למפורט. 3.4 יותקנו שירותים ציבוריים כמסומן עקרונית בנספח בינוי 2, ובהתאם למפורט. 4. הוראות מיוחדות : 4.1 חלק ממתחם זה ממוקם מעל מנהרת דרך בגין. זכות הדרך במפלס דרך בגין תישאר ללא שינוי ויחולו עליה הוראות התכנית התקפה של הדרך. 4.2 לאור המגבלות הפיזיות הקיימות באזור מתחמי a ו-b, מתחם זה חולק חניון משותף עם מתחם 2a והם מהווים יחידה תכנונית משותפת, הכוללת גם את שטחי המרחב הציבורי והמרתפים בשדרת דבורה עומר (תאי שטח 2, 4 ו- 251), כמסומן עקרונית בנספח בינוי 3 4.3 - תכנית מפלס תת הקרקע, ובנספח שלביות חניון a3, a2 ו-b. תיפעול ותחזוקה של שטחי המרתפים המשותפים יבוצעו כפי שייקבע במסגרת רישום 'בית משותף'. 4.4 כניסה לרכב תהיה דרך הרמפה במתחם 1b, כמסומן עקרונית בנספח בינוי 3. ככל שמתחם 1b טרם יצא לביצוע, הרמפה תבוצע ע"י מתחם b, בשלב סופי יאוחדו החניונים במתחמים b, 3a, 1b2a. 4.6 במתחם זה קיימת מגבלה קונסטרוקטיבית, שכן רובו ממוקם מעל מנהרת בגין. גובה הבינוי בחלקו המזרחי של המתחם, סמוך לשדי דבורה עומר לא יעלה על 4 קומות מעל מפלס הכניסה, כמסומן בנספחי הבינוי 1, 2. קווי בנין- מוצע כנדרש השימושים המפורטים בסעיף 4.1.1 ס"ק 6-1 כוללים שימושים מחייבים ושימושים אפשריים, אשר חלקם כפופים למגבלות מינימום ו/או מקסימום, כמפורט בהוראות לכל מתחם.		

מסחר - שימוש מחייב בהתאם למסומן בתשריט ובכפוף למגבלת מקסימום, כמפורט ב. מלונאות ותיירות - שימוש מחייב בחלק מהמתחמים בכפוף למגבלת מינימום, בהתאם למפורט בהוראות לכל מתחם (סעיף 4.1.2 ס"ק ב-יב). ביתר המתחמים מהווה שימוש אפשרי, במסגרת סך השטחים המותרים במתחם. גובה בניה גבוהה - 40 קומות + קומה טכנית חלקית : 1.3.1 גובה הבניה המרבי הוא 169 מ' ממפלס הכניסה הקובעת מהרחוב הראשי אליו פונה הבניין. גובה זה הנו מרבי, וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת. 1.3.2 ניתן לבנות עד 40 קומות + קומה טכנית חלקית, על פי החלוקה הבאה : - קומת כניסה כפולה, או קומת קרקע עם גלריה בגובה מרבי של עד 8 מ'. 38 קומות מגדל בגובה ממוצע של 4 מ' לקומה- מוצע כמתאפשר - קומת המגדל הראשונה מעל קומות המסד בגובה מרבי של עד 6 מ' - מוצע כמתאפשר - 1 קומה חלקית למבנים ומתקנים טכניים בגובה מרבי של עד 5 מ' מוצע כמתאפשר - חזית המעטפת שמסתירה את הקומה הטכנית בגובה מרבי של 7 מ' מוצע כמתאפשר על אף האמור לעיל, במסגרת היתר הבניה ובאישור אדריכל העיר, יותר שינוי בגובה הקומה הראשונה בבניין, במטרה לגשר על הפרשי גובה במפלסי הפיתוח וה- 00 של תכנית הבניינים, ובתנאי שהגובה הסופי של הבינוי לא יעלה על הקבוע בסעיפים 1.2.1 מונה ה ו- 1.3.1 לעיל. מוצע כמתאפשר קוי בנין- מוצע כמתאפשר קו בניין לבניה גבוהה - במקומות המסומנים בנספח הבינוי כ'קו בניין לבניה גבוהה'		

קו הבניין הינו תחום למיקום הבניה הגבוהה. תותר תזוזה מקומית עד 2 מ' של תחום הבניה הגבוהה ו/או חריגה מקומית מתחום זה, וזאת משיקולי עיצוב המבנה ובאופן שאינו סותר את מטרות התכנית. תכנ 2.1.3 קו בניין מחייב - במקומות המסומנים בנספח הבינוי כ'קו בנין מחייב', חזית המבנה ה תוצמד לפאת המגרש לכל אורכה וגובהה. חזית הבניינים בהוראה זו הינה קונטור המבנה עצמו. תותר חריגה מקומית מהוראה זו ובלבד שלפחות 80% מחזית הבניינים תהא על קו הבניין המסומן בנספח הבינוי, וזאת באופן שאינו סותר את מטרות תכנית זו ובאישור מהנדס העיר / אדריכל העיר. 2.1.4 הנחיות מיוחדות מפלס הכניסה : מפלס הקרקע וכניסות למבנה : מוצע גובה 802 מ' - בנספח הבינוי 801.8 מ' - כמתאפשר 1.1 הכניסה הראשית של הולכי הרגל לבניין תמוקם במקום המצוין לכך בנספחי הבינוי. 1.2 מפלס הכניסה הקובעת לבניין יהיה כמצוין בנספח הבינוי. במסגרת היתר הבניה תותר חריגה מהוראה זו, ככל שתידרש התאמה בין מפלס הכניסה לבניין לבין מפלסי הרחובות, כפי שיקבעו בתכנית קו הרק"ל הירוק וקו הקמפוסים ובאישור מהנדס העיר אם מפלס הרחוב בפועל שונה ממפלס הרחוב בנספח בינוי מס' 2, יותר שינוי מפלס הכניסה תוך שמירת היחס בינו לבין מפלס הכביש ע"פ נספח בינוי 2 עם גמישות נוספת של עד 0.50 ס"מ. 1.4 במקרים חריגים ניתן יהיה לבחון שינויים במפלסים, הנובעים מהמצאות עתיקות, במסגרת תכנית הבינוי והעיצוב שתוצג לוועדה המחוזית. 1.5 מפלס הקרקע המוצע בשטחים הציבוריים ובמגרשים יהיה כמצוין עקרונית בנספח בינוי. 2. במסגרת תכנית הבינוי והעיצוב לכל מתחם יותרו שינויים מקומיים במפלסי המגרשים והשטחים הציבוריים עד 1 מ' מעל/מתחת לקבוע בנספחי הבינוי והנוף, ובלבד שישמרו עקרונות התכנית ומטרותיה. מוצע כמתאפשר	

מרחבים פתוחים לציבור- מרחבים פתוחים לשימוש הציבור : מוצע כמתאפשר התקבל אישור אדריכל העיר מרחב פתוח ציבורי (כיכר, רחבה, גינת כיס* במקום המצוין עקרונית בנספחי הבינוי ובנספח הנופי יוקצה בתחום המגרש מרחבמונה הפתוח ונגיש לציבור, אשר יפותח באופן המשתלב במרחב הציבורי וברציפות לו. * שטחו של המרחב הפתוח הציבורי לא יפחת מהמפורט בהוראות למתחם הרלוונטי (סעיפים 4.1-4.2 וכפי שמסומן בנספח הבינוי. שטחים מבונים לשימוש הציבור : שימושי תרבות ופנאי - * במתחמים אשר נקבעו בהם שימושי תרבות ופנאי בסעיף 4.1.2 יוקצו שטחים אשר ייבנו במשולב עם הבניה במתחם כשימושים מעורבים, ושטחם לא יפחת מהמצוין בהוראות לכל מתחם. * שטחים אלה יהיו פתוחים לציבור ונגישים באופן ישיר מן המרחב הציבורי. זיקת הנאה השטחים המצוינים בתשריט ובהוראות כ"זיקת הנאה" מיועדים לשימוש הציבור כמפורט בנספח הבינוי ללא מגבלות כלשהן. בנוסף לשטחים המצוינים כזיקת הנאה בתשריט תירשם זיקת הנאה גם בשטחים המסומנים בתשריט כ"סטיו" (קולונדה. 2.) ניתן יהיה לשנות את השטח הכולל של זיקת ההנאה בהיקף של עד 5% משטחי זיקות ההנאה ועד 1.5 מ' במיקום גבולות זיקות ההנאה, על בסיס הצדקה תכנונית והצגת נימוקים לשינוי המבוקש. בתכנית הבינוי והעיצוב לכל מתחם יסומנו המעברים וזיקות ההנאה באופן מחייב, ואישורם כפוף לאישור הוועדה המחוזית. 3. להבטחת האמור לעיל תירשם זיקת הנאה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח. 4. שטחים אלו יפותחו על ידי מגישי הבקשה להיתר, בהתאם לתכנית הבינוי והעיצוב שתאושר וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח, כתנאי להיתר הבניה. 5. תחזוקת השטחים בהם ניתנת זכות מעבר לציבור בהתאם לזיקות ההנאה השונות, תבוצע על ידי חברת ניהול ותחזוקה, אשר תהא אמונה על אחזקת המתחם ותפעולו, בכפוף להנחיות עיריית ירושלים / מינהלת עירונית. 6. במסגרת תכנית בינוי ניתן יהיה לשנות את מיקום פירי כניסת הולכי רגל לחניון שז"ר וזיקת ההנאה הנובעת מהם . 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 הציבורים הסמוכים. 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. 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 אישורים שהתקבלו איכות הסביבה התקבל אישור בתאריך 10.11.2025- 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. מחלקת דרכים התקבל אישור בתאריך 27.08.25 : 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 מח' שפ"ע התקבל בתאריך 01.12.25: ביצוע התנאים מסקר העצים בתיק 2023/0401.03 שנה לפני ביצוע – יש להציג תכניות חיבורים לשטחים סביב הפרויקט. אישור מחלקת תברואה התקבל בתאריך 07.12.25: משרדים, בית מלון מגורים ומסחר מערכת פנאומטית 3 דחסניות גדולות הממוקמת במרתף אישור אדריכל העיר מתאריך 06.08.25: הבקשה מאושרת לדיון בוועדה המקומית לתשומת לב מחלקת הרישוי: בקשה להיתר זו מכילה גם את קומות המרתף אשר הוגשו גם בבקשה נוספת להיתר מספר 2023/0401.03. חוות דעת עבור קומות המרתף במסגרת הבקשה הנפרדת. תנאים להוצאת היתר בניה אישור אדריכל העיר לתוכנית פיתוח נופי ועיצוב אדריכלי בהתאם להערות התכנוניות שלהלן. הערות תכנוניות: מפגש עם הקרקע יש להשלים תיאום פיתוח הנופי מול צוות הנוף באדריכל העיר לפי ההערות שניתנו. 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: פרטי חזית יש להשלים לפחות 5 הדמיות פוטוריאלסטיות להטמעה בהגשה הסופית. לפחות שתיים מההדמיות תהיינה ממפלס הרחוב/פיתוח. יש להשלים קטע חזית מוגדל וקטלוג חומרי גמר. יש לאשר סופית את שלט הבניין. יש לעמוד באמות המדיה לשילוט על פי מפרט אדריכל השילוט באגף לקידום עסקים. יש להשלים פרטי בניין אופייניים. יש לכלול פרט חיפוי החזית עבור שני המבנים, פרט "מעבר" בין וויטרינות המסחר לכרכוב האבן שמעליהן. יש להשלים סידור שורות אבן/חומרים בחזיתות.		

גג המבנה יש להשלים סידור מערכות טכניות בגגות. המערכות לא יחרגו מגובה המעקה ההיקפי . אין לחרוג מגובה הגג העליון. יש לסדר את מיקום המערכות בגג בבניין b4 חומרי גמר אבן : חומר החיפוי העיקרי של הבניין יהיה באבן טבעית או מלאכותית בעלת מאפיינים "ירושלמיים"- לא בהירה/לבנה/כהה מדי, לא הומוגנית מדי (בעלת גוונים/עורקים וכד'), בעיבוד/סיתות בדרגת מוסמסם ומעלה. יש להציג פרטים אדריכליים טיפוסיים. זכוכית : יש לפרט מאפיינים ולעמוד בעקרונות כדלהלן- מעבר אור - (tl) מינימום 50%, רפלקטיביות - (rl) 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. טרם הזמנת חומרי פיתוח שטחי חוץ, יש לקבל אישור אדריכל העיר לדוגמא (mockup) שתבוצע בשטח בגודל של לפחות 40 מ"ר , כולל דוגמת ריצופים, אבני שפה, מדרכים, מתקני תאורה, ריהוט רחוב, מעקות וגדרות קלות ובנויות וכדומה . 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 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 אישור מחלקת הסדרי תנועה התקבל בתאריך 23.12.25 : 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. אישור מחלקת מאור שפ"ע התקבל 21.8.25 אישור מחלקת ציבור התקבל בתאריך 31.07.25		

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	3

	תקן ישראלי, ת"י 413	
4	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	
5	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח	
6	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	
7	תשלום אגרת בניה	
8	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	
9	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	
10	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	
11	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	
12	אישור משרד הבריאות	
13	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה כאמור בתקנה 52	
14	אישור סופי של חברת עדן עפ"י אישורם מיום 16/7/25 בצרופות	
15	תנאי למתן היתר בניה יהא אישור המחלקה לבטיחות בדרכים על דרישה לכתובת	
16	תצהיר חתום של עורך הבקשה	
17	תצהיר חתום של מתכנן השלד	
18	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	

המלצת האגף
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

אין מניעה לאשר מגדל בעירוב שימושים בן 40 קומות עבור 84 יח"ד 210 חדרי מלון 128 משרדים ו- 4 חנויות וכן מבוקש בניין ציבורי בן 4 קומות – עבור משרדי עיריה בכפוף להשלמת תנאים

סדר יום לוועדה מתאריך - 15/01/2026 - כו טבת תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/10
מספר בקשה	<u>2025/0118.01</u>
מספר סידורי	<u>2</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	חפירה ומילוי
שימוש עיקרי	מגורים + מסחר, מגורים, מסחר
מהות בקשה	בקשה להיתר חפירה, דיפון וביסוס
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	עו"ד זהבי יואב
עורך הבקשה	אדריכל שטרנשיין לארי
מתכנן השלד	קאהן יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	41

כתובת האתר

יעקב אלעזר 41, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
31267	9	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
981829	תחילת תוקף	02/03/2024			
981829	תחילת תוקף	02/03/2024			

תאור הבקשה

בשכונת רמות, רחב יעקב אלעזר 41 על פי תב"ע 981829, מבקשים היתר לחפירה דיפון, ביסוס והריסה עבור בנייה עתידית להקמת מבנה בן 8 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת ו 6- קומות מתחת מפלס הכניסה הקובעת הכולל 90 יח"ד, חזית מסחרית במפלס הכניסה הקובעת ומבנה ציבורי.

תיקי הבניין בשלב בקרה מרחבית.

מסמכי התכנית :

במקום חלה תכנית בסמכות מחוזית 981829 אשר הופקדה מיום 17.04.2023 ותחילת תוקפה הינו מיום 13.02.2024

סעיף סטייה ניכרת 4.1.2 ב' לעניין קוי בניין, גובה, מס' קומות, ניווד שטחין

פרסום

לא פורסמו הקלות במסגרת פתיחת התיק,

בוצע משלוח הודעות לפי תקנה 36 לשכנים שלא חתמו, עד תום מועד להגשת התנגדויות לא התקבלו התנגדויות.

עומק החפירה

ע"פ נספח הבינוי מוצע מפלס +638.28 המהווה קומה 5-

ע"פ טבלה 5 – בתא שטח 2,3,4 מותר 5 קומות מתחת לכניסה הקובעת.

מוצעת חפירה לעומק מפלס +637.69 המהווה קומה 5-, במסגרת המותר

מיקום/קווי בניין - סטייה ניכרת

הוראות התכנית בסעיף 4.1.2 ב' 1 קובע סטייה ניכרת לעניין קווי בניין.

" קווי הבניין המרביים המפורטים בתשריט הינם מחייבים, כל חריגה מהם תיחשב סטייה ניכרת" בתשריט מסומן קו בניין תת"ק- קו בניין 0, החפירה והדיפון מוצעים בגבולות המגרש כמותר.

הריסה

המגרש פנוי מבינוי.

שלביות ביצוע

סעיף 7.1 קובע שלביות ביצוע

1 תבוצע ללא קשר 1 - a ו b הבניה בתאי שטח לבינוי בתאי שטח 2-4

2. הבניה בתא שטח 2 - מוסדות פרטיים – תבוצע בהינף אחד.

3. הבניה בתאי שטח 3 ו 4- תבוצע בהינף אחד

רצפה ראשונה

לא מוצעת רצפה ראשונה בבקשה.

נפח החפירה

מוצע נפח חפירה - 32955 מ"ק

דיפון וכלונסאות

בבקשה מוצגים עוגנים וכלונסאות העוגנים החודרים למגרשים הסמוכים- מגרשים פרטיים, מגרשי שצ"פ וחלקות דרך, בוצע משלוח הודעות לשכנים גובלים בעניין חדירת עוגנים במסגרת פתיחת תיק, לא התקבלו התנגדויות.

פרטים

מוצגים פרטי דיפון וכלונסאות.

חוות דעת מח' איכות הסביבה

התקבל אישור מח' איכות סביבה מתאריך 26.11.2025

חוות דעת מח' דרכים

התקבל אישור מח' דרכים מתאריך 11.11.2025

עצים – אישור מח' שפ"ע

תשריט התב"ע מציג עצים לשימור, העתקה וכריתה-יש להציג את העצים ע"ג תכנית החפירה

התקבל אישור מח' שפ"ע מתאריך 09.11.2025

בעלויות

התקבלה חתימת החוכרים " יואב זאבי " ע"י ייפוי כוח במסגרת פתיחת התיק.

מידע קודם

	מתאריך	
מומלץ לאשר את הבקשה בתנאים	07/01/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 981829 תחילת תוקף : 02/03/2024 ייעוד הקרקע : מבקשים היתר לחפירה דיפון, ביסוס והריסה בשכונת רמות, רחב יעקב אלעזר 41 על פי תב"ע 981829, עבור בנייה עתידית להקמת מבנה בן 8 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת ו 6- קומות מתחת מפלס הכניסה הקובעת הכולל 90 יח"ד, חזית מסחרית במפלס הכניסה הקובעת ומבנה ציבורי. תיקי הבניין בשלב בקרה מרחבית. הבקשה תואמת להוראות התכנית ונספחיה ואין מניעה לאשרה בכפוף לתנאים.	07/01/2026	חוות דעת תכנונית

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	2
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	3
	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
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	7
	אישור משרד הבריאות	8
	חתימת כתב התחייבות מול מח נכסים לגבי עוגנים (גוש 31267 חלקה 8)	9
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	10
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	11
	אישור סופי מח' איכה"ס	12
	אישור סופי מח' שפ"ע	13

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

מומלץ לאשר את הבקשה בתנאים

סדר יום לוועדה מתאריך - 15/01/2026 - כו טבת תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/10
מספר בקשה	<u>2025/0015.01</u>
מספר סידורי	<u>3</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	חפירה ומילוי
שימוש עיקרי	מגורים + מסחר, מגורים, משרדים, מסחר
מהות בקשה	בקשה להיתר דיפון וחפירה, ביסוס וגידור האתר
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	נופי הנביאים בע"מ עמיחי ניימן
עורך הבקשה	אדריכל לזרוביץ נוי
מתכנן השלד	מהנדס נסים שלמה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

אדמון 26, שכונת החבשים

גוש	חלקה	בשלמות
30061	72	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
887604	תחילת תוקף	03/09/2022			
887604	תחילת תוקף	03/09/2022			
887604	תחילת תוקף	03/09/2022			
887604	תחילת תוקף	03/09/2022			
887604	תחילת תוקף	03/09/2022			

תאור הבקשה

בין רחובות אדמון 26 ודבורה הנביאה 11 בשכונת החבשים,

קיים מבנה לשימור בן שתי קומות בשימוש למגורים

במסגרת הבקשה מוצעת חפירה, דיפון וביסוס בהתאם לתכנית 887604

להקמת שני מבנים למגורים, מסחר ותעסוקה הכוללים 49 יח"ד מעל קומות מרתפים הנמצאים מתחת לשצ"פ ברישום תלת מימדי וכן מסביב למבנה הקיים לשימור אשר מופקע לטובת מבנה ציבור בבעלות

עיריית ירושלים.

תיק בינוי מס' 25/15.00 נמצא בשלב בקרה מרחבית טרם דיון.

מסמכי התכנית :

במקום חלה תכנית בסכמות מחוזית

אשר הופקדה בתאריך 2.6.2022

ותחילת תוקפה היה מיום : 3.9.2022

התכנית כוללת הוראות ותשריט מחייבים ונספח בינוי מחייב חלקית לעניין : גובה הבנייה, מספר הקומות וקווי הבניין.

הבקשה לא יצאה לפרסום/יידוע

סטייה ניכרת

בהתאם לסעיף 4.1.2(ב) בניין לשימור

בנין הקיים בתא שטח 5 הוא מבנה לשימור על תא שטח זה חל סעיף הפקעה 6.2 הבניין יימסר במצבו הנוכחי בשלב הוצאת היתר בניה לעירייה במסגרת מטלות התכנית. הבעלות במבנה תועבר על שם עיריית ירושלים בכפוף ובהתאם למצבו לעת אישור התכנית .

הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת

בהתאם לסעיף 4.2 (ד) שטח ציבורי פתוח

לא יותר גידור השצ"פ וחסימת הגישה אליו מהרחובות הגובלים - הורביץ, אדמון וסלנט, סטייה מהוראה זו תיחשב סטייה ניכרת.

בהתאם לסעיף 4.4 (ג) מגורים מסחר ותעסוקה

1. גובה הבניה ומספר הקומות המרבי כמצוין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת.

2. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת.

החפירה מוצעת בתחום קווי הבניין המאושרים

התנאים הרלוונטיים יתווספו למערכת התנאים

יתר ההוראות ייבחנו בבקשה לבינוי.

מפלסי חפירה

מותר

בהתאם להוראות הבניה, טבלה מס' 5,

תותר הצעת 3 קומות חניה תת קרקעיות בכפוף לתכנון שיוסכם על מח' הסדרי תנועה. תותר -הקמת חדר שנאים, מאגר מים וכן תשתיות נוספות ככל שתידרשנה מעבר לקווי הבנין ומעבר לשטחים שלעיל

מספר הקומות המותרות מתחת לכניסה הקובעת הינם : 3 קומות

בהתאם לסעיף 4.4.2 (ב) חניה

חניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה. עקב מיקום המבנה לשימור והגאומטריה של החלקה תקן החניה לקו הכחול כולו יהיה מחושב לפי 50% בגין בנין לשימור.

תותר תוספת קומות חניה תת קרקעיות לצורך ממתן מענה חניה על פי התקן ללא צורך בפרסום נוסף . השטח מתחת לשצ"פ יהיה שייך למבני המגורים מסחר ותעשייה עבור חנייה , מעברים, מתקנים טכניים, חדר טראפן, חדרי אשפה ופירי אוורור- ר' נספח 3 לעניין רישום תלת מימדי

בהתאם לנספח הבינוי – עומק חפירה מותר הינו 12.36- מ'

+780.84

עומק חפירה מוצע +778.68 עמוק ב2.16 מ' מהמותר

אין מניעה לאשר את עומק החפירה המוצע

תכנית הבינוי בתיק 25/15.00 אושרה ע"י מחלקת תנועה מיום 1.7.2025

יש להוסיף גבהים אבסולוטיים בתכנית הבינוי ולהתאים באופן מדויק בין התוכניות.

נפח חפירה :

יש להציג נפח חפירה ע"ג התוכנית

עוגנים חודרים

בבקשה מוצעות קורות פלדה, כלונסאות וחדירת עוגנים זמניים לחלקות דרך, חלקה בייעוד שטח למלונות

ולמבנה הקיים לשימור.

התקבל תצהיר מטעם ע"ב לפיו "לא מתוכננים עוגנים חודרים מתחת לחלקות מגורים ממזרח לתחום ההיתר".

לא הוצגה הסכמה עבור חדירת עוגנים לשטח ביעוד "מלונות" יש להציג הסכמה / לצאת ליידוע.

חדירת עוגנים למבנה ציבור

בהתאם לתיק המידע שהתקבל מיום 25.12.24

מאחר וקיים ייעוד וואו שימוש ציבורי, תנאי לפתיחת תיק רישוי יהיה אישור אגף נכסים, מחלקת בקרת תכנון.

לא התקבל אישור אגף נכסים בהתאם לאמור, נדרש לקבל כתנאי להעברת הבקשה לגורמים.

בהתאם להוראות התכנית – סעיף 4.4(יב)

בהתאם לסעיף 63.8 בחוק- תותר החדרת עוגנים במגרשים הגובלים לצורך דיפון ובכפוף לאישור מהנדס ע"כ שהעוגנים הם זמניים ואין בהם כדי לפגוע במבנה הקיים.

-יש לציין ע"ג התכנית כי מדובר בעוגנים זמניים בלבד

-התקבל אישור שימור -ראה פירוט אישורים מטה.

תנאי לקבלת היתר יהא -הגשת כתב התחייבות לחדירת עוגנים לתחומי החלקות בבעלות העירייה

התקבל אישור אגף שפ"ע כנדרש – ראה פירוט אישורים מטה.

הריסה

הבקשה לא כוללת הריסה

עצים לעקירה, לשימור או להעתקה :

במסגרת הבקשה מוצעים עצים לעקירה

התקבל אישור אגף שפ"ע – ראה פירוט אישורים מטה.

שלביות ביצוע:

בהתאם לסעיף 7.1 בתקנון התכנית

שלב 1 – היתר בניה – כל מבנה ייבנה בהינף אחד, תותר הפרדה בשלבויות הבניה בין המבנים בחלקה.

שלב 2 – תנאי אכלוס – נטיעת עצים בוגרים ע"פ דרישות מחלקת שפ"ע המוצע תואם למותר.

אישורים שהתקבלו

חוות דעת איכות הסביבה – אושר מתאריך 25.12.25

תכנית מאושרת בהתאם להרמוניקה הסרוקה במערכת הרישוי מתאריך 01/12/2025

בקרה מרחבית אגף שפ"ע – אושר מתאריך 18.12.25

סקר העצים אושר.
תנאי היתר - הגשת ערבות בנקאית בסך 28,903 ש"ח עבור ניטעה חלופית והעתקה.
(העתקה - 21,715 ש"ח, נטיעה חלופית - 7,188 ש"ח)
בהיתר הבא יידרשו תכניות לשביל המשמש כמעבר ציבורי למחלקת אחזקת כבישים ומדרכות

מחלקת דרכים – אושר מתאריך 29.12.25

התיק משוחרר לדיון בועדה בלבד.

להלן המסמכים הנדרשים לצורך אישור מחלקתנו הסופי:

כתב התחייבות לעוגנים זמניים.

ערבות בנקאית.

מכתב של קונסטרוקטור עבור תכנון הדיפון והעוגנים הזמניים.

מכתב של יועץ קרקע עבור החפירה ו הדיפון.

המסמכים הועברו במייל.

חוות דעת מחלקת שימור- אושר מתאריך 4.12.25

יש להעמוד בכל תנאיי השימור המפורטים בחוות דעת.

תנאי לקבלת היתר – אישור סופי של מחלקת השימור

תנאים שיירשמו בהיתר- התווספו למערכת בהתאם.

ניחול מי נגר

עפ"י סעיף 23.3.1 בתמ"א /434/

ייוותרו 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 המים אפשר שיהיו מגוננים או מוצפים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים). במנין השטחים לחלחול לענין זה יכללו אף השטחים המופקעים לייעוד שטח ציבורי פתוח

יש לעמוד בסעיף זה.

מידע קודם

מתאריך	
07/01/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	בכללותה הבקשה תואמת את הוראות התוכנית אין מניעה לאשרה בכפוף לתיאור הבקשה ותיקונים ע"ג תכנית a ובתנאים. בתיאום עם בוחן רישוי יש לציין נפח חפירה יש לציין כי העוגנים המוצעים בבקשה הינם זמניים בלבד

-יש לקבל את אישור מחלקת נכסים לחדירת העוגנים בחלקות הדרך וכן במבנה לשימור הקיים בבעלות העירייה. -יש להציג את הסכמת חלקה 97 הגובלת ומופיעה כחלקה בייעוד "למלונות" אשר מוצעים לה עוגנים חודרים או לצאת ליידוע כנדרש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 887604 תחילת תוקף : 03/09/2022 ייעוד הקרקע : בין רחובות אדמון 26 ודבורה הנביאה 11 בשכונת החבשים, קיים מבנה לשימור בן שתי קומות בשימוש למגורים במסגרת הבקשה מוצעת חפירה, דיפון וביסוס בהתאם לתכנית 887604 להקמת שני מבנים למגורים, מסחר ותעסוקה הכוללים 49 יח"ד מעל קומות מרתפים הנמצאים מתחת לשצ"פ ברישום תלת מימדי וכן מסביב למבנה הקיים לשימור אשר מופקע לטובת מבנה ציבור בבעלות עיריית ירושלים. תיק בינוי מס' 25/15.00 נמצא בשלב בקרה מרחבית טרם דיון.	07/01/2026	חוות דעת תכנונית

בכללותה הבקשה תואמת את הוראות התוכנית אין מניעה לאשרה בכפוף לתיאור הבקשה ותיקונים ע"ג תכנית a ובתנאים.		
הקטנת שטח החילחול	20/03/2025	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	2
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	3
	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 משרד הבריאות	7
	כתב התחייבות מול נכסים לגבי עוגנים שחודרים לכבישים	8
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	9
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	10
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	11
	הגשת ערבות בנקאית בסך 28,903 ש"ח עבור ניטעה חלופית והעתקה. (העתקה - 21,715 ש"ח, ניטעה חלופית - 7,188 ש"ח) בהיתר הבא יידרשו תכניות לשביל המשמש כמעבר ציבורי למחלקת אחזקת כבישים ומדרכות	12
	אישור סופי מטעם מחלקת דרכים בהתאם לחוות דעת בקרה מרחבית	13
	אישור סופי של מחלקת השימור	14
	ביצוע פעולת החלוקה בקרקע בהתאם לחלקות ארעיות בתצ"ר 2520-2023	15

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בכללותה הבקשה תואמת את הוראות התוכנית

אין מניעה לאשרה בכפוף לתיאור הבקשה ותיקונים ע"ג תכנית a ובתנאים.

בתיאום עם בוחן רישוי

-יש לציין נפת חפירה

-יש לציין כי העוגנים המוצעים בבקשה הינם זמניים בלבד

-יש לקבל את אישור מחלקת נכסים לחדירת העוגנים בחלקות הדרך וכן במבנה לשימור הקיים בבעלות העירייה.

-יש להציג את הסכמת חלקה 97 הגובלת ומופיעה כחלקה בייעוד "למלונות" אשר מוצעים לה עוגנים חודרים או לצאת ליידוע כנדרש.

סדר יום לוועדה מתאריך - 15/01/2026 - כו טבת תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/10
מספר בקשה	<u>2023/0341.01</u>
מספר סידורי	<u>4</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים + מסחר, מגורים, מסחר, בנין ציבורי
מהות בקשה	בהמשך לתיק מס' 23/341-23 פינוי בינוי-בניית 3 מיגדלי מגורים-31 ק. מעל ק.קרקע מסחרית, 4 ק.מדרון למגורים ומבני ציבור, ועוד 4.5 ק. חניה
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חברה לב הפארק ירושלים הצלחה בע"מ לב הפארק
עורך הבקשה	אדריכל בר עדן
מתכנן השלד	מהנדס קרגולה טומי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

קוסטה ריקה 25, עיר גנים

גוש	חלקה	בשלמות
30428	8	כן
30428	6	כן
30428	7	כן
30428	9	כן

תבע	סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1630	תחילת תוקף	11/11/1971		
4291	תחילת תוקף	02/12/1993		
5/09/05	תחילת תוקף	08/02/1985		
561167	תחילת תוקף	30/07/2022		
561167	תחילת תוקף	30/07/2022		
561167	תחילת תוקף	30/07/2022		
561167	תחילת תוקף	30/07/2022		
2020/תמל	תחילת תוקף	09/01/2021		

תאור הבקשה

תיק בינוי לפרויקט פינוי בינוי בקוסטה ריקה- 84 יח"ד פרויקט משולב מגורים מסחר ומבני ציבור- הקמת 3 מיגדלי מגורים-31 קומות מעל ק.קרקע, מפלס מעורב מסחר וכן 4 ק.מדרון למגורים ומבני ציבור, ועוד 4.5 קומות חניה.

המשך לבקשה קיימת חפירה 2023/341.00 ובמסגרתה הריסת 4 מבנים קיימים _ (סה"כ 84 יח"ד להריסה) כולל מדרגות פיתוח וגדרות + חפירה ודיפון + יציקת רצפה ראשונה עבור חפירה ל- 3 מיגדלי מגורים (סה"כ 441 יח"ד) ומבנה ציבור ומסחר עצמאי במסגרת פרויקט פינני בינוי- כתובת : קוסטה ריקה 25,27,29,31 בשכונת עיר גנים - תיק רישוי : 2023/341- הופק היתר חפירה ודיפון בתאריך 28.05.24

כעת מוגשת בקשה הבינוי לפרויקט.

אושר וכעת בביצוע: הריסת 4 מבנים קיימים (מתוך 7 הקיימים בהוראות התכנית), חפירה, יציקת רצפת מרתף ראשונה ודיפון כולל עוגנים, עבור הקמת 3 (מתוך 5) בנייני מגורים ל- 441 יח"ד (מתוך 692 יח"ד בסה"כ) הכוללות מסחר ושטחים מבונים לגני ילדים ובית כנסת.

המגרש שוכן בשכונת עיר גנים-רחוב קוסטה ריקה, והינו חלק מתכנית הממשיכה את המרקם העירוני המתוכנן ומציעה שטחי מסחר, שטחים נרחבים בזיקת הנאה לציבור לצורך הרחבת המדרגות הקיימות ויצירת פיתוח נופי הכולל "חלון לנוף" באורך 60 מ' לחיבור ויזואלי עם פארק ואדי אסבסטונים ובהתאם לתב"ע 924530.

נספחי תב"ע :

במקום חלה תכנית בסמכות מחוזית 101-0561167 אשר הופקדה מיום 25.08.21 ותחילת תוקפה מיום 26.06.22

התכנית כוללת תקנון, תשריט ונספחים.

סעיף סטייה ניכרת לעניין : קווי בניין, מרחק בין הבניינים, מפלסי כניסה, מספר קומות, גובה מרבי.

פירוט המוצע בבקשה :

מוצע הקמת 3 מגדלים במגרש 1- סה"כ 31 קומות מעל 4.5 קומות חניה

הבקשה כוללת מגדלי מגורים משולב בקומות מדרון עבור גן ילדים ומבני ציבור.

בפרויקט ההמשך מוצע במגרש 3 מבני ציבור ובמגרש 2 הקמת המגדלי מגורים הנוספים (לא כלולים בבקשה זו). סה"כ 692 יח"ד חדשות בשני המגרשים במתחם.

(175 יח"ד קיימות)

מבני הציבור משולבים במפלס מרתף 3-, 4-, 5-התקבל אישור מחלקת מבני ציבור.

סעיף סטייה ניכרת להוראות התכנית בסעיף 4.3.2 ה' קובע סטייה ניכרת לעניין :

קווי בניין

מרחק בין מגדלים

תא שטח 1- יתוכננו 3 מגדלים והמרחק ביניהם לא יפחת מ 20 מ'

תא שטח 2 – יתוכננו 2 מגדלים והמרחק ביניהם לא ייפחת מ 20 מ'.

צמצום המרחק ייחשב לסטיה ניכרת

הקלה:

לא פורסמו הקלות.

שטחי בניה

מוצע שטח עיקרי 49365.38 מ"ר כמתאפשר- הוצג תמהיל דירות- כנדרש ועמידה בהוראות גודל יח"ד- אין מניעה לאשר.

עבור מגרש 1 מותרים מגורים מסחר ומבני ציבור- סה"כ

שטח עיקרי מעל הכניסה : 67653 מ"ר

שטח שירות מעל הכניסה : 32444 מ"ר

שטח עיקרי מתחת לכניסה : 5695 מ"ר

שטח שירות מתחת לכניסה : 45542 מ"ר

קוי בנין בהתאם לנספח הבינוי בתכנית

שטח מרפסות מותר 14938 מ"ר

עוד מצוין כי תמהיל דירות מוצע בתאי שטח 1-2 למגורים יכלול 20% יח"ד קטנות ששטחן לא עולה על 80 מ"ר ובכלל זאת 30 דירות ששטחן לא יעלה על 50 מ"ר.- יש להציג עמידה בהוראה זו

לעת מתן בניה יותר ניוד יח"ד ושטחים משטח 1 ל- 2 בהיקף של עד 15% מסך היח"ד.

מצוין כי תותר תוספת קומות חניה כנדרש.

סעיף ו קטן טבלה 5 מציין : כ- 1300 מ"ר מסך השטחים העיקריים מיועדים לשימוש לדיירי הבניינים ולא ניתן לניידם לשימוש מגוים אחר.

סעיף ז לטבלה 5 : שטחי הבניה המצויים לצורך מבנה ומוסדות ציבור ודת- בתא שטח 1 הם עבור בית כנסת- יהיה ניתן לנייד שטח זה לשטח 2.

מפלסי כניסה- סטיה מעל 0.5 מ'

גובה הבניה- סטייה ניכרת

הוראות התכנית מפנות לנספח מחייב, נספח בנוי-גליון מספר 1 (מחייב לעניין: גובה מבנה, מס' קומות, מס' הבניינים והמרווחים בין הבניינים). מוצע 31 קומות תואם לנספח הבינוי 99.9 מ' גובה סופי למגדל עם חדר יציאה עומד על

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

מס' הקומות

מותר על פי טבלה 5 בהוראות התכנית: 31 קומות מעל הכניסה הקובעת מוצע כמותר.

מספר יח"ד

לפי טבלה 5 - מותר 412 במגרש מספר 1 + 7% בהתאם להערה ד' מתחת לטבלה.

מוצעות 441 יח"ד – כמותר – יש למספר ולהציג טבלת תמהיל דירות בהתאם לקבוע בהערה א' מתחת לטבלה 5.

מיקום / קווי בניין

בהוראות התכנית סעיף 4.2. ו קובע סטייה ניכרת לקווי בניין

הבניה המוצעת בתוך תחומי קוי הבנין- מוצע כמתאפשר.

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

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

קווי בניין עליים: מוצע במסגרת המותר.

מרפסות-

מוצגות מרפסות בשטח כולל של כ 250 מ"ר

תכנון המרפסות ייערך בהתאם להתחייבות עורך הבקשה מיום 28.12.25 לעניין היקף המרפסות שיתוכננו בפרויקט.

תנאי להפצת הבקשה לגורמים –

הטמעת הסיכום כאמור והוספת המרפסות להגשה, בתיאום תכנוני מול צוות אדריכל העיר.

אחסנה

מוצעים מחסנים יש למספר לשיוך.

מי נגר

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

צוברי גז :

לא מוצעים בבקשה צוברי גז / בלוני גז.

שלביות ביצוע

היתר בניה ראשון : יהיה הגשת תכנית פיתוח לשטחי השצ"פ בתחום התכנית לאישור מהנדס העיר הכוללת פיתוח, אופי הפיתוח ונטיעת עצים בוגרים.

בנוסף- התכנית תכלול הנחיות לפיתוח תחום המדרכה לחיבור עם המגרסה ברחוב ליצור מרחב הליכה רציף נעים וירוק. התכנית תציג חיבור רציף בין המדרכה בתחום לבין הרחוב הקיים מעבר לתחום התכנית.

היתר בניה/הריסה ראשון- הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים סביבתיים של עבודות החפירה והבניה, חו"ד לגבי היבטים הסביבתיים, לרבות רעש ואיכות הסיבה- הערות המחלקה לאיכות הסביבה.

איכלוס בשטח התכנית- 1. מימוש הכביש המוצע עד להתחברות רחוב קוליץ. 2. שיקום כל שטח אשר נפגע כתוצאה מעבודות התכנית- בתיאום מול עיריית ירושלים. 3. השלמת שטחים ציבוריים מבוזנים ברמת מעטפת. 4. השלמת פיתוח השצ"פ. 5. התקשרות עם חברת אחזקת לתפעול המבנים.

מימוש התכנית

על פי סעיף 7.2 : "תוקף התכנית יפקע בתוך 7 שנים, ככל שלא יינתן היתר בניה ויתחילו עבודות בניה מכוחה. היתר חפירה אינו מנוון היתר בניה לצורך סעיף זה.

ניתן תמונ"צ- החפירה החלה בשטח.

התכנית אושרה ב26.06.22 ותוקפה יפה עד לתאריך 26.06.2027.

עצים לשימור

אין עצים במגרש עפ"י תכנית המדידה.

בעלויות :

לב הפארק ירושלים הצלחה בע"מ

התנגדויות :

אין התנגדויות

אישור מחלקת איכות הסביבה- התקבל בתאריך 18.11.25 הפירוט בבקשה.

חוות דעת מח' דרכים

התקבל אישור מח' דרכים מתאריך 14.07.25 :

תיק 2023/0341.01 התחדשות עירונית.

משוחרר לדיון בועדה בלבד.

תנאי להיתר בינוי :

דיון אגפי ואישור סופי של מחלקת דרכים פיזי.

מהו אורך הכביש המתוכנן? האם מעל או מתחת 500 מ'?

נדרש להגיש סט תכנון פיזי הכולל :

תנועה מאושרת בתושי"ה,

חתכים לאורך ולרוחב,

דו"ח תכן למבנה הכביש ופרטי מבנה הכביש חתומים ע"י מחבר הדו"ח,

ניקוז מאושר ע"י הגיחון אם תכנון,

האם מתוכננים קירות בזכות הדרך מעל 1.5 מ' גובה?

בתנוחה נדרש לבצע את התיקונים הבאים :

התנוחה תהיה על בסיס קוארדינטות ארציות ועל סמך תנועה סופית מאושרת בתושי"ה,

לסמן פירוקים בצהוב,

אין להסתיר את המדידה בצביעת השטחים לביצוע ויש להראותה תמיד ברקע במונוכרום,

יש להשאיר תכנון צבעוני בזכות הדרך ומה שרלוונטי למחלקת דרכים בלבד וכל השאר במונוכרום, יש להפריד בין קבוצות מונוכרום של מדידה וכל תכנון אחר בפני עצמו בגוון אחיד,

יש לסמן צירים כל 10 מ' לאורך הכביש ולסמן גבהים מתוכננים לאורכם,

יש לסמן קווי גובה מתוכננים במדרכות,

עצים לשימור באמצע כביש מתוכנן?

להוסיף כיתובי א.ש.מ.ו.א.ע.ר היכן שנדרש,

נא לסמן שכבות תכנון פיזי במקרא.

קיים תכנון פיזי מקומי שמקודם במסגרת תיק שכן שמספרו 2024/0508.01. נדרש לבצע תיאום עם התכנון שלו בתנוחה של 2023/0341.01.

קיימים הסכמי פיתוח במקום זה, על סמך תב"ע 561167.

אופן הביצוע ייבחן באגף.

מתוך הסכם מס' 1375 – " תנאי לטופס 4- השלמת כבישים, שצ"פים ומבני ציבור".

חוות דעת אגף שפ"ע

התקבל אישור שפ"ע בתאריך 11.09.24

סקר העצים אושר בתיק ההריסה 2023/341 התנאים בוצעו שם :

הוגשה ערבות בנקאית על סך 1,311,500 ש"ח עבור שימור העצים (1,123,500 ש"ח) העתקה (8,000 ש"ח) ופיצוי נופי 180,000 ש"ח)

שולם היטל כספי 236,300 ₪

תנאי להיתר - אישור תוכניות מפורטות

אישור מחלקת תברואה בתאריך 10.07.25 :

456 יח"ד ומסחר 290 מ"ר וציבורי

יש לתכנן 3 דחסניות 20 קוב, מכבש קרטונים ומכתב התחייבות לחברת אחזקה

יש לטפל בעמוד קונסטרוקציה אוורור ותאורה

אישור אדריכל העיר מתאריך 05.03.25 :

לאשר את הבקשה לדיון בוועדה המקומית :

תנאים להיתר :

תנאי להיתר יהא קבלת אישור סופי של אדריכל העיר לעיצוב אדריכלי ופיתוח נופי.

תנאי להיתר בניה יהא השלמת ההערות הבאות:

מפגש עם הקרקע

בהתאם לסיכום עם אדריכל העיר. פירי אוורור חדרי השנאים אושרו בתוצרתם זו. סוכם כי צוות התכנון ימשיך לקדם (במקביל) תכנון מול חח"י אשר נמנע מפירי אוורור על חזית הבניין עד למועד הפקת ההיתר. יש להשלים תיאום זה לשביעות רצון אדריכל העיר וחח"י.

הבקשה מציינת גם מקומות ישיבה עבור המסחר בקומת הקרקע. יש להסיר סימוני ישיבה אלו מכל מסמכי התוכנית. הצבת מתקנים במרחב הציבורי היא בהליך נפרד מול האגף לקידום עסקים ולאחר קבלת טופס 4.

חזיתות ופרטים בחזית

ככלל יש להימנע משחרור עשן בחזית המסחרית, על פי ההנחיות המרחביות.

יש להוסיף לבקשה להיתר פרטי חזית: מסתורי מערכות, פתחים, קצה מרפסת זיז, מעקות למרפסות

יש להוסיף קטע חזית מוגדלת.

גג המבנה

יש לפרט אודות מתקני הגג המתוכננים על גבי התוכנית של הגג ובחתיכים כדי לוודא הסתרה מלאה ואינטגרלית של המערכות על גבי הגג.

נראה כי בחזיתות הצד חומר לא ברור החשוד כמסתור כביסה/מערכות. יש לתקן את החזית לשרטוט "משרבייה" כפי שהוצעה בפגישות הליווי. יש לסמן גם בטקס ולהוסיף פרט וקטע חזית מוגדל.

יש להשלים תכנון גגות המסד (מתחת לקומות המגדלים), יש להציג את אופי הפעילות במקומות אלו כולל תשתיות/ פיתוח לשימוש הדיירים

הערות טכניות/גרפיות/אחרות

יש להוסיף מקרא עם הפניות בתוכנית התמצאות לכל אחד מהבניינים.

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')

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

תנאים לאכלוס

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

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

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

יש לחזור ולקבל אישור אדריכל העיר לשינויים.

מעבר למפורט לעיל הבקשה מקובלת ומאושרת ע"י אדריכל העיר

אין באמור בחוו"ד זו כדי אישור סופי

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

אישור מחלקת הסדרי תנועה: מתאריך 10.04.25:

אין התנגדות לתוכנית

מוצע התחדשות עירונית ברח' קוסטה ריקה.

הריסה של מבנים קיימים ובניה של 3 מגדלים חדשים לפי המפורט

מוצע 569 חניות לפי החלוקה הנ"ל

531 חניות עבור 456 יח"ד חדשות

29 חניות עבור מסחר + מפרץ פריקה ותענה לאורך הדרך

9 חניות עבור 3 כיתות גן + מפרצי הורדה לאורך הדרך

בכפוף לאישור המחלקה לבקרה תכנון פיזי

תנאי לטופס 4- אישור רשות תמרור

התקבל אישור חח"י מיום 15.06.23

מחלקת שימור- התקבל פטור בתאריך 11.05.25

מחלקת מבני ציבור התקבל בתאריך 11.05.25 בפירוט: תנאי להיתר יהיה תאום תכנון סופי וחתימה על כתב התחייבות

חסרים גרפיים בהרמוניקה:

יש לתקן תכנית עפ"י הערות בתכנית.

מידע קודם

מתאריך	
06/01/2026	הכנת המלצה תכנונית: לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	אין מניעה לאשר את הבקשה לפינוי בינוי בקוסטה ריקה-לפינוי 84 יח"ד ולחקמת פרויקט משולב מגורים מסחר ומבני ציבור- הקמת 3 מגדלי מגורים ובכפוף לתיקונים בהתאם להערות בתיאור הבקשה ובתכנית a.
06/01/2026	חוות דעת תכנונית
	חוות דעת תכנונית

מס' תכנית שחלה בחלקה : תמל/2020 תחילת תוקף : 09/01/2021 ייעוד הקרקע : תיק בינוי לפרויקט פינוי בינוי בקוסטה ריקה- 84 יח"ד. פרויקט משולב מגורים מסחר ומבני ציבור- הקמת 3 מיגדלי מגורים-31 קומות מעל ק.קרקע, מפלס מעורב מסחר וכן 4 ק.מדרון למגורים ומבני ציבור, ועוד 4.5 קומות חניה. המשך לבקשה קיימת חפירה 2023/341.00 ובמסגרתה הריסת 4 מבנים קיימים _ סה"כ 84 יח"ד) כולל מדרגות פיתוח וגדרות + חפירה ודיפון + יציקת רצפה ראשונה עבור חפירה ל- 3 מיגדלי מגורים (סה"כ 441 יח"ד) ומבנה ציבור ומסחר עצמאי במסגרת פרויקט פינוי בינוי- כתובת : קוסטה ריקה 25,27,29,31 בשכונת עיר גנים - תיק רישוי : 2023/341- הופק היתר בתאריך 28.05.24 המגרש שוכן בשכונת עיר גנים-רחוב קוסטה ריקה, והינו חלק מתכנית הממשיכה את המרקם העירוני המתוכנן ומציעה שטחי מסחר, שטחים נרחבים בזיקת הנאה לציבור לצורך הרחבת המדרכות הקיימות ויצירת פיתוח נופי הכולל "חלון לנוף" באורך 60 מ' לחיבור ויזואלי עם פארק ואדי אסבסטונים ובהתאם לתב"ע 924530. עבור מגרש 1 מותרים מגורים מסחר ומבני ציבור עוד מצוין כי תמהיל דירות מוצע בתאי שטח 1-2 למגורים יכלול 20% יח"ד קטנות ששטחן לא עולה על 80 מ"ר ובכלל זאת 30 דירות ששטחן לא יעלה על 50 מ"ר. יש להציג עמידה בהוראה זו הוראות התכנית מפנות לנספח מחייב, נספח בנוי-גליון מספר 1 מרפסות- מוצגות מרפסות בשטח כולל של כ 250 מ"ר תכנון המרפסות ייערך בהתאם להתחייבות עורך הבקשה מיום 28.12.25 לעניין היקף המרפסות שיתוכננו בפרויקט.		

תנאי להפצת הבקשה לגורמים – הטמעת הסיכום כאמור והוספת המרפסות להגשה, בתיאום תכנוני מול צוות אדריכל העיר. לא מוצעים בבקשה צוברי גז / בלוני גז. יש לעמוד בהוראות השלביות: היתר בניה ראשון: יהיה הגשת תכנית פיתוח לשטחי השצ"פ בתחום התכנית לאישור מהנדס העיר הכוללת פיתוח, אופי הפיתוח ונטיעת עצים בוגרים. בנוסף- התכנית תכלול הנחיות לפיתוח תחום המדרכה לחיבור עם המדרכה ברחוב ליצור מרחב הליכה רציף נעים וירוק. התכנית תציג חיבור רציף בין המדרכה בתחום לבין הרחוב הקיים מעבר לתחום התכנית. היתר בניה/הריסה ראשון- הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים סביבתיים של עבודות החפירה והבניה, חו"ד לגבי היבטים הסביבתיים, לרבות רעש ואיכות הסיבה- הערות המחלקה לאיכות הסביבה.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	10
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	11
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	12
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	13
כ	אישור משרד הבריאות	14
	אישור סופי דרכים- דיון אגפי ואישור מח.דרכים פיזי, נדרשים השלמות ותיקונים בהתאם לאישור תנאי כניסה לדיון	15
	שפ"ע- תנאי להיתר - אישור תוכניות מפורטות	16
	תברואה- יש לתכנן 3 דחסניות 20 קוב, מכבש קרטונים ומכתב התחייבות לחברת אחזקה יש לטפל בעמוד קונסטרוקציה אוורור ותאורה	17
	אדריכל העיר- אישור סופי של אדריכל העיר לעיצוב אדריכלי ופיתוח נופי הכולל יישום כלל הערות חו"ד	18
	הסדרי תנועה- יש לקבל אישור המחלקה לבקרה תכנון פיזי	19
	מבני ציבור- תנאי להיתר יהיה תאום תכנון סופי וחתימה על כתב התחייבות	20
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	21
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	22
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	23

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

אין מניעה לאשר את הבקשה לפינוי בינוי בקוסטה ריקה-לפינוי 84 יח"ד

ולקמת פרויקט משולב מגורים מסחר ומבני ציבור- הקמת 3 מגדלי מגורים ובכפוף לתיקונים בהתאם להערות בתיאור הבקשה ובתכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 15/01/2026 - כו טבת תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/10
מספר בקשה	<u>1998/0465.06</u>
מספר סידורי	<u>5</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת מרפסות לפי תב"ע
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר קויפמן ארולד
עורך הבקשה	גברת סקולסקי מלכה
מתכנן השלד	תמייב אייל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	20

כתובת האתר

הרב ש.ל. אליעזרוב 1, תל ארזה, עזרת תורה

גוש	חלקה	בשלמות
30105	117	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
7514	תחילת תוקף	01/08/2001			
804732	תחילת תוקף	31/12/2022			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

- הופק בתאריך 02/11/1999 בתיק 1998/465.00 עבור "הקמת בניין מגורים חדש". בהיתר זה אושרו 1,450.53 מ"ר לשטח עיקרי ו- 433.26 מ"ר לשטחי שירות ומרפסות.

- הופק בתאריך 26/02/2008 בתיק 1998/465.02 עבור "תוספת בניה", בהיתר זה אושרו 384.70 מ"ר לשטח עיקרי, ו- 788.66 מ"ר לשטח שירות.

- הופק בתאריך 11/05/2010 בתיק 1998/465.03 עבור "שינויים במסחר בבניין קיים". בהיתר זה לא נוספו שטחים.

- הופק בתאריך 21/08/2019 בתיק 1998/465.04 עבור "תוספת מרפסת". בהיתר זה אושרו 7.27 מ"ר לשטח עיקרי ו- 8.90 מ"ר לשטח מרפסות.

מהות הבקשה :

מצב קיים : מדובר במבנה קיים בן 5 קומות וחדר יציאה לגג מעל קומת כניסה למסחר וחניה ו-2 קומות מתחת לקומת כניסה. ברחוב אליעזרוב 1 שכונת עזרת תורה. גוש : 30105 חלקה : 117.

מצב מוצע :

קומה ב', מפלס +6.00 :

חזית מערבית – עבור יח"ד מס' 9 מוצע מרפסת זיז חצי מקורה וכן פתיחת חלון לדלת.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 07/03/2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי עניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 117. בחלקה 22 תתי חלקות ע"פ נסח טאבו. הבקשה מבוקשת עבור תת חלקה 9. הליך משלוח הודעות לפי תקנה 36 בוצע באחריות ובמסגרת דסק שרות הלקוחות במעמד פתיחת התיק. על פי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
18/12/2025	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים.
18/12/2025	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 804732 תחילת תוקף : 31/12/2022

ייעוד הקרקע: דברי הסבר: - התיק נידון ברשות רישוי ביום 23.06.2024 ובה הוחלט: " לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים". - התיק הופנה לגורמים ביום 14.11.2024. - בעת בדיקת התנאים להיתר לצורך סגירת התיק נמצא כי המרפסת לא מקורה בחזית הצפונית מערבית מוצגת ע"ג ההרמוניקה בעומק של 1.00 מטר, רוחב של 2.95 מטר ובשטח של 3 מ"ר, אך בבדיקת צילומי מערכת ה-gis ותמונות שצירפה עורכת הבקשה נמצא כי ישנה מרפסת קיימת בגדלים ובשטח שונה של עומק 1.50 מטר, רוחב של 6.00 מטר ובשטח של 9 מ"ר, כך שכעת ישנה מרפסת שלא אושרה בשטח נוסף של 6 מ"ר. התקיימו מספר פגישות עם עורכת הבקשה לצורך הריסת בינוי זה או הכשרת המרפסת המוגדלת. בבדיקת נספח הבינוי נמצא כי המרפסת מסומנת כקיימת במידות של עומק 1.50 מטר, רוחב של 6.00 מטר ובשטח של 9 מ"ר אך לא נמצא היתר לגבי הגדלה זו. המרפסת נמצאת בתוך קו בניין מאושר למרפסות ואינה חורגת. עורכת הבקשה המציאה 100% חתימות לבעלי הזכויות בחלקה המאשרים את הכשרת גודל המרפסת. מאחר ומרפסת זו הינה בתוך קו הבניין, נראית קיימת בנספח הבינוי ואינה מקורה כך שלא נכללת בשטח עיקרי ומה גם שהומצאו תימוכין קנייניים מספקים ואין מתנגדים – אין מניעה לאשר.		
	23/06/2024	דיון ברשות הרישוי

מרפסות זיז : על עורך הבקשה להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי של מרפסות זיז המוצעות. הריסות : על עורך הבקשה להציג את כל ההריסות כנדרש ע"ג ההרמוניקה. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		: לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים : מרפסות זיז : על עורך הבקשה להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי של מרפסות זיז המוצעות. הריסות : על עורך הבקשה להציג את כל ההריסות כנדרש ע"ג ההרמוניקה. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.	04/06/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	04/06/2024	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 804732 תחילת תוקף : 31/12/2022 ייעוד הקרקע: מגורים ד חוות דעת תכנונית (להטמעה במסך 'חוות דעת' במערכת ייעודי קרקע) התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 804732 תחילת תוקף 31/12/2022 אזור מגורים ד'. 7514 תחילת תוקף 01/08/2022 אזור מגורים מיוחד. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתוכנית הנ"ל חל סעיף סטייה ניכרת "לעניין מספר הקומות המירבי, קווי הבניין המפורטים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין וחריגה מהוראה של איסור פיצול יח"ד אשר התכנית מציעה את הרחבתן." המוצע בבקשה אינו חורג מן אחד מסעיפים אלה. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 26/06/2023 ע"י המח' למידע תכנוני ובבחינת הבקשה לא נמצאו חריגות מקו הבניין המאושר, המוצע בבקשה מבוקש בתוך תחום קווי הבניין המאושרים.		

שלביות ביצוע : בתב"ע 7514 קיים סעיף שלביות ביצוע, אך קיימת תב"ע 804732 שאושרה ב-26/10/2022 ועל כן ההתייחסות לסעיף זה הינה לפי תב"ע 804732 בה סעיף שלביות ביצוע אינו רלוונטי. נספח בינוי : בתכנית קיים נספח בינוי מנחה בקנ"מ 100 :1. מותר ע"פ תב"ע ומוצע בבקשה : קומה ב', מפלס +6.00 : חזית מערבית – עבור יח"ד מס' 9 מוצע מרפסת זיז חצי מקורה – המרפסת המוצעת תואמת את התב"ע במיקומה אך חורגת מהעומק המותר בנספח הבינוי. שטחי בניה : בבקשה לא מוצע שטח עיקרי אלא מרפסת זיז בלבד (ראה סעיף מרפסות). גובה בניה : מוצע בבקשה תוספת מרפסת זיז לדירה קיימת – המוצע אינו מהווה שינוי בגובה הבניה. מס' קומות : מותר ע"פ תב"ע : 6 קומות מעל קומת הכניסה הקובעת ו-2 קומות מתחת לכניסה הקובעת. מוצע בבקשה : בבקשה לא מוצע תוספת או שינוי למס' הקומות. מס' יח"ד : מותר ע"פ תב"ע : סך של 18 יח"ד. מוצע בבקשה : בבקשה אין שינוי במס' יח"ד.		

מרפסות זיז : מוצע בבקשה : קומה ב', מפלס +6.00 : מותר ע"פ נספח (תב"ע 7514) : מרפסת זיז בעומק של 2.00 מ' ורוחב של 2.60 מ'. חזית מערבית – עבור יח"ד מס' 9 מוצע מרפסת זיז חצי מקורה, בשטח של 11.20 מ"ר, עומק המרפסת 2.00 מ', רוחב 2.60 מ' – המרפסת מוצעת בתוך קווי הבניין ותואמת את נספח הבינוי - על עורך הבקשה להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי של מרפסות זיז המוצעות. הריסות : סעיף 4.1 (ח) : "המבנים וחלקי המבנה המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי להריסה יהרסו כתנאי למתן היתר בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר ע"י מגיש הבקשה להיתר -על עורך הבקשה להציג את כל ההריסות כנדרש ע"ג ההרמוניקה. בקרה הנדסית : בתכנית חל סעיף 4.1 (יג) דרישת בדיקת הצורך בחיזוק המבנה, ע"פ הצהרת מהנדס המבנה לא נדרש בחיזוקים, מבדיקה היתר מקורי לבניין הופק לאחר 1980. אישור שימור : ע"פ נתוני המערכת אישור מחלקת שימור התקבל ביום 27.3.2024 ע"י יעקובוב אסנת. אישור שפ"ע : ע"פ נתוני המערכת אישור מחלקת שפ"ע התקבל ביום 13.3.2024 ע"י ענבל כהנה. חוות דעת אדריכלית : בבקשה מוצעת מרפסת התואמת את התב"ע החלה בחלקה ואת נספח הבינוי (תב"ע 7514) - על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		

התנגדויות : לפי נתוני המערכת בבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
כן	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	2
כן	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
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	7
	הריסת המרפסת בחזית הצפונית מערבית וסגירתה שללא היתר בניה	8
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	9
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	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 - 15/01/2026 - כו טבת תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/10
מספר בקשה	<u>1983/0004.05</u>
מספר סידורי	<u>6</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה
שימוש עיקרי	מגורים + מסחר, מגורים, מסחר
מהות בקשה	הוספת 2 קומות ועליית גג למבנה קיים. והוספת מרחבים מוגנים לכל הקומות מעל הקרקע
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חממי ניסן
עורך הבקשה	אדריכל פדן אורי
מתכנן השלד	מהנדס ון זוהרן שמואל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

אגריפס 117, מחנה יהודה

גוש	חלקה	בשלמות
30045	229	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1006	תחילת תוקף	05/03/1964			
1006	תחילת תוקף	05/03/1964			
1078955	תחילת תוקף	11/11/2023			
4579	תחילת תוקף	13/05/1999			
503276	נגזזה	22/02/2021			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

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

- בתאריך 01/09/2013 בת.ב. 1983/0004.03 עבור "הריסה חלקית לבניין קיים ותוספת בניה" בהיתר זה אושרו 346.55 מ"ר לשטחים עיקריים ו- 234.14 מ"ר לשטחי שירות ו- 52.1 מ"ר לשטחי מרפסות.

מהות הבקשה :

מצב קיים : מדובר בבניין קיים בן 3 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה תת קרקעית המשמש למסחר ומגורים ברחוב אגריפס 117, בשכונת מחנה יהודה, גוש : 30045 , חלקה : 229

מצב מוצע :

קומת מרתף במפלס -2.80 :

מוצע פיר מעלית וכן הריסה ושינויים פנימיים.

חזית צפונית :

מוצע מדרגות חיצוניות מקומת הכניסה ופריצת פתח כניסה.

חזית דרומית :

מוצע תוספת ממ"מים עם גישה חיצונית.

קומת קרקע, מפלס +0.00 :

מוצעת מעלית, פיר מערכות, הריסה ושינויים פנימיים.

חזית צפונית :

מוצע הריסת מדרגות כניסה.

מוצע בינוי מדרגות חיצוניות לקומת מרתף.

חזית דרומית :

מוצע הריסת 2 גרמי מדרגות חיצוניים ותוספת ממ"מים כולל מדרגות חיצוניות כגישה לממ"מ.

קומה א', מפלס +3.50 :

מוצעת מעלית, פיר מערכות, הריסה ושינויים פנימיים.

חזית צפונית :

עבור יח"ד מס' 1 מוצעת תוספת מרפסת זיז מקורה.

עבור יח"ד מס' 4 מוצעת תוספת מרפסת זיז מקורה.

חזית דרומית :

עבור יח"ד מס' 2 מוצע תוספת ממ"ד ומרפסת זיז מקורה.

עבור יח"ד מס' 3 מוצע תוספת ממ"ד ומרפסת זיז מקורה.

קומה ב', מפלס +6.50 :

מוצעת מעלית, פירי מערכות, הריסה ושינויים פנימיים.

חזית צפונית :

עבור יח"ד מס' 5 מוצעת תוספת מרפסת זיז מקורה.

עבור יח"ד מס' 8 מוצעת תוספת מרפסת זיז מקורה.

חזית דרומית :

עבור יח"ד מס' 6 מוצע תוספת מרפסת זיז מקורה.

עבור יח"ד מס' 7 מוצע תוספת מרפסת זיז מקורה.

חזית מזרחית :

עבור יח"ד מס' 7 ומס' 8 מוצעת תוספת בינוי כהרחבה כולל ממ"ד.

חזית מערבית :

עבור יח"ד מס' 5 ומס' 6 מוצעת תוספת בינוי כהרחבה כולל ממ"ד.

קומה ג', מפלס +9.55 :

מוצעת קומה נוספת עבור 4 יח"ד חדשות מס' 9,10,11,12 הכוללות ממ"ד.

מוצע הגבהת חדר מדרגות משותף, מעלית, פירי מערכות ומבואה עבור מדרגות ומעלית.

חזית צפונית :

עבור יח"ד מס' 9 מוצעת תוספת מרפסת זיז מקורה.

עבור יח"ד מס' 12 מוצעת תוספת מרפסת זיז מקורה.

חזית דרומית :

עבור יח"ד מס' 10 מוצעת תוספת מרפסת זיז מקורה.

עבור יח"ד מס' 11 מוצעת תוספת מרפסת זיז מקורה.

קומה ד', מפלס +12.60 :

מוצע קומה נוספת עבור 4 יח"ד חדשות מס' 13,14,15,16 הכוללות ממ"ד.

מוצע הגבהת חדר מדרגות משותף, מעלית, פירי מערכות ומבואה עבור מדרגות ומעלית.

חזית צפונית :

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

עבור יח"ד מס' 16 מוצעת תוספת מרפסת זיז מקורה.

חזית דרומית :

עבור יח"ד מס' 14 מוצעת תוספת מרפסת זיז מקורה.

עבור יח"ד מס' 15 מוצעת תוספת מרפסת זיז מקורה.

קומת עלית גג מפלס +15.65 :

מוצע קומה נוספת בחלל גג רעפים עבור יח"ד מס' 13.

מוצע הגבהת חדר מדרגות משותף, מעלית, פירי מערכות ומבואה עבור מדרגות ומעלית.

חזית מזרחית :

עבור יח"ד מס' 13 מוצעת תוספת מרפסת גג לא מקורה.

חזית מערבית :

מוצעת תוספת מרפסת גג לא מקורה עם גישה חופשית.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 229.

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

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
22/12/2025	הכנת המלצה תכנונית : לאשר בתנאים חלק מהבקשה
	לאשר בתנאים חלק מהבקשה :
	ניתן לאשר/לתקן :
	קווי בניין :
	עלית גג מפלס +15.65 :

על עורך הבקשה : - לכנס את בנוי הגג לתוך קו הבניין היות וחריגה זו מהווה סטיה נכרת. - לסמן את קווי הבניין המעודכנים ע"ג ההרמוניקה כפי שהתקבל בתיק המידע. נספח בינוי : קומת מרתף במפלס 2.80-, חזית דרומית : מוצע תוספת ממ"מים עם גישה חיצונית, מדובר בממ"מים בקומה זו כך שהכניסה צריכה להיות מהחנות עצמה ולא מבחוץ – על עורך הבקשה להראות פתחי כניסה מתוך החנויות לממ"מים ולא מבחוץ. קומה ד', מפלס 12.60+, חזית צפונית : עבור יח"ד מס' 13 מוצעת תוספת מרפסת זיז מקורה, המוצע תואם נספח הבינוי פרט למדרגות פנימיות המוצעות בבקשה לקומת הגג המהווה דירת דו-פלקס – על שינוי זה יירשם הערת אזהרה ייעודית. קומת עלית גג מפלס 15.65+ : על עורך הבקשה : - לסמן את מס' יח"ד בקומת הגג. - להראות מדרגות גישה פנימיים מיח"ד 13 בקומה ד' לקומה זו. - לאטום את הפתח ולהסיר את הדלת המוצעת בקומת הגג. - לשינוי תכנון של יח"ד תירשם הערת אזהרה ייעודית. שטחי בניה : ש. עיקרי : בבחינה נמצא כי עורך הבקשה אינו מחשב פונקציות הנדרשות במניין שטח עיקרי קיים ומוצע עבור מבואת הכניסה בחזית הדרומית בקומת הקרקע, את המרפסות המקורות ופונקציות נוספות. בבדיקה ידנית נראה כי קיימת יתרת שטחים מספיקה עבור שטח עיקרי כך שאין מניעה לאשר - על עורך הבקשה לחשב את כל הפונקציות בהרמוניקה כנדרש ולוודא עמידה במותר בהוראות התכנית.		

ש. שירות: בבחינה נמצא כי עורך הבקשה אינו מחשב את כל הפונקציות הנדרשות במניין שטח שירות קיים ומוצע, מבדיקה ידנית נראה כי קיימת יתרת שטחים מספיקה עבור שטח שירות כך שאין מניעה לאשר - על עורך הבקשה לחשב את כל הפונקציות בהרמוניקה כנדרש ולוודא עמידה במותר בהוראות התכנית. מס' יח"ד: עורך הבקשה מציע את יח"ד מס' 13 כדו-פלקס לקומת הגג בשונה מנספח הבינוי - לשינוי תכנון של יח"ד תירשם הערת אזהרה ייעודית. תכסית: בבחינת הבקשה לא נמצא חישוב המציג עמידה בתכסית המותרת – על עורך הבקשה להראות חישוב ע"ג ההרמוניקה ולוודא עמידה במותר. הריסות: בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה סימן בצהוב את המיועד להריסה עפ"י נספח הבינוי – על עורך הבקשה להגיש דוח פיקוח על ביצוע הריסות הבינוי בתחום התכנית כתנאי לקבלת היתר. אישור הסדרי תנועה: תנאי להיתר בניה - ביצוע תשלום לקרן חניה עבור 4 מ"ח בחניון מנורה". אישור שימור: על עורך הבקשה להמציא עדכון לאישור מחלקת השימור עפ"י ההרמוניקה המעודכנת. בנוסף, נדרש לסמן ע"ג ההרמוניקה את המבנה והחזיתות המיועדים לשימור עפ"י התב"ע. נוהל בקרה הנדסית: על עורך הבקשה להתאים את ההרמוניקה במדויק לאישור בקרה הנדסית.		

חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה a. לא ניתן לאשר : קווי בניין : קומת מרתף, מפלס -2.80 : חזית צפונית מערבית : מוצע גרם מדרגות כירידה מהרחוב לקומת המרתף בגובה של 2.22 מ' מעבר לקו בניין צפוני (קדמי). מדרגות אלו אינם מתאפשרים מאחר וחל סעיף סטייה ניכרת מהוראות התכנית ואף מדרגות אלו אינם עומדים בתקנות בניה במרווחים (הגובה המותר עד 1.50 מ') – על עורך הבקשה להסיר מדרגות אלו מהבקשה או לחילופין לבצע תיקון תבע לעניין קווי הבניין. קומת קרקע, מפלס +0.00 : חזית דרומית : מוצעות מדרגות ומרפסות כגישה מהחצר לכניסה לקומה זו אשר חורגים מקו בניין (אחורי) עבור 2 גרמי מדרגות, האומנם מדרגות אלו תואמים נספח הבינוי אך מדרגות אלו אינם מתאפשרים מאחר וחל סעיף סטייה ניכרת מהוראות התכנית ואף מדרגות אלו אינם עומדים בתקנות בניה במרווחים (הגובה המותר עד 1.50 מ') – על עורך הבקשה להסיר מדרגות אלו מהבקשה או לחילופין לבצע תיקון תבע לעניין קווי הבניין.		
חוות דעת תכנונית	22/12/2025	חוות דעת תכנונית

מס' תכנית שחלה בחלקה : 503276 תחילת תוקף : 22/02/2021 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 1078955 תחילת תוקף 03/05/2023 אזור מגורים ד'. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : סעיף 6.8 : קווי הבניין, מספר הקומות מרבי, הוראות שימור, גובה הבניה המירבי, מספר יח"ד, הוראות הבינוי באשר לתצורת הגג. המוצע בבקשה חורג מקווי הבניין – (ראה סעיף קווי בניין). קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 18.09.23 ע"י המח' למידע תכנוני ובבחינת הבקשה נמצאו חריגות מקו הבניין המאושרים על פי הפירוט הבא : קומת מרתף, מפלס -2.80 : חזית צפונית מערבית : מוצע גרם מדרגות כירידה מהרחוב לקומת המרתף בגובה של 2.22 מ' מעבר לקו בניין צפוני (קדמי). מדרגות אלו אינם מתאפשרים מאחר וחל סעיף סטייה ניכרת מהוראות התכנית ואף מדרגות אלו אינם עומדים בתקנות בניה במרווחים (הגובה המותר עד 1.50 מ') – על עורך הבקשה להסיר מדרגות אלו מהבקשה או לחילופין לבצע תיקון תבע לעניין קווי הבניין. קומת קרקע, מפלס +0.00 :		

חזית דרומית : מוצעות מדרגות ומרפסות כגישה מהחצר לכניסה לקומה זו אשר חורגים מקו בניין (אחורי) עבור 2 גרמי מדרגות, האומנם מדרגות אלו תואמים נספח הבינוי אך מדרגות אלו אינם מתאפשרים מאחר וחל סעיף סטייה ניכרת מהוראות התכנית ואף מדרגות אלו אינם עומדים בתקנות בניה במרווחים (הגובה המותר עד 1.50 מ') – על עורך הבקשה להסיר מדרגות אלו מהבקשה או לחילופין לבצע תיקון תבע לעניין קווי הבניין. קומה א' מפלס +3.50, קומה ב' מפלס +6.50, קומה ג' מפלס +9.55, קומה ד' +12.60 : חזית צפונית : מוצעות 2 מרפסות זיז מקורות בכל קומה בחריגה מקו בנין קדמי וגבול מגרש בעומק של 1.20 מ' עבור מרפסות, האומנם בתכנית חל סעיף סטייה ניכרת לקו הבניין אך ישנו סעיף ייעודי ספציפי המאפשר הקמת המרפסות בחזית הצפונית מעבר לקו הבניין וגבול החלקה – אין מניעה לאשר. חזית דרומית : מוצעות 2 מרפסות זיז מקורות בכל קומה בחריגה מקו בנין אחורי בעומק של 1.40 מ' עבור מרפסות, האומנם בתכנית חל סעיף סטייה ניכרת לקו הבניין אך ישנו סעיף ייעודי ספציפי המאפשר הקמת המרפסות בחזית הצפונית מעבר לקו הבניין וגבול החלקה – אין מניעה לאשר. עלית גג מפלס +15.65 : מוצעת חריגה מקווי הבניין עבור בינוי גג רעפים – על עורך הבקשה לכנס את בנוי הגג לתוך קו הבניין היות וחריגה זו מהווה סטייה נכרת. בבחינת הבקשה נמצא כי קווי הבניין המסומנים ע"ג ההרמוניקה אינם תואמים את קווי הבניין כפי שהתקבלו בתיק המידע – על עורך הבקשה לסמן את קווי הבניין המעודכנים ע"ג ההרמוניקה כפי שהתקבל בתיק המידע. שלביות ביצוע : סעיף 7.1 : 1. "התכנית תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים". המוצע בבקשה הינו תוספת הקומות בהינף אחד התואם לנספח הבינוי ולהוראות התוכנית. נספח בינוי : בתכנית חל נספח בינוי מפורט מחייב חלקית לעניין שימור.		

המוצע בבקשה אינו חורג מאחד מהסעיף הנ"ל כמפורט להלן : מותר עפ"י נספח ומוצע בבקשה : קומת מרתף במפלס 2.80- : מוצע פיר מעלית וכן הריסה ושינויים פנימיים, המוצע תואם נספח הבינוי. חזית צפונית : מוצע מדרגות חיצוניות מקומת הכניסה ופריצת פתח כניסה, המוצע תואם נספח הבינוי. חזית דרומית : מוצע תוספת ממ"מים עם גישה חיצונית, מדובר בממ"מים בקומה זו כך שהכניסה צריכה להיות מהחנות עצמה ולא מבחוץ – על עורך הבקשה להראות פתחי כניסה מתוך החנויות לממ"מים ולא מבחוץ. קומת קרקע, מפלס 0.00+ : מוצעת מעלית, פיר מערכות, הריסה ושינויים פנימיים, המוצע תואם נספח הבינוי. חזית צפונית מערבית : מוצע הריסת מדרגות כניסה, המוצע תואם נספח הבינוי. מוצע גרם מדרגות כירידה מהרחוב לקומת המרתף בגובה של 2.22 מ' מעבר לקו בניין צפוני (קדמי). מדרגות אלו תואמים את נספח הבינוי, אך אינם מתאפשרים מאחר וחל סעיף סטייה ניכרת מהוראות התכנית ואף מדרגות אלו אינם עומדים בתקנות בניה במרווחים (הגובה המותר עד 1.50 מ') – על עורך הבקשה להסיר מדרגות אלו מהבקשה או לחילופין לבצע תיקון תבע לעניין קווי הבניין. חזית דרומית : מוצעות מדרגות ומרפסות כגישה מהחצר לכניסה לקומה זו אשר חורגים מקו בניין (אחורי) עבור 2 גרמי מדרגות, האומנם מדרגות אלו תואמים נספח הבינוי אך מדרגות אלו אינם מתאפשרים מאחר וחל סעיף סטייה ניכרת מהוראות התכנית ואף מדרגות אלו אינם עומדים בתקנות בניה במרווחים (הגובה המותר עד 1.50 מ') – על עורך הבקשה להסיר מדרגות אלו מהבקשה או לחילופין לבצע תיקון תבע לעניין קווי הבניין. קומה א' , מפלס 3.50+ : מוצעת מעלית, פיר מערכות, הריסה ושינויים פנימיים, המוצע תואם נספח הבינוי.		

חזית צפונית : עבור יח"ד מס' 1 מוצעת תוספת מרפסת זיז מקורה, המוצע תואם נספח הבינוי. עבור יח"ד מס' 4 מוצעת תוספת מרפסת זיז מקורה, המוצע תואם נספח הבינוי. חזית דרומית : עבור יח"ד מס' 2 מוצע תוספת ממ"ד ומרפסת זיז מקורה, המוצע תואם נספח הבינוי. עבור יח"ד מס' 3 מוצע תוספת ממ"ד ומרפסת זיז מקורה, המוצע תואם נספח הבינוי. קומה ב' , מפלס +6.50 : מוצעת מעלית, פירי מערכות, הריסה ושינויים פנימיים, המוצע תואם נספח הבינוי. חזית צפונית : עבור יח"ד מס' 5 מוצעת תוספת מרפסת זיז מקורה, המוצע תואם נספח הבינוי. עבור יח"ד מס' 8 מוצעת תוספת מרפסת זיז מקורה, המוצע תואם נספח הבינוי. חזית דרומית : עבור יח"ד מס' 6 מוצע תוספת מרפסת זיז מקורה, המוצע תואם נספח הבינוי. עבור יח"ד מס' 7 מוצע תוספת מרפסת זיז מקורה, המוצע תואם נספח הבינוי. חזית מזרחית : עבור יח"ד מס' 7 ומס' 8 מוצעת תוספת בינוי כהרחבה כולל ממ"ד, המוצע תואם נספח הבינוי. חזית מערבית : עבור יח"ד מס' 5 ומס' 6 מוצעת תוספת בינוי כהרחבה כולל ממ"ד, המוצע תואם נספח הבינוי. קומה ג' , מפלס +9.55 : מוצעת קומה נוספת עבור 4 יח"ד חדשות מס' 9,10,11,12 הכוללות ממ"ד, המוצע תואם נספח הבינוי. מוצע הגבהת חדר מדרגות משותף, מעלית, פירי מערכות ומבואה עבור מדרגות ומעלית, המוצע תואם נספח הבינוי.		

חזית צפונית : עבור יח"ד מס' 9 מוצעת תוספת מרפסת זיז מקורה, המוצע תואם נספח הבינוי. עבור יח"ד מס' 12 מוצעת תוספת מרפסת זיז מקורה, המוצע תואם נספח הבינוי. חזית דרומית : עבור יח"ד מס' 10 מוצעת תוספת מרפסת זיז מקורה, המוצע תואם נספח הבינוי. עבור יח"ד מס' 11 מוצעת תוספת מרפסת זיז מקורה, המוצע תואם נספח הבינוי. קומה ד', מפלס +12.60 : מוצע קומה נוספת עבור 4 יח"ד חדשות מס' 13,14,15,16 הכוללות ממ"ד, המוצע תואם נספח הבינוי. מוצע הגבהת חדר מדרגות משותף, מעלית, פירי מערכות ומבואה עבור מדרגות ומעלית, המוצע תואם נספח הבינוי. חזית צפונית : עבור יח"ד מס' 13 מוצעת תוספת מרפסת זיז מקורה, המוצע תואם נספח הבינוי פרט למדרגות פנימיות המוצעות בבקשה לקומת הגג המהווה דירת דו-פלקס – על שינוי זה יירשם הערת אזהרה ייעודית. עבור יח"ד מס' 16 מוצעת תוספת מרפסת זיז מקורה, המוצע תואם נספח הבינוי. חזית דרומית : עבור יח"ד מס' 14 מוצעת תוספת מרפסת זיז מקורה, המוצע תואם נספח הבינוי. עבור יח"ד מס' 15 מוצעת תוספת מרפסת זיז מקורה, המוצע תואם נספח הבינוי. קומת עלית גג מפלס +15.65 : מוצע קומה נוספת בחלל גג רעפים עבור יח"ד מס' 13 כאשר עורך הבקשה אינו מראה מדרגות פנימיות ואף מראה כניסה נוספת לדירה זו – על עורך הבקשה : - לסמן את מס' יח"ד בקומת הגג. - להראות מדרגות גישה פנימיים מיח"ד 13 בקומה ד' לקומה זו. - לאטום את הפתח ולהסיר את הדלת המוצעת בקומת הגג.		

- לשינוי תכנון של יח"ד תירשם הערת אזהרה ייעודית. מוצע הגבהת חדר מדרגות משותף, מעלית, פירי מערכות ומבואה עבור מדרגות ומעלית, המוצע תואם נספח הבינוי. חזית מזרחית : עבור יח"ד מס' 13 מוצעת תוספת מרפסת גג לא מקורה, המוצע תואם נספח הבינוי. חזית מערבית : מוצעת תוספת מרפסת גג לא מקורה עם גישה חופשית, המוצע תואם נספח הבינוי. שטחי בניה : ש. עיקרי : ש. עיקרי מותר : בסך של 975 מ"ר מעל הכניסה הקובעת. ש. עיקרי קיים : בסך של 357.55 מ"ר. ש. עיקרי מוצע : בסך של 436 מ"ר. חישוב : $975 > 357.55 \text{ מ"ר (ע. קיים) } + 436 \text{ מ"ר (ע. מוצע)} = 793.55 \text{ מ"ר}$ 975 מ"ר (המותרים) – 793.55 (סה"כ ש. עיקרי) = 181.45 מ"ר הנותרים לניצול. בבחינה נמצא כי עורך הבקשה אינו מחשב פונקציות הנדרשות במניין שטח עיקרי קיים ומוצע עבור מבואת הכניסה בחזית הדרומית בקומת הקרקע, את המרפסות המקורות ופונקציות נוספות. בבדיקה ידנית נראה כי קיימת יתרת שטחים מספיקה עבור שטח עיקרי כך שאין מניעה לאשר - על עורך הבקשה לחשב את כל הפונקציות בהרמוניקה כנדרש ולוודא עמידה במותר בהוראות התכנית. ש. שירות : ש. שירות מותר : בסך של 665 מ"ר כאשר 405 מ"ר מעל הכניסה ו-260 מ"ר מתחת לכניסה. ש. שירות קיים : בסך של 285.61 מ"ר כאשר 61.53 מ"ר מעל הכניסה ו-224.08 מ"ר מתחת לכניסה. ש. שירות מוצע : בסך של 288.67 מ"ר כאשר 266.15 מ"ר מעל הכניסה ו-22.52 מ"ר מתחת לכניסה.		

חישוב : $285.61 \text{ מ"ר (ש. קיים)} + 288.67 \text{ מ"ר (ש. מוצע)} = 574.28 \text{ מ"ר} > 665 \text{ מ"ר המותרים.}$ $665 \text{ מ"ר (המותרים)} - 574.28 \text{ מ"ר (סה"כ ש. שירות)} = 90.72 \text{ מ"ר הנותרים לניצול.}$ בבחינה נמצא כי עורך הבקשה אינו מחשב את כל הפונקציות הנדרשות במניין שטח שירות קיים ומוצע, מבדיקה ידנית נראה כי קיימת יתרת שטחים מספיקה עבור שטח שירות כך שאין מניעה לאשר - על עורך הבקשה לחשב את כל הפונקציות בהרמוניקה כנדרש ולוודא עמידה במותר בהוראות התכנית. מס' קומות : מותר לפי תב"ע: 5 קומות מעל הכניסה הקובעת + עלית גג וקומה תת-קרקעית. מס' קומות קיים: 3 קומות מעל הכניסה וקומה תת-קרקעית. מוצע בבקשה: 2 קומות ועלית גג. חישוב : $3 \text{ (קיים)} + 2 \text{ קומות חדשות וגג רעפים (מוצע)} = 5 \text{ קומות ועלית גג} - \text{כמותר.}$ מס' יח"ד : מותר לפי תב"ע: 17 יח"ד. מס' יח"ד קיים: 8 יח"ד מוצע בבקשה: 8 יח"ד. חישוב : $8 \text{ (קיים)} + 8 \text{ (מוצע)} = 16 - \text{כמותר.}$ יצוין כי עורך הבקשה מציע את יח"ד מס' 13 כדו-פלקס לקומת הגג בשונה מנספח הבינוי - לשינוי תכנון של יח"ד תירשם הערת אזהרה ייעודית. גובה בניה : מותר לפי תב"ע: גובה מבנה מרבי מעל הכניסה הקובעת $+19.90 \text{ מ'}$, כאשר גובה מדלפות הגג 16 מ'.		

מוצע בבקשה : גובה מבנה מרבי $+19.83$ מ' $> +19.90$ - כמותר. גובה מדלפות $+15.95$ > 16.00 מ' - כמותר. מרפסות זיז : מותר עפ"י התב"ע : סעיף 4.1.2(א)6) "הקמת מרפסות זיז בעומק 1.2 מ' עבור כל הדירות המוצעות בחזיתות הפונות לצד צפון ודרום בלבד". מוצע בבקשה : קומה א' מפלס $+3.50$, קומה ב' מפלס $+6.50$, קומה ג' מפלס $+9.55$: חזית צפונית : עבור יח"ד מס' $1,4,5,8,9,12$ מוצעות מרפסות זיז מקורות אשר כל אחת בעומק של 1.20 מ', ברוחב של 3.50 מ' ובשטח של 4.11 מ"ר, התואמות את נספח הבינוי. חזית דרומית : עבור יח"ד מס' $2,3,6,7,10,11$ מוצעות מרפסות זיז מקורות אשר כל אחת בעומק של כ- 1.40 מ', ברוחב של 4 מ' ובשטח של 5.60 מ"ר, התואמות את נספח הבינוי. עפ"י התב"ע תותר בניית מרפסות זיז בעומק של 1.2 מ' – על עורך הבקשה לצמצם את עומק המרפסת בהתאם להוראות התב"ע. בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה מחשב את המרפסות המקורות כפתוחות ואינו מחשב אותן במניין שטח עיקרי כנדרש – על עורך הבקשה לחשב את המרפסות המקורות במניין שטח עיקרי ולוודא עמידה במותר בהוראות התוכנית. קומה ד' מפלס $+12.60$: חזית צפונית : עבור יח"ד מס' 13 ו- 16 מוצעות מרפסות זיז לא מקורות אשר כל אחת בעומק של 1.20 מ', ברוחב של 3.50 מ' ובשטח של 4.11 מ"ר, התואמות את נספח הבינוי. חזית דרומית : עבור יח"ד מס' 14 ו- 15 מוצעות מרפסות זיז לא מקורות אשר כל אחת בעומק של כ- 1.40 מ', ברוחב של 4 מ' ובשטח של 5.60 מ"ר, התואמות את נספח הבינוי.		

עפ"י התב"ע תותר בנית מרפסות זיז בעומק של 1.2 מ' – על עורך הבקשה לצמצם את עומק המרפסת בהתאם להוראות התב"ע. מרפסות גג : מוצע בבקשה : קומת עלית גג מפלס +15.65 : חזית מזרחית : עבור יח"ד 13 מוצעת מרפסת גג לא מקורה בשטח של 36.76 מ"ר, המוצע בבקשה תואם לנספח בינוי - כמותר. חזית מערבית : מוצעת מרפסת גג לא מקורה בשטח של 34.35 מ"ר, המוצע בבקשה תואם לנספח בינוי - כמותר. גגות : עפ"י תב"ע : סעיף 4.1.2 (ב) (2) : גגות הרעפים יהיו מורכבים מפריזמות פשוטות, פתחים בגג הרעפים יותרו אך ורק במישור הגג ויתרו קוקיות על פי נספח הבינוי. המוצע בבקשה תואם לנספח הבינוי והוראות התב"ע. תכסית : מותר עפ"י התב"ע : 77% תכסית * 338 מ"ר (שטח החלקה) = 260.26 מ"ר. בבחינת הבקשה לא נמצא חישוב המציג עמידה בתכסית המותרת – על עורך הבקשה להראות חישוב ע"ג ההרמוניקה ולוודא עמידה במותר. ניהול מי נגר : עפ"י התב"ע סעיף 6.6 : בהעדר שטחים לחלחול בתחום מגרשי הבניה או בשצ"פים, יופנו מי הנגר למערכת הניקוז העירונית ומשם לוואדיות הסמוכים – התקבל אישור איכות הסביבה. הריסות :		

עפ"י התב"ע: סעיף 4.1.2 (א) (5): תנאי להוצאת היתר בניה בתחום התכנית יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה. בחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה סימן בצהוב את המיועד להריסה עפ"י נספח הבינוי – על עורך הבקשה להגיש דוח פיקוח על ביצוע הריסות הבינוי בתחום התכנית כתנאי לקבלת היתר. אישור הסדרי תנועה: התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה בתאריך 8.12.24 ע"י גילי שעיר. "אין התנגדות לתכנית. עבור תוספת של 8 יח"ד חדשות דרוש 4 מ"ח עפ"י תקן שימור לא מוצע פתרון חניה על פי סעיף 6.3 שבתב"ע 1078955 תנאי להיתר בניה - ביצוע תשלום לקרן חניה עבור 4 מ"ח בחניון מנורה". אישור שימור: התקבל אישור מחלקת שימור בתאריך 1.8.24 ע"י שחר פוני. בבחינת הבקשה נמצא כי ההרמוניקה שהוגשה אינה תואמת לאישור מח' שימור – על עורך הבקשה להמציא עדכון לאישור מחלקת השימור עפ"י ההרמוניקה המעודכנת. בנוסף, נדרש לסמן ע"ג ההרמוניקה את המבנה והחזיתות המיועדים לשימור עפ"י התב"ע. נוהל בקרה הנדסית: התקבל אישור בקרה הנדסית בתאריך 25.8.25 ע"י משרד ירון שמעוני שחם. המוצע בבקשה לא תואם במדויק לאישור זה – על עורך הבקשה להתאים את ההרמוניקה במדויק לאישור בקרה הנדסית. חוות דעת אדריכלית: המוצע בבקשה תואם בכללו את נספח הבינוי, אך בבחינה נמצא כי עורך הבקשה אינו מחשב את כל הפונקציות כנדרש במניין השטחים ואף נדרש בתיקונים וליקויים טכניים רבים ע"ג ההרמוניקה - על עורך הבקשה לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה a. התנגדויות:		

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

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	4
	תשלום אגרת בניה	5
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	6
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	7
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	8
	אישור שירותי הכבאות	9
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	10
	אישור משרד הבריאות	11
	הסדרי תנועה - ביצוע תשלום לקרן חניה עבור 4 מ"ח בחניון מנורה	12
	רישום הערת אזהרה על יח"ד מס' 13 המוצעת כדו-פלקס עם קומת הגג	13
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	14
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	15
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	16

המלצת האגף

לאשר בתנאים חלק מהבקשה

לאשר בתנאים חלק מהבקשה :

ניתן לאשר/לתקן :

קווי בניין :

עלית גג מפלס +15.65 :

על עורך הבקשה :

- לכנס את בנוי הגג לתוך קו הבניין היות וחריגה זו מהווה סטיה נכרת.

- לסמן את קווי הבניין המעודכנים ע"ג ההרמוניקה כפי שהתקבל בתיק המידע.

נספח בינוי :

קומת מרתף במפלס 2.80-, חזית דרומית :

מוצע תוספת ממ"מ עם גישה חיצונית, מדובר בממ"מ בקומה זו כך שהכניסה צריכה להיות מהחנות עצמה ולא מבחוץ – על עורך הבקשה להראות פתחי כניסה מתוך החנויות לממ"מ ולא מבחוץ.

קומה ד', מפלס 12.60+, חזית צפונית :

עבור יח"ד מס' 13 מוצעת תוספת מרפסת זיז מקורה, המוצע תואם נספח הבינוי פרט למדרגות פנימיות המוצעות בבקשה לקומת הגג המהווה דירת דו-פלס – על שינוי זה יירשם הערת אזהרה ייעודית.

קומת עלית גג מפלס 15.65+ :

על עורך הבקשה :

- לסמן את מס' יח"ד בקומת הגג.

- להראות מדרגות גישה פנימיים מיח"ד 13 בקומה ד' לקומה זו.

- לאטום את הפתח ולהסיר את הדלת המוצעת בקומת הגג.

- לשינוי תכנון של יח"ד תירשם הערת אזהרה ייעודית.

שטחי בניה :

ש. עיקרי :

בבחינה נמצא כי עורך הבקשה אינו מחשב פונקציות הנדרשות במניין שטח עיקרי קיים ומוצע עבור מבואת הכניסה בחזית הדרומית בקומת הקרקע, את המרפסות המקורות ופונקציות נוספות.

בבדיקה ידנית נראה כי קיימת יתרת שטחים מספיקה עבור שטח עיקרי כך שאין מניעה לאשר - על עורך הבקשה לחשב את כל הפונקציות בהרמוניקה כנדרש ולוודא עמידה במותר בהוראות התכנית.

ש. שירות :

בבחינה נמצא כי עורך הבקשה אינו מחשב את כל הפונקציות הנדרשות במניין שטח שירות קיים ומוצע, מבדיקה ידנית נראה כי קיימת יתרת שטחים מספיקה עבור שטח שירות כך שאין מניעה לאשר - על עורך הבקשה לחשב את כל הפונקציות בהרמוניקה כנדרש ולוודא עמידה במותר בהוראות התכנית.

מס' יח"ד :

עורך הבקשה מציע את יח"ד מס' 13 כדו-פלס לקומת הגג בשונה מנספח הבינוי - לשינוי תכנון של יח"ד תירשם הערת אזהרה ייעודית.

תכסית :

בבחינת הבקשה לא נמצא חישוב המציג עמידה בתכסית המותרת – על עורך הבקשה להראות חישוב ע"ג ההרמוניקה ולוודא עמידה במותר.

הריסות :

בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה סימן בצחוב את המיועד להריסה עפ"י נספח הבינוי – על עורך הבקשה להגיש דוח פיקוח על ביצוע הריסות הבינוי בתחום התכנית כתנאי לקבלת היתר.

אישור הסדרי תנועה :

תנאי להיתר בניה - ביצוע תשלום לקרן חניה עבור 4 מ"ח בחניון מנורה".

אישור שימור :

על עורך הבקשה להמציא עדכון לאישור מחלקת השימור עפ"י ההרמוניקה המעודכנת. בנוסף, נדרש לסמן ע"ג ההרמוניקה את המבנה והחזיתות המיועדים לשימור עפ"י התב"ע.

נוהל בקרה הנדסית :

על עורך הבקשה להתאים את ההרמוניקה במדויק לאישור בקרה הנדסית.

חוות דעת אדריכלית :

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

לא ניתן לאשר :

קווי בניין :

קומת מרתף, מפלס -2.80 :

חזית צפונית מערבית :

מוצע גרם מדרגות כירידה מהרחוב לקומת המרתף בגובה של 2.22 מ' מעבר לקו בניין צפוני (קדמי).

מדרגות אלו אינם מתאפשרים מאחר וחל סעיף סטייה ניכרת מהוראות התכנית ואף מדרגות אלו אינם עומדים

בתקנות בניה במרווחים (הגובה המותר עד 1.50 מ') – על עורך הבקשה להסיר מדרגות אלו מהבקשה או לחילופין לבצע תיקון תבע לעניין קווי הבניין.

קומת קרקע, מפלס +0.00 :

חזית דרומית :

מוצעות מדרגות ומרפסות כגישה מהחצר לכניסה לקומה זו אשר חורגים מקו בניין (אחורי) עבור 2 גרמי מדרגות, האומנם מדרגות אלו תואמים נספח הבינוי אך מדרגות אלו אינם מתאפשרים מאחר וחל סעיף סטייה ניכרת מהוראות התכנית ואף מדרגות אלו אינם עומדים בתקנות בניה במרווחים (הגובה המותר עד 1.50 מ') – על עורך הבקשה להסיר מדרגות אלו מהבקשה או לחילופין לבצע תיקון תבע לעניין קווי הבניין.

סדר יום לוועדה מתאריך - 15/01/2026 - כו טבת תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/10
מספר בקשה	<u>2011/0296.02</u>
מספר סידורי	<u>7</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הרחבת בנין קיים ובניה על הגג, הכולל תוספת 5 יח"ד בנוסף ל-6 קיימות, סה"כ 11 יח"ד, שימוש חורג ממגורים לבית כנסת תואם תב"ע
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	צדק יצחק
עורך הבקשה	מר גדרון עמוס
מתכנן השלד	קוסולובסקי דב
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

רייכמן 47, בית ישראל

גוש	חלקה	בשלמות
30087	108	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30087ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
3909	תחילת תוקף	07/01/1990			
4383	תחילת תוקף	28/10/1994			
876292	תחילת תוקף	14/03/2025			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

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

- בתאריך 22/10/2013 בת.ב. 2011/0296.00 עבור "תוספת בניה לפי תב"ע" בהיתר זה אושרו 465.41 מ"ר לשטחי עיקר ו-125.68 מ"ר לשטחי שירות.

מהות הבקשה :

מצב קיים: מדובר בבניין קיים בן 3 קומות מעל קומת מרתף חלקית וגג רעפים המשמש למגורים ברחוב רייכמן 47, בשכונת בית ישראל גוש: 30087, חלקה: 108

מצב מוצע:

קומת מרתף, מפלס -2.50:

חלק צפוני:

מוצע הרחבת קומת מרתף עבור תוספת 7 מחסנים הכוללת מבואה בשטח חלל קיים ופריצת פתחים בקיר קיים לשימור לכניסה למחסנים.

קומת קרקע, מפלס +0.00:

כללי:

מוצע שימוש חורג לבית מדרש בשטח המשמש למגורים ובו 2 יח"ד קיימות מס' 2 ו-3.

חזית צפונית:

מוצעת דלת כניסה מברזל במקום זוג חלונות קיימים בחזית לשימור.

חזית דרומית:

מוצעת הרחבה לבית המדרש בשטח מרוצף.

מוצעת מעלית בתוך שטח מבואה משותפת קיימת.

מוצעות מדרגות חיצוניות לבניין להריסה ובניה מחדש.

מוצעת חניה אחת.

קומה א', מפלס +3.77:

חזית צפונית:

עבור יח"ד מס' 4 מוצעת מרפסת זיז מקורה חלקית.

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

חזית דרומית:

מוצעת מרפסת גג לא מקורה במבואת הכניסה ליח"ד מס' 6.

עבור יח"ד מס' 5 מוצעת תוספת בניה ומרפסת זיז מקורה.

מוצעות מדרגות חיצוניות לבניין להריסה ובניה מחדש.

מוצעת מעלית בתוך שטח יח"ד מס' 6 קיימת.

כללי:

מוצע שינוי פנימי ביח"ד מס' 6.

מוצע שינוי מיקום פתח כניסה ליח"ד 4 ו- 5.

קומה ב', מפלס +6.86 :

חזית צפונית :

עבור יח"ד מס' 7 מוצעת מרפסת זיז מקורה חלקית.

עבור יח"ד מס' 8 מוצעת מרפסת זיז מקורה חלקית.

חזית דרומית :

מוצעת יח"ד חדשה מס' 2 הכוללת חדר מחוץ.

עבור יח"ד מס' 2 מוצעת מרפסת גג לא מקורה.

מוצעת מעלית בתוך שטח יח"ד חדשה מס' 2.

מוצעת תוספת בניה עבור יח"ד קיימת מס' 8 וכן מרפסת זיז מקורה.

קומה ג', מפלס +9.92 :

מוצעת תוספת קומה ובה 4 יח"ד חדשות מס' 3,9,10,11 הכוללות חדר מחוץ.

כללי :

מוצע הגבהת חדר מדרגות משותף.

עבור יח"ד מס' 3 מוצעות מדרגות פנימיות העולות לקומת חלל גג הרעפים.

עבור יח"ד מס' 11 מוצעות מדרגות פנימיות העולות לקומת חלל גג הרעפים.

חזית צפונית :

עבור יח"ד מס' 3 מוצעת מרפסת זיז לא מקורה.

חזית דרומית :

עבור יח"ד מס' 10 מוצעת מרפסת גג לא מקורה.

מוצעת מעלית בתוך שטח יח"ד חדשה מס' 10.

עבור יח"ד מס' 11 מוצעת מרפסת זיז לא מקורה.

קומת חלל גג הרעפים, מפלס +13.03 :

מוצעת תוספת קומה עבור יח"ד חדשות 3 ו- 11.

כללי :

מוצע הגבהת חדר מדרגות משותף.

מוצעת חצר פנימית לאוורור.

קומת גג רעפים :

מוצע תוספת גג רעפים הכולל חלונות.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 108.

בוצע משלוח הודעות עפ"י תקנה 36 בבקשה באחריות ובמסגרת דסק שרות הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

תום מועד להגשת התנגדויות 06.02.2025.

על פי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
22/12/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים : אישור שימור : בבחינת הבקשה נמצא כי ההרמוניקה המתוקנת שהוגשה לא תואמת את אישור מח' שימור במדויק - על עורך הבקשה להמציא עדכון לאישור מחלקת השימור עפ"י התכנית המתוקנת. בניה ירוקה : על עורך הבקשה להמציא אישור מעבדה מוסמכת לבניה ירוקה בת קיימה.
11/12/2025	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה :

876292 תחילת תוקף : 14/03/2025 ייעוד הקרקע : דברי הסבר : - בתאריך 26/06/2025 נידונה הבקשה ברשות רישוי ובה הוחלט לדחות במתכונת המוצעת : "הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ובבחינה מעמיקה נמצא כי ישנם בעיות בשטחי בניה המותרים, כאשר שטחים רבים חושבו שלא כנדרש וחלקם לא חושבו כלל. הריסות עבירות הבניה אינן מסומנות בתוכנית וישנה חריגה במספר הקומות המהווים סטיה ניכרת ובנוסף מוצעות מדרגות חיצוניות מעבר לקו בניין המהוות סטייה ניכרת מהוראות התכנית. ישנן הערות רישויות וטכניות, לא התקבלו אישורים טרם דיון ממחלקת איכות הסביבה, מחלקת הסדרי תנועה וממחלקת השימור יש לציין כי המבנה ממוקם במתחם לשימור". - בתאריך 2025/27/11 הוגשה תוכנית מתוקנת עפ"י החלטת הוועדה וההערות ע"ג ההרמוניקה. קווי בניין : על עורך הבקשה : - לסמן את קווי הבניין המעודכנים ע"ג ההרמוניקה כפי שהתקבל בתיק המידע. - לעניין מדרגות חיצוניות המוצעות להריסה ובנייתם מחדש מעבר לקו בניין – (ראה סעיף מדרגות חיצוניות) בתכנית המתוקנת שהוגשה לבחינה נוספת עורך הבקשה מסמן את קווי הבניין המעודכנים כפי שהתקבל בתיק המידע – כנדרש. שטחי בניה :		

ש. עיקרי : מותר בתב"ע : בסך של 958 מ"ר מעל הכניסה הקובעת. ש. עיקרי קיים (עפ"י הרמוניקה) : בסך של 369.29 מ"ר מעל הכניסה הקובעת. ש. עיקרי מוצע : בסך של 527.14 מ"ר מעל הכניסה הקובעת. חישוב : 369.29 (ע. קיים) + 527.14 (ע. מוצע) = 896.43 מ"ר > 958 מ"ר המותרים. 958 מ"ר (ע. מותר) – 896.43 מ"ר (ע. קיים ומוצע) = 61.57 מ"ר הנותרים למימוש. קומת חלל גג הרעפים, מפלס +13.03 : מוצעת תוספת קומה עבור יח"ד חדשות הכולל חצר פנימית לאורור הכלוא בין 4 קירות הגבוהים מ-2.20 מ', שטח מרפסת הכלואה נדרשת בחישוב שטח עיקרי מוצע – על עורך הבקשה לחשב שטח מרפסת כלואה זו כשטח עיקרי מוצע ולוודא עמידה במותר - בתכנית המתקנת שהוגשה לבחינה נוספת עורך הבקשה מחשב את שטח המרפסת הכלואה כשטח עיקרי מוצע – כנדרש. ש. שירות : מותר בתב"ע : בסך של 301 מ"ר כאשר 98 מ"ר מעל הכניסה ו- 203 מ"ר מתחת לכניסה. שטח שירות קיים (עפ"י הרמוניקה) : בסך של 136.09 מ"ר כאשר 57.80 מ"ר מעל הכניסה ו- 78.29 מ"ר מתחת לכניסה. ש. שירות מוצע : בסך של 225.96 מ"ר כאשר 95.54 מ"ר מעל הכניסה ו- 130.42 מ"ר מתחת לכניסה. חישוב : 136.09 (ש. קיים) + 225.96 (ש. מוצע) = 362.05 מ"ר > 301 מ"ר המותרים. 362.05 מ"ר (ש. קיים ומוצע) – 301 מ"ר (ש. מותר) = 61.05 מ"ר החורגים מהמותר. חישוב כללי שירות ועיקרי :		

61.57 (ע. נותר למימוש) – 61.05 (ש. חורג מהמותר) = 0.52 מ"ר נותרים למימוש. בבחינת הבקשה נמצא כי שטחי שרות חורגים מהמותר אך בחישוב כללי עיקרי ושרות נראה כי שטחי בניה עומדים במותר, עורך הבקשה מציין הערה ע"ג ההרמוניקה כי 61.05 מ"ר שטח שרות נלקחו משטח עיקרי נותר עפ"י התב"ע. בבחינת הבקשה נראה כי חדרי המדרגות המוצעים לא חושבו כנדרש בסך שטחי השירות - על עורך הבקשה לחשב את כל הפונקציות בהרמוניקה כנדרש ולחלק את השטחים למעל ומתחת הכניסה הקובעת עפ"י הוראות התכנית ולוודא עמידה במותר - בתכנית המתוקנת שהוגשה לבחינה נוספת עורך הבקשה מחשב את כל הפונקציות כנדרש כולל חלוקת שטחים מעל ומתחת הכניסה – כנדרש. מרפסות בנוסף לשטח העיקרי : מותר בתב"ע : בסך של 60 מ"ר. מוצע : 27.65 מ"ר 60 מ"ר (מותר) – 27.65 מ"ר (מוצע) = 32.35 מ"ר הנותרים למימוש. מס' קומות : מוצע בבקשה : מוצעים 7 מחסנים בקומת המרתף בחלל קיים בגובה 3 מ', בבחינת הבקשה נמצא כי גובה קומת המחסנים מהווה קומה עיקרית כך שבחתך ניתן לראות כי מדובר ב-5 קומות, דבר המהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית – על עורך הבקשה להגביה את גובה רצפת המחסנים לכדי גובה נטו של 2.20 מ' שייחשב שטח שירות ולא ייספר במספר קומות - בתכנית המתוקנת שהוגשה לבחינה נוספת עורך הבקשה מגביה את רצפת קומת המחסנים לכדי גובה נטו של 2.20 מ' – כנדרש. מדרגות חיצוניות : בבחינה נמצא כי המדרגות המוצעות הינם מעבר לקו הבניין המהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית – על עורך הבקשה להמציא הבהרה מהמחוזית לעניין אישור המדרגות מעבר לקו הבניין על אף סעיף סטייה ניכרת מהוראות התכנית - בתכנית המתוקנת שהוגשה לבחינה נוספת עורך הבקשה משאיר את המדרגות הקיימות המאושרות עפ"י היתר מס' 2011/296, ללא הריסה ובניה מחדש – כנדרש. מרפסות זיז :		

עורך הבקשה אינו מחשב מרפסות מקורות בשטח עיקרי ייעודי למרפסות, בבחינה ידנית נראה כי לאחר שיחושבו המרפסות בשטח עיקרי למרפסות המוצע יעמוד במותר - על עורך הבקשה לחשב את מרפסות מקורות במניין שטחי עיקרי ייעודי למרפסות הניתן מכח התב"ע ולהראות עמידה במותר - בתכנית המתוקנת שהוגשה לבחינה נוספת עורך הבקשה מחשב את המרפסות המקורות במניין שטח עיקרי ייעודי למרפסות – כנדרש. מרפסת גג : "על עורך הבקשה להציג בפני הצוות המקצועי חתך b-b מעודכן בהתאמה לתוכנית הגג על מנת שיהיה ניתן לחשבה כנדרש - בתכנית המתוקנת שהוגשה לבחינה נוספת עורך הבקשה מציג את חתך – b-b מעודכן בהתאמה לתכנית הגג – כנדרש. חלונות : על עורך הבקשה להסיר חלונות אלו מהבקשה כנדרש עפ"י הוראות התכנית - בתכנית המתוקנת שהוגשה לבחינה נוספת עורך הבקשה הסיר את החלונות מגג הרעפים – כנדרש. הריסות : על עורך הבקשה לסמן להריסה עבירות בניה על גבי ההרמוניקה כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי - בתכנית המתוקנת שהוגשה לבחינה נוספת עורך הבקשה מסמן את עבירות הבניה להריסה עפ"י תשריט ונספח בינוי – כנדרש. ניהול מי נגר : על עורך הבקשה להציג ע"ג ההרמוניקה חישוב מי נגר על מנת לוודא שעומד במותר וכן פירוט חומרים סופגים - בתכנית המתוקנת שהוגשה לבחינה נוספת עורך הבקשה מציג חישוב מי נגר העומד במותר ופירוט חומרים – כנדרש. נוהל בקרה הנדסית : על עורך הבקשה להמציא אישור נוהל בקרה הנדסית מעודכן שאינו פוגע בתוכנית או לחילופין להציע תוכנית התואמת לאישור זה - בתכנית המתוקנת שהוגשה לבחינה נוספת עורך הבקשה מציע תכנון מחודש התואם את אישור נוהל בקרה הנדסית – כנדרש.		

אישור איכות הסביבה : על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת הסביבה כתנאי לדיון – התקבל אישור מח' איכות הסביבה בתאריך 17.06.2025 ע"י טליה אלגרבלו "לאשר ויש להוסיף תנאים בהיתר, התיק נבדק ע"י ההרמוניקה שהוגשה ברישוי מתאריך 04/11/2024. חתימת הקבלן על תנאי ההיתר של איכות הסביבה כתנאי לתחילת עבודות – כנדרש. אישור הסדרי תנועה : על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת הסדרי תנועה כתנאי לדיון - התקבל אישור מח' הסדרי תנועה בתאריך 3.11.25 ע"י בת אל זבריקו, "לאשר את הבקשה, אין התנגדות לתכנית קיימות 8 יח"ד ללא פתרון חניה עבור 3 יח"ד חדשות מוצע 1 מ"ח ניתן הקלה עפ"י תכנית מס' 5166 ב' סעיף 14.1.5 לא ניתן פתרון חניה בגבולות החלקה יש לשלם קרן חניה עבור מ"ח 1 (חניון כללי) בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי תנאי להוצאת היתר בניה - מימון קרן חניה" – תנאי נוסף במערכת. אישור שימור : על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת השימור כתנאי לדיון - התקבל אישור מח' שימור בתאריך 3.11.25 ע"י אוסנת יעקובוב, בבחינת הבקשה נמצא כי ההרמוניקה שהוגשה לבחינה לא תואמת את אישור מח' שימור במדויק - על עורך הבקשה להמציא עדכון לאישור מחלקת השימור עפ"י התכנית המתוקנת. בניה ירוקה : בבדיקת המערכת נמצא כי עורך בקשה לא המציא את אישור מעבדה מוסמכת לבניה ירוקה בת קיימה – על עורך הבקשה להמציא אישור מעבדה מוסמכת לבניה ירוקה בת קיימה. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה a - בתכנית המתוקנת שהוגשה לבחינה נוספת עורך הבקשה תיקן את הליקויים המוצגים ע"ג ההרמוניקה – כנדרש. התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 876292 תחילת תוקף 30/01/2023 מגורים ומבנים ומוסדות ציבור.		

תכנית מתאר 62'. תקנות התכנון והבניה. שלביות ביצוע: סעיף 7.1: "הבניה תעשה בהינף אחד לא תותר בנייה בשלבים". המוצע בבקשה הינו תוספת בניה בהינף אחד התואם במדויק לנספח הבינוי ולהוראות התוכנית. נספח בינוי: בתכנית חל נספח בינוי מפורט מס' 1 מנחה המחייב חלקית לעניין הריסת עבירות בניה. מוצע בבקשה ותואם נספח בינוי: קומת מרתף, מפלס -2.50: חלק צפוני: מוצעת תוספת 7 מחסנים הכוללת מבואה בשטח חלל קיים ופריצת פתחים בקיר קיים לשימור לכניסה למחסנים. המוצע תואם נספח למעט פריצת פתח לכניסה למחסנים בקיר קיים לשימור בשל אילוצים תכנוניים שנדרשו ע"י נוהל בקרה הנדסית. מוצע בבקשה ותואם נספח בינוי: קומת קרקע, מפלס +0.00: כללי: מוצע שימוש חורג לבית מדרש בשטח המשמש למגורים ובו 2 יח"ד קיימות מס' 2 ו-3. חזית צפונית: מוצעת דלת כניסה מברזל במקום זוג חלונות קיימים בחזית לשימור. חזית דרומית: מוצעת הרחבה לבית המדרש בשטח מרוצף.		

מוצעת מעלית בתוך שטח מבואה משותפת קיימת. מוצעות מדרגות חיצוניות לבניין להריסה ובניה מחדש. מוצעת חניה אחת. המוצע תואם את נספח הבינוי במדויק. מוצע בבקשה ותואם נספח בינוי : קומה א' , מפלס +3.77 : חזית צפונית : עבור יח"ד מס' 4 מוצעת מרפסת זיז מקורה חלקית. עבור יח"ד מס' 5 מוצעת מרפסת זיז מקורה חלקית. חזית דרומית : מוצעת מרפסת גג לא מקורה במבואת הכניסה ליח"ד מס' 6. עבור יח"ד מס' 5 מוצעת תוספת בניה ומרפסת זיז מקורה. מוצעות מדרגות חיצוניות לבניין להריסה ובניה מחדש. מוצעת מעלית בתוך שטח יח"ד מס' 6 קיימת. כללי : מוצע שינוי פנימי ביח"ד מס' 6. מוצע שינוי מיקום פתח כניסה ליח"ד 4 ו-5. המוצע תואם את נספח הבינוי במדויק. מוצע בבקשה ותואם נספח בינוי : קומה ב' , מפלס +6.86 : חזית צפונית : עבור יח"ד מס' 7 מוצעת מרפסת זיז מקורה חלקית. עבור יח"ד מס' 8 מוצעת מרפסת זיז מקורה חלקית. חזית דרומית : מוצעת יח"ד חדשה מס' 2 הכוללת חדר מחוץ. עבור יח"ד מס' 2 מוצעת מרפסת גג לא מקורה. מוצעת מעלית בתוך שטח יח"ד חדשה מס' 2.		

מוצעת תוספת בניה עבור יח"ד קיימת מס' 8 וכן מרפסת זיז מקורה. המוצע תואם את נספח הבינוי במדויק. מוצע בבקשה ותואם נספח בינוי : קומה ג', מפלס +9.92 : מוצעת תוספת קומה ובה 4 יח"ד חדשות מס' 3,9,10,11 הכוללות חדר מחוץ. כללי : מוצע הגבהת חדר מדרגות משותף. עבור יח"ד מס' 3 מוצעות מדרגות פנימיות העולות לקומת חלל גג הרעפים. עבור יח"ד מס' 11 מוצעות מדרגות פנימיות העולות לקומת חלל גג הרעפים. חזית צפונית : עבור יח"ד מס' 3 מוצעת מרפסת זיז לא מקורה. חזית דרומית : עבור יח"ד מס' 10 מוצעת מרפסת גג לא מקורה. מוצעת מעלית בתוך שטח יח"ד חדשה מס' 10. עבור יח"ד מס' 11 מוצעת מרפסת זיז לא מקורה. המוצע תואם את נספח הבינוי במדויק. מוצע בבקשה ותואם נספח בינוי : קומת חלל גג הרעפים, מפלס +13.03 : מוצעת תוספת קומה עבור יח"ד חדשות 3 ו-11. כללי : מוצע הגבהת חדר מדרגות משותף. מוצעת חצר פנימית לאוורור. המוצע תואם את נספח הבינוי במדויק. מוצע בבקשה ותואם נספח בינוי : קומת גג רעפים		

מוצע תוספת גג רעפים הכולל חלונות. המוצע תואם את נספח הבינוי במדויק. מס' יח"ד : מותר לפי תב"ע : 11 יח"ד. מס' יח"ד קיים : 8 יח"ד. מס' יח"ד בשימוש חורג : 2 יח"ד. חישוב : 8 (קיים) - 2 (קיימות לשימוש חורג) = 6. מוצע בבקשה : 5 יח"ד. חישוב : 6 (קיים) + 5 (מוצע) = 11. גובה בניה : מותר לפי תב"ע : גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת +18.97 מ'. מוצע בבקשה : גובה מבנה +18.97 מ'. מעלית : מוצעת מעלית מקומת הקרקע מפלס +0.00 לקומה ג' מפלס +9.92 התואמת את נספח הבינוי במדויק. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		

לדחות במתכונת המוצעת : הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ובבחינה מעמיקה נמצא כי ישנם בעיות בשטחי בניה המותרים, כאשר שטחים רבים חושבו שלא כנדרש וחלקם לא חושבו כלל. הריסות עבירות הבניה אינן מסומנות בתוכנית וישנה חריגה במספר הקומות המהווים סטיה ניכרת ובנוסף מוצעות מדרגות חיצוניות מעבר לקו בניין המהוות סטיה ניכרת מהוראות התכנית. ישנן הערות רישויות וטכניות, לא התקבלו אישורים טרם דיון ממחלקת איכות הסביבה, מחלקת הסדרי תנועה וממחלקת השימור יש לציין כי המבנה ממוקם במתחם לשימור. קווי בניין : על עורך הבקשה : - לסמן את קווי הבניין המעודכנים ע"ג ההרמוניקה כפי שהתקבל בתיק המידע. - לעניין מדרגות חיצוניות המוצעות להריסה ובנייתם מחדש מעבר לקו בניין – (ראה סעיף מדרגות חיצוניות). שטחי בניה : ש. עיקרי : קומת חלל גג הרעפים, מפלס +13.03 : מוצעת תוספת קומה עבור יח"ד חדשות הכולל חצר פנימית לאורור הכלוא בין 4 קירות הגבוהים מ-2.20 מ', שטח מרפסת הכלואה נדרשת בחישוב שטח עיקרי מוצע – על עורך הבקשה לחשב שטח מרפסת כלואה זו כשטח עיקרי מוצע ולוודא עמידה במותר. ש. שירות : בבחינת הבקשה נראה כי חדרי המדרגות המוצעים לא חושבו כנדרש בסך שטחי השירות - על עורך הבקשה לחשב את כל הפונקציות בהרמוניקה כנדרש ולחלק את השטחים למעל	26/06/2025	דיון ברשות הרישוי : לדחות במתכונת המוצעת

ומתחת הכניסה הקובעת עפ"י הוראות התכנית ולוודא עמידה במותר. מס' קומות : מוצע בבקשה : מוצעים 7 מחסנים בקומת המרתף בחלל קיים בגובה 3 מ', בבחינת הבקשה נמצא כי גובה קומת המחסנים מהווה קומה עיקרית כך שבחתך ניתן לראות כי מדובר ב-5 קומות, דבר המהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית – על עורך הבקשה להגביה את גובה רצפת המחסנים לכדי גובה נטו של 2.20 מ' שייחשב שטח שירות ולא ייספר במספר קומות. מדרגות חיצוניות : בבחינה נמצא כי המדרגות המוצעות הינם מעבר לקו הבניין המהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית – על עורך הבקשה להמציא הבהרה מהמחוזית לעניין אישור המדרגות מעבר לקו הבניין על אף סעיף סטייה ניכרת מהוראות התכנית. מרפסות זיז : עורך הבקשה אינו מחשב מרפסות מקורות בשטח עיקרי ייעודי למרפסות, בבחינה ידנית נראה כי לאחר שיחושבו המרפסות בשטח עיקרי למרפסות המוצע יעמוד במותר - על עורך הבקשה לחשב את מרפסות מקורות במניין שטחי עיקרי ייעודי למרפסות הניתן מכח התב"ע ולהראות עמידה במותר. מרפסת גג : על עורך הבקשה להציג בפני הצוות המקצועי חתך b-b מעודכן בהתאמה לתוכנית הגג על מנת שיהיה ניתן לחשבה כנדרש. חלונות : על עורך הבקשה להסיר חלונות אלו מהבקשה כנדרש עפ"י הוראות התכנית. הריסות : על עורך הבקשה לסמן להריסה עבירות בניה על גבי ההרמוניקה כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי.		

ניהול מי נגר : על עורך הבקשה להציג ע"ג ההרמוניקה חישוב מי נגר על מנת לוודא שעומד במותר וכן פירוט חומרים סופגים. נוהל בקרה הנדסית : על עורך הבקשה להמציא אישור נוהל בקרה הנדסית מעודכן שאינו פוגע בתוכנית או לחילופין להציע תוכנית התואמת לאישור זה. אישור איכות הסביבה : על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת הסביבה כתנאי לדיון. אישור הסדרי תנועה : על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת הסדרי תנועה כתנאי לדיון. אישור שימור : על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת השימור כתנאי לדיון. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
	08/06/2025	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת : הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ובבחינה מעמיקה נמצא כי ישנם בעיות בשטחי בניה המותרים, כאשר שטחים רבים חושבו שלא כנדרש וחלקם לא חושבו כלל. הריסות עבירות הבניה אינן מסומנות בתוכנית וישנה חריגה במספר הקומות המהווים סטיה ניכרת ובנוסף מוצעות מדרגות חיצוניות מעבר לקו בניין המהוות סטיה ניכרת מהוראות התכנית. ישנן הערות רישויות וטכניות, לא התקבלו אישורים טרם דיון ממחלקת איכות הסביבה, מחלקת הסדרי תנועה וממחלקת השימור יש לציין כי המבנה ממוקם במתחם לשימור. קווי בניין : על עורך הבקשה : - לסמן את קווי הבניין המעודכנים ע"ג ההרמוניקה כפי שהתקבל בתיק המידע. - לעניין מדרגות חיצוניות המוצעות להריסה ובנייתם מחדש מעבר לקו בניין – (ראה סעיף מדרגות חיצוניות). שטחי בניה : ש. עיקרי : קומת חלל גג הרעפים, מפלס +13.03 : מוצעת תוספת קומה עבור יח"ד חדשות הכולל חצר פנימית לאורור הכלוא בין 4 קירות הגבוהים מ-2.20 מ', שטח מרפסת הכלואה נדרשת בחישוב שטח עיקרי מוצע – על עורך הבקשה לחשב שטח מרפסת כלואה זו כשטח עיקרי מוצע ולוודא עמידה במותר. ש. שירות : בבחינת הבקשה נראה כי חדרי המדרגות המוצעים לא חושבו כנדרש בסך שטחי השירות - על עורך הבקשה לחשב את כל הפונקציות בהרמוניקה כנדרש ולחלק את השטחים למעל ומתחת הכניסה הקובעת עפ"י הוראות התכנית ולוודא עמידה במותר. מס' קומות : מוצע בבקשה : מוצעים 7 מחסנים בקומת המרתף בחלל קיים		

בגובה 3 מ', בבחינת הבקשה נמצא כי גובה קומת המחסנים מהווה קומה עיקרית כך שבחתך ניתן לראות כי מדובר ב-5 קומות, דבר המהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית – על עורך הבקשה להגביה את גובה רצפת המחסנים לכדי גובה נטו של 2.20 מ' שייחשב שטח שירות ולא ייספר במספר קומות. מדרגות חיצוניות : בבחינה נמצא כי המדרגות המוצעות הינם מעבר לקו הבניין המהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית – על עורך הבקשה להמציא הבהרה מהמחוזית לעניין אישור המדרגות מעבר לקו הבניין על אף סעיף סטייה ניכרת מהוראות התכנית. מרפסות זיז : עורך הבקשה אינו מחשב מרפסות מקורות בשטח עיקרי ייעודי למרפסות, בבחינה ידנית נראה כי לאחר שיחושבו המרפסות בשטח עיקרי למרפסות המוצע יעמוד במותר - על עורך הבקשה לחשב את מרפסות מקורות במניין שטחי עיקרי ייעודי למרפסות הניתן מכח התב"ע ולהראות עמידה במותר. מרפסת גג : על עורך הבקשה להציג בפני הצוות המקצועי חתך b-b מעודכן בהתאמה לתוכנית הגג על מנת שיהיה ניתן לחשבה כנדרש. חלונות : על עורך הבקשה להסיר חלונות אלו מהבקשה כנדרש עפ"י הוראות התכנית. הריסות : על עורך הבקשה לסמן להריסה עבירות בניה על גבי ההרמוניקה כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי. ניהול מי נגר : על עורך הבקשה להציג ע"ג ההרמוניקה חישוב מי נגר על מנת לוודא שעומד במותר וכן פירוט חומרים סופגים.		

נוהל בקרה הנדסית : על עורך הבקשה להמציא אישור ניהול בקרה הנדסית מעודכן שאינו פוגע בתוכנית או לחילופין להציע תוכנית התואמת לאישור זה. אישור איכות הסביבה : על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת הסביבה כתנאי לדיון. אישור הסדרי תנועה : על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת הסדרי תנועה כתנאי לדיון. אישור שימור : על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת השימור כתנאי לדיון. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 876292 תחילת תוקף : 14/03/2025	08/06/2025	חוות דעת תכנונית

ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: 876292 תחילת תוקף 30/01/2023 מגורים ומבנים ומוסדות ציבור. תכנית מתאר 62'. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: בתכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : סעיף 4.1.2 (ה) : מס' הקומות המירבי, קווי הבניין, הריסת עבירות הבניה המסומן בתשריט ובנספח הבינוי. המוצע בבקשה חורג במס' הקומות ולעניין הריסת עבירות הבניה - (ראה סעיף מס' קומות, קווי בניין והריסות). קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 26/10/2023 ע"י המח' למידע תכנוני, בבחינה נראה כי אין חריגות מקווי הבניין המאושרים. בבחינה מעמיקה נמצא כי קווי הבניין שהתקבלו בתיק המידע במעמד פתיחת התיק אינם היו נכונים, בבדיקת הצוות המקצועי הובהר כי ישנם סימוני קווי בניין אחרים. בוצע עדכון במערכת ע"י המחלקה למידע תכנוני ולקווי בניין אלה נמצאו חריגות - על עורך הבקשה : - לסמן את קווי הבניין המעודכנים ע"ג ההרמוניקה כפי שהתקבל בתיק המידע. - לעניין מדרגות חיצוניות המוצעות להריסה ובנייתם מחדש מעבר לקו בניין – (ראה סעיף מדרגות חיצוניות). שלביות ביצוע:		

סעיף 7.1: "הבניה תעשה בהינף אחד לא תותר בנייה בשלבים". המוצע בבקשה הינו תוספת בניה בהינף אחד התואם במדויק לנספח הבינוי ולהוראות התוכנית. נספח בינוי: בתכנית חל נספח בינוי מפורט מס' 1 מנחה המחייב חלקית לעניין הריסת עבירות בניה. מוצע בבקשה ותואם נספח בינוי: קומת מרתף, מפלס -2.50: חלק צפוני: מוצעת תוספת 7 מחסנים הכוללת מבואה בשטח חלל קיים ופריצת פתחים בקיר קיים לשימור לכניסה למחסנים. המוצע תואם נספח למעט פריצת פתח לכניסה למחסנים בקיר קיים לשימור בשל אילוצים תכנוניים שנדרשו ע"י נוהל בקרה הנדסית. מוצע בבקשה ותואם נספח בינוי: קומת קרקע, מפלס +0.00: כללי: מוצע שימוש חורג לבית מדרש בשטח המשמש למגורים ובו 2 יח"ד קיימות מס' 2 ו-3. חזית צפונית: מוצעת דלת כניסה מברזל במקום זוג חלונות קיימים בחזית לשימור. חזית דרומית: מוצעת הרחבה לבית המדרש בשטח מרוצף. מוצעת מעלית בתוך שטח מבואה משותפת קיימת. מוצעות מדרגות חיצוניות לבניין להריסה ובניה מחדש. מוצעת חניה אחת. המוצע תואם את נספח הבינוי במדויק. מוצע בבקשה ותואם נספח בינוי: קומה א', מפלס +3.77:		

חזית צפונית : עבור יח"ד מס' 4 מוצעת מרפסת זיז מקורה חלקית. עבור יח"ד מס' 5 מוצעת מרפסת זיז מקורה חלקית. חזית דרומית : מוצעת מרפסת גג לא מקורה במבואת הכניסה ליח"ד מס' 6. עבור יח"ד מס' 5 מוצעת תוספת בניה ומרפסת זיז מקורה. מוצעות מדרגות חיצוניות לבניין להריסה ובניה מחדש. מוצעת מעלית בתוך שטח יח"ד מס' 6 קיימת. כללי : מוצע שינוי פנימי ביח"ד מס' 6. מוצע שינוי מיקום פתח כניסה ליח"ד 4 ו-5. המוצע תואם את נספח הבינוי במדויק. מוצע בבקשה ותואם נספח בינוי : קומה ב' , מפלס +6.86 : חזית צפונית : עבור יח"ד מס' 7 מוצעת מרפסת זיז מקורה חלקית. עבור יח"ד מס' 8 מוצעת מרפסת זיז מקורה חלקית. חזית דרומית : מוצעת יח"ד חדשה מס' 2 הכוללת חדר מחוץ. עבור יח"ד מס' 2 מוצעת מרפסת גג לא מקורה. מוצעת מעלית בתוך שטח יח"ד חדשה מס' 2. מוצעת תוספת בניה עבור יח"ד קיימת מס' 8 וכן מרפסת זיז מקורה. המוצע תואם את נספח הבינוי במדויק. מוצע בבקשה ותואם נספח בינוי : קומה ג' , מפלס +9.92 : מוצעת תוספת קומה ובה 4 יח"ד חדשות מס' 3,9,10,11 הכוללות חדר מחוץ.		

כללי : מוצע הגבהת חדר מדרגות משותף. עבור יח"ד מס' 3 מוצעות מדרגות פנימיות העולות לקומת חלל גג הרעפים. עבור יח"ד מס' 11 מוצעות מדרגות פנימיות העולות לקומת חלל גג הרעפים. חזית צפונית : עבור יח"ד מס' 3 מוצעת מרפסת זיז לא מקורה. חזית דרומית : עבור יח"ד מס' 10 מוצעת מרפסת גג לא מקורה. מוצעת מעלית בתוך שטח יח"ד חדשה מס' 10. עבור יח"ד מס' 11 מוצעת מרפסת זיז לא מקורה. המוצע תואם את נספח הבינוי במדויק. מוצע בבקשה ותואם נספח בינוי : קומת חלל גג הרעפים, מפלס +13.03 : מוצעת תוספת קומה עבור יח"ד חדשות 3 ו-11. כללי : מוצע הגבהת חדר מדרגות משותף. מוצעת חצר פנימית לאוורור. המוצע תואם את נספח הבינוי במדויק. מוצע בבקשה ותואם נספח בינוי : קומת גג רעפים מוצע תוספת גג רעפים הכולל חלונות. המוצע תואם את נספח הבינוי במדויק. שטחי בניה : ש. עיקרי : מותר בתב"ע : שטח עיקרי בסך של 958 מ"ר מעל הכניסה		

הקובעת. שטח עיקרי קיים בהיתר קודם : בסך של 485.41 מ"ר. ש. עיקרי קיים עפ"י הרמוניקה : בסך של 262.65 מ"ר מעל הכניסה הקובעת. ש. עיקרי מוצע : בסך של 498.87 מ"ר מעל הכניסה הקובעת. חישוב : 262.65 (ע. קיים) + 498.87 (ע. מוצע) = 761.52 מ"ר > 958 מ"ר המותרים. בבחינה מעמיקה נמצא כי סך שטח העיקרי שאושרו בהיתר קודם גדול באופן משמעותי מהשטח העיקרי הקיים בבקשה זו וזאת מאחר וע"ב מחשב את שטח קומת הקרקע מיח"ד לבית מדרש כמוצע רק בשל האגרות, בכך ניתן לומר כי המוצע עומד בסך שטח עיקרי המותר. קומת חלל גג הרעפים, מפלס +13.03 : מוצעת תוספת קומה עבור יח"ד חדשות הכולל חצר פנימית לאורור הכלוא בין 4 קירות הגבוהים מ-2.20 מ', שטח מרפסת הכלואה נדרשת בחישוב שטח עיקרי מוצע – על עורך הבקשה לחשב שטח מרפסת כלואה זו כשטח עיקרי מוצע ולוודא עמידה במותר. ש. שירות : מותר בתב"ע : שטח שירות בסך של 301 מ"ר כאשר 98 מ"ר מעל הכניסה ו-203 מ"ר מתחת לכניסה. שטח שירות קיים בהיתר קודם : בסך של 125.68 מ"ר. ש. שירות קיים בהרמוניקה : בסך של 141.41 מ"ר. ש. שירות מוצע : בסך של 248.12 מ"ר. חישוב : 141.41 (ש. קיים) + 248.12 (ש. מוצע) = 389.53 מ"ר < 301 מ"ר המותרים. 389.53 מ"ר – 301 מ"ר = 88.53 מ"ר החורגים מהמותר. חישוב מעל הכניסה הקובעת : 63.12 (ש. קיים) + 114.47 (ש. מוצע) = 177.59 מ"ר < 98 מ"ר המותרים. 177.59 מ"ר – 98 מ"ר = 79.59 מ"ר החורגים מהמותר. חישוב מתחת לכניסה הקובעת :		

78.29 (ש. קיים) + 133.65 (ש. מוצע) = 211.94 מ"ר 211.94 – 203 (ש. מותר) = 8.94 מ"ר החורגים מתחת לכניסה הקובעת. בבחינת הבקשה נראה כי חדרי המדרגות המוצעים לא חושבו כנדרש בסך שטחי השירות - על עורך הבקשה לחשב את כל הפונקציות בהרמוניקה כנדרש ולחלק את השטחים למעל ומתחת הכניסה הקובעת עפ"י הוראות התכנית ולוודא עמידה במותר. מס' קומות : מותר לפי תב"ע : 4 קומות מעל הכניסה הקובעת ושימוש בחלל גג הרעפים. מס' קומות קיים : 3 מעל הכניסה הקובעת. מוצע בבקשה : מעל הכניסה הקובעת : תוספת קומה 1 וחלל גג רעפים מוצע למגורים. חישוב : 3 (קיים מעל) + 1 (מוצע מעל) = 4 . מתחת הכניסה הקובעת : מוצע בבקשה : מוצעים 7 מחסנים בקומת המרתף בחלל קיים בגובה 3 מ', בבחינת הבקשה נמצא כי גובה קומת המחסנים מהווה קומה עיקרית כך שבחתך ניתן לראות כי מדובר ב-5 קומות, דבר המהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית – על עורך הבקשה להגביה את גובה רצפת המחסנים לכדי גובה נטו של 2.20 מ' שייחשב שטח שירות ולא ייספר במספר קומות. מס' יח"ד : מותר לפי תב"ע : 11 יח"ד. מס' יח"ד קיים : 8 יח"ד. מס' יח"ד בשימוש חורג : 2 יח"ד. חישוב : 8 (קיים) - 2 (קיימות לשימוש חורג) = 6. מוצע בבקשה : 5 יח"ד.		

חישוב: 6 (קיים) + 5 (מוצע) = 11 . גובה בניה: מותר לפי תב"ע: גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת +18.97 מ'. מוצע בבקשה: גובה מבנה +18.97 מ'. מדרגות חיצוניות: קומת קרקע, מפלס +0.00: חזית דרומית - מוצעות מדרגות חיצוניות לבניין להריסה ובניה מחדש התואמות את נספח הבינוי (מנחה), מדרגות אלה מהוות עליה מקומת הכניסה לקומה א'. קומה א', מפלס +3.77: חזית דרומית - מוצעות מדרגות חיצוניות לבניין להריסה ובניה מחדש התואמות את נספח הבינוי (מנחה), מדרגות אלה מהוות עליה מקומת הכניסה לקומה א'. בבחינה נמצא כי המדרגות המוצעות הינם מעבר לקו הבניין המהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית – על עורך הבקשה להמציא הבהרה מהמחוזית לעניין אישור המדרגות מעבר לקו הבניין על אף סעיף סטייה ניכרת מהוראות התכנית. מרפסות זיז: קומה א', מפלס +3.77: חזית צפונית: עבור יח"ד מס' 4 מוצעת מרפסת זיז מקורה חלקית בעומק של 1.20 מ', רוחב של 5.68 מ' ובשטח של 6.81 מ"ר המרפסת המוצעת תואמת את נספח הבינוי במדויק אך עורך הבקשה אינו מחשב חלק מהמרפסת שהינו מקורה במניין שטח עיקרי ייעודי למרפסות. עבור יח"ד מס' 5 מוצעת מרפסת זיז מקורה חלקית בעומק של 1.20 מ', רוחב של 5.77 מ' ובשטח של 6.92 מ"ר המרפסת המוצעת תואמת את נספח הבינוי במדויק אך עורך הבקשה אינו מחשב חלק מהמרפסת שהינו מקורה במניין שטח עיקרי ייעודי למרפסות. חזית דרומית:		

עבור יח"ד מס' 5 מוצעת מרפסת זיז מקורה בעומק של 2.00 מ', רוחב של 3.48 מ' ובשטח של 6.96 מ"ר המרפסת המוצעת תואמת את נספח הבינוי במדויק אך עורך הבקשה אינו מחשב את המרפסת במניין שטח עיקרי ייעודי למרפסות . קומה ב' , מפלס +6.86 : חזית צפונית : עבור יח"ד מס' 7 מוצעת מרפסת זיז מקורה חלקית בעומק של 1.20 מ', רוחב של 4.02 מ' ובשטח של 4.82 מ"ר המרפסת המוצעת תואמת את נספח הבינוי במדויק אך עורך הבקשה אינו מחשב חלק מהמרפסת שהינו מקורה במניין שטח עיקרי ייעודי למרפסות. עבור יח"ד מס' 8 מוצעת מרפסת זיז מקורה חלקית בעומק של 1.20 מ', רוחב של 4.16 מ' ובשטח של 4.99 מ"ר המרפסת המוצעת תואמת את נספח הבינוי במדויק אך עורך הבקשה אינו מחשב חלק מהמרפסת שהינו מקורה במניין שטח עיקרי ייעודי למרפסות. חזית דרומית : עבור יח"ד קיימת מס' 8 מוצעת מרפסת זיז מקורה בעומק של 2.00 מ', רוחב של 3.48 מ' ובשטח של 6.96 מ"ר המרפסת המוצעת תואמת את נספח הבינוי במדויק אך עורך הבקשה אינו מחשב את המרפסת במניין שטח עיקרי ייעודי למרפסות. קומה ג' , מפלס +9.92 : חזית צפונית : עבור יח"ד מס' 3 מוצעת מרפסת זיז לא מקורה רוחב של 1.20 מ' ובשטח של 3.62 מ"ר המרפסת המוצעת תואמת את נספח הבינוי במדויק. חזית דרומית : עבור יח"ד מס' 11 מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 2.00 מ', רוחב של 3.48 מ' ובשטח של 6.96 מ"ר המרפסת המוצעת תואמת את נספח הבינוי במדויק. שטח עיקרי ייעודי למרפסות : מותר בתב"ע : בסך של 63 מ"ר. עורך הבקשה אינו מחשב מרפסות מקורות בשטח עיקרי ייעודי למרפסות, בבחינה ידנית נראה כי לאחר שיחושבו המרפסות בשטח עיקרי למרפסות המוצע יעמוד במותר - על עורך הבקשה לחשב את מרפסות מקורות במניין שטחי עיקרי ייעודי למרפסות הניתן מכח התב"ע ולהראות עמידה במותר. מרפסת גג :		

קומה א', מפלס +3.77 : חזית דרומית : מוצעת מרפסת גג לא מקורה במבואת הכניסה ליח"ד מס' 6 בעומק של 2.35 מ', רוחב של 3.02 מ' ובשטח של 7.08 מ"ר המרפסת המוצעת תואמת את נספח הבינוי במדויק. קומה ב', מפלס +6.86 : חזית דרומית : עבור יח"ד מס' 2 מוצעת מרפסת גג לא מקורה בעומק של 1.00 מ', רוחב של 4.00 מ' ובשטח של 4.00 מ"ר המרפסת המוצעת תואמת את נספח הבינוי במדויק. קומה ג', מפלס +9.92 : חזית דרומית : עבור יח"ד מס' 10 מוצעת מרפסת גג לא מקורה בעומק של 1.00 מ', רוחב של 4.00 מ' ובשטח של 4.00 מ"ר המרפסת המוצעת תואמת את נספח הבינוי במדויק. קומת חלל גג הרעפים, מפלס +13.03 : כללי : מוצעת חצר פנימית לאוורור בשטח של 11.94 מ"ר המרפסת המוצעת תואמת את נספח הבינוי במדויק אך בבחינת הבקשה נמצא כי אין התאמה בין תוכנית הגג בה החצר אינה מקורה לבין חתך b-b בו נראה כי החצר מקורה וכן כלואה בין 4 קירות ונדרש לחשבה במניין שטחי העיקר - על עורך הבקשה להציג בפני הצוות המקצועי חתך b-b מעודכן בהתאמה לתוכנית הגג על מנת שיהיה ניתן לחשבה כנדרש. מעלית : מוצעת מעלית מקומת הקרקע מפלס +0.00 לקומה ג' מפלס +9.92 התואמת את נספח הבינוי במדויק. חלונות : עפ"י תב"ע: סעיף 4.1.2(א)(ה) "לא יותר פתיחת חלונות לכיוון החזית בחלל גג הרעפים". מוצע בבקשה : פריצת חלונות בגג הרעפים צפון, קרום ומזרח בשונה מהוראות התכנית – על עורך הבקשה להסיר חלונות אלו מהבקשה כנדרש עפ"י הוראות התכנית.		

הריסות : עפ"י התב"ע סעיף 4.1.2 (ג) : "המבנה / חריגות הבניה המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ע"י מגישי הבקשה להיתר/ בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה" בהרמוניקה שנבחנה לא סומנו כל ההריסות הנדרשות בהתאם לנספח הבינוי ותנאי ההריסה יהא להוצאת היתר בניה ומעוגן בסטייה ניכרת – על עורך הבקשה לסמן להריסה עבירות בניה על גבי ההרמוניקה כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי. ניהול מי נגר : עפ"י התב"ע, סעיף 4.1 (יב) 1: "בקשה להיתר בניה תציג באופן מפורט את פתרונות ניהול מי הנגר הפתרונות יוצגו במרחב הציבורי והפרטי ויכללו אמצעים לאיגום, השהייה, חלחול, החדרה, טיהור נגר וכד" 2. "הרשות המקומית יכולה לתת פטור מהגשת הנספח, בתנאי להשארת שטח פנוי לחלחול בהיקף של 15% - על עורך הבקשה להציג ע"ג ההרמוניקה חישוב מי נגר על מנת לוודא שעומד במותר וכן פירוט חומרים סופגים. נוהל בקרה הנדסית : עפ"י התב"ע סעיף 4.1 (יא) : "היתר לתוספת הבניה למבנה הקיים מותנה בבדיקת הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413 חיזוק המבנים יעשה כחיזוק פנימי בלבד בחזיתות היסטוריות לא יותר חיזוק חיצוני" התקבל אישור נוהל בקרה הנדסית בתאריך 22/10/2024 ע"י איתי שרעבי והמוצע בבקשה תואם אישור זה, בבחינה מעמיקה נראה כי החיזוקים מסביב לחדר המדרגות המוצע פוגעים תכנונית בקומות הקיימות- על עורך הבקשה להמציא אישור נוהל בקרה הנדסית מעודכן שאינו פוגע בתוכנית או לחילופין להציע תוכנית התואמת לאישור זה. אישור איכות הסביבה : למועד בחינת הבקשה לא התקבל אישור מחלקת איכות הסביבה- על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת הסביבה כתנאי לדיון. אישור הסדרי תנועה : למועד בחינת הבקשה לא התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה - על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת הסדרי תנועה כתנאי		

לדיון. אישור שימור : למועד בחינת הבקשה לא התקבל אישור מחלקת שימור המבנה ממוקם במתחם לשימור ובעל 2 חזיתות לשימור, חוות דעת מחלקת השימור הינה הכרחית לאישור הבקשה - על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת השימור כתנאי לדיון. חוות דעת אדריכלית : המוצע בבקשה תואם בכללו את נספח הבינוי, אך בבחינה מעמיקה נמצא כי ישנם בעיות בשטחי בניה המותרים, כאשר שטחים רבים חושבו שלא כנדרש וחלקם לא חושבו כלל. הריסות עבירות הבניה אינן מסומנות בתוכנית וישנה חריגה במספר הקומות המהווים סטיה ניכרת ובנוסף מוצעות מדרגות חיצוניות מעבר לקו בניין המהוות סטיה ניכרת מהוראות התכנית. ישנן הערות רישויות וטכניות, לא התקבלו אישורים טרם דיון ממחלקת איכות הסביבה, מחלקת הסדרי תנועה וממחלקת השימור יש לציין כי המבנה ממוקם במתחם לשימור - על עורך הבקשה לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

12	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
13	בהתאם לאישור בקרה הנדסית: יש לפנות את דיירי הבניין טרם תחילת העבודות במבנה ועד לאחר השלמת הבינוי.
14	אישור מעבדה מוסמכת לבניה ירוקה בת קיימה
15	תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת העבירות הבנייה והסרת כל המפגעים החזותיים מחזיתות הבניין של מגישי הבקשה להיתר.
16	מילוי כל תנאי מחלקת השימור הנדרשים למתן היתר בניה וקבלת אישורם הסופי
17	תנאי למתן היתר בניה יהיה ניקוי המבנה מכבלים ומערכות מיזוג חיצוניות
18	תצהיר חתום של עורך הבקשה
19	תצהיר חתום של מתכנן השלד

המלצת האגף
לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים :

אישור שימור :

בבחינת הבקשה נמצא כי ההרמוניקה המתוקנת שהוגשה לא תואמת את אישור מח' שימור במדויק - על עורך הבקשה להמציא עדכון לאישור מחלקת השימור עפ"י התכנית המתוקנת.

בניה ירוקה :

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 15/01/2026 - כו טבת תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/10
מספר בקשה	<u>1991/0097.06</u>
מספר סידורי	<u>8</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה תואמת תבע
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	פערלמאן אהובה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות חכמון תמר
מתכנן השלד	אשרן שמואל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	9

כתובת האתר

עלי הכהן 34 , תל ארזה, עזרת תורה

גוש	חלקה	בשלמות
30080	259	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
813964	תחילת תוקף	05/02/2022	1	מגורים ג	966

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

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

- בתאריך 12.05.1992 בת.ב. מס' 1991/0097.00 עבור "בניין חדש" בהיתר זה אושרו 978.42 מ"ר.

- בתאריך 09.11.1992 הופק היתר בניה עבור תיק מס' 1991/0097.01 עבור "תוספת מרפסת והגדלת מחסן".

- בתאריך 18.03.2018 בת.ב. מס' 1991.0097.02 עבור "תוספות לבנין קיים" בהיתר זה אושרו 285.06 מ"ר שטח עיקרי ו- 164.82 מ"ר שטח שרות.

- בתאריך 20.02.2023 בת.ב. מס' 1991/0097.04 עבור "תוספת בניה ומרפסות" בהיתר זה אושרו 16.34 מ"ר שטח עיקרי, 14.24 מ"ר שטח שרות ו- 6.79 מ"ר שטחי מרפסות.

- בתאריך 28.11.2023 בת.ב. מס' 51991/0097.0 עבור "תוספת בניה, מחסן ומרפסות" בהיתר זו אושרו 62.96 מ"ר שטח עיקרי, 15.76 מ"ר שטח שרות ו- 30.81 מ"ר שטחי מרפסות.

מהות הבקשה :

מצב קיים : מדובר במבנה בן 6 קומות מעל הכניסה וקומה תת-קרקעית המשמש למגורים ברחוב עלי הכהן 34 בשכונת עזרת תורה, גוש : 30080 , חלקה : 259.

מצב מוצע :

קומה ג', מפלס +9.18 (יח"ד מס' 8) :

חזית צפונית :

מוצע תוספת בינוי כהרחבה.

חזית מערבית :

מוצע תוספת מרפסת גג לא מקורה חלקית הכלואה ב- 4 קירות.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 259.

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	
22/12/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים : שלביות ביצוע : על עורך הבקשה להציג בהרמוניקה את תכנית קומה ד', מפלס +12.24 ולהציג מרפסת ע"ג גג התוספת המוצעת הכוללת מעקה וריצוף.

שטחי בניה : ש. עיקרי : על עורך הבקשה : - להציג ע"ג ההרמוניקה חישוב של השטחים המותרים עפ"י נספח הבינוי ומוצעים בבקשה. - לחשב את המרפסת המוצעת הכלואה ב- 4 קירות במניין שטח עיקרי. מרפסת גג : על עורך הבקשה להציג את תכנית קומה ד' מפלס 12.14 + וחתך ג-ג כמסומן ע"ג ההרמוניקה. נוהל בקרה הנדסית : על עורך הבקשה להמציא הצהרת מהנדס עדכנית בהתאם להוראות התכנית. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג הרמוניקה a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 813964 תחילת תוקף : 05/02/2022 ייעוד הקרקע : מגורים ג	17/12/2025	חוות דעת תכנונית

התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 813964 תחילת תוקף 05/02/2022, אזור מגורים ג'. 13715 תחילת תוקף 08/02/2014, אזור מגורים ג'. מתאר '62 תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : סעיף 4.1.2 (ב) : גובה בניה מרבי, מספר קומות מרבי ומס' יח"ד מרבי. המוצע בבקשה אינו חורג מהסעיף הנ"ל. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 23.10.2023 ע"י המח' למידע ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. נספח בינוי : בתכנית חל נספח בינוי מפורט (נספח מס' 1) מחייב חלקית לעניינים הבאים : מס' יח"ד מרבי, גובה בניה מרבי, מס' קומות מרבי, שטחי בניה מרביים וקווי בנין מרביים. המוצע בבקשה אינו חורג מהסעיף הנ"ל כמפורט : מותר לפי נספח ומוצע בבקשה : קומה ג', מפלס 9.18+ (יח"ד מס' 8) : חזית צפונית : מוצע תוספת בינוי כהרחבה – כמותר. חזית מערבית : מוצע תוספת מרפסת גג לא מקורה חלקית הכלואה ב- 4 קירות – כמותר.		

שלביות ביצוע : מותר עפ"י תב"ע : סעיף 7.1 : 1.1 " בניית התוספות תבוצע לכל עמודה בשלבים מהקרקע כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כלשהי ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד, או ראשונה ושניה בלבד וכד') יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה". מוצע בבקשה : תוספת בניה במפלס +9.18 בלבד, על פי התב"ע נדרש להציג מרפסת תקינה בגג התוספת המוצעת, בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה אינו מציג בהרמוניקה את תכנית הקומה שמעל, קומה ד' מפלס +12.14 - על עורך הבקשה להציג בהרמוניקה את תכנית קומה ד', מפלס +12.24 ולהציג מרפסת ע"ג גג התוספת המוצעת הכוללת מעקה וריצוף. שטחי בניה : ש. עיקרי : קומה ג', מפלס +9.18 יח"ד מס' 8 : ש. עיקרי מותר עפ"י תב"ע מס' 813964 : סך של 33.53 מ"ר. ש. עיקרי מותר עפ"י תב"ע מס' 13715 : סך של 58.05 מ"ר. סה"כ ש. עיקרי מותר : סך של 91.58 מ"ר. יצוין כי שטחי הבניה נלקחו מנספח הבינוי פר יח"ד המוצעת. ש. עיקרי קיים (דירת המבקשים) : סך של 119.29 מ"ר. ש. עיקרי מוצע בבקשה : סך של 84.83 מ"ר > 91.58 מ"ר המותרים. שטחי הבניה חושבו ידנית מאחר ועורך הבקשה לא הציג חישוב של השטחים המותרים עפ"י נספח הבינוי. בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה אינו מחשב את המרפסת המוצעת הכלואה ב- 4 קירות במניין שטח עיקרי - על עורך הבקשה : - להציג ע"ג ההרמוניקה חישוב של השטחים המותרים עפ"י נספח הבינוי ומוצעים בבקשה. - לחשב את המרפסת המוצעת הכלואה ב- 4 קירות במניין שטח עיקרי. מאחר והמוצע בבקשה בכללו תואם את נספח הבינוי במדויק -		

אין מניעה לאשר. מרפסת גג : קומה ג', מפלס +9.18, חזית מערבית : מוצעת מרפסת גג כלואה ב- 4 קירות בעומק של 3.80 מ', ברוחב של כ- 3.48 מ' ובשטח של 13.75 מ"ר, המרפסת המוצעת תואמת את נספח הבינוי במדויק. בבחינת הבקשה לא ניתן להבחין האם המרפסת מקורה מאחר ועורך הבקשה אינו מציג את תכנית הקומה מעל ואינו מסמן חתך כנדרש - על עורך הבקשה להציג את תכנית קומה ד' מפלס +12.14 וחתך כמסומן ע"ג ההרמוניקה. אישור הסדרי תנועה : לא רלוונטי. אישור שימור : התקבל אישור פטור משימור בתאריך 01/12/2025 ע"י אוסנת יעקובוב. נוהל בקרה הנדסית : בטופס הצהרת מהנדס שהתקבל בפתחת התיק מסומן כי התב"ע לא כוללת בהוראותיה התניה לבדיקת חיזוק המבנה כאשר עפ"י סעיף 4.1.2 (ד) (1) בהוראות התכנית מצוין כי היתר לתוספות הבנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה. עפ"י נתוני המערכת נמצא כי היתר בניה מקורי של הבנין ניתן ביום 12.05.1992 – על עורך הבקשה להמציא הצהרת מהנדס עדכנית בהתאם להוראות התכנית. חוות דעת אדריכלית : המוצע בבקשה תואם בכללו את נספח הבינוי, מאחר ולא הוצגו שטחים מותרים פר יח"ד המוצעת, עורך הבקשה נדרש להציג חישוב של השטחים המותרים עפ"י נספח הבינוי וכן לחשב את המרפסת הכלואה במניין שטח עיקרי, בנוסף, ע"ב נדרש בעדכון הצהרת מתכנן השלד - 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
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	9
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	10
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	11

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

שלביות ביצוע :

על עורך הבקשה להציג בהרמוניקה את תכנית קומה ד', מפלס +12.24 ולהציג מרפסת ע"ג גג התוספת המוצעת הכוללת מעקה וריצוף.

שטחי בניה :

ש. עיקרי :

על עורך הבקשה :

- להציג ע"ג ההרמוניקה חישוב של השטחים המותרים עפ"י נספח הבינוי ומוצעים בבקשה.

- לחשב את המרפסת המוצעת הכלואה ב- 4 קירות במניין שטח עיקרי.

מרפסת גג :

על עורך הבקשה להציג את תכנית קומה ד' מפלס +12.14 וחתך ג-ג כמסומן ע"ג הרמוניקה.

נוהל בקרה הנדסית :

על עורך הבקשה להמציא הצהרת מהנדס עדכנית בהתאם להוראות התכנית.

חוות דעת אדריכלית :

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 15/01/2026 - כו טבת תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/10
מספר בקשה	<u>2017/0763.02</u>
מספר סידורי	<u>9</u>

נתונים כלליים

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

כתובת האתר

הרב יוסף גבאי 7,9, הקריות החסידיות

גוש	חלקה	בשלמות
30234	4	לא

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

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

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

מהות הבקשה:

מצב קיים :

מדובר בניין בן 2 קומות מעל הכניסה וקומה תת-קרקעית המשמש למגורים ברחוב הרב יוסף גבאי 7,9 בשכונת הקריות החסידיות, גוש : 30234 חלקה : 4.

מצב מוצע :

קומת מרתף מפלס -2.90 :

מוצעת הכשרת בינוי קיים הכולל הפיכת מחסן לחלק מהדירה ושינוי מיקום מדרגות פנימיות.

חזית צפונית :

מוצעת מעלית ושינוי מקום חניה וכן הריסה ושינוי פתחים קיימים.

חזית מזרחית :

מוצע מחסן להריסה.

קומה קרקע מפלס +0.00 :

חזית צפונית :

מוצעת הרחבות ל-2 יח"ד קיימות מס' 9,10 כולל שינויים פנימיים ותוספת מעלית עבור יח"ד מס' 10.

קומה א' מפלס +2.90 :

חזית צפונית :

מוצעת הרחבות ליח"ד קיימת מס' 10 כולל שינויים פנימיים ותוספת מעלית.

מוצע מרפסת זיז לא מקורה עבור יח"ד מס' 10.

מוצע מרפסת זיז מקורה חלקית עבור יח"ד מס' 9.

חזית דרומית :

מוצעת הרחבות ל-2 יח"ד קיימות מס' 9,10 כולל הריסה ושינויים פנימיים.

קומה ב' מפלס +5.80 :

מוצע תוספת קומה ליח"ד קיימות מס' 9,10 הכולל חדרים מחוזקים ומדרגות פנימיות ותוספת מעלית עבור יח"ד מס' 10.

חזית דרומית :

מוצעת מרפסת זיז מקורה עבור יח"ד מס' 9.

קומה ג' , מפלס +8.70 :

מוצע תוספת קומה ליח"ד קיימות מס' 9,10 הכולל חדרים מחוזקים ומדרגות פנימיות ותוספת מעלית ליח"ד מס' 10.

חזית צפונית ודרומית :

מוצעות 2 מרפסות זיז לא מקורות עבור יח"ד מס' 9.

קומת גגות , מפלס +12.20 :

מוצע 2 חדרי מדרגות עולים ליציאה למרפסות גג המוצעות ליח"ד מס' 9,10.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 4

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

על פי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
05/01/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :
	שטחי בניה :
	ש. עיקרי :
	על עורך הבקשה לחשב את עובי הקירות המוצעים בסך של 27 ס"מ.
	מרפסות בנוסף לשטח העיקרי :
	קומה ב' , מפלס +5.80 , חזית דרומית :
	על עורך הבקשה לחשב את כל שטח המרפסת המוצעת במניין שטח עיקרי ייעודי למרפסות.
	ניהול מי נגר :
	על עורך הבקשה להציג ע"ג ההרמוניקה חישוב מי נגר על מנת

לוודא שעומד במותר. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג הרמוניקה a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3040א תחילת תוקף : 11/06/1992 ייעוד הקרקע : דברי הסבר : התיק עלה לדיון ברשות רישוי מיום 01.12.2025 ובה הוחלט : "להוריד מסדר יום לבדיקה מקצועית נוספת בעקבות הפניה של ע"ב מרים לב להוריד לבדיקה נוספת". לאחר קבלת תכנית מתוקנת, התיק נבחן בשנית וכעת מובא לדיון נוסף. התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 1035492 תחילת תוקף 23/11/2024 אזור מגורים ב'. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית מס' 1035492 קיים סעיף סטייה ניכרת לעניינים	05/01/2026	חוות דעת תכנונית

הבאים : סעיף 2.1.4 (ב) : תוספת יח"ד, פיצול יח"ד קיימות. המוצע בבקשה אינו חורג מן אחד מסעיפים אלה. נספח בינוי : בתכנית מס' 1035492 החלה החלקה הנידונה חל נספח בינוי בקני"מ 1:100 מחייב חלקית כאשר בהוראות התב"ע לא מצוין לאילו עניינים הנספח מחייב וע"כ התייחסות לנספח זה כנספח מנחה. מוצע בבקשה בינוי התואם ברובו את נספח הבינוי כמפורט להלן : מותר לפי נספח ומוצע בבקשה : קומת מרתף מפלס -2.90 : מוצעת הכשרת בינוי קיים הכולל הפיכת מחסן לחלק מהדירה – תואם נספח. מוצע שינוי מיקום מדרגות פנימיות – אינו תואם נספח אך נספח מנחה. חזית צפונית : מוצעת מעלית ושינוי מקום חניה וכן שינוי בפתחים קיימים – תואם נספח. חזית מזרחית : מוצע מחסן להריסה – תואם נספח. קומה קרקע מפלס +0.00 : חזית צפונית : מוצעת הרחבה ליח"ד קיימת מס' 9 כולל שינויים פנימיים – תואם נספח. מוצעת הרחבה ליח"ד קיימת מס' 10 כולל שינויים פנימיים ומעלית – אינו תואם נספח במדויק אך נספח מנחה. קומה א' מפלס +2.90 : חזית צפונית : מוצעת הרחבה ליח"ד קיימת מס' 10 כולל שינויים פנימיים – אינו תואם נספח אך נספח מנחה. מוצעת מעלית – תואם נספח.		

מוצעת מרפסת זיז מקורה עבור יח"ד מס' 9 – תואם נספח. מוצעת מרפסת זיז לא מקורה עבור יח"ד מס' 10 – לא תואם נספח אך נספח מנחה. חזית דרומית : מוצעת הרחבות ל-2 יח"ד קיימות מס' 9,10 כולל הריסה ושינויים פנימיים – תואם נספח. קומה ב' מפלס +5.80 : מוצע תוספת קומה ליח"ד קיימת מס' 9 כולל חדר מחוץ ומדרגות פנימיות – תואם נספח. מוצע תוספת קומה ליח"ד קיימת מס' 10 כולל מדרגות פנימיות – לא תואם נספח, אך נספח מנחה. עבור יח"ד מס' 10 מוצע חדר מחוץ ומעלית – תואם נספח. חזית דרומית : מוצעת מרפסת זיז מקורה עבור יח"ד מס' 9 – תואם נספח. קומה ג', מפלס +8.70 : מוצעת תוספת קומה ליח"ד קיימת מס' 9 כול מדרגות פנימיות – תואם נספח. מוצע תוספת קומה ליח"ד קיימת מס' 10 כולל מדרגות פנימיות – לא תואם נספח אך נספח מנחה. חזית צפונית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה עבור יח"ד מס' 9 – תואם נספח. חזית דרומית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה עבור יח"ד מס' 9 – תואם נספח. קומת גגות , מפלס +12.20 : מוצע 2 חדרי מדרגות עולים ליציאה למרפסות גג המוצעות ליח"ד מס' 9,10 – לא תואם נספח במדויק, אך נספח מנחה. שלביות ביצוע : עפ"י סעיף 7.1 : "הבניה תבוצע בהינף אחד לכל דירה בנפרד" המוצע בבקשה הינו ל-2 יח"ד מתוך 3 יח"ד המאושרות בתב"ע		

כאשר 2 יח"ד מבוקשות במלואן. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהתקבל בתאריך 16/02/2025 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי בניין המאושרים. שטחי בניה: התבי"ע החלה בחלקה הנידונה מאשרת תוספת שטחים ל- 3 יח"ד מס' 9,10,11. בבקשה זו מבוקש בינוי ליח"ד מס' 9 ו- 10 בלבד. ש. עיקרי: מותר עפ"י התבי"ע: 1,365 מ"ר כאשר 1,125 מעל הכניסה ו- 240 מ"ר מתחת לכניסה. חישוב: $1,365 \text{ (מותר) } / 3 \text{ (יח"ד)} = 455 \text{ מ"ר מותר לכל יח"ד כאשר } 375 \text{ מ"ר מעל הכניסה ו- } 80 \text{ מ"ר מתחת הכניסה.}$ $455 \text{ (מותר ליח"ד)} * 2 \text{ (יח"ד בבקשה)} = 910 \text{ מ"ר מותר ל- } 2 \text{ יח"ד.}$ קיים (עפ"י הרמוניקה): 299.87 מ"ר מוצע בבקשה: 550.65 מ"ר כאשר 398.71 מ"ר מעל הכניסה ו- 151.94 מ"ר מתחת הכניסה. חישוב: $299.87 \text{ (ע. קיים)} + 550.65 \text{ מ"ר (ע. מוצע)} = 850.52 \text{ מ"ר} > 910 \text{ מ"ר (שטח מותר ל- } 2 \text{ יח"ד).}$ $1,365 \text{ (מותר)} - 850.52 \text{ (סה"כ עיקרי)} = 514.48 \text{ מ"ר נותרים למימוש כאשר } 455 \text{ מ"ר עבור יח"ד מס' } 11 \text{ ו- } 86.45 \text{ מ"ר עבור יח"ד } 9 \text{ ו- } 10.$ בבחינת הבקשה את שטחי הבניה נמצא כי עורך הבקשה אינו מחשב עובי קירות מוצע בסך של 27 ס"מ כנדרש – על עורך הבקשה לחשב את עובי הקירות המוצעים בסך של 27 ס"מ. ש. שירות: מותר עפ"י התבי"ע: 211 מ"ר כאשר 161 מ"ר מעל הכניסה ו- 60 מ"ר מתחת הכניסה.		

חישוב : 212 (מותר) / 3 (יח"ד) = 70.3 מ"ר מותר לכל יח"ד כאשר 53.6 מ"ר מעל הכניסה ו- 20 מ"ר מתחת הכניסה. 70.3 (מותר ליח"ד) * 2 (יח"ד בבקשה) = 140.6 מ"ר מותר ל- 2 יח"ד. מוצע בבקשה : 27.12 מ"ר > 140.6 מ"ר (שטח מותר ל- 2 יח"ד). 211 (מותר) – 27.12 (מוצע) = 183.88 מ"ר נותרים למימוש כאשר 140.6 מ"ר עבור יח"ד מס' 11 ו- 43.28 מ"ר עבור יח"ד מס' 9,10. מרפסות בנוסף לשטח העיקרי : מותר בתב"ע : בסך של 99 מ"ר. מוצע בבקשה : 6.37 מ"ר 99 מ"ר (מותר) – 6.37 מ"ר (מוצע) = 92.63 מ"ר הנותרים למימוש. קומה ב' , מפלס +5.80 , חזית דרומית (יח"ד מס' 9) : בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה מחשב את המרפסת כמקורה חלקית כאשר כל המרפסת מקורה – על עורך הבקשה לחשב את כל שטח המרפסת המוצעת במניין שטח עיקרי ייעודי למרפסות. מספר קומות : מותר עפ"י תב"ע : סעיף 5 : 4 קומות מעל הכניסה וקומה תת-קרקעית. סעיף 5 (3) : בנוסף לנ"ל קומת יציאה למרפסת גג. קיים : 2 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה תת-קרקעית. מוצע בבקשה : תוספת 2 קומות וקומת יציאה לגג. חישוב : 2 (קיים) + (2) מוצע = 4 + קומת יציאה לגג – כמותר. גובה בניה : מותר עפ"י תב"ע : סעיף 5 : גובה הבניה מעל הכניסה הקובעת		

14.10 + מ'. מוצע בבקשה : 14.10 + מטר – כמותר. מספר יח"ד : מותר עפ"י תב"ע : סעיף 5 : 3 יח"ד. קיים : 3 יח"ד. המוצע בבקשה הינו הרחבה ליח"ד קיימות. מרפסות זיז : קומה א' מפלס +2.90 : חזית צפונית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בשטח של 4.76 מ"ר עבור יח"ד מס' 10. כמו"כ מוצע מרפסת זיז מקורה חלקית בשטח של 2.30 מ"ר אינה מקורה ובשטח של 2.27 מ"ר מקורה עבור יח"ד מס' 9. קומה ב' , מפלס +5.80 (יח"ד מס' 9) : חזית דרומית : מוצעת מרפסת זיז מקורה בשטח של 9.27 מ"ר. עורך הבקשה מחשב את המרפסת כמקורה חלקית כאשר כל המרפסת מקורה – על עורך הבקשה לחשב את כל שטח המרפסת כמקורה – (ראה סעיף שטחי בניה). קומה ג' , מפלס +8.70 (יח"ד מס' 9) : חזית צפונית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בשטח של 8.63 מ"ר. חזית דרומית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בשטח של 9.28 מ"ר. מרפסות גג : קומת גגות , מפלס +12.20 :		

מוצעות מרפסות גג לא מקורות עבור יח"ד מס' 9 בשטח של 72.04 מ"ר. עבור יח"ד מס' 10 בשטח של 90.13 מ"ר. ניהול מי נגר : מותר עפ"י התב"ע : סעיף 4.1.2 (ד) : "יותר לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע התחומי המגרש". חישוב : $15\% * 4280 \text{ מ"ר (שטח החלקה)} = 642 \text{ מ"ר}$. בבחינת הבקשה לא נמצא חישוב המציג עמידה במותר של יתרת שטחי קרקע חדירי מים – על עורך הבקשה להציג ע"ג ההרמוניקה חישוב מי נגר על מנת לוודא שעומד במותר. בקרה הנדסית : עפ"י התב"ע סעיף 4.1.2 ה' (6) : "היתר לתוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413". עורכת הבקשה הוכיחה היתר מקורי מס' 1984/31.00 משנת 1984 כך שאין דרישה לתנאי זה. אישור הסדרי תנועה : התקבל אישור הסדרי תנועה בתאריך 3/12/2025 ע"י גאולה שעיו. אישור שימור : לא רלוונטי. חוות דעת אדריכלית : המוצע בבקשה תואם ברובו את נספח הבינוי אך הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ועורך הבקשה נדרש להמציא הצהרת מהנדס מעודכנת לעניין חיזוק המבנה וכן		

להמציא את היתר הבניה המקורי של המבנה ע"מ להוכיח כי המבנה נבנה לאחר שנת 1980 - על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג הרמוניקה a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.		
בעקבות הפניה של ע"ב מרים לב להוריד לבדיקה נוספת .	01/12/2025	דיון ברשות הרישוי : להוריד מסדר יום לבדיקה מקצועית נוספת
לדחות במתכונת המוצעת : הבקשה מבואת לדחיה במתכונת המוצעת היות ומוצע בבקשה בינוי תואם ברובו את הנספח כאשר גובה הבניה בשונה מהוראות התוכנית וכן לא הוצג הוכחת יתרת שטחי בניה מהתב"ע וכן לא התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה על החניה המוצעת כמו"כ יש להמציא הצהרת מהנדס מעודכנת שטחי בניה : - על עורך הבקשה להמציא חישוב שטחים המוודא עמידה במותר לכלל היח"ד הכולל בניה עתידית עפ"י התב"ע במידה וישנם שטחים עודפים - על עורך הבקשה לחלק בין 3 הדיירים ולוודא עמידה במותר לבינוי המוצע בשונה מנספח ליח"ד מס' 10 בחזית צפונית גובה בניה : מותר עפ"י הוראות בטבלה מס' 5 : גובה הבניה מעל הכניסה הקובעת 14.10 + מטר מוצע בבקשה : 14.70 + מטר כאשר המוצע בבקשה הינו תואם את נספח הבינוי אך ישנה הוראה בטבלה 5 על גובה הבניה כאשר הוראות גוברות על נספח וע"כ לא ניתן לחרוג מהמותר בהוראות התוכנית - על עורך הבקשה לצמצם את גובה הבניה לכדי 14.10 מטר המותר בהוראות התוכנית	20/11/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

מרפסות זיז : קומה ג', מפלס +8.70 : חזית דרומית : על עורך הבקשה לחשב את כל המרפסת בשטח מרפסות לא מקורה היות והמרפסת לא מקורה כלל בקרה הנדסית : על עורך הבקשה להמציא הצהרת מהנדס מעודכנת הכוללת התייחסות לסעיף החיזוקים וכן לציין מספר היתר מקורי מחלקת הסדרי תנועה : במסגרת הבקשה מוצעת חניה כאשר לא התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה – על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת הסדרי תנועה כתנאי לדיון חוזר חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לבצע תיקונים המופיעים בתכנית a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : א3040 תחילת תוקף :	09/11/2025	חוות דעת תכנונית

11/06/1992 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: 1035492 תחילת תוקף 23/11/2024 תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: עפ"י תב"ע מס' 1035492 לא קיים סעיף סטיה נכרת נספח בינוי: החלקה הנידונה כוללת נספח בינוי בקנ"מ 100:1 מחייב חלקית כאשר לא נמצא בכל הוראות התוכנית פרמטר בו הנספח מחייב וע"כ ההסתכלות על נספח זה הינו מנחה מוצע בבקשה בינוי תואם ברובו את נספח הבינוי שהינו בבחינת מנחה שלביות ביצוע: עפ"י סעיף 7.1 : הבניה תבוצע בהינף אחד לכל דירה בנפרד המוצע בבקשה הינו ל- 2 יח"ד מתוך 3 יח"ד כאשר 2 יח"ד מבוקשות במלואן קווי בניין: התקבל תיק קווי בניין בתאריך 16/05/2025 ע"י המח' למידע תכנוני לפי תכנית 1035492 ולא נמצאו חריגות מקווי בניין שטחי בניה: מעל הכניסה הקובעת:		

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

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

חזית צפונית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בשטח של 4.76 מ"ר ליח"ד מס' 10 כמו"כ מוצע מרפסת זיז מקורה חלקית בשטח של 2.30 מ"ר אינה מקורה ובשטח של 2.27 מ"ר מקורה קומה ב' , מפלס +5.80 : חזית דרומית : מוצעת מרפסת זיז מקורה חלקית בשטח של 4.10 מ"ר מקורה ובשטח של 5.17 מ"ר לא מקורה קומה ג' , מפלס +8.70 : חזית צפונית : מוצעת מרפסת לא מקורה בשטח של 8.63 מ"ר חזית דרומית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בשטח של 9.29 מ"ר – על עורך הבקשה לחשב את כל המרפסת בשטח מרפסות לא מקורה היות והמרפסת לא מקורה כלל ח.מחוזק : קומה ב' , מפלס +5.80 : מוצע חדר מחוזק בשטח של כ-9 מ"ר לכל יח"ד סה"כ 2 חדרים מחוזקים בקרה הנדסית : עפ"י התב"ע סעיף 4.1.2 ה' (6) : היתר לתוספת הבניה לבניין קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה, לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413 עפ"י הצהרת מהנדס לא נדרש חיזוק מבנים למבנה וכן לא כלול בהוראות התוכנית התניה לבדיקת חיזוק המבנה כאשר עפ"י הוראות התוכנית נדרש להמציא נוהל בקרה הנדסית - על עורך הבקשה להמציא הצהרת מהנדס מעודכנת הכוללת התייחסות לסעיף החיזוקים וכן לציין מספר היתר מקורי		

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

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	4
	תשלום אגרת בניה	5

6	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים
7	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
8	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
9	אישור שירותי הכבאות
10	תצהיר חתום של עורך הבקשה
11	תצהיר חתום של מתכנן השלד
12	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

המלצת האגף
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

שטחי בניה :

ש. עיקרי :

על עורך הבקשה לחשב את עובי הקירות המוצעים בסך של 27 ס"מ.

מרפסות בנוסף לשטח העיקרי :

קומה ב', מפלס +5.80, חזית דרומית :

על עורך הבקשה לחשב את כל שטח המרפסת המוצעת במניין שטח עיקרי ייעודי למרפסות.

ניהול מי נגר :

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

חוות דעת אדריכלית :

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 15/01/2026 - כו טבת תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/10
מספר בקשה	<u>2022/0537.00</u>
מספר סידורי	<u>10</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בנייה חדשה לפי תב"ע מאושרת 762708
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אבו חדיר מחמוד ו-10 נוספים
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות בוטבול אבירם
מתכנן השלד	כהן אברהם
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	11

כתובת האתר

אל וועד 0, שועפט

גוש	חלקה	בשלמות
30558	17	לא
30558	34	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
א3456	תחילת תוקף	02/08/1999	138	דרך חדשה או קיימת	
762708	תחילת תוקף	12/02/2022			

תאור הבקשה

בתאריך 16.7.2023 בקשה זו נידונה ברשות רישוי ואושרה בתנאים

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

נעשתה בדיקת בעלויות עדכנית בהתאם לנוהל החדש ע"י אני פירו והתקבל אישורה להמשך הליך הטיפול בבקשה בכפוף להשלמת מס רכוש ירדני כתנאי להיתר בניה

מידע קודם

מתאריך	
22/12/2025	הכנת המלצה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים : בתאריך 16.7.2023 בקשה זו נידונה ברשות רישוי ואושרה בתנאים כעת לאחר השלמת כל התנאים, ואישור כבאות אשר בו נדרש להוסיף גרם מדרגות נוסף לגג (ושינוי גובה המבנה), התיק פורסם שוב עפ"י תקנה 36 לחוק, הפרסום הסתיים ולא התקבלו התנגדויות לתיק וכעת התיק עולה לדיון נוסף לאישור. בעלויות נעשתה בדיקת בעלויות עדכנית בהתאם לנוהל החדש ע"י אני פירו והתקבל אישורה להמשך הליך הטיפול בבקשה בכפוף להשלמת מס רכוש ירדני כתנאי להיתר בניה		תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 762708 תחילת תוקף : 12/02/2022 ייעוד הקרקע: בתאריך 16.7.2023 בקשה זו נידונה ברשות רישוי ואושרה בתנאים כעת לאחר השלמת כל התנאים, ואישור כבאות אשר בו נדרש להוסיף גרם מדרגות נוסף לגג, (ושינוי גובה המבנה), התיק פורסם שוב עפ"י תקנה 36 לחוק, הפרסום הסתיים ולא התקבלו התנגדויות לתיק וכעת התיק עולה לדיון נוסף לאישור.	22/12/2025	חוות דעת תכנונית

המוצע בבקשה עומד בשטחים המותרים ע"פ הוראות התבע ומקובל מבחינה תכנית ע"כ אין מניעה לאשר את הבקשה. הושלמו התנאים כנדרש.	16/07/2023	דיון ברשות הרישוי : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
המוצע בבקשה עומד בשטחים המותרים ע"פ הוראות התבע ומקובל מבחינה תכנית ע"כ אין מניעה לאשר את הבקשה. הושלמו התנאים כנדרש.	09/07/2023	הכנת המלצה תכנית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
חוות דעת תכנית מס' תכנית שחלה בחלקה : 762708 תחילת תוקף : 12/02/2022 ייעוד הקרקע : התיק נידון בתאריך 2023/06/18 ברשות רישוי והחלטת הוועדה : לדחות במתכונת המוצעת- המוצע בבקשה אינו מחושב כנדרש, יש להציג את השטחים ע"פ הוראות התבע כדי לוודא עמידה במותר. חסרים תנאים טרם דיון. התוכנית תוקנה בהתאם להחלטת הוועדה והבקשה מובאת לדיון נוסף בוועדה.	09/07/2023	חוות דעת תכנית

מס' תכנית שחלה בחלקה : 762708 -תחילת תוקף 12/02/2022, ייעוד עפ"י תוכנית מאושרת קודמת. מבטלת-תוכנית מתאר לירושלים. ייעוד הקרקע : אזור מגורים סטייה ניכרת : ע"פ תבע 762708 - סעיף 6.7 – מס' הקומות מרבי מעל הקרקע היינו מחייב. קווי הבניין ומרחק בין הבניינים באותו המגרש הינן מחייבים. הריסת עבירות בניה, גדרות בתחום דרך מאושרת או מבנים קיימים בגבולות המגרש. סטייה מהוראות סעיף 6.12 תחשב כסטייה ניכרת (לעניין המרפסות). המוצע בבקשה תואם את הוראות התוכנית. נספח בינוי : בת ו כנית - 762708 לא קיים נספח בינוי. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2022/5551.00 שהוגש מיום 16.05.2022 ע"י המח' למידע תכנוני. -המוצע בתחום קווי הבניין המאושרים. קו הבניין באדום מיועד לארבעת הקומות הראשונות. קו הבניין בירוק מיועד לבניה תת קרקעית. קו בניין כחול מיועד לקומות 5-6. מס' קומות :		

ע"פ הוראות התבע 762708 מס' הקומות מעל מפלס הכניסה הקובעת- 6 קומות . מתחת לכניסה הקובעת- 2 קומות. המוצע בבקשה קומת חניה ו-6 קומות מעל הכניסה הקובעת - עומד במותר- אין מניעה לאשר. מס' יח"ד : ע"פ הוראות התבע 762708 סעיף 5 -מספר יח"ד המירבי הוא 14 יח"ד . מוצע בבקשה- 11 יח"ד , עומד במותר- אין מניעה לאשר. שטח בניה : ע"פ הוראות התוכנית 762708 סעיף 5 שטח המגרש 701 מ"ר. אחוזי הבנייה כוללים- 180% משטח המגרש נטו. שטח הבנייה המרביים ע"פ תבע- 701 מ"ר (שטח מגרש) * 180% = 1,261 מ"ר- אלה שטחי בנייה המרביים ומעבר לכך תותר תוספת שטחי בנייה תת קרקעיים בהתאם לסעיף 1.9- שטח שירות תת קרקעי- "כל שטחי הבניה בתת הקרקע בהיקפים ועבור השימושים הבאים : מחסן בשיעור של עד 10 מ"ר ליח"ד, חדר טרנספורמציה ע"פי החוק, מעלית ומדרגות חניה ע"פ התקן ושטחי שירות אחרים בתת הקרקע ע"פ התקנות". מוצע בבקשה : שטח עיקרי מעל הקרקע- 1163.36 מ"ר. שטח שירות מעל הקרקע- 184.24 מ"ר. שטח שירות מתחת לקרקע- 247.35 מ"ר. שטחי מרפסות עקרי- 89.75 מ"ר סה"כ שטחי בנייה- 1594.95 מ"ר. המוצע בבקשה עומד בשטחים המותרים ע"פ תבע ע"כ אין מניעה לאשר. מרפסות : היות התבע הינה מחויזית לאחר 2010 שטח מקורה נחשב		

כעיקרי ובנוסף בטבלת מס' 5 ישנו שטח בנוסף לעיקרי לשטחי מרפסות לכל יח"ד 12 מ"ר. מוצע לכל יח"ד מרפסות שירות מקורות בתחום קווי הבניין : חזית מזרחית וחזית מערבית. שטח- 8.97 מ"ר לכל יח"ד – ע"פ תקנות "שטח מותר למרפסות זיז בבניין אינו עולה על 12 מ"ר בלבד" המוצע עומד בשטח המותר ע"פ תקנו תכנון הבניין- אין מניעה לאשר. עומק- כ- 1.80 מ' ע"פ תקנות תוכנית מבטלת את המתאר "ניתן לתכנן מרפסת בעומק גדול יותר 1.5 מ' ללא צורך בפרסום הקלה בכפוף לעמידה בשטח ומרווחים". מרווח-בתחום קווי הבניין. השטחים המוצעים עומדים בהוראות התב. . הוצגו שטחי מרפסות לשטח עיקרי ע"פ הוראות התב. גגות : ע"פ הוראות התב. 762708 סעיף 6.10- "תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל הגג."- הוצג גישה לגג עם סולם ע"פ הוראות התב. "בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה הפתרון בהתאם לאישור מהנדס העיר"- הוצג מעקה תיקני- התקבל אישור מהנדס העיר. שלביות ביצוע : ע"פ תב. 762708 - לא חל סעיף שלביות ביצוע. ממ"ד : מוצע בבקשה לכל יח"ד ממ"ד בתחום קווי הבניין. לעניין שטח הממ"ד – מוצע בשטח של 9.00 מ"ר + עובי קירות. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פקע"ר. ניהול מי נגר : ע"פ תב. 762708 – סעיף 6.4 - "יותרו לפחות 20% שטחים		

חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל " – הוצג חישוב כנדרש. תימוכין קניינים : במעמד פתיחת התיק התקבל אישור וועדת בעלויות - בתאריך 08/02/2022 כי ישנם בעלים יחיד בחלקה הנדונה. אישור איכות הסביבה : ניתן אישור בתאריך 05.07.23 - "לאשר את הבקשה". אישור שפ"ע/ בקרה מרחבית : ניתן אישור בתאריך 26.03.23 - "לאשר את הבקשה". אישור אגף תברואה : ניתן אישור בתאריך 03.07.23 - "לאשר את הבקשה". חוות אדריכל העיר/ בקרה מרחבית : ניתן אישור בתאריך 14.02.23 - "לאשר את הבקשה". אישור הסדרי תנועה : ניתן אישור בתאריך 02.03.23 - "לאשר את הבקשה". אישור מחלקת דרכים : ניתן אישור בתאריך 28.03.23 - "לאשר את הבקשה". אישור מחלקת המאור/ בקרה מרחבית : ניתן אישור בתאריך 14.02.23 - "לאשר את הבקשה".		

אישור שימור : לא רלוונטי לבקשה. נוהל בקרה הנדסית : ע"פ תבע 762708- סעיף 6.5 - "היתר לתוספת בנייה קיימת מותנה בבדיקה כחזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי 413- לא נדרש מבנה חדש. חוות דעת תכנונית : המוצע בבקשה עומד בשטחים המותרים ע"פ הוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר את הבקשה. הושלמו התנאים כנדרש. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
המוצע בבקשה אינו מחושב כנדרש, יש להציג את השטחים ע"פ הוראות התבע כדי לוודא עמידה במותר. חסרים תנאים טרם דיון. יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a. שטח בניה : התוכנית המוצעת אינה מחושבת כנדרש כדי לוודא עמידה בשטחים המותרים ע"פ התבע- ע"כ לא ניתן לאשר את המוצע.	18/06/2023	דיון ברשות הרישוי : לדחות : במתכונת המוצעת

מרפסות : -יש להציג את שטחי מרפסות השירות המוצעות בשטחי מרפסות לשטח עיקרי ע"פ הוראות התבע. גגות : -יש להציג גישה לגג ע"פ הוראות התבע. ניהול מי נגר : – יש להציג חישוב כנדרש. אישור איכות הסביבה : -יש להמציא תנאי זה. אישור אגף תברואה : - יש להמציא תנאי זה. תוקף החלטת וועדה היינו ל- 90 יום לצורך הגשת תכנית מתוקת		
המוצע בבקשה אינו מחושב כנדרש, יש להציג את השטחים ע"פ הוראות התבע כדי לוודא עמידה במותר. חסרים תנאים טרם דיון. יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a. שטח בניה : התוכנית המוצעת אינה מחושבת כנדרש כדי לוודא עמידה בשטחים המותרים ע"פ התבע- ע"כ לא ניתן לאשר את המוצע.	30/05/2023	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

מרפסות : -יש להציג את שטחי מרפסות השירות המוצעות בשטחי מרפסות לשטח עיקרי ע"פ הוראות התבע. גגות : -יש להציג גישה לגג ע"פ הוראות התבע. ניהול מי נגר : – יש להציג חישוב כנדרש. אישור איכות הסביבה : -יש להמציא תנאי זה. אישור אגף תברואה : - יש להמציא תנאי זה.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 762708 תחילת תוקף : 12/02/2022 ייעוד הקרקע : יעוד עפ"י תכנית מאושרת קודמת	30/05/2023	חוות דעת תכנונית

התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : *762708 -תחילת תוקף 12/02/2022, ייעוד עפ"י תוכנית מאושרת קודמת. תוכניות כפופות : * 5166 ב'-תחילת תוקף 21/01/2010. * 5022 א'-תחילת תוקף 30/01/2000. * תקנות התכנון והבניה. תוכנית מבטלת : * התוכנית תכנית מתאר 62. סטייה ניכרת : ע"פ תבע 762708 - סעיף 6.7 – מס' הקומות מרבי מעל הקרקע היינו מחייב. קווי הבניין ומרחק בין הבניינים באותו המגרש הינן מחייבים. הריסת עבירות בניה, גדרות בתחום דרך מאושרת או מבנים קיימים בגבולות המגרש. סטייה מהוראות סעיף 6.12 תחשב כסטייה ניכרת (לעניין המרפסות). המוצע בבקשה תואם את הוראות התוכנית. נספח בינוי : בת ו כנית - 762708 לא קיים נספח בינוי. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2022/5551.00 שהוגש מיום 16.05.2022 ע"י המח' למידע תכנוני. -המוצע בתחום קווי הבניין המאושרים. קן הבניין באדום מיועד לארבעת הקומות הראשונות.		

קו הבניין בירוק מיועד לבניה תת קרקעית. קו בניין כחול מיועד לקומות 5-6. מס' קומות : ע"פ הוראות התבע 762708 מס' הקומות מעל מפלס הכניסה הקובעת- 6 קומות . מתחת לכניסה הקובעת- 2 קומות. המוצע בבקשה קומת חניה ו-6 קומות מעל הכניסה הקובעת - עומד במותר- אין מניעה לאשר. מס' יח"ד : ע"פ הוראות התבע 762708 סעיף 5 -מספר יח"ד המירבי הוא 14 יח"ד . מוצע בבקשה- 11 יח"ד , עומד במותר- אין מניעה לאשר. שטח בניה : ע"פ הוראות התוכנית 762708 סעיף 5 שטח המגרש 701 מ"ר. אחוזי הבנייה כוללים- 180% משטח המגרש נטו. שטח הבנייה המרביים ע"פ תבע- 701 מ"ר (שטח מגרש) * 180% = 1,261 מ"ר- אלה שטחי בנייה המרביים ומעבר לכך תותר תוספת שטחי בנייה תת קרקעיים בהתאם לסעיף 1.9- שטח שירות תת קרקעי- "כל שטחי הבניה בתת הקרקע בהיקפים ועבור השימושים הבאים : מחסן בשיעור של עד 10 מ"ר ליח"ד, חדר טרנספורמציה ע"פי החוק, מעלית ומדרגות חניה ע"פ התקן ושטחי שירות אחרים בתת הקרקע ע"פ התקנות". מוצע בבקשה : שטח עיקרי מעל הקרקע- 374.99 מ"ר. שטח עיקרי מתחת לקרקע- 685.57 מ"ר. שטח שירות מעל הקרקע- 92.52 מ"ר. שטח שירות מתחת לקרקע- 372.67 מ"ר. התוכנית המוצעת אינה מחושבת כנדרש כדי לוודא עמידה		

בשטחים המותרים ע"פ התבע- ע"כ לא ניתן לאשר את המוצע. מרפסות : היות התבע הינה מחוזית לאחר 2010 שטח מקורה נחשב כעיקרי ובנוסף בטבלת מס' 5 ישנו שטח בנוסף לעיקרי לשטחי מרפסות לכל יח"ד 12 מ"ר. מוצע לכל יח"ד מרפסות שירות מקורות בתחום קווי הבניין : חזית מזרחית וחזית מערבית. שטח- 8.97 מ"ר לכל יח"ד- ע"פ תקנות "שטח מותר למרפסות זיז בבניין אינו עולה על 12 מ"ר בלבד" המוצע עומד בשטח המותר ע"פ תקנו תכנון הבניין- אין מניעה לאשר. עומק- כ- 1.80 מ' ע"פ תקנות תוכנית מבטלת את המתאר "ניתן לתכנן מרפסת בעומק גדול יותר 1.5 מ' ללא צורך בפרסום הקלה בכפוף לעמידה בשטח ומרווחים". מרווח-בתחום קווי הבניין. השטחים המוצעים עומדים בהוראות התבע . יש להציג את שטחי מרפסות השירות המוצעות בשטחי מרפסות לשטח עיקרי ע"פ הוראות התבע. גגות : ע"פ הוראות התבע 762708 סעיף 6.10- "תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל הגג."- יש להציג גישה לגג ע"פ הוראות התבע. "בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה הפתרון בהתאם לאישור מהנדס העיר"- הוצג מעקה תיקני- התקבל אישור מהנדס העיר. שלביות ביצוע : ע"פ תבע 762708 - לא חל סעיף שלביות ביצוע. ממ"ד : מוצע בבקשה לכל יח"ד ממ"ד בתחום קווי הבניין. לעניין שטח הממ"ד - מוצע בשטח של 9.00 מ"ר + עובי קירות.		

אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פקע"ר. ניהול מי נגר : ע"פ תבע 762708 – סעיף 6.4 - "יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל " – יש להציג חישוב כנדרש. תימוכין קניינים : במעמד פתיחת התיק התקבל אישור וועדת בעלויות - בתאריך 08/02/2022 כי ישנם בעלים יחיד בחלקה הנדונה. אישור איכות הסביבה : התקבלה דחייה - יש להמציא תנאי זה. אישור שפ"ע/ בקרה מרחבית : ניתן אישור בתאריך 26.03.23 - "לאשר את הבקשה". אישור אגף תברואה : התקבלה דחייה - יש להמציא תנאי זה. חוות אדריכל העיר/ בקרה מרחבית : ניתן אישור בתאריך 14.02.23 - "לאשר את הבקשה". אישור הסדרי תנועה : ניתן אישור בתאריך 02.03.23 - "לאשר את הבקשה". אישור מחלקת דרכים : ניתן אישור בתאריך 28.03.23 - "לאשר את הבקשה".		

אישור מחלקת המאור/ בקרה מרחבית : ניתן אישור בתאריך 14.02.23 - "לאשר את הבקשה". אישור שימור : לא רלוונטי לבקשה. נוהל בקרה הנדסית : ע"פ תבע 762708 - סעיף 6.5 - "היתר לתוספת בנייה קיימת מותנה בבדיקה כחזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי 413- לא נדרש מבנה חדש. חוות דעת תכנונית : המוצע בבקשה אינו מחושב כנדרש, יש להציג את השטחים ע"פ הוראות התבע כדי לוודא עמידה במותר. חסרים תנאים טרם דיון. יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
	03/11/2022	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
כן	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	2
כן	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	3
כן	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח	4
כן	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5
כן	תשלום אגרת בניה	6
כן	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
כן	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9
כן	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	10
כן	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה כאמור בתקנה 52	11
	אישור מס רכוש ישראלי /ירדני	12
	השלמת מס רכוש ירדני	13
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	14
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	15
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	16

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים:

בתאריך 16.7.2023 בקשה זו נידונה ברשות רישוי ואושרה בתנאים

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

בעלויות

נעשתה בדיקת בעלויות עדכנית בהתאם לנוהל החדש ע"י אני פירו והתקבל אישורה להמשך הליך הטיפול בבקשה בכפוף להשלמת מס רכוש ירדני כתנאי להיתר בניה

סדר יום לוועדה מתאריך - 15/01/2026 - כו טבת תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/10
מספר בקשה	<u>2016/1317.01</u>
מספר סידורי	<u>11</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוכנית שינויים מהית בנייה מס" 2016/1317 ותוספת 4 יח"ד ל 4 קיימות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אבו גזאלה פוזייה
עורך הבקשה	אדריכל קואסמי סחר
מתכנן השלד	מהנדס גולאני נביל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

אל גדוד 6 , בית חנינה

גוש	חלקה	בשלמות
30614	77	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
7155ב	תחילת תוקף	17/05/2014			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

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

בתאריך 2017.12.14 בת.ב 00.1317/2016 ובו אושר "הכשרת בנין קיים בן קומה ותוספת קומה ובניית ממ"דים מחדש"

מהות הבקשה המוצעת :

בשכונת בית חנינה, רח' אל גדוד 6.

גוש : 30614 חלקה : 77.

קיים בניין מגורים בן 2 קומות מעל מפלס +0.00 ובו 4 יח"ד. כעת מבוקשת תכנית שינויים להיתר מס' 2016/1317 הכוללת :

לבניין הקיים – מוצעת תוספת קומת חניה, שינויים פנימיים לדירות, הריסת מרפסות זיז קיימות ובניית מרפסות זיז חדשות .

ובניין חדש - בן 3 קומות מעל 2 קומות חנייה ובו קומת מסחר ומעליה 4 יח"ד חדשות .

סה"כ 8 יח"ד

מצב מוצע :

בניין קיים :

קומת חניה 2- במפלס -3.00 :

מוצע קומת חניה, חדר מדרגות משותף, מחסן ומעלית.

קומת קרקע - במפלס +0.00 :

שינויים פנימיים לדירות קיימות.

קומה א'- במפלס +3.06 :

מוצעות 2 יחדות דיור חדר מדרגות משותף ומעלית.

יח"ד מס' 3 – מוצע מגורים ממ"ד ומרפסות זיז.

יח"ד מס' 4 – מוצע מגורים ממ"ד ומרפסות זיז.

גג במפלס +6.12 :

מוצעת יציאה לקומת גג טכני ומערכות.

בניין מוצע :

קומת חניה 2- במפלס -5.00 :

מוצע קומת חניה, חדר מדרגות משותף, מחסן ומעלית.

קומת חניה 1- במפלס -2.50 :

מוצע קומת חניה, חדר מדרגות משותף, מחסן ומעלית.

קומת קרקע במפלס +0.00 :

מוצעות קומת מסחר 2 ממ"קים, חדר מדרגות משותף ומעלית.

קומה א'- במפלס +5.10 :

מוצעות 2 יחדות דיור חדר מדרגות משותף ומעלית.

יח"ד מס' 1 – מוצע מגורים ממ"ד ומרפסות זיז.

יח"ד מס' 2 – מוצע מגורים ממ"ד ומרפסות זיז.

קומה א'- במפלס +8.16 :

מוצעות 2 יחדות דיור חדר מדרגות משותף ומעלית.

יח"ד מס' 3 – מוצע מגורים ממ"ד ומרפסות זיז.

יח"ד מס' 4 – מוצע מגורים ממ"ד ומרפסות זיז.

גג במפלס +11.22 :

מוצעת יציאה לקומת גג טכני ומערכות.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

תום מועד התנגדויות בתאריך 07.06.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלה התנגדויות .

x200f#x200f: #x200f# בנכס#x200f: #x200f#

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 77.

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

מידע קודם

מתאריך	
15/12/2025	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה אין מניעה לאשר. תיקונים ע"פ תוכנית a מרפסות : המרפסות המוצעות עומדות בשטחים המותרים, יש לחשב את	

המרפסות כעיקרי ולא כעיקרי מרפסות. תימוכין קניינים : בהחלטת וועדה הראשונה צוין שנבחן נושא הבעלויות בשנים ע"י אני פירו בהתאם לנוהל החדש. והתקבל אישורה כי ניתן להתקדם בהליך, תנאי למתן היתר יהיה הגשת שרשור מלא ומס רכוש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 7155ב תחילת תוקף : 17/05/2014 ייעוד הקרקע : התיק נידון בתאריך 2025/06/26 בוועדת רישוי והחלטת הוועדה : לדחות במתכונת המוצעת. -השטחים העיקריים אינם מחושבים כנדרש. - שטחי השירות המוצעים בבקשה מהשטחים המותרים יש לצמצם למותר. -יש לתקן את הערות המופיעות ע"ג תוכנית a. -יש להשלים תנאים טרם דיון. הרמוניקה תוקנה והושלמו תנאים כנדרש וכעת הבקשה מובאת לדיון בוועדה. להלן המלצת המחלקה : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות	15/12/2025	חוות דעת תכנונית

הבאות : *7155 - תחילת תוקף, 2014/05/17 אזור מגורים 1 מיוחד. תוכניות כפופות : *התוכנית תכנית מתאר 62. *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתב"ע 7155 – לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי : בתב"ע 7155 לא קיים נספח בינוי. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע להיתר מספר 00.5257/2023 שנמסר בתאריך : 2023/03/02 ע"י המח' למידע תכנוני. הבניין המבוקש אינו חורג מקווי הבניין המאושרים . מס' קומות : ע"פ הוראות התב"ע 7155 סעיף 9 ה - "מספר הקומות המירבי יהא 3 קומות". בניין קיים - 2 קומות. בניין מוצע – 3 קומות. עומד במותר – ע"כ אין מניעה לאשר. מס' יח"ד : ע"פ הוראות התב"ע 7155 סעיף 9 ג – "מס' היחידות דיור המירבי לא יעלה על 6 יח"ד לדונם מגורים נטו, תותר תוספת של יחידת דיור אחת על כל 200 מ"ר שטח נוספים". קיים בבקשה – 2 יח"ד.		

מוצע בבקשה- 6 יח"ד – 2 יח"ד מעל הבניין הקיים, 41 יח"ד בבניין המוצע. עומד במותר – ע"כ אין מניעה לאשר. גובה הקומות : תכניו ת 7155 ותוכנית 3457ב אינן מגבילות גובה סופי . בהתאם לתוכנית מתאר - באזור מגורים 1 גובה המבנה המקסימלי הינו 12.50 מ'. גובה סופי מוצע לבניין הצפוני 12.32 מ' . עומד במותר – ע"כ אין מניעה לאשר. שטח בניה : ע"פ הוראות התוכנית סעיף 9 ב- אחוזי הבניה המרביים בכל תא שטח חדש שעפ"י תכנית זו יהיו 75% משטח תא השטח נטו. לא תותר כל תוספת אחוזי בניה מעבר לאמור לעיל, בגין תא שטח פינתי, השלמת דירת גג וכיו"ב . אחוזי הבניה כאמור כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניין, למעט השטחים המפורטים המפורטים להלן : 1. מחסנים לרבות חדר הסקה, חדר מכונות – עד 8% משטח הבניה המירבי. 2. שטחי חדרי מדרגות משותפים -בהתאם לתקנות התכנון והבניה. 3. חניה תת קרקעית – בהתאם לדרישות התקן שיקבע לעת מתן היתר הבניה. 4. מרחב מוגן – בהתאם לתקנות הג"א. סה"כ שטח עיקרי מותר – $1859 * 75\% = 1,394.25$ מ"ר סה"כ שטח עיקרי מוצע – 48.282,1 מ"ר. עומד במותר ע"כ אין מניעה לאשר. שלביות ביצוע : תב"ע 7155 ב לא כוללת סעיף שלביות ביצוע.		

מרפסות : המרפסות המוצעות עומדות בשטחים המותרים, יש לחשב את המרפסות כעיקרי ולא כעיקרי מרפסות. מחסנים : בתב"ע 7155ב – "מחסנים לרבות חדר הסקה, חדר מכונות – עד 8% משטח הבניה המירבי". $1,394 * 8\% = 111.52$ מ"ר. מוצע 68.20 מ"ר – איו מניעה לאשר. ממ"ד : לבניין a המוצע - בקומת המסחר - מוצעים 2 ממ"קים. ובקומות המגורים - מוצעים 4 ממ"דים בהתאם למספר יח"ד. לבניין b הקיים- מוצעת הגדלת ממ"ד קיים לדירה 2 בקומת הקרקע, והקומה המוצעת מוצעים 2 ממ"ד בהתאם ליחידות הדיוור. אין מניעה לאשר את הממ"דים והממ"קים המוצעים בכפוף לאישור הג"א. ניהול מי נגר : לא קיים בתב"ע סעיף ניהול מי נגר. תימוכין קניינים : בהחלטת וועדה הראשונה צוין שנבחן נושא הבעלויות בשנים ע"י אני פירו בהתאם לנוהל החדש. והתקבל אישורה כי ניתן להתקדם בהליך, תנאי למתן היתר יהיה הגשת שרשור מלא ומס רכוש.		

תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : ניתן אישור בתאריך 18.02.2025 - "לאשר את הבקשה". אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך 08.10.2024 - "לאשר את הבקשה". אישור תברואה : ניתן אישור בתאריך 08.10.2024 - "לאשר את הבקשה". אישור הסדרי תנועה : ניתן אישור בתאריך 27.08.2025 - "לאשר את הבקשה". אישור דרכים : ניתן אישור בתאריך 14.08.2024 - "לאשר את הבקשה". אישור מחלקת המאור : ניתן אישור בתאריך 20.06.2024 - "לאשר את הבקשה". בקרה הנדסית : בתוכנית -7155 לא חל סעיף נוהל בקרה הנדסית. חוות דעת תכנונית : המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה אין מניעה לאשר. התנגדויות :		

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
מדובר בבקשה ברח' אל גדוד 4-6, בית חנינה. קיים בניין מגורים בן 2 קומות מעל מפלס +0.00 ובו 4 יח"ד. כעת, מבוקשת תכנית שינויים להיתר מס' 111114 הכוללת: לבניין הקיים – מוצעת תוספת קומת חניה, שינויים פנימיים לדירות, הריסת מרפסות זיז קיימות ובניית מרפסות זיז חדשות. ובניין חדש - בן 3 קומות מעל 2 קומות חנייה ובו קומת מסחר ומעליה 4 יח"ד חדשות. סה"כ 8 יח"ד התכנית נידחת במתכונת המוצעת מהסיבות להלן: -חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה –התקבלה דחייה מתאריך 15.8.24 בגין חוסר במסמכים נדרשים. -אגף שפ"ע – התקבלה דחייה מתאריך 15.8.24 בגין חוסר במסמכים נדרשים. -אגף תברואה – התקבלה דחייה בתאריך 12.8.24, נדרשת תכנית מתוקנת. - התקבל אישור מחלקת תנועה מתאריך 8.8.24	26/06/2025	דיון ברשות הרישוי : לדחות במתכונת המוצעת

תכנית החניה המוצעת אינה תואמת לתכנית המאושרת, נדרש לקבל את אישורם בשנית או להתאים בין התוכניות. ישנם שטחים גדולים ללא ייעוד שטח -יש להשלים ולהוסיף שטחי אחסנה למסחר ומגורים. קווי בניין קו בניין אחורי : מוצעת חריגת מרפסת זיז לדירה מס' 1 לא פורסמה הקלה בגין החריגה המרחקים בין גבול המגרש לקווי הבניין אינם תואמים למפת המדידה המאושרת ע"י המידע התכנוני. יש להתאים את המרחקים כולל סימון המבנה הקיים להריסה . יש לצמצם את החריגה עד לגבול קווי הבניין או לפרסם הקלה בהתאם לתקנות. גבהים תכניות 7155ב ותכנית 3457ב אינן מגבילות גובה סופי. בהתאם לתכנית מתאר- באיזור מגורים 1 גובה המבנה המקסימלי הינו 12.50מ' . גובה סופי מוצע לבניין הצפוני -13.32+ חורג מהמותר לא פורסמה הקלה בגין החריגה, יש לצמצם ולהתאים למותר. שטחי בניה אחוזי הבניה המרביים שעפ"י תכנית זו יהיו 75% משטח תא השטח נטו. סה"כ שטח עיקרי מותר – $1859 \times 75\% = 1,394.25$ מ"ר. סה"כ שטח עיקרי מוצע – $1,497.85$ מ"ר - חורג מהמותר ב- 103.60 מ"ר		

מעלית במסגרת הבקשה מוצעת מעלית לבניין החדש מקומת המרתף התחתונה ועד לקומת הגג. יש לחשב את המעלית פעם 1 כשטח שירות מוצע. מרפסות זיז ע"ב אינו מסמן להריסה את המרפסות הקיימות במסגרת היתר המאושר בת.ב. 16/1317, נדרש לסמן להריסה. בנוסף, המרפסת הדרומית המוצעת לדירה מס' 1 חורגת מקווי הבניין המאושרים, אשר אינם מסומנים במרחק תואם למאושר ע"י מחלקת המידע התכנוני. לא פורסמה הקלה בגין החריגה מקווי הבניין, יש לצמצם או לפרסם הקלה לבחינה נוספת. במפלס +0.00 מוצעות מרפסות זיז, חלקן בגובה של פחות מ-2.50 מ' מהקרקע – בניגוד לתקנות, נא להסיר את כל המרפסות כאמור. יש להוסיף את מפלס פיתוח השטח סביב בניין מס' 2 על מנת להבין את גבהי הקרקע ובאם מדובר על ריצוף חצר בחלק מהמרפסות ולא במרפסות זיז. מרפסות סגורות במסגרת הבקשה מוצעות מרפסות סגורות לבניין החדש במפלסים +5.10 ו +8.16 מעל קומת המסחר אשר מחושבות כמרפסות זיז. יש לחשב את שטחים אלה כשטח עיקרי מוצע ולא כמרפסות זיז – ולעמוד בשטחים המותרים. מאחר וקווי הבניין אינם מסומנים במרחקים המאושרים ע"י מידע תכנוני, לא ניתן לבחון את ייתכונתם של מרפסות הגג. לאחר הגשת תכנית מתוקנת המרפסות ייבחנו בשנית. גגות מוצעים גגות שטחים לשני הבניינים,		

יש להוסיף קולטי שמש כחלק אינטגרלי מהגג. לבניין 1 החדש – חסרה תוכנית גג מדרגות עליון, שיפועים, ניקוזים וגבהים- נדרש להשלים. פיתוח שטח ע"ב מציג מפת מדידה חסרה ללא סימון קווי בניין והמבנה הקיים המיועד להריסה בשונה ממפת המדידה המאושרת ע"י מחלקת מידע, נדרש להתאים. יש להוסיף את תכנית פיתוח השטח כולל מפלסי גובה ובצבעים המקובלים בקומת הקרקע של הבניין הקיים. -יש להראות את הכניסה הראשית לכל בניין , ולמספר את הבניינים כמסומן ע"ג תכנית a . -יש להתאים את סימון קווי הבניין בין התוכנית למפת המדידה המאושרת – המרחקים אינם נכונים. יש להוסיף להרמוניקה : - הדמיות לבניין החדש המוצע - פריסת גדרות – בהתאם לסעיף י(ב) בתקנון. -פירוט חומרי בניין ע"ג החזיתות בעלויות : נושא הבעלויות נבחן בשנית ע"י אני פירו בהתאם לנוהל החדש התקבל אישורה כי ניתן להתקדם בהליך תנאי למתן היתר יהיה הגשת שרשור מלא ומס רכוש. 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 : 7155ב תחילת תוקף : 17/05/2014 ייעוד הקרקע : 1 מיוחד תוכניות נוספות שחלות בחלקה : 3457א' התכנית הנ"ל כפופה לתכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת התכנית החלה בחלקה הנדונה לא כוללת סעיף סטייה ניכרת . נספח בינוי אין נספח בינוי מפורט. שלבי ביצוע התכנית אינה כוללת הוראת שלביות ביצוע. קווי בניין	18/06/2025	חוות דעת תכנונית

גבהים תכניות 7155ב ותכנית 3457ב אינן מגבילות גובה סופי. בהתאם לתכנית מתאר- באיזור מגורים 1 גובה המבנה המקסימלי הינו 12.50 מ'. גובה סופי מוצע לבניין הצפוני -13.32+ חורג מהמותר לא פורסמה הקלה בגין החריגה, יש לצמצם ולהתאים למותר. מספר יחידות דיור מספר יחידות הדיור המירבי בתא שטח לא יעלה על 6 יח"ד לדונם מגורים נטו. תותר תוספת של יח"ד אחת על כל 200 מ"ר שטח נוספים. שטח החלקה הינו: 1859 מ"ר מותר – 10 יח"ד מוצע – 8 יח"ד עומד במותר שטחי בניה אחוזי הבניה המרביים בכל תא שטח חדש שעפ"י תכנית זו יהיו 75% משטח תא השטח נטו. לא תותר כל תוספת אחוזי בניה מעבר לאמור לעיל, בגין תא שטח פינתי, השלמת דירת גג וכיו"ב. אחוזי הבניה כאמור כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניין, למעט השטחים המפורטים המפורטים להלן: מחסנים לרבות חדר הסקה, חדר מכונות – עד 8% משטח הבניה המירבי. שטחי חדרי מדרגות משותפים -בהתאם לתקנות התכנון והבניה. חניה תת קרקעית – בהתאם לדרישות התקן שיקבע לעת מתן היתר הבניה. מרחב מוגן – בהתאם לתקנות הג"א.		

סה"כ שטח עיקרי מותר – $1859 \times 75\% = 1,394.25$ מ"ר. סה"כ שטח עיקרי מוצע – $1,497.85$ מ"ר - חורג מהמותר ב- 103.60 מ"ר שטחי אחסנה במסגרת הבקשה לא קיימים או מוצעים שטחי אחסנה למסחר או למגורים. מעלית במסגרת הבקשה מוצעת מעלית לבניין החדש מקומת המרתף התחתונה ועד לקומת הגג. יש לחשב את המעלית פעם 1 כשטח שירות מוצע. חניה תת קרקעית בהתאם להיתר בניה בת.ב. $16/1317.00$ מאושרות 6 מ"ח עבור 4 יח"ד קיימות כעת מוצעות קומות תת קרקעיות עבור חניות קיימות וחדשות כמפורט: בניין 1 חדש - מוצעות 2 קומות תת קרקעיות ובהם 16 מק"ח . בניין 2- מוצעת קומה 1 תת קרקעית ובה 8 מק"ח סה"כ מוצע 24 מ"ח עבור 8 יח"ד קיימות, חדשות ומסחר. התקבל אישור מחלקת תנועה מתאריך 8.8.24 תכנית החניה המוצעת אינה תואמת לתכנית המאושרת, נדרש לקבל את אישורם בשנית או להתאים בין התוכניות. ישנם שטחים גדולים ללא ייעוד שטח -יש להשלים ולהוסיף שטחי אחסנה למסחר ומגורים.		

מרפסות זיז במסגרת הבקשה מוצעות מרפסות זיז לדירות בבניין מס' 2. ע"ב אינו מסמן להריסה את המרפסות הקיימות במסגרת היתר המאושר בת.ב. 16/1317, נדרש לסמן להריסה. בנוסף, המרפסת הדרומית המוצעת לדירה מס' 1 חורגת מקווי הבניין המאושרים, אשר אינם מסומנים במרחק תואם למאושר ע"י מחלקת המידע התכנוני. לא פורסמה הקלה בגין החריגה מקווי הבניין, יש לצמצם או לפרסם הקלה לבחינה נוספת. במפלס +0.00 מוצעות מרפסות זיז, חלקן בגובה של פחות מ-2.50מ' מהקרקע – בניגוד לתקנות, נא להסיר את כל המרפסות כאמור. יש להוסיף את מפלס פיתוח השטח סביב בניין מס' 2 על מנת להבין את גבהי הקרקע ובאם מדובר על ריצוף חצר בחלק מהמרפסות ולא במרפסות זיז. מרפסות סגורות במסגרת הבקשה מוצעות מרפסות סגורות לבניין החדש במפלסים +5.10 ו +8.16 מעל קומת המסחר אשר מחושבות כמרפסות זיז. יש לחשב את שטחים אלה כשטח עיקרי מוצע ולא כמרפסות זיז – ולעמוד בשטחים המותרים . מאחר וקווי הבניין אינם מסומנים במרחקים המאושרים ע"י מידע תכנוני, לא ניתן לבחון את ייתכונותם של מרפסות הגג. לאחר הגשת תכנית מתוקנת המרפסות ייבחנו בשנית. גגות מוצעים גגות שטחים לשני הבניינים, יש להוסיף קולטי שמש כחלק אינטגרלי מהגג.		

לבניין 1 החדש – חסרה תוכנית גג מדרגות עליון, שיפועים, ניקוזים וגבהים- נדרש להשלים. פיתוח שטח ע"ב מציג מפת מדידה חסרה ללא סימון קווי בניין והמבנה הקיים המיועד להריסה בשונה ממפת המדידה המאושרת ע"י מחלקת מידע, נדרש להתאים. יש להוסיף את תכנית פיתוח השטח כולל מפלסי גובה ובצבעים המקובלים בקומת הקרקע של הבניין הקיים. יש להראות את הכניסה הראשית לכל בניין, ולמספר את הבניינים כמסומן ע"ג תכנית a. יש להתאים את סימון קווי הבניין בין התוכנית למפת המדידה המאושרת – המרחקים אינם נכונים. יש להוסיף להרמוניקה: - הדמיות לבניין החדש המוצע - פריסת גדרות – בהתאם לסעיף י(ב) בתקנון. -פירוט חומרי בניין ע"ג החזיתות בעלויות נושא הבעלויות נבחן בשנית ע"י אני פירו בהתאם לנוהל החדש התקבל אישורה כי ניתן להתקדם בהליך תנאי למתן היתר יהיה הגשת שרשור מלא ומס רכוש. התנגדויות לא התקבלו אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו: חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה –התקבלה דחייה מתאריך 15.8.24 בגין חוסר במסמכים נדרשים. אגף שפ"ע – התקבלה דחייה מתאריך 15.8.24 בגין חוסר במסמכים נדרשים. אגף תברואה – התקבלה דחייה בתאריך 12.8.24, נדרשת תכנית		

מתוקנת. אישור הסדרי תנועה- התקבל אישור מתאריך 11.8.24 אין התנגדות לתכנית מוצע 6 מ"ח עבור 4 יח"ד חדשות קיימות 6 מ"ח עבור 4 יח"ד קיימות עפ"י היתר מאושר מס' 2016/1317.00 מוצע 12 מ"ח עבור 280 מ"ר מסחר סה"כ מוצע 24 מ"ח עבור 8 יח"ד קיימות וחדשות ומסחר בכפוף לאישור המחלקה לתכנון פיזי תנאי לטופס 4 - אישור רשות תמרור התכנית המוצעת אינה תואמת לתכנית המאושרת, יש לקבל את אישורם החוזר או להתאים בין התוכניות. אישור מחלקת דרכים – התקבל בתאריך 14.8.24 אין התנגדות לתכנית בכפוף לאישור צוות בקרת תכנון תנועה ועל סמך תכנית סרוקה בארכיב אופטי מתאריך 14/08/2024 תנאי לטופס 4 הינו פינוי זכות הדרך מהגדרות, בניית גדרות בגבולות חלקה חוקיים, ביצוע חיבור בכניסה לחניה לפי דרישות מחלקת תנועה . חוות דעת מחלקת מאור – התקבל אישור מתאריך 20.6.24 תכנית חיזוקים לא נדרש.		
מדובר בבקשה ברח' אל גדוד 4-6, בית חנינה. קיים בניין מגורים בן 2 קומות מעל מפלס +0.00 ובו 4 יח"ד.	18/06/2025	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

כעת, מבוקשת תכנית שינויים להיתר מס' 111114 הכוללת: לבניין הקיים – מוצעת תוספת קומת חניה, שינויים פנימיים לדירות, הריסת מרפסות זיז קיימות ובניית מרפסות זיז חדשות. ובניין חדש - בן 3 קומות מעל 2 קומות חנייה ובו קומת מסחר ומעליה 4 יח"ד חדשות. סה"כ 8 יח"ד התכנית נידחת במתכונת המוצעת מהסיבות להלן: -חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה –התקבלה דחייה מתאריך 15.8.24 בגין חוסר במסמכים נדרשים. -אגף שפ"ע – התקבלה דחייה מתאריך 15.8.24 בגין חוסר במסמכים נדרשים. -אגף תברואה – התקבלה דחייה בתאריך 12.8.24, נדרשת תכנית מתוקנת. - התקבל אישור מחלקת תנועה מתאריך 8.8.24 תכנית החניה המוצעת אינה תואמת לתכנית המאושרת, נדרש לקבל את אישורם בשנית או להתאים בין התוכניות. ישנם שטחים גדולים ללא ייעוד שטח -יש להשלים ולהוסיף שטחי אחסנה למסחר ומגורים. קווי בניין קו בניין אחורי: מוצעת חריגת מרפסת זיז לדירה מס' 1 לא פורסמה הקלה בגין החריגה המרחקים בין גבול המגרש לקווי הבניין אינם תואמים למפת המדידה המאושרת ע"י המידע התכנוני. יש להתאים את המרחקים כולל סימון המבנה הקיים להריסה.		

יש לצמצם את החריגה עד לגבול קווי הבניין או לפרסם הקלה בהתאם לתקנות. גבהים תכניות 7155ב ותכנית 3457ב אינן מגבילות גובה סופי. בהתאם לתכנית מתאר- באיזור מגורים 1 גובה המבנה המקסימלי הינו 12.50מ'. גובה סופי מוצע לבניין הצפוני -13.32+ חורג מהמותר לא פורסמה הקלה בגין החריגה, יש לצמצם ולהתאים למותר. שטחי בניה אחוזי הבניה המרביים שעפ"י תכנית זו יהיו 75% משטח תא השטח נטו. סה"כ שטח עיקרי מותר – $1859 * 75\% = 1,394.25$ מ"ר. סה"כ שטח עיקרי מוצע – 1,497.85 מ"ר - חורג מהמותר ב- 103.60 מ"ר מעלית במסגרת הבקשה מוצעת מעלית לבניין החדש מקומת המרתף התחתונה ועד לקומת הגג. יש לחשב את המעלית פעם 1 כשטח שירות מוצע. מרפסות זיז ע"ב אינו מסמן להריסה את המרפסות הקיימות במסגרת היתר המאושר בת.ב. 16/1317, נדרש לסמן להריסה. בנוסף, המרפסת הדרומית המוצעת לדירה מס' 1 חורגת מקווי הבניין המאושרים, אשר אינם מסומנים במרחק תואם למאושר ע"י מחלקת המידע התכנוני. לא פורסמה הקלה בגין החריגה מקווי הבניין, יש לצמצם או לפרסם הקלה לבחינה נוספת. במפלס +0.00 מוצעות מרפסות זיז, חלקן בגובה של פחות מ-2.50מ' מהקרקע – בניגוד לתקנות,		

נא להסיר את כל המרפסות כאמור. יש להוסיף את מפלס פיתוח השטח סביב בניין מס' 2 על מנת להבין את גבהי הקרקע ובאם מדובר על ריצוף חצר בחלק מהמרפסות ולא במרפסות זיז. מרפסות סגורות במסגרת הבקשה מוצעות מרפסות סגורות לבניין החדש במפלסים +5.10 ו +8.16 מעל קומת המסחר אשר מחושבות כמרפסות זיז. יש לחשב את שטחים אלה כשטח עיקרי מוצע ולא כמרפסות זיז – ולעמוד בשטחים המותרים. מאחר וקווי הבניין אינם מסומנים במרחקים המאושרים ע"י מידע תכנוני, לא ניתן לבחון את ייתכונותם של מרפסות הגג. לאחר הגשת תכנית מתוקנת המרפסות ייבחנו בשנית. גגות מוצעים גגות שטחים לשני הבניינים, יש להוסיף קולטי שמש כחלק אינטגרלי מהגג. לבניין 1 החדש – חסרה תוכנית גג מדרגות עליון, שיפועים, ניקוזים וגבהים- נדרש להשלים. פיתוח שטח ע"ב מציג מפת מדידה חסרה ללא סימון קווי בניין והמבנה הקיים המיועד להריסה בשונה ממפת המדידה המאושרת ע"י מחלקת מידע, נדרש להתאים. יש להוסיף את תכנית פיתוח השטח כולל מפלסי גובה ובצבעים המקובלים בקומת הקרקע של הבניין הקיים. -יש להראות את הכניסה הראשית לכל בניין, ולמספר את הבניינים כמסומן ע"ג תכנית a. -יש להתאים את סימון קווי הבניין בין התוכנית למפת המדידה המאושרת – המרחקים אינם נכונים.		

יש להוסיף להרמוניקה : - הדמיות לבניין החדש המוצע - פריסת גדרות – בהתאם לסעיף י(ב) בתקנון. -פירוט חומרי בניין ע"ג החזיתות בעלויות : נושא הבעלויות נבחן בשנית ע"י אני פירו בהתאם לנוהל החדש התקבל אישורה כי ניתן להתקדם בהליך תנאי למתן היתר יהיה הגשת שרשור מלא ומס רכוש. 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	
1	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	
2	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	
3	אישור פיקוד העורף הג"א	
4	אישור שירותי הכבאות	
5	אישור משרד הבריאות	
6	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	
7	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח	

8	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
9	תשלום אגרת בניה
10	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים
11	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
12	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
13	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
14	בדיקה מול מחלקת מידע ומיפוי באם ניתן לרשום את התצ"ר
15	תנאי לקבלת תעודת גמר - אישור רשות תמרור
16	תנאי לקבלת תעודת גמר - פינוי זכות הדרך מהגדרות, בניית גדרות בגבולות חלקה חוקיים, ביצוע חיבור בכניסה לחניה לפי דרישות מחלקת תנועה
17	אישור מס רכוש ישראלי /ירדני
18	יש להשלים מס רכוש ושרשור בעלות מאישור וועדת בעלות מקורי
19	תצהיר חתום של עורך הבקשה
20	תצהיר חתום של מתכנן השלד
21	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

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

המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה אין מניעה לאשר.

תיקונים ע"פ תוכנית a

מרפסות :

המרפסות המוצעות עומדות בשטחים המותרים, יש לחשב את המרפסות כעיקרי ולא כעיקרי מרפסות.

תימוכין קניינים :

בהחלטת וועדה הראשונה צוין שנבחן נושא הבעלויות בשנים ע"י אני פירו בהתאם לנוהל החדש.

והתקבל אישורה כי ניתן להתקדם בהליך, תנאי למתן היתר יהיה הגשת שרשור מלא ומס רכוש.

סדר יום לוועדה מתאריך - 15/01/2026 - כו טבת תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/10
מספר בקשה	<u>2023/0302.00</u>
מספר סידורי	<u>12</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	עבודות הריסה, בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מסחר, מסחר
מהות בקשה	הריסת בנין קיים בן 2 קומות וקומת בנין חדש מסחר ומגורים 5 קומות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	ועדת בעלויות
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר עריב אכרם רשיד
עורך הבקשה	גברת נירה שובל
מתכנן השלד	כראמה מחמד וליד
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

דרך בית חנינא 23, בית חנינה

גוש	חלקה	בשלמות
30610	50	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
703967	תחילת תוקף	28/05/2021			
703967	תחילת תוקף	28/05/2021			
762708	תחילת תוקף	12/02/2022			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

לא רלוונטי, הריסת בניין קיים והקמת בניין חדש.

מהות הבקשה :

מצב קיים : הריסת בניין קיים.

מצב מוצע :

הקמת בניין חדש בן 5 קומות מגורים מעל 2 קומות מרתף חניה.

קומת חנויות ראשונה ומעליה 4 יח"ד

ברחוב דרך בית חנינה, בית חנינה גוש 30610 חלקה 50.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות.

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 13.10.23 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה 50 , בוצע משלוח הודעות ע"פ תקנה 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

מידע קודם

מתאריך	
31/12/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים : הבניה המוצעת תואמת לנספח הבינוי אחד לאחד ועומדת לעניין שלביות ביצוע, אין מניעה לאשר עניין הבעליות נבדק ע"י אני פירו , וניתן להמשיך תהליך בתיק. תנאים למתן היתר בניה כפי שנוספו במערכת. חוות דעת תכנונית : יש לתקן את ההערות ע"ג התוכנית.
30/12/2025	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: *709367 תחילת תוקף 28.05.2021, מגורים ומסחר. *762708 תחילת תוקף 10.02.2022 יעוד עפ"י תוכנית מאושרת קודמת. *תקנות התכנון והבניה. דברי הסבר: בתאריך 2.5.2024 התיק נידון הועדת רישוי ונדחה במתכונת המוצעת היות והבקשה אינה מקובלת תיכנונית וחזותית, והיו חסרים תנאים טרם דיון, כעת לאחר הגשת תוכנית מתוקנת והשלמת התנאים התקי עולה לדיון נוסף בועדה. סטייה ניכרת: בתכנית 703967 חל סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים: גובה הבניה המירבי ומספר הקומות. קוי הבניין המפורטים בתשריט. סטייה מהוראות הסעיף 4.2.2.(א)(ג) מרפסות תחושב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה. מפלס הכניסה הקובעת הפונה לדרך ראמללה רחוב אלקנדי יהיה כמפלס המדרכה. הבקשה המוצעת אינה מהווה סטייה ניכרת. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 29.3.23 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. נספח בינוי:		

קיים נספח בינוי מנחה ומחייב לעניין גובה בניה ומספר קומות. הבינוי המוצע תואם לנספח הבינוי אחד לאחד- אין מניעה לאשר. שטחי בניה : עפ"י תב"ע : מעל הכניסה הקובעת : עיקרי 1080 מ"ר שרות 110 מ"ר. מתחת הכניסה הקובעת שרות 678 מ"ר. מוצע בבקשה : עיקרי 985.32 מ"ר שרות 841.57 מ"ר השטחים המוצעים עומדים במותר. מרפסות : עפ"י תב"ע : ההוראות הבאות יחלו על המרפסות : 1 שטחי המרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5. 2 המרפסות יכולות להיות מקורות ויכולות להיות מקורות חלקית באופן שילוב מרפסת זיז וזאת במסגרת כוללנית ואחידה לבניין. 3 תאסר הקמת מרפסת זיז נוספת , לא מקורה ליח"ד. 4 תאסר המרת השטחים המסומנים למרפסת בטבלה 5 לשימושים אחרים בבנין, ייקבע כי כל המרפסות יוקמו בהינף אחד. 5 לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחי שימושים אחרים בבנין. 6 שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירת במסגרת סגירת מרפסות, במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך. 7 כל סטיה מהוראות אלו תחשב כסטייה ניכרת. מוצע בבקשה : המרפסות המוצעות תואמות להנספח הקיים ומוצעות בהינף אחד-עומד במותר, ואין מניעה לאשר.		

מרפסת גג : מוצעת מרפסת גג תואמת לנספח הבינוי-אין מניעה לאשר. חניה : עפ"י סעיף 4.2 : 1 מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן חניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר בניה 2 ניתן להתקין מעליות/מכפילי חניה בהתאם לתקן הישראלי בלבד, המעלית תופעל על ידי מפעלי מעליות קבוע מוצע בבקשה : קומת חניות תואם לאישור מחלקת חניה-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 : 5 קומות מעל הכניסה הקובעת ו21 קומות מתחת הכניסה הקובעת. מוצע בבקשה : 5 קומות מעל הכניסה הקובעת ו21 קומות מתחת הכניסה הקובעת. גובה בניה : עפ"י תקנות - גובה מינימלי לשטח עיקרי הינו 2.50 מ'. מוצע בבקשה - גובה קומה 2.85 מ' נטו. ע"פ נספח גובה מבנה : עפ"י תב"ע – 18.4 מ' ומעליו מעקה יציאה לגג מוצע בבקשה - 18.4 מ' ומעליו מעקה יציאה לגג		

מס' יח"ד : עפ"י תב"ע : 4 יח"ד. מוצע בבקשה : 4 יח"ד. תכסית : מותר עפ"י תב"ע : תכסית תת קרקעית עד 80% : שטח מגרש 482 מ"ר סה"כ תכסית 385.6 מ"ר . מוצע בבקשה : 375.33 מ"ר > 385.6 מ"ר עומד במותר פריסת גדרות : עפ"י תקנות בניה במרווחים גובה קיר תמך עד 3 מ', או לחלופין לדרגו בהתאם לחוק כל 0.6 ס"מ, הוצגו פריסת גדרות כנדרש. ניהול מי נגר : ע"פ תב"ע : יותרו לפחות 20% שטחים חדרי מים מתוך שטח המגרש..השטח לחלחול מי נגר יתאפשר בשטח רמפת הכניסה לחניה, בדרום התוכנית- הוצג 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 : בניין קיים עפ"י היתר 03/247 , לא נידרש תנאי למתן היתר בניה- תצהיר מהנדס נכון. שלביות ביצוע : עפ"י סעיף 7.1 : הבניה תבוצע בהניף אחד, לא תותר בניה בשלבים.		

מוצע בבקשה : הבניה המוצעת בהינף אחד- עומד במותר גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה : המבנה והגדרות המסומנים בצהוב מיועדים להריסה תנאי לתחילת עובדות הבניה בשטח יהא הריסת הבניה. התנאי הוטמע במערכת. חדרים מחוזקים, השלמת דירת גג 5%, ניווד זכויות. לא רלוונטי. תימוכין קיננינים : התקבל טופס בדיקת זיקת בעלות לנכס, התקבל חתימת הבעלים. עניין הבעליות נבדק ע"י אני פירו , וניתן להמשיך תהליך בתיק. תנאים למתן היתר בניה כפי שנוספו במערכת. חוות דעת תכנונית : הבניה המוצעת תואמת לנספח הבינוי אחד לאחד ועומדת לעניין שלביות ביצוע, אין מניעה לאשר -יש לתקן את ההערות ע"ג התוכנית. אישורים טרם דיון : אישור מח' הסדרי תנועה - התקבל אישור 11.8.2024 אישור מח' דרכים – התקבל אישור 11.8.2024 אישור איכות הסביבה- התקבל אישור 26.3.2025 אישור מח' תברואה – התקבל אישור 14.1.24 אישור מח' שפ"ע – התקבל אישור 3.12.23		

התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
הבניה המוצעת אינה מקובלת מבחינה תכנונית וחזותית יש להתאים לנספח הבינוי יש לתקן את ההערות ע"ג התוכנית. אישורים טרם דיון : אישור מח' הסדרי תנועה - יש להציג כנדרש. אישור מח' דרכים –יש להציג כנדרש. אישור איכות הסביבה- יש להציג כנדרש. סטייה ניכרת : הבקשה מהווה סטייה ניכרת לעניין המרפסות , יש להגיש תוכנית כנדרש. נספח בינוי : הבינוי המוצע שונה מנספח הבינוי, לא מוצעים כלל השטחים ומוצע גג ללא שימוש ומרפסות זיז אשר לא מקובלות מבחינה חזותית, לא בוצע הליך פרסומי מתאים ע"כ יש להתאים את הבינוי המוצע לנספח הבינוי.	02/05/2024	דיון ברשות הרישוי : לדחות במתכונת המוצעת

מרפסות : המרפסות המוצעות שונות מהנספח הקיים ואינן מוצעות בהינף אחד ואינן מקובלות מבחינה תכנונית- יש להציע את המרפסות כמאושר בנספח הבינוי בהינף אחד מרפסת גג : מוצעת מרפסת גג בשונה מנספח הבינוי , לא ניתן לאשר הן מבחינה חזותית והן מבחינת שלביות ביצוע יש להציע כמאושר בנספח הבינוי. חניה : -יש להגיש אישור מח' הסדרי תנועה ודרכים כנדרש ותוכנית בהתאם. פריסת גדרות : בבקשה לא מוצג פריסת גדרות- יש להציג כנדרש. ניהול מי נגר : לא מוצע בבקשה חישוב מי נגר- יש להציג כנדרש. חיזוק מבנים : בהצהרת מהנדס נכתב כי התוכנית אינה כוללת בהוראותיה התניה לבדיקת חיזוק המבנה- יש להציג תצהיר מהנדס חדש ומעודכן. שלביות ביצוע : יש להציע את הבניה בהינף אחד ע"פ נספח. חוות דעת תכנונית :		

יש לתקן את ההערות ע"ג התוכנית. 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 : 762708 תחילת תוקף : 12/02/2022 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : *709367 תחילת תוקף 28.05.2021, מגורים ומסחר. *762708 תחילת תוקף 10.02.2022 יעוד עפ"י תוכנית מאושרת קודמת. *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית 703967 חל סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים :	28/02/2024	חוות דעת תכנונית

גובה הבניה המירבי ומספר הקומות. קוי הבניין המפורטים בתשריט. סטיה מהוראות הסעיף 4.2.2.(א)(ג) מרפסות תחושב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה. מפלס הכניסה הקובעת הפונה לדרך ראמללה רחוב אלקנדי יהיה כמפלס המדרכה. הבקשה מהווה סטיה ניכרת לעניין המרפסות , יש להגיש תוכנית כנדרש. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 29.3.23 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. נספח בינוי : קיים נספח בינוי מנחה ומחייב לעניין גובה בניה ומספר קומות. הבינוי המוצע שונה מנספח הבינוי, לא מוצעים כלל השטחים ומוצע גג ללא שימוש ומרפסות זיז אשר לא מקובלות מבחינה חזותית, לא בוצע הליך פרסומי מתאים ע"כ יש להתאים את הבינוי המוצע לנספח הבינוי. שטחי בניה : עפ"י תב"ע : מעל הכניסה הקובעת : עיקרי 1080 מ"ר שרות 110 מ"ר. מתחת הכניסה הקובעת שרות 678 מ"ר. מוצע בבקשה : עיקרי 985.32 מ"ר שרות 841.57 מ"ר השטחים המוצעים עומדים במותר. מרפסות : עפ"י תב"ע :		

ההוראות הבאות יחלו על המרפסות : 1 שטחי המרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5. 2 המרפסות יכולות להיות מקורות ויכולות להיות מקורות חלקית באופן שילוב מרפסת זיז וזאת במסגרת כוללנית ואחידה לבניין. 3 תאסר הקמת מרפסת זיז נוספת , לא מקורה ליח"ד. 4 תאסר המרת השטחים המסומנים למרפסת בטבלה 5 לשימושים אחרים בבנין, ייקבע כי כל המרפסות יוקמו בהינף אחד. 5 לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחי שימושים אחרים בבנין. 6 שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירת במסגרת סגירת מרפסות, במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך. 7 כל סטיה מהוראות אלו תחשב כסטייה ניכרת. מוצע בבקשה : המרפסות המוצעות שונות מהנספח הקיים ואינן מוצעות בהינף אחד ואינן מקובלות מבחינה תכנונית- יש להציע את המרפסות כמאושר בנספח הבינוי בהינף אחד. מרפסת גג : מוצעת מרפסת גג בשונה מנספח הבינוי , לא ניתן לאשר הן מבחינה חזותית והן מבחינת שלביות ביצוע יש להציע כמאושר בנספח הבינוי. חניה : עפ"י סעיף 4.2 : 1 מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן חניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר בניה 2 ניתן להתקין מעליות/מכפילי חניה בהתאם לתקן הישראלי בלבד, המעלית תופעל על ידי מפעלי מעליות קבוע מוצע בבקשה : קומת חניות ללא אישור מחלקת חניה-יש להגיש אישור חניה ודרכים כנדרש ותוכנית בהתאם. 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 : 5 קומות מעל הכניסה הקובעת ו21 קומות מתחת הכניסה הקובעת. מוצע בבקשה : 5 קומות מעל הכניסה הקובעת ו21 קומות מתחת הכניסה הקובעת. גובה בניה : עפ"י תקנות - גובה מינימלי לשטח עיקרי הינו 2.50 מ'. מוצע בבקשה - גובה קומה 2.85 מ' נטו. ע"פ נספח גובה מבנה : עפ"י תב"ע – 18.4 מ' ומעליו מעקה יציאה לגג מוצע בבקשה - 18.4 מ' ומעליו מעקה יציאה לגג מס' יח"ד : עפ"י תב"ע : 4 יח"ד. מוצע בבקשה : 4 יח"ד. תכסית : מותר עפ"י תב"ע : תכסית תת קרקעית עד 80% : שטח מגרש 482 מ"ר סה"כ תכסית 385.6 מ"ר . מוצע בבקשה : 375.33 מ"ר > 385.6 מ"ר עומד במותר פריסת גדרות :		

עפ"י תקנות בניה במרווחים גובה קיר תמך עד 3 מ', או לחילופין לדרגו בהתאם לחוק כל 0.6 ס"מ, בבקשה לא מוצג פריסת גדרות- יש להציג כנדרש. ניהול מי נגר : ע"פ תב"ע : יותרו לפחות 20% שטחים חדרי מים מתוך שטח המגרש..השטח לחלחול מי נגר יתאפשר בשטח רמפת הכניסה לחניה, בדרום התוכנית לא מוצע בבקשה חישוב מי נגר- יש להציג כנדרש. חיזוק מבנים : עפ"י סעיף 6.5 : "היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים... לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413." מוצע בבקשה : הקמת בניין חדש – לא נדרש בהצהרת מהנדס נכתב כי התוכנית אינה כוללת בהוראותיה התניה לבדיקת חיזוק המבנה- יש להציג תצהיר מהנדס חדש ומעודכן. שלביות ביצוע : עפ"י סעיף 7.1 : הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים. מוצע בבקשה : הבניה המוצעת אינה כוללת את כל שטחי הבניה ושונה מנספח הבינוי, יש להגיש את הבניה בהינף אחד ע"פ נספח. גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה : המבנה והגדרות המסומנים בצהוב מיועדים להריסה תנאי לתחילת עובדות הבניה בשטח יהא הריסת הבניה. התנאי הוטמע במערכת. חדרים מחוזקים, השלמת דירת גג 5%, ניווד זכויות. לא רלוונטי.		

תימוכין קיניניים : התקבל טופס בדיקת זיקת בעלות לנכס, התקבל חתימת הבעלים. חוות דעת תכנונית : הבניה המוצעת אינה מקובלת מבחינה תכנונית וחזותית יש להתאים לנספח הבינוי יש לתקן את ההערות ע"ג התוכנית. אישורים טרם דיון : אישור מח' הסדרי תנועה -לא התקבל אישור, יש להציג כנדרש. אישור מח' דרכים – לא התקבל אישור, יש להציג כנדרש. אישור איכות הסביבה- לא התקבל אישור, יש להציג כנדרש. אישור מח' תברואה – התקבל אישור 14.1.24 אישור מח' שפ"ע – התקבל אישור 3.12.23 התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		

בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת	28/02/2024	הבניה המוצעת אינה מקובלת מבחינה תכנונית וחזותית יש להתאים לנספח הבינוי יש לתקן את ההערות ע"ג התוכנית. אישורים טרם דיון : אישור מח' הסדרי תנועה - יש להציג כנדרש. אישור מח' דרכים –יש להציג כנדרש. אישור איכות הסביבה- יש להציג כנדרש. סטייה ניכרת : הבקשה מהווה סטייה ניכרת לעניין המרפסות , יש להגיש תוכנית כנדרש. נספח בינוי : הבינוי המוצע שונה מנספח הבינוי, לא מוצעים כלל השטחים ומוצע גג ללא שימוש ומרפסות זיז אשר לא מקובלות מבחינה חזותית, לא בוצע הליך פרסומי מתאים ע"כ יש להתאים את הבינוי המוצע לנספח הבינוי. מרפסות : המרפסות המוצעות שונות מהנספח הקיים ואינן מוצעות בהינף אחד ואינן מקובלות מבחינה תכנונית- יש להציע את המרפסות כמאושר בנספח הבינוי בהינף אחד מרפסת גג : מוצעת מרפסת גג בשונה מנספח הבינוי , לא ניתן לאשר הן מבחינה חזותית והן מבחינת שלביות ביצוע יש להציע כמאושר בנספח הבינוי.

חניה : -יש להגיש אישור מח' הסדרי תנועה ודרכים כנדרש ותוכנית בהתאם. פריסת גדרות : בבקשה לא מוצג פריסת גדרות- יש להציג כנדרש. ניהול מי נגר : לא מוצע בבקשה חישוב מי נגר- יש להציג כנדרש. חיזוק מבנים : בהצהרת מהנדס נכתב כי התוכנית אינה כוללת בהוראותיה התניה לבדיקת חיזוק המבנה- יש להציג תצהיר מהנדס חדש ומעודכן. שלביות ביצוע : יש להציע את הבניה בהינף אחד ע"פ נספח. חוות דעת תכנונית : יש לתקן את ההערות ע"ג התוכנית. 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	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	2
	תשלום אגרת בניה	3
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	4
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	5
כן	אישור משרד הבריאות	6
	חזזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	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
	יש לתכנן 2 עגלות בנפח 1000 ליטר וקרטוניה	13
	אישור איכות הסביבה להסכם עם מטמנה לשפיכת עודפי פסולת בניה	14
	תנאי להיתר - הגשת מכתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מעלית רכב בתקן ישראל	15
	תצהיר מהנדס מעודכן	16
	צילומי ת.ז./דרכונים בתוקף	17
	הגשת תכנית חתומה הכוללת טבלת יורשים עם חתימות של כולם	18
	טופס 19 חתום ומלא בשמות בעלי הזכויות, היורשים בהתאם לצו ירושה שמספרו 3856/202 מבית הדין השרעי	19
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה כאמור בתקנה 52	20
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	21
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	22
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	23

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים :

הבניה המוצעת תואמת לנספח הבינוי אחד לאחד ועומדת לעניין שלביות ביצוע, אין מניעה לאשר

עניין הבעליות נבדק ע"י אני פירו , וניתן להמשיך תהליך בתיק.

תנאים למתן היתר בניה כפי שנוספו במערכת.

חוות דעת תכנונית :

יש לתקן את ההערות ע"י התוכנית.

סדר יום לוועדה מתאריך - 15/01/2026 - כו טבת תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/10
מספר בקשה	<u>2022/0239.02</u>
מספר סידורי	<u>13</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה/הרחבה לבנין קיים ממ"ד בניית מרפסת .
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	עטיה יעקב
עורך הבקשה	אדריכל פלינק נפתלי
מתכנן השלד	קוזלובסקי דב
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	7

כתובת האתר

מבוא אדמונד פלג 14 , נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30644	27	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
589390	תחילת תוקף	21/11/2020			

תאור הבקשה

היתרים קודמים רלוונטים לבקשה :

2022/239 תוספת בניה ע"פ נספח בינוי.

2022/239.1 תוספת בניה ע"פ נספח בינוי.

מהות הבקשה :

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

מצב מוצע :

תוכנית קומה א, מפלס +5.60 :

עבור משפ' הלפרין מוצעת תוספת שטח עיקרי וממ"ד בחזית מערבית

ובחזית דרומית מוצע הפיכת שטח שרות לעקרי) וכן בתוך הבית הפיכת שטח שורת לעיקרי) + מרפסת זיז

תוכנית קומה ב, מפלס +8.40 :

עבור משפ' סעידיאן מוצעת תוספת שטח עיקרי וממ"ד + בחזית מערבית

ובחזית דרומית מוצע הפיכת שטח שרות לעקרי) וכן בתוך הבית הפיכת שטח שורת לעיקרי) + מרפסת זיז

תוכנית קומה ג, מפלס +11.20 :

עבור משפ' עטיה מוצעת תוספת שטח עיקרי וממ"ד + מרפסת גג בחזית מערבית

ובחזית דרומית מוצע הפיכת שטח שרות לעקרי) וכן בתוך הבית הפיכת שטח שורת לעיקרי) + מרפסת זיז

תוכנית קומה ד, מפלס +14.00 :

עבור משפ' יגר מוצעת תוספת שטח עיקרי + מרפסת גג בחזית מערבית

וכן בתוך הבית הפיכת שטח שורת לעיקרי

ברחוב אדמונד פלג 14 נווה יעקב גוש 30644 חלקה 27.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 18.9.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 27 , בוצע משלוח הודעות לפי תקנה 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

מידע קודם

מתאריך	
31/12/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :
	הבקשה מקובלת מבחינה תכנונית ואין מניעה לאשרה

מרפסות בהסתמך על החלטת וועדה בשכונה זו בתיק רישוי 2022/369 2022/369.1 אין מניעה לאשר למעט מרפסת הזיז ע"ג העמודים בתחום קווי הבניין העמודים והקורות יהיו עשויים מבטון מחופה טיח כהה , יש ליידע את המהנדס יצחק ש. למעי על החלטת מחלקת הרישוי לעניין ובמידה ויתבררו שינויים בחוות דעת ההנדסית הקיימת יש לעדכן את מחלקת הרישוי. 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 :	31/12/2025	חוות דעת תכנונית

589390* תחילת תוקף 21.11.2020 מגורים חוק התכנון והבניה. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס' 2024/5715 שהוגש מיום 19.4.2024 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 : במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 18.9.2025 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 : תוכנית קומה א, מפלס +5.60 : עבור משפ' הלפרין מוצעת תוספת שטח עיקרי וממ"ד בחזית מערבית ובחזית דרומית מוצע הפיכת שטח שרות לעקרי) וכן בתוך הבית הפיכת שטח שורת לעיקרי) + מרפסת זיז		

המוצע בתוכנית תואם לנספח הבנוי למעט מרפסת הזיז שמוצעת גדולה יותר, אך בתוך קוי הבנין- בהסתמך על החלטת וועדה בשכונה זו בתיק רישוי 2022/369.1 אין מניעה לאשר למעט מרפסת הזיז ע"ג העמודים בתחום קווי הבניין העמודים והקורות יהיו עשויים מבטון מחופה טיח כהה , יש ליידע את המהנדס יצחק ש. למעי על החלטת מחלקת הרישוי לעניין ובמידה ויתבררו שינויים בחוות דעת ההנדסית הקיימת יש לעדכן את מחלקת הרישוי. תוכנית קומה ב, מפלס +8.40 : עבור משפ' סעידיאן מוצעת תוספת שטח עיקרי וממ"ד + בחזית מערבית ובחזית דרומית מוצע הפיכת שטח שרות לעקרי) וכן בתוך הבית הפיכת שטח שורת לעיקרי) + מרפסת זיז בהסתמך על החלטת וועדה בשכונה זו בתיק רישוי 2022/369.1 אין מניעה לאשר למעט מרפסת הזיז ע"ג העמודים בתחום קווי הבניין העמודים והקורות יהיו עשויים מבטון מחופה טיח כהה , יש ליידע את המהנדס יצחק ש. למעי על החלטת מחלקת הרישוי לעניין ובמידה ויתבררו שינויים בחוות דעת ההנדסית הקיימת יש לעדכן את מחלקת הרישוי. תוכנית קומה ג, מפלס +11.20 : עבור משפ' עטיה מוצעת תוספת שטח עיקרי וממ"ד + מרפסת גג בחזית מערבית ובחזית דרומית מוצע הפיכת שטח שרות לעקרי) וכן בתוך הבית הפיכת שטח שורת לעיקרי) + מרפסת זיז המוצע בתוכנית תואם לנספח הבנוי למעט מרפסת הזיז שמוצעת גדולה יותר וע"ג עמודים, אך בתוך קוי הבנין ובחזית מערבית לא מוצע כל הבינוי ומוצעת מרפסת גג במקום – בהסתמך על החלטת וועדה בשכונה זו בתיק רישוי 2022/369.1 אין מניעה לאשר למעט מרפסת הזיז ע"ג העמודים בתחום קווי הבניין		

העמודים והקורות יהיו עשויים מבטון מחופה טיח כהה , יש ליידע את המהנדס יצחק ש. למעי על החלטת מחלקת הרישוי לעניין ובמידה ויתבררו שינויים בחוות דעת ההנדסית הקיימת יש לעדכן את מחלקת הרישוי. תוכנית קומה ד, מפלס +14.00 : עבור משפ' יגר מוצעת תוספת שטח עיקרי + מרפסת גג בחזית מערבית וכן בתוך הבית הפיכת שטח שורת לעיקרי- המוצע בתוכנית תואם לנספח הבנוי למעט מרפסת הגג 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 למעט הדירה העליונה משפ' יגר 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 : עפ"י סעיף ו(7) : היתר לתוספות הבניה למבנה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413. הוגש נוהל בקרה הנדסי כנדרש עם עמודים לגבי המרפסות זיז , אין מניעה לאשר היות ומרפסות אלו עפ"י נספח בינוי. 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 המוצעת בבניינים אחרים שבתכנית. מוצע בבקשה : בינוי עפ"י נספח מקומה א ע"ג קומת הקרקע שמאושר בהיתר 22/239.1 עד לקומה ד - עומד לעניין השלביות תימוכין קניינים : בינוי ע"פ נספח- לא נדרש. חוות דעת תכנונית : הבקשה המוצעת תואמת לנספח הבינוי- אין מניעה לאשר מרפסות בהסתמך על החלטת וועדה בשכונה זו בתיק רישוי 2022/369 2022/369.1 אין מניעה לאשר למעט מרפסת הזיז ע"ג העמודים בתחום קווי הבניין העמודים והקורות יהיו עשויים מבטון מחופה טיח כהה , יש ליידע את המהנדס יצחק ש. למעי על החלטת מחלקת הרישוי לעניין ובמידה ויתבררו שינויים בחוות דעת ההנדסית הקיימת יש לעדכן את מחלקת הרישוי.		

יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		
אישורים טרם דיון :		
אישור מחלקת איכות הסביבה- לא נדרש		
אישור מחלקת שפ"ע- התקבל אישור 17.9.2025		

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
	תנאי למתן היתר בניה היא השלמת רישום התצ"ר ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם	9
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	10
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	11
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	12

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

הבקשה מקובלת מבחינה תכנונית ואין מניעה לאשרה

מרפסות

בהסתמך על החלטת וועדה בשכונה זו בתיק רישוי 2022/369.1

אין מניעה לאשר למעט מרפסת הזיז ע"ג העמודים בתחום קווי הבניין

העמודים והקורות יהיו עשויים מבטון מחופה טיח כהה ,

יש ליידע את המהנדס יצחק ש. למעי על החלטת מחלקת הרישוי לעניין ובמידה ויתבררו שינויים בחוות דעת ההנדסית הקיימת יש לעדכן את מחלקת הרישוי.

חוות דעת תכנונית :

יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 15/01/2026 - כו טבת תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/10
מספר בקשה	<u>2019/0230.01</u>
מספר סידורי	<u>14</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הכשרת תוספת בניה ע"פ תב"ע 1400+תב"ע 1132786 ושאושרה בתיק 2.11/16
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	שאדי רני מהרן
עורך הבקשה	מרקס בתיה
מתכנן השלד	ביטון אריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	10

כתובת האתר

שלמה זלמן דרוק 69 , רמת שלמה

גוש	חלקה	בשלמות
30565	24	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1132786	תחילת תוקף	02/04/2024			
14000ב	תחילת תוקף	05/09/2015			
1973ב	תחילת תוקף	11/03/1993			
5/36/06	תחילת תוקף	02/03/1998			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

- בתאריך 13.11.2017 בת.ב 2016/0011.00 ובו אושר " סגירת מרפסות :".

- בתאריך 28.03.2019 בת.ב 2016/0011.01 ובו אושר " סגירת מרפסות :".

מהות הבקשה המוצעת :

בשכונת רמת שלמה, ברחוב שלמה זלמן דרוק 69, תוספת בינוי ע"פ תב"ע.

גוש : 30565 חלקה : 24.

מצב מוצע :

קומה קומת מרתף תחתונה במפלס -8.88 :

מש' שאדי- מוצע תוספת בינוי למגורים.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

תום מועד התנגדויות בתאריך 31.07.2025. ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 24 .

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

מידע קודם

מתאריך	
15/12/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים לאשר בכפוף : המוצע בבקשה עומד במותר אין מניעה לאשר. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. ניהול מי נגר : סעיף 6.1- יש להציג תחשיב כי המוצע עומד בהוראות הסעיף לעניין מי נגר.

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/36/06 תחילת תוקף : 02/03/1998 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : *1132786- תחילת תוקף 02/04/2024. * 14000 ב -תחילת תוקף 05/09/2015, מגורים. מבטלת : את תכנית מתאר 62. *1973 ב' תחילת תוקף 18/03/1993 -אזור מגורים 2 מיוחד. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : ע"פ תבע 14000 ב' סעיף 4.1.2 (ו')- מס' יח"ד הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת . קווי הבניין בתוכנית הינם מחייבים וכל צמצום של השטח שבין גבול המגרש לבין הבינוי למרחק הקטן מ-3 מ' יחשב כסטייה ניכרת . מס' הקומות המירבי בתוכנית הינו מחייב. הנסיגות המופיעות בנספח הבינוי בכל הקומות הינן מחייבות. שלבי הביצוע המוגדרים בתוכנית זו הינם מחייבים. אי סימון חריגות הבניה להריסה בהיתר מבוקש תחשב כסטייה ניכרת.	11/12/2025	חוות דעת תכנונית

המוצע בבקשה אינו מהווה סטיה ניכרת. נספח בינוי : תבע 1132786- תוספות שטחי הבנייה לצורך מימוש התוספות כפי שנקבעו בנספח הבינוי של התוכנית המאושרת החלה בשטח. ע"פ תבע 14000 ב קיים נספח בינוי מס' 3 - מפורט הנספח מנחה למעט הנתונים הבאים שהינם מחייבים : קווי בניין, מס' יח"ד מרבי, מס' קומות , הריסה ונסיגות בכל הקומות. מוצע בבקשה : קומה קומת מרתף תחתונה במפלס 8.88 - : מש' שאדי- מוצע תוספת בינוי למגורים – (ראה סעיף שטחי בנייה). המוצע תואם נספח הבינוי ע"כ אין מניעה לאשר. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2025/5093.00 שהוגש מיום 16/02/2025 ע"י המח' למידע תכנוני. המוצע בבקשה בתחום קווי הבניין המאושרים. שטח בניה : מוצע בבקשה : קומה קומת מרתף תחתונה במפלס 8.88 - : מש' שאדי- מוצע תוספת בינוי למגורים. מוצע בחזית דרום תוספת בינוי למגורים בשטח 25.88 מ"ר – תואם נספח אין מניעה לאשר. ע"פ נספח הבינוי לדירה המבוקשת אשרו שטחים בחזית צפון בסך - $26.5 = 53/2$ מ"ר. מוצע בחזית צפון תוספת בינוי למגורים בשטח 23.6 מ"ר – המוצע בבקשה עומד במותר לעניין השטחים, לעניין צורת הבינוי התקבלו אישורים מבעלי העמדה כי הם מסכימים לשינוי. אין מניעה לאשר.		

מס' קומות/ גבהים : בבקשה הנ"ל לא מוצע תוספת קומות. מס' יח"ד : לא מוצע בבקשה זו תוספת יח"ד ע"כ לא רלוונטי לבקשה זו. שלבי ביצוע : ע"פ תבע 14000 סעיף 4.1.2 ז - "בניה בקומת הגג תבוצע הינף אחד". "בנייה בחזיתות שאינן מדורגות - כל כניסה בעמודה שלמה בהינף אחד". "הבניה בבניינים מדורגים בכל קומה באותה כניסה בהינף". "תוספת בנייה בחללים קיימים תותר בנפרד מההרחבות שבמגרש". ע"פ תבע 1132786 סעיף 7.1 - כמפורט בסעיף 4.1.2 א.6 - "הבניה בקומת הגג תתאפשר לכל יחידת דיור בנפרד ללא תלות ביחידת דיור אחרת" - לא רלוונטי לבקשה זו. "בחזיתות מדורגות – בהרחבות הנובעות מנסיגות בבינוי , תתאפשר הרחבת דיור לכל יחידת דיור בנפרד ללא תלות ביתר הקומות או ביחידת דיור אחרת- לא רלוונטי לבקשה זו. "בחזיתות שאינן מדורגות – תתאפשר בניה בכל עמודה מלמטה למעלה ללא דילוג על קומה כלשהי. המוצע בבקשה עומד במותר – אין מניעה לאשר. ממ"ד : לא מוצע ממ"ד בבקשה זו. מרפסות : לא מוצע מרפסות בבקשה זו.		

תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : ניתן אישור בתאריך 24.11.25 - "לאשר את הבקשה" . אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך 08.07.25 - "לאשר את הבקשה" . ניהול מי נגר : סעיף 6.1- יש להציג תחשיב כי המוצע עומד בהוראות הסעיף לעניין מי נגר. תימוכין קניינים : הבינוי המוצע תואם נספח בינוי מבחינת השטחים. בחזית צפון קיים שינוי מן הקונטור המאושר בתב"ע, בעלי הנכס בעמודה חתמו ואישרו כי הם מסכימים לשינוי המוצע. נוהל בקרה הנדסית : תבע 1132786 סעיף 4.1.2 (10)- "היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413 א/ו הוראות תקן אחר שרלוונטי לנושא זה". מדובר בבניין שנבנה לאחר 1980 ע"כ לא נדרש. חוות דעת תכנונית : המוצע בבקשה עומד במותר 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
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	9
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	10
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	11

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר בכפוף :

המוצע בבקשה עומד במותר אין מניעה לאשר.

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

ניהול מי נגר :

סעיף 6.1- יש להציג תחשיב כי המוצע עומד בהוראות הסעיף לעניין מי נגר.

סדר יום לוועדה מתאריך - 15/01/2026 - כו טבת תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/10
מספר בקשה	<u>1980/0903.08</u>
מספר סידורי	<u>15</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה ע"פ תב"ע 5917.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	רוזן יוסף נתן
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות נטף יואן
מתכנן השלד	ביאזי יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	6

כתובת האתר

תל חי 17, קטמון הישנה

גוש	חלקה	בשלמות
30004	6	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2878	תחילת תוקף	27/08/1989			
30004ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
5917	תחילת תוקף	06/07/2000			

תאור הבקשה

מדובר בבנין מגורים קיים ברח' תל חי 17, בשכונת קטמון הישנה.

היתרים קודמים :

היתר מס' 8301 | רישוי 1980/903.00 – הקמת בנין חדש.

היתר מס' 47760 | רישוי 1980/903.02 – הרחבת דירה במפלס -2.80

היתר מס' 49525 | רישוי 1980/903.03 – תוספת במפלס +5.60 לשתי דירות משפחת אמלן + גודמן

היתר מס' 54243 | רישוי 1980/903.04 – תוספת עבור דירה בשלושה מפלסים

מהות הבקשה :

תוספת בינוי במפלס +5.60 ושינויים בגג לפי נספח תב"ע 5917.

פרסום הקלות :

ללא הקלות, במעמד פתיחת הבקשה בוצע משלוח הודעות לפי תקנה 36 לחוק.

תום מועד להתנגדויות : 31/07/2025, ללא התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

בדיקת הבעלות בוצעה במעמד פתיחת התיק ע"י דסק שירות הלקוחות ובאחריותם.

מידע קודם

מתאריך	
29/12/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים נדרשת הבהרה ליתרת השטחים בתב"ע 5917 בנוסף ליקויים ע"ג ההרמוניקה. שטח עיקרי עפ"י תב"ע 5917 מתן שטחים עיקריים מעל הכניסה הקובעת : עד 573 מ"ר (מתוכו 119 מ"ר תוספות תב"ע). המוצע במסגרת הבקשה הינו במפלס +5.60 עבור דירת המבקש סה"כ 28.47 מ"ר. המוצע בהתאמה לנספח תב"ע 5917 ולכן ככל הנראה עומד במותר. עם זאת נדרשת הבהרה מהי יתרת השטחים שנותרה בתב"ע 5917 וכן לגבי חלוקת השטחים עד כה במסגרת התב"ע. היות ואושר בהיתר 1980/930.03 שטחים לטובת השכן במפלס +5.60 סה"כ למפלס הני"ל כ-73.64 מ"ר, כאשר סה"כ השטחים לבקשה כ-147 מ"ר – עפ"י תב"ע 5917 מותר עיקרי עד 119 מ"ר, כך שיחד עם הבינוי הקיים ניתן סה"כ 573 מ"ר שטחים עיקריים. במקביל לבקשה זו , ישנה בקשה בהליך מתקדם, מאושר בכפוף לשינויים ובתנאים מתאריך 12/02/2025

ובמסגרת הבקשה מוצע תוספת ממ"ד בקומת הקרקע ותוספת שטח עיקרי 11.26 מ"ר כאשר 4.70 מ"ר מצוי בתחום בינוי קיים. על ע"ב להציג נתונים עפ"י היתרים קודמים (בחלקן בוצע פרסום עקב חריגה מנספח בינוי, כך שתתכן אי התאמה לשטחים הנותרים) וכן שיוכם לתב"ע 5917 על מנת לאימוד את יתרת השטחים הנוכחית. ככל הנראה עומד במותר, לא ניתן לבחון זאת ללא הצגת הנתונים. עיצוב אדריכלי תב"ע 5917 סעיף (ז) – הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים..." במסגרת הבקשה לא מצוין חומר הגמר, על ע"ב לציין זאת בחזיתות ובחתיכים קולטי שמש על הגג סעיף 11 – "...בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים) במסגרת הבקשה ללא התייחסות לסעיף זה. על ע"ב להציג כנדרש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5917 תחילת תוקף : 06/07/2000 ייעוד הקרקע : מס' תכנית שחלה בחלקה : 5917 תחילת תוקף : 06/07/2000 אזור מגורים : 1 מיוחד	17/12/2025	חוות דעת תכנונית

ע"פ הוראות תכנית 5917 סעיף 9 : "השטח הצבוע... הוא אזור מגורים 1 מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית 2878 לאזור מגורים 1 למעט ההוראות שעומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן : ..." התכנית כפופה לתכנית מתאר וחלות בה הוראות מתכנית 2878. גוש : 3004 חלקה : 6 הבקשה נבחנה לפי תיק מידע 2025/5238 מתאריך 19/02/2025 סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה הקלות הבקשה הוגשה ללא הקלות, עפ"י תב"ע 5917. סטייה ניכרת תכנית המתאר וכן תב"ע 5917 אינן כוללות הוראות לעניין סטייה ניכרת. תב"ע 2878 כוללת הוראת בסעיף 8(א) לענין סטייה ניכרת – "נקבע בזאת... כי הבינוי שע"פ התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטייה ניכרת וכל תוספת קומות או הגדלת אחוזי בניה, שלא בהתאם לתכנית זו הראה כסטייה ניכרת..." ע"פ הוראות תכנית 5917 סעיף 9 : "השטח הצבוע... הוא אזור מגורים 1 מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית 2878 לאזור מגורים 1 למעט ההוראות שעומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן : ..." נספח בינוי תשריט תב"ע 5917 מחייב בקנ"מ 1:250 (שינוי תכנית מתאר מקומית). נספח שותק בקנ"מ 1:100 ולכן הינו מחייב. קווי בנין עפ"י הוראות תב"ע 5917 – סעיף 9		

"השטח הצבוע בתשריט בצבע ורוד עם קווים אלכסוניים ברקע הוא אזור מגורים 1 מיוחד" ההוראות כוללות הפניה לנספח אשר מאפשר תוספות בנייה בכל הקומות. המוצע בתחום התוספות ולכן עומד במותר. מספר קומות תב"ע 5917 – סעיף 6(ו) – "קביעת מס' הקומות המירבי ל-4 קומות" סעיף 9(ד) – "מס' קומות מירבי לבנין יהא 4 קומות" מוצע: תוספת בינוי במפלס +5.60 מהווה כקומה שלישית מה- 0.00 וכן במפלס +8.40 מהווה כקומת גג בשימוש עד 1.80 מ'. נכלל במס' הקומות המירבי כקומה רביעית עפ"י השלמת הוראות מתב"ע 2878 סעיף 9(1) ותב"ע 5917 סעיפים: 9(א)-9(ה) המוצע תואם נספח מס' 1 (ראה חתך ג-ג) ולכן עומד במותר . גבהים עפ"י הוראות בינוי תב"ע 2878 סעיף 9(1) – "גג הרעפים כאשר גובה המרזב לא יעלה על 10 מ' מפני הקרקע הסופיים, שיפוע הגג לא יעלה על 30 מעלות, שטחים בחלל הגג שגובהם 2.2 מ' ומעלה ייכללו במניין אחוזי הבנייה המותרים (כלומר תתכן קומה רביעית מובלעת בחלל הגג הרעפים במידה ומיצוי זכויות הבניה לא מאפשר אחרת)." עפ"י הוראת תכנית 5917 סעיף 9 – "חלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית 2878 לאזור מגורים 1 למעט ההוראות שעומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן..." סעיף 9(ה) " גובה הבניה יהיה כמצוין בנספח מס' 1" – הוראה זו גוברת על ההוראה בתב"ע 2878. במסגרת הבקשה המוצע תואם נספח תב"ע 5917 (ראה חתך ג-ג) שהינו מחייב, כאשר לעניין גובה הגג מוגדר כ-10.40 מ' , בכפוף לסעיף הנ"ל ניתן לאשר על אף החריגה מהוראת תב"ע 2878 סעיף 9(1). עומד במותר מספר יחידות דיור בבקשה מוצעת תוספת במפלס דירה קיימת ללא שינוי במס' יח"ד. עומד במותר. שטחי בניה		

שטח עיקרי עפ"י תב"ע 5917 מתן שטחים עיקריים מעל הכניסה הקובעת : עד 573 מ"ר (מתוכו 119 מ"ר תוספות תב"ע). המוצע במסגרת הבקשה הינו במפלס +5.60 עבור דירת המבקש סה"כ 28.47 מ"ר. המוצע בהתאמה לנספח תב"ע 5917 ולכן ככל הנראה עומד במותר. עם זאת נדרשת הבהרה מהי יתרת השטחים שנותרה בתב"ע 5917 וכן לגבי חלוקת השטחים עד כה במסגרת התב"ע. היות ואושר בהיתר 1980/930.03 שטחים לטובת השכן במפלס +5.60 סה"כ למפלס הנ"ל כ-73.64 מ"ר, כאשר סה"כ השטחים לבקשה כ-147 מ"ר – עפ"י תב"ע 5917 מותר עיקרי עד 119 מ"ר, כך שיחד עם הבינוי הקיים ניתן סה"כ 573 מ"ר שטחים עיקריים. במקביל לבקשה זו , ישנה בקשה בהליך מתקדם, מאושר בכפוף לשינויים ובתנאים מתאריך 12/02/2025 ובמסגרת הבקשה מוצע תוספת ממ"ד בקומת הקרקע ותוספת שטח עיקרי 11.26 מ"ר כאשר 4.70 מ"ר מצוי בתחום בינוי קיים. על ע"ב להציג נתונים עפ"י היתרים קודמים (בחלקן בוצע פרסום עקב חריגה מנספח בינוי, כך שתתכן אי התאמה לשטחים הנותרים) וכן שיוכם לתב"ע 5917 על מנת לאימוד את יתרת השטחים הנוכחית. ככל הנראה עומד במותר, לא ניתן לבחון זאת ללא הצגת הנתונים . עיצוב אדריכלי תב"ע 5917 סעיף (ז) – הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים..." במסגרת הבקשה לא מצוין חומר הגמר, על ע"ב לציין זאת בחזיתות ובחתיכים קולטי שמש על הגג סעיף 11 – "...בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים) במסגרת הבקשה ללא התייחסות לסעיף זה. על ע"ב להציג		

כנדרש. תימוכין קניינים בשטח משותף בדיקת בעלויות בוצע ע"י דסק השירות ובאחריותם. שלביות ביצוע התכנית החלה בחלקה הנידונה אינה כוללת סעיף שלביות לענין המגורים. תנאים טרם דיון איכות הסביבה – סומן כלא שייך מתאריך 04/05/2025 ע"י המערכת. שפי"ע – מאושר מתאריך 14/07/2025 ע"י כהנה ענבל סבי. הערה: הוגשה התחייבות לשמור העצים שימור – מאושר מתאריך 16/09/2025 ע"י הלוי קארין. 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

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	הערת אזהרה - מספר יח"ד הינו 6 - לא תותר תוספת יח"ד.
10	תצהיר חתום של עורך הבקשה
11	תצהיר חתום של מתכנן השלד
12	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

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

נדרשת הבהרה ליתרת השטחים בתב"ע 5917 בנוסף ליקויים ע"ג ההרמוניקה.

שטח עיקרי

עפ"י תב"ע 5917 מתן שטחים עיקריים מעל הכניסה הקובעת: עד 573 מ"ר (מתוכו 119 מ"ר תוספות תב"ע).

המוצע במסגרת הבקשה הינו במפלס +5.60 עבור דירת המבקש סה"כ 28.47 מ"ר.

המוצע בהתאמה לנספח תב"ע 5917 ולכן ככל הנראה עומד במותר.

עם זאת נדרשת הבהרה מהי יתרת השטחים שנותרה בתב"ע 5917 וכן לגבי חלוקת השטחים עד כה במסגרת התב"ע. היות ואושר בהיתר 1980/930.03 שטחים לטובת השכן במפלס +5.60 סה"כ למפלס הנ"ל כ-73.64 מ"ר, כאשר סה"כ השטחים לבקשה כ-147 מ"ר – עפ"י תב"ע 5917 מותר עיקרי עד 119 מ"ר, כך שיחד עם הבינוי הקיים ניתן סה"כ 573 מ"ר שטחים עיקריים.

במקביל לבקשה זו, ישנה בקשה בהליך מתקדם, מאושר בכפוף לשינויים ובתנאים מתאריך 12/02/2025

ובמסגרת הבקשה מוצע תוספת ממ"ד בקומת הקרקע ותוספת שטח עיקרי 11.26 מ"ר כאשר 4.70 מ"ר מצוי בתחום בינוי קיים.

על ע"ב להציג נתונים עפ"י היתרים קודמים (בחלקן בוצע פרסום עקב חריגה מנספח בינוי, כך שתתכן אי התאמה לשטחים הנותרים) וכן שיוכם לתב"ע 5917 על מנת לאימוד את יתרת השטחים הנוכחית.

ככל הנראה עומד במותר, לא ניתן לבחון זאת ללא הצגת הנתונים.

עיצוב אדריכלי

תב"ע 5917 סעיף (ז) – הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים..."

במסגרת הבקשה לא מצוין חומר הגמר, על ע"ב לציין זאת בחזיתות ובחתיכים

קולטי שמש על הגג

סעיף 11 – "...בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים)

במסגרת הבקשה ללא התייחסות לסעיף זה. על ע"ב להציג כנדרש.

סדר יום לוועדה מתאריך - 15/01/2026 - כו טבת תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/10
מספר בקשה	<u>2025/0186.00</u>
מספר סידורי	<u>16</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בניין חדש בן 2 קומות סה"כ 2 יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נוהל מוכתר
הכשרת עבירה	לא
המבקש	בשיר עבד אל כרים
עורך הבקשה	מהנדס חמאדה ראדי
מתכנן השלד	מהנדס חמאדה ראדי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

חיי בשיר סמטה 58 , ערב א-סואחרה

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
9481	תחילת תוקף	28/08/2010			

תאור הבקשה

מהות הבקשה-

הבקשה מוצעת בשכונת ערב א-סואחרה, רחוב חי בשיר סמטה 5, גוש : 31249, מגרש : 28.

הבקשה מציעה הכשרת בניין מגורים בן שתי קומות. סה"כ 2 יח"ד.

בעלויות-

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

הליך פרסום-

בוצע הליך משלוח הודעות לפי תקנה 36.

תאריך תום מועד הגשת התנגדויות 26/09/2025.

לפי נתוני המערכת, לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
29/12/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים להלן תיקונים נדרשים בהתאם לסעיפים : שטחי בניה עפ"י הוראות התכנית, טבלת יעודי קרקע למגרש 28 : שטחי בנייה מעל הקרקע שטח עיקרי- 250 מ"ר. שטח שירות- 40 מ"ר. שטחי בניה מתחת הקרקע שטח שירות- 40 מ"ר. עפ"י הבקשה המוצעת, טבלת חישובי שטחים- שטחי בנייה מעל הקרקע עיקרי- 150.53 מ"ר. שירות- 31.75 מ"ר. יתרת שטח עיקרי לניצול- 99.47 מ"ר. יתרת שטח שירות לניצול- 8.25 מ"ר. בבחינת שטחי הבנייה במגרש נמצא כי נותרו שטחים לניצול.

לפיכך, על עורך הבקשה לתכנן בהתאם, תוך ידיעה כי התכנית מגבילה את הבנייה הן בגובה והן במספר הקומות ויש לנצל כבר בשלב זה את מלוא הזכויות המותרות, שכן בעתיד לא תתאפשר בקשה נוספת להקלה עבור שטחים או גובה מעבר למותר בתכנית. הוראות בניה -עפ"י סעיף 5.2.5 "הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת." -יש להציג בהרמוניקה סוג אבן בחזיתות המבנה. תכסית מעל מפלס ה+0.00 עפ"י סעיף 5.2.7 "תקבע תכסית מקסימלית לבינוי של 40 אחוז בכל מגרש וזאת בכדי לאפשר פיתוח שטח גם במגרשי המגורים". לבחינה סופית, יש להציג חישוב תכסית הבנייה ע"ג ההרמוניקה. קיר תמך עפ"י סעיף 5.2.8 "קירות התמך המוצעים בתוכנית יהיו בגובה של 4 מטר לכל היותר. במקרה שיהיה צורך בקירות גבוהים יותר, יבוצע בהם דרוג ברוחב של 3 מטרים לפחות. " תנאים טרם דיון איכות הסביבה - התקבל אישור בתאריך 04/11/2025 ע"י בצלאל אורטל- ההרמוניקה שנבדקה היא ההרמוניקה שהוגשה ברישוי בתאריך 2025/ 28/04. אגף שפ"ע - התקבל אישור בתאריך 04/09/2025 ע"י כהנה ענבל. אגף תברואה - התקבל אישור בתאריך 26/11/2025 ע"י שני מזרחי- " 2 יח"ד		

יש לתכנן פח 1 בנפח 350 ליטר " הסדרי תנועה - התקבל אישור בתאריך 28/10/2025 ע"י זבריקו בת אל - " אין התנגדות לתכנית מוצע 2 מ"ח עבור 2 יח"ד חדשות בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי בתאריך 28/10/2025 " מחלקת הדרכים- התקבל אישור בתאריך 04/11/2025 ע"י חמארשה דאנא -" אין מניעה לקידום את התיק בכפוף לאישור צוות בקרת תנועה כניסה למקומות חניה ממפלס קיים תנאי לטופס 4- בניית גדרות בגבולות חלקה לוקים " מחלקת מאור- התקבל אישור בתאריך 16/10/2025 ע"י עזרא יועז . 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 : 9481 תחילת תוקף : 28/08/2010 ייעוד הקרקע : התוכנית כפופה לתכנית המתאר ותכנית 2683 א' סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה :	15/12/2025	חוות דעת תכנונית

התכנית החלה בחלקה אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי קיים נספח בינוי ופיתוח מס' 1, הבינוי מבטא את נפח הבינוי המוצע, את פיתוח השטח, את הדרכים והחניות, קירות תמך, מעברים, מדרגות, מפלסי קרקע ומפלסי המבנה. התכנית הינה מנחה למעט מס' יח"ד מירבי, גובה ומספר קומות מירבי וקוי בנין שהינם מחייבים. קווי בניין הבחינה נערכה לפי תיק מידע מס' 2024/6846.00 בתאריך 11/12/2024 ע"י המחלקה למידע תכנוני. קווי הבניין סומנו עפ"י תכנית מס' 9481 לאזור מגורים מיוחד. לא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. מספר קומות עפ"י הוראות התכנית, טבלת יעודי קרקע למגרש 28 : "מספר קומות מוצע- 3." הבקשה מציעה הכשרת בניין מגורים בן 2 קומות. אין חריגה ממספר הקומות. גבהים עפ"י נספח בינוי מס' 1, הגובה המירבי המותר לבנייה, הינו : 09.406 מ'. עפ"י הבקשה, הגובה המירבי המוצע, הינו : 637.25 מ'. אין חריגה מהגובה המותר. מספר יחידות דיור		

עפ"י הוראות התכנית, טבלת יעודי קרקע למגרש 28 : "מס' יח"ד- 3" בשטח המגרש קיים בניין מגורים הכולל סה"כ 2 יח"ד. שטחי בניה עפ"י הוראות התכנית, טבלת יעודי קרקע למגרש 28 : שטחי בנייה מעל הקרקע שטח עיקרי- 250 מ"ר. שטח שירות- 40 מ"ר. שטחי בניה מתחת הקרקע שטח שירות- 40 מ"ר. עפ"י הבקשה המוצעת, טבלת חישובי שטחים- שטחי בנייה מעל הקרקע עיקרי- 150.53 מ"ר. שירות-31.75 מ"ר. יתרת שטח עיקרי לניצול- 99.47 מ"ר. יתרת שטח שירות לניצול- 8.25 מ"ר. בבחינת שטחי הבנייה במגרש נמצא כי נותרו שטחים לניצול. לפיכך, על עורך הבקשה לתכנן בהתאם, תוך ידיעה כי התכנית מגבילה את הבנייה הן בגובה והן במספר הקומות ויש לנצל כבר בשלב זה את מלוא הזכויות המותרות, שכן בעתיד לא תתאפשר בקשה נוספת להקלה עבור שטחים או גובה מעבר למותר בתכנית. ממ"ד		

עפ"י הבקשה, מוצעת עמודת ממ"דים בצד המערבי, כאשר שטח ממ"ד בדירה מס' 1 הינו : 15.43 מ"ר. שטח ממ"ד בדירה מס' 2 הינו 38.12 מ"ר. השטח החורג מהמותר לפי התקנות מחושב במסגרת השטחים העיקרים. הוראות בניה -עפ"י סעיף 5.2.5 "הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת." -יש להציג בהרמוניקה סוג אבן בחזיתות המבנה. תכסית מעל מפלס ה+0.00 עפ"י סעיף 5.2.7 "תקבע תכסית מקסימלית לבינוי של 40 אחוז בכל מגרש וזאת בכדי לאפשר פיתוח שטח גם במגרשי המגורים". לבחינה סופית, יש להציג חישוב תכסית הבנייה ע"ג ההרמוניקה. קיר תמך עפ"י סעיף 5.2.8 "קירות התמך המוצעים בתוכנית יהיו בגובה של 4 מטר לכל היותר. במקרה שיהיה צורך בקירות גבוהים יותר, יבוצע בהם דרוג ברוחב של 3 מטרים לפחות. " שלביות ביצוע התכנית החלה בחלקה אינה כוללת סעיף שלביות ביצוע. תנאים טרם דיון איכות הסביבה - התקבל אישור בתאריך 04/11/2025 ע"י בצלאל אורטל- ההרמוניקה שנבדקה היא ההרמוניקה שהוגשה ברישוי בתאריך 2025/ 28/04. אגף שפ"ע - התקבל אישור בתאריך 04/09/2025 ע"י כהנה ענבל.		

אגף תברואה - התקבל אישור בתאריך 26/11/2025 ע"י שני מזרחי- " 2 יח"ד יש לתכן פח 1 בנפח 350 ליטר " הסדרי תנועה - התקבל אישור בתאריך 28/10/2025 ע"י זבריקו בת אל - " אין התנגדות לתכנית מוצע 2 מ"ח עבור 2 יח"ד חדשות בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי בתא 28/10/2025 " מחלקת הדרכים- התקבל אישור בתאריך 04/11/2025 ע"י חמארשה דאנא -" אין מניעה לקידום את התיק בכפוף לאישור צוות בקרת תנועה כניסה למקומות חניה ממפלס קיים תנאי לטופס 4- בניית גדרות בגבולות חלקה לוקים " מחלקת מאור- התקבל אישור בתאריך 16/10/2025 ע"י עזרא יועז . יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	אישור שירותי הכבאות	4
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	5
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	6
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח	7
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	8
	תשלום אגרת בניה	9
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	10
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	11
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	12
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	13
	בדיקה מול מחלקת מידע ומיפוי באם ניתן לרשום את התצ"ר.	14
	קביעת גובה הכביש הגובל.	15
	הגשת תכנית מפורטת של הדרך לאישור מח' תושי"ה.	16
	הריסת המסומן בצהוב וקבלת אישור פיקוח	17
	הריסת המסומן בצהוב וקבלת אישור פיקוח	18
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	19
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	20
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	21

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

להלן תיקונים נדרשים בהתאם לסעיפים :

שטחי בניה

עפ"י הוראות התכנית, טבלת יעודי קרקע למגרש 28 :

שטחי בנייה מעל הקרקע

שטח עיקרי- 250 מ"ר.

שטח שירות- 40 מ"ר.

שטחי בניה מתחת הקרקע

שטח שירות- 40 מ"ר.

עפ"י הבקשה המוצעת, טבלת חישובי שטחים-

שטחי בנייה מעל הקרקע

עיקרי- 150.53 מ"ר.

שירות- 31.75 מ"ר.

יתרת שטח עיקרי לניצול- 99.47 מ"ר.

יתרת שטח שירות לניצול- 8.25 מ"ר.

בבחינת שטחי הבנייה במגרש נמצא כי נותרו שטחים לניצול.

לפיכך, על עורך הבקשה לתכנן בהתאם, תוך ידיעה כי התכנית מגבילה את הבנייה הן בגובה והן במספר הקומות

ויש לנצל כבר בשלב זה את מלוא הזכויות המותרות, שכן בעתיד לא תתאפשר בקשה נוספת להקלה עבור שטחים או גובה מעבר למותר בתכנית.

הוראות בניה

-עפ"י סעיף 5.2.5 "הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת". -יש להציג בהרמוניקה סוג אבן בחזיתות המבנה.

תכסית

מעל מפלס ה+0.00

עפ"י סעיף 5.2.7 "תקבע תכסית מקסימלית לבינוי של 40 אחוז בכל מגרש וזאת בכדי לאפשר פיתוח שטח גם במגרשי המגורים".

לבחינה סופית, יש להציג חישוב תכסית הבנייה ע"ג ההרמוניקה.

קיר תמך

עפ"י סעיף 5.2.8 "קירות התמך המוצעים בתוכנית יהיו בגובה של 4 מטר לכל היותר. במקרה שיהיה צורך בקירות גבוהים יותר, יבוצע בהם דרוג ברוחב של 3 מטרים לפחות. "

תנאים טרם דיון

איכות הסביבה - התקבל אישור בתאריך 04/11/2025 ע"י בצלאל אורטל - ההרמוניקה שנבדקה היא ההרמוניקה שהוגשה ברישוי בתאריך 2025/ 28/04.

אגף שפ"ע - התקבל אישור בתאריך 04/09/2025 ע"י כהנה ענבל.

אגף תברואה - התקבל אישור בתאריך 26/11/2025 ע"י שני מזרחי - " 2 יח"ד

יש לתכנן פח 1 בנפח 350 ליטר "

הסדרי תנועה - התקבל אישור בתאריך 28/10/2025 ע"י זבריקו בת אל - " אין התנגדות לתכנית מוצע 2 מ"ח עבור 2 יח"ד חדשות בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי בתאריך 28/10/2025 "

מחלקת הדרכים - התקבל אישור בתאריך 04/11/2025 ע"י חמארשה דאנא - " אין מניעה לקידום את התיק בכפוף לאישור צוות בקרת תנועה

כניסה למקומות חניה ממפלס קיים

תנאי לטופס 4-

בניית גדרות בגבולות חלקה לוקים "

מחלקת מאור - התקבל אישור בתאריך 16/10/2025 ע"י עזרא יועז .

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 - 15/01/2026 - כו טבת תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/10
מספר בקשה	<u>2025/0232.00</u>
מספר סידורי	<u>17</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בניין חדש בן 3 קומות מעל קומת חניה סה"כ 4 יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נוהל מוכתר
הכשרת עבירה	לא
המבקש	סיאג נביל
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות חמאדה עבד אלרחמאן
מתכנן השלד	הנדסאי נמר מחמד
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

אל משהאד סמטה 1 , אום טובא .

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
709857	תחילת תוקף	12/02/2022			

תאור הבקשה

מדובר בחלקה ארעית ברח' אל משהאד סמטה 1 , בשכונת אום טובא.

היתרים קודמים :

חלקה ללא בינוי

מוצע :

הקמת בנין חדש מדורג, בן 2 קומת מגורים מעל הכניסה הקובעת עם מהלך מדרגות משותף ומעלית עם יציאה לגג ו-2 קומות מתחת לכניסה הקובעת הכוללת מגורים ואחסנה.

תואם תב"ע 709857 סה"כ 4 יח"ד חדשות, 4 מק"ח.

הקלות:

ללא הקלות, במעמד פתיחת תיק בוצע משלוח הודעות לפי תקנה 36 כחוק.

תום מועד התנגדויות: 05/09/2025, ללא התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

בדיקת הבעלות בוצע במעמד פתיחת התיק ע"י דסק שירות הלקוחות ובאחריותם.

מידע קודם

מתאריך	
30/12/2025	הכנת המלצה תכנונית: לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים להלן הסעיפים הטעונים תיקון: קווי בנין תכניות קומות – חורג מהמותר, אין התאמה באופן הנחת קו הבנין וכן בתצורתו ביחס לתשריט. על ע"ב להציג קו בנין בהתאמה לתשריט ולצמצם בהתאם. שטחי בניה שטח עיקרי מותר מעל הכניסה הקובעת: 339 מ"ר מוצע מעל הכניסה הקובעת 359.90 מ"ר כאשר בהורדת המרפסות של 28.75 מ"ר סה"כ מוצע 331.15 מ"ר עומד ב מותר . באופן החישוב לא נכללו שטחים נוספים האמורים להיחשב במניין השטחים העיקריים: מהלך מדרגות פנימי של דירות - החל ממדרגה אחרונה של המהלך, כאשר ליחיד מס' 3 ניתן לאשר כניסה אחת לדירה, ראה הערות ע"ג ההרמוניקה. לדייק בחישוב הקירות, ניתן לקזז קירות ע"פ ההנחיות . מותר מתחת לכניסה הקובעת: 188.87 מ"ר

מוצע מתחת לכניסה הקובעת 186.22 מ"ר ככל הנראה עומד במותר, על ע"ב להוסיף לשטחים העיקריים שטח רצפה החל ממדרגה אחרונה במהלך מדרגות פנימי לדירה. כאשר שטח המרפסות המקורות ייחשב בנפרד (4.89 מ"ר) שטחי שירות מותר מעל הכניסה הקובעת : 78.04 מ"ר מוצע מעל הכניסה הקובעת 64.59 מ"ר עומד במותר, ישנה יתרה לניצול 13.45 מ"ר מותר מתחת לכניסה הקובעת : 205 מ"ר מוצע מתחת לכניסה הקובעת 204.69 מ"ר ככל הנראה עומד במותר, על ע"ב לחשב פעם אחת שטח המעלית כאשר ישנה יתרה לניצול של 13.45 מ"ר משטחי שירות מעל הכניסה הקובעת בכפוף לגמישות המותרת ע"פ התקנות במידה ויש עמידה בה. לענין שטחי השירות ראה סעיף אחסנה. על מנת להתגבר על החריגה בשטחים העיקריים ניתן לצמצם שטח המחסנים ולניידם לשטחים עיקריים. מרפסות זיז עפ"י טבלה מס' 5 שטח מרפסות מותר 40 מ"ר מוצע 4 מרפסות סה"כ 33.64 מ"ר. כאשר בבחינת קווי הבנין נדרש לבצע התאמה לתשריט וככל הנראה ישנן מרפסות החורגות מקו הבנין, חריגה המהווה סטייה ניכרת. היות והבקשה נפתחה לאחר 01/01/2025 ומדובר בהקמת בנין חדש חלה רפורמת ביטול ההקלות 2023-תשפ"ג, ולכן לא ניתן לפרסם הקלה לעניין חריגה מקווי בנין. לפיכך על ע"ב לצמצם למותר. עפ"י הוראות התכנית (טבלה מס' 5) ההקצאה הינה 10 מ"ר עבור יח"ד. ישנן מרפסות במפלס 3.12- המחושבות כשטח עיקרי בניגוד להוראות התכנית. על ע"ב להציג חישוב שטח מרפסות העומד בהוראות התכנית. כאשר יש להוסיף למניין שטחי המרפסות שטח מקורה בקומת ה-0.00 בחזית המערבית וכן במפלס 6.24- בחזית הדרומית (ראה הערות ע"ג ההרמוניקה). הערה רלוונטית לכלל המרפסות, יש להציג מפלס מרפסת + מפלס מעקה + פתרון ניקוז מרפסת.		

סעיף זה ייבחן בשנית תכנית פיתוח במסגרת התכנית לא הוצגה תכנית פיתוח כלל, על ע"ב להציג תכנית פיתוח הכוללת : אלמנטים להריסה אשר מהווים תנאי למתן היתר בניה בשטח עפ"י סעיף 4.1.2 ג, . על ע"ב להציע כמוצע : קירות תמך, גדרות ומדרגות פיתוח באם יש כולל מפלס, להציג שטח המתחשב בעמידה בהוראות מי נגר (לפחות 20%) וכן להוסיף חישוב. בנוסף יש לציין באמצעות הפניות : תכולת אשפה ליטר, מיקום פילר מים, פתרון גז, הצגת 2 עצים להעתקה עפ"י תשריט, להוסיף מפלסים באלמנטים של הפיתוח ולהציג פתרון ניקוז מלא לחלקה. סעיף זה ייבחן בשנית. גדרות סעיף 4.1.2 א גובה הגדרות בחזית הפונה אל הרחוב, לא יעלה על 1.2 מ' ממפלס הרחוב גובה הגדרות בחזיתות האחרות לא יעלה על 3 מ', והן ייבנו בדרוג ככל שיידרש, ובמרחקי נטיעה זה מזה במסגרת הבקשה לא הוצגה פריסת גדרות , יתרה מזאת לא הוצגה תכנית פיתוח ובה גדרות וקירות תמך כמוצע. על ע"ב להציג פריסת גדרות מלאה הכוללת קווי מידות אורך + רוחב וכן מידה כללית, פירוט חומרי הגמר ולהוכיח עמידה בהוראות התכנית. עיצוב אדריכלי סעיף 4.1.2 ה - הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה. במסגרת הבקשה לא מצוין חומר גמר. מי נגר סעיף 6.1 – יותרו לפחות 20% שטחים חדירים למים. במסגרת הבקשה אין התייחסות לסעיף זה, על ע"ב להציג תרשים +חישוב ולהוכיח עמידה בסעיף זה. לבקשה שבנדון התקבלו האישורים החיוניים לבניית יח"ד (במעמד פתיחת תיק) :		

חברת חשמל – מאושר מתאריך 25/05/2025 ע"י המערכת. ללא עדות לאישור במערכת. מתוּיֵק טופס 19 במקום זאת. על ע"ב להזין את האישור הדרוש. רשות העתיקות – מאושר מתאריך 14/09/2025 ע"י ארז נחום. ללא עדות לאישור במערכת. על ע"ב להזין את האישור הדרוש. יש לתקן הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 709857 תחילת תוקף : 12/02/2022 ייעוד הקרקע : מס' תכנית שחלה בחלקה : 709857 תחילת תוקף : 12/02/2022 אזור מגורים : ב סה"כ שטח : 551 מ"ר תא שטח מס' 1 התכנית אינה כפופה לתכנית מתאר. הבקשה נבחנה לפי תיק מידע 2024/6448 מתאריך 28/8/2024 סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה סטייה ניכרת	30/12/2025	חוות דעת תכנונית

קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מרביים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת. מספר קומות כמצוין בטבלה 5 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת. נספח בינוי תשריט מחייב בקנ"מ 1: 250 נספח מנחה בקנ"מ 1: 100 הנפסח מחייב לענין : גובה ומספר קומות. קווי בנין סעיף 4.1.2 ו' : קווי הבניין הנם בהתאם למפורט בתשריט קו בנין תת קרקעי הנו עבור שטחי הבניה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע בתכנית המדידה - יש לדייק בהתאמה לתשריט. בתכניות הקומות - תכניות קומות מרתף – ללא חריגה, בנוסף לקו המגרש יש להציג קו בנין תחתון + קו בנין עליון עפ"י תשריט. תכניות קומות – חורג מהמותר, אין התאמה באופן הנחת קו הבנין וכן בתצורתו ביחס לתשריט. חריגה המהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית. על ע"ב להציג קו בנין בהתאמה לתשריט ולצמצם הבינוי בהתאם . מספר קומות עפ"י טבלה מס' 5 מותר : 2 קומות מעל הכניסה הקובעת $721.68 = 0.00$ 2 קומות מתחת לכניסה הקובעת מוצע : 2 קומות מעל הכניסה הקובעת $721.68 = 0.00$ 2 קומות מתחת לכניסה הקובעת עומד במותר. גבהים		

עפ"י טבלה מס' 5 : מותר גובה רצפה גג +6.24 + מעל מפלס 0.00 (721.68), מעל זה יותר מעקה תקני וחלל עליה לגג בלבד. מוצע רצפת גג במפלס +6.12 / מעקה +6.24 עומד במותר מספר יחידות דיור עפ"י טבלה מס' 5 מותר עד 4 יח"ד מוצע 4 יח"ד עומד במותר. שטחי בניה שטח עיקרי מותר מעל הכניסה הקובעת : 339 מ"ר מוצע מעל הכניסה הקובעת 359.90 מ"ר כאשר בהורדת המרפסות של 28.75 מ"ר סה"כ מוצע 331.15 מ"ר עומד ב מותר . באופן החישוב לא נכללו שטחים נוספים האמורים להיחשב במניין השטחים העיקריים : מהלך מדרגות פנימי של דירות - החל ממדרגה אחרונה של המהלך, כאשר ליח"ד מס' 3 ניתן לאשר כניסה אחת לדירה, ראה הערות ע"ג ההרמוניקה. לדייק בחישוב הקירות, ניתן לקזז קירות ע"פ ההנחיות . מותר מתחת לכניסה הקובעת : 188.87 מ"ר מוצע מתחת לכניסה הקובעת 186.22 מ"ר ככל הנראה עומד במותר, על ע"ב להוסיף לשטחים העיקריים שטח רצפה החל ממדרגה אחרונה במהלך מדרגות פנימי לדירה. כאשר שטח המרפסות המקורות ייחשב בנפרד (4.89 מ"ר) שטחי שירות מותר מעל הכניסה הקובעת : 78.04 מ"ר מוצע מעל הכניסה הקובעת 64.59 מ"ר עומד במותר , ישנה יתרה לניצול 13.45 מ"ר		

מותר מתחת לכניסה הקובעת : 205 מ"ר מוצע מתחת לכניסה הקובעת 204.69 מ"ר ככל הנראה עומד במותר, על ע"ב לחשב פעם אחת שטח המעלית כאשר ישנה יתרה לניצול של 13.45 מ"ר משטחי שירות מעל הכניסה הקובעת בכפוף לגמישות המותרת ע"פ התקנות במידה ויש עמידה בה. לענין שטחי השירות ראה סעיף אחסנה. על מנת להתגבר על החריגה בשטחים העיקריים ניתן לצמצם שטח המחסנים ולניידם לשטחים עיקריים. אחסנה מוצע אחסנה תואם נספח, סה"כ 4 מחסנים בשטח כולל של 172.81 מ"ר התואם נספח בינוי. ממדים מוצע ממ"ד עבור כל יח"ד חדשה, סה"כ 4 ממ"דים. עבור דירות : 1,2,3 שטח הממ"ד למגורים נטו הינו 9 מ"ר, השטח החורג מהמותר ע"פ תקנות מחושב במניין השטחים העיקריים כנדרש. עבור דירה מס' 4 שטח הממ"ד מחושב במניין השטחים העיקריים. עומד במותר. מרפסות זיז עפ"י טבלה מס' 5 שטח מרפסות מותר 40 מ"ר מוצע 4 מרפסות סה"כ 33.64 מ"ר. כאשר בבחינת קווי הבנין נדרש לבצע התאמה לתשריט וככל הנראה ישנן מרפסות החורגות מקו הבנין, חריגה המהווה סטייה ניכרת. היות והבקשה נפתחה לאחר 01/01/2025 ומדובר בהקמת בנין חדש חלה רפורמת ביטול ההקלות 2023-תשפ"ג, ולכן לא ניתן לפרסם הקלה לעניין חריגה מקווי בנין. לפיכך על ע"ב לצמצם למותר. עפ"י הוראות התכנית (טבלה מס' 5) ההקצאה הינה 10 מ"ר עבור יח"ד. ישנן מרפסות במפלס 3.12- המחושבות כשטח עיקרי בניגוד להוראות התכנית. על ע"ב להציג חישוב שטח מרפסות העומד בהוראות התכנית. כאשר יש להוסיף למניין שטחי המרפסות שטח מקורה בקומת ה-0.00 בחזית המערבית וכן במפלס 6.24- בחזית הדרומית (ראה הערות ע"ג ההרמוניקה). הערה רלוונטית לכלל המרפסות, יש להציג מפלס מרפסת + מפלס מעקה + פתרון ניקוז מרפסת. סעיף זה ייבחן בשנית		

תכנית פיתוח במסגרת התכנית לא הוצגה תכנית פיתוח כלל, על ע"ב להציג תכנית פיתוח הכוללת: אלמנטים להריסה אשר מהווים תנאי למתן היתר בניה בשטח עפ"י סעיף 4.1.2 ג, . על ע"ב להציע כמוצע: קירות תמך, גדרות ומדרגות פיתוח באם יש כולל מפלס, להציג שטח המתחשב בעמידה בהוראות מי נגר (לפחות 20%) וכן להוסיף חישוב. בנוסף יש לציין באמצעות הפניות: תכולת אשפה ליטר, מיקום פילר מים, פתרון גז, הצגת 2 עצים להעתקה עפ"י תשריט, להוסיף מפלסים באלמנטים של הפיתוח ולהציג פתרון ניקוז מלא לחלקה. סעיף זה ייבחן בשנית. עצים עפ"י תשריט ישנם שני עצים להעתקה. בהתאם להערות האגף שהתקבלו מתאריך 12/11/2025 מצוין כי עפ"י תכנית מדידה שהתקבלה אין עצים להעתקה. סעיף 7.1 (2) – תנאי לטופס 4 (אכלוס) נטיעת עצים בוגרים בתיאום עם אגף שפ"ע – נוסף כתנאי בהיתר. חניה מוצע 4 מק"ח לא מקורות, מאושר ע"י הגורם. עומד במותר. הריסות ופינויים – סעיף 4.2 ו סעיף 4.1.2 ג - הגדרות המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי למתן היתר בניה בשטח הוצג כנדרש ונוסף כתנאי בהיתר. גדרות סעיף 4.1.2 א גובה הגדרות בחזית הפונה אל הרחוב, לא יעלה על 1.2 מ' ממפלס הרחוב גובה הגדרות בחזיתות האחרות לא יעלה על 3 מ', והן ייבנו בדרוג ככל שידרש, ובמרחקי נטיעה זה מזה במסגרת הבקשה לא הוצגה פריסת גדרות, יתרה מזאת לא		

הוצגה תכנית פיתוח ובה גדרות וקירות תמך כמוצע. על ע"ב להציג פריסת גדרות מלאה הכוללת קווי מידות אורך + רוחב וכן מידה כללית, פירוט חומרי הגמר ולהוכיח עמידה בהוראות התכנית. עיצוב אדריכלי סעיף 4.1.2 ה - הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה. במסגרת הבקשה לא מצוין חומר גמר . קולטי שמש על הגג סעיף 4.1.2 ז - בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. עומד במותר תימוכין קניינים בשטח משותף בדיקת בעלויות בוצע ע"י דסק השירות ובאחריותם. מי נגר סעיף 6.1 – יותרו לפחות 20% שטחים חדירים למים. במסגרת הבקשה אין התייחסות לסעיף זה, על ע"ב להציג תרשים +חישוב ולהוכיח עמידה בסעיף זה. שלביות ביצוע סעיף 7.1 הבניה תבוצע בהינף אחד במסגרת הבקשה ישנו מיצוי זכויות ע"פ נספח – עומד במותר. תנאים למתן היתר – סעיף 6.8 – נוספו כתנאים לקבלת היתר הגשת תכנית פיתוח שטח למגרש בקנ"מ, 1: 100 לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את כל האלמנטים שיידרשו. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור שירותי כבאות. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש עפ"י התקן התקף ואישורה. תנאי להוצאת היתר בנייה יהיה קבלת אישור תוש"ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור אגף תברואה. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם אגף שפ"ע בנוגע לנטיעת עצים בוגרים בתחום		

התכנית. תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת חלק הגדר המסומן בתשריט ובנספח הבינוי להריסה לבקשה שבנדון התקבלו האישורים החיוניים לבניית יח"ד (במעמד פתיחת תיק): חברת חשמל – מאושר מתאריך 25/05/2025 ע"י המערכת. ללא עדות לאישור במערכת. מתוּק טופס 19 במקום זאת. על ע"ב להזין את האישור הדרוש. רשות העתיקות – מאושר מתאריך 14/09/2025 ע"י ארז נחום. ללא עדות לאישור במערכת. על ע"ב להזין את האישור הדרוש. תנאים טרם דיון איכות הסביבה – התקבל אישור מתאריך 10/09/2025 ע"י בצלאל אורטל. הערה: ההרמוניקה שנבדקה היא ההרמוניקה שהוגשה ברישוי בתאריך 25/05/2025. שפי"ע – מאושר מתאריך 12/11/2025 כהנה ענבל סבי הערה: נשלחו תמונות ותכנית מדידה מעודכנת, לא קיימים עצים במגרש. יש להטמיע תכנית מדידה זו בהרמוניקה הסופית. מהתב"ע - תנאי לאכלוס - נטיעת עצים בוגרים בתחום המגרש. תברואה – מאושר מתאריך 25/08/2025 ע"י מזרחי שני. הערה: 4 יח"ד, יש לתכנן פח 1 בנפח 1000 ליטר . הסדרי תנועה – מאושר מתאריך 28/09/2025 ע"י זבריקו בת אל הערה: אין התנגדות לתכנית מוצע 4 מ"ח עבור 4 יח"ד חדשות בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי. תנאי לטופס 4 - אישור רשות תמרור		

אישור המחלקה הפיזית נוסף כתנאי לקבלת היתר. אישור רשות תמרור נוסף כתנאי בהיתר. מחלקת דרכים – אושר מתאריך 28/09/2025 ע"י חמארשה דאנא יש לתקן הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	אישור שירותי הכבאות	4
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	5
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	6
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח	7
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	8
	תשלום אגרת בניה	9
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	10
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	11
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	12
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	13
	הגדרות המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי למתן היתר בניה בשטח	14
	בדיקה מול מחלקת מידע ומיפוי באם ניתן לרשום התצ"ר.	15
	אישור תוש"ה - הגשת תכנית חניה מפורטת	16
	אישור כבאות	17
	אישור תברואה	18
	אישור שפ"ע ותאום נטיעת עצים עפ"י תב"ע	19
	תכנית פיתוח בקנ"מ 1:100 לאישור מהנדס הוועדה המקומית	20
	אישור המחלקה לבטיחות בדרכים על דרישה לכתובת.	21
	אישור רישום תצ"ר.	22
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	23
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	24
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	25

המלצת האגף
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

להלן הסעיפים הטעונים תיקון :

קווי בנין

תכניות קומות – חורג מהמותר, אין התאמה באופן הנחת קו הבנין וכן בתצורתו ביחס לתשריט.
על ע"ב להציג קו בנין בהתאמה לתשריט ולצמצם בהתאם.

שטחי בניה

שטח עיקרי

מותר מעל הכניסה הקובעת : 339 מ"ר

מוצע מעל הכניסה הקובעת 359.90 מ"ר כאשר בהורדת המרפסות של 28.75 מ"ר סה"כ מוצע
331.15 מ"ר

עומד ב מותר .

באופן החישוב לא נכללו שטחים נוספים האמורים להיחשב במניין השטחים העיקריים :

מהלך מדרגות פנימי של דירות - החל ממדרגה אחרונה של המהלך, כאשר ליחיד מס' 3 ניתן
לאשר כניסה אחת לדירה, ראה הערות ע"ג ההרמוניקה.

לדייק בחישוב הקירות, ניתן לקזז קירות ע"פ ההנחיות .

מותר מתחת לכניסה הקובעת : 188.87 מ"ר

מוצע מתחת לכניסה הקובעת 186.22 מ"ר

ככל הנראה עומד במותר, על ע"ב להוסיף לשטחים העיקריים שטח רצפה החל ממדרגה אחרונה
במהלך מדרגות פנימי לדירה. כאשר שטח המרפסות המקורות ייחשב בנפרד (4.89 מ"ר)

שטחי שירות

מותר מעל הכניסה הקובעת : 78.04 מ"ר

מוצע מעל הכניסה הקובעת 64.59 מ"ר

עומד במותר , ישנה יתרה לניצול 13.45 מ"ר

מותר מתחת לכניסה הקובעת : 205 מ"ר

מוצע מתחת לכניסה הקובעת 204.69 מ"ר

ככל הנראה עומד במותר, על ע"ב לחשב פעם אחת שטח המעלית. כאשר ישנה יתרה לניצול של 13.45 מ"ר משטחי שירות מעל הכניסה הקובעת בכפוף לגמישות המותרת ע"פ התקנות במידה ויש עמידה בה.

לענין שטחי השירות ראה סעיף אחסנה. על מנת להתגבר על החריגה בשטחים העיקריים ניתן לצמצם שטח המחסנים ולניידם לשטחים עיקריים.

מרפסות זיז

עפ"י טבלה מס' 5 שטח מרפסות מותר 40 מ"ר

מוצע 4 מרפסות סה"כ 33.64 מ"ר. כאשר בבחינת קווי הבנין נדרש לבצע התאמה לתשריט וככל הנראה ישנן מרפסות החורגות מקו הבנין, חריגה המהווה סטייה ניכרת. היות והבקשה נפתחה לאחר 01/01/2025 ומדובר בהקמת בנין חדש חלה רפורמת ביטול ההקלות 2023-תשפ"ג, ולכן לא ניתן לפרסם הקלה לעניין חריגה מקווי בנין. לפיכך על ע"ב לצמצם למותר.

עפ"י הוראות התכנית (טבלה מס' 5) ההקצאה הינה 10 מ"ר עבור יח"ד. ישנן מרפסות במפלס 3.12- המחושבות כשטח עיקרי בניגוד להוראות התכנית. על ע"ב להציג חישוב שטח מרפסות העומד בהוראות התכנית. כאשר יש להוסיף למניין שטחי המרפסות שטח מקורה בקומת ה-0.00 בחזית המערבית וכן במפלס 6.24- בחזית הדרומית (ראה הערות ע"ג ההרמוניקה).

הערה רלוונטית לכלל המרפסות, יש להציג מפלס מרפסת + מפלס מעקה + פתרון ניקוז מרפסת.

סעיף זה ייבחן בשנית

תכנית פיתוח

במסגרת התכנית לא הוצגה תכנית פיתוח כלל, על ע"ב להציג תכנית פיתוח הכוללת: אלמנטים להריסה אשר מהווים תנאי למתן היתר בניה בשטח עפ"י סעיף 4.1.2 ג, . על ע"ב להציע כמוצע: קירות תמך, גדרות ומדרגות פיתוח באם יש כולל מפלס, להציג שטח המתחשב בעמידה בהוראות מי נגר (לפחות 20%) וכן להוסיף חישוב. בנוסף יש לציין באמצעות הפניות: תכולת אשפה ליטר, מיקום פילר מים, פתרון גז, הצגת 2 עצים להעתקה עפ"י תשריט, להוסיף מפלסים באלמנטים של הפיתוח ולהציג פתרון ניקוז מלא לחלקה.

סעיף זה ייבחן בשנית.

גדרות

סעיף 4.1.2 א

גובה הגדרות בחזית הפונה אל הרחוב, לא יעלה על 1.2 מ' ממפלס הרחוב

גובה הגדרות בחזיתות האחרות לא יעלה על 3 מ', והן ייבנו בדורג ככל שידרש, ובמרחקי נטיעה זה מזה

במסגרת הבקשה לא הוצגה פריסת גדרות , יתרה מזאת לא הוצגה תכנית פיתוח ובה גדרות וקירות תמך כמוצע.

על ע"ב להציג פריסת גדרות מלאה הכוללת קווי מידות אורך + רוחב וכן מידה כללית, פירוט חומרי הגמר ולהוכיח עמידה בהוראות התכנית.

עיצוב אדריכלי

סעיף 4.1.2 ה - הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.

במסגרת הבקשה לא מצוין חומר גמר.

מי נגר

סעיף 6.1 – יותרו לפחות 20% שטחים חדירים למים.

במסגרת הבקשה אין התייחסות לסעיף זה, על ע"ב להציג תרשים +חישוב ולהוכיח עמידה בסעיף זה.

לבקשה שבנדון התקבלו האישורים החיוניים לבניית יח"ד (במעמד פתיחת תיק) :

חברת חשמל – מאושר מתאריך 25/05/2025 ע"י המערכת.

ללא עדות לאישור במערכת. מתווק טופס 19 במקום זאת. על ע"ב להזין את האישור הדרוש.

רשות העתיקות – מאושר מתאריך 14/09/2025 ע"י ארז נחום.

ללא עדות לאישור במערכת. על ע"ב להזין את האישור הדרוש.

יש לתקן הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 15/01/2026 - כו טבת תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/10
מספר בקשה	2024/0286.00
מספר סידורי	18

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה
שימוש עיקרי	מגורים + מסחר, מגורים, משרדים, מסחר
מהות בקשה	תוספת לקומת מסחר קיימת, קומת משרדים חדשה וארבע קומות למגורים-8 יח"ד.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נוהל מוכתר
הכשרת עבירה	לא
המבקש	עמירה אחמד
עורך הבקשה	אדריכל לדזינסקי אנה (חנה)
מתכנן השלד	אל קומבר מחמוד
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

אל מקפה 2, צור באהר

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2302א	תחילת תוקף	08/10/1999			
2302א	תחילת תוקף	08/10/1999			
859686	תחילת תוקף	20/11/2021			
859686	תחילת תוקף	20/11/2021			
859686	תחילת תוקף	20/11/2021			
859686	תחילת תוקף	20/11/2021			

תאור הבקשה

מהות הבקשה-

מדובר על מבנה לשימור באל מקפה 2, צור באהר.

המבנה הקיים הינו מבנה לשימור בן קומה אחת כאשר מוצע לשימוש עבור מסחר.

ע"ג המבנה הקיים מוצע קומת משרדים 41 קומות מגורים.

הבקשה נבחנת ע"פ תכנית מס' 859686.

לא התקבלו התנגדויות.

בעלי עניין בנכס :

בוצע הליך פרסומי בתיק משלוח הודעות לפי תקנה 2ב' לחוק, נבחן ונבדק במעמד הדסק, באחריות הדסק

מידע קודם

מידע קודם	מתאריך	
בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים	30/12/2025	הבקשה נידונה בתאריך 30/03/2025 בוועדת רישוי מקומית. החלטת הוועדה- "לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון" לאחר דיון, הוגשה הרמוניקה מתוקנת והושלמו התנאים הנדרשים.
חוות דעת תכנונית	23/11/2025	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 859686 תחילת תוקף : 20/11/2021 ייעוד הקרקע : הבקשה נידונה בתאריך 30/03/2025 בוועדת רישוי מקומית. החלטת הוועדה- "לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון" לאחר דיון, הוגשה הרמוניקה מתוקנת והושלמו התנאים הנדרשים. הבקשה נדחתה מהסיבות המפורטות להלן, בצירוף התייחסות לכל אחת מהן :

התיק מובא לדחיה עקב אי השלמת תנאים טרם דיון. כמו"כ הוגש בפתיחת תיק תצהיר מהנדס מוטעה, בעוד שככל הנראה הבניין נדרש לבקרה הנדסית. בנוסף, הוכחת בעלות נבדקה בשנית ע"י אני פירו מיום 27.02.2025, ולפיה יש להשלים תצהיר מוכתר בהתאם לרשימת המוכתרים המאושרת כתנאי לדיון נוסף. זיקת הנאה "השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי הינו ללא מגבלה כלשהי" "שטח זה יפותח כמעבר רגלי כחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח". ע"ג ההרמוניקה אין התייחסות לפיתוח חלק זה כפי הנדרש בתכנית ע"כ יש להציע פיתוח השטח ע"פ הנאמר לעיל. כעת ניתנה התייחסות בהרמוניקה והשטח המיועד לזיקת הנאה סומן כנדרש. גדרות "גובה הגדרות בחזית הפונה אל הרחוב לא יעלה על 1.2 מ'" יש להוסיף פרסית גדרות הכולל מידות ומפלסים ע"מ לוודא עמידה בגובה המותר. – בוצע כנדרש, גובה הגדרות בהתאם למותר. הריסה "הבינוי הגדרות, המעקות והמדרגות המסומנים בקו צהוב בתשריט ובנספח מספר 1 מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי לתחילת ביצוע הבניה". יש לסמן את כל עבירות הבניה בחלקה להריסה כנדרש. – בוצע כנדרש. עיצוב אדריכלי		

תוספת הבניה המוצעת תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. יש לציין חיפוי כנדרש ע"ג ההרמוניקה. – בוצע כנדרש. גבהים גובה המבנה המותר מעל הכניסה הקובעת הינו 23.4 מ'. "גובה רצפת הגג יהיה 19.40 מ' מעל מפלס 0.00 שהוא 719.80 מעל מפלס זה יותר חלל עליה לגג ומעקה תקני בלבד". פנ.ב. מוצע הינו +19.40 עומד במותר. גובה קומת גרם מדרגות העולה לגג מוצע 2.5 מ', יש לצמצם ל2.2 מ'. – בוצע כנדרש. שטחי בניה שטח עיקרי מותר מעל הכניסה הקובעת הינו 1061 מ"ר שטח שירות מותר מעל הכניסה הקובעת הינו 208 מ"ר שטח שירות מותר מתחת הכניסה הקובעת הינו 52 מ"ר שטח מרפסות בנוסף לעיקרי הינו 80 מ"ר. סך שטחי הבניה המרביים כוללים 538 מ"ר לשימושי חזית מסחרית. שטח עיקרי מוצע מעל הכניסה הקובעת ע"ג ההרמוניקה הינו 1010.74, עומד במותר. שטח שירות מוצע מעל הכניסה הקובעת ע"ג ההרמוניקה הינו 165.77 מ"ר, עומד המותר. שטח מכפיל החניה לא מחושב ע"ג ההרמוניקה, יש לחשב את שטח המכפיל כשטח שירות- כעת חושב, שטח חניה מוצע- 41.08 מ"ר-עומד במותר. כמו"כ יש לחשב את כל המרפסות המקורות בבקשה משטחי מרפסות עיקרי- קוד כחול. שטח המרפסות חושבו כשטח עיקרי בקוד כחול ובשטח של כ- 72.79 מ"ר כנדרש.		

יש להציע את כלל השטחים שע"פ טבלה 5 ע"ג התכנית (ככל הניתן) היות ונדרש לבינוי בהינף אחד. כעת, לאחר תיקון השטחים, עפ"י טבלת חישוב שטחים בהרמוניקה: שטח עיקרי מוצע מעל הכניסה הקובעת: 1052.45 מ"ר. שטח שירות מוצע מעל הכניסה הקובעת: 207.99 מ"ר. שטח מרפסות מקורות: 72.79 מ"ר. ניהול מי נגר יוותרו לפחות 20 % שטחים חדירי מים. יש להוסיף חישוב מי נגר + שרטוט ע"ג ההרמוניקה. – הוצג בהרמוניקה כנדרש. חיזוק מבנים היתר לתוספת הבניה למבנה הקיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיור המבנה לפי הוראות תקן ישראל ת"י 413. בתצהיר מהנדס שהוגש הוצהר כי המבנה אינו נדרש לחיזוקים וכן שהתכנית אינה כוללת בהוראותיה התניה לחיזוק המבנים. התצהיר שהוגש מוטעה וע"כ יש להגיש תצהיר נכון ועל ע"ב לתת הסבר לתצהיר שהוגש. נדרש להגיש נוהל בקרה הנדסית. – כעת הוגש תצהיר מהנדס עדכני בהתאם להוראות התכנית, לרבות נוהל בקרה הנדסית הכוללת חוות דעת הנדסית והרמוניקה עם החיזוקים הנדרשים. מרפסות זיז מרפסות מוצעות תואמות לנספח הבינוי. יש לחשב שטח מרפסות מקורות כשטח עיקרי מרפסות- בוצע כנדרש. שלביות		

הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים. מוצע בינוי בהתאם לנספח הבינוי. אכלוס- נטיעות בהתאם לתיאום עם אגף שפ"ע ולשביעות רצונות. שימור המבנה לשימור לשביעות רצון מחלקת השימור. תנאים טרם דיון איכות הסביבה- הבקשה אושרה בתאריך 27/02/2025 ע"י שירה אדלר- " הבקשה מאושרת ע"י איכות סביבה , אין תנאים מיוחדים ." שפ"ע – הבקשה אושרה ע"י כהנה ענבל סבי בתאריך 03/09/2024 תברואה- הבקשה אושרה בתאריך 03/03/2025 ע"י מזרחי שני - " 6 יח"ד ומסחר . יש לתכנן 3 עגלות בנפח 1000 ליטר וקרטוניה " תנועה- הבקשה אושרה בתאריך 05/11/2024 ע"י שעיו גאולה . אין התנגדות לתכנית. עבור מסחר, מגורים ומשרדים מוצע 6 מ"ח + חנית תפעולית עפ"י תב"ע 859686 סעיף חניה. בכפוף לאישור מחלקת דרכים. תנאי להיתר בניה- הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן רכב בת"י יועץ תנועה- מוחמד סבאח. גילי. 05/11/2024 לא נמצא הרמוניקה מאושרת ע"י מחלקת התנועה בארכיב - יהווה כתנאי לדיון נוסף. – כעת קיימת הרמוניקה בארכיב האופטי. דרכים- הבקשה אושרה ב03/10/2024 ע"י חמארשה דאנא. אין מניעה לקידום את התיק . כניסה למקומות חניה ממצב קיים בכפוף לאישור צוות בקרת תנועה -תנאי לטופס 4 - בניית גדרות בגבולות חלקה חוקית . שימור- הבקשה אושרה ב05/11/2024 ע"י נפתלי אלונה . לא נמצא הרמוניקה של אישור מחלקת השימור במערכת- ע"כ יש להשלים כתנאי לדיון נוסף. – לא הוצגה הרמוניקה, אך בארכיב האופטי קיים אישור שימור ונכתב כי – " אישור בתנאים הרמוניקה ללא שינוי מהארכיב ברישוי. "		

התיק מובא לדחיה עקב אי השלמת תנאים טרם דיון. כמו"כ הוגש בפתיחת תיק תצהיר מהנדס מוטעה, בעוד שככל הנראה הבניין נדרש לבקרה הנדסית. בנוסף, הוכחת בעלות נבדקה בשנית ע"י אני פירו מיום 27.02.2025, ולפיה יש להשלים תצהיר מוכתר בהתאם לרשימת המוכתרים המאושרת כתנאי לדיון נוסף. תיקונים נדרשים כדלהלן: זיקת הנאה "השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי הינו ללא מגבלה כלשהי" "שטח זה יפותח כמעבר רגלי כחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח". ע"ג ההרמוניקה אין התייחסות לפיתוח חלק זה כפי הנדרש בתכנית ע"כ יש להציע פיתוח השטח ע"פ הנאמר לעיל. גדרות "גובה הגדרות בחזית הפונה אל הרחוב לא יעלה על 1.2 מ" יש להוסיף פרסית גדרות הכולל מידות ומפלסים ע"מ לוודא עמידה בגובה המותר. הריסה "הבינוי הגדרות, המעקות והמדרגות המסומנים בקו צהוב בתשריט ובנספח מספר 1 מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי לתחילת ביצוע הבניה". יש לסמן את כל עבירות הבניה בחלקה להריסה כנדרש.	30/03/2025	דיון ברשות הרישוי : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

עיצוב אדריכלי תוספת הבניה המוצעת תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. יש לציין חיפוי כנדרש ע"ג ההרמוניקה. גבהים גובה המבנה המותר מעל הכניסה הקובעת הינו 23.4 מ'. "גובה רצפת הגג יהיה 19.40 מ' מעל מפלס 0.00 שהוא 719.80. מעל מפלס זה יותר חלל עליה לגג ומעקה תקני בלבד". פנ.ב. מוצע הינו 19.40+, עומד במותר. גובה קומת גרם מדרגות העולה לגג מוצע 2.5 מ', יש לצמצם ל2.2 מ'. שטחי בניה שטח עיקרי מותר מעל הכניסה הקובעת הינו 1061 מ"ר שטח שירות מותר מעל הכניסה הקובעת הינו 208 מ"ר שטח שירות מותר מתחת הכניסה הקובעת הינו 52 מ"ר שטח מרפסות בנוסף לעיקרי הינו 80 מ"ר. סך שטחי הבניה המרביים כוללים 538 מ"ר לשימושי חזית מסחרית. שטח עיקרי מוצע מעל הכניסה הקובעת ע"ג ההרמוניקה הינו 1010.74, עומד במותר. שטח שירות מוצע מעל הכניסה הקובעת ע"ג ההרמוניקה הינו 165.77 מ"ר, עומד המותר. שטח מכפיל החניה לא מחושב ע"ג ההרמוניקה, יש לחשב את שטח המכפיל כשטח שירות . כמו"כ יש לחשב את כל המרפסות המקורות בבקשה משטחי מרפסות עיקרי- קוד כחול.		

יש להציע את כלל השטחים שע"פ טבלה 5 ע"ג התכנית (ככל הניתן) היות ונדרש לבינוי בהינף אחד. ניהול מי נגר יוותרו לפחות 20 % שטחים חדירי מים. יש להוסיף חישוב מי נגר + שרטוט ע"ג ההרמוניקה. חיזוק מבנים היתר לתוספת הבניה למבנה הקיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיור המבנה לפי הוראות תקן ישראל ת"י 413. בתצהיר מהנדס שהוגש הוצהר כי המבנה אינו נדרש לחיזוקים וכן שהתכנית אינה כוללת בהוראותיה התניה לחיזוק המבנים. התצהיר שהוגש מוטעה וע"כ יש להגיש תצהיר נכון ועל ע"ב לתת הסבר לתצהיר שהוגש. נדרש להגיש נוהל בקרה הנדסית. מרפסות זיז מרפסות מוצעות תואמות לנספח הבינוי. יש לחשב שטח מרפסות מקורות כשטח עיקרי מרפסות. תנאים טרם דיון איכות הסביבה- הבקשה נדחתה בתאריך 05/11/2024 "בגין חוסר במסמכים הנדרשים". שפ"ע – הבקשה אושרה ע"י כהנה ענבל סבי בתאריך 03/09/2024 תברואה- הבקשה נדחתה בתאריך 12/11/2024 "בגין חוסר במסמכים הנדרשים". תנועה- הבקשה אושרה בתאריך 05/11/2024 ע"י שעיו גאולה		

אין התנגדות לתכנית. עבור מסחר, מגורים ומשרדים מוצע 6 מ"ח + חנית תפעולית עפ"י תב"ע 859686 סעיף חניה. בכפוף לאישור מחלקת דרכים. תנאי להיתר בניה- הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן רכב בת"י יועץ תנועה- מוחמד סבאח. גילי 05/11/2024. לא נמצא הרמוניקה מאושרת ע"י מחלקת התנועה בארכיב - יהווה כתנאי לדיון נוסף. דרכים- הבקשה אושרה ב03/10/2024 ע"י חמארשה דאנא. אין מניעה לקידום את התיק. כניסה למקומות חניה ממצב קיים בכפוף לאישור צוות בקרת תנועה תנאי לטופס 4 - בניית גדרות בגבולות חלקה חוקית . שימור- הבקשה אושרה ב05/11/2024 ע"י נפתלי אלונה . לא נמצא הרמוניקה של אישור מחלקת השימור במערכת- ע"כ יש להשלים כתנאי לדיון נוסף. שלביות הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים. מוצע בינוי בהתאם לנספח הבינוי. אכלוס- נטיעות בהתאם לתיאום עם אגף שפ"ע ולשביעות רצונות. שימור המבנה לשימור לשביעות רצון מחלקת השימור. בכפוף לתיקון הערות שע"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 .		
	10/03/2025	הכנת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת

התיק מובא לדחיה עקב אי השלמת תנאים טרם דיון. כמו"כ הוגש בפתיחת תיק תצהיר מהנדס מוטעה, בעוד שככל הנראה הבניין נדרש לבקרה הנדסית. בנוסף, הוכחת בעלות נבדקה בשנית ע"י אני פירו מיום 27.02.2025, ולפיה יש להשלים תצהיר מוכתר בהתאם לרשימת המוכתרים המאושרת כתנאי לדיון נוסף. תיקונים נדרשים כדלהלן: זיקת הנאה "השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי הינו ללא מגבלה כלשהי" "שטח זה יפותח כמעבר רגלי כחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח". ע"ג ההרמוניקה אין התייחסות לפיתוח חלק זה כפי הנדרש בתכנית ע"כ יש להציע פיתוח השטח ע"פ הנאמר לעיל. גדרות "גובה הגדרות בחזית הפונה אל הרחוב לא יעלה על 1.2 מ'" יש להוסיף פרסית גדרות הכולל מידות ומפלסים ע"מ לוודא עמידה בגובה המותר. הריסה "הבינוי הגדרות, המעקות והמדרגות המסומנים בקו צהוב בתשריט ובנספח מספר 1 מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי לתחילת ביצוע הבניה". יש לסמן את כל עבירות הבניה בחלקה להריסה כנדרש. עיצוב אדריכלי תוספת הבניה המוצעת תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. יש לציין חיפוי כנדרש ע"ג ההרמוניקה.		תנאים לדיון

גבהים גובה המבנה המותר מעל הכניסה הקובעת הינו 23.4 מ'. "גובה רצפת הגג יהיה 19.40 מ' מעל מפלס 0.00 שהוא 719.80. מעל מפלס זה יותר חלל עליה לגג ומעקה תקני בלבד". פנ.ב. מוצע הינו 19.40+, עומד במותר. גובה קומת גרם מדרגות העולה לגג מוצע 2.5 מ', יש לצמצם ל2.2 מ'. שטחי בניה שטח עיקרי מותר מעל הכניסה הקובעת הינו 1061 מ"ר שטח שירות מותר מעל הכניסה הקובעת הינו 208 מ"ר שטח שירות מותר מתחת הכניסה הקובעת הינו 52 מ"ר שטח מרפסות בנוסף לעיקרי הינו 80 מ"ר. סך שטחי הבניה המרביים כוללים 538 מ"ר לשימושי חזית מסחרית. שטח עיקרי מוצע מעל הכניסה הקובעת ע"ג ההרמוניקה הינו 1010.74, עומד במותר. שטח שירות מוצע מעל הכניסה הקובעת ע"ג ההרמוניקה הינו 165.77 מ"ר, עומד המותר. שטח מכפיל החניה לא מחושב ע"ג ההרמוניקה, יש לחשב את שטח המכפיל כשטח שירות . כמו"כ יש לחשב את כל המרפסות המקורות בבקשה משטחי מרפסות עיקרי- קוד כחול. יש להציע את כלל השטחים שע"פ טבלה 5 ע"ג התכנית (ככל הניתן) היות ונדרש לבינוי בהינף אחד.		

ניהול מי נגר יוותרו לפחות 20 % שטחים חדירי מים. יש להוסיף חישוב מי נגר + שרטוט ע"ג ההרמוניקה. חיזוק מבנים היתר לתוספת הבניה למבנה הקיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיור המבנה לפי הוראות תקן ישראל ת"י 413. בתצהיר מהנדס שהוגש הוצהר כי המבנה אינו נדרש לחיזוקים וכן שהתכנית אינה כוללת בהוראותיה התניה לחיזוק המבנים. התצהיר שהוגש מוטעה וע"כ יש להגיש תצהיר נכון ועל ע"ב לתת הסבר לתצהיר שהוגש. נדרש להגיש נוהל בקרה הנדסית. מרפסות זיז מרפסות מוצעות תואמות לנספח הבינוי. יש לחשב שטח מרפסות מקורות כשטח עיקרי מרפסות. תנאים טרם דיון איכות הסביבה- הבקשה נדחתה בתאריך 05/11/2024 "בגין חוסר במסמכים הנדרשים". שפ"ע – הבקשה אושרה ע"י כהנה ענבל סבי בתאריך 03/09/2024 תברואה- הבקשה נדחתה בתאריך 12/11/2024 "בגין חוסר במסמכים הנדרשים". תנועה- הבקשה אושרה בתאריך 05/11/2024 ע"י שעיו גאולה אין התנגדות לתכנית. עבור מסחר, מגורים ומשרדים מוצע 6 מ"ח + חנית תפעולית עפ"י תב"ע 859686 סעיף חניה. בכפוף לאישור מחלקת דרכים. תנאי להיתר בניה- הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן רכב בת"י יועץ תנועה- מוחמד סבאח. גילי 05/11/2024. לא נמצא הרמוניקה מאושרת ע"י מחלקת התנועה בארכיב - יהווה כתנאי לדיון נוסף.		

דרכים- הבקשה אושרה ב03/10/2024 ע"י חמארשה דאנא. אין מניעה לקידום את התיק . כניסה למקומות חניה ממצב קיים בכפוף לאישור צוות בקרת תנועה תנאי לטופס 4 - בניית גדרות בגבולות חלקה חוקית . שימור- הבקשה אושרה ב05/11/2024 ע"י נפתלי אלונה . לא נמצא הרמוניקה של אישור מחלקת השימור במערכת- ע"כ יש להשלים כתנאי לדיון נוסף. שלביות הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים. מוצע בינוי בהתאם לנספח הבינוי. אכלוס- נטיעות בהתאם לתיאום עם אגף שפ"ע ולשביעות רצונות. שימור המבנה לשימור לשביעות רצון מחלקת השימור. בכפוף לתיקון הערות שע"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 : 859686 תחילת תוקף :	10/03/2025	חוות דעת תכנונית

20/11/2021 ייעוד הקרקע: מגורים ג' ודרך. מספר נספח רלוונטי נספח תנועה, נספח בינוי ופיתוח תכניות כפופות : 5166/ב מק/5022/א ההתכנית אינה כפופה לתכנית מתאר : סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה התכנית כוללת סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : מספק הקומות המצוינים בטבלה 5 הינם מרביים, וכל הגדלה כסטייה ניכרת. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מרביים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ה ניכרת. לא נמצאו חריגות מהסעיפים הנ"ל. נספח בינוי קיים נספח בינוי ותנועה לתכנית. הנספח מחייב לעניין גובה, מספר קומות וכן לענייני שימור. המוצע תואם לנספח הבינוי. קווי בניין נבחן לפי תיק קווי בניין מס' 2022/7069 שהופק בתאריך 02/01/2023. -קו הבניין מסומן באדום - קו הבניין המסומן בכחול הינו קו בניין תת קרקעי - קו בניין המסומן בירוק הוא קו בניין עילי עבור מרפסות לא נמצאו חריגות בקווי הבניין. זיקת הנאה		

"השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי הינו ללא מגבלה כלשהי" "שטח זה יפותח כמעבר רגלי כחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח". ע"ג ההרמוניקה אין התייחסות לפיתוח חלק זה כפי הנדרש בתכנית ע"כ יש להציע פיתוח השטח ע"פ הנאמר לעיל. גדרות "גובה הגדרות בחזית הפונה אל הרחוב לא יעלה על 1.2 מ" יש להוסיף פרסית גדרות הכולל מידות ומפלסים ע"מ לוודא עמידה בגובה המותר. הריסה "הבינוי הגדרות, המעקות והמדרגות המסומנים בקו צהוב בתשריט ובנספח מספר 1 מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי לתחילת ביצוע הבניה". יש לסמן את כל עבירות הבניה בחלקה להריסה כנדרש. עיצוב אדריכלי תוספת הבניה המוצעת תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. יש לציין חיפוי כנדרש ע"ג ההרמוניקה. מספר קומות מספר הקומות המותר מעל הכניסה הקובעת הינו 6 . מספר הקומות המותר מתחת הכניסה הקובעת הינו 1 (עבור מכפילי חניה) קיים קומה אחת של מבנה לשימור שע"ג מוצעים 5 קומות חדשות, עומד במותר. כמו"כ מוצע מכפיל חניה בעל 2 מפלסים בתת הקרקע בעומק של 5.66 מ'. ע"פ התכנית הקומה בתת הקרקע הינה עבור מכפיל החניה המוצע.		

גבהים גובה המבנה המותר מעל הכניסה הקובעת הינו 23.4 מ'. "גובה רצפת הגג יהיה 19.40 מ' מעל מפלס 0.00 שהוא 719.80. מעל מפלס זה יותר חלל עליה לגג ומעקה תקני בלבד". פנ.ב. מוצע הינו +19.40, עומד במותר. גובה קומת גרם מדרגות העולה לגג מוצע 2.5 מ', יש לצמצם ל2.2 מ'. מספר יחידות דיור מספר יח"ד המותר ע"פ תכנית הינו 8. מוצע 8 יח"ד, עומד במותר. שטחי בניה שטח עיקרי מותר מעל הכניסה הקובעת הינו 1061 מ"ר שטח שירות מותר מעל הכניסה הקובעת הינו 208 מ"ר שטח שירות מותר מתחת הכניסה הקובעת הינו 52 מ"ר שטח מרפסות בנוסף לעיקרי הינו 80 מ"ר. סך שטחי הבניה המרביים כוללים 538 מ"ר לשימושי חזית מסחרית. שטח עיקרי מוצע מעל הכניסה הקובעת ע"ג ההרמוניקה הינו 1010.74, עומד במותר. שטח שירות מוצע מעל הכניסה הקובעת ע"ג ההרמוניקה הינו 165.77 מ"ר, עומד המותר. שטח מכפיל החניה לא מחושב ע"ג ההרמוניקה, יש לחשב את שטח המכפיל כשטח שירות.		

כמו"כ יש לחשב את כל המרפסות המקורות בבקשה משטחי מרפסות עיקרי- קוד כחול. יש להציע את כלל השטחים שע"פ טבלה 5 ע"ג התכנית (ככל הניתן) היות ונדרש לבינוי בהינף אחד. ניהול מי נגר יוותרו לפחות 20 % שטחים חדירי מים. יש להוסיף חישוב מי נגר + שרטוט ע"ג ההרמוניקה. חיזוק מבנים היתר לתוספת הבניה למבנה הקיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיור המבנה לפי הוראות תקן ישראל ת"י 413. בתצהיר מהנדס שהוגש הוצהר כי המבנה אינו נדרש לחיזוקים וכן שהתכנית אינה כוללת בהוראותיה התניה לחיזוק המבנים. התצהיר שהוגש מוטעה וע"כ יש להגיש תצהיר נכון ועל ע"ב לתת הסבר לתצהיר שהוגש. נדרש להגיש נוהל בקרה הנדסית. חדרים מחוזקים מוצע 8 חדרים מחוזקים עבור 8 דירות בהתאם לנספח הבינוי, עומד במותר. מרפסות זיז מרפסות מוצעות תואמות לנספח הבינוי. יש לחשב שטח מרפסות מקורות כשטח עיקרי מרפסות. תימוכין קניינים בשטח משותף		

נבקש ע"י דסק שירות הלקוחות ובאחריותם בלבד. תנאים טרם דיון איכות הסביבה- הבקשה נדחתה בתאריך 05/11/2024 "בגין חוסר במסמכים הנדרשים". שפ"ע – הבקשה אושרה ע"י כהנה ענבל סבי בתאריך 03/09/2024 תברואה- הבקשה נדחתה בתאריך 12/11/2024 "בגין חוסר במסמכים הנדרשים". תנועה- הבקשה אושרה בתאריך 05/11/2024 ע"י שעיו גאולה אין התנגדות לתכנית. עבור מסחר, מגורים ומשרדים מוצע 6 מ"ח + חנית תפעולית עפ"י תב"ע 859686 סעיף חניה. בכפוף לאישור מחלקת דרכים. תנאי להיתר בניה- הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן רכב בת"י יועץ תנועה- מוחמד סבאח. גילי 05/11/2024. לא נמצא הרמוניקה מאושרת ע"י מחלקת התנועה בארכיב - יהווה כתנאי לדיון נוסף. דרכים- הבקשה אושרה ב03/10/2024 ע"י חמארשה דאנא. אין מניעה לקידום את התיק. כניסה למקומות חניה ממצב קיים בכפוף לאישור צוות בקרת תנועה תנאי לטופס 4 - בניית גדרות בגבולות חלקה חוקית . שימור- הבקשה אושרה ב05/11/2024 ע"י נפתלי אלונה . לא נמצא הרמוניקה של אישור מחלקת השימור במערכת- ע"כ יש להשלים כתנאי לדיון נוסף. שלביות הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים. מוצע בינוי בהתאם לנספח הבינוי. אכלוס- נטיעות בהתאם לתיאום עם אגף שפ"ע ולשביעות רצונות. שימור המבנה לשימור לשביעות רצון מחלקת השימור.		

התנגדויות לא התקבלו התנגדויות.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	4
	תשלום אגרת בניה	5
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	6
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	7
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	8
	אישור שירותי הכבאות	9
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	10
	אישור משרד הבריאות	11
	תנאי להיתר בניה- הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן רכב בת"י	12
	הגדר תיבנה לאחר תיאום מיקומה עם אגף הדרכים וקבלת הסכמתו בכתב	13
	בדיקה מול מחלקת המידע ומיפוי באם ניתן לרשום את התצ"ר	14
	אישור מחלקת מידע לעניין רישום התצ"ר.	15
כן	הגשת תצהיר מוכתאר בהתאם לרשימת המוכתרים המאושרת	16
כן	מס רכוש ירדני / מס רכוש ישראלי תואם כתובת	17
	אישור מחלקת נכסים בדבר קבלת כתב התחייבות	18
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח	19
	אישור סופי של מחלקת שימור.	20
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	21
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	22
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	23

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

הבקשה נידונה בתאריך 30/03/2025 בוועדת רישוי מקומית. החלטת הוועדה- "לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון"

לאחר דיון, הוגשה הרמוניקה מתוקנת והושלמו התנאים הנדרשים.

סדר יום לוועדה מתאריך - 15/01/2026 - כו טבת תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/10
מספר בקשה	<u>2018/0765.01</u>
מספר סידורי	<u>19</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	משרדים
מהות בקשה	תוספת בניה למסחר ומשרדים בתחנת תדלוק קיימת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	איתן נחמיה ייזום בניה אחז איתן
עורך הבקשה	אדריכל שחר חיים
מתכנן השלד	מהנדס בנואליד אלי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

א - זבאדי , גילה כביש 60

גוש	חלקה	בשלמות
30991	12	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
891911	תחילת תוקף	20/08/2022			
891911	תחילת תוקף	20/08/2022			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

למבנה זה נמצא היתר מקורי 08/232 הופק היתר בתאריך 16/11/2009

שטחים מאושרים :

שטח עיקרי- 869.4 מ"ר,

שירות - 12.60 מ"ר .

מהות הבקשה :

הבקשה המוצעת ברחוב א-זבאדי, גילה.

מדובר במבנה מסחר בעל קומה קיימת המיועד לתחנת דלק.

מצב מוצע :

מוצע בבקשה לטובת מסחר ומשרדים, תוספת 2 קומות וקומת גרם מדרגות כמבנה יציאה לגג וגג שטוח

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

דולג על פרסום כיוון שמדובר בבעלים יחיד בחלקה והבקשה תואמת תב"ע.

בעלי העניין בנכס :

בבקשה זו מדובר בבעלים יחיד.

מידע קודם

מתאריך	
30/12/2025	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
דברי הסבר :	
התיק נידון ואושר בועדת ר"ר מתאריך 20/07/2025.	
ע"פ החלטת הוועדה היות והחלק הדרומי של קירוי תחנת הדלק חורג מגבול החלקה ללא היתר ומהווה סטיה ניכרת, כתנאי לגורמים נדרש להציג בצד הריסה כאשר ההריסה תהווה תנאי להיתר.	
מפגישה שהתקיימה מול הבעלים וע"ב הוצגה התחייבות בלתי חוזרת אשר דנה ומתיחסת בפירוט לעניין החריגה. (סרוק בא.א)	
בהתיעצות מול מנהל האגף מר יואל שבת אודות ההתחייבות התקבלה הנחיתו כדלהלן :	
לאור זאת שלעת טופס 4 ותעודת גמר שניתן לתחנת הדלק בתיק 08/232 התקיים הסכם משפטי מול הבעלים אשר עומד בעינו אין סיבה כיום לפתוח זאת בשנית אלא לסמן זאת ע"ג התוכניות עצמם.	
מייל מקור סרוק בא.א.	
היות וכך תוקנה ההרמוניקה כנדרש, אזור החריגה סומן בצהוב להריסה כולל הפניה להתחייבות.	
התיק עולה לדיון בחוזר עבור ביטול ההריסה כתנאי להיתר.	

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 891911 תחילת תוקף : 20/08/2022 ייעוד הקרקע : דברי הסבר : התיק נידון ואושר בועדת ר"ר מתאריך 20/07/2025. ע"פ החלטת הוועדה היות והחלק הדרומי של קירוי תחנת הדלק חורג מגבול החלקה ללא היתר ומהווה סטיה ניכרת, כתנאי לגורמים נדרש להציג בצהוב להריסה כאשר ההריסה תהווה תנאי להיתר. מפגישה שהתקיימה מול הבעלים וע"ב הוצגה התחייבות בלתי חוזרת אשר דנה ומתיחסת בפירוט לעניין החריגה. (סרוק בא.א) בהתיעצות מול מנהל האגף מר יואל שבת אודות ההתחייבות התקבלה הנחיתו כדלהלן : לאור זאת שלעת טופס 4 ותעודת גמר שניתן לתחנת הדלק בתיק 08/232 התקיים הסכם משפטי מול הבעלים אשר עומד בעינו אין סיבה כיום לפתוח זאת בשנית אלא לסמן זאת ע"ג התוכניות עצמם. מייל מקור סרוק בא.א. היות וכך תוקנה ההרמוניקה כנדרש, אזור החריגה סומן בצהוב להריסה כולל הפניה להתחייבות. התיק עולה לדיון בחוזר עבור ביטול ההריסה כתנאי להיתר.	30/12/2025	חוות דעת תכנונית
הריסה כתנאי לקבלת היתר : חלק מתחנת הדלק בחזית הדרומית מוצג כקיים מחוץ לגבול חלקה, דבר שאיננו תואם ההיתר המקורי וכמובן מהווה סטיה ניכרת. כתנאי לגורמים יש להציג שטח זה בצהוב להריסה.	20/07/2025	דיון ברשות הרישוי : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

ההריסה תהווה תנאי להיתר . מאגר מים : אין לחשב שטח מאגר המים, מחשבים אך ורק את הקירות החיצוניים. תנאי לדיון נוסף חו"ד אדריכל העיר : תיאום קירות ותכנית הפיתוח והחזית החמישית עם אדריכל העיר-ע"פ תקנון התכנית. התקבל אישור אדריכל העיר בתאריך 22/05/2025 להלן הערות שנוספו ע"י אדריכל העיר : הערות תכנוניות : חומרי גמר : אבן : חומר החיפוי העיקרי של הבניין יהיה באבן טבעית או מלאכותית בעלת מאפיינים "ירושלמיים"- לא בהירה/לבנה/כהה מדי, לא הומוגנית מדי (בעלת גוונים/עורקים וכד'), בעיבוד/סיתות בדרגת מוסמסם ומעלה. יש להציג פרטים אדריכליים טיפוסיים. זכוכית : יש לפרט מאפיינים ולעמוד בעקרונות כדלהלן- מעבר אור - (tl) מינימום 50%, רפלקטיביות - (rle) מקסימום 20%, מעבר אנרגיה/חום - (te) מקסימום 25% גוון זכוכית ניטרלי ככל האפשר (על בסיס אפור), בהתאמה/השתלבות לגווני רכיבי החזית האטומים אלומיניום/פרזול : גימור מט בלבד (לא מבריק). צבעים כהים. לציין צבע ומספר קטלוגי של צבע. להציג פרטים עקרוניים . גג המבנה : יש לדאוג להסתרת כל המתקנים הטכניים המתוכננים/קיימים על גג הבניין מאחורי המעקה בנוי, או כל פרט אחר בכפוף להנחיות מרחביות . גמר גג המבנה יהיה גמר בהיר בהתאם להנחיה מרחבית, ניתן לבחון גג ירוק אקסטנסיבי. 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. לתשומת לב ע"ב השלמת התנאים הנדרשים כתנאי לגורמים / קבלת היתר. לתקן הערות הרמוניקה b		
הריסה כתנאי לקבלת היתר : חלק מתחנת הדלק בחזית הדרומית מוצג כקיים מחוץ לגבול חלקה, דבר שאיננו תואם ההיתר המקורי וכמובן מהווה סטיה ניכרת. כתנאי לגורמים יש להציג שטח זה בצחוב להריסה. ההריסה תהווה תנאי להיתר . מאגר מים : אין לחשב שטח מאגר המים, מחשבים אך ורק את הקירות החיצוניים. תנאי לדיון נוסף חו"ד אדריכל העיר : תיאום קירות ותכנית הפיתוח והחזית החמישית עם אדריכל העיר-ע"פ תקנון התכנית. התקבל אישור אדריכל העיר בתאריך 22/05/2025 להלן הערות שנוספו ע"י אדריכל העיר : הערות תכנוניות : חומרי גמר : אבן : חומר החיפוי העיקרי של הבניין יהיה באבן טבעית או מלאכותית בעלת מאפיינים "ירושלמיים"- לא בהירה/לבנה/כהה מדי, לא הומוגנית מדי (בעלת גוונים/עורקים וכד'), בעיבוד/סיתות בדרגת מוסמסם ומעלה. יש להציג פרטים אדריכליים טיפוסיים.	24/06/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

זכוכית : יש לפרט מאפיינים ולעמוד בעקרונות כדלהלן- מעבר אור (tl) מינימום 50%, רפלקטיביות (rle) מקסימום 20%, מעבר אנרגיה/חום (te) מקסימום 25% גוון זכוכית ניטרלי ככל האפשר (על בסיס אפור), בהתאמה/השתלבות לגווני רכיבי החזית האטומים אלומיניום/פרזול : גימור מט בלבד (לא מבריק). צבעים כהים. לציין צבע ומספר קטלוגי של צבע. להציג פרטים עקרוניים . גג המבנה : יש לדאוג להסתרת כל המתקנים הטכניים המתוכננים/קיימים על גג הבניין מאחורי המעקה בנוי, או כל פרט אחר בכפוף להנחיות מרחביות . גמר גג המבנה יהיה גמר בהיר בהתאם להנחיה מרחבית, ניתן לבחון גג ירוק אקסטנסיבי. יש לוודא התאמת אישור אדריכל העיר זה לתוכניות שיאושרו ע"י כלל הגורמים לחו"ד, ובעיקר : נגישות, כבאות, שפי"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. לתשומת לב ע"ב השלמת התנאים הנדרשים כתנאי לגורמים / קבלת היתר. לתקן הערות הרמוניקה b		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 891911 תחילת תוקף : 20/08/2022 ייעוד הקרקע :	23/06/2025	חוות דעת תכנונית

דברי הסבר : התיק נידון בועדת ר"ר מתאריך 21/07/2024 וקוד ההחלטה היה לדחות לצורך השלמת תנאים. התנאים שנדרשו להשלים הינם הסדרי תנועה ודרכים. כמו כן נדרש לתקן את ההרמוניקה ע"פ החלטת הוועדה והערות הרמוניקה a . להלן הנדרש לתיקון : הריסה כתנאי לקבלת היתר : חלק מתחנת הדלק בחזית הדרומית מוצג כקיים מחוץ לגבול חלקה, דבר שאיננו תואם ההיתר המקורי וכמובן מהווה סטיה ניכרת. כתנאי לגורמים יש להציג שטח זה בצהוב להריסה. ההריסה תהווה תנאי להיתר . שטחי בניה : שטח עיקרי : ע"פ טבלה 5 סה"כ שטח מותר למסחר ומשרדים 604.47 מ"ר. סה"כ מוצע : $604.04 > 604.47$ מ"ר קיימת עמידה במותר. יצויין כי בשלב דיון ראשון הציג ע"ב את השטחים במפלס 4.37+ (עיקרי ושירות) בעוד שהינם מומרים בבקשה למשרדים. ע"ב נדרש להציג שטחי המשרדים כמוצעים כיוון שבהיתר קודם השימוש לא היה למשרדים כאשר הקיזוזים לעניין שטחים שאולי שולם לגביהם השבחה/ סלילה/גיחון וכו' יבוצע מול המחלקות הרלוונטיות אך זה לא קשור לרישוי. כמו כן נדרש לסדר את שכבת חישוב השטחים במפלס 4.37+ כך שלא תבלוט מקונטור הבניין המוצע. תיקונים אלו נדרשו וכעת השטח כולו מחושב כמוצע. שטח שירות :		

ע"פ טבלה 5 סה"כ שטח מותר למשרדים ומסחר 557.19 מ"ר. סה"כ שטח קיים + מוצע: 363.81 מ"ר > 557.19 מ"ר קיימת עמידה במותר. כפי שהורחב בסעיף שטח עיקרי בהליך פתיחת הבקשה ע"ב לא הציג כנדרש את השטחים הקיימים והמוצעים וכאמור נדרש לעשות סדר בשיטת הצגת השטחים מול בוחנת הרישוי, בוצע כנדרש. מחסנים: אשר הנן בשונה מנספח הבינוי אך עומדים בשימושים המותרים וכן השטחים עבורם הנם מתוך סל הזכויות. מאגר מים: אין לחשב שטח מאגר המים, מחשבים אך ורק את הקירות החיצוניים. מאגר מי שתיה,: שימוש זה איננו מוכר, במידה וישנה דרישה ספציפית מחברת הגיחון אזי ניתן לאשר ע"ס מכתב רשמי מהם או מייל. כחלק מתיקוני ההגשה מאגר מי שתיה הוסר. חדר משאבות: ניתן לאשר ע"ס חישובו כשטח שירות מתוך סל הזכויות. החדר מחושב כנדרש וקיימת עמידה בשטחי השירות. חישוב מעבר במפלס $-0.00 +$: ע"פ הערות הרמוניקה a נדרש ע"ב לחשב אזור זה במניין השטח העיקרי לאחר קבלת החלטת וועדה ופגישה שהתקיימה עם ע"ב מתקבל כי היות וקירוי המעבר הינו מעל 2 קומות ע"פ תקנות חישוב שטחים סעיף 4 ט' הוא יחושב במניין שטחי השירות.		

תנאי לדיון נוסף חו"ד אדריכל העיר : תיאום קירות ותכנית הפיתוח והחזית החמישית עם אדריכל העיר-ע"פ תקנון התכנית. התקבל אישור אדריכל העיר בתאריך 22/05/2025 להלן הערות שנוספו ע"י אדריכל העיר : הערות תכנוניות : חומרי גמר : אבן : חומר החיפוי העיקרי של הבניין יהיה באבן טבעית או מלאכותית בעלת מאפיינים "ירושלמיים"- לא בהירה/לבנה/כהה מדי, לא הומוגנית מדי (בעלת גוונים/עורקים וכד'), בעיבוד/סיתות בדרגת מוסמסם ומעלה. יש להציג פרטים אדריכליים טיפוסיים. זכוכית : יש לפרט מאפיינים ולעמוד בעקרונות כדלהלן- מעבר אור (tl) מינימום 50%, רפלקטיביות (rl) 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 . גג המבנה : יש לדאוג להסתרת כל המתקנים הטכניים המתוכננים/קיימים על גג הבניין מאחורי המעקה בנוי, או כל פרט אחר בכפוף להנחיות מרחביות . גמר גג המבנה יהיה גמר בהיר בהתאם להנחיה מרחבית, ניתן לבחון גג ירוק אקסטנסיבי. יש לוודא התאמת אישור אדריכל העיר זה לתוכניות שיאושרו ע"י כלל הגורמים לחו"ד, ובעיקר : נגישות, כבאות, שפ"ע, תברואה, תושייה, חשמל והג"א. ככל שיבוצעו שינויים תכנוניים משמעותיים ביחס לגרסה המאושרת בחוות דעת זו- יש לחזור ולקבל אישור אדריכל העיר לשינויים. לתשומת לב ע"ב השלמת התנאים הנדרש כתנאי לגורמים / קבלת היתר.		

תנאים טרם דיון : הסדרי תנועה : התקבל אישור מתאריך 24/07/204 ע"י זבריקו בת אל דרכים : התקבל אישור מתאריך 13/02/2025 לתקן הערות הרמוניקה b		
לרבות הסדרי תנועה ודרכים, בנוסף לכך יש לבצע את התיקונים ע"פ המפורט להלן : קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע מס 2022/6778 מתאריך 07/12/2022 לפיו נרשם בסעיף 2 : " לא סומנו קווי בנין מפני שבחלקה 12 בגוש 30991 קיימים 2 ייעודי קרקע ונדרש הכנת תצ"ר. תנאי לסימון קווי בנין הינו תצ"ר כשרה לרישום המחלקת בין 2 ייעודי הקרקע". בבחינה מול תשריט התכנית, המוצע עומד בתחום קווי הבניין המותרים אך תנאי להיתר יהיה אישור מחלקת מידע לעניין התצ"ר וסימון קווי בנין על ידם. חלק מתחנת הדלק בחזית הדרומית מוצג כקיים מחוץ לגבול חלקה, דבר שאיננו תואם ההיתר המקורי וכמובן מהווה סטיה ניכרת, יש להציג שטח זה בצהוב להריסה אשר יהווה תנאי להיתר . שטחי בניה : שטח עיקרי-	21/07/2024	דיון ברשות הרישוי : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

מוצע- 286.02 מ"ר קיים – 318.40 מ"ר מותר- 604.47 מ"ר סה"כ : 386.02 מ"ר(מוצע) + 318.40 מ"ר (קיים) = 42.604 מ"ר >604.47 מ"ר מוצע במפלס +4.37, מעל חנות הנוחות שטח עיקרי ושירות קיימים אשר אושרו בהיתר קודם וכיום מומרים למשרדים לכן על עורך הבקשה להציג שטחי המשרדים כמוצעים כיוון שבהיתר קודם השימוש לא היה למשרדים כאשר הקיזוזים לעניין שטחים שאולי שולם לגביהם השבחה/ סלילה/גיחון וכו' יבוצע מול המחלקות הרלוונטיות אך זה לא קשור לרישוי. וכן יש לסדר שכבת חישוב השטחים במפלס +4.37 כך שלא תבלוט מקונטור הבניין המוצע. עורך הבקשה אינו מציג כנדרש את השטחים הקיימים והמוצעים ראה בהרמוניקה a, יש לדייק את רישום השטחים מול בוחנת הרישוי בין קיים למוצע, אך בכל אופן בסה"כ השטחים הקיימים + המוצעים נראה שעומדים במותר. שטחי שירות-		
מוצע- 253.10 מ"ר קיים – 115.60 מ"ר מותר- 557.19 מ"ר סה"כ : 253.10 מ"ר (מוצע) + 115.60 מ"ר(קיים) = 368.70 מ"ר >557.19 מ"ר (מותר) עורך הבקשה אינו מציג כנדרש את השטחים הקיימים והמוצעים ראה בהרמוניקה a, כאמור לעיל יש לעשות סדר בשיטת הצגת השטחים מול בוחנת הרישוי. מחסנים אשר הנן בשונה מנספח הבינוי אך עומדים בשימושים המותרים וכן השטחים עבורם הנם מתוך סל הזכויות. מאגר מים אין לחשב שטח מאגר המים, מחשבים אך ורק את הקירות החיצוניים. מאגר מי שתיה, שימוש זה איננו מוכר, במידה וישנה דרישה ספציפית מחברת הגיחון אזי ניתן לאשר ע"ס מכתב רשמי מהם או מייל. חדר משאבות , ניתן לאשר ע"ס חישובו כשטח שירות מתוך סל הזכויות.		

מחלקת הסדרי תנועה : התקבלה דחיה מחלקת הסדרי תנועה מיום 15/11/2023. מחלקת דרכים : נדחה מיום 24.01.2024 יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג ההרמוניקה a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש		
לרבות הסדרי תנועה ודרכים, בנוסף לכך יש לבצע את התיקונים ע"פ המפורט להלן : קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע מס 2022/6778 מתאריך 07/12/2022 לפיו נרשם בסעיף 2 : " לא סומנו קווי בנין מפני שבחלקה 12 בגוש 30991 קיימים 2 ייעודי קרקע ונדרש הכנת תצ"ר. תנאי לסימון קווי בנין הינו תצ"ר כשרה לרישום המחלקת בין 2 ייעודי הקרקע". בבחינה מול תשריט התכנית, המוצע עומד בתחום קווי הבניין המותרים אך תנאי להיתר יהיה אישור מחלקת מידע לעניין התצ"ר וסימון קווי בנין על ידם. חלק מתחנת הדלק בחזית הדרומית מוצג כקיים מחוץ לגבול חלקה, דבר שאיננו תואם ההיתר המקורי וכמובן מהווה סטיה ניכרת, יש להציג שטח זה בצהוב להריסה אשר יהווה תנאי להיתר . שטחי בניה :	14/07/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

שטח עיקרי- מוצע- 286.02 מ"ר קיים – 318.40 מ"ר מותר- 604.47 מ"ר סה"כ : 386.02 מ"ר(מוצע) + 318.40 מ"ר (קיים) = 42.604 מ"ר >604.47 מ"ר מוצע במפלס +4.37, מעל חנות הנוחות שטח עיקרי ושירות קיימים אשר אושרו בהיתר קודם וכיום מומרים למשרדים לכן על עורך הבקשה להציג שטחי המשרדים כמוצעים כיוון שבהיתר קודם השימוש לא היה למשרדים כאשר הקיזוזים לעניין שטחים שאולי שולם לגביהם השבחה/ סלילה/גיחון וכו' יבוצע מול המחלקות הרלוונטיות אך זה לא קשור לרישוי. וכן יש לסדר שכבת חישוב השטחים במפלס +4.37 כך שלא תבלוט מקונטור הבניין המוצע. עורך הבקשה אינו מציג כנדרש את השטחים הקיימים והמוצעים ראה בהרמוניקה a, יש לדייק את רישום השטחים מול בוחנת הרישוי בין קיים למוצע, אך בכל אופן בסה"כ השטחים הקיימים + המוצעים נראה שעומדים במותר. שטחי שירות- מוצע- 253.10 מ"ר קיים – 115.60 מ"ר מותר- 557.19 מ"ר סה"כ : 253.10 מ"ר (מוצע) + 115.60 מ"ר(קיים) = 368.70 מ"ר >557.19 מ"ר (מותר) עורך הבקשה אינו מציג כנדרש את השטחים הקיימים והמוצעים ראה בהרמוניקה a, כאמור לעיל יש לעשות סדר בשיטת הצגת השטחים מול בוחנת הרישוי. מחסנים אשר הנן בשונה מנספח הבינוי אך עומדים בשימושים המותרים וכן השטחים עבורם הנם מתוך סל הזכויות. מאגר מים אין לחשב שטח מאגר המים, מחשבים אך ורק את הקירות החיצוניים. מאגר מי שתיה, שימוש זה איננו מוכר, במידה וישנה דרישה ספציפית מחברת הגיחון אזי ניתן לאשר ע"ס מכתב רשמי מהם או מייל. חדר משאבות , ניתן לאשר ע"ס חישובו כשטח שירות מתוך סל		

הזכויות. מחלקת הסדרי תנועה : התקבלה דחיה מחלקת הסדרי תנועה מיום 15/11/2023. מחלקת דרכים : נדחה מיום 24.01.2024 יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג ההרמוניקה a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 891911 תחילת תוקף : 20/08/2022 ייעוד הקרקע : מסחר ומשרדים התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : הבקשה נבחנה לפי הוראות תב"ע 891911 הקובעת אזור תחנת דלק ושימושים מעורבים, בכביש 60 לשכונת גילה. תחילת תוקף 20/08/2022. סטייה ניכרת :	14/07/2024	חוות דעת תכנונית

בתכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת 6.5 לעניינים הבאים : גובה, קווי בניין והשימושים המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים. נספח בינוי : בתכנית הנ"ל קיים נספח בינוי מחייב חלקית, (מחייב) מפורט מס' 1 מחייב לעניינים : גובה הבינוי והשימושים. עומדים בנדרש. שלביות ביצוע : התכנית החלה בחלקה כוללת סעיף 7.1 לשלבויות "בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים". עומדים בסעיף זה. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע מס 2022/6778 מתאריך 07/12/2022 לפיו נרשם בסעיף 2 : " לא סומנו קווי בנין מפני שבחלקה 12 בגוש 30991 קיימים 2 ייעודי קרקע ונדרש הכנת תצ"ר. תנאי לסימון קווי בנין הינו תצ"ר כשרה לרישום המחלקת בין 2 ייעודי הקרקע". בבחינה מול תשריט התכנית, המוצע עומד בתחום קווי הבניין המותרים אך תנאי להיתר יהיה אישור מחלקת מידע לעניין התצ"ר וסימון קווי בנין על ידם. חלק מתחנת הדלק בחזית הדרומית מוצג כקיים מחוץ לגבול חלקה, דבר שאיננו תואם ההיתר המקורי וכמובן מהווה סטייה ניכרת, יש להציג שטח זה בצהוב להריסה אשר יהווה תנאי להיתר . מס' קומות : עפ"י התב"ע מס הקומות המירבי 3 קומות מעל הכניסה הקובעת מעל קומות אלו תותר קומה נוספת לגרם מדרגות בלבד. מוצע בבקשה 3 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה נוספת לגרם מדרגות, עומד בנדרש .		

שטחי בניה : שטח עיקרי- מוצע- 286.02 מ"ר קיים – 318.40 מ"ר מותר- 604.47 מ"ר סה"כ : 386.02 מ"ר(מוצע) + 318.40 מ"ר (קיים) = 42.604 מ"ר >604.47 מ"ר מוצע במפלס +4.37, מעל חנות הנוחות שטח עיקרי ושירות קיימים אשר אושרו בהיתר קודם וכיום מומרים למשרדים לכן על עורך הבקשה להציג שטחי המשרדים כמוצעים כיוון שבהיתר קודם השימוש לא היה למשרדים כאשר הקיזוזים לעניין שטחים שאולי שולם לגביהם השבחה/ סלילה/גיחון וכו' יבוצע מול המחלקות הרלוונטיות אך זה לא קשור לרישוי. עורך הבקשה אינו מציג כנדרש את השטחים הקיימים והמוצעים ראה בהרמוניקה a, יש לדייק את רישום השטחים מול בוחנת הרישוי בין קיים למוצע, אך בכל אופן בסה"כ השטחים הקיימים + המוצעים נראה שעומדים במותר. שטחי שירות- מוצע- 253.10 מ"ר קיים – 115.60 מ"ר מותר- 557.19 מ"ר סה"כ : 253.10 מ"ר (מוצע) + 115.60 מ"ר(קיים) = 368.70 מ"ר >557.19 מ"ר (מותר) עורך הבקשה אינו מציג כנדרש את השטחים הקיימים והמוצעים ראה בהרמוניקה a, כאמור לעיל יש לעשות סדר בשיטת הצגת השטחים מול בוחנת הרישוי. מוצע בבקשה במפלס +0.00 : מחסנים אשר הנן בשונה מנספח הבינוי אך עומדים בשימושים המותרים וכן השטחים עבורם הנם מתוך סל הזכויות. מאגר מים אין לחשב שטח מאגר המים, מחשבים אך ורק את הקירות החיצוניים. מאגר מי שתיה, שימוש זה איננו מוכר, במידה וישנה דרישה ספציפית מחברת הגיחון אזי ניתן לאשר ע"ס מכתב רשמי מהם או מייל. חדר משאבות , ניתן לאשר ע"ס חישובו כשטח שירות מתוך סל הזכויות.		

גובה בניה : מותר עפ"י תב"ע 14.99 מ' מעל גובה זה תותר הקמת מעקה תיקני, מערכות טכניות ומבנה יציאה לגג. הבקשה המוצע כנדרש. שימושים : להלן פירוט השימושים בכל הקומות- מפלס +0.00 עורך הבקשה מציע בבקשה מאגר מים וספרינקלים, מחסן, ח. משאבות, מקומות חניה, ח. משאבות, מעברים ומאגר מי שתיה. קיים חדר נוסף ללא שימוש יש לציין את השימוש. כלל השימושים מתאימים למותר אך לעניין מאגר מי השתיה מדובר שימוש זה איננו מוכר, במידה וישנה דרישה ספציפית מחברת הגיחון אזי ניתן לאשר ע"ס מכתב רשמי מהם או מייל. במפלסים +4.89, +4.37 מוצעים משרדים, מדרגות, מעברי וחדרי שירותים, מוצע כנדרש. במפלס +8.39 מוצעים משרדים, מדרגות וחדר שירותים. מוצע בבקשה מדרגות, ח. מערכות, משרדים וממ"ק. מפלס +12.68 מוצע עפ"י נספח גרם מדרגות ומעלית. מוצע בבקשה זו ח. מערכות, מדרגות, מעלית, מעברים, ח. חשמל ותקשורת וחדר מכונות. על עורך הבקשה לסדר שכבת חישוב השטחים במפלס +4.37 כך שלא תבלוט מקונטור הבניין המוצע. מחלקת הסדרי תנועה : התקבלה דחיה מחלקת הסדרי תנועה מיום 15/11/2023. מחלקת דרכים : נדחה מיום 24.01.2024 אגף שפ"ע :		

התקל אישור אגף שפ"ע בתאריך 13/06/2023 ע"י באייר ורה. איכות הסביבה : התקבל אישור המחלקה בתאריך 18/12/2023 ע"י מרגלית ניר. מחלקת תברואה : התקבל אישור המחלקה בתאריך 07.01.2024. התנגדויות : לפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות. יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג ההרמוניקה a.		
1. הקלה בגין בקו בניין צדדי מערבי 2.75 מ' במקום 3.5 מ' 2. הקלה בגין בגובה גדר תמך 3.4 מ' במקום 2.2 מ' 3. הקלה בגין בגובה בניין 18.5 מ' במקום 16 מ' 4. הקלה מסעיף 14(טז) עומק מרפסת זיז 2.1 מ' במקום 1.2 מ' 5. הקלה מסעיף 14(טז) בחומר מעקה מרפסת, מעקה אבן במקום סורג.	18/12/2023	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
כן	אישור משרד הבריאות	9
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	10

11	אישור שירותי הכבאות
12	אישור מחלקת אחזקה באגף שפ"ע על קבלת ערבות לתיקון תשתיות
13	אישור כבאות ע"פ תקנון התכנית
14	אישור מחלקת נגישות- ע"פ התקנון.
15	אישור משרד הבריאות
16	רישום הערת אזהרה שתכלול שטח עם זיקת הנאה למעבר ללא מגבלה.
17	אישור משרד הבריאות.
18	הריסת המסומן בצהוב וקבלת דוח פיקוח על הבניה.
19	אישור מחלקת מידע לרישום תצ"ר
20	הסדרי תנועה -הגשת מכתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מגדל חניה בתקן ישראל
21	תצהיר חתום של עורך הבקשה
22	תצהיר חתום של מתכנן השלד
23	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

המלצת האגף
לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

דברי הסבר :

התיק נידון ואושר בועדת ר"ר מתאריך 20/07/2025.

ע"פ החלטת הוועדה היות והחלק הדרומי של קירוי תחנת הדלק חורג מגבול החלקה ללא היתר ומהווה סטיה ניכרת, כתנאי לגורמים נדרש להציג בצהוב להריסה כאשר ההריסה תהווה תנאי להיתר.

מפגישה שהתקיימה מול הבעלים וע"ב הוצגה התחייבות בלתי חוזרת אשר דנה ומתיחסת בפירוט לעניין החריגה. (סרוק בא.א.)

בהתיעצות מול מנהל האגף מר יואל שבת אודות ההתחייבות התקבלה הנחיתו כדלהלן :

לאור זאת שלעת טופס 4 ותעודת גמר שניתן לתחנת הדלק בתיק 08/232 התקיים הסכם משפטי מול הבעלים אשר עומד בעינו אין סיבה כיום לפתוח זאת בשנית אלא לסמן זאת ע"ג התוכניות עצמם.

מייל מקור סרוק בא.א.

היות וכך תוקנה ההרמוניקה כנדרש, אזור החריגה סומן בצהוב להריסה כולל הפניה להתחייבות.

התיק עולה לדיון בחוזר עבור ביטול ההריסה כתנאי להיתר.

סדר יום לוועדה מתאריך - 15/01/2026 - כו טבת תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/10
מספר בקשה	2024/0465.00
מספר סידורי	20

נתונים כלליים

סוג בקשה	עבודות הריסה, בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הריסת בניין קיים לשם הקמת בניין מגורים חדש בן 4 קומות סה"כ 12 יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נוהל מוכתר
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אנס עפאנה
עורך הבקשה	אדריכל מוהנד עומר
מתכנן השלד	אבו אסבע איברהים
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

אל מקפה 147, צור באהר

גוש	חלקה	בשלמות
30797		לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
111419	תחילת תוקף	27/10/2018			

תאור הבקשה

מדובר במבנה למגורים ברח' אל מקפה 147 בשכונת צור באהר.

היתרים קודמים:

הבינוי הקיים ללא היתר, מוצע להריסה והקמת מבנה חדש.

מהות הבקשה:

הריסת מבנה קיים והקמת בנין חדש בן 4 קומות, סה"כ 12 יח"ד חדשות, מעלית ומהלך מדרגות משותף עם יציאה לגג. המוצע כולל קומת מרתף המשמשת לשירות, חניה תת קרקעית סה"כ 12 מק"ח, מחסנים ומאגר מים.

פרסום :

לא פורסמו הקלות. תום מועד להתנגדויות 24/01/2025 , ללא מתנגדים.

בעלי העניין בנכס :

בוצע בדיקת בעלויות עפ"י נוהל מוכתר במעמד ובאחריות הדסק.

מידע קודם

מתאריך	
30/12/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים הבקשה נדונה ברשות רישוי מתאריך 26/06/2025 והוחלט לפרסם לפי סעיף 149 לחוק. להלן התייחסות להחלטת הוועדה : לניוד שטחים ממעל לכניסה למתחת לכניסה לצורך חדר טרנספורמציה, נוספו חללים טכניים בשונה מנספח (חדר משאבות, מאגר מים וחדר טרנספורמציה) על ע"ב להמציא אישור רשות מוסמכת או מכתב דרישה וכן יש לצמצם את שטחי השירות בתת הקרקע ע"מ לאפשר שטח למימוש חדר הטרפו. מעבר לכך ישנם תיקונים קלים בהרמוניקה. חדר טרנספורמציה בוטל, ח. משאבות צומצם לשטח 4.20 מ"ר ומאגר המים לא חושב. לאחר הפניה לגורמים על ע"ב הבקשה להמציא דרישת רשות מוסמכת לגודל המאגר וכן למתן שטחים עבור מאגר המים – מהווה כתנאי לקבלת היתר. שטחי השירות מתחת לכניסה הקובעת צומצמו למותר. לעניין חריגת שטחי השירות מעל הכניסה, בוצע ניוד שטחים עיקרים מעל לכניסה הקובעת לשטחי השירות מעל לכניסה הקובעת בהתאמה ובכך מתייתר הצורך בפרסום לפי סעיף 149 לחוק. הליקויים תוקנו כנדרש, מובא לאישור.
15/12/2025	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית

מס' תכנית שחלה בחלקה : 111419 תחילת תוקף : 27/10/2018 ייעוד הקרקע : הבקשה נדונה ברשות רישוי מתאריך 26/06/2025 והוחלט לפרסם לפי סעיף 149 לחוק. להלן התייחסות להחלטת הוועדה : לניוד שטחים ממעל לכניסה למתחת לכניסה לצורך חדר טרנספורמציה, נוספו חללים טכניים בשונה מנספח (חדר משאבות, מאגר מים וחדר טרנספורמציה) על ע"ב להמציא אישור רשות מוסמכת או מכתב דרישה וכן יש לצמצם את שטחי השירות בתת הקרקע ע"מ לאפשר שטח למימוש חדר הטרפו. מעבר לכך ישנם תיקונים קלים בהרמוניקה. חדר טרנספורמציה בוטל, ח. משאבות צומצם לשטח 4.20 מ"ר ומאגר המים לא חושב. לאחר הפניה לגורמים על ע"ב הבקשה להמציא דרישת רשות מוסמכת לגודל המאגר וכן למתן שטחים עבור מאגר המים – מהווה כתנאי לקבלת היתר. שטחי השירות מתחת לכניסה הקובעת צומצמו למותר. לעניין חריגת שטחי השירות מעל הכניסה, בוצע ניוד שטחים עיקרים מעל לכניסה הקובעת לשטחי השירות מעל לכניסה הקובעת בהתאמה ובכך מתייתר הצורך בפרסום. להלן הליקויים הנדרשים לתיקון : קווי בניין ככל הנראה מדובר בטעות סופר, המרפסת הדרומית חורגת בכ- 7 ס"מ מקו בנין, חריגה המהווה סטייה ניכרת. על ע"ב לצמצם למותר. תוקן כנדרש. קומות יש להוסיף חתך העובר דרך המעלית, החצר האנגלית, ומרפסת צפונית (ראה מיקום סימון בתכנית קומת המרתף ע"ג		

ההרמוניקה). תוקן כנדרש קומת מרתף גובה החלל בנספח 2.20 ואילו במסגרת הבקשה גובה החלל 2.45 מ'. על ע"ב לצמצם גובה חלל המרתף למותר בהתאם לנספח. חדר טרפו כ-27 מ"ר. נדרש להציג מכתב דרישה מרשות מוסמכת או לחילופין מכתב מאשר (הכולל הקצאת שטחי שירות) מאגר מים כ-20 מ"ר וחדר משאבות – נדרש להציג מכתב דרישה להקמת החלל, משום שאינו נכלל בנספח. חצר אנגלית כ-6 מ"ר – חסר מפלס החצר והוספת השטח למניין שטחי השירות. לצורך הקמת מאגר מים בגודל 28.85 מ"ר נדרש מכתב דרישה מרשות מוסמכת ומהווה כתנאי לקבלת היתר. גובה חלל מרתף נטו 2.20 מ' / חדר הטרפו בוטל / חדר משאבות צומצם לשטח 4.20 מ"ר. בוצע ניווד שטחים עיקרים מעל לכניסה הקובעת לשטחי השירות מעל לכניסה הקובעת בהתאמה ובכך מתייתר הצורך בפרסום. להלן השטחים המעודכנים : מעל לכניסה הקובעת : מותר עיקרי מעל הכניסה – 1096 מ"ר מוצע עיקרי מעל הכניסה – 998.92 מ"ר במסגרת הבקשה מוצג : 1083.04 מ"ר מתוכם 84.12 מ"ר שטחי מרפסות, להלן חישוב ללא מרפסות : $1083.04 - 84.12 = 998.92$ עומד במותר, יתרת שטחים עיקריים לניצול : 97.08 מ"ר מותר שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת : 171 מ"ר מוצע שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת : 267.71 מ"ר. חורג מהמותר ב- 96.71 מ"ר		

להלן חישוב ניוך שטחים עיקריים מעל הכניסה לטובת חריגה בשטחי השירות מעל הכניסה : 0.37 מ"ר יתרה שטחים עיקריים = 96.71 (חריגה שטחי שירות) – 97.08 (יתרה עיקרי) סה"כ מעל לכניסה הקובעת עומד במותר. מרפסות – 120 בנוסף לשטחים העיקריים מוצע סה"כ 84.12 סה"כ מרפסות עומד במותר, יתרת שטחי מרפסות : 35.88 מ"ר. מותר מתחת לכניסה הקובעת (שרות בלבד) שרות – 486 מ"ר מוצע סה"כ 485.82 מ"ר - עומד במותר תכנית פיתוח : תכנית פיתוח מתייחסת לתא שטח 1 ולתא שטח 100 בהתאם לנספח. – נדרש להוסיף תכנית פיתוח לתא שטח 200 בהתאם להוראות תקנון. מדובר בשטח של מגרש כדורגל קיים ולכן אין צורך להציג תכנית פיתוח. הערות לתא שטח 1 : נדרש להציג תכנית פיתוח בקנ"מ 1:100 בנפרד מתכנית קומת הקרקע. ש להציג פתרון מים. בהתאם להערה של אגף שפ"ע נדרשים 2 פחים בנפח 1100 ליטר. יש להציג גדרות וקירות תמך כמוצע ולהוסיף מפלסים חסרים ואחוזי שיפוע (ראה הערות ע"ג ההרמוניקה) בנוסף, יש להציע חיפוי אבן לגדרות. הוגשה התחייבות עבור 2 עצים מחוץ למגרש – נדרש להציג (1) להעתקה/ 1 לשימור) תוקן כנדרש. תכנית קומת קרקע : יש להוסיף היטל מרפסת עליונה ולהוסיף שטחים מקורים, למניין שטחי המרפסות המקורות. תוקן כנדרש.		

תכניות קומות : ככל הנראה מדובר בטעות סופר, בחזית הדרומית ישנה חריגה של המרפסות בכ-7 ס"מ – חריגה המהווה סטייה ניכרת בהתאם לתקנון. על ע"ב לצמצם למותר. יש להוסיף חיפוי אבן למרפסות, אחוזי שיפוע ומפלס המעקה. יציאה לגג - יש להציג בקיר החיצוני של מהלך המדרגות – חיפוי אבן טבעית. תוקן כנדרש. שטחי שרות : שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת : מוצע חדר טרנספורמציה כ-28 מ"ר – בשונה מנספח, ואינו נמנה במניין שטחי השירות ובנוסף אין לגביו מכתב דרישה מרשות מוסמכת המקצה שטח לחדר טרפו, לפיכך יש להוסיף למניין שטחי השירות. במידה וכך המוצע חורג מהמותר ומהווה חריגה בשטחי השירות בכ-17 מ"ר (לאחר ניצול כל יתרת השטחים 10.44) ואשר מחייב הקלה לניוד שטח עיקרי מעל הקרקע לשימוש כשטח שירות בתת הקרקע. על ע"ב להציג האישורים הנדרשים כולל מתן שטחי שירות ע"י הרשות המוסמכת. חדר טרפו בוטל, שטחי השירות צומצמו למותר. תכסית : 45% , תכסית הבניה התת קרקעית לא תעלה על 80% משטח המגרש. ככל הנראה אין חריגה, על ע"ב להציג חישוב תכסית מתחת לטבלת השטחים. תוקן כנדרש, מוצע תכסית 43.65% תת קרקעית עד 65% - עומד במותר. מרפסות : ישנן 12 מרפסות מתוכן 9 מקורות. על ע"ב להוסיף שטחי מרפסות מקורות נוספות לחישובי שטחי המרפסות המקורות (מוצג 6 מקורות). תוקן כנדרש.		

לניוד שטחים ממעל לכניסה למתחת לכניסה לצורך חדר טרנספורמציה, נוספו חללים טכניים בשונה מנספח (חדר משאבות, מאגר מים וחדר טרנספורמציה) על ע"ב להמציא אישור רשות מוסמכת או מכתב דרישה וכן יש לצמצם את שטחי השירות בתת הקרקע ע"מ לאפשר שטח למימוש חדר הטרפו. מעבר לכך ישנם תיקונים קלים בהרמוניקה. להלן הליקויים הנדרשים לתיקון: יש לתקן הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a. קווי בניין ככל הנראה מדובר בטעות סופר, המרפסת הדרומית חורגת בכ- 7 ס"מ מקו בנין, חריגה המהווה סטייה ניכרת. על ע"ב לצמצם למותר. קומות יש להוסיף חתך העובר דרך המעלית, החצר האנגלית, ומרפסת צפונית (ראה מיקום סימון בתכנית קומת המרתף ע"ג ההרמוניקה). קומת מרתף גובה החלל בנספח 2.20 ואילו במסגרת הבקשה גובה החלל 2.45 מ'. על ע"ב לצמצם גובה חלל המרתף למותר בהתאם לנספח. חדר טרפו כ-27 מ"ר – נדרש להציג מכתב דרישה מרשות מוסמכת או לחילופין מכתב מאשר (הכולל הקצאת שטחי שירות). מאגר מים כ-20 מ"ר וחדר משאבות – נדרש להציג מכתב דרישה להקמת החלל, משום שאינו נכלל בנספח.	26/06/2025	דיון ברשות הרישוי : לפרסם לפי סעיף 149

חצר אנגלית כ-6 מ"ר – חסר מפלס החצר והוספת השטח למניין שטחי השירות. תכנית פיתוח : תכנית פיתוח מתייחסת לתא שטח 1 ולתא שטח 100 בהתאם לנספח. – נדרש להוסיף תכנית פיתוח לתא שטח 200 בהתאם להוראות תקנון. הערות לתא שטח 1 : נדרש להציג תכנית פיתוח בקני"מ 1:100 בנפרד מתכנית קומת הקרקע. ש להציג פתרון מים. בהתאם להערה של אגף שפ"ע נדרשים 2 פחים בנפח 1100 ליטר. יש להציג גדרות וקירות תמך כמוצע ולהוסיף מפלסים חסרים ואחוזי שיפוע (ראה הערות ע"ג ההרמוניקה) בנוסף, יש להציג חיפוי אבן לגדרות. הוגשה התחייבות עבור 2 עצים מחוץ למגרש – נדרש להציג 1) להעתקה/ 1 לשימור) תכנית קומת קרקע : יש להוסיף היטל מרפסת עליונה ולהוסיף שטחים מקורים, למניין שטחי המרפסות המקורות. תכניות קומות : ככל הנראה מדובר בטעות סופר, בחזית הדרומית ישנה חריגה של המרפסות בכ-7 ס"מ – חריגה המהווה סטייה ניכרת בהתאם לתקנון. על ע"ב לצמצם למותר. יש להוסיף חיפוי אבן למרפסות, אחוזי שיפוע ומפלס המעקה. יציאה לגג - יש להציג בקיר החיצוני של מהלך המדרגות – חיפוי אבן טבעית. שטחי שרות : שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת : מוצע חדר טרנספורמציה כ-28 מ"ר – בשונה מנספח, ואינו נמנה במניין שטחי השירות ובנוסף אין לגביו מכתב דרישה מרשות מוסמכת המקצה שטח לחדר טרפו, לפיכך יש להוסיפו למניין שטחי השירות. במידה וכך המוצע חורג מהמותר ומהווה חריגה בשטחי השירות		

בכ-17 מ"ר (לאחר ניצול כל יתרת השטחים 10.44) ואשר מחייב הקלה לניוד שטח עיקרי מעל הקרקע לשימוש כשטח שירות בתת הקרקע. על ע"ב להציג האישורים הנדרשים כולל מתן שטחי שירות ע"י הרשות המוסמכת. תכסית: 45% , תכסית הבניה התת קרקעית לא תעלה על 80% משטח המגרש. ככל הנראה אין חריגה, על ע"ב להציג חישוב תכסית מתחת לטבלת השטחים. מרפסות : ישנן 12 מרפסות מתוכן 9 מקורות. על ע"ב להוסיף שטחי מרפסות מקורות נוספות לחישובי שטחי המרפסות המקורות (מוצג 6 מקורות). יש לתקן הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a.		
לניוד שטחים ממעל לכניסה למתחת לכניסה לצורך חדר טרנספורמציה, נוספו חללים טכניים בשונה מנספח (חדר משאבות, מאגר מים וחדר טרנספורמציה) על ע"ב להמציא אישור רשות מוסמכת או מכתב דרישה וכן יש לצמצם את שטחי השירות בתת הקרקע ע"מ לאפשר שטח למימוש חדר הטרפו. מעבר לכך ישנם תיקונים קלים בהרמוניקה. להלן הליקויים הנדרשים לתיקון : יש לתקן הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a. קווי בניין	16/06/2025	הכנת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149

ככל הנראה מדובר בטעות סופר, המרפסת הדרומית חורגת בכ- 7 ס"מ מקו בנין, חריגה המהווה סטייה ניכרת. על ע"ב לצמצם למותר. קומות יש להוסיף חתך העובר דרך המעלית, החצר האנגלית, ומרפסת צפונית (ראה מיקום סימון בתכנית קומת המרתף ע"ג ההרמוניקה). קומת מרתף גובה החלל בנספח 2.20 ואילו במסגרת הבקשה גובה החלל 2.45 מ'. על ע"ב לצמצם גובה חלל המרתף למותר בהתאם לנספח. חדר טרפו כ-27 מ"ר – נדרש להציג מכתב דרישה מרשות מוסמכת או לחילופין מכתב מאשר (הכולל הקצאת שטחי שירות). מאגר מים כ-20 מ"ר וחדר משאבות – נדרש להציג מכתב דרישה להקמת החלל, משום שאינו נכלל בנספח. חצר אנגלית כ-6 מ"ר – חסר מפלס החצר והוספת השטח למניין שטחי השירות. תכנית פיתוח : תכנית פיתוח מתייחסת לתא שטח 1 ולתא שטח 100 בהתאם לנספח. – נדרש להוסיף תכנית פיתוח לתא שטח 200 בהתאם להוראות תקנון. הערות לתא שטח 1 : נדרש להציג תכנית פיתוח בקנ"מ 1:100 בנפרד מתכנית קומת הקרקע. ש להציג פתרון מים. בהתאם להערה של אגף שפ"ע נדרשים 2 פחים בנפח 1100 ליטר. יש להציג גדרות וקירות תמך כמוצע ולהוסיף מפלסים חסרים ואחוזי שיפוע (ראה הערות ע"ג ההרמוניקה) בנוסף, יש להציע חיפוי אבן לגדרות. הוגשה התחייבות עבור 2 עצים מחוץ למגרש – נדרש להציג 1)		

להעתיקה/ 1 לשימור) תכנית קומת קרקע: יש להוסיף היטל מרפסת עליונה ולהוסיף שטחים מקורים, למניין שטחי המרפסות המקורות. תכניות קומות: ככל הנראה מדובר בטעות סופר, בחזית הדרומית ישנה חריגה של המרפסות בכ-7 ס"מ – חריגה המהווה סטייה ניכרת בהתאם לתקנון. על ע"ב לצמצם למותר. יש להוסיף חיפוי אבן למרפסות, אחוזי שיפוע ומפלס המעקה. יציאה לגג - יש להציג בקיר החיצוני של מהלך המדרגות – חיפוי אבן טבעית. שטחי שרות: שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת: מוצע חדר טרנספורמציה כ-28 מ"ר – בשונה מנספח, ואינו נמנה במניין שטחי השירות ובנוסף אין לגביו מכתב דרישה מרשות מוסמכת המקצה שטח לחדר טרפו, לפיכך יש להוסיפו למניין שטחי השירות. במידה וכך המוצע חורג מהמותר ומהווה חריגה בשטחי השירות בכ-17 מ"ר (לאחר ניצול כל יתרת השטחים 10.44) ואשר מחייב הקלה לניוד שטח עיקרי מעל הקרקע לשימוש כשטח שירות בתת הקרקע. על ע"ב להציג האישורים הנדרשים כולל מתן שטחי שירות ע"י הרשות המוסמכת. תכסית: 45%, תכסית הבניה התת קרקעית לא תעלה על 80% משטח המגרש. ככל הנראה אין חריגה, על ע"ב להציג חישוב תכסית מתחת לטבלת השטחים. מרפסות: ישנן 12 מרפסות מתוכן 9 מקורות. על ע"ב להוסיף שטחי מרפסות מקורות נוספות לחישובי שטחי המרפסות המקורות (מוצג 6 מקורות). יש לתקן הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a.		

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 111419 תחילת תוקף : 27/10/2018 ייעוד הקרקע : מגורים מספר נספח רלוונטי תכניות כפופות : ב/5166 א/5022 הבחינה בבקשה הנידונה לפי תיק מידע 2024/465 מתאריך 11/07/2024 ולפי תבע 111419. יש לתקן הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a. סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה מספר הקומות וגובה הבניינים המירבי כמצוין בטבלה 5 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה עיקרית. קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטייה ניכרת. נספח בינוי תשריט מחייב בקנ"מ 1: 250	16/06/2025	חוות דעת תכנונית

נספח בינוי בקני"מ 1:100 - מחייב לענין: גובה, מס' קומות וקווי בנין. נספח תנועה מנחה בקני"מ 1:200 קווי בניין סעיף 4.1.1(ב) 1. קווי הבניין הינם עפ"י המסומן בתשריט. 2. קו הבניין התת קרקעי הנו עבור שטחי הבנייה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע. ככל הנראה מדובר בטעות סופר, המרפסת הדרומית חורגת בכ- 7 ס"מ מקו בנין, חריגה המהווה סטייה ניכרת. על ע"ב לצמצם למותר. מספר קומות לפי טבלה מס' 5 מותר: 4 קומות מעל הכניסה הקובעת. 1 קומה מתחת לכניסה הקובעת. עומד במותר קומת מרתף קומת שירות הכוללת: 12 מחסנים, 12 חניות (11+1 חניית נכה), חדר משאבות, טרנספורמציה ומאגר מים. בשונה מנספח: גובה החלל בנספח 2.20 ואילו במסגרת הבקשה גובה החלל 2.45 מ'. על ע"ב לצמצם גובה חלל המרתף למותר בהתאם לנספח. חדר טרפו כ-27 מ"ר – נדרש להציג מכתב דרישה מרשות מוסמכת או לחילופין מכתב מאשר (הכולל הקצאת שטחי שירות). מאגר מים כ-20 מ"ר – נדרש להציג מכתב דרישה להקמת החלל, משום שאינו נכלל בנספח. חדר אנגלית כ-6 מ"ר – חסר מפלס החצר והוספת השטח למניין שטחי השירות. חדר משאבות כ-4.5 מ"ר – מחושב שטח שירות.		

תכנית פיתוח : תכנית פיתוח מתייחסת לתא שטח 1 ולתא שטח 100 בהתאם לנספח. – נדרש להוסיף תכנית פיתוח לתא שטח 200 בהתאם להוראות תקנון. הערות לתא שטח 1 : נדרש להציג תכנית פיתוח בקנ"מ 1:100 בנפרד מתכנית קומת הקרקע. יש להציג פתרון מים. בהתאם להערה של אגף שפ"ע נדרשים 2 פחים בנפח 1100 ליטר. יש להציג גדרות וקירות תמך כמוצע ולהוסיף מפלסים חסרים ואחוזי שיפוע (ראה הערות ע"ג ההרמוניקה) הוגשה התחייבות עבור 2 עצים מחוץ למגרש – נדרש להציג 1) להעתקה/ 1 לשימור) תכנית קומת קרקע : יש להוסיף היטל עליונה ולהוסיף שטחים מקורים למניין שטחי המרפסות המקורות. תכניות קומות : ככל הנראה מדובר בטעות סופר, בחזית הדרומית ישנה חריגה של המרפסות בכ-7 ס"מ – חריגה המהווה סטייה ניכרת בהתאם לתקנון. על ע"ב לצמצם למותר. יש להוסיף חיפוי אבן למרפסות, אחוזי שיפוע ומפלס המעקה. יציאה לגג- יש להציג בקיר החיצוני של מהלך המדרגות – חיפוי אבן טבעית. יש להוסיף חתך העובר דרך המעלית, החצר האנגלית, ומרפסת צפונית (ראה מיקום סימון בתכנית קומת המרתף ע"ג ההרמוניקה). גבהים סעיף 6.5 - גמישות להיתר : יותר שינוי בגובה הבינוי הכולל, של עד 0.5 מ' מהגובה המצוין בנספח הבינוי ובלבד שלא יהיה		

שינוי במפלס ה- 00.0 לפי טבלה מס' 5 : גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת : מותר : 13.52 מ' מעל גובה זה יותר מעקה תקני וחדר יציאה לגג. מוצע : 13.52 מ' עומד במותר מספר יחידות דיור לפי טבלה מס' 5 : מותר 12 יח"ד – מוצע 12 יח"ד. עומד במותר שטחים - גודל המגרש : 792 מ"ר סה"כ שטח בנייה מותר : 1873 מ"ר סה"כ שטח בנייה מוצע : 1799.42 מ"ר עומד במותר מותר אחוזי בנייה : 237% מוצע אחוזי בנייה : 227.19% עומד במותר שטחים עיקריים : מותר : שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת : 1096 מ"ר מוצע : שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת : 1055.86 מ"ר שטח זה כולל מרפסות מקורות – סה"כ 56.94 מ"ר 998.92 מ"ר = 56.94 (שטח מרפסות) – (1055.86) יתרת שטח עיקרי לניצול 97.08 מ"ר מותר : שטח עיקרי מתחת לכניסה הקובעת : 0 מוצע : שטח עיקרי מתחת לכניסה הקובעת : 0		

שטחי שירות : מותר : שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת : 171 מ"ר מוצע : שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת : 257.64 מ"ר $171 - 257.64 =$ חורג מהמותר ב- 86.64 מ"ר ניצול יתרת שטח עיקרי מעל הכניסה : $10.44 \text{ מ"ר} = 86.64 \text{ (סה"כ חריגה) - } 97.08 \text{ (יתרת שטח עיקרי)}$ עומד במותר - יתרת שטח עיקרי 10.44 מ"ר מותר : שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת : 486 מ"ר מוצע : שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת : 485.92 מ"ר עומד במותר מוצע חדר טרפו כ-28 מ"ר – בשונה מנספח, ואינו נמנה במניין שטחי השירות ובנוסף אין לגביו מכתב דרישה מרשות מוסמכת המקצה שטח לחדר טרפו, לפיכך יש להוסיפו למניין שטחי השירות. במידה וכך המוצע חורג מהמותר ומהווה חריגה בשטחי השירות בכ-17 מ"ר (לאחר ניצול כל יתרת השטחים 10.44) ואשר מחייב הליך הקלה לניוד שטחים ממעל למתחת. תכסית : 45% , תכסית הבניה התת קרקעית לא תעלה על 80% משטח המגרש. ככל הנראה אין חריגה, על ע"ב להציג חישוב תכסית מתחת לטבלת השטחים. ממדים מוצע ממ"ד עבור כל יח"ד מוצעת. סה"כ 12 ממ"דים. שטח הממ"ד נטו הינו 9 מ"ר, השטח החורג מהמותר ע"פ תקנות מחושב במניין השטחים העיקריים כנדרש. עומד במותר		

מרפסות : סעיף 4.1.1(ו) שטחי מרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5 לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין . שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". תאסר הקמת מרפסת זיז נוספת, לא מקורה ליח"ד . ישנן 12 מרפסות מתוכן 9 מקורות. על ע"ב להוסיף שטחי מרפסות מקורות נוספות לחישובי שטחי המרפסות המקורות (מוצג 6 מקורות). לפי טבלה מס' 5 : שטח מרפסות מותר : 120 מ"ר שטח מרפסות מוצע – 56.94 מ"ר יש להוסיף למניין שטחי המרפסות את שטחי המרפסות המקורות בקומת הקרקע : $85.41 \text{ מ"ר} = 3 \times 28.47$ יתרת שטח מרפסות לניצול 34.59 מ"ר עומד במותר קולטי שמש על הגג – סעיף 4.1.2 (ה) בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או מעקה. פתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר . עומד במותר שלביות – סעיף 7.1 (1) הבניה תיבנה בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים. המוצע עומד במותר , ניצול כל זכויות הבנייה .		

עיצוב אדריכלי – סעיף 4.1.2 (א) הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה. המוצע עומד במותר חניה – סעיף 4.1.2(ג) מיקום החניה כמצוין בנספח בנוי מס' 1 מנחה בלבד ויקבע בעת הוצאת היתר בנייה. גדרות – סעיף 4.1.2(ז) גובה הגדרות בחלקה לא יעלה על 1.2 מ'. המוצע עומד במותר הריסות ופינויים – 4.1.2(ח) הבניין/ חלק המבנה/ הגדר המסומנים בתשריט בצהוב מיועדים להריסה. ניהול מי נגר – סעיף 6.6 יותר לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל. עומד במותר - סה"כ שטח חדיר למים : $30.50\% = 792 / 241.35$ שטח ציבורי פתוח : סעיף 4.3.2 (א) פיתוח השטח הציבורי יהיה בתיאום עם אגף שפ"ע. הוראות פיתוח שטח ציבורי : א. תינתן אפשרות מעבר לתשתיות עירוניות ולמערכות ניקוז בתוואי הכביש המוצע. ב. השטח המיועד לדרך יועבר על שם עיריית ירושלים. ג. תכנון מפורט של הדרך יכלול תכנון נוף בהתאם להנחיות אגף שפ"ע, ובהתאם להנחיות עיריית ירושלים לתכנון רחובות במרחב הציבורי. הפקעות לצורכי ציבור : סעיף 6.4		

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות הוועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, ובכפוף לכל דין. תנאים טרם דיון אגף איכות הסביבה – אושר עם תנאי להיתר בתאריך 04/03/2025 ע"י כהן איתמר. הערה: תנאי לטופס 2 יהיה חתימת הקבלן על תנאי ההיתר של איכות הסביבה תעשיות איוורור וחומ"ס - אסבסט - הוגש סקר בחתימת סוקר מוסמך המעיד כי באלמנטים המיועדים להריסה אין אסבסט. ככל שימצא אסבסט במהלך העבודות יש לפעול לפי חוק האסבסט אגף שפ"ע - התקבל אישור מתאריך 23/04/2025 ע"י כהנה ענבל סבי. הערה: הוגשה התחייבות עבור: שימור – 6,752 ש' / העתקה 2,402 ש' / כריתה 0 ש' / סה"כ 9,154 ש' לא נדרש תוכניות לשצ"פ. מדובר בשני עצים מחוץ לגבול חלקה שהוגשה עבורם התחייבות. אגף שפ"ע מחלקת מאור - התקבל אישור מתאריך 06/01/2025 ע"י שניר קהת. הערה: יש לאשר תוכניות תאורה בשטחים הציבוריים במחלקת המאור. אגף התברואה – התקבל אישור מתאריך 06/02/2025 ע"י אהרן טל. הערה: 12 יח' דיור - 2 x 1100 הסדרי תנועה – התקבל אישור מתאריך 04/02/2025 ע"י רוטלוי שלומי.		

הערה : אין התנגדות לתכנית מוצע 12 מק"ח בהתאם לדרישת התקן והוראות התב"ע בכפוף לאישור מחלקת תכנון פיזי מחלקת דרכים - התקבל אישור מתאריך 24/03/2025 בגין חוסר מסמכים נדרשים. הערה : אין מניעה לקידום את התיק לדיון בוועדה בלבד בכפוף לאישור צוות בקרת תנועה על סמך תכנון סרוק בארכיב אופטי של התיק. תנאי להוצאת היתר בניית- החלטת האגף הסופית בנושא ביצוע דרך הגישה.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	2
	תשלום אגרת בניה	3
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	4
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	5
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט ועורך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	6
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	7
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח	8
	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
	תנאי להיתר בניה - רישום תצ"ר	13
	תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.	14
	תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם רשות הכבאות.	15
	תנאי למתן היתר בניה הגשת נספח וסקר עצים מעודכן לאישור מחלקת שפ"ע.	16
	תנאי למתן היתר בניה תיאום עם מחלקת התברואה.	17
	תכנית פיתוח שתכלול את חלק הדרך הסטטוטורית שבתחום התכנית ואת הכניסה אל החניה המוצעת לאישור אגף תוש"ה.	18
	מחלקת דרכים - החלטת האגף הסופית בנושא ביצוע דרך הגישה	19
	סקר עצים מעודכן לאישור מחלקת שפ"ע	20

21	אישור הסדרי תנועה - הגשת תכנון חניה מפורט בתחום שטח המגרש
22	הריסת המסומן להריסה
23	אישור מחלקת אחזקה לתכנית פיתוח השצ"פ
24	דרישת רשות מוסמכת לגודל מאגר המים ומתן שטחים
25	אישור מחלקת נכסים בדבר קבלת כתב התחייבות

המלצת האגף
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה נדונה ברשות רישוי מתאריך 26/06/2025 והוחלט לפרסם לפי סעיף 149 לחוק.

להלן התייחסות להחלטת הוועדה:

לניוד שטחים ממעל לכניסה למתחת לכניסה לצורך חדר טרנספורמציה,

נוספו חללים טכניים בשונה מנספח (חדר משאבות, מאגר מים וחדר טרנספורמציה) על ע"ב להמציא אישור רשות מוסמכת או מכתב דרישה וכן יש לצמצם את שטחי השירות בתת הקרקע ע"מ לאפשר שטח למימוש חדר הטרפו. מעבר לכך ישנם תיקונים קלים בהרמוניקה.

חדר טרנספורמציה בוטל, ח. משאבות צומצם לשטח 4.20 מ"ר ומאגר המים לא חושב. לאחר הפניה לגורמים על ע"ב הבקשה להמציא דרישת רשות מוסמכת לגודל המאגר וכן למתן שטחים עבור מאגר המים – מהווה כתנאי לקבלת היתר.

שטחי השירות מתחת לכניסה הקובעת צומצמו למותר.

לעניין חריגת שטחי השירות מעל הכניסה, בוצע ניוד שטחים עיקרים מעל לכניסה הקובעת לשטחי השירות מעל לכניסה הקובעת בהתאמה ובכך מתייחד הצורך בפרסום לפי סעיף 149 לחוק.

הליקויים תוקנו כנדרש, מובא לאישור.

סדר יום לוועדה מתאריך - 15/01/2026 - כו טבת תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/10
מספר בקשה	<u>2000/0538.01</u>
מספר סידורי	<u>21</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת שתי קומות על בניין קיים 5 יח"ד חדשות, סה"כ 7 יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נוהל מוכתר
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר עבדאללה יוסף
עורך הבקשה	מהנדס חמאדה ראדי
מתכנן השלד	חמאדה ראדי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

אום ליסון סמטה 1, 1, אום ליסון

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
902478	תחילת תוקף	08/04/2023	1	מגורים ב	1042

תאור הבקשה

מדובר במבנה למגורים ברח' סמטה 1 בשכונת אום ליסון.

מבנה קיים צמוד קרקע – בן קומה 1 ומרתף. בעל 2 יח"ד עם שטחי שירות בקומת המרתף הכוללים

מחסן + ח. בוילר לכל יח"ד. 2000/538 מתאריך 18/02/2001

פרסום :

ללא הקלות, בוצע במעמד פתיחת תיק

תום מועד להתנגדויות 11/10/2024, ללא התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
30/12/2025	בדיקת המלצה

הבקשה נדונה ברשות רישוי מתאריך 08/06/2025 והוחלט לדחות במתכונת. בוצעו עדכונים בקווי הבנין באמצעות עדכון התב"ע הקיימת ע"י שינוי קו הבנין בתשריט בהתאמה לבינוי הקיים (ללא שינוי בהוראות וללא שינוי בנספח) ולפיו בוצע עדכון בתיק המידע (לא במסמך מידע תכנוני, רק בקווי הבנין). הבחינה התבצעה ע"פי : קו בנין עילי – תשריט + תיק מידע = ישנה התאמה ביניהם. קו בנין תחתי – עפ"י תיק מידע (התשריט לא כולל הפקעות). הליקויים תוקנו כנדרש.		תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 902478 תחילת תוקף : 08/04/2023 ייעוד הקרקע : מגורים ב הבקשה נדונה ברשות רישוי מתאריך 08/06/2025 והוחלט לדחות במתכונת המוצעת. להלן התייחסות להחלטת הוועדה : הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת, היות וישנה הפקעה לטובת דרך משני צידי המגרש שאינה מוטמעת במסגרת הבקשה המשליכה לסטייה ניכרת מקווי בנין. הבחינה נערכה לפי תיק מידע מעודכן ממחלקת מידע תכנוני מס' 2024/5171.00 מיום 19.03.2025 בוצע עדכון קווי הבנין באמצעות תשריט מעודכן + עדכון קווי	29/12/2025	חוות דעת תכנונית

בנין תיק מידע בהתאמה לתשריט המעודכן. להלן התיקונים הדרושים : סטייה ניכרת קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מרביים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת. במסגרת הבקשה קווי הבניין אינם מוטמעים בהרמוניקה כלל. בהתאם לנתוני תיק מידע נמצא שככל הנראה קו הבנין בתשריט איננו תואם את נספח הבינוי ראה סעיף קווי בנין , בנוסף ע"פ עדכון מחלקת מידע ישנה הפקעה לטובת דרך בחזיתות המזרחית והמערבית אשר אינה מוטמעת במסגרת הבקשה. יש לציין שהתקבל תיק מידע מעודכן ממחלקת מידע תכנוני מס' 2024/5171.00 מיום 19.03.2025 שאליו מתייחסת חוות דעת זו. בתאריך 21/10/2025 אושר תשריט מעודכן אשר מוטמע במסגרת הבקשה, בנוסף בוצע עדכון בקווי הבנין של תיק המידע בהתאמה לתשריט, כך שאין חריגה מקו בנין, עומד במותר. קווי בניין בהתאם להוראות התכנית קווי הבניין המופרטים בתשריט התכנית הינם מרביים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת. קווי הבניין אינם מוטמעים במסגרת הבקשה , אך מבדיקה בתיק מידע ולאחר ייעוץ משפטי עולה כי : קו בניין תחתי – ישנה הפקעה לטובת דרך בשתי החזיתות : מזרחית ומערבית, מאחר וקו המגרש הינו קו בניין תחתי יש להטמיע את השינוי הנ"ל ולהציג קו מגרש עדכני בהתאמה. קו בנין עילי – נותר ללא שינוי, כפי שמצוין בתשריט תכנית 902478 ככל הנראה ישנה חריגה מקווי בניין המהווה סטייה ניכרת לפיכך יש להטמיע קו הבנין במדויק בכל הקומות ובהתאמה יש לבטל/להרוס כל מה שחורג מקו בנין או לחילופין ניתנת האפשרות לבצע תיקון קווי הבניין בתכנית מול הוועדה המחוזית. בוצע ההתאמה הנדרשת, עומד במותר.		

תכסית יש להטמיע קו מגרש עדכני לאחר הפקעה לטובת דרך ולהציג חישוב רלוונטי לתכסית. מוצע תכסית 31% (מותר עד 45%) עומד במותר. מרפסות ישנן מרפסות מקורות תואמות נספח, בגלל אי ההתאמה לקו בניין בתשריט ייתכן וישתנו, יש לקבל אישור ר"צ לתכנון החדש כך שיתאים לבנין. ל"ר, בוצע עדכון תשריט עומד במותר. פריסת גדרות יש להציג פריסת גדרות ע"פ הוראות התכנית הכוללת מפלסים, חומרי גמר, מידות גובה ואורך הגדרות. תוקן כנדרש ועומד במותר. תנאים טרם דיון אישור מעבדה לבניה ירוקה נדרש אך לא הופיע בפתיחת תיק היות ולא הוזנו נתונים נכונים, יש להשלים כתנאי לדיון חוזר. בכפוף לאישור ר"צ מהווה תנאי לקבלת היתר. קולטי שמש על הגג יש להציג ע"ג הגג לכלל יח"ד הקיימות והמוצעות תוקן כנדרש, עומד במותר. ניהול מי נגר : יש להציג חישוב ע"ג ההרמוניקה, לפחות 20% שטחים לחדירת מים מתוך שטח המגרש הכולל. מוצע 25% , עומד במותר.		

הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת, היות וישנה הפקעה לטובת דרך משני צידי המגרש שאינה מוטמעת במסגרת הבקשה המשליכה לסטייה ניכרת מקוו בנין. הבחינה נערכה לפי תיק מידע מעודכן ממחלקת מידע תכנוני מס' 2024/5171.00 מיום 19.03.2025 להלן התיקונים הדרושים : סטייה ניכרת קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מרביים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת. במסגרת הבקשה קווי הבניין אינם מוטמעים בהרמוניקה כלל. בהתאם לנתוני תיק מידע נמצא שככל הנראה קו הבנין בתשריט איננו תואם את נספח הבינוי ראה סעיף קווי בנין , בנוסף ע"פ עדכון מחלקת מידע ישנה הפקעה לטובת דרך בחזיתות המזרחית והמערבית אשר אינה מוטמעת במסגרת הבקשה. יש לציין שהתקבל תיק מידע מעודכן ממחלקת מידע תכנוני מס' 2024/5171.00 מיום 19.03.2025 שאליו מתייחסת חוות דעת זו. קווי בניין בהתאם להוראות התכנית קווי הבניין המופרטים בתשריט התכנית הינם מרביים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת. קווי הבניין אינם מוטמעים במסגרת הבקשה , אך מבדיקה בתיק מידע ולאחר ייעוץ משפטי עולה כי : קו בניין תחתי – ישנה הפקעה לטובת דרך בשתי החזיתות : מזרחית ומערבית, מאחר וקו המגרש הינו קו בניין תחתי יש להטמיע את השינוי הנ"ל ולהציג קו מגרש עדכני בהתאמה. קו בנין עילי – נותר ללא שינוי, כפי שמצוין בתשריט תכנית 902478 ככל הנראה ישנה חריגה מקווי בניין המהווה סטייה ניכרת לפיכך יש להטמיע קו הבנין במדויק בכל הקומות ובהתאמה יש לבטל/להרוס כל מה שחורג מקוו בנין או לחילופין ניתנת האפשרות לבצע תיקון קווי הבניין בתכנית מול הוועדה המחוזית.	08/06/2025	דיון ברשות הרישוי : לדחות : במתכונת המוצעת

תכסית יש להטמיע קו מגרש עדכני לאחר הפקעה לטובת דרך ולהציג חישוב רלוונטי לתכסית. מרפסות ישנן מרפסות מקורות תואמות נספח, בגלל אי ההתאמה לקוו בניין בתשריט ייתכן וישתנו, יש לקבל אישור ר"צ לתכנון החדש כך שיתאים לבנין. פריסת גדרות יש להציג פריסת גדרות ע"פ הוראות התכנית הכוללת מפלסים, חומרי גמר, מידות גובה ואורך הגדרות. תנאים טרם דיון אישור מעבדה לבניה ירוקה נדרש אך לא הופיע בפתיחת תיק היות ולא הוזנו נתונים נכונים, יש להשלים כתנאי לדיון חוזר. קולטי שמש על הגג יש להציג ע"ג הגג לכלל יח"ד הקיימות והמוצעות ניהול מי נגר : יש להציג חישוב ע"ג ההרמוניקה, לפחות 20% שטחים לחדירת מים מתוך שטח המגרש הכולל. יש לתקן הערות 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.		
הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת, היות וישנה הפקעה לטובת דרך משני צידי המגרש שאינה מוטמעת במסגרת הבקשה המשליכה לסטייה ניכרת מקוו בנין.	29/05/2025	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

הבחינה נערכה לפי תיק מידע מעודכן ממחלקת מידע תכנוני מס' 2024/5171.00 מיום 19.03.2025 להלן התיקונים הדרושים : סטייה ניכרת קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מרביים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת. במסגרת הבקשה קווי הבניין אינם מוטמעים בהרמוניקה כלל. בהתאם לנתוני תיק מידע נמצא שככל הנראה קו הבנין בתשריט איננו תואם את נספח הבינוי ראה סעיף קווי בנין , בנוסף ע"פ עדכון מחלקת מידע ישנה הפקעה לטובת דרך בחזיתות המזרחית והמערבית אשר אינה מוטמעת במסגרת הבקשה. יש לציין שהתקבל תיק מידע מעודכן ממחלקת מידע תכנוני מס' 2024/5171.00 מיום 19.03.2025 שאליו מתייחסת חוות דעת זו. קווי בניין בהתאם להוראות התכנית קווי הבניין המופרטים בתשריט התכנית הינם מרביים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת. קווי הבניין אינם מוטמעים במסגרת הבקשה , אך מבדיקה בתיק מידע ולאחר ייעוץ משפטי עולה כי : קו בניין תחתי – ישנה הפקעה לטובת דרך בשתי החזיתות : מזרחית ומערבית, מאחר וקו המגרש הינו קו בניין תחתי יש להטמיע את השינוי הנ"ל ולהציג קו מגרש עדכני בהתאמה. קו בנין עילי – נותר ללא שינוי, כפי שמצוין בתשריט תכנית 902478 ככל הנראה ישנה חריגה מקווי בניין המהווה סטייה ניכרת לפיכך יש להטמיע קו הבנין במדויק בכל הקומות ובהתאמה יש לבטל/להרוס כל מה שחורג מקו בנין או לחילופין ניתנת האפשרות לבצע תיקון קווי הבניין בתכנית מול הוועדה המחוזית. תכסית יש להטמיע קו מגרש עדכני לאחר הפקעה לטובת דרך ולהציג חישוב רלוונטי לתכסית. מרפסות		

ישנן מרפסות מקורות תואמות נספח, בגלל אי ההתאמה לקוו בניין בתשריט ייתכן וישתנו, יש לקבל אישור ר"צ לתכנון החדש כך שיתאים לבנין. פריסת גדרות יש להציג פריסת גדרות ע"פ הוראות התכנית הכוללת מפלסים, חומרי גמר, מידות גובה ואורך הגדרות. תנאים טרם דיון אישור מעבדה לבניה ירוקה נדרש אך לא הופיע בפתיחת תיק היות ולא הוזנו נתונים נכונים, יש להשלים כתנאי לדיון חוזר. קולטי שמש על הגג יש להציג ע"ג הגג לכלל יח"ד הקיימות והמוצעות ניהול מי נגר : יש להציג חישוב ע"ג ההרמוניקה, לפחות 20% שטחים לחדירת מים מתוך שטח המגרש הכולל. יש לתקן הערות 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 : 902478 תחילת תוקף : 08/04/2023 ייעוד הקרקע :	29/05/2025	חוות דעת תכנונית

מספר נספח רלוונטי קיים נספח בינוי מנחה בקנ"מ 1: 100 תכניות כפופות : ב/5166 א/5022 התכנית איננה כפופה לתכנית מתאר. הבחינה נערכה לפי תיק מידע מעודכן ממחלקת מידע תכנוני מס' 2024/5171.00 מיום 19.03.2025 סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה ע"פ הוראות התכנית החלה בחלקה בסעיף 4.1.2 (ג) מספר הקומות המצוין בטבלה מס' 5 הינו המירבי וכל תוספת קומות תיחשב כסטייה ניכרת. דהיינו, קומה 1 מתחת לכניסה הקובעת + 4 קומות מעל הכניסה הקובעת. אין חריגה במסגרת הבקשה . קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מרביים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת. במסגרת הבקשה קווי הבניין אינם מוטמעים בהרמוניקה כלל. בהתאם לנתוני תיק מידע נמצא שככל הנראה קו הבנין בתשריט איננו תואם את נספח הבינוי ראה סעיף קווי בנין , בנוסף ע"פ עדכון מחלקת מידע ישנה הפקעה לטובת דרך בחזיתות המזרחית והמערבית אשר אינה מוטמעת במסגרת הבקשה. יש לציין שהתקבל תיק מידע מעודכן ממחלקת מידע תכנוני מס' 2024/5171.00 מיום 19.03.2025 שאליו מתייחסת חוות דעת זו. נספח בינוי קיים נספח בינוי מנחה בקנ"מ 1: 100		

ע"פ נספח בינוי ישנה הרחבה : בקומת המרתף - הוספת יח"ד ע"ח חלק משטחי השירות. הריסת קיר חיצוני של חלל המדרגות לטובת הרחבתו. הוספת מקומות חנייה בהתאמה ליחידות הדיור. קומת המרתף בהתאם לנספח , כאשר קו המגרש הינו קו הבנין - ללא התייחסות להפקעה. המוצע תואם נספח הבינוי, אך היות וישנן חריגות מקו הבנין בתשריט יהיה צורך בצמצום הבניה המוצעת כך שבסופו של דבר הבקשה לא תתאים לנספח במלואה, אך היות והנספח מנחה אין צורך בפרסום הקלה. קווי בניין בהתאם להוראות התכנית קווי הבניין המופרטים בתשריט התכנית הינם מרביים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת. קווי הבניין אינם מוטמעים במסגרת הבקשה , אך מבדיקה בתיק מידע ולאחר ייעוץ משפטי עולה כי : קו בניין תחתי – ישנה הפקעה לטובת דרך בשתי החזיתות : מזרחית ומערבית, מאחר וקו המגרש הינו קו בניין תחתי יש להטמיע את השינוי הנ"ל ולהציג קו מגרש עדכני בהתאמה. קו בנין עילי – נותר ללא שינוי, כפי שמצוין בתשריט תכנית 902478 ככל הנראה ישנה חריגה מקווי בניין המהווה סטייה ניכרת לפיכך יש להטמיע קו הבנין במדויק בכל הקומות ובהתאמה יש לבטל/להרוס כל מה שחורג מקו בנין או לחילופין ניתנת האפשרות לבצע תיקון קווי הבניין בתכנית מול הוועדה המחוזית. מספר קומות תוספת מעל המצוין בטבלה מס' 5 תיחשב כסטייה ניכרת. מספר קומות מעל הכניסה הקובעת הינו 4 מספר הקומות מתחת לכניסה הקובעת הינו 1 במסגרת הבקשה מוצע 2 קומות בעלות 2 יח"ד בכל קומה – סה"כ 4 יח"ד. אין חריגה במסגרת הבקשה.		

גבהים ע"פ טבלה מס' 5 + הערה (2) לעניין גובה המבנה. גובה מקסימלי: אגף מערבי 12.48 מ' אגף מזרחי 9.36 מ' אין חריגה במסגרת הבקשה. מספר יחידות דיור ע"פ טבלה מס' 5: מותר: 7 יח"ד. סה"כ קיים + מוצע = 7 יח"ד – אין חריגה מהוראות התכנית. שטחי בניה שטחים עיקריים: מותר מעל הכניסה הקובעת: 814 מ"ר מוצע מעל הכניסה הקובעת: 621.29 מ"ר = 117.14 (שטח מרפסות) - 738.43 (סה"כ שטחים עיקריים) עומד במותר כאשר ישנה יתרה לניצול של 192.71 מ"ר. מותר מתחת לכניסה הקובעת: 178 מ"ר מוצע מתחת לכניסה הקובעת: בהתאם לטבלת השטחים 114.81 מ"ר סה"כ עומד במותר כאשר ישנה יתרה למימוש של 63.19 מ"ר. שטחי שרות: מותר מתחת לכניסה הקובעת: 279 מ"ר מוצע מתחת לכניסה הקובעת: בהתאם לטבלת שטחים 230.09 מ"ר סה"כ עומד במותר, כאשר יתרת שטחי שירות לניצול מתחת לכניסה: 48.91 מ"ר מותר מעל הכניסה הקובעת: 155 מ"ר		

מוצע מעל הכניסה הקובעת : 191.02 מ"ר – דהיינו חריגה של 36.02 מ"ר עומד במותר היות וישנה יתרה מספיקה של שטח שירות מעל לכניסה, ניתן להשתמש עבור שטחי השירות אך יש לרשום הערה בהרמוניקה על כך מתחת לטבלת השטחים. שטחי מרפסות מקורות היות והתב"ע הינה מחוזית לאחר 2010 שטח מרפסת מקורה יחשב עיקרי. ע"פ טבלה מס' 5 לעניין שטח עיקרי : מותר : 70 מ"ר מוצע : 14.117 מ"ר דהיינו ישנה חריגה של 47.14 מ"ר אשר ניתן להשתמש ביתרה מהשטחים העיקריים לצורך כך. יש לרשום הערה במלל מתחת לטבלת השטחים. עומד במותר תכסית ע"פ טופס 1 : מתחת לכניסה הקובעת : מותר 80% מעל הכניסה הקובעת : מותר 45% יש להטמיע קו מגרש עדכני לאחר הפקעה לטובת דרך ולהציג חישוב רלוונטי לתכסית. ממ"דים מוצע ממ"ד עבור כל יח"ד מוצעת. שטח הממ"ד נטו הינו 9 מ"ר, השטח החורג מהמותר ע"פ תקנות מחושב במניין השטחים העיקריים כנדרש. אין חריגה במסגרת הבקשה. מרפסות ישנן מרפסות מקורות תואמות נספח, בגלל אי ההתאמה לקוו בניין בתשריט ייתכן וישתנו, יש לקבל אישור ר"צ לתכנון החדש כך שיתאים לבנין. פריסת גדרות :		

יש להציג פריסת גדרות הכוללת מפלסים, חומרי גמר, מידות גובה ואורך הגדרות. תימוכין קניינים בשטח משותף קיים טופס 19 חתום מתאריך 16/03/2024 כאשר מדובר ב- 2 בעלים אשר חתומים על הבקשה. תנאים טרם דיון אגף איכות הסביבה – התקבל אישור מתאריך 03/12/2024 ללא תנאים מיוחדים ע"י אדלר שירה. אגף שפ"ע - התקבל אישור מתאריך 23/09/2024 ע"י כהנה ענבל סבי. אגף התברואה – התקבל אישור מתאריך 12/11/2024 ע"י כץ מונל. הערה : יש לתכנן 2 פחים בנפח 1,000 ליטר. הסדרי תנועה – התקבל אישור מתאריך 08/10/2024 ע"י רויטלי שלומי. הערה : בהתאם לדרישת התקן בכפוף לאישור מחלקת תכנון פיזי. מחלקת דרכים - התקבל אישור מתאריך 06/10/2024 ע"י חמארשה דאנא. הערה : אין מניעה לקידום התיק בכפוף לאישור צוות בקרת תנועה. כניסה למקומות חניה מהשביל הקיים. תנאי לטופס 4 – בניית גדרות בגבולות חלקה חוקית. אישור מעבדה לבניה ירוקה – נדרש אך לא הופיע בפתיחת תיק היות ולא הוזנו נתונים נכונים, יש להשלים כתנאי לדיון חוזר. הוראות תכנית (סעיף 4) סעיף א' הוראות בינוי		

גובה הגדרות לכיוון רחובות הגישה לתחום התכנית לא יעלה על 1.2 מ' ממפלס החניה. גובה קירות התמך בחזיתות הפונות למגרשים השכנים לא יעלה על 3 מ', מעל גובה זה הם ייבנו בדירוג ובמרחקים שיאפשרו נטיעה וטיפול נופי. יש להציג מפלסים מלאים בתכנית הפיתוח והצגת תכנית פריסת גדרות מלאה להוכחת עמידה בדרישות הסעיף. סעיף ד' עיצוב אדריכלי הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה. יש להציג במסגרת הבקשה בתכניות, בחתכים ו בחזיתות. סעיף ו' קולטי שמש על הגג יש להציג ע"ג הגג לכלל יח"ד הקיימות והמוצעות הוראות נוספות (סעיף 6) ניהול מי נגר : יש להציג חישוב ע"ג ההרמוניקה , לפחות 20% שטחים לחדירת מים מתוך שטח המגרש הכולל . חיזוק מבנים מאושר בהיתר 2000/538 מתאריך 18/02/2001 לפיכך לא נדרש. פסולת בנין יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל . תנאים למתן אכלוס נטיעת לפחות שלושה עצים בוגרים בתחום החלקה בתאום עם אגף שפ"ע תנאים למתן היתר תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו / הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקנ"מ, 200:1 לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו .		

תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו : קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן : עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות . בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים , הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות . תיאום עם המחלקות הבאות בעירייה : שירותי כבאות, אגף תושבי"ה ואגף התברואה. הגשת תכנית חניה מפורטת, וכן תכנית גישה למגרש, לאישור אגף תושבי"ה. תיאום נטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית ואישור אגף שפי"ע . שלבי ביצוע (סעיף 7) : הבניה תבוצע בהינף אחד – לא תותר בניה בשלבים, היות ובונים את כלל המוצע ע"פ נספח הבינוי – עומד בנדרש.		

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 להיטלי סלילה	7
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	8
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח	9
	כלכלה אורבנית לעניין הפקעה לכביש.	10
	אישור רישום תצ"ר.	11
	אישור מעבדה לבניה ירוקה	12
	נכסים	13
	אישור מחלקת נכסים בדבר קבלת כתב התחייבות	14
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה כאמור בתקנה 52	15

	16	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	17	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	18	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

המלצת האגף
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה נדונה ברשות רישוי מתאריך 08/06/2025 והוחלט לדחות במתכונת.

בוצעו עדכונים בקווי הבנין באמצעות עדכון התב"ע הקיימת ע"י שינוי קו הבנין בתשריט בהתאמה לבינוי הקיים (ללא שינוי בהוראות וללא שינוי בנספח) ולפיו בוצע עדכון בתיק המידע (לא במסמך מידע תכנוני, רק בקווי הבנין).

הבחינה התבצעה ע"פי :

קו בנין עילי – תשריט + תיק מידע = ישנה התאמה ביניהם.

קו בנין תחת – עפ"י תיק מידע (התשריט לא כולל הפקעות).

הליקויים תוקנו כנדרש.

סדר יום לוועדה מתאריך - 15/01/2026 - כו טבת תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/10
מספר בקשה	<u>2010/0014.01</u>
מספר סידורי	<u>22</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	בנין ציבורי לא לרווח, בנין ציבורי
מהות בקשה	הקמת פביליון לאמנות בשטח הגן הבוטני, כולל מבנה שירותים צמוד וגג ירוק
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	הקרן לירושלים הקרן לירושלים
עורך הבקשה	אדריכל רוזנשיין מטיו אהר
מתכנן השלד	כהן גדעון
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

יהודה בורלא 1, קרית האומה

גוש	חלקה	בשלמות
31283	8	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2126	תחילת תוקף	21/05/1989	1	שטח פרטי פתוח	

תאור הבקשה

מדובר בבקשה בשכונת ניות, בשטח פרטי פתוח.

מדובר במבנה חד קומתי שמיועד לתערוכות אומנות בשטח גן הבוטני, פביליון כהגדרת הוראות התוכנית.

תכנון הגלריה כולל מבנה שירותים וגג ירוק להשתלבות בסביבה הקיימת.

בעלויות

המבקשים רשומים בנסח הטאבו כבעלים, הבדיקה בוצעה באחריות דסק שרות הלקוחות במסגרת הליך פתיחת הבקשה.

מידע קודם

מתאריך	
הכנת המלצה	04/01/2026

פרוט הבקשה מבוקשת גלריה לאומנות בגן הבוטני בשטח של 222 מ"ר בהתאם להוראות התוכנית- "יותרו הקמת מבנים ומתקנים הכרוכים בגן הבוטני לרבות חממות ביתן שירותים, מבנה למנהלת הגן ובית קפה או שניים..." פביליונים, מצפים, פרגולות לשרות מבקרי הגן- עומדים בדרישות התוכנית. בהתאם לסעיף 8 ד' יש לקבל את אישור הוועדה המחוזית, "מבנים הדרושים לאחזקת הגן הכל בתנאי שהיתר הבניה יאושר ע"י הוועדה המחוזית"- בהתאם להוראות תוכנית 4850 "כל מקום שנקבעה הוראה בתוכנית המתאר המקומית לירושלים מס' 62 ובתוכניות שהן שינוי לתוכנית מתאר ובתוכניות מפורטות, כי תנאי למתן למתן היתר בניה הוא אישור, או הסכמה של הוועדה המחוזית, הוראה כאמור מבוטלת בזאת, למעט בתוכניות המתאייחסות לבניינים אופניים אשר לגביהם תישאר בתוקף ההוראה בדבר אישור או הסכמה של הוועדה המחוזית". הגלריה הינה חלל פתוח, חדר עבור משרד, תאי שירותים. בנוסף, מוצע ממ"מ שישמש גם כמטבחון, וכולל שירותים ניידיים- יש לקבל את אישור הג"א לערוב השימושים המוצע. וכן, שטחי אחסנה ומערכות טכניות לתפעול המקום בשטח של 40 מ"ר, ניתן לאשר. יש להציג פרוט של מפלסים וגבהים בתוכנית הפיתוח כדי לראות את החיבור בין הפיתוח הקיים למבנה המוצע, וכן יש להוסיף ע"ג החתכים והחזיתות של מידות, גבהים, חומרים. החתכים והחזיתות מוצגות ללא פרוט מספק- נדרש להשלים. יש להוסיף פרט לאופן ביצוע גג ירוק כפי המוצע. חומרי בניה יש לציין באופן מפורט יותר מה סוג החומר המוצע לחזיתות המבנה, כולל פרוט לאופן ביצוע הגג הירוק.		תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה :	04/01/2026	חוות דעת תכנונית

2126 תחילת תוקף : 21/05/1989 ייעוד הקרקע : שטח פרטי פתוח התוכנית כפופה לתוכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התוכנית החלה בחלקה הנדונה תוכנית 2126 אינה כוללת הוראות סטייה ניכרת. נספח בינוי התוכנית כוללת נספח בינוי לעניין הפיתוח, מסמך מנחה. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 00.2025/5571 שהוגש מיום : 14/05/2025 ע"י המח' למידע תכנוני. הבקשה מוצעת בתוך גבולות מגרש, גבול העבודה המסומן בסגול כפי שסימן המודד. שלביות ביצוע התוכנית החלה אינה כוללת סעיף הקובע לעניין שלביות הביצוע. חומרי בניה יש לציין באופן מפורט יותר מה סוג החומר המוצע לחזיתות המבנה, כולל פרוט לאופן ביצוע הגג הירוק. פרוט הבקשה מבוקשת גלריה לאומנות בגן הבוטני בשטח של 222 מ"ר בהתאם להוראות התוכנית- "יותרו הקמת מבנים ומתקנים הכרוכים בגן הבוטני לרבות חממות ביתן שירותים, מבנה למנהלת הגן ובית קפה או שניים"... פביליונים, מצפים, פרגולות לשרות מבקרי הגן- עומדים בדרישות התוכנית. בהתאם לסעיף 8 ד' יש לקבל את אישור הוועדה המחוזית, "מבנים הדרושים לאחזקת הגן הכל בתנאי שהיתר הבניה יאושר ע"י הוועדה המחוזית"- בהתאם להוראות תוכנית 4850 "כל מקום שנקבעה הוראה בתוכנית המתאר המקומית לירושלים מס' 62 ובתוכניות שהן שינוי לתוכנית מתאר ובתוכניות מפורטות, כי תנאי למתן למתן היתר בניה הוא		

אישור, או הסכמה של הוועדה המחוזית, הוראה כאמור מבוטלת בזאת, למעט בתוכניות המתייחסות לבניינים אופניים אשר לגביהם תישאר בתוקף ההוראה בדבר אישור או הסכמה של הוועדה המחוזית". הגלריה הינה חלל פתוח, חדר עבור משרד, תאי שירותים. בנוסף, מוצע ממ"מ שישמש גם כמטבחון, וכולל שירותים נידים- יש לקבל את אישור הג"א לערוב השימושים המוצע. וכן, שטחי אחסנה ומערכות טכניות לתפעול המקום בשטח של 40 מ"ר, ניתן לאשר. יש להציג פרוט של מפלסים וגבהים בתוכנית הפיתוח כדי לראות את החיבור בין הפיתוח הקיים למבנה המוצע, וכן יש להוסיף ע"ג החתכים והחזיתות של מידות, גבהים, חומרים. החתכים והחזיתות מוצגות ללא פרוט מספק- נדרש להשלים. יש להוסיף פרט לאופן ביצוע גג ירוק כפי המוצע. תנאים טרם דיון חוו"ד איכות הסביבה- הבקשה אושרה בתאריך 28.12.2025 ע"י שירה אדלר, "תכנית מאושרת בהתאם להרמוניקה הסרוקה במערכת הרישוי מתאריך 27/08/2025". חוו"ד אגף שפ"ע- הבקשה אושרה בתאריך 1.1.2026 ע"י ענבל כהנא, "הוגשה התחייבות עבור : שימור – 265,391 ₪ העתקה – 9,817 ₪ פיצוי נופי – 6,974 ₪ תנאי להיתר – הגשת תכנית נטיעות לשלמה דניאל". חוו"ד אגף תברואה- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 16/09/2025, גלריה לאומנות בגן הבוטני פינוי האשפה יתבצע לדחיסנית/ מכולה מחוץ למבנה. חוו"ד אדריכל העיר- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 16/11/2025, " 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.		

חוו"ד מחלקת דרכים- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 30/11/2025, " החלקה של התיק להיתר 2010/0014.01 נמצאת ביעוד קרקע "שטח פרטי פתוח". ביצוע העבודות אינו יוצא מגבולות ייעוד הקרקע הזה- אין למחלקת דרכים התנגדות, בכפוף לאישור מח' הסדרי תנועה.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	4
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	5
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח	6
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	7
	תשלום אגרת בניה	8
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	9
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	10
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	11
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	12
	אישור משרד הבריאות	13
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה כאמור בתקנה 52	14
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	15
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	16
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	17
	תנאי להיתר – הגשת תכנית נטיעות לשלמה דניאל.	18

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

פרוט הבקשה

מבוקשת גלריה לאומנות בגן הבוטני בשטח של 222 מ"ר בהתאם להוראות התוכנית- "יותרו הקמת מבנים ומתקנים הכרוכים בגן הבוטני לרבות חממות ביתן שירותים, מבנה למנהלת הגן ובית קפה או שניים..."

פביליונים, מצפים, פרגולות לשרות מבקרי הגן- עומדים בדרישות התוכנית.

בהתאם לסעיף 8 ד' יש לקבל את אישור הוועדה המחוזית, "מבנים הדרושים לאחזקת הגן הכל בתנאי שהיתר הבניה יאושר ע"י הוועדה המחוזית"- בהתאם להוראות תוכנית 4850 "כל מקום שנקבעה הוראה בתוכנית המתאר המקומית לירושלים מס' 62 ובתוכניות שהן שינוי לתוכנית מתאר ובתוכניות מפורטות, כי תנאי למתן למתן היתר בניה הוא אישור, או הסכמה של הוועדה המחוזית, הוראה כאמור מבוטלת בזאת, למעט בתוכניות המתייחסות לבניינים אופניים אשר לגביהם תישאר בתוקף ההוראה בדבר אישור או הסכמה של הוועדה המחוזית".

הגלריה הינה חלל פתוח, חדר עבור משרד, תאי שירותים. בנוסף, מוצע ממ"מ שישמש גם כמטבחון, וכולל שירותים ניידים- יש לקבל את אישור הג"א לערוב השימושים המוצע.

וכן, שטחי אחסנה ומערכות טכניות לתפעול המקום בשטח של 40 מ"ר, ניתן לאשר.

יש להציג פרוט של מפלסים וגבהים בתוכנית הפיתוח כדי לראות את החיבור בין הפיתוח הקיים למבנה המוצע, וכן יש להוסיף ע"ג החתכים והחזיתות של מידות, גבהים, חומרים.

החתכים והחזיתות מוצגות ללא פרוט מספק- נדרש להשלים.

יש להוסיף פרט לאופן ביצוע גג ירוק כפי המוצע.

חומרי בניה

יש לציין באופן מפורט יותר מה סוג החומר המוצע לחזיתות המבנה, כולל פרוט לאופן ביצוע הגג הירוק.

סדר יום לוועדה מתאריך - 15/01/2026 - כו טבת תשפ"ו

סוג דיון	דיון נוסף בוועדה - הוגשו תוכניות מתוקנות
מספר ועדה	2026/10
מספר בקשה	<u>2022/0444.00</u>
מספר סידורי	<u>23</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש, בנית מחסן/מחסנים, גדר בגובה עד 1.50 מטר, הצבת קולטים ודודי שמש, התקנת מעלית פנימית, התקנת צובר גז עד 10 טון, חפירה ומילוי, ממ"ד, מתקן לפינוי אשפה מסוג מסתור, פיתוח שטח ציבורי פתוח
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	הקמת בית מגורים חדש וחפירת מרתפי חנייה ומחסנים.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חברה נטע יששכר יזמות בע"מ
עורך הבקשה	מולכו יעקב
מתכנן השלד	מהנדס פינקלשטיין חיים
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

בית הערבה 16 , ארנונה

גוש	חלקה	בשלמות
30116	98	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
918490	תחילת תוקף	12/02/2022			

תאור הבקשה

מדובר בקרקע ברחוב בית הערבה 16 בשכונת ארנונה.

הוצא היתר בעבר מס' 2016/0846.00 שאושר בתאריך 17.01.2021 ונבחן ע"פ תב"ע 225276 , ההיתר לא יצא לפועל

והופק תב"ע חדשה על החלקה מס' 918490 שאושר בתאריך 10.01.2022.

כעת מבוקש הקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות מעל 3 קומות מרתף.

וכן מבוקש חפירה של מרתפי החנייה והמחסנים.

לא בוצע פרסום בחלקה תואם תב"ע ובעלים יחיד.

מידע קודם

מתאריך		
06/01/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים לאשר את הבקשה בתנאים. אישור הועדה להורדת דרישת מכון בקרה מותנה באישור כיבוי אש ופיקוד העורף.	
06/01/2026	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 918490 תחילת תוקף : 12/02/2022 ייעוד הקרקע : דברי הסבר : לתיק הנ"ל 00.444/2022 יצא היתר בניה מס' 119721 בתאריך 06/08/2024 לאחר הוצאת ההיתר התברר כי למעשה חלק גדול משלד המבנה נבנה לפי היתר לבקשה קודמת 2016/846 שבה יצא היתר בניה מס' 115648 בתאריך 17/01/2021. לאור האמור לעיל שמבנה זה נבנה ברובו טרם דרישת מכון בקרה על כן בקשה זו מוחזרת לדיון להורדת תנאי מכון בקרה והפניה לכיבוי אש ופיקוד העורף לצורך קבלת עמדתם ואישורם בבקשה זו והמשך הליך הפיקוח גם ע"י אותם גופים ולא ע"י מכון בקרה. כמו כן הועדה מבטלת את הדרישה למכון בקרה בכל שלבי	

ההליך הנדרשים לפי החוק. על עורך הבקשה להמציא אישור כיבוי אש ופיקוד העורף בתוך 90 יום. בתנאים.		
התיק נידון בוועדה בתאריך 29/01/2023 וההחלטה הייתה לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון כעת הושלמו התנאים הרלוונטיים : תנאים טרם דיון חו"ד מחלקת השימור- בקרה מרחבית- הבקשה אושרה ע"י שרון דינור שלוסברג בתאריך 27/10/2022 " אין עניין שימורי בתיק". חו"ד מחלקת דרכים- בקרה מרחבית- הבקשה נדחתה ע"י קורז'בסקי שילת בתאריך 29/11/2022 נדחית מהסיבות הבאות : 1. תכנון הגינון המוצע בטרסות נמצא על זכות הדרך ודורש דיון והחלטה אגפית של דרכים 2. תנאי חשוב עבורנו הינו אישור הסדרי תנועה, בייחוד בכניסה לחניה. התקבל אישור דרכים מעודכן מתאריך 03/07/2023 חו"ד אדריכל העיר- בקרה מרחבית- הבקשה אושרה אוטומטית ע"י שלומי אמסלם בתאריך 11/09/2022 היות ומדובר ב-11 יח"ד ללא בדיקה, אך היות ומדובר במטלת יזם לפיתוח שטח ציבורי 101, יש לקבל אישור מפורט והתייחסות צוות אדריכל העיר כתנאי לדיון נוסף. מצורף התייחסות אדריכל העיר לחלקה 101- מתווק בארכיב האופטי חו"ד הסדרי תנועה- בקרה מרחבית- הבקשה נדחתה אוטומטי בתאריך 29/11/2022 בגין חוסר במסמכים הנדרשים "התנאי היה בהמתנה" התקבל אישור מעודכן מתאריך 10/05/2023 אין התנגדות לתכנית. עבור 11 יח"ד חדשות מוצע 13 מ"ח עפ"י התקן תכנית הסדרי תנועה חתומה העי אגף תושי"ה מצורפת וסרוקה בארכיב.	16/07/2023	דיון בועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

תנאי להיתר בנייה- הגשת כתב התחייבות להתקנה ותחזוקת מתקן אוטומטי בת"י. תנאי לטופס 4- אישור רשות תמרור לתכנית. חו"ד היחידה לאיכות הסביבה- בקרה מרחבית- הבקשה נדחתה ע"י אדלר שירה בתאריך 28/11/2022 "הסיבה לדחיה, לאחר הפניה לגורמים למבקש נשלחה פניה המפנה אותו להשלמת כל החומר הנדרש במערכת המקוונת אולם, המחלקה לא קיבלה אף אחד מהמסמכים הנדרשים לצורך אישור הבקשה ולכן הדחיה" התקבל אישור איכות סביבה מעודכן מתאריך 08/05/2023 חו"ד מחלקת המאור באגף שפ"ע- בקרה מרחבית- הבקשה נדחתה ע"י דניאל עמיחאי בתאריך 13/09/2022 "יש לאשר תכנית תאורה במחלקת המאור- עבור תאורה קיימת בגבול מגרש. התקבל אישור מחלקת המאור מעודכן מתאריך 24/05/2023 " יש לאשר תוכניות פירוקים, תאורה זמנית ותאורה סופית במחלקת המאור." חו"ד אגף תברואה- בקרה מרחבית- הבקשה אושרה ע"י חפץ לירון בתאריך 19/09/2022 יש לתכנן 2 עגלות 1000 ליטר" חו"ד אגף שפ"ע- בקרה מרחבית- הבקשה נדחתה אוטומטית בתאריך 29/11/2022 " התנאי היה בהמתנה" התקבל אישור שפ"ע מעודכן מתאריך 02/02/2023 בכפוף להערות שע"ג הרמוניקה b		
התיק נידון בוועדה בתאריך 29/01/2023 וההחלטה הייתה לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון כעת הושלמו התנאים הרלוונטיים : תנאים טרם דיון חו"ד מחלקת השימור- בקרה מרחבית- הבקשה אושרה ע"י שרון דינור שלוסברג בתאריך 27/10/2022 " אין עניין שימורי בתיק". חו"ד מחלקת דרכים- בקרה מרחבית- הבקשה נדחתה ע"י קורז'בסקי שילת בתאריך 29/11/2022 נדחית מהסיבות הבאות : 1. תכנון הגינון המוצע בטרסות נמצא על זכות הדרך ודורש דיון והחלטה אגפית של דרכים 2.תנאי חשוב עבורנו הינו אישור הסדרי תנועה, בייחוד בכניסה לחניה.	06/07/2023	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

התקבל אישור דרכים מעודכן מתאריך 03/07/2023 חו"ד אדריכל העיר- בקרה מרחבית- הבקשה אושרה אוטומטית ע"י שלומי אמסלם בתאריך 11/09/2022 היות ומדובר ב-11 יח"ד ללא בדיקה, אך היות ומדובר במטלת יזם לפיתוח שטח ציבורי 101, יש לקבל אישור מפורט והתייחסות צוות אדריכל העיר כתנאי לדיון נוסף. מצורף התייחסות אדריכל העיר לחלקה 101- מתווק בארכיב האופטי חו"ד הסדרי תנועה- בקרה מרחבית- הבקשה נדחתה אוטומטית בתאריך 29/11/2022 בגין חוסר במסמכים הנדרשים "התנאי היה בהמתנה" התקבל אישור מעודכן מתאריך 10/05/2023 אין התנגדות לתכנית. עבור 11 יח"ד חדשות מוצע 13 מ"ח עפ"י התקן תכנית הסדרי תנועה חתומה ע"י אגף תושי"ה מצורפת וסרוקה בארכיב. תנאי להיתר בנייה- הגשת כתב התחייבות להתקנה ותחזוקת מתקן אוטומטי בת"י. תנאי לטופס 4- אישור רשות תמרור לתכנית. חו"ד היחידה לאיכות הסביבה- בקרה מרחבית- הבקשה נדחתה ע"י אדלר שירה בתאריך 28/11/2022 "הסיבה לדחיה, לאחר הפניה לגורמים למבקש נשלחה פניה המפנה אותו להשלמת כל החומר הנדרש במערכת המקוונת אולם, המחלקה לא קיבלה אף אחד מהמסמכים הנדרשים לצורך אישור הבקשה ולכן הדחיה" התקבל אישור איכות סביבה מעודכן מתאריך 08/05/2023 חו"ד מחלקת המאור באגף שפ"ע- בקרה מרחבית- הבקשה נדחתה ע"י דניאל עמיחאי בתאריך 13/09/2022 "יש לאשר תכנית תאורה במחלקת המאור- עבור תאורה קיימת בגבול מגרש. התקבל אישור מחלקת המאור מעודכן מתאריך 24/05/2023 " יש לאשר תוכניות פירוקים, תאורה זמנית ותאורה סופית במחלקת המאור." חו"ד אגף תברואה- בקרה מרחבית- הבקשה אושרה ע"י חפץ לירון בתאריך 19/09/2022 יש לתכנן 2 עגלות 1000 ליטר" חו"ד אגף שפ"ע- בקרה מרחבית- הבקשה נדחתה אוטומטית בתאריך 29/11/2022 "התנאי היה בהמתנה" התקבל אישור שפ"ע מעודכן מתאריך 02/02/2023		

בכפוף להערות שע"ג הרמוניקה b		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 918490 תחילת תוקף : 12/02/2022 ייעוד הקרקע : מגורים ג התיק נידון בוועדה בתאריך 29/01/2023 וההחלטה הייתה לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון וכן לביצוע השלמות ותיקונים כפי המפורט להלן : שטחי בניה שטחי בניה המותרים ע"פ טבלה 5 : שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת הוא 950 מ"ר שטח שירות מעל הכניסה הקובעת הוא 245.2 מ"ר שטח שירות מתחת הכניסה הקובעת הוא 850 מ"ר שטחי בניה המוצעים ע"ג ההרמוניקה : שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת הוא 885.48 מ"ר, אין מניעה לאשר. כעת שטח עיקרי מוצע 922.8 מ"ר, עומד במותר. יתרה של 27.2 שטח עיקרי. שטח שירות מעל הכניסה הקובעת הוא 265.56 מ"ר, שטח שירות עולה מהמותר ע"פ התוכנית. ע"פ טבלה 5 (ניתן להשתמש	06/07/2023	חוות דעת תכנונית

בשטח שנקבע כעיקרי, לטובת שטחי שירות). ע"כ באם ע"כ מעוניין יש לציין זאת ע"כ טבלת השטחים ששטח זה נלקח משטח עיקרי. כעת נלקח 20.36 מ"ר שירות משטח עיקרי נותר. שטח עיקרי מתחת הכניסה הקובעת הוא 37.32 מ"ר, ע"כ התכנית "יותר ניד שטחים ממעל למפלס הכניסה הקובעת אל מתחתיה", ע"כ אין מניעה לאשר אך יש לציין זאת ע"כ ההרמוניקה. נכלל בסך השטחים אך יש לציין את הערה הנ"ל ע"כ ההרמוניקה. שטח שירות מתחת הכניסה הקובעת הוא 749.30 מ"ר, אין מניעה לאשר. ע"כ התכנית סעיף 4.1.2(11) "מרבית יח"ד המוצעות יהיו בשטח מירבי של 95 מ"ר עיקרי וממ"ד". על ע"כ להראות עמידה בתנאי זה ע"כ ההרמוניקה. כעת הוצג טבלה של עמידה בתנאי זה ע"כ ההרמוניקה סה"כ 81% יח"ד בשטח של עד 95 מ"ר. ממדים מוצע 11 ממ"דים עבור 11 יח"ד ע"כ נספח הבינוי, אין מניעה לאשר, יש לקבל את אישור הג"א. יש להוסיף פרט ממ"דים ע"כ ההרמוניקה מחושב כאשר 9.0 מ"ר + קירות מחושב כשטח שירות והיתרה כשטח עיקרי – כמותר. מרפסות ע"כ טבלה 5 בתכנית מותר עד 155 מ"ר לשטחי מרפסות בנוסף לעיקרי. (לרבות שטחי גינות וחצרות מקורות תחת מרפסות הקומות העליונות) בהרמוניקה מוצע שטחי מרפסות כדלהלן : מרפסת זיז לא מקורה 17.06 מ"ר, עבור 2 יח"ד (8.9 ו 8.16 מ"ר לדירה) עומד במותר ע"כ אין מניעה לאשר. מרפסות גג לא מקורות 102.52 מ"ר. אין מניעה לאשר. מרפסת זיז מקורה 60.08 מ"ר ניתן לקבל עד 155 מ"ר בנוסף לשטחים עיקריים, ע"כ אין מניעה לאשר.		

הערה: ע"פ הנאמר בתכנית טבלה 5 חישוב שטחים של מרפסות "לרבות שטחי גינות וחצרות מקורות תחת מרפסות הקומות העליונות" ע"כ לשים לב להערה ע"ג ההרמוניקה אזורים מקורים שיש להוסיף בחישובי השטחים. ע"פ סעיף 4.1.2 א (10) מרפסות- "המרפסות יכולות להיות מקורות באופן מלא או חלקי וזאת במסגרת כוללת ואחידה לבניין" מוצע מרפסות מקורות, אין מניעה לאשר. כעת המרפסות המקורות מחושבות משטח מרפסות עיקרי. תנאים טרם דיון חו"ד מחלקת השימור- בקרה מרחבית- הבקשה אושרה ע"י שרון דינור שלוסברג בתאריך 27/10/2022 " אין עניין שימורי בתיק". חו"ד מחלקת דרכים- בקרה מרחבית- הבקשה נדחתה ע"י קורז'בסקי שילת בתאריך 29/11/2022 נדחית מהסיבות הבאות: 1. תכנון הגינון המוצע בטרסות נמצא על זכות הדרך ודורש דיון והחלטה אגפית של דרכים 2. תנאי חשוב עבורנו הינו אישור הסדרי תנועה, בייחוד בכניסה לחניה. התקבל אישור דרכים בתאריך 03/07/2023 חו"ד אדריכל העיר- בקרה מרחבית- הבקשה אושרה אוטומטית ע"י שלומי אמסלם בתאריך 11/09/2022 היות ומדובר ב-11 יח"ד ללא בדיקה, אך היות ומדובר במטלת יום לפיתוח שטח ציבורי 101, יש לקבל אישור מפורט והתייחסות צוות אדריכל העיר כתנאי לדיון נוסף. מצורף התייחסות אדריכל העיר לחלקה 101- מתווק בארכיב האופטי חו"ד הסדרי תנועה- בקרה מרחבית- הבקשה נדחתה אוטומטי בתאריך 29/11/2022 בגין חוסר במסמכים הנדרשים "התנאי היה בהמתנה" התקבל אישור בתאריך 10/05/2023 אין התנגדות לתכנית. עבור 11 יח"ד חדשות מוצע 13 מ"ח עפ"י התקן תכנית הסדרי תנועה חתומה ע"י אגף תושי"ה מצורפת וסרוקה בארכיב. תנאי להיתר בנייה- הגשת כתב התחייבות להתקנה ותחזוקת מתקן אוטומטי בתי"י.		

תנאי לטופס 4- אישור רשות תמרור לתכנית. חו"ד היחידה לאיכות הסביבה- בקרה מרחבית- הבקשה נדחתה ע"י אדלר שירה בתאריך 28/11/2022 "הסיבה לדחיה, לאחר הפניה לגורמים למבקש נשלחה פניה המפנה אותו להשלמת כל החומר הנדרש במערכת המקוונת אולם, המחלקה לא קיבלה אף אחד מהמסמכים הנדרשים לצורך אישור הבקשה ולכן הדחיה" התקבל אישור איכות סביבה בתאריך 08/05/2023 חו"ד מחלקת המאור באגף שפ"ע- בקרה מרחבית- הבקשה נדחתה ע"י דניאל עמיחאי בתאריך 13/09/2022 "יש לאשר תכנית תאורה במחלקת המאור- עבור תאורה קיימת בגבול מגרש. התקבל אישור מחלקת המאור בתאריך 24/05/2023 " יש לאשר תוכניות פירוקים, תאורה זמנית ותאורה סופית במחלקת המאור." חו"ד אגף תברואה- בקרה מרחבית- הבקשה אושרה ע"י חפץ לירון בתאריך 19/09/2022 יש לתכנן 2 עגלות 1000 ליטר" חו"ד אגף שפ"ע- בקרה מרחבית- הבקשה נדחתה אוטומטית בתאריך 29/11/2022 " התנאי היה בהמתנה" התקבל אישור שפ"ע בתאריך 02/02/2023 עיצוב אדריכלי ע"פ התכנית סעיף 4.1.2.א(1) "הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן חלקה שאיננה מסותת אסורה. יותר שימוש בחומרי בניה אחרים כגון : בטון, טיח, זכוכית, פלדה, פח אלומיניום וכד'" לציין חומרים בפונט קריא ע"ג ההרמוניקה. כעת צוין כנדרש ע"ג ההרמוניקה. גדרות ע"פ התכנית סעיף 4.1.2.א (8) "תוקם גדר אבן חדשה בגבול הקדמי של החלקה בגובה 3 שורות אבן ונדבך בהתאם לקיים ברחוב. ובכל מקרה גובה הגדרות לא יעלה על 120 ס"מ, ומעליה תותר הקמת גדר קלה" יש להראות גדרות בפיתוח כנדרש וכן לצרף פריסת גדרות ע"ג ההרמוניקה. כעת צורף פריסת גדרות כנדרש ע"ג ההרמוניקה. חניה		

ישנה דחיה במחלקת תנועה, יש לדאוג לאישור הנדרש. כעת התקבל אישור מחלקת תנועה לתיק. ניהול מי נגר ע"פ התכנית סעיף 4.1.יא "תובטח תכסית פנויה ל-20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום התכנית, לחילופין ניתן יהיה להקטין התכסית הפנויה עד 10% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה אשר יאפשרו קליטת מי הנגר בהיקף הנדרש" על ע"ב להציג חישוב מי נגר ע"ג ההרמוניקה. כעת הוצג חישוב המציג עמידה בתנאי זה. תכסית ע"פ התכנית טבלה 5, תותר עד 45% תכסית (מתא שטח). על ע"ב להציג חישוב תכסית הבניה ע"ג ההרמוניקה. כעת הוצג חישוב תכסית המציג עמידה בתנאי זה. חוות דעת אדריכלית היות ומדובר במטלת יזם לפיתוח שטח 101, אזי יש לקבל אישור אדריכל העיר כתנאי לדיון נוסף. אושר בתאריך 02/02/2023 נמצא חו"ד בארכיב האופטי.		
וכן לביצוע השלמות ותיקונים כפי המפורט להלן : שטחי בניה שטחי בניה המותרים ע"פ טבלה 5 : שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת הוא 950 מ"ר שטח שירות מעל הכניסה הקובעת הוא 245.2 מ"ר	29/01/2023	דיון ברשות הרישוי : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

שטח שירות מתחת הכניסה הקובעת הוא 850 מ"ר שטחי בניה המוצעים ע"ג ההרמוניקה : שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת הוא 885.48 מ"ר, אין מניעה לאשר שטח שירות מעל הכניסה הקובעת הוא 265.56 מ"ר, שטח שירות עולה מהמותר ע"פ התוכנית. ע"פ טבלה 5 (ניתן להשתמש בשטח שנקבע כעיקרי, לטובת שטחי שירות). ע"כ באם ע"ב מעוניין יש לציין זאת ע"ג טבלת השטחים ששטח זה נלקח משטח עיקרי. שטח עיקרי מתחת הכניסה הקובעת הוא 37.32 מ"ר, ע"פ התכנית "יותר ניווד שטחים ממעל למפלס הכניסה הקובעת אל מתחתיה", ע"כ אין מניעה לאשר אך יש לציין זאת ע"ג ההרמוניקה. שטח שירות מתחת הכניסה הקובעת הוא 749.30 מ"ר, אין מניעה לאשר. ע"פ התכנית סעיף 4.1.2(11) "מרבית יח"ד המוצעות יהיו בשטח מירבי של 95 מ"ר עיקרי וממ"ד". על ע"ב להראות עמידה בתנאי זה ע"ג ההרמוניקה. ממדים מוצע 11 ממ"דים עבור 11 יח"ד ע"פ נספח הבינוי, אין מניעה לאשר, יש לקבל את אישור הג"א. יש להוסיף פרט ממ"דים ע"ג ההרמוניקה מחושב כאשר 9.0 מ"ר + קירות מחושב כשטח שירות והיתרה כשטח עיקרי – כמותר. מרפסות ע"פ טבלה 5 בתכנית מותר עד 155 מ"ר לשטחי מרפסות בנוסף לעיקרי. (לרבות שטחי גינות וחצרות מקורות תחת מרפסות הקומות העליונות) בהרמוניקה מוצע שטחי מרפסות כדלהלן : מרפסת זיז לא מקורה 17.06 מ"ר, עבור 2 יח"ד (8.9 ו 8.16 מ"ר לדירה) עומד במותר ע"כ אין מניעה לאשר. מרפסות גג לא מקורות 102.52 מ"ר. אין מניעה לאשר.		

מרפסת זיז מקורה 60.08 מ"ר ניתן לקבל עד 155 מ"ר בנוסף לשטחים עיקריים, ע"כ אין מניעה לאשר. הערה: ע"פ הנאמר בתכנית טבלה 5 חישוב שטחים של מרפסות "לרבות שטחי גינות וחצרות מקורות תחת מרפסות הקומות העליונות" ע"כ לשים לב להערה ע"ג ההרמוניקה אזורים מקורים שיש להוסיף בחישובי השטחים. ע"פ סעיף 4.1.2 א (10) מרפסות- "המרפסות יכולות להיות מקורות באופן מלא או חלקי וזאת במסגרת כוללת ואחידה לבניין" מוצע מרפסות מקורות, אין מניעה לאשר. תנאים טרם דיון חו"ד מחלקת השימור- בקרה מרחבית- הבקשה אושרה ע"י שרון דינור שלוסברג בתאריך 27/10/2022 " אין עניין שימורי בתיק". חו"ד מחלקת דרכים- בקרה מרחבית- הבקשה נדחתה ע"י קורז'בסקי שילת בתאריך 29/11/2022 "נדחית מהסיבות הבאות: 1. תכנון הגינון המוצע בטרסות נמצא על זכות הדרך ודורש דיון והחלטה אגפית של דרכים 2. תנאי חשוב עבורנו הינו אישור הסדרי תנועה, בייחוד בכניסה לחניה. חו"ד אדריכל העיר- בקרה מרחבית- הבקשה אושרה אוטומטית ע"י שלומי אמסלם בתאריך 11/09/2022 היות ומדובר ב-11 יח"ד ללא בדיקה, אך היות ומדובר במטלת יזם לפיתוח שטח ציבורי 101, יש לקבל אישור מפורט והתייחסות צוות אדריכל העיר כתנאי לדיון נוסף. חו"ד הסדרי תנועה- בקרה מרחבית- הבקשה נדחתה אוטומטי בתאריך 29/11/2022 בגין חוסר במסמכים הנדרשים "התנאי היה בהמתנה" חו"ד מחלקת דרכים בקרה מרחבית- הבקשה נדחתה אוטומטי בתאריך 29/11/2022 בגין חוסר במסמכים הנדרשים. חו"ד היחידה לאיכות הסביבה- בקרה מרחבית- הבקשה נדחתה ע"י אדלר שירה בתאריך 28/11/2022 "הסיבה לדחיה, לאחר הפניה לגורמים למבקש נשלחה פניה המפנה אותו להשלמת כל החומר הנדרש במערכת המקוונת אולם, המחלקה לא קיבלה אף אחד מהמסמכים הנדרשים לצורך אישור הבקשה ולכן הדחיה" חו"ד מחלקת המאור באגף שפ"ע- בקרה מרחבית- הבקשה נדחתה ע"י דניאל עמיחאי בתאריך 13/09/2022 "יש לאשר תכנית תאורה במחלקת המאור- עבור תאורה קיימת בגבול מגרש.		

חוו"ד אגף תברואה- בקרה מרחבית- הבקשה אושרה ע"י חפץ לירון בתאריך 19/09/2022 "יש לתכנן 2 עגלות 1000 ליטר" חוו"ד אגף שפ"ע- בקרה מרחבית- הבקשה נדחתה אוטומטית בתאריך 29/11/2022 "התנאי היה בהמתנה" עיצוב אדריכלי ע"פ התכנית סעיף 4.1.2.א(1) "הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן חלקה שאיננה מסותתת אסורה. יותר שימוש בחומרי בניה אחרים כגון : בטון, טיח, זכוכית, פלדה, פח אלומיניום וכד" לציין חומרים בפונט קריא ע"ג ההרמוניקה. גדרות ע"פ התכנית סעיף 4.1.2.א(8) "תוקם גדר אבן חדשה בגבול הקדמי של החלקה בגובה 3 שורות אבן ונדבך בהתאם לקיים ברחוב. ובכל מקרה גובה הגדרות לא יעלה על 120 ס"מ, ומעליה תותר הקמת גדר קלה" יש להראות גדרות בפיתוח כנדרש וכן לצרף פריסת גדרות ע"ג ההרמוניקה. חניה ישנה דחיה במחלקת תנועה, יש לדאוג לאישור הנדרש. ניהול מי נגר ע"פ התכנית סעיף 4.1.יא "תובטח תכסית פנויה ל20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום התכנית, לחילופין ניתן יהיה להקטין התכסית הפנויה עד 10% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה אשר יאפשרו קליטת מי הנגר בהיקף הנדרש" על ע"ב להציג חישוב מי נגר ע"ג ההרמוניקה.		

תכסית ע"פ התכנית טבלה 5, תותר עד 45% תכסית (מתא שטח). על ע"ב להציג חישוב תכסית הבניה ע"ג ההרמוניקה. חוות דעת אדריכלית היות ומדובר במטלת יזם לפיתוח שטח 101, אזי יש לקבל אישור אדריכל העיר כתנאי לדיון נוסף. יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.		
וכן לביצוע השלמות ותיקונים כפי המפורט להלן : שטחי בניה שטחי בניה המותרים ע"פ טבלה 5 : שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת הוא 950 מ"ר שטח שירות מעל הכניסה הקובעת הוא 245.2 מ"ר שטח שירות מתחת הכניסה הקובעת הוא 850 מ"ר שטחי בניה המוצעים ע"ג ההרמוניקה : שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת הוא 885.48 מ"ר, אין מניעה לאשר שטח שירות מעל הכניסה הקובעת הוא 265.56 מ"ר, שטח שירות עולה מהמותר ע"פ התוכנית. ע"פ טבלה 5 (ניתן להשתמש בשטח שנקבע כעיקרי, לטובת שטחי שירות). ע"כ באם ע"ב	22/01/2023	הכנת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

מעוניין יש לציין זאת ע"ג טבלת השטחים ששטח זה נלקח משטח עיקרי. שטח עיקרי מתחת הכניסה הקובעת הוא 37.32 מ"ר, ע"פ התכנית "יותר ניווד שטחים ממעל למפלס הכניסה הקובעת אל מתחתיה", ע"כ אין מניעה לאשר אך יש לציין זאת ע"ג ההרמוניקה. שטח שירות מתחת הכניסה הקובעת הוא 749.30 מ"ר, אין מניעה לאשר. ע"פ התכנית סעיף 4.1.2(11) "מרבית יח"ד המוצעות יהיו בשטח מירבי של 95 מ"ר עיקרי וממ"ד". על ע"ב להראות עמידה בתנאי זה ע"ג ההרמוניקה. ממדים מוצע 11 ממ"דים עבור 11 יח"ד ע"פ נספח הבינוי, אין מניעה לאשר, יש לקבל את אישור הג"א. יש להוסיף פרט ממ"דים ע"ג ההרמוניקה מחושב כאשר 9.0 מ"ר + קירות מחושב כשטח שירות והיתרה כשטח עיקרי – כמותר. מרפסות ע"פ טבלה 5 בתכנית מותר עד 155 מ"ר לשטחי מרפסות בנוסף לעיקרי. (לרבות שטחי גינות וחצרות מקורות תחת מרפסות הקומות העליונות) בהרמוניקה מוצע שטחי מרפסות כדלהלן : מרפסת זיז לא מקורה 17.06 מ"ר, עבור 2 יח"ד (8.9 8.16 מ"ר לדירה) עומד במותר ע"כ אין מניעה לאשר. מרפסות גג לא מקורות 102.52 מ"ר. אין מניעה לאשר. מרפסת זיז מקורה 60.08 מ"ר ניתן לקבל עד 155 מ"ר בנוסף לשטחים עיקריים, ע"כ אין מניעה לאשר. הערה : ע"פ הנאמר בתכנית טבלה 5 חישוב שטחים של מרפסות "לרבות שטחי גינות וחצרות מקורות תחת מרפסות הקומות העליונות" ע"כ לשים לב להערה ע"ג ההרמוניקה אזורים מקורים שיש להוסיף בחישובי השטחים.		

ע"פ סעיף 4.1.2 א (10) מרפסות- "המרפסות יכולות להיות מקורות באופן מלא או חלקי וזאת במסגרת כוללנית ואחידה לבניין" מוצע מרפסות מקורות, אין מניעה לאשר. תנאים טרם דיון חו"ד מחלקת השימור- בקרה מרחבית- הבקשה אושרה ע"י שרון דינור שלוסברג בתאריך 27/10/2022 " אין עניין שימורי בתיק". חו"ד מחלקת דרכים- בקרה מרחבית- הבקשה נדחתה ע"י קורז'בסקי שילת בתאריך 29/11/2022 "נדחית מהסיבות הבאות: 1. תכנון הגינון המוצע בטרסות נמצא על זכות הדרך ודורש דיון והחלטה אגפית של דרכים 2. תנאי חשוב עבורנו הינו אישור הסדרי תנועה, בייחוד בכניסה לחניה. חו"ד אדריכל העיר- בקרה מרחבית- הבקשה אושרה אוטומטית ע"י שלומי אמסלם בתאריך 11/09/2022 היות ומדובר ב-11 יח"ד ללא בדיקה, אך היות ומדובר במטלת יזם לפיתוח שטח ציבורי 101, יש לקבל אישור מפורט והתייחסות צוות אדריכל העיר כתנאי לדיון נוסף. חו"ד הסדרי תנועה- בקרה מרחבית- הבקשה נדחתה אוטומטי בתאריך 29/11/2022 בגין חוסר במסמכים הנדרשים "התנאי היה בהמתנה" חו"ד מחלקת דרכים בקרה מרחבית- הבקשה נדחתה אוטומטי בתאריך 29/11/2022 בגין חוסר במסמכים הנדרשים. חו"ד היחידה לאיכות הסביבה- בקרה מרחבית- הבקשה נדחתה ע"י אדלר שירה בתאריך 28/11/2022 "הסיבה לדחיה, לאחר הפניה לגורמים למבקש נשלחה פניה המפנה אותו להשלמת כל החומר הנדרש במערכת המקוונת אולם, המחלקה לא קיבלה אף אחד מהמסמכים הנדרשים לצורך אישור הבקשה ולכן הדחיה" חו"ד מחלקת המאור באגף שפ"ע- בקרה מרחבית- הבקשה נדחתה ע"י דניאל עמיחאי בתאריך 13/09/2022 "יש לאשר תכנית תאורה במחלקת המאור- עבור תאורה קיימת בגבול מגרש. חו"ד אגף תברואה- בקרה מרחבית- הבקשה אושרה ע"י חפץ לירון בתאריך 19/09/2022 "יש לתכנן 2 עגלות 1000 ליטר" חו"ד אגף שפ"ע- בקרה מרחבית- הבקשה נדחתה אוטומטית בתאריך 29/11/2022 "התנאי היה בהמתנה" עיצוב אדריכלי		

ע"פ התכנית סעיף 4.1.2.א(1) "הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן חלקה שאיננה מסותתת אסורה. יותר שימוש בחומרי בניה אחרים כגון: בטון, טיח, זכוכית, פלדה, פח אלומיניום וכד'" לציין חומרים בפונט קריא ע"ג ההרמוניקה. גדרות ע"פ התכנית סעיף 4.1.2.א(8) "תוקם גדר אבן חדשה בגבול הקדמי של החלקה בגובה 3 שורות אבן ונדבך בהתאם לקיים ברחוב. ובכל מקרה גובה הגדרות לא יעלה על 120 ס"מ, ומעליה תותר הקמת גדר קלה" יש להראות גדרות בפיתוח כנדרש וכן לצרף פריסת גדרות ע"ג ההרמוניקה. חניה ישנה דחיה במחלקת תנועה, יש לדאוג לאישור הנדרש. ניהול מי נגר ע"פ התכנית סעיף 4.1.א "תובטח תכסית פנויה ל-20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום התכנית, לחילופין ניתן יהיה להקטין התכסית הפנויה עד 10% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה אשר יאפשרו קליטת מי הנגר בהיקף הנדרש" על ע"ב להציג חישוב מי נגר ע"ג ההרמוניקה. תכסית ע"פ התכנית טבלה 5, תותר עד 45% תכסית (מתא שטח). על ע"ב להציג חישוב תכסית הבניה ע"ג ההרמוניקה.		

חוות דעת אדריכלית היות ומדובר במטלת יום לפיתוח שטח 101, אזי יש לקבל אישור אדריכל העיר כתנאי לדיון נוסף. יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 918490 תחילת תוקף : 12/02/2022 ייעוד הקרקע : מגורים ג מספר נספח רלוונטי נספח בינוי מס' 1 ו-2 ונספח תנועה ודרכים מס' 3. תכניות כפופות : 5166/ב התכנית אינה כפופה לתכנית מתאר : סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה התכנית החלה בחלקה כוללת סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת. ראה פרוט בסעיף קווי בניין.	22/01/2023	חוות דעת תכנונית

מספר הקומות בבניין כמפורט בטבלה 5, הינו מרבי, וכל סטיה מכך תהווה סטיה ניכר. ראה פרוט סעיף מספר קומות. שלביות הביצוע במפורטת בסעיף 7.1 הינה מחייבת, וכל סטיה מכך תהווה סטיה ניכרת, ראה פירוט שלביות הבניה. גובה הבניין כמפורט בטבלה 5, והינו מחייב, וכל סטיה מכך תהווה סטיה ניכרת, למעט גמישות כמפורט בסעיף 1.4.1. ראה פרוט בסעיף גבהים. מפלס כניסה לבניין המופיע בנספחי הבינוי 1 ו-2 הינו מחייב, וכל סטיה מכך תהווה סטיה ניכרת, למעט גמישות כמפורט בסעיף 1.4.1ב קווי הבניין העיליים הנוגעים למפלס המגורים ה' הינם מחייבים, וכל סטיה מהם תהווה סטיה ניכרת. ראה פירוט בסעיף קווי בניין. נספח בינוי קיים נספח בינוי ונספח תנועה. נספח בינוי ופיתוח מס' 1 ונספח חתכים וחזיתות מס' 2 מחייבים לעניינים הבאים : קווי בניין מספר קומות גובה המבנה נסיגות מפלס הכניסה לבניין לא נמצאו חריגות מהסעיפים הנ"ל, ע"כ אין מניעה לאשר. נספח תנועה מס' 3, מנחה. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס' 2022/5244.00 שהוגש מיום 22/2/2022 ע"י המחלקה למידע תכנוני.		

קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לקווי הבניין יחשב כסטייה ניכרת. לא נמצאו חריגות מקווי הבניין, אין מניעה לאשר. מספר קומות ע"פ טבלה 5 בתכנית, מספר הקומות המותר מעל הכניסה הקובעת הוא 6 ומתחת הכניסה הקובעת הוא 2. (תותר חריגה ממס' הקומות מתחת הכניסה הקובע). מספר הקומות המותר ע"פ הטבלה הינו מחייב, סטייה ממספר הקומות המותר תהווה סטייה ניכרת. מספר הקומות המוצע בתכנית הינו 6 קומות מעל הכניסה הקובעת ו3 קומות מתחת הכניסה הקובעת. עומד במותר, ע"כ אין מניעה לאשר. גבהים ע"פ טבלה 5 בתכנית גובה הבינוי המותר מעל הכניסה הקובעת הינו 21 מ' מעל מפלס זה תותר הקמת חדר יציאה לגג וכן מעקה תקני בנוי/מסתור מערכות בנוי ואטומים. גובה הבניין המוצע הינו 19.30 מ' (גובה נמדד ממפלס כניסה עד פני בטון של הגג) לא נמצאו חריגות בגובה המבנה, ע"כ אין מניעה לאשר. מספר יחידות דיור ע"פ טבלה 5 בתכנית מספר יח"ד מותר במבנה הינו 11 יח"ד. מוצע 11 יח"ד, ע"כ אין מניעה לאשר. שטחי בניה		

שטחי בניה המותרים ע"פ טבלה 5 : שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת הוא 950 מ"ר שטח שירות מעל הכניסה הקובעת הוא 245.2 מ"ר שטח שירות מתחת הכניסה הקובעת הוא 850 מ"ר שטחי בניה המוצעים ע"ג ההרמוניקה : שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת הוא 885.48 מ"ר, אין מניעה לאשר שטח שירות מעל הכניסה הקובעת הוא 265.56 מ"ר, שטח שירות עולה מהמותר ע"פ התוכנית. ע"פ טבלה 5 (ניתן להשתמש בשטח שנקבע כעיקרי, לטובת שטחי שירות). ע"כ באם ע"ב מעוניין יש לציין זאת ע"ג טבלת השטחים ששטח זה נלקח משטח עיקרי. שטח עיקרי מתחת הכניסה הקובעת הוא 37.32 מ"ר, ע"פ התכנית "יותר ניווד שטחים ממעל למפלס הכניסה הקובעת אל מתחתיה", ע"כ אין מניעה לאשר אך יש לציין זאת ע"ג ההרמוניקה. שטח שירות מתחת הכניסה הקובעת הוא 749.30 מ"ר, אין מניעה לאשר. ע"פ התכנית סעיף 4.1.2(11) "מרבית יח"ד המוצעות יהיו בשטח מירבי של 95 מ"ר עיקרי וממ"ד". על ע"ב להראות עמידה בתנאי זה ע"ג ההרמוניקה. ממדים מוצע 11 ממ"דים עבור 11 יח"ד ע"פ נספח הבינוי, אין מניעה לאשר, יש לקבל את אישור הג"א. יש להוסיף פרט ממ"דים ע"ג ההרמוניקה מחושב כאשר 9.0 מ"ר + קירות מחושב כשטח שירות והיתרה כשטח עיקרי – כמותר. מרפסות ע"פ טבלה 5 בתכנית מותר עד 155 מ"ר לשטחי מרפסות בנוסף לעיקרי. (לרבות שטחי גינות וחצרות מקורות תחת מרפסות הקומות העליונות) בהרמוניקה מוצע שטחי מרפסות כדלהלן :		

מרפסת זיז לא מקורה 17.06 מ"ר, עבור 2 יח"ד (8.9 ו 8.16 מ"ר לדירה) עומד במותר ע"כ אין מניעה לאשר. מרפסות גג לא מקורות 102.52 מ"ר. אין מניעה לאשר. מרפסת זיז מקורה 60.08 מ"ר ניתן לקבל עד 155 מ"ר בנוסף לשטחים עיקריים, ע"כ אין מניעה לאשר. הערה: ע"פ הנאמר בתכנית טבלה 5 חישוב שטחים של מרפסות "לרבות שטחי גינות וחצרות מקורות תחת מרפסות הקומות העליונות" ע"כ לשים לב להערה ע"ג ההרמוניקה אזורים מקורים שיש להוסיף בחישובי השטחים. ע"פ סעיף 4.1.2 א (10) מרפסות- "המרפסות יכולות להיות מקורות באופן מלא או חלקי וזאת במסגרת כוללת ואחידה לבניין" מוצע מרפסות מקורות, אין מניעה לאשר. תנאים טרם דיון חו"ד מחלקת השימור- בקרה מרחבית- הבקשה אושרה ע"י שרון דינור שלוסברג בתאריך 27/10/2022 " אין עניין שימורי בתיק". חו"ד מחלקת דרכים- בקרה מרחבית- הבקשה נדחתה ע"י קורז'בסקי שילת בתאריך 29/11/2022 "נדחית מהסיבות הבאות: 1. תכנון הגינון המוצע בטרסות נמצא על זכות הדרך ודורש דיון והחלטה אגפית של דרכים 2.תנאי חשבון עבורנו הינו אישור הסדרי תנועה, בייחוד בכניסה לחניה. חו"ד אדריכל העיר- בקרה מרחבית- הבקשה אושרה אוטומטית ע"י שלומי אמסלם בתאריך 11/09/2022 היות ומדובר ב- 11 יח"ד ללא בדיקה, אך היות ומדובר במטלת יזם לפיתוח שטח ציבורי 101, יש לקבל אישור מפורט והתייחסות צוות אדריכל העיר כתנאי לדיון נוסף. חו"ד הסדרי תנועה- בקרה מרחבית- הבקשה נדחתה אוטומטי בתאריך 29/11/2022 בגין חוסר במסמכים הנדרשים "התנאי היה בהמתנה" חו"ד מחלקת דרכים בקרה מרחבית- הבקשה נדחתה אוטומטי בתאריך 29/11/2022 בגין חוסר במסמכים הנדרשים. חו"ד היחידה לאיכות הסביבה- בקרה מרחבית- הבקשה נדחתה ע"י אדלר שירה בתאריך 28/11/2022 "הסיבה לדחיה, לאחר הפניה לגורמים למבקש נשלחה פניה המפנה אותן להשלמת כל החומר הנדרש במערכת המקוונת אולם, המחלקה לא קיבלה אף אחד מהמסמכים הנדרשים לצורך אישור הבקשה		

ולכן הדחיה" חו"ד מחלקת המאור באגף שפ"ע- בקרה מרחבית- הבקשה נדחתה ע"י דניאל עמיחאי בתאריך 13/09/2022 "יש לאשר תכנית תאורה במחלקת המאור- עבור תאורה קיימת בגבול מגרש. חו"ד אגף תברואה- בקרה מרחבית- הבקשה אושרה ע"י חפץ לירון בתאריך 19/09/2022 "יש לתכנן 2 עגלות 1000 ליטר" חו"ד אגף שפ"ע- בקרה מרחבית- הבקשה נדחתה אוטומטית בתאריך 29/11/2022 "התנאי היה בהמתנה" עיצוב אדריכלי ע"פ התכנית סעיף 4.1.2 א(1) "הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן חלקה שאיננה מסותתת אסורה. יותר שימוש בחומרי בניה אחרים כגון : בטון, טיח, זכוכית, פלדה, פח אלומיניום וכד" לציין חומרים בפונט קריא ע"ג ההרמוניקה. גדרות ע"פ התכנית סעיף 4.1.2 א(8) "תוקם גדר אבן חדשה בגבול הקדמי של החלקה בגובה 3 שורות אבן ונדבך בהתאם לקיים ברחוב. ובכל מקרה גובה הגדרות לא יעלה על 120 ס"מ, ומעליה תותר הקמת גדר קלה" יש להראות גדרות בפיתוח כנדרש וכן לצרף פריסת גדרות ע"ג ההרמוניקה. פיתוח ע"פ התכנית סעיף 4.1.2 א(9) הוראות פיתוח "מפלסי הפיתוח שבצידו המערבי ובצידו המזרחי של המגרש הסמוכים לדירות שבקומת הקרקע ושבקומה 1- יהיו בהתאם לנספח הבינוי, תותר גמישות של עד 50 ס"מ" בנספח הבינוי מוצע מפלס בפיתוח קומת כניסה בחזית מערבית של $-3.52 = +784.48$ ובחזית מזרחית $-0.02 = +788.48$ בהרמוניקה מוצע מפלס בפיתוח קומת הכניסה בחזית מערבית		

של $-3.19 = +785.31$ ובחזית מזרחית $-0.04 = +788.46$ $0.33 = 3.52 - 3.19$, אין מניעה לאשר. חניה ישנה דחיה במחלקת תנועה, יש לדאוג לאישור הנדרש. הנחיות מיוחדות ע"פ סעיף 4.1 ט: תותר הקמת מבנה בנוי, סגור מקורה ומחופה עבור פיר מעלית רכב, וכן עבודות פיתוח שסמוכות אליו לרבות הקמת גדרות בנויות מחופות גנות וכד'... גובה הבינוי יהיה עד מפלס מגורים א'... ובכל תוספת שטחים הנובעת מהקמת מבנה קירוי פיר מעלית הרכב במידה ותידרש, תהיה בנוסף לשטחים המפורטים בטבלה 5." מוצע פיר מעלית רכב בהתאם לנספח הבינוי, לא מוצע שימוש בגג הפיר, ע"כ אין מניעה לאשר. ניהול מי נגר ע"פ התכנית סעיף 4.1 יא "תובטח תכסית פנויה ל-20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום התכנית, לחילופין ניתן יהיה להקטין התכסית הפנויה עד 10% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה אשר יאפשרו קליטת מי הנגר בהיקף הנדרש" על ע"ב להציג חישוב מי נגר ע"ג ההרמוניקה. תכסית ע"פ התכנית טבלה 5, תותר עד 45% תכסית (מתא שטח). על ע"ב להציג חישוב תכסית הבניה ע"ג ההרמוניקה. שלביות הבניה		

התכנית תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים. מוצע בינוי ע"פ נספח התב"ע מס 1 ו-2, אין מניעה לאשר. התנגדויות לא התקבלו התנגדויות חוות דעת אדריכלית היות ומדובר במטלת יזם לפיתוח שטח 101, אזי יש לקבל אישור אדריכל העיר כתנאי לדיון נוסף.		
	31/07/2022	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
כן	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
כן	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	3
כן	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	4
כן	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5
כן	תשלום אגרת בניה	6
כן	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7

8	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	כן
9	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	כן
10	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	כן
11	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה כאמור בתקנה 52	כן
12	יש לאשר תכנית תאורה במחלקת המאור - עבור תאורה קיימת בגבול המגרש	כן
13	ביצוע בדיקה פרטנית של יועץ קרקע מוסמך ובכפוף לאישורו	כן
14	תנאי להיתר בנייה- הגשת כתב התחייבות להתקנה ותחזוקת מתקן אוטומטי בת".	כן
15	יש לאשר תוכניות פירוקים, תאורה זמנית ותאורה סופית במחלקת המאור.	כן
16	אישור פיקוד העורף	
17	אישור כיבוי אש	

המלצת האגף
לאשר את הבקשה להיתר בנייה בתנאים

לאשר את הבקשה בתנאים.

אישור הועדה להורדת דרישת מכון בקרה מותנה באישור כיבוי אש ופיקוד העורף.

סדר יום לוועדה מתאריך - 15/01/2026 - כו טבת תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/10
מספר בקשה	<u>2013/1062.02</u>
מספר סידורי	<u>24</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה תואמת תבע,
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	ששון דוד
עורך הבקשה	אדריכל פלינק נפתלי
מתכנן השלד	הילו משה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	2

כתובת האתר

פרידמן 5, בית ישראל

גוש	חלקה	בשלמות
30086	227	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1189976	תחילת תוקף	16/11/2024			
1189976	תחילת תוקף	16/11/2024	1	מגורים ד	146
30086ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
4124	תחילת תוקף	28/01/1993			
4383	תחילת תוקף	28/10/1994			

תאור הבקשה

קיים מבנה בן 3 קומות מעל קומת מחסנים ומעל גג רעפים.

מוצעים ממ"דים לדירות בקומה השלישית, וכן שתי קומות נוספות הכוללות שטח עיקרי ממ"דים ומרפסות זיז.

הקומה השנייה הינה חלל גג רעפים להרחבת הדירות מתחת.

כמו"כ בקומות א' ו-ב' מוצעות מרפסות זיז.

מידע קודם

מתאריך	

נספח בינוי בקומת מחסנים מבוקש שינוי פנימי הגורם לכך שפינת הקומה בסמיכות למחסן השונה מהנספח, סומן לאטימה הדבר נוגד את שלביות ביצוע בכך שלא מבוקשת כל הקומה. על מנת לעמוד בשלביות ביצוע צריכים לתכנן את כלל שטחי השירות שבנספח. לחילופין ניתן להוכיח שנוצלו כל שטחי השירות על פי טבלה 5 ואין אפשרות לנצל את השטחים עד תום. כל זאת בכפוף להסכמת בעלי הזכויות בחלקה. במידה שלא תהיה הסכמה הרי שיש להיצמד לנספח בינוי במלואו. אין אפשרות לפרסם הקלה לבניה שלא בהינף אחד מאחר שהתבע הופקדה בנובמבר 2023 שטחי שרות : קיימים ממ"דים במבנה ומוצעים ממ"דים נוספים ; סה"כ שטחי הממ"דים : 51.94 מ"ר מוצע ו- 51.74 מ"ר קיים. וכן מבואות וחדרי מדרגות : 29.12 מ"ר מוצע ו- 59.34 מ"ר מוצע. מחסנים קיים : 62.23 מ"ר מותר 220 מ"ר מעל הקרקע- מוצע 254.37 מ"ר, נראה שחורגים, אולם ע"ב כתב לרובוט שכל הקומות מעל הקרקע, וכלל בשטחים גם את שטחי המחסנים שנמצאים מתחת לקרקע, ובכך "חרג" מהשטחים, יש לשנות את קומת המחסנים לקומה מתחת לקרקע בכדי לעמוד במותר. סה"כ מעל הקרקע : 192.14 מ"ר- עומד במותר. סה"כ מותר מתחת לקרקע : 80 מ"ר. סה"כ קיים : 62.23 מ"ר- אין מניעה לאשר, עומד במותר. יש להוכיח כי גם השטחים שיתווספו להיתר בקומת המחסנים עומדים ומנצלים את השטח המותר לפי טבלה מספר 5/ הנספח. מרפסות זיז	07/01/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מוצעות מרפסות זיז תואמות לתב"ע. חלק מהמרפסות מקורות, יש לחשב את המרפסות המקורות כמרפסות בשטח עיקרי מרפסות. סה"כ שטחי מרפסות : 45.02 מ"ר. יש לעדכן את שטחי המרפסות העיקריים בכדי לוודא שלא חורגים מהשטח המותר כשטח עיקרי בתב"ע. בטבלה מספר 5 נכתב כי יש להתיר בניית מרפסות מעל דרך בעומק של 1.2 מ', המוצע עומד במותר- תואם את נספח הבינוי. שטח עיקרי מרפסות מהווה 17.84 מ"ר- יש לעמוד בו. תיקון תכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1189976 תחילת תוקף : 13/10/2024 ייעוד הקרקע : מגורים ד מספר נספח רלוונטי נספח מספר 1 תכניות כפופות : 4,383 ,4124 ,מתאר התכנית מחליפה את תכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה קווי בניין מספר הקומות הוראות השימור	07/01/2026	חוות דעת תכנונית

נספח בינוי קיים נספח בינו מפורט, רוב הבקשה תואמת לנספח הבינוי למעט: בקומת מחסנים מבוקש שינוי פנימי הגורם לכך שפינת הקומה בסמיכות למחסן השונה מהנספח, סומן לאטימה הדבר נוגד את שלביות ביצוע בכך שלא מבוקשת כל הקומה. על מנת לעמוד בשלביות ביצוע צריכים לתכנן את כלל שטחי השירות שבנספח. לחילופין ניתן להוכיח שנוצלו כל שטחי השירות על פי טבלה 5 ואין אפשרות לנצל את השטחים עד תום. כל זאת בכפוף להסכמת בעלי הזכויות בחלקה. במידה שלא תהיה הסכמה הרי שיש להיצמד לנספח בינוי במלואו. אין אפשרות לפרסם הקלה לבניה שלא בהינף אחד מאחר שהתבע הופקדה בנובמבר 2023 בשאר הקומות מוצע שינוי במדרגות וכן במיקום המעלית, מאחר ואין שינוי בשטחים אין מניעה לאשר מדובר בשינוי פנימי. בקומת חלל גג הרעפים המוצעת- ע"ב מציע את גג הרעפים שקצהו יתחיל באמצע הקומה כאשר בנספח קצה הגג מתחיל ברצפת הקומה, בכך ע"ב מגביה את הגג ושטחים נוספים מתווספים לבקשה מאחר וישנו שטח נוסף העולה על גובה 1.80 מ"ר. גם השטחים שנרשם לעיל שלא מומשו- מדובר בשטחי שרות כך שלא ניתן לצרפם לכאן. מאחר ובטבלת השטחים מותר יותר שטח ממה שהוצע כשטח עיקרי בתב"ע נראה שכן ניתן לאשר זאת מאחר ולא מדובר בתוספת שטחים. קווי בניין הבקשה מוצעת בתוך קווי הבניין.		

מספר קומות קיימות 3 קומות מעל קומת מרתף, מוצעת קומה נוספת מעל חלל גג רעפים. מותר 4 קומות ושימוש בחלל גג רעפים- עומד במותר. גבהים גובה המבנה לכאורה עולה על הגובה המותר, ובכלל נראה שע"ב לא נצמדה לגבהי המבנה, כך שנדרש לעמוד במותר במבנה. מספר יחידות דיור מותר 8 יח"ד סה"כ. קיימות 6 יח"ד, מוצעות 2 יח"ד חדשות כדופלקס- אין מניעה לאשר עומד במותר. שטחי בניה שטחים עיקריים: סה"כ שטח עיקרי קיים: 283.80 מ"ר. סה"כ שטח עיקרי מוצע: 198.25 מ"ר, סה"כ: 482.05 מ"ר. בתב"ע מותר 500 מ"ר לכאורה עומד במותר, למרות שמוצעים שטחים נוספים, אולם ע"ב הוסיפה בתב"ע יותר שטח בכדי שניתן יהיה לעמוד גם אם חישוב השטחים ישתנה מעט, ולכן לא		

מדובר בחריגה מהשטחים. שטחי שרות : קיימים ממ"דים במבנה ומוצעים ממ"דים נוספים ; , סה"כ שטחי הממ"דים : 51.94 מ"ר מוצע ו- 51.74 מ"ר קיים. וכן מבואות וחדרי מדרגות : 29.12 מ"ר מוצע ו- 59.34 מ"ר מוצע. מחסנים קיים : 62.23 מ"ר מותר 220 מ"ר מעל הקרקע- מוצע 254.37 מ"ר, נראה שחורגים, אולם ע"ב כתב לרובוט שכל הקומות מעל הקרקע, וכלל בשטחים גם את שטחי המחסנים שנמצאים מתחת לקרקע, ובכך "חרג" מהשטחים, יש לשנות את קומת המחסנים לקומה מתחת לקרקע בכדי לעמוד במותר. סה"כ מעל הקרקע : 192.14 מ"ר- עומד במותר. סה"כ מותר מתחת לקרקע : 80 מ"ר. סה"כ קיים : 62.23 מ"ר- אין מניעה לאשר, עומד במותר. יש להוכיח כי גם השטחים שיתווספו להיתר בקומת המחסנים עומדים ומנצלים את השטח המותר לפי טבלה מספר 5/ הנספח. ממדים מוצעים ממ"דים תואמים לנספח הבינוי מעל ממ"דים קיימים- אין מניעה לאשר, עומד במותר. חדרים מחוזקים לא רלוונטי השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע לא רלוונטי		

ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה לא רלוונטי מרפסות זיז מוצעות מרפסות זיז תואמות לתב"ע. חלק מהמרפסות מקורות, יש לחשב את המרפסות המקורות כמרפסות בשטח עיקרי מרפסות. סה"כ שטחי מרפסות : 45.02 מ"ר. יש לעדכן את שטחי המרפסות העיקריים בכדי לוודא שלא חורגים מהשטח המותר כשטח עיקרי בתב"ע. בטבלה מספר 5 נכתב כי יש להתיר בניית מרפסות מעל דרך בעומק של 1.2 מ', המוצע עומד במותר- תואם את נספח הבינוי. שטח עיקרי מרפסות מהווה 17.84 מ"ר- יש לעמוד בו. תימוכין קניינים בשטח משותף הבקשה תואמת תב"ע, לא נדרש. שלביות ביצוע הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים- מאחר ונותר שטח בקומת המרתף שלא מומש וסומן להריסה, הרי שלא עומדים בשלביות ביצוע על כן נדרש להוסיף את השטח		

למחסנים הקיימים בהסכמת יתר הדיירים או להתאים לנספח. תנאים טרם דיון התקבל אישור ממחלקת איכות הסביבה מתאריך 12/08/2025 ע"י אלגרבל טליה התקבל אישור מאגף שפ"ע מתאריך 22/04/2025 ע"י כהנה ענבל התקבל אישור ממחלקת תברואה מתאריך 25/06/2025 ע"י מזרחי שני התקבל אישור ממחלקת הסדרי תנועה מתאריך 28/08/2025 ע"י זבריקו בת אל התקבל אישור ממחלקת דרכים מתאריך 24/06/2025 ע"י חמארשא דאנא התנגדויות לא הוגשו התנגדויות. חוות דעת אדריכלית מוצע בינוי תואם תב"ע. יש להוסיף את השטח בקומת המחסנים שלא מומש במלואו לפי נספח הבינוי/ לפי טבלה מספר 5. יש לשנות ברובוט את מיקום קומת המרתף- מתחת לקרקע ולא מעל הקרקע יש לחשב את המרפסות המקורות כשטח עיקרי מרפסות ולוודא עמידה במותר. מאחר ונותר שטח בקומת המרתף שלא מומש וסומן להריסה, הרי שלא עומדים בשלבויות ביצוע על כן יש להוסיף את השטח		

למחסנים הקיימים בהסכמת יתר הדיירים בכפוף להוכחת שטחים ולהסכמת הדיירים או להתאים לנספח במדויק.		

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
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	11
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	12
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	13

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

נספח בינוי

בקומת מחסנים מבוקש שינוי פנימי הגורם לכך שפינת הקומה בסמיכות למחסן השונה מהנספח, סומן לאטימה

הדבר נוגד את שלביות ביצוע בכך שלא מבוקשת כל הקומה.

על מנת לעמוד בשלביות ביצוע צריכים

לתכנן את כלל שטחי השירות שבנספח.

לחילופין ניתן להוכיח שנוצלו כל שטחי השירות על פי טבלה 5 ואין אפשרות לנצל את השטחים עד תום.

כל זאת בכפוף להסכמת בעלי הזכויות בחלקה.

במידה שלא תהיה הסכמה הרי שיש להיצמד לנספח בינוי במלואו.

אין אפשרות לפרסם הקלה לבניה שלא בהינף אחד מאחר שהתבע הופקדה בנובמבר 2023

שטחי שרות :

קיימים ממ"דים במבנה ומוצעים ממ"דים נוספים ; , סה"כ שטחי הממ"דים : 51.94 מ"ר מוצע ו- 51.74 מ"ר קיים.

וכן מבואות וחדרי מדרגות : 29.12 מ"ר מוצע ו- 59.34 מ"ר מוצע.

מחסנים קיים : 62.23 מ"ר

מותר 220 מ"ר מעל הקרקע- מוצע 254.37 מ"ר, נראה שחורגים, אולם ע"ב כתב לרובוט שכל הקומות מעל הקרקע, וכלל בשטחים גם את שטחי המחסנים שנמצאים מתחת לקרקע, ובכך "חרג" מהשטחים, יש לשנות את קומת המחסנים לקומה מתחת לקרקע בכדי לעמוד במותר.

סה"כ מעל הקרקע : 192.14 מ"ר- עומד במותר.

סה"כ מותר מתחת לקרקע : 80 מ"ר.

סה"כ קיים : 62.23 מ"ר- אין מניעה לאשר, עומד במותר.

יש להוכיח כי גם השטחים שיתווספו להיתר בקומת המחסנים עומדים ומנצלים את השטח המותר לפי טבלה מספר 5/ הנספח.

מרפסות זיז

מוצעות מרפסות זיז תואמות לתב"ע.

חלק מהמרפסות מקורות, יש לחשב את המרפסות המקורות כמרפסות בשטח עיקרי מרפסות.

סה"כ שטחי מרפסות : 45.02 מ"ר.

יש לעדכן את שטחי המרפסות העיקריים בכדי לוודא שלא חורגים מהשטח המותר כשטח עיקרי בתב"ע.

בטבלה מספר 5 נכתב כי יש להתיר בניית מרפסות מעל דרך בעומק של 1.2 מ', המוצע עומד במותר- תואם את נספח הבינוי.

שטח עיקרי מרפסות מהווה 17.84 מ"ר- יש לעמוד בו.

תיקון תכנית a

סדר יום לוועדה מתאריך - 15/01/2026 - כו טבת תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/10
מספר בקשה	<u>1994/0557.04</u>
מספר סידורי	<u>25</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	שינויים ללא תוספת שטחים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	איחוד שתי דירות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר צדוק שלום
עורך הבקשה	אדריכל שפירא משה חיים
מתכנן השלד	מהנדס ריאדינסקי אולג
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

צפניה 45, כרם אברהם

גוש	חלקה	בשלמות
30084	20	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1358	תחילת תוקף	28/04/1974			
5353	תחילת תוקף	05/03/1999			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

עפ"י נתוני המערכת היתר בניה אחרון רלוונטי שהופק במערכת :

- בתאריך 24/01/1994 בת.ב. 1994/557.00 עבור "תוספת קומה, הריסת חלקי בנין ארעיים" בהיתר זה אושרו 85.75 מ"ר שלטחים עיקריים

- בתאריך 03/06/2019 בת.ב. 1994/557.03 עבור "תוספת בניה" בהיתר זה אושרו 174.34 מ"ר לשטחים עיקריים ו- 11.78 מ"ר לשטחי שירות

מהות הבקשה :

מצב קיים : מדובר בהריסת בניין קיים בן 3 קומות מעל הכניסה הקובעת וקמה אחת מתחת הנכיסה

הקובעת המשמש למגורים ברחוב צפניה 45, בשכונת כרם אברהם גוש : 30084 , חלקה : 20

מצב מוצע :

קומת מרתף , מפלס -2.89 :

מוצע איחוד 2 יח"ד ליחידה אחת

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

לא בוצע משלוח הודעות בבקשה עפ"י תקנה 36 במסגרת פתיחת התיק היות והבקשה תואמת תב"ע והבעלים הוא יחיד.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 20.

לא בוצע משלוח הודעות עפ"י תקנה 36 בבקשה במסגרת פתיחת התיק היות והבקשה תואמת תב"ע והבעלים הוא יחיד.

מידע קודם

מתאריך	
23/12/2025	הכנת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149 לפרסם לפי סעיף 149 לחוק : הבקשה מובאת לפרסום לפי סעיף 149 לחוק היות ועפ"י חוות דעת משפטית ניתן לאשר את איחוד היח"ד המוצעות בקומת המרתף בכפוף לפרסום הקלה מס' יח"ד : על עורך הבקשה לפרסם הקלה על איחוד 2 יח"ד ליח"ד אחת בשונה מנספח הבינוי והוראות התוכנית
23/12/2025	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5353 תחילת תוקף : 05/03/1999 ייעוד הקרקע : דברי הסבר : - בתאריך 01/09/2025 נידונה הבקשה ברשות רישוי ובה הוחלט "לדחות במתכונת המוצעת היות ומוצע בבקשה איחוד 2 יח"ד ליח"ד אחת ללא תוספת שטחים כאשר לא נמצא היתר המציג 2 יח"ד קיימות אלו" - בתאריך 09/06/2025 הוגשה תוכנית מתוקנת עפ"י החלטת הוועדה וההערות ע"ג התוכנית -בתאריך 26/10/2025 התקבלה חוות דעת מהלשכה המשפטית מס' יח"ד : מוצע בבקשה : מוצע בבקשה איחוד 2 יח"ד ליח"ד אחת ללא תוספת שטחים בקומה אחת כאשר בבחינת הבקשה נמצא כי עפ"י התב"ע משנת 1998 נראה כי ישנם חדרים בקומת המרתף אך קטנים מהגודל המוצע בנספח התב"ע כמו"כ נמצא היתר משנת 1995 שמציג מחסנים אשר קטנים מהמוצג בהרמוניקה וע"כ ככל הנראה השטח המוצע לאיחוד 2 יח"ד לא אושר בהיתר ולא הוכחו שטחים עבור חלק זה - על עורך הבקשה להמציא היתר לקומה המוצעת במלואה ולהוכיח כי אכן קיימות 2 יח"ד בקומה זו עפ"י היתר מאושר -במידה ולא קיים היתר על עורך הבקשה להכשיר שטח הקומה המבוקשת במידה וקיימים שטחים לניצול עבור דירות אלו וכן לוודא עמידה בכלל הוראות התוכנית הכולל עמידה בקווי בניין, נספח בינוי, שלביות הביצוע, מספר הקומות וכו..		

לאחר הוועדה התקיימה במערכת התייעצות עם הלשכה המשפטית כאשר התקבלה תשובה בתאריך 26/10/2025 להלן : "שלום רב, 1. היות ולא נמצא לבניין היתר מקורי וההיתר הקיים הינו היתר מס' בקשה 1999/0557.00 אשר ניתן כהיתר לתוספת בנייה, והיות ותשריט הבית המשותף הינו משנת 1956 קדם להיתר הבנייה, ניתן להסתמך על השרטוט בתשריט הבית המשותף המציג שתי יחידות דיור בקומת המרתף ולא כקומת מחסנים כפי שמופיע בהיתר המאוחר. 2. ניתן לבקש איחוד של יח"ד במסלול הקלה וזאת בכפוף לעמידה בתנאי סעיף 147ב לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965." לאור האמור לעיל ועפ"י החלטת הייעוץ המשפטי ניתן לאשר את איחוד יח"ד בכפוף לפרסום הקלה – על עורך הבקשה לפרסם הקלה על איחוד 2 יח"ד ליח"ד אחת בשונה מנספח הבינוי והוראות התוכנית חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה a – עורך הבקשה תקן את הרמוניקה עפ"י ההערות		
לדחות במתכונת המוצעת : הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ומוצע בבקשה איחוד 2 יח"ד ליח"ד אחת ללא תוספת שטחים כאשר לא נמצא היתר המציג 2 יח"ד קיימות אלו מוצע בבקשה : מוצע בבקשה איחוד 2 יח"ד ליח"ד אחת ללא תוספת שטחים בקומה אחת כאשר בבחינת הבקשה נמצא כי עפ"י התב"ע משנת 1998 נראה כי ישנם חדריים בקומת המרתף אך קטנים מהגודל המוצע	01/09/2025	דיון ברשות הרישוי : לדחות : במתכונת המוצעת

בנספח התב"ע כמ"כ נמצא היתר משנת 1995 שמציג מחסנים אשר קטנים מהמוצג בהרמוניקה וע"כ ככל הנראה השטח המוצע לאיחוד 2 יח"ד לא אושר בהיתר ולא הוכחו שטחים עבור חלק זה - על עורך הבקשה להמציא היתר לקומה המוצעת במלואה ולהוכיח כי אכן קיימות 2 יח"ד בקומה זו עפ"י היתר מאושר - במידה ולא קיים היתר על עורך הבקשה להכשיר שטח הקומה המבוקשת במידה וקיימים שטחים לניצול עבור דירות אלו וכן לוודא עמידה בכלל הוראות התוכנית הכוללת עמידה בקווי בניין, נספח בינוי, שלביות הביצוע, מספר הקומות וכו.. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש		
לדחות במתכונת המוצעת : הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ומוצע בבקשה איחוד 2 יח"ד ליח"ד אחת ללא תוספת שטחים כאשר לא נמצא היתר המציג 2 יח"ד קיימות אלו מס' יח"ד : מוצע בבקשה : מוצע בבקשה איחוד 2 יח"ד ליח"ד אחת ללא תוספת שטחים בקומה אחת כאשר בבחינת הבקשה נמצא כי עפ"י התב"ע משנת 1998 נראה כי ישנם חדרים בקומת המרתף אך קטנים מהגודל המוצע בנספח התב"ע כמ"כ נמצא היתר משנת 1995 שמציג מחסנים	05/08/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

אשר קטנים מהמוצג בהרמוניקה וע"כ ככל הנראה השטח המוצע לאיחוד 2 יח"ד לא אושר בהיתר ולא הוכחו שטחים עבור חלק זה - על עורך הבקשה להמציא היתר לקומה המוצעת במלואה ולהוכיח כי אכן קיימות 2 יח"ד בקומה זו עפ"י היתר מאושר - במידה ולא קיים היתר על עורך הבקשה להכשיר שטח הקומה המבוקשת במידה וקיימים שטחים לניצול עבור דירות אלו וכן לוודא עמידה בכלל הוראות התוכנית הכוללת עמידה בקווי בניין, נספח בינוי, שלביות הביצוע, מספר הקומות וכו.. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5353 תחילת תוקף : 05/03/1999 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות :	31/07/2025	חוות דעת תכנונית

5353 תחילת תוקף 05/03/1999 מגורים מתאר 62 תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתוכנית הנ"ל לא קיים סעיף סטיה נכרת נספח בינוי : בתכנית חל נספח בינוי שותק מחייב בקנ"מ 1:100 המוצע בבקשה בשונה מנספח בינוי כאשר לא פורסמה הקלה – ראה סעיף מס' יח"ד שלביות ביצוע : סעיף ז' : "הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים" עורך הבקשה מציע בינוי בשונה מנספח בינוי . קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 26/02/2025 ע"י המח' למידע תכנוני כאשר לא סומנו קווי הבניין ע"ג התוכנית ולא נראה כי המבוקש בבקשה זו אושר בהיתר – ראה סעיף מס' יח"ד מס' יח"ד : עפ"י תב"ע 5353 סעיף 8(ד) : מודגש בזאת שלא תותר תוספת יחידת דיור בגין תוספת הבניה האמורות לעיל ולהבטחת האמור לעיל תרשם הערת אזהרה" מוצע בבקשה : מוצע בבקשה איחוד 2 יח"ד ליח"ד אחת ללא תוסת שטחים		

בקומה אחת כאשר בבחינת הבקשה נמצא כי עפ"י התב"ע משנת 1998 נראה כי ישנם חדרים בקומת המרתף אך קטנים מהגודל המוצע בנספח התב"ע כמו"כ נמצא היתר משנת 1995 שמציג מחסנים אשר קטנים מהמוצג בהרמוניקה וע"כ ככל הנראה השטח המוצע לאיחוד 2 יח"ד לא אושר בהיתר ולא הוכחו שטחים עבור חלק זה - על עורך הבקשה להמציא היתר לקומה המוצעת במלואה ולהוכיח כי אכן קיימות 2 יח"ד בקומה זו עפ"י היתר מאושר במידה ולא קיים היתר על עורך הבקשה להכשיר שטח הקומה המבוקשת במידה וקיימים שטחים לניצול עבור דירות אלו וכן לוודא עמידה בכלל הוראות התוכנית הכוללת עמידה בקווי בניין, נספח בינוי, שלביות הביצוע, מספר הקומות וכו.. מס' קומות : מותר לפי תב"ע: 4 קומות מעל הכניסה הקובעת מוצע בבקשה : לא מוצע תוספת קומות אלא שינוי בקומה קיימת מתחתה כניסה הקובעת – ראה סעיף מס' יח"ד שטחי בניה : מותר עפ"י תב"ע : שטחי הבניה לתוספות כאמור הם 219 כמפורט בנספח מס' 1 כאשר 152 מ"ר שטחים עיקריים ו – 67 מ"ר שטחי שירות מוצע בבקשה : איחוד 2 יח"ד ליחידה אחת ללא תוספת שטחים – ראה סעיף מס' יח"ד אישור שימור : התקבל פטור מתאריך 16/07/2025 ע"י יהונתן צחור אישור איכות הסביבה :		

לא נדרש אישור איכות הסביבה בבקשה המוצעת. חוות דעת אדריכלית: מוצע בבקשה איחוד 2 יח"ד ליח"ד אחת ללא תוספת שטחים כאשר לא נמצא היתר המציג 2 יח"ד קיימות אלו - 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	
	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

המלצת האגף לפרסם לפי סעיף 149

לפרסם לפי סעיף 149 לחוק:

הבקשה מובאת לפרסום לפי סעיף 149 לחוק היות ועפ"י חוות דעת משפטית ניתן לאשר את איחוד היח"ד המוצעות בקומת המרתף בכפוף לפרסום הקלה

מס' יח"ד:

על עורך הבקשה לפרסם הקלה על איחוד 2 יח"ד ליח"ד אחת בשונה מנספח הבינוי והוראות התוכנית

סדר יום לוועדה מתאריך - 15/01/2026 - כו טבת תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/10
מספר בקשה	<u>1988/0916.02</u>
מספר סידורי	<u>26</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הכשרת חלל קיים בצמוד לדירה
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	זוהר ליאת יעל
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות מילר אשר
מתכנן השלד	הנדסאי סירוקה יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	17

כתובת האתר

תמיר שמואל 64 , פסגת זאב

גוש	חלקה	בשלמות
31338	117	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3398	תחילת תוקף	26/11/1990			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

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

- הופק בתאריך 1990/07/01 בת.ב. 00.916/1998 עבור "בנין חדש", סך שטחים שאושרו בהיתר זה 4,257.41 מ"ר שטח מירבי.

מהות הבקשה :

מצב קיים : בניין למגורים בן 6 קומות כאשר 4 קומות מתחת לכניסה הקובעת ו- 2 קומות מעל הכניסה הקובעת. ברחוב תמיר שמואל 64 בשכונת פסגת זאב, גוש : 31338 חלקה : 117.

מצב מוצע :

קומה 4- מפלס 11.88- :

חזית צפונית :

מוצע תוספת בניה עבור יח"ד מס' 2.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

תום מועד התנגדויות היה נכון ליום 16.11.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 117.

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

ולפי נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות לבקשה.

מידע קודם

מתאריך	
23/12/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון
	לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון :
	אישור איכות הסביבה :
	על עורך הבקשה להמציא אישור איכות הסביבה טרם דיון נוסף.
	שטחי בניה :
	על עורך הבקשה לצמצם את שטח עיקרי המוצע לכדי 34.51 מ"ר המותר במדויק.
	חוות דעת אדריכלית :
	לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.
22/12/2025	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3398ב תחילת תוקף : 26/11/1990 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : * 3398ב' תחילת תוקף 26/11/1990, אזור מגורים כללי. * תכנית מתאר 62' * תקנות חוק תכנון ובניה. סטייה ניכרת : בתוכנית הנ"ל לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי : בתכנית הנ"ל חלים 6 נספחי בינוי כאשר הינם בקני"מ 1:250, נספחי הבינוי מנחים, למעט מספר הקומות המירבי מעל ומתחת למפלס הדרך, לא רלוונטי לבקשה זו. שלביות ביצוע : בתכנית הנ"ל לא חל סעיף שלביות ביצוע. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 24/02/2025, בבחינת הבקשה לא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים.		

שטחי בניה : מותר עפ"י תב"ע : עבור מגרש מס' 502 מכח תכנית 3398 ב' סך של 500,5 מ"ר שטח מירבי. מוצע בבקשה : שטח עיקרי בסך של 35.38 מ"ר. בבדיקת הצוות המקצועי את שטחי הבניה שאושרו בהיתרים קודמים (ללא שטחי הבניה שניתנו מעבר לזכויות) ובהם נמצא כי נותר שטח עיקרי למימוש עבור כל יחיד בחלק היחסי של 34.51 מ"ר. 35.38 מ"ר (מוצע) < 34.51 מ"ר המותרים – על עורך הבקשה לצמצם את שטח עיקרי המוצע לכדי 34.51 מ"ר המותר במדויק. אישור איכות הסביבה : עפ"י נתוני המערכת לא התקבל אישור מאיכות הסביבה - על עורך הבקשה להמציא אישור איכות הסביבה טרם דיון נוסף. אישור מחלקת שפ"ע : עפ"י נתוני המערכת התקבל אישור ממחלקת שפ"ע מיום 02/12/25 מאת כהנה ענבל. אישור הסדרי תנועה : לא רלוונטי. בקרה הנדסית : לא רלוונטי, אין דרישה בתב"ע. חוות דעת אדריכלית : - לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

תנאים לקבלת היתר

בוצע

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

המלצת האגף לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון :

אישור איכות הסביבה :

על עורך הבקשה להמציא אישור איכות הסביבה טרם דיון נוסף.

שטחי בניה :

על עורך הבקשה לצמצם את שטח עיקרי המוצע לכדי 34.51 מ"ר המותר במדויק.

חוות דעת אדריכלית :

לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 15/01/2026 - כו טבת תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/10
מספר בקשה	<u>1985/0733.02</u>
מספר סידורי	<u>27</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, תוכנית שינויים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת ממ"ד לבניין קיים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר ברזל אסתר
עורך הבקשה	הנדסאי סווילם מחמד
מתכנן השלד	הנדסאי סווילם מחמד
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	3

כתובת האתר

בנימין מטודלה 20, רחביה

גוש	חלקה	בשלמות
30025	104	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30025ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
9988	תחילת תוקף	25/08/2015			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

היתרי בניה רלוונטיים שהופקו בחלקה הנידונה :

- בתאריך 31/07/2006 בת.ב. 1985/0733.01 עבור "שינויי פתחים ואיחוד יח"ד", בהיתר זה אושר 4.59 מ"ר לשטחים עיקריים.

- בתאריך 15/02/1986 בת.ב. 1985/0733.00 עבור "תוספת בניה", בהיתר זה אושר 22.54 מ"ר לשטחים עיקריים.

מהות הבקשה :

מצב קיים : מדובר בבניין מגורים קיים בן 3 קומות ברחוב בנימין מטודלה 20 בשכונת רחביה, גוש : 30025, חלקה : 104.

מצב מוצע :

קומת קרקע, מפלס +0.00, חזית דרומית מערבית :

עבור יח"ד מס' 1 מוצע תוספת ממ"ד כולל הריסת גדר בפיתוח ובנית קיר תומך.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 104.

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	
05/01/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149
	ממ"ד : על עורך הבקשה : - לפרסם הקלה בדבר תוספת ממ"ד מעבר לקו בניין צידי. - לאטום את הקיר בחזית דרומית מערבית ולהציע חלון בחזית אחרת. - להציג תכנית צל המראה אפשרות למיקום ממ"דים לכל הדירות בבניין. - לציין ע"ג ההרמוניקה בגג הממ"ד "גג לא לשימוש". קווי בניין : על עורך הבקשה להטמיע ע"ג תכנית המדידה ועל גבי התכניות סימון קו בניין וסימון גבול חלקה כפי שהתקבל בתיק מידע במדויק.

שטחי בניה : על עורך הבקשה : - להסיר את חישוב החניה הקיימת בקומת מרתף מפלס 3.89-. - לחשב את סך השטחים המרביים במרכז בטבלה הייעודית ללא חלוקה למבנים. - להסיר את חישוב המרפסת הקיימת בקומה א' מפלס 3.23+ מסך השטחים. תימוכין קניינים : על עורך הבקשה להמציא חתימות כפי הנדרש לממ"ד בשטח משותף. תכסית : על עורך הבקשה להראות חישוב ע"ג ההרמוניקה ולוודא עמידה במותר היות ותכסית מהווה סטיה נכרת. ניהול מי נגר : על עורך הבקשה להציג ע"ג ההרמוניקה חישוב מי נגר על מנת לוודא שעומד במותר. אישור שימור : על עורך הבקשה להתאים את הרמוניקה בהתאם לאישור מח' שימור במדויק. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג הרמוניקה a.		
	24/12/2025	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 9988 תחילת תוקף : 25/08/2015 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 9988 תחילת תוקף 25/08/2015 , אזור מגורים ג'. תכנית מתאר 62'. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : מספר הקומות המירבי, גובה בניה, גובה קומה מירבי, קווי בניין, הוראות בניינים לשימור, תכנית בניה, העתקת מבנים לשימור, איסור ניווד שטחים עיקריים שאושרו לצורך חניות עודפות וכן גובה מעקות לבריכות. המוצע בבקשה חורג מקווי הבניין. (ראה סעיף קווי בניין) קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 17/09/2025 ע"י המח' למידע ונמצאו חריגות מקו הבניין המאושרים על פי הפירוט הבא : עפ"י תקנות בניה במרווחים סעיף 4.09 (2) תותר בנית קיר תומך. קומת קרקע, מפלס +0.00, חזית דרומית מערבית :		

מוצע תוספת ממ"ד בחריגה מקו בנין צידי בסך של 3.15 מ' כאשר נותר מרווח של 85 ס"מ, חריגה זו מהווה סטיה נכרת מהוראות התוכנית – (ראה סעיף ממ"ד) מוצע בינוי במרווח מעבר לקו בניין צידי עבור קיר תמך, עפ"י סעיף 4.09.2 בתקנות בניה במרווחים תותר בנית קיר תומך – אין מניעה לאשר. על עורך הבקשה להטמיע ע"ג תכנית המדידה ועל גבי התכניות סימון קו בניין וסימון גבול חלקה כפי שהתקבל בתיק מידע במדויק. שלביות ביצוע: בתוכנית הנ"ל אין סעיף שלביות ביצוע. נספח בינוי: בתוכנית חל נספח בינוי מחייב דהיינו נספח מס' 3. נספח הבינוי אינו נוגע למוצע בבקשה. שטחי בניה: ש. מרבי מותר עפ"י תבע: עפ"י חישוב אינטרפלציה בסך של 28%.216. חישוב: $28\%.216 * 638$ (שטח החלקה) = $1,035.34$ מ"ר שטח מירבי (עיקרי ושירות). שטח מירבי כולל שטחי מרחבים מוגנים. ש. מרבי קיים (עפ"י ההרמוניקה): בסך של 654.12 מ"ר. מוצע בבקשה: שטח שירות בסך של 12.72 מ"ר, על פניו נראה כי חישוב השטחים תקין. חישוב: $1,035.34$ (מרבי מותר) – 654.12 (מרבי עפ"י הרמוניקה) = 381.22 מ"ר הנותרים למימוש. 381.22 (מרבי נותר למימוש) / 7 (תתי-חלקות) = 54.46 מ"ר יחסי לכל יח"ד. 54.46 (יחסי מותר) – 12.72 (מרבי מוצע) = 41.74 מ"ר הנותרים		

למימוש עבור יח"ד מס' 1. בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה מחשב את שטח החניה הקיימת בקומת המרתף מפלס 3.89- במניין השטחים כאשר לא נמצא היתר לחניה זו וכן עורך הבקשה מחשב את כל הבניין בחלוקה ל- 2 מבנים שונים ולא בצורה מרוכזת בטבלה. בנוסף, עורך הבקשה מחשב את המרפסת הסגורה בקומה א' מפלס 3.23+ במניין עיקרי קיים כאשר הסגירה הקיימת אינה מאושרת בהיתר בניה וממילא המרפסת אינה מחושבת במניין השטחים. על עורך הבקשה : - להסיר את חישוב החניה הקיימת בקומת מרתף מפלס 3.89-. - לחשב את סך השטחים המרביים במרכז בטבלה הייעודית ללא חלוקה למבנים. - להסיר את חישוב המרפסת הקיימת בקומה א' מפלס 3.23+ מסך השטחים. מס' קומות : מותר עפ"י תב"ע : 6 קומות מעל הכניסה הקובעת. קיים : 3 קומות מעל הכניסה הקובעת. המוצע בבקשה אינו מהווה תוספת קומה. גבהים : מותר עפ"י תב"ע : סעיף 4.1.2. (ח) : "גובה מרצפה לרצפה לא יעלה על 3.50 מ', גובה הבינוי הינו נגזרת." מוצע בבקשה : גובה מפלס הגג המוצע 3.21+ – כמותר. ממ"ד : עפ"י מדיניות מהנדס עיר : ניתן לאשר תוספת ממ"ד בחריגה מקו בניין וזו לא תחשב כסטייה נכרת בכפוף לביצוע הליך פרסום של הקלה. * בליטה למרווח הצידי : "לא תעלה על 2/3 מרווח המרווח והקיר הפונה לחלקה הגובלת יהיה אטום". * הגשת תכנית צל : "כל בקשה לתוספת ממ"ד בבניין קיים מעבר לקווי הבניין, תלווה בתכנית המראה אפשרות מיקום ממ"דים לכל הדירות בבניין ותפורסם באופן של הודעות לפי סעיף 36 או		

הליך פרסומי לפי סעיף 149 מהנדס העיר יהיה רשאי לדרוש מיקום שונה של הממ"ד". מוצע בבקשה : קומת קרקע מפלס +0.00, חזית דרומית מערבית : מוצע ממ"ד בשטח של 75.8 מ"ר מעבר לקו בנין צידי כאשר נותר מרווח של 85 ס"מ ולא פורסמה הקלה בנידון, היות והמיקום המוצע הוא המיטבי ואין אופציה אחרת רלוונטית למיקום הממ"ד ניתן לאשר בכפוף לפרסום הקלה. בבחינה נמצא כי עורך הבקשה לא מציג תכנית צל המראה אפשרות למיקום ממ"דים לכל הדירות בבניין וכן מוצע חלון בקיר חזית דרומית מערבית כאשר עפ"י מדיניות מ"ע הקיר הבולט במרווח צידי יהיה אטום. על עורך הבקשה : - לפרסם הקלה בדבר תוספת ממ"ד מעבר לקו בנין צידי. - לאטום את הקיר בחזית דרומית מערבית ולהציע חלון בחזית אחרת. - להציג תכנית צל המראה אפשרות למיקום ממ"דים לכל הדירות בבניין. - לציין ע"ג ההרמוניקה בגג הממ"ד "גג לא לשימוש". תימוכין קניינים : עבור ממ"ד נדרשים תימוכין של 1/3 מבעלי הזכויות בבניין אשר מהווים 1/2 מבעלי הזכויות של העמודה. עפ"י נתוני המערכת נמצא כי לא התקבלו חתימות כנדרש – על עורך הבקשה להמציא חתימות כפי הנדרש לממ"ד בשטח משותף. תכסית : מותר עפ"י התב"ע : 42% תכסית * 638 מ"ר (שטח החלקה) = 267.96 מ"ר. בבחינת הבקשה לא נמצא חישוב המציג עמידה בתכסית המותרת – על עורך הבקשה להראות חישוב ע"ג ההרמוניקה ולוודא עמידה במותר היות ותכסית מהווה סטיה נכרת. ניהול מי נגר :		

מותר עפ"י התב"ע: סעיף 4.1.2 (טו): "בתחום החלקות יותרו שטחי קרקע חדירים בהיקף שלא יקטון מ- 15% לשם החדרת מי נגר". חישוב: $15\% * 638 \text{ מ"ר} (\text{שטח החלקה}) = 95.7 \text{ מ"ר}$. בבחינת הבקשה לא נמצא חישוב המציג עמידה במותר של יתרת שטחי קרקע חדירי מים – על עורך הבקשה להציג ע"ג ההרמוניקה חישוב מי נגר על מנת לוודא שעומד במותר. בקרה הנדסית: עפ"י הצהרת מהנדס לא נדרש חיזוק מבנים בבקשה זו. אישור שימור: התקבל אישור מחלקת שימור בתאריך 28.10.2025 ע"י קארין הלוי. בבחינה נמצא כי המוצע בבקשה אינו תואם אישור זה - על עורך הבקשה להתאים את הרמוניקה בהתאם לאישור מח' שימור במדויק. הסדרי תנועה: התקבל אישור הסדרי תנועה בתאריך 17.07.2025 ע"י בת אל זבריקו. חוות דעת אדריכלית: בבחינת הבקשה נמצא כי המוצע תואם את הוראות התב"ע החלה במגרש, ניתן לאשר את הממ"ד המוצע בכפוף לפרסום הקלה ולהמצאת תימוכין קניינים כנדרש - 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 שירותי הכבאות	9
	אישור משרד הבריאות	10
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	11
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	12
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	13
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	14

המלצת האגף לפרסם לפי סעיף 149

ממ"ד :

על עורך הבקשה :

- לפרסם הקלה בדבר תוספת ממ"ד מעבר לקו בניין צידי.
- לאטום את הקיר בחזית דרומית מערבית ולהציע חלון בחזית אחרת.
- להציג תכנית צל המראה אפשרות למיקום ממ"דים לכל הדירות בבניין.
- לציין ע"ג ההרמוניקה בגג הממ"ד "גג לא לשימוש".

קווי בניין :

על עורך הבקשה להטמיע ע"ג תכנית המדידה ועל גבי התכניות סימון קו בניין וסימון גבול חלקה כפי שהתקבל בתיק מידע במדויק.

שטחי בניה :

על עורך הבקשה :

- להסיר את חישוב החניה הקיימת בקומת מרתף מפלס 3.89.-.
- לחשב את סך השטחים המרביים במרוכז בטבלה הייעודית ללא חלוקה למבנים.
- להסיר את חישוב המרפסת הקיימת בקומה א' מפלס 3.23+ מסך השטחים.

תימוכין קניינים :

על עורך הבקשה להמציא חתימות כפי הנדרש לממ"ד בשטח משותף.

תכסית :

על עורך הבקשה להראות חישוב ע"ג ההרמוניקה ולוודא עמידה במותר היות ותכסית מהווה סטיה נכרת.

ניהול מי נגר :

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

אישור שימור :

על עורך הבקשה להתאים את הרמוניקה בהתאם לאישור מח' שימור במדויק.

חוות דעת אדריכלית :

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 15/01/2026 - כו טבת תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/10
מספר בקשה	2025/0315.00
מספר סידורי	28

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש, חפירה ומילוי
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בניין חדש, ממ"ד, מרפסות, מחסנים סה"כ 8 יח"ד חדשות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	ועדת בעלויות
הכשרת עבירה	לא
המבקש	דעיס עמאד
עורך הבקשה	אדריכל מסודה חסין
מתכנן השלד	מהנדס גולאני נביל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

מרג' אל מהור 0 , שועפט

גוש	חלקה	בשלמות
30550	39	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
7610	תחילת תוקף	29/08/2015			
762708	תחילת תוקף	12/02/2022			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

עפ"י נתוני המערכת לא קיימים היתרים קודמים בחלקה המבוקשת מדובר בבניין חדש.

מהות הבקשה המוצעת :

בשכונת בית חנינה ברחוב מרג' אל מהור, הקמת בניין חדש.

גוש : 30550 חלקה : 39.

מצב מוצע :

קומת מאגר במפלס 9.33- :

מוצע מאגר מים, חדר משאבות.

קומת מרתף 2- במפלס 6.13- :

מוצע חדר מדרגות משותף, מעלית.

מוצעת קומה חניה.

קומת מרתף 1- במפלס 3.38+ :

מוצע חדר מדרגות משותף, מעלית.

יח"ד מס' 2- מוצע מגורים, ממ"ד ומרפסת מקורה.

קומת קרקע במפלס 0.00+ :

מוצע חדר מדרגות משותף, מעלית.

יח"ד מס' 1- מוצע מגורים, ממ"ד ומרפסת זיז מקורה.

יח"ד מס' 2- מוצע מגורים, מדרגות פנימיות מרפסת לא מקורה ומרפסת מקורה.

קומה א' במפלס 3.38+ :

מוצע חדר מדרגות משותף, מעלית.

יח"ד מס' 3- מוצע מגורים, ממ"ד ומרפסת זיז מקורה.

יח"ד מס' 4- מוצע מגורים, מדרגות פנימיות ומרפסת זיז מקורה.

קומה ב' במפלס 6.76+ :

מוצע חדר מדרגות משותף, מעלית.

יח"ד מס' 5- מוצע מגורים, ממ"ד ומרפסת זיז מקורה.

יח"ד מס' 4- מוצע מגורים, ממ"ד, מרפסת לא מקורה ומרפסת מקורה.

קומה ג' במפלס 10.14+ :

מוצע חדר מדרגות משותף, מעלית.

יח"ד מס' 6- מוצע מגורים, ממ"ד ומרפסת זיז מקורה.

יח"ד מס' 7- מוצע מגורים, מדרגות פנימיות ומרפסת זיז מקורה.

קומה ד' במפלס 13.52+ :

מוצע חדר מדרגות משותף, מעלית.

יח"ד מס' 8- מוצע מגורים, ממ"ד ומרפסת זיו מקורה.

יח"ד מס' 7- מוצע מגורים, ממ"ד, מרפסת לא מקורה ומרפסת מקורה.

קומה ה במפלס +16.90 :

מוצע חדר מדרגות משותף, מעלית.

יח"ד מס' 8- מוצע מגורים ומרפסת זיו מקורה.

קומת גג במפלס +12.48 :

מוצעת יציאת לגג טכני.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

תום מועד התנגדויות בתאריך 08.08.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 0 התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 39 .

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

מידע קודם

מתאריך	
28/12/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	הבינוי המוצע אינו מקובל מבחינה תכנונית, יש להציג בניין בצורה רגולרית בהתאם למסומן ע"ג התכנית - יש לצמצם את המרפסות בדירות דופלקס בעלות 2 קומות בהתאם להוראות סטייה ניכרת - יש להשלים תנאים טרם דיון. -יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a. סטייה ניכרת : ע"פ תבע 762708 - סעיף 6.7 -

סטייה מהוראות מסעיף 6.12 לעניין מרפסות תחשב כסטייה ניכרת. המוצע בבקשה חורג לעניין המרפסות. 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 : קומת מרתף 1- במפלס +3.38 : יח"ד מס' 2- מוצע מרפסת מקורה בתוך קווי הבניין בשטח 6 מ"ר. קומת קרקע במפלס +0.00 : יח"ד מס' 2- מוצע מרפסות מקורות בתוך קווי הבניין בשטח כולל של 12 מ"ר. קומה א' במפלס +3.38 : יח"ד מס' 4- מוצע מרפסת מקורה בתוך קווי הבניין בשטח 6 מ"ר. קומה ב' במפלס +6.76 : יח"ד מס' 4- מוצע מרפסות מקורות בתוך קווי הבניין בשטח כולל של 12 מ"ר. קומה ג' במפלס +10.14 : יח"ד מס' 7- מוצע מרפסת מקורה בתוך קווי הבניין בשטח 6 מ"ר. קומה ד' במפלס +13.52 : יח"ד מס' 7- מוצע מרפסות מקורות בתוך קווי הבניין בשטח כולל של 12 מ"ר. המרפסות המוצעות לדירות דופלקס בעלות 2 קומות וחורגות מסך השטחים המותרים לכל יח"ד יש לחשב את המרפסות כנדרש בצבע כחול כ- "שטחי עיקרי מרפסות" את כל המרפסות המקורות גם במרפסות שהקירוי המוצע להם הוא שתי קומות מעל סה"כ שטח מרפסות מקורות מוצע לכל יח"ד לא יעלה על 12		

מ"ר בנוסף יש להציג את המרפסות המקורות בטבלת השטחים למרפסות מקורות כשטח עיקרי. תנאים טרם דיון : אישור מחלקת דרכים : "לא התקבלה תשובה מהגורם". אישור מחלקת המאור : "לדחות את הבקשה בגין חוסר במסמכים נדרשים" תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/ השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים- תוך תקופת זמן זו , הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 762708 תחילת תוקף : 12/02/2022 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : * 762708-תחילת תוקף 12/02/2022, ייעוד ע"פ תוכנית מאושרת	28/12/2025	חוות דעת תכנונית

קודמת. * 9713 -תחילת תוקף 20/01/2012, אזור מגורים 1 מיוחד. תוכנית כפופות : * התוכנית תכנית מתאר 62. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : ע"פ תבע 762708 - סעיף 6.7 - מס' קומות מעל הקרקע המירבי. קווי הבניין והמרחק בין בניינים באותו מגרש מחייב. הריסת עבירות בנייה, גדרות בתחום דרך מאושרת או מבנים קיימים בגבולות המגרשים ובקו בניין אפס הינה מחייבת. סטייה מהוראות מסעיף 6.12 לעניין מרפסות תחשב כסטייה ניכרת. המוצע בבקשה מהווה סטייה ניכרת לעניין המרפסות. נספח בינוי : בת ו כנית - 762708 לא קיים נספח בינוי. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2025/2031.00 שהוגש מיום 26.01.2025 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 8 יח"ד – עומד במותר ע"כ אין מניעה לאשר. שטח בניה : ע"פ הוראות התוכנית סעיף 5 מגרשים ריקים – אחוזי בניה כוללים- 180%. שטח החלקה- 587 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 בניה מרבי- $1056.6 \text{ מ"ר} = 587 * 180\%$ ש. עיקרי מוצע מעל הקרקע : 802.07 מ"ר . ש. שירות מוצע מעל הקרקע : 241.47 מ"ר. סה"כ מוצע- 1043.81 מ"ר. השטחים המוצעים עומדים 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." לא מוצעים מחסנים בבקשה. ניהול מי נגר :		

ע"פ תבע 762708 – סעיף 6.4 – "יותרו 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 : קומת מרתף 1- במפלס +3.38 : יח"ד מס' 2- מוצע מרפסת מקורה בתוך קווי הבניין בשטח 6 מ"ר. קומת קרקע במפלס +0.00 : יח"ד מס' 1- מוצע מרפסת מקורה בתוך קווי הבניין בשטח 6 מ"ר. יח"ד מס' 2- מוצע מרפסות מקורות בתוך קווי הבניין בשטח כולל של 12 מ"ר. קומה א' במפלס +3.38 : יח"ד מס' 3- מוצע מרפסת מקורה בתוך קווי הבניין בשטח 6 מ"ר. יח"ד מס' 4- מוצע מרפסת מקורה בתוך קווי הבניין בשטח 6 מ"ר. קומה ב' במפלס +6.76 : יח"ד מס' 5- מוצע מרפסת מקורה בתוך קווי הבניין בשטח 6 מ"ר. יח"ד מס' 4- מוצע מרפסות מקורות בתוך קווי הבניין בשטח כולל של 12 מ"ר. קומה ג' במפלס +10.14 : יח"ד מס' 6- מוצע מרפסת מקורה בתוך קווי הבניין בשטח 6 מ"ר. יח"ד מס' 7- מוצע מרפסת מקורה בתוך קווי הבניין בשטח 6 מ"ר. קומה ד' במפלס +13.52 : יח"ד מס' 8- מוצע מרפסת מקורה בתוך קווי הבניין בשטח 6		

מ"ר. יח"ד מס' 7- מוצע מרפסות מקורות בתוך קווי הבניין בשטח כולל של 12 מ"ר. קומה ה במפלס +16.90 : יח"ד מס' 8- מוצע מרפסת מקורה בתוך קווי הבניין בשטח 6 מ"ר. המרפסות המוצעות לדירות דופלקס בעלות 2 קומות וחורגות מסך השטחים המותרים לכל יח"ד יש לחשב את המרפסות כנדרש בצבע כחול כ- "שטחי עיקרי מרפסות" את כל המרפסות המקורות גם במרפסות שהקירוי המוצע להם הוא שתי קומות מעל סה"כ שטח מרפסות מקורות מוצע לכל יח"ד לא יעלה על 12 מ"ר בנוסף 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 מוצעת : 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 בעת פתיחת התיק. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : ניתן אישור בתאריך 28.09.25 - "לאשר את הבקשה" .		

אישור שפ"ע: ניתן אישור בתאריך 17.17.25 - "לאשר את הבקשה". אישור תברואה: ניתן אישור בתאריך 11.08.25 - "לאשר את הבקשה". אישור הסדרי תנועה: ניתן אישור בתאריך 29.07.25 - "לאשר את הבקשה". אישור מחלקת דרכים: "לא התקבלה תשובה מהגורם". אישור מחלקת המאור: "לדחות את הבקשה בגין חוסר במסמכים נדרשים" 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, יש להציג בניין בצורה רגולרית בהתאם למסומן ע"ג התכנית. 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 ועורך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	3
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	4
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח	5
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	6
	תשלום אגרת בניה	7
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	8
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	9
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	10
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	11
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה כאמור בתקנה 52	12
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	13
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	14
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	15

המלצת האגף

לדחות במתכונת המוצעת

הבינוי המוצע אינו מקובל מבחינה תכנונית, יש להציג בניין בצורה רגולרית בהתאם למסומן ע"ג התכנית

- יש לצמצם את המרפסות בדירות דופלקס בעלות 2 קומות בהתאם להוראות סטייה ניכרת

- יש להשלים תנאים טרם דיון.

-יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.

סטייה ניכרת:

ע"פ תבע 762708 - סעיף 6.7 -

סטייה מהוראות מסעיף 6.12 לעניין מרפסות תחשב כסטייה ניכרת.

המוצע בבקשה חורג לעניין המרפסות.

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 :

קומת מרתף 1- במפלס 3.38 + :

יח"ד מס' 2- מוצע מרפסת מקורה בתוך קווי הבניין בשטח 6 מ"ר.

קומת קרקע במפלס 0.00 + :

יח"ד מס' 2- מוצע מרפסות מקורות בתוך קווי הבניין בשטח כולל של 12 מ"ר.

קומה א' במפלס 3.38 + :

יח"ד מס' 4- מוצע מרפסת מקורה בתוך קווי הבניין בשטח 6 מ"ר.

קומה ב' במפלס 6.76 + :

יח"ד מס' 4- מוצע מרפסות מקורות בתוך קווי הבניין בשטח כולל של 12 מ"ר.

קומה ג' במפלס 10.14 + :

יח"ד מס' 7- מוצע מרפסת מקורה בתוך קווי הבניין בשטח 6 מ"ר.

קומה ד' במפלס 13.52 + :

יח"ד מס' 7- מוצע מרפסות מקורות בתוך קווי הבניין בשטח כולל של 12 מ"ר.

המרפסות המוצעות לדירות דופלקס בעלות 2 קומות וחורגות מסך השטחים המותרים לכל יח"ד

יש לחשב את המרפסות כנדרש בצבע כחול כ- "שטחי עיקרי מרפסות" את כל המרפסות המקורות

גם במרפסות שהקירו המוצע להם הוא שתי קומות מעל

סה"כ שטח מרפסות מקורות מוצע לכל יח"ד לא יעלה על 12 מ"ר

בנוסף יש להציג את המרפסות המקורות בטבלת השטחים למרפסות מקורות כשטח עיקרי.

תנאים טרם דיון :

אישור מחלקת דרכים :

"לא התקבלה תשובה מהגורם".

אישור מחלקת המאור :

"לדחות את הבקשה בגין חוסר במסמכים נדרשים"

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 - 15/01/2026 - כו טבת תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/10
מספר בקשה	<u>2003/0123.35</u>
מספר סידורי	<u>29</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ריצוף חצר ועבודות פיתוח
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	ריצוף חצר
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	סקלר חיים
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות דיסלדורף אפרת
מתכנן השלד	מהנדס שמוחה יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	21

כתובת האתר

יוסף צבי הרץ 35, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30718	9	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
14001	תחילת תוקף	12/11/2012			
2264	תחילת תוקף	07/07/1977			
2264	תחילת תוקף	07/07/1977			
2264	תחילת תוקף	07/07/1977			
2845	תחילת תוקף	22/04/1982			
4925	תחילת תוקף	17/09/2001			
5/27/01	תחילת תוקף	20/03/1985			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

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

- בתאריך 31.12.2013 בת.ב 2003/123.11 ובו אושר " תוספת בנייה, ממ"דים, מחסנים ומרפסות ".

- בתאריך 09.09.2015 בת.ב 2003/123.15 ובו אושר " תוספת בניה ומרפסות".

מדובר בחלקה גדולה, קיימים היתרים רבים נוספים בחלקה.

מהות הבקשה המוצעת :

בשכונת רמות ברחוב יוסף צבי הרץ 35, מוצעת בבקשה ריצוף חצר לדירה קיימת.

גוש : 30718 חלקה : 9.

מצב מוצע :

קומת קרקע במפלס +12.37 :

דירה מס' 44-

חזית דרומית -מוצע ריצוף חצר וגידור בגובה 1.4 מ'.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

1."הקלה לבניה בשונה מנספח בינוי. ריצוף חצר ופיתוח שטח".

תום מועד הגשת התנגדויות : 26/08/2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

בעלי עניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 9.

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

מידע קודם

מתאריך	
28/12/2025	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת רשות הרישוי
	בהתאם להחלטת וועדה הבקשה מובאת להכרעת רשות רישוי בהתאם לסמכותה לדיון בגובה הערבות הנדרשת ע"י מחלקת שפ"ע.

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/27/01 תחילת תוקף : 20/03/1985 ייעוד הקרקע : התיק נידון בתאריך 2025/12/17 בוועדת משנה והחלטת הוועדה : "לאשר את הבקשה לכפוף לשינויים ובתנאים". כדלקמן : "ריצוף חצר מקובל מבחינה תכנונית אין מניעה לאשר". "יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a ." "הוועדה קובעת להעביר את הבקשה לדיון ברשות הרישוי לצורך דיון על גובה הערבות הנדרשת למחלקת שפ"ע בהתאם לסמכותה". "במקביל ניתן להעביר את הבקשה לגורמים". בהתאם להחלטת וועדה הבקשה מובאת להכרעת רשות רישוי בהתאם לסמכותה לדיון בגובה הערבות הנדרשת ע"י מחלקת שפ"ע.	28/12/2025	חוות דעת תכנונית
ריצוף חצר מקובל מבחינה תכנונית אין מניעה לאשר. -יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a. הוועדה קובעת להעביר את הבקשה לדיון ברשות הרישוי לצורך דיון על גובה הערבות הנדרשת למחלקת שפ"ע בהתאם לסמכותה. במקביל ניתן להעביר את הבקשה לגורמים.	17/12/2025	דיון בוועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הריצוף חצר מקובל מבחינה תכנונית אין מניעה לאשר. -יש להשלים תנאים טרם דיון כנדרש -יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a. תנאים טרם דיון : אישור שפי"ע: "לא התקבלה תשובה מהגורם". 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.	07/12/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 14001 תחילת תוקף : 12/11/2012 ייעוד הקרקע : מגורים ב התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : * 14001 -תחילת תוקף 12/11/2012, מגורים ב.	02/12/2025	חוות דעת תכנונית

* 4925 - תחילת תוקף 17/09/2001. כפיפות : * תכנית מתאר 62. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : תבע 14001 סעיף 4.1.2 ו - היא מפרטת את סעיפי סטייה ניכרת הבאים : "גובה הבניין ומספר הקומות המירבי כמצויין בנספח מספר 1". "מספר יחידות הדיוור המירבי בתוכנית זו הינו מחייב". "קווי הבניין המפורטים התשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת". מוצע בבקשה ריצוף חצר אין מניעה לאשר. נספח בינוי : ב תב"ע 14001 קיים נספח בינוי מס' 1- הנו מנחה בלבד הנושאים הבאים שהינם מחייבים : מס' יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי הבנייה מירביים, קווי בניין מירביים. במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה לבנייה בשונה מנספח הבינוי. מוצע בבקשה : קומת קרקע במפלס +12.37 : דירה מס' 44- חזית דרומית -מוצע ריצוף חצר וגידור – (ראה סעיף חצר). קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2025/5504.00 שהוגש מיום 22.04.2025 ע"י המח' למידע תכנוני. מס' קומות :		

מוצע בבקשה זו ריצוף חצר לדירה קיימת . מס' יח"ד : בבקשה הנ"ל לא מוצעת תוספת יח"ד. שטח בניה : לא מוצע תוספת שטחי בנייה בבקשה הנ"ל. מרפסות : לא מוצעות מרפסות בבקשה זו. חצר : קומת קרקע במפלס +12.37 : דירה מס' 44- חזית דרומית -מוצע ריצוף חצר בשטח 97.98 מ"ר וגידור בגובה 1.4 מ'. אין מניעה לאשר. ממ"ד : לא מוצע ממ"ד בבקשה הנ"ל. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : ניתן אישור בתאריך 11.08.25 - "לאשר את הבקשה" . אישור שפ"ע : "לא התקבלה תשובה מהגורם".		

נוהל בקרה הנדסית : תבע 14001 4.1.2 4 כוללת סעיף חיזוק מבנים. לא נדרש אישור מדובר בריצוף חצר. תימוכין קניינים : מוצעת בנייה על שטח חצר משותפת - נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות על גבי ההרמוניקה בבניין או בכניסה נשוא הבקשה. -התקבלו חתימות כנדרש. חוות דעת תכנונית : הריצוף חצר מקובל מבחינה תכנונית אין מניעה לאשר. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו לא התנגדויות.		
הקלה לבניה בשונה מנספח בינוי. ריצוף חצר ופיתוח שטח.	05/08/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

8	תנאי להיתר – הגשת ערבות בנקאית בסך 65,508 ₪ עבור שימור העצים.
9	תצהיר חתום של עורך הבקשה
10	תצהיר חתום של מתכנן השלד
11	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

המלצת האגף
מובא להכרעת רשות רישוי

בהתאם להחלטת וועדה הבקשה מובאת להכרעת רשות רישוי בהתאם לסמכותה לדיון בגובה הערבות הנדרשת ע"י מחלקת שפ"ע.

סדר יום לוועדה מתאריך - 15/01/2026 - כו טבת תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/10
מספר בקשה	<u>2011/0897.01</u>
מספר סידורי	<u>30</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הקמת על הבניין הקיים, שתי קומות לשתי בניינים בסך הכל שמונה יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	עבד אלרחמאן מחמוד
עורך הבקשה	אדריכל קואסמי סחר
מתכנן השלד	מהנדס אבוליל נאסר
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	2

כתובת האתר

אלמרוחה סמטה 10 , בית חנינה .

גוש	חלקה	בשלמות
30611	34	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
635425	תחילת תוקף	05/09/2020			
635425	תחילת תוקף	05/09/2020			
635425	תחילת תוקף	05/09/2020			
635425	תחילת תוקף	05/09/2020			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

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

- בתאריך 26.11.2013 בת.ב 2011/897.00 ובו אושר " שני מבנים חדשים סה"כ 13 יח"ד".

מהות הבקשה המוצעת :

בשכונת בית חנינה ברחוב אל מרוחה סמטה 10, תוספת לבניין קיים.

גוש : 30611 חלקה : 34.

מצב מוצע :

בניין 2 קומה ג' במפלס +3.50 :

מוצעת תוספת מגורים ומרפסות למגורים קיימים.

בניין 1 קומה ג' במפלס +9.23 :

מוצעות 2 יחדות דיור חדר מדרגות משותף ומעלית.

יח"ד מס' 9 – מוצע מגורים ממ"ד ומרפסות.

יח"ד מס' 10 – מוצע מגורים ומרפסות.

בניין 2 קומה ד' במפלס +6.60 :

מוצעות 2 יחדות דיור חדר מדרגות משותף ומעלית.

יח"ד מס' 7 – מוצע מגורים ממ"ד ומרפסות.

יח"ד מס' 8 – מוצע מגורים ממ"ד ומרפסות.

בניין 1 קומה ד' במפלס +12.47 :

מוצעות 2 יחדות דיור חדר מדרגות משותף ומעלית.

יח"ד מס' 11 – מוצע מגורים ממ"ד ומרפסות.

יח"ד מס' 10 – מוצע חדר מדרגות פנימי מגורים ממ"ד ומרפסות

בניין 2 קומה ה' במפלס +9.72 :

מוצעות 2 יחדות דיור חדר מדרגות משותף ומעלית.

יח"ד מס' 9 – מוצע מגורים ממ"ד ומרפסות.

יח"ד מס' 10 – מוצע מגורים ממ"ד ומרפסות.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

תום מועד התנגדויות בתאריך 06.03.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 34 .

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

מידע קודם

מתאריך	
29/12/2025	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת התיק מובא לדחייה בעקבות פנייה של אנ"ן. תימוכין קניינים : התקבלה פניה מאנ"ן כי לא ניתן לקדם את התיק עקב בעיה בבעלויות ואי הוכחת המבקש כבעלים חוקי בנכס לפיכך הבקשה מוקפאת עד לקבלת אישור האנ"ן כי ניתן לקדם את התיק. לאור הנתונים לעיל הבקשה מובאת לדיון חוזר לצורך דחייה. 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.
29/12/2025	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 635425 תחילת תוקף : 05/09/2020 ייעוד הקרקע :

התיק נידון הוועדת רישוי בתאריך 28/10/2025 והחלטת הוועדה הייתה לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים, לאחר הדיון עלה כי התקבלה פניה מאנ"ן כי לא ניתן לקדם את התיק עקב בעיה בבעלויות ואי הוכחת המבקש כבעלים חוקי בנכס לפיכך הבקשה מוקפאת עד לקבלת אישור האנ"ן כי ניתן לקדם את התיק. לאור הנתונים לעיל הבקשה מובאת לדיון חוזר לצורך דחייה.		
המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר.	28/10/2025	דיון ברשות הרישוי : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר.	16/10/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 635425 תחילת תוקף : 05/09/2020 ייעוד הקרקע :	29/09/2025	חוות דעת תכנונית

התיק נידון בתאריך 2025/06/26 בוועדת רישוי והחלטת הוועדה : לדחות במתכונת המוצעת. - התכנית חוגרת לעניין שטחי המרפסות עפ"י התבע . - יש לשלים תנאים טרם דיון. -יש לתקן את הערות המופיעות ע"ג תוכנית a. הרמוניקה תוקנה כנדרש וכעת הבקשה מובאת לדיון בוועדה. התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : * 635425-תחילת תוקף 05/09/2020, ייעוד ע"פ מגורים ב. תוכנית כפופות : * 5166 -תחילת תוקף 21/01/2010. * 5022א' -תחילת תוקף 21/01/2010. סטייה ניכרת : ע"פ תבע 635425- סעיף 6.6 - מס' קומות במרבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב. קווי הבניין העיליים המפורטים בתשריט מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה נכרת. סעיף 4.1.2 א' – מרפסות בסעיפים 1-7 כל סטייה מהוראות אלה תחשב כסטייה ניכרת. המוצע בקשה אינו מהווה סטיה ניכרת . נספח בינוי : בת ו כנית - 635425 קיים נספח בינוי מנחה. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2020/6691.00 שהוגש מיום 24.09.2020 ע"י המח' למידע תכנוני. המוצע בבקשה בתחום קווי בניין מאושרים.		

מס' קומות : ע"פ הוראות התבע סעיף 4.1.2 (א)- 1. " תותר הוספת שתי קומות למבנים הקיימים עד ל 6 קומות על קרקעיות." קיים בבקשה 3 קומות. מוצע בבקשה 2 קומות חדשות. עומד במותר ע"כ אין מניעה לאשר. מס' יח"ד : ע"פ הוראות התבע סעיף טבלה 5 – בניין 1 - 11 יח"ד בניין 2 - 10 יח"ד המוצע בבקשה עומד 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 " הוצג חישוב כנדרש. שטח בניה : ע"פ הוראות התוכנית סעיף 5. מותר ע"פ התב"ע : בניין 1 - עיקרי – 2025 מ"ר. שירות - 240 מ"ר. בניין 2 – עיקרי 1357 מ"ר. שירות - 211 מ"ר. קיים :		

בניין 1 - עיקרי – 1164.49 מ"ר. שירות מעל הקרקע – 158.70 מ"ר. בניין 2 – עיקרי 767.44 מ"ר. שירות מעל הקרקע – 92.27 מ"ר. מוצע: בניין 1 - עיקרי – 778.12 מ"ר. שירות מעל הקרקע – 81.30 מ"ר. בניין 2 – עיקרי 669.66 מ"ר. שירות מעל הקרקע – 95.12 מ"ר. סה"כ בניין 1 : עיקרי קיים + מוצע: $1942.61 = 1164.49 + 778.12$ מ"ר שירות קיים = מוצע : $240 = 158.70 + 81.30$ מ"ר. סה"כ בניין 2 : עיקרי קיים + מוצע: $1437.1 = 767.44 + 669.66$ מ"ר כולל שטחי מרפסות (סה"כ שטחי מרפסות 93.43) סה"כ = 1347.07 שירות קיים = מוצע : $187.45 = 92.27 + 95.18$ מ"ר השטחים עומדים במותר אין מניעה לאשר. מרפסות : ע"פ תב 635425 סעיף 4.1.2 א מרפסות – "1. שטח עיקרי למרפסות עבור יח"ד יהיה בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5, 2. שטח המרפסות עבור כל יח"ד לא יעלה עד 10 מ"ר, 3. המרפסות יכולות להיות מקורות ויכולות להיות מקורות חלקית וזאת במסגרת כוללנית ואדיחה לבניין, 4. תיאסר הקמת מרפסות זיז נוספות לא מקורה ליח"ד, 5. תיאסר המרת שטחים		

המסומנים למרפסות בטבלה 6 לשימושים אחרים בבניין כל המרפסות יוקמו בהינף אחד, 6. לא יותר ניוד שטחי מרפסות לשטחי שימושים אחרים בבניין, 7. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות" במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך, 8. כל סטייה מהוראות סעיפים 1-7 לעיל תחשב כסטייה ניכרת. ע"פ טבלה 5 מרפסות בנוסף לשטח העיקרי : בניין 1 – 110 מ"ר בניין 2 – 100 מ"ר מוצע בבקשה : בניין 2 קומה ג' במפלס +3.50 : יח"ד מס' 6 - מוצעת מרפסות זיז מקורות בתחום קווי בניין בשטח- 9.22 מ"ר בניין 1 קומה ג' במפלס +9.23 : יח"ד מס' 9 – מוצעת מרפסות זיז מקורות בתחום קווי בניין בשטח- 9.84 מ"ר יח"ד מס' 10 – מוצעת מרפסות זיז מקורות בתחום קווי בניין בשטח- 9.88 מ"ר בניין 2 קומה ד' במפלס +6.60 : יח"ד מס' 7 – מוצעת מרפסות זיז מקורות בתחום קווי בניין בשטח- 9.22 מ"ר יח"ד מס' 8 – מוצעת מרפסות זיז מקורות בתחום קווי בניין בשטח- 9.59 מ"ר בניין 1 קומה ד' במפלס +12.47 : יח"ד מס' 11 – מוצעת מרפסות זיז מקורות בתחום קווי בניין בשטח- 9.84 מ"ר יח"ד מס' 10 – מוצעת מרפסות זיז מקורות בתחום קווי בניין בשטח- 9.88 מ"ר בניין 2 קומה ה' במפלס +9.72 : יח"ד מס' 9 – מוצעת מרפסות זיז מקורות בתחום קווי בניין בשטח- 9.22 מ"ר יח"ד מס' 10 – מוצעת מרפסות זיז מקורות בתחום קווי בניין בשטח- 9.59 מ"ר בניין 1 – 86.72 מ"ר בניין 2 – 93.43 מ"ר		

שטחי המרפסות עומדים המותר ע"כ אין מניעה לאשר. ממ"ד : מוצע ממ"ד לכל יח"ד בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פקע"ר. שלביות ביצוע : ע"פ תבע 635425 : "הבניה בכל הבניין תבוצע בהינף אחד. לא תותר בנייה בשלבים. תימוכין קניינים : נבדק בעת פתיחת התיק. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : ניתן אישור בתאריך 10.08.25 - "לאשר את הבקשה". אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך 07.09.25 - "לאשר את הבקשה". אישור תברואה : ניתן אישור בתאריך 17.03.25 - "לאשר את הבקשה". אישור הסדרי תנועה :		

ניתן אישור בתאריך 15.07.25 - "לאשר את הבקשה". אישור מחלקת דרכים : ניתן אישור בתאריך 06.03.25 - "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." מוצע בבקשה תוספת לבניין שיצא לו היתר בשנת 2013 ע"כ סעיף זה אינו רלוונטי לבקשה זו. 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 ע"כ אין מניעה לאשר. -יש להשלים תנאים נדרשים טרם דיון -יש לתקן את שטחי המרפסות -יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a. סטייה ניכרת : ע"פ תבע 635425 - סעיף 6.6 -	26/06/2025	דיון ברשות הרישוי : לדחות במתכונת המוצעת

סעיף 4.1.2 א' – מרפסות בסעיפים 1-7 כל סטייה מהוראות אלה תחשב כסטייה ניכרת. המוצע בקשה מהווה סטייה ניכרת לעניין המרפסות(ראה סעיף מרפסות). ניהול מי נגר : ע"פ תבע 762708 – סעיף 6.4 - "יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל " הוצג חישוב כנדרש. מרפסות : ע"פ תבע 635425 סעיף 4.1.2 א מרפסות – " 1. שטח עיקרי למרפסות עבור יח"ד יהיה בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5, 2. שטח המרפסות עבור כל יח"ד לא יעלה עד 10 מ"ר, 3. המרפסות יכולות להיות מקורות ויכולות להיות מקורות חלקית וזאת במסגרת כוללנית ואדיחה לבניין, 4. תיאסר הקמת מרפסות זיז נוספות לא מקורה ליח"ד, 5. תיאסר המרת שטחים המסומנים למרפסות בטבלה 6 לשימושים אחרים בבניין כל המרפסות יוקמו בהינף אחד, 6. לא יותר ניוד שטחי מרפסות לשטחי שימושים אחרים בבניין, 7. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות" במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך, 8. כל סטייה מהוראות סעיפים 1-7 לעיל תחשב כסטייה ניכרת." ע"פ טבלה 5 מרפסות בנוסף לשטח העיקרי : בניין 1 – 110 מ"ר בניין 2 – 100 מ"ר מוצע בבקשה : בניין 2 קומה ג' במפלס +3.30 : יח"ד מס' 5 - מוצעת מרפסות זיז מקורות בתחום קווי בניין בשטח- 9.22 מ"ר המוצע לא מחושב כנדרש יש לחשב כנדרש תוך כדי עמידה בשטחים המותרים. בניין 1 קומה ג' במפלס +9.23 : יח"ד מס' 10 – מוצעת מרפסות זיז מקורות בתחום קווי בניין בשטח- 19.36 מ"ר		

בניין 1 קומה ד' במפלס +12.47 : יח"ד מס' 10 – מוצעת מרפסות זיז מקורות בתחום קווי בניין בשטח- 19.36 מ"ר שטחי המרפסות עומדים המותר אך ישנם דירות ששטח המרפסות לדירה עולה על 10 מ"ר אשר מהווה סטייה ניכרת על כן יש לצמצם למותר. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : ניתן אישור בתאריך 19.05.25 - "לא התקבלה תשובה מהגורם". אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך 19.05.25 - "לא התקבלה תשובה מהגורם". אישור הסדרי תנועה : ניתן אישור בתאריך 19.05.25 - "לא התקבלה תשובה מהגורם". 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.		
המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר. -יש להשלים תנאים נדרשים טרם דיון -יש לתקן את שטחי המרפסות	18/06/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

-יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a. סטייה ניכרת : ע"פ תבע 635425 - סעיף 6.6 - סעיף 4.1.2 א' – מרפסות בסעיפים 1-7 כל סטייה מהוראות אלה תחשב כסטייה ניכרת. המוצע בקשה מהווה סטייה ניכרת לעניין המרפסות(ראה סעיף מרפסות). ניהול מי נגר : ע"פ תבע 762708 – סעיף 6.4 - "יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל " הוצג חישוב כנדרש. מרפסות : ע"פ תבע 635425 סעיף 4.1.2 א מרפסות – " 1. שטח עיקרי למרפסות עבור יח"ד יהיה בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5, 2. שטח המרפסות עבור כל יח"ד לא יעלה עד 10 מ"ר, 3. המרפסות יכולות להיות מקורות ויכולות להיות מקורות חלקית וזאת במסגרת כוללנית ואדיחה לבניין, 4. תיאסר הקמת מרפסות זיז נוספות לא מקורה ליח"ד, 5. תיאסר המרת שטחים המסומנים למרפסות בטבלה 6 לשימושים אחרים בבניין כל המרפסות יוקמו בהינף אחד, 6. לא יותר ניוד שטחי מרפסות לשטחי שימושים אחרים בבניין, 7. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות" במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך, 8. כל סטייה מהוראות סעיפים 1-7 לעיל תחשב כסטייה ניכרת." ע"פ טבלה 5 מרפסות בנוסף לשטח העיקרי : בניין 1 – 110 מ"ר בניין 2 – 100 מ"ר מוצע בבקשה : בניין 2 קומה ג' במפלס +3.30 : יח"ד מס' 5 - מוצעת מרפסות זיז מקורות בתחום קווי בניין בשטח- 9.22 מ"ר		

המוצע לא מחושב כנדרש יש לחשב כנדרש תוך כדי עמידה בשטחים המותרים. בניין 1 קומה ג' במפלס +9.23 : יח"ד מס' 10 – מוצעת מרפסות זיז מקורות בתחום קווי בניין בשטח- 19.36 מ"ר בניין 1 קומה ד' במפלס +12.47 : יח"ד מס' 10 – מוצעת מרפסות זיז מקורות בתחום קווי בניין בשטח- 19.36 מ"ר שטחי המרפסות עומדים המותר אך ישנם דירות ששטח המרפסות לדירה עולה על 10 מ"ר אשר מהווה סטייה ניכרת על כן יש לצמצם למותר. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : ניתן אישור בתאריך 19.05.25 - "לא התקבלה תשובה מהגורם". אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך 19.05.25 - "לא התקבלה תשובה מהגורם". אישור הסדרי תנועה : ניתן אישור בתאריך 19.05.25 - "לא התקבלה תשובה מהגורם". 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	10/06/2025	חוות דעת תכנונית

מס' תכנית שחלה בחלקה : 635425 תחילת תוקף : 05/09/2020 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : * 635425-תחילת תוקף 05/09/2020, ייעוד ע"פ מגורים ב. תוכנית כפופות : * 5166 -תחילת תוקף 21/01/2010. * 5022 א' -תחילת תוקף 21/01/2010. סטייה ניכרת : ע"פ תבע 635425- סעיף 6.6 - מס' קומות במרבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב. קווי הבניין העיליים המפורטים בתשריט מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה נכרת. סעיף 4.1.2 א' – מרפסות בסעיפים 1-7 כל סטייה מהוראות אלה תחשב כסטייה ניכרת. המוצע בקשה מהווה סטייה ניכרת לעניין המרפסות(ראה סעיף מרפסות). נספח בינוי : בת ו כנית - 635425 קיים נספח בינוי מנחה. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2020/6691.00 שהוגש		

מיום 24.09.2020 ע"י המח' למידע תכנוני. המוצע בבקשה בתחום קווי בניין מאושרים. מס' קומות : ע"פ הוראות התבע סעיף 4.1.2 (א)- 1. " תותר הוספת שתי קומות למבנים הקיימים עד ל 6 קומות על קרקעיות." קיים בבקשה 3 קומות. מוצע בבקשה 2 קומות חדשות. עומד במותר ע"כ אין מניעה לאשר. מס' יח"ד : ע"פ הוראות התבע סעיף טבלה 5 – בניין 1 - 11 יח"ד בניין 2 - 10 יח"ד המוצע בבקשה עומד במותר ע"כ אין מניעה לאשר. שטח בניה : ע"פ הוראות התוכנית סעיף 5. מותר ע"פ התב"ע : בניין 1 - עיקרי – 2025 מ"ר. שירות - 240 מ"ר. בניין 2 – עיקרי 1357 מ"ר. שירות - 211 מ"ר. קיים : בניין 1 - עיקרי – 1164.49 מ"ר. שירות מעל הקרקע – 158.70 מ"ר. בניין 2 – עיקרי 770.84 מ"ר.		

שירות מעל הקרקע – 92.27 מ"ר. מוצע : בניין 1 - עיקרי – 778.12 מ"ר. שירות מעל הקרקע – 81.30 מ"ר. בניין 2 – עיקרי 669.66 מ"ר. שירות מעל הקרקע – 94.48 מ"ר. סה"כ בניין 1 : עיקרי קיים + מוצע : $1942.61 = 1164.49 + 778.12$ מ"ר שירות קיים = מוצע : $240 = 158.70 + 81.30$ מ"ר. סה"כ בניין 2 : עיקרי קיים + מוצע : $1440.5 = 770.84 + 669.66$ מ"ר כולל שטחי מרפסות (סה"כ שטחי מרפסות 93.43) סה"כ = 1347.07 שירות קיים = מוצע : $186.75 = 92.27 + 94.48$ מ"ר השטחים עומדים במותר אין מניעה לאשר. מחסנים : לא מוצעים מחסנים בבקשה זו. ניהול מי נגר : ע"פ תבע 762708 – סעיף 6.4 - "יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל " הוצג חישוב כנדרש.		

מרפסות : ע"פ תבע 635425 סעיף 4.1.2 א מרפסות – "1. שטח עיקרי למרפסות עבור יח"ד יהיה בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5, 2. שטח המרפסות עבור כל יח"ד לא יעלה עד 10 מ"ר, 3. המרפסות יכולות להיות מקורות ויכולות להיות מקורות חלקית וזאת במסגרת כוללנית ואדיחה לבניין, 4. תיאסר הקמת מרפסות זיז נוספות לא מקורה ליח"ד, 5. תיאסר המרת שטחים המסומנים למרפסות בטבלה 6 לשימושים אחרים בבניין כל המרפסות יוקמו בהינף אחד, 6. לא יותר ניוד שטחי מרפסות לשטחי שימושים אחרים בבניין, 7. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות" במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך, 8. כל סטייה מהוראות סעיפים 1-7 לעיל תחשב כסטייה ניכרת." ע"פ טבלה 5 מרפסות בנוסף לשטח העיקרי : בניין 1 – 110 מ"ר בניין 2 – 100 מ"ר מוצע בבקשה : בניין 2 קומה ג' במפלס +3.30 : יח"ד מס' 5 – מוצעת מרפסות זיז מקורות בתחום קווי בניין בשטח- 9.22 מ"ר המוצע לא מחושב כנדרש יש לחשב כנדרש תוך כדי עמידה בשטחים המותרים. בניין 1 קומה ג' במפלס +9.23 : יח"ד מס' 9 – מוצעת מרפסות זיז מקורות בתחום קווי בניין בשטח- 9.84 מ"ר יח"ד מס' 10 – מוצעת מרפסות זיז מקורות בתחום קווי בניין בשטח- 19.36 מ"ר בניין 2 קומה ד' במפלס +6.60 : יח"ד מס' 7 – מוצעת מרפסות זיז מקורות בתחום קווי בניין בשטח- 9.22 מ"ר יח"ד מס' 8 – מוצעת מרפסות זיז מקורות בתחום קווי בניין בשטח- 9.59 מ"ר בניין 1 קומה ד' במפלס +12.47 : יח"ד מס' 11 – מוצעת מרפסות זיז מקורות בתחום קווי בניין בשטח- 9.84 מ"ר יח"ד מס' 10 – מוצעת מרפסות זיז מקורות בתחום קווי בניין בשטח- 19.36 מ"ר		

בניין 2 קומה ה' במפלס +9.72 : יח"ד מס' 9 – מוצעת מרפסות זיז מקורות בתחום קווי בניין בשטח- 9.22 מ"ר יח"ד מס' 10 – מוצעת מרפסות זיז מקורות בתחום קווי בניין בשטח- 9.59 מ"ר בניין 1 – 86.72 מ"ר בניין 2 – 93.43 מ"ר שטחי המרפסות עומדים המותר אך ישנם דירות ששטח המרפסות לדירה עולה על 10 מ"ר אשר מהווה סטייה ניכרת על כן יש לצמצם למותר. שלביות ביצוע: ע"פ תבע 635425 : "הבניה בכל הבניין תבוצע בהינף אחד. לא תותר בנייה בשלבים. ממ"ד : מוצע ממ"ד לכל יח"ד בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קווי בניין. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פקע"ר. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : ניתן אישור בתאריך 19.05.25 - "לא התקבלה תשובה מהגורם". אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך 19.05.25 - "לא התקבלה תשובה מהגורם". אישור תברואה :		

ניתן אישור בתאריך 17.03.25 - "לאשר את הבקשה". אישור הסדרי תנועה : ניתן אישור בתאריך 19.05.25 - "לא התקבלה תשובה מהגורם". אישור מחלקת דרכים : ניתן אישור בתאריך 06.03.25 - "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית : בתב"ע 635425 לא חל סעיף סטייה ניכרת. חוות דעת תכנונית : המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר. 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
	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
	תנאי להוצאת היתר בניה הינו חתימת טופס 11	11
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	12

	תצהיר חתום של מתכנן השלד	13
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	14

המלצת האגף
לדחות במתכונת המוצעת

התיק מובא לדחייה בעקבות פנייה של אנ"ן.

תימוכין קניינים :

התקבלה פניה מאנ"ן כי לא ניתן לקדם את התיק עקב בעיה בבעלויות ואי הוכחת המבקש כבעלים חוקי בנכס לפיכך הבקשה מוקפאת עד לקבלת אישור האנ"ן כי ניתן לקדם את התיק.

לאור הנתונים לעיל הבקשה מובאת לדיון חוזר לצורך דחייה.

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 - 15/01/2026 - כו טבת תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/10
מספר בקשה	<u>2016/1113.09</u>
מספר סידורי	<u>31</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בנית מחסן/מחסנים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בנייה, מרפסות, מחסן וממ"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	כהן משה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות יעקובוביץ יוטא
מתכנן השלד	שטיין מנחם
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	32

כתובת האתר

דב בר יקר 11, נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30644	16	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1542	תחילת תוקף	13/04/1972			
194480	תחילת תוקף	07/04/2016			
1978	תחילת תוקף	05/10/1975			
1978א	תחילת תוקף	01/12/1977			
3907	תחילת תוקף	23/08/1991			
3907א	תחילת תוקף	01/06/1998			
5/22/02	תחילת תוקף	20/03/1985			
6220א	תחילת תוקף	15/10/2001			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

2016/1113.1 תוספת בניה

2016/1113.6 תוספת בניה

מהות הבקשה :

מצב קיים : בניין קיים בן 5-6 מעל קומת מחסנים.

מצב מוצע :

תוכנית קומת מחסנים , מפלס -5.25 :

למשפ' כהן מוצע מחסן בשטח של 10.37 מ"ר.

תוכנית קומת כניסה , מפלס +2.75 :

למשפ' כהן מוצע בחזית מזרחית מוצע שטח עיקרי הכולל מרפסת גג (שונה מנספח) + מרפסת זיו קטנה בעומק 0.80 מ'

בחזית דרומית מוצע שטח עיקרי + ממ"ד + מרפסת זיו במעטפת שאושרה בתיק 2016/1113.6

ובחזית מערבית מוצע שטח עיקרי במעטפת שאושרה בתיק 2016/1116.6

תוכנית קומה א , מפלס +5.50 :

למשפ' דורפמן מוצע שטח עיקרי כהשלמה לתוספת שאושרה בתיק 2016/1113.6.

תוכנית קומה ב , מפלס +8.25 :

למשפ' קרסנטי מוצע תוספת השלמת מרפסת גג

ברחוב דב בר יקר 11 נווה יעקב גוש 30644 חלקה 16.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 2.10.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו התנגדויות

התנגדויות :

דייר א : אברהם לנדסמן קיבל מכתבים רק אחרי סיום תאריך לבקשת התנגדויות.

דייר ב : ובר ממתיחו טוען שהבני ה בפועל אינה תואמת במדויק את המוצע בבקשה ושלא בוצע פרסום כנדרש, כמו כן טוען בניה פגעה לו בדירה, רטיבויות וכו', ומתנגד לעניין המרפסת שתפגע לו במרפסת הסוכה.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 16 , בוצע משלוח הודעות לפי תקנה 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות

במעמד התיק.

מידע קודם

מתאריך	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
29/12/2025	
מובא להכרעת הועדה : התוכנית המוצעת תואמת נספח בינוי- אין מניעה לאשר למעט הנושאים להלן : למשפ' כהן מוצע בחזית מזרחית שטח עיקרי הכולל מרפסת גג (שונה מנספח)-יש להתאים את הבינוי המוצע לנספח הבינוי ולהיתר המעטפת שהופק בעבר , כמו כן עפ"י שלביות ביצוע יש להציע את החזיתות בהינף אחד ומעטפת מאושרת, בנוסף לא פורסמו הקלות בנושא כלל. מרפסת זיז קטנה בעומק 0.80 מ'- המרפסת המבוקשת בתוך קוי הבנין מרפסת זו עומדת לעניין צמד מרפסות ותוכנית צל הקיימות בחזית זו אך אינה תואמת נספח בינוי ולא פורסמה הקלות בנושא כלל , בנוסף ההתנגדות שהוגשה הינה על מרפסת זו החוסמת חלקית את מרפסת הסוכה של הדייר בקומה מתחת, מובא להכרעת הועדה האם לפרסם או להסיר את המרפסת בגין ההתנגדות שהוגשה. התנגדויות : דייר א : אברהם לנדסמן קיבל מכתבים רק אחרי סיום תאריך לבקשת התנגדויות ומתנגד לחלון הפונה לכיון סלון דירתו דייר ב : ובר ממתיחו טוען שהבני ה בפועל אינה תואמת במדויק את המוצע בבקשה ושלא בוצע פרסום כנדרש, כמו כן טוען בניה פגעה לו בדירה, רטיבויות וכו', ומתנגד לעניין המרפסת שתפגע לו במרפסת הסוכה. חוות דעת תכנונית : יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.	

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : א6220 תחילת תוקף : 15/10/2001 ייעוד הקרקע : התוכנית החלה בחלקה : *194480 תחילת תוקף 7.4.2016 מגורים ג חוק התכנון והבניה. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס' 2024/6732 שהוגש מיום 13.11.2024 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבנין המאושרים. סטיה ניכרת : בתכנית קיימת סטיה ניכרת לעניינים הבאים : גובה הבניה המירבי ומספר הקומות המירבי המצוינים בנספח מס' 1 קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים מס' יח"ד המירבי בתכנית זו הינו מחייב הבקשה המוצעת אינה מהווה סטיה ניכרת פרסום הקלות : במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות	29/12/2025	חוות דעת תכנונית

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 2.10.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו התנגדויות התנגדויות : דייר א : אברהם לנדסמן קיבל מכתבים רק אחרי סיום תאריך לבקשת התנגדויות ומתנגד לחלון הפונה לכיון סלון דירתו דייר ב : ובר ממתיהו טוען שהבני ה בפועל אינה תואמת במדויק את המוצע בבקשה ושלא בוצע פרסום כנדרש, כמו כן טוען בניה פגעה לו בדירה, רטיבויות וכו', ומתנגד לעניין המרפסת שתפגע לו במרפסת הסוכה. הבקשה המוצעת אינה תואמת נספח בינוי למעט 2 מרפסות ע"כ הבקשה מובאת להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים. נספח בינוי : קיים נספח בינוי מחייב לעניין: מס' יח"ד, גובה בניה, מס' קומות, שטחי בניה, וקווי בניין. תוכנית קומת מחסנים , מפלס 5.25 - : הנספח מציע : תוספת קומת מחסנים לכניסה מוצע בבקשה : למשפ' כהן מוצע מחסן בשטח של 10.37 מ"ר תואם לנספח הבינוי, אין מניעה לאשר. תוכנית קומת כניסה , מפלס 2.75 + : הנספח מציע :תוספת שטח עיקרי בחזית מזרחית ודרומית + מרפסת זיז בחזית דרומית והשלמת בניה שטח עיקרי בחזית מערבית. מוצע בבקשה : למשפ' כהן מוצע בחזית מזרחית שטח עיקרי הכולל מרפסת גג (שונה מנספח)-יש להתאים את הבינוי המוצע לנספח הבינוי ולהיתר המעטפת שהופק בעבר , כמו כן עפ"י שלביותב יצוע יש להציע את החזיתות בהינף אחד ומעטפת מאושרת, בנוסף לא פורסמו הקלות בנושא כלל. מרפסת זיז קטנה בעומק 0.80 מ'- המרפסת המבוקשת בתוך קוי הבנין מרפסת זו עומדת לעניין צמד מרפסות ותוכנית צל הקיימות בחזית זו אך אינה תואמת נספח בינוי ולא פורסמה הקלות בנושא כלל , בנוסף ההתנגדות שהוגשה הינה על מרפסת זו החוסמת חלקית את מרפסת הסוכה של הדייר בקומה מתחת, מובא להכרעת הועדה האם לפרסם או להסיר את המרפסת בגין ההתנגדות		

שהוגשה. בחזית דרומית מוצע שטח עיקרי + ממ"ד + מרפסת זיז במעטפת שאושרה בתיק 2016/1113.6 - תואם לנספח הבינוי, אין מניעה לאשר. ובחזית מערבית מוצע שטח עיקרי במעטפת שאושרה בתיק 2016/1116.6 - תואם לנספח הבינוי, אין מניעה לאשר. תוכנית קומה א, מפלס +5.50 : הנספח מציע: תוספת בניה בחזית מזרחית מוצע בבקשה: למשפ' דורפמן מוצע שטח עיקרי כהשלמה לתוספת שאושרה בתיק 2016/1113.6. תואם לנספח הבינוי, אין מניעה לאשר. תוכנית קומה ב, מפלס +8.25 : הנספח מציע: תוספת בניה בחזית מזרחית הכוללת מרפסת גג מוצע בבקשה: למשפ' קרסנטי מוצע תוספת השלמת מרפסת גג – תואם לנספח הבינוי, אין מניעה לאשר. שטחי בניה: זכויות הבניה הינם פועל יוצא של נספח הבינוי מוצע בבקשה תוספת בניה בהתאמה מלאה לנספח הבנוי- אין מניעה לאשר. ממ"ד: מוצע ממ"ד לדירה מס' 8 – כהן, עפ"י נספח הבינוי אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף תכנית, 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 המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413. הוגש נוהל בקרה הנדסי כנדרש. שלביות ביצוע סעיף 7.1 : הבניה בחזיתות הבנין הקיימות : תוספות הבניה במוצעות בחזיתות הבנין במפלסים ... תבוצענה בהניף אחד בלבד לכל עמודה. הבניה המוצעת ע"ג מעטפת שאושרה בתיק 2016/1113.6, ועומד במותר לעניין השלביות. תוספת המחסנים במפלס 5.50 - : תוספת המחסנים והרחבת יחידת הדיור המוצעים ... תיבנה בהניף אחד בלבד וללא תלות בשאר תוספת הבניה המוצעות בתכנית. המחסן המוצע הינו שימוש במעטפת קיימת ועומד במותר. תימוכין קניינים : תוספת ע"פ נספח בינוי- לא נדרש. מרפסות זיז - לא נדרש. חוות דעת תכנונית : התוכנית המוצעת תואמת נספח בינוי- אין מניעה לאשר למעט הנושאים להלן : למשפ' כהן מוצע בחזית מזרחית שטח עיקרי הכולל מרפסת גג (שונה מנספח)-יש להתאים את הבינוי המוצע לנספח הבינוי ולהיתר המעטפת שהופק בעבר , כמו כן עפ"י שלביות ביצוע יש להציע את החזיתות בהניף אחד ומעטפת מאושרת, בנוסף לא פורסמו הקלות בנושא כלל. מרפסת זיז קטנה בעומק 0.80 מ'- המרפסת המבוקשת בתוך קוי הבנין מרפסת זו עומדת לעניין צמד מרפסות ותוכנית צל הקיימות בחזית זו אך אינה תואמת נספח בינוי ולא פורסמה הקלות בנושא כלל , בנוסף ההתנגדות שהוגשה הינה על מרפסת זו החוסמת חלקית		

את מרפסת הסוכה של הדייר בקומה מתחת, מובא להכרעת הועדה האם לפרסם או להסיר את המרפסת בגין ההתנגדות שהוגשה. יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. אישורים טרם דיון : אישור מחלקת איכות סביבה-שימוש במעטפת קיימת, לא נדרש. אישור מחלקת שפ"ע-התקבל אישור 15.9.2025		

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
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	9
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	10
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	11

המלצת האגף **מובא להכרעת הועדה**

מובא להכרעת הועדה :

התוכנית המוצעת תואמת נספח בינוי- אין מניעה לאשר למעט הנושאים להלן :

למשפ' כהן מוצע בחזית מזרחית שטח עיקרי הכולל מרפסת גג (שונה מנספח)-יש להתאים את הבינוי המוצע לנספח הבינוי ולהיתר המעטפת שהופק בעבר, כמו כן עפ"י שלביות ביצוע יש להציע

את החזיתות בהינף אחד ומעטפת מאושרת, בנוסף לא פורסמו הקלות בנושא כלל.

מרפסת זיז קטנה בעומק 0.80 מ' - המרפסת המבוקשת בתוך קוי הבנין מרפסת זו עומדת לעניין צמד מרפסות ותוכנית צל הקיימות בחזית זו

אך אינה תואמת נספח בינוי ולא פורסמה הקלות בנושא כלל, בנוסף ההתנגדות שהוגשה הינה על מרפסת זו החוסמת חלקית את מרפסת הסוכה של הדייר בקומה מתחת,

מובא להכרעת הועדה האם לפרסם או להסיר את המרפסת בגין ההתנגדות שהוגשה.

התנגדויות :

דייר א : אברהם לנדסמן קיבל מכתבים רק אחרי סיום תאריך לבקשת התנגדויות ומתנגד לחלון הפונה לכיון סלון דירתו

דייר ב : ובר ממתיחו טוען שהבני ה בפועל אינה תואמת במדויק את המוצע בבקשה ושלא בוצע פרסום כנדרש, כמו כן טוען בניה פגעה לו בדירה, רטיבויות וכו', ומתנגד לעניין המרפסת שתפגע לו במרפסת הסוכה.

חוות דעת תכנונית :

יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 15/01/2026 - כו טבת תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/10
מספר בקשה	2025/0020.00
מספר סידורי	32

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	מספר יח"ד המותר הינו 3 יחידות. 3 קומות מעל קומת מרתף
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נוהל מוכתר
הכשרת עבירה	לא
המבקש	דבש כפאח
עורך הבקשה	אדריכל חמאד מוסא
מתכנן השלד	נמר מחמד
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

קיסאן 0, צור באהר

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
13851	תחילת תוקף	07/07/2012			
13851	תחילת תוקף	07/07/2012			
13851	תחילת תוקף	07/07/2012			
א2302	תחילת תוקף	08/10/1999			
א2302	תחילת תוקף	08/10/1999			

תאור הבקשה

מדובר במבנה קיים למגורים ברח' קיסאן, בשכונת צור באהר.

היתרים קודמים :

קיים היתר מס' 110720 | רישוי : 2013/355 עבור קומת המרתף וקומת הקרקע.

מהות הבקשה :

מוצע תוספת 2 קומות מלאות וקומה רביעית שהינה חצי קומה ע"ג הבינוי הקיים באגף המזרחי. מכוח תב"ע 13851 הכפוף לתכנית 2302 א וכן תכנית המתאר. סה"כ מוצע 4 יח"ד, כולל ממ"ד, 1 אחסנה, 4 מק"ח מהלך מדרגות משוף עם יציאה לגג.

פרסום :

ללא הקלות, בוצע פרסום במעמד פתיחת תיק.

תום מועד התנגדויות בתאריך 01/08/2025, ללא התנגדויות

בעלי העניין בנכס :

בדיקת הבעלות בוצעה במעמד פתיחת התיק ע"י דסק שירות הלקוחות ובאחריותם.

מידע קודם

מתאריך	
30/12/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	חריגה בזכויות הבניה לעניין גובה ומס' יח"ד המהווים סעיפי סטייה ניכרת. קיימות חריגות נוספות מהוראות התכניות החלות לענין שלביות, מס' הקומות וגובה קירות תמך המותרים. מעבר לכך ישנם ליקויים ע"ג ההרמוניקה. מספר קומות עפ"י תב"ע 13851 סעיף 4.1.2 הנספח מחייב לענין מס' הקומות ולפיו מותר עד 3 קומות (עד מפלס +6.00 +679). עפ"י טבלה מס' 5 מותר "כמאושר בתכנית 2302 א" עפ"י תב"ע 2302 – אזור מיוחד 5 – סעיף 10 ב- "מס' הקומות המירבי לא יעלה על שלוש קומות מעל קומת המרתף המיועדת לשטחי שירות..." ההוראה זהה ולפיה מותר עד 3 קומות. קיים (מרתף + קומת קרקע) : הופק היתר מס' 110720 רישוי 2013/355 קומת מרתף - במפלס 2.50- (673) במסגרת בקשה זו קומת

המרתף משמשת כקומת שירות – סה"כ 3 מק"ח מקורות + 1 חניה לא מקורה + מחסן 1 קומת קרקע – במפלס 0.00 (675) 1 יח"ד עם ממ"ד ישנו פער בין ההיתר שהופק למוצג במסגרת הבקשה, על ע"ב להתייחס להיתר הקיים ולבצע התאמות נדרשות באם להריסה או כמוצע במסגרת בקשה זו (שינוי מהיתר קיים), בנוסף על ע"ב להציע תכנון בשונה מנספח היות והתכנון בנספח מייעד 6 מחסנים כאשר ישנה הוראה המהווה סעיף סטייה ניכרת המגבילה עד 3 יח"ד, כך שתכנון המחסנים אמור להיות תואם עד 3 מחסנים. היות והנספח אינו מחולק לאגפים ומציע עד 3 יח"ד בכל החלקה ובמסגרת הבקשה המוצע מתייחס לאגף מזרחי בלבד ומתכלל את היח"ד המותרות, ישנה היתכנות לפרסום הקלה מתאימה בכדי לעמוד במותר. מוצע: קומה א – במפלס +3.00 (678) 1 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גג. קומה ב – במפלס +6.00 (680) 1 יח"ד בנסיגה מהחזית הקדמית עם ממ"ד ומרפסת גג. – מפלס קומה זו חורגת לענין גובה המבנה המותר (סעיף סטייה ניכרת) ראה סעיף גבהים. קומה ג – במפלס +9.00 (683) 1 יח"ד בנסיגה מהחזית הקדמית עם ממ"ד ומרפסת גג. מוצע מהלך מדרגות המוביל לגג במפלס +12.00 המוצע חורג מהוראות תב"ע 2302 א' יש לצמצם למותר, עד 3 קומות ע"ג קומת מרתף בהתאמה. על אף שמדובר במבנה קיים, לא ניתן לפרסם הקלה למס' הקומות היות וישנה הוראה לעניין סטייה ניכרת בתב"ע 13851 המגבילה גובה המבנה עד +6.00 (679). גבהים עפ"י טבלה מס' 5 ישנה הפניה לנספח אשר מחייב לענין גובה המבנה ומהווה סעיף סטייה ניכרת. עפ"י נספח מותר עד מפלס +6.00 (679.90) מעבר לכך יותר מעקה תקני, עם יציאה לגג. מוצע: רצפת גג במפלס +12.00 (686.00) עם מעקה ויציאה לגג. החריגה נובעת מהגדרת ה-0.00 שעפ"י הנספח הינו 0.00 = 673.90 ואילו עפ"י המוצע 0.00 = 675.50 פער של 1.6 מ' וכן הוספת קומה מעבר למותר בנספח. המוצע חורג מהמותר ומהווה סטייה ניכרת, על ע"ב לבצע התאמות נדרשות לנספח ולעמוד במותר. מספר יחידות דיור	

עפ"י הוראות התכנית 13851 מהווה סעיף סטייה ניכרת ומחייב עפ"י נספח. עפ"י טבלה מס' 5 מותר עד 3 יח"ד (מצוין גם בסעיף 4.1.2 ה) מוצע: 4 יח"ד עבור האגף המערבי, כאשר עפ"י נספח שהינו מחייב לעניין יח"ד מותר עד 3 יח"ד בכל החלקה ולא רק עבור האגף המערבי. חורג מהמותר ומהווה סטייה ניכרת, יש לצמצם למותר. ככל ויבנה בהמשך האגף המערבי, לא יוספו יח"ד נוספות ועפ"י סעיף 4.1.2 ה תרשם על כך הערה אזהרה כתנאי למתן היתר. שטחי בניה - עפ"י תב"ע 2302 א' סעיף 10(א) - אחוזי הבנייה המרביים יהיו 50% משטח המגרש נטו. שטח המגרש 795 מ"ר, להלן חישוב: $397 \text{ מ"ר} = 795 \times 0.5$ שטח עיקרי מותר שטח עיקרי: 397 מ"ר מוצע שטח עיקרי: 256 מ"ר עומד במותר, ככל הנראה יתרה לניצול 141 מ"ר. קיים פער במניין השטחים העיקריים הקיימים ביחס להיתר מס' 110720 רישוי 2013/355, על ע"ב להציג הסבר לפער. שטחי שרות: עפ"י תב"ע 2302 א' סעיף 10(א1) שטחי השירות הינם 8% (עבור אחסנה) משטח הבניה המירבי. $20.48 \text{ מ"ר} = 256 \times 0.08$ מותר שטחי שירות: 22.93 מ"ר מוצע: 15.96 מ"ר עבור מחסן אחד. ככל הנראה עומד במותר, נספח מס' כולל 6 מחסנים ועל ע"ב להציג עד 3 מחסנים, כך שיהיה מחסן לכל יח"ד. תכסית עפ"י טבלה מס' 5 מותר עד 45% ללא התייחסות לסעיף זה, על ע"ב להציג תרשים + חישוב		

ולחוכיח עמידה בהוראות התכנית. אחסנה עפ"י הנספח 6: מחסנים, חדר הסקה, 3 מק"ח מקורות. התכנון בנספח אינו עומד בקנה אחד עם הוראות התכנית 13851 המגבילה עד 3 יח"ד כסעיף סטייה ניכרת, כאשר לכל 1 יח"ד אמור להיות משויך מחסן אחד. מוצע: בשונה מנספח, בינוי באגף המערבי בלבד, 1 מחסן, 3 מק"ח מקורות + 1 לא מקורה. על ע"ב לפרסם הקלה מתאימה, היות והבינוי המוצע אינו תואם נספח ולהתאים את המוצע ל-3 יח"ד (חניה + מחסנים). ממדים במסגרת הבקשה ישנו ממ"ד לכל יח"ד, סה"כ 4 ממ"דים. קיים – קומת קרקע (ראה סעיף שטחים) שטח הממ"ד נטו הינו 8.98 מ"ר השטח החורג מהמותר ע"פ תקנות מחושב במניין השטחים העיקריים כנדרש. מוצע - ממ"ד עבור כל יח"ד חדשה, סה"כ 3 ממ"דים. עבור דירות: 2,3,4 שטח הממ"ד למגורים נטו הינו 8.98 מ"ר, השטח החורג מהמותר ע"פ תקנות מחושב במניין השטחים העיקריים כנדרש. חורג מהמותר, מס' יח"ד מהווה סעיף סטייה ניכרת ולפיו מותר עד 3 יח"ד. על ע"ב לצמצם למותר תכנון הממ"דים בהתאמה עד 3 ממ"דים. גדרות תב"ע 2302א' – סעיף 10 ט- גובה המירבי של קיר תומך יהיה 1.60 מפני הקרקע הסופיים. במגרשים בשיפוע מעל 15% יותר עד 2.20 מ'. על ע"ב להציע שינויים מהיתר קיים 2013/355 ולחוכיח עמידה בהוראות התכנית. עיצוב אדריכלי עפ"י תב"ע 2302א' – סעיף 13(1) - הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה. במסגרת הבקשה לא מצוין חומר גמר. קולטי שמש על הגג סעיף 6.7 -בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק		

אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ללא התייחסות לסעיף זה, חורג מהמותר. שלביות ביצוע סעיף 7.1 הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים חורג מהמותר, היתכנות לפרסום הקלה בכדי לעמוד במותר. על ע"ב להציג תכנית בינוי לכל החלקה ולציין באגף המערבי שלא במסגרת זו. לבקשה שבנדון התקבלו האישורים החיוניים לבניית יח"ד (במעמד פתיחת תיק): חברת חשמל – מאושר מתאריך 12/01/2025 ע"י המערכת. ללא עדות לאישור במערכת. מתוּק טופס 19 ואישור רשות העתיקות במקום זאת. על ע"ב להזין את האישור הדרוש. 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: 2302א תחילת תוקף: 08/10/1999 ייעוד הקרקע: מס' תכנית שחלה בחלקה: 13851 תחילת תוקף: 07/07/2012 אזור מגורים: א	22/12/2025	חוות דעת תכנונית

סה"כ שטח : 795 מ"ר תא שטח מס' 1 תב"ע 13851 – קביעת קווי בניין חדשים על החלקה והסדרת הגישה לחלקה, ללא שינוי בזכויות הבניה המאושרים. התכנית כפופה לתכנית א2302 – אזור מגורים 5 מיוחד. התכנית כפופה לתכנית מתאר. הבקשה נבחנה לפי תיק מידע 2023/5958 מתאריך 14/06/2025 סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה סטייה ניכרת סעיף 4.1.2 ו גובה הבנייה המירבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת. מס' יח"ד המרבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים. נספח בינוי תשריט מחייב בקנ"מ 1: 250 נספח בינוי מנחה בקנ"מ 1: 100 עפ"י סעיף 4.1.2 ב הנספח - מחייב לעניין : מס' יח"ד, גובה, מס' קומות, שטחי בניה וקווי בנין. הפקעה תב"ע 13851 סעיף 6.2 – השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה במקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה..." סעיף זה נוסף נכסים כתנאי לקבלת היתר. עפ"י תשריט – קיים בשטח החלקה סימון ייעוד דרך המיועד להפקעה. ישנה התייחסות לכך בנספח ללא סימון ייעוד הדרך. עפ"י תיק מידע – ישנו סימון ייעוד הדרך ושטח החלקה צומצם		

כך שאינו כולל את תחום ייעוד הדרך. עומד במותר, במסגרת הבקשה ישנה הטעמה של ההפקעה. קווי בנין סעיף 4.1.2 ג – "קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום" סעיף 4.1.2 ו(3) "קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים" ללא חריגה מקו בנין, עומד במותר. מנתוני ה- gis עולה כי בתחום החלקה מצוי תוואי דרך קיים המשמש גישה לחלקות שכנות במפלס העליון. קיים קיר תמך מסיבי בתחום החלקה, על מנת לאפשר מעבר רכבים. ללא סימון הדרך בייעודי קרקע ככל הנראה אינה סטטוטורית. במסגרת הבקשה הבינוי מצוי באגף במזרחי, כאשר קווי הבנין באגף המערבי בולטים לתחום הדרך הקיימת בפועל. מספר קומות עפ"י תב"ע 13851 סעיף 4.1.2 הנספח מחייב לענין מס' הקומות ולפיו מותר עד 3 קומות (עד מפלס +6.00 +679). עפ"י טבלה מס' 5 מותר "כמאפשר בתכנית 2302א" עפ"י תב"ע 2302 – אזור מיוחד 5 – סעיף 10 ב- "מס' הקומות המירבי לא יעלה על שלוש קומות מעל קומת המרתף המיועדת לשטחי שירות.." ההוראה זהה ולפיה מותר עד 3 קומות. קיים (מרתף + קומת קרקע) : הופק היתר מס' 110720 רישוי 2013/355 קומת מרתף - במפלס 2.50 - (673) במסגרת בקשה זו קומת המרתף משמשת כקומת שירות – סה"כ 3 מק"ח מקורות + 1 חניה לא מקורה + מחסן 1 קומת קרקע – במפלס 0.00 (675) 1 יח"ד עם ממ"ד ישנו פער בין ההיתר שהופק למוצג במסגרת הבקשה, על ע"ב להתייחס להיתר הקיים ולבצע התאמות נדרשות באם להריסה או כמוצע במסגרת בקשה זו. בנוסף על ע"ב להציע תכנון בשונה מנספח היות והתכנון בנספח מייעד 6 מחסנים כאשר ישנה הוראה כסעיף סטייה ניכרת המגבילה עד 3 יח"ד, כך שתכנון המחסנים אמור להיות תואם עד 3 מחסנים.		

היות והנספח אינו מחולק לאגפים ומציע עד 3 יח"ד בכל החלקה ובמסגרת הבקשה המוצע מתייחס לאגף מזרחי בלבד ומתכלל את היח"ד המותרות, ישנה היתכנות לפרסם הקלה מתאימה בכדי לעמוד במותר. מוצע: קומה א – במפלס 3.00 + (678) 1 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גג. קומה ב – במפלס 6.00 + (680) 1 יח"ד בנסיגה מהחזית הקדמית עם ממ"ד ומרפסת גג. – מפלס קומה זו חורגת לענין גובה המבנה המותר (סעיף סטייה ניכרת) ראה סעיף גבהים. קומה ג – במפלס 9.00 + (683) 1 יח"ד בנסיגה מהחזית הקדמית עם ממ"ד ומרפסת גג. מוצע מהלך מדרגות המוביל לגג במפלס 12.00 + המוצע חורג מהוראות תב"ע 2302 א' יש לצמצם למותר, עד 3 קומות ע"ג קומת מרתף בהתאמה. על אף שמדובר במבנה קיים, לא ניתן לפרסם הקלה למס' הקומות היות וישנה הוראה לעניין סטייה ניכרת בתב"ע 13851 המגבילה גובה המבנה עד 6.00 + (679). גבהים עפ"י טבלה מס' 5 ישנה הפניה לנספח אשר מחייב לענין גובה המבנה ומהווה סעיף סטייה ניכרת. עפ"י נספח מותר עד מפלס 6.00 + (679.90) מעבר לכך יותר מעקה תקני, עם יציאה לגג. מוצע רצפת גג במפלס 12.00 + (686.00) עם מעקה ויציאה לגג. החריגה נובעת מהגדרת ה-0.00 שעפ"י הנספח הינו 0.00 = 673.90 ואילו עפ"י המוצע 0.00 = 675.50 פער של 1.6 מ' וכן הוספת קומה מעבר למותר בנספח. המוצע חורג מהמותר ומהווה סטייה ניכרת, על ע"ב לבצע התאמות נדרשות לנספח ולעמוד במותר. מספר יחידות דיור עפ"י הוראות התכנית 13851 מהווה סעיף סטייה ניכרת ומחייב עפ"י נספח. עפ"י טבלה מס' 5 מותר עד 3 יח"ד (מצוין גם בסעיף 4.1.2 ה) מוצע: 4 יח"ד עבור האגף המערבי, כאשר עפ"י נספח שהינו מחייב לעניין יח"ד מותר עד 3 יח"ד בכל החלקה ולא רק עבור האגף המערבי. חורג מהמותר ומהווה סטייה ניכרת, יש לצמצם למותר.	

ככל ויבנה בהמשך האגף המערבי, לא יוספו יח"ד נוספות ועפ"י סעיף 4.1.2 ה תרשם על כך הערה אזהרה כתנאי למתן היתר. שטחי בניה - סעיף 10(א) - אחוזי הבנייה המרביים יהיו 50% משטח המגרש נטו. שטח המגרש 795 מ"ר, להלן חישוב: $397 \text{ מ"ר} = 795 \times 0.5$ שטח עיקרי מותר שטח עיקרי: 397 מ"ר מוצע שטח עיקרי: 256 מ"ר עומד במותר, ככל הנראה יתרה לניצול 141 מ"ר. קיים פער במניין השטחים העיקריים הקיימים ביחס להיתר מס' 110720 רישוי 2013/355, על ע"ב להציג הסבר לפער. שטחי שרות: סעיף 10(א1) שטחי השירות הינם 8% (עבור אחסנה) משטח הבניה המירבי. $20.48 \text{ מ"ר} = 256 \times 0.08$ מותר שטחי שירות: 22.93 מ"ר מוצע: 15.96 מ"ר עבור מחסן אחד. ככל הנראה עומד במותר, נספח מס' כולל 6 מחסנים ועל ע"ב להציג עד 3 מחסנים, כך שיהיה מחסן לכל יח"ד. תכסית עפ"י טבלה מס' 5 מותר עד 45% ללא התייחסות לסעיף זה, על ע"ב להציג תרשים + חישוב ולהוכיח עמידה בהוראות התכנית. אחסנה עפ"י הנספח 6: מחסנים, חדר הסקה, 3 מק"ח מקורות. התכנון בנספח אינו עומד בקנה אחד עם הוראות התכנית 13851		

המגבילה עד 3 יח"ד כסעיף סטייה ניכרת, כאשר לכל 1 יח"ד אמור להיות משויך מחסן אחד. מוצע: בשונה מנספח, בינוי באגף המערבי בלבד, 1 מחסן, 3 מק"ח מקורות + 1 לא מקורה. על ע"ב לפרסם הקלה מתאימה, היות והבינוי המוצע אינו תואם נספח ולהתאים את המוצע ל-3 יח"ד (חניה + מחסנים). ממדים במסגרת הבקשה ישנו ממ"ד לכל יח"ד, סה"כ 4 ממ"דים. קיים – קומת קרקע (ראה סעיף שטחים) שטח הממ"ד נטו הינו 8.98 מ"ר השטח החורג מהמותר ע"פ תקנות מחושב במניין השטחים העיקריים כנדרש. מוצע - ממ"ד עבור כל יח"ד חדשה, סה"כ 3 ממ"דים. עבור דירות: 2,3,4 שטח הממ"ד למגורים נטו הינו 8.98 מ"ר, השטח החורג מהמותר ע"פ תקנות מחושב במניין השטחים העיקריים כנדרש. חורג מהמותר, מס' יח"ד מהווה סעיף סטייה ניכרת ולפיו מותר עד 3 יח"ד. על ע"ב לצמצם למותר תכנון הממ"דים בהתאמה עד 3 ממ"דים. מרפסות זיז במסגרת הבקשה מוצע מרפסות גג בלבד. מדרגות וגדרות להריסה סעיף 6.4- הגדרות המסומנים בתשריט בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1 מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי למתן היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם או לפני העברת השטח ע"ש העירייה, במועד המוקדם שביניהם. תחום החלקה בתשריט צבוע בצהוב כך שלא ניתן להבחין באלמנטים להריסה. עם זאת במסגרת הבקשה מוצע הריסה של גדר או קיר הגובל בשכן ובנוסף אלמנט להריסה בתחום ייעוד הדרך. ככל הנראה עומד במותר – נוסף כתנאי להיתר. גדרות תב"ע 2302 א' – סעיף 10 ט- גובה המירבי של קיר תומך יהיה 1.60 מפני הקרקע הסופיים. במגרשים בשיפוע מעל 15% יותר עד 2.20 מ'. על ע"ב להציע שינויים מהיתר קיים 2013/355 ולהוכיח עמידה בהוראות התכנית.	

עיצוב אדריכלי עפ"י תב"ע 2302א – סעיף 13(1) - הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה. במסגרת הבקשה לא מצוין חומר גמר . קולטי שמש על הגג סעיף 6.7 - - בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ללא התייחסות לסעיף זה, חורג מהמותר. תימוכין קניינים בשטח משותף בדיקת בעלויות בוצע ע"י דסק השירות ובאחריותם. תצ"ר סעיף 4.1.2 ח(5) – תנאי למתן היתר יהא הכנת תצ"ר ורישום ע"י מגיש התכנית ועל חשבונו. נוסף כתנאי להיתר. שלביות ביצוע סעיף 7.1 הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים חורג מהמותר, היתכנות לפרסום הקלה בכדי לעמוד במותר. על ע"ב להציג תכנית בינוי לכל החלקה ולציין באגף המערבי שלא במסגרת זו. תנאים למתן היתר - נוספו כתנאים לקבלת היתר הגשת תכנית פיתוח שטח למגרש בקנ"מ, 1:100 לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את כל האלמנטים שיידרשו. תכנון חניון מפורט, הסדר הכניסה והיציאה אחיו וממנו תיאום עם אגף שפ"ע לענין החזרת השטח לקדמותו בתום הבניה ולענין נטיעת עצים ופיתוח מערכת השקיה בשטח. התכנית.		

הריסת חלק הגדר המסומן בתשריט ובנספח הבינוי להריסה לבקשה שבנדון התקבלו האישורים החיוניים לבניית יח"ד (במעמד פתיחת תיק): חברת חשמל – מאושר מתאריך 12/01/2025 ע"י המערכת. ללא עדות לאישור במערכת. מתוּק טופס 19 ואישור רשות העתיקות במקום זאת. על ע"ב להזין את האישור הדרוש. רשות העתיקות – מאושר מתאריך 12/01/2025 ע"י ארז נחום. התקבל מכתב מתאריך 29/04/2025 לדרישת חיתוכי בדיקה לאחר, כולל הזמנה לפיקוח. סעיף 3(ה) - אסור לבצע שום עבודה במקרקעין שבנדון ללא נוכחות ואישור של המפקח – נוסף כתנאי בהיתר. תנאים טרם דיון איכות הסביבה – מאושר מתאריך 16/10/2025 ע"י אדלר שירה. הערה: תכנית מאושרת בהתאם להרמוניקה הסרוקה במערכת הרישוי מתאריך 12/01/2025 תוספת בניה על מבנה קיים ללא נגיעה בקרקע. הריסות במבנה שנבנה אחרי שנות 2000. אין תנאים מיוחדים שפ"ע – מאושר מתאריך 08/07/2025 כהנה ענבל סבי תברואה – מאושר מתאריך 11/11/2025 ע"י מזרחי שני. הערה: 4 יח"ד, יש לתכנן פח 1 בנפח 1000 ליטר . הסדרי תנועה – מאושר מתאריך 04/11/2025 ע"י זבריקו בת אל הערה: אין התנגדות לתכנית קיימות 3 מ"ח עבור יחידה אחת עפ"י היתר מאושר מס' 2013/0355.00 לטובת 3 יח"ד חדשות מוצע חניה אחת נוספת + 2 מ"ח מהיתר המאושר סה"כ 4 מ"ח עבור 4 יח"ד חדשות וקיימות בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי. תנאי לטופס 4 - אישור רשות תמרור.		

מחלקת דרכים – מאושר מתאריך 23/10/2025 ע"י חמארשה דאנא 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 המחלקה לבקרה פיזית - 4 מק"ח 4 יח"ד קיימות + חדשות	10
	הערת אזהרה -תבע 13851- עד 3 יח"ד לא תותר תוספת יח"ד סטייה ניכרת	11
	אלמנטים להריסה יהרסו כתנאי לקבלת היתר	12
	הפקעה - השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה במקומית	13
	נכסים	14
	רישום תצ"ר	15
	תאום ואישור אגף שפ"ע	16
	תכנית פיתוח בקנ"מ 1:100 לאישור מהנדס הוועדה המקומית	17
	תכנון חניה מפורט -סעיף 4.1.2 ט - הסדר הכניסה והיציאה אחיו וממנו	18
	אישור מחלקת נכסים בדבר קבלת כתב התחייבות	19
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח	20
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	21
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	22
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	23

המלצת האגף
לדחות במתכונת המוצעת

חריגה בזכויות הבניה לעניין גובה ומס' יח"ד המהווים סעיפי סטייה ניכרת.

קיימות חריגות נוספות מהוראות התכניות החלות לענין שלביות, מס' הקומות וגובה קירות תמך המותרים. מעבר לכך ישנם ליקויים ע"ג ההרמוניקה.

מספר קומות

עפ"י תב"ע 13851 סעיף 4.1.2 הנספח מחייב לענין מס' הקומות ולפיו מותר עד 3 קומות (עד מפלס $+6.00$).

עפ"י טבלה מס' 5 מותר "כמאפשר בתכנית 2302א"

עפ"י תב"ע 2302 – אזור מיוחד 5 –

סעיף 10 ב- "מס' הקומות המירבי לא יעלה על שלוש קומות מעל קומת המרתף המיועדת לשטחי שירות..."

ההוראה זהה ולפיה מותר עד 3 קומות.

קיים (מרתף + קומת קרקע) : הופק היתר מס' 110720 | רישוי 2013/355

קומת מרתף - במפלס 2.50 - (673) במסגרת בקשה זו קומת המרתף משמשת כקומת שירות – סה"כ 3 מק"ח מקורות + 1 חניה לא מקורה + מחסן 1

קומת קרקע – במפלס 0.00 (675) 1 יח"ד עם ממ"ד

ישנו פער בין ההיתר שהופק למוצג במסגרת הבקשה, על ע"ב להתייחס להיתר הקיים ולבצע התאמות נדרשות באם להריסה או כמוצע במסגרת בקשה זו (שינוי מהיתר קיים), בנוסף על ע"ב להציע תכנון בשונה מנספח היות והתכנון בנספח מיעד 6 מחסנים כאשר ישנה הוראה המהווה סעיף סטייה ניכרת המגבילה עד 3 יח"ד, כך שתכנון המחסנים אמור להיות תואם עד 3 מחסנים.

היות והנספח אינו מחולק לאגפים ומציע עד 3 יח"ד בכל החלקה ובמסגרת הבקשה המוצע מתייחס לאגף מזרחי בלבד ומתכלל את היח"ד המותרות, ישנה היתכנות לפרסום הקלה מתאימה בכדי לעמוד במותר.

מוצע :

קומה א – במפלס $+3.00$ (678) 1 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גג.

קומה ב – במפלס $+6.00$ (680) 1 יח"ד בנסיגה מהחזית הקדמית עם ממ"ד ומרפסת גג. – מפלס קומה זו חורגת לענין גובה המבנה המותר (סעיף סטייה ניכרת) ראה סעיף גבהים.

קומה ג – במפלס $+9.00$ (683) 1 יח"ד בנסיגה מהחזית הקדמית עם ממ"ד ומרפסת גג.

מוצע מהלך מדרגות המוביל לגג במפלס $+12.00$

המוצע חורג מהוראות תב"ע 2302א' יש לצמצם למותר, עד 3 קומות ע"ג קומת מרתף בהתאמה.

על אף שמדובר במבנה קיים, לא ניתן לפרסם הקלה למס' הקומות היות וישנה הוראה לעניין סטייה ניכרת בתב"ע 13851 המגבילה גובה המבנה עד $+6.00$ (679).

גבהים

עפ"י טבלה מס' 5 ישנה הפניה לנספח אשר מחייב לענין גובה המבנה ומהווה סעיף סטייה ניכרת. עפ"י נספח מותר עד מפלס +6.00 (679.90) מעבר לכך יותר מעקה תקני, עם יציאה לגג.

מוצע: רצפת גג במפלס +12.00 (686.00) עם מעקה ויציאה לגג. החריגה נובעת מהגדרת ה-0.00 שעפ"י הנספח הינו 0.00 = 673.90 ואילו עפ"י המוצע 0.00 = 675.50 פער של 1.6 מ' וכן הוספת קומה מעבר למותר בנספח.

המוצע חורג מהמותר ומהווה סטייה ניכרת, על ע"ב לבצע התאמות נדרשות לנספח ולעמוד במותר.

מספר יחידות דיור

עפ"י הוראות התכנית 13851 מהווה סעיף סטייה ניכרת ומחייב עפ"י נספח.

עפ"י טבלה מס' 5 מותר עד 3 יח"ד (מצוין גם בסעיף 4.1.2 ה)

מוצע: 4 יח"ד עבור האגף המערבי, כאשר עפ"י נספח שהינו מחייב לעניין יח"ד מותר עד 3 יח"ד בכל החלקה ולא רק עבור האגף המערבי.

חורג מהמותר ומהווה סטייה ניכרת, יש לצמצם למותר.

ככל ויבנה בהמשך האגף המערבי, לא יוספו יח"ד נוספות ועפ"י סעיף 4.1.2 ה תרשם על כך הערה אזהרה כתנאי למתן היתר.

שטחי בניה -

עפ"י תב"ע 2302 א' סעיף 10(א) - אחוזי הבנייה המרביים יהיו 50% משטח המגרש נטו.

שטח המגרש 795 מ"ר, להלן חישוב:

$$397 \text{ מ"ר} = 795 \times 0.5$$

שטח עיקרי

מותר שטח עיקרי: 397 מ"ר

מוצע שטח עיקרי: 256 מ"ר

עומד במותר, ככל הנראה יתרה לניצול 141 מ"ר.

קיים פער במניין השטחים העיקריים הקיימים ביחס להיתר מס' 110720 רישוי 2013/355, על ע"ב להציג הסבר לפער.

שטחי שרות:

עפ"י תב"ע 2302 א' סעיף 10א(1) שטחי השירות הינם 8% (עבור אחסנה) משטח הבניה המירבי.

$$20.48 \text{ מ"ר} = 256 \times 0.08$$

מותר שטחי שירות : 22.93 מ"ר

מוצע : 15.96 מ"ר עבור מחסן אחד.

ככל הנראה עומד במותר, נספח מס' כולל 6 מחסנים ועל ע"ב להציג עד 3 מחסנים, כך שיהיה מחסן לכל יח"ד.

תכנית

עפ"י טבלה מס' 5 מותר עד 45%

ללא התייחסות לסעיף זה, על ע"ב להציג תרשים + חישוב ולהוכיח עמידה בהוראות התכנית.

אחסנה

עפ"י הנספח : 6 מחסנים, חדר הסקה, 3 מק"ח מקורות.

התכנון בנספח אינו עומד בקנה אחד עם הוראות התכנית 13851 המגבילה עד 3 יח"ד כסעיף סטייה ניכרת, כאשר לכל 1 יח"ד אמור להיות משויך מחסן אחד.

מוצע : בשונה מנספח, בינוי באגף המערבי בלבד, 1 מחסן, 3 מק"ח מקורות + 1 לא מקורה.

על ע"ב לפרסם הקלה מתאימה, היות והבינוי המוצע אינו תואם נספח ולהתאים את המוצע ל-3 יח"ד (חניה + מחסנים).

ממדים

במסגרת הבקשה ישנו ממ"ד לכל יח"ד, סה"כ 4 ממ"דים.

קיים – קומת קרקע (ראה סעיף שטחים) שטח הממ"ד נטו הינו 8.98 מ"ר השטח החורג מהמותר ע"פ תקנות מחושב במניין השטחים העיקריים כנדרש.

מוצע - ממ"ד עבור כל יח"ד חדשה, סה"כ 3 ממ"דים. עבור דירות : 2,3,4 שטח הממ"ד למגורים נטו הינו 8.98 מ"ר, השטח החורג מהמותר ע"פ תקנות מחושב במניין השטחים העיקריים כנדרש.

חורג מהמותר, מס' יח"ד מהווה סעיף סטייה ניכרת ולפיו מותר עד 3 יח"ד. על ע"ב לצמצם למותר תכנון הממ"דים בהתאמה עד 3 ממ"דים.

גדרות

תב"ע 2302א' – סעיף 10 ט- גובה המירבי של קיר תומך יהיה 1.60 מפני הקרקע הסופיים. במגרשים בשיפוע מעל 15% יותר עד 2.20 מ'.

על ע"ב להציע שינויים מהיתר קיים 2013/355 ולהוכיח עמידה בהוראות התכנית.

עיצוב אדריכלי

עפ"י תב"ע 2302א' – סעיף 13(1) - הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.

במסגרת הבקשה לא מצוין חומר גמר.

קולטי שמש על הגג

סעיף 6.7 -בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

ללא התייחסות לסעיף זה, חורג מהמותר.

שלביות ביצוע

סעיף 7.1 הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים

חורג מהמותר, היתכנות לפרסום הקלה בכדי לעמוד במותר.

על ע"ב להציג תכנית בינוי לכל החלקה ולציין באגף המערבי שלא במסגרת זו.

לבקשה שבנדון התקבלו האישורים החיוניים לבניית יח"ד (במעמד פתיחת תיק):

חברת חשמל – מאושר מתאריך 12/01/2025 ע"י המערכת.

ללא עדות לאישור במערכת. מתווק טופס 19 ואישור רשות העתיקות במקום זאת. על ע"ב להזין את האישור הדרוש.

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 - 15/01/2026 - כו טבת תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/10
מספר בקשה	<u>1988/0120.05</u>
מספר סידורי	<u>33</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	שינויים בבנין קיים, בניית בריכה פרטית
שימוש עיקרי	בריכת שחייה לא לרווח, מגורים
מהות בקשה	בניית בריכה פרטית
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר שטיינברג יונתן
עורך הבקשה	אדריכל גולדברג שרגא
מתכנן השלד	מהנדס בנואליד אלי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	2

כתובת האתר

רוזאניס 3, מושבה גרמנית

גוש	חלקה	בשלמות
30010	9	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2878	תחילת תוקף	27/08/1989			
30010ג	תחילת תוקף	16/07/1959			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

ע"פ נתוני המערכת לא נמצא היתר בנייה לבניין המקורי יש לציין ע"ג תכניות הקומות.

מהות הבקשה :

הבקשה המוצעת ברחוב רוזאניס 3, מושבה הגרמנית. גוש: 30010 חלקה: 9.

מדובר בתוספת בריכה בחצר.

מצב מוצע :

מוצע בבקשה תוספת בריכה שחייה בחצר הבית במפלס 750.69.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

בוצע משלוח הודעות לפי תקנה 36 ולפי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

עפ"י נתוני המערכת תום מועד התנגדויות נכון ליום 03/07/2025.

בעלי העניין בנכס :

בוצע בדיקה באחראיות במסגרת דסק שרות במעמד התיק.

מידע קודם

מתאריך	
30/12/2025	הכנת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149
	הבקשה אינה עומדת בתחום קווי הבניין כאשר תכנית שאושרה לפני כניסתו לתוקף של תיקון סעיף 4 לתקנות – כלומר, לפני יום 16.01.2013 בין שהיא כוללת ובין שהיא לא כוללת סעיף סטייה ניכרת לעניין מרווחים ו/או קווי בניין- אין מניעה משפטית לאשר בריכה מחוץ לקו בניין, בכפוף לפרסום הקלה- התכנית החלה הינה לפני 16.1.13 לכן עפ"י הרשום מעלה יש צורך בפרסום הקלה לאחר תיקון כלל הערות ההמלצה יש לפרסם את ההקלות הבאות : "הקלה לחריגה מקו בניין (לציין איזו חזית)" הקלה לעניין בנייה במרווחים (יש לציין את סוג החזית ואת אחוז החריגה מהמרווח עפ"י החזית). הבקשה מובאת לפרסום הקלה ראה מעלה כאשר טרם ביצוע ההליך הפרסומי יש לתקן ע"פ ההערות. להלן הסעיפים הנדרשים לתיקון :

היתרים קודמים : ע"פ נתוני המערכת לא נמצא היתר בנייה לבניין המקורי יש לציין ע"ג תכניות הקומות. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס' 2024/6525 שהוגש מיום 29/10/2024 ע"י המחלקה למידע תכנוני. עפ"י תיק המידע הקו המסומן באדום הוא עפ"י תכנית המתאר. מוצע בבקשה בריכת שחייה בחזית צידי, מחוץ לקו הבניין ראה המשך הסבר בסעיף בריכת שחייה. בריכת שחייה : מוצע בבקשה בריכת שחייה בגודל של כ- 16.12 מ"ר – עורך הבקשה אינו מציג מספיק נתונים לגבי הבריכה המוצעת כיוון שהתכנית שהוגשה אינה ברורה ואינה במלואה -יש להוסיף לבקשה לצורך בחינת הבקשה פרט בחדר בקני"מ 1: 20 או 1: 50 לרבות פתרון ניקוז עם ציון חומרי הבניה, בהיצמד לפרטים המצוינים הרלוונטיים בסעיפים 21.1.4.6 , בריכות פרטיות . ע"פ המדיניות המחלקה הבריכה תמוקם בחזית האחורית של המבנה או בחזית הקדמית (רק אם גובלת בדרך /מעבר ציבורי / שצ"פ / שפ"פ) , תוך שמירה על מרחק מינימלי של 1.00 מ' מגבול המגרש - הבריכה המוצע לא עומד בסעיף. במידה וישנו הסבר רלוונטי למיקום הנוכחי ולבחירת החזית המוצעת יש להציג עם פירוט וייבחר ע"י הצוות המקצועי. בחזית צידי דית הגובלת עם חלקות למגורים, לא תותר הקמת בריכה - הבריכה המוצעת הינה בחזית צידית וגובלת עם חלקה למגורים לא ניתן לאשר. הבריכה תהיה ללא קירוי - הבריכה המוצעת אינה מקורה עומד בסעיף זה. עמידה בקו הבניין : תכנית שאושרה לפני כניסתו לתוקף של תיקון סעיף 4 לתקנות – כלומר, לפני יום 16.01.2013 בין שהיא כוללת ובין שהיא לא כוללת סעיף סטייה ניכרת לעניין מרווחים ו/או קווי בניין- אין מניעה משפטית לאשר בריכה מחוץ לקו בניין, בכפוף לפרסום הקלה- התכנית החלה הינה לפני 16.1.13 לכן עפ"י הרשום מעלה יש צורך בפרסום הקלה לאחר תיקון כלל הערות ההמלצה יש לפרסם את ההקלות הבאות :		

"הקלה לחריגה מקו בניין (לציין איזו חזית)" הקלה לעניין בנייה במרווחים (יש לציין את סוג החזית ואת אחוז החריגה מהמרווח עפ"י החזית). יש לעמוד בהנחיות הבאות : • 21.1.1.1 עד 21.1.5.5 (חלק כ"א 'ברוכות שחייה'). • מבנה בריכת השחיה יתוכנן כמפורט בסעיף 21.1.2.3 (מבנה בריכת שחיה) • בקשה להיתר הכוללת בריכה, תכלול פרט בחדר בקני"מ 1:20 / 1:50 לרבות פתרון ניקוז עם ציון חומרי בניה, בהיצמד לפרטים המצוינים הרלוונטים בסעיפים 21.1.4.6 (ברוכות פרטיות) פתחים : מוצע שינוי בפתחים במפלס +0.35 , הפיכת חלון לדלת והפיכת דלת לחלון- יש להציג שינוי זה ע"ג החזיתות כדי לבחון באם קיימת פגיעה בחזית המבנה, רק לאחר השלמת הסעיפים ייבחן באם ניתן לאשר לא ניתן לאשר. אישור שימור- כיוון שבמנה זה בנין אופייני יש לקבל אישור לכל שינוי במבנה ע"י מחלקת השימור. תנאים טרם דיון חו"ד מחלקת השימור- לא התקבלה תשובה מהגורם בתאריך 15/09/2025 - יש לקבל את חו"ד זה. על עורך הבקשה לתקן את הליקויים המסומנים ע"ג תכנית a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים\פרסום. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2878 תחילת תוקף : 27/08/1989 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 2878 תוקף 27/08/1989, אזור מגורים 1 מיוחד (נבחן עפ"י תכנית זו) תכנית מתאר 62 - כפיפות תקנות התכנון והבניה. סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה עפ"י סעיף 8, א "הבינוי שעפ"י התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטייה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או הגדלת אחוזי בניה, שלא בהתאם לתכנית זו תראה כסטייה ניכרת". בבקשה מוצעת בריכת שחייה ואין כל הגדלה אחוזי הבניה או תוספת קומות. נספח בינוי לא קיים נספח בינוי עבור תוכנית זו. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס' 2024/6525 שהוגש מיום 29/10/2024 ע"י המחלקה למידע תכנוני.	30/12/2025	חוות דעת תכנונית

עפ"י תיק המידע הקו המסומן באדום הוא עפ"י תכנית המתאר. מוצע בבקשה בריכת שחייה בחזית צידי, מחוץ לקוו הבניין ראה המשך הסבר בסעיף בריכת שחייה. מספר קומות לא מבוקש הגדלת מס הקומות הקיימות. גבהים לא מבוקש הגדלה בגובה הקיים. מספר יחידות דיור לא מבוקש תוספת יח"ד. שטחי בניה לא מבוקשת הגדלה בשטחי הבניה. בריכת שחייה : מוצע בבקשה בריכת שחייה בגודל של כ- 16.12 מ"ר – עורך הבקשה אינו מציג מספיק נתונים לגבי הבריכה המוצעת כיוון שהתכנית שהוגשה אינה ברורה ואינה במלואה -יש להוסיף לבקשה לצורך בחינת הבקשה פרט בחדך בקני"מ 1: 20 או 1: 50 לרבות פתרון ניקוז עם ציון חומרי הבניה, בהיצמד לפרטים המצוינים הרלוונטיים בסעיפים 21.1.4.6 , בריכות פרטיות . ע"פ המדיניות המחלקה הבריכה תמוקם בחזית האחורית של המבנה או בחזית הקדמית (רק אם גובלת בדרך /מעבר ציבורי / שצ"פ / שפ"פ) , תוך שמירה על מרחק מינימלי של 1.00 מ' מגבול המגרש - הבריכה המוצע לא עומד בסעיף. במידה וישנו הסבר רלוונטי למיקום הנוכחי ולבחירת החזית המוצעת יש להציג עם פירוט וייבחר ע"י הצוות המקצועי. בחזית צידי דית הגובלת עם חלקות למגורים, לא תותר הקמת בריכה - הבריכה המוצעת הינה בחזית צידית וגובלת עם חלקה למגורים לא ניתן לאשר. הבריכה תהיה ללא קירוי - הבריכה המוצעת אינה מקורה עומד בסעיף זה.		

עמידה בקו הבניין : תכנית שאושרה לפני כניסתו לתוקף של תיקון סעיף 4 לתקנות – כלומר, לפני יום: 16.01.2013 בין שהיא כוללת ובין שהיא לא כוללת סעיף סטייה ניכרת לעניין מרווחים ו/או קווי בניין- אין מניעה משפטית לאשר בריכה מחוץ לקו בניין, בכפוף לפרסום הקלה- התכנית החלה הינה לפני 16.1.13 לכן עפ"י הרשום מעלה יש צורך בפרסום הקלה לאחר תיקון כלל הערות ההמלצה יש לפרסם את ההקלות הבאות : "הקלה לחריגה מקו בניין (לציין איזו חזית)" הקלה לעניין בנייה במרווחים (יש לציין את סוג החזית ואת אחוז החריגה מהמרווח עפ"י החזית). יש לעמוד בהנחיות הבאות : • 21.1.1.1 עד 21.1.5.5 (חלק כ"א 'בריכות שחייה'). • מבנה בריכת השחיה יתוכנן כמפורט בסעיף 21.1.2.3 ('מבנה בריכת שחיה') • בקשה להיתר הכוללת בריכה, תכלול פרט בחתך בקנ"מ 1:20 / 1:50 לרבות פתרון ניקוז עם - ציון חומרי בניה, בהיצמד לפרטים המצוינים הרלוונטים בסעיפים 21.1.4.6 ('בריכות פרטיות') פתחים : מוצע שינוי בפתחים במפלס +0.35 , הפיכת חלון לדלת והפיכת דלת לחלון- יש להציג שינוי זה ע"ג החזיתות כדי לבחון באם קיימת פגיעה בחזית המבנה, רק לאחר השלמת הסעיפים ייבחן באם ניתן לאשר לא ניתן לאשר. אישור שימור- כיוון שבמנה זה בנין אופייני יש לקבל אישור לכל שינוי במבנה ע"י מחלקת השימור. תנאים טרם דיון חו"ד איכות סביבה- התנאי אושר בתאריך 10/09/2025 ע"י אדלר שירה. חו"ד מחלקת השימור- לא התקבלה תשובה מהגורם בתאריך 15/09/2025 - יש לקבל את חו"ד זה.		

הערות גרפיות : יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג הרמוניקה a		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	2
	תשלום אגרת בניה	3
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	4
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	5
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	6
	הצהרת ע"ב על תכנון הברכה בהתאם לקבוע בתקנות החוק	7
	תוגש הצהרה ע"י עורך הבקשה כי הוא תכנן את הברכה תוך ייעוץ עם אנשי מקצוע מוסמכים לשם עמידה בכל ההנחיות המעוגנות בסעיפים הנ"ל.	8
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	9
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	10
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	11

המלצת האגף
לפרסם לפי סעיף 149

הבקשה אינה עומדת בתחום קווי הבניין כאשר תכנית שאושרה לפני כניסתו לתוקף של תיקון סעיף 4 לתקנות – כלומר, לפני יום: 16.01.2013 בין שהיא כוללת ובין שהיא לא כוללת סעיף סטייה ניכרת לעניין מרווחים ו/או קווי בניין- אין מניעה משפטית לאשר בריכה מחוץ לקו בניין, בכפוף לפרסום הקלה- התכנית החלה הינה לפני 16.1.13 לכן עפ"י הרשום מעלה יש צורך בפרסום הקלה לאחר תיקון כלל הערות ההמלצה יש לפרסם את ההקלות הבאות:

"הקלה לחריגה מקו בניין (לציין איזו חזית)"

הקלה לעניין בנייה במרווחים (יש לציין את סוג החזית ואת אחוז החריגה מהמרווח עפ"י החזית).

הבקשה מובאת לפרסום הקלה ראה מעלה כאשר טרם ביצוע ההליך הפרסומי יש לתקן ע"פ ההערות.

להלן הסעיפים הנדרשים לתיקון:

היתרים קודמים :

ע"פ נתוני המערכת לא נמצא היתר בנייה לבניין המקורי יש לציין ע"ג תכניות הקומות.

קווי בניין

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס' 2024/6525 שהוגש מיום 29/10/2024 ע"י המחלקה למידע תכנוני.

עפ"י תיק המידע הקו המסומן באדום הוא עפ"י תכנית המתאר.

מוצע בבקשה בריכת שחייה בחזית צידי, מחוץ לקווי הבניין ראה המשך הסבר בסעיף בריכת שחייה.

בריכת שחייה :

מוצע בבקשה בריכת שחייה בגודל של כ- 16.12 מ"ר – עורך הבקשה אינו מציג מספיק נתונים לגבי הבריכה המוצעת כיוון שהתכנית שהוגשה אינה ברורה ואינה במלואה -יש להוסיף לבקשה לצורך בחינת הבקשה פרט בחדר בקני"מ 1: 20 או 1: 50 לרבות פתרון ניקוז עם ציון חומרי הבניה, בהיצמד לפרטים המצוינים הרלוונטיים בסעיפים 21.1.4.6 , בריכות פרטיות .

ע"פ המדיניות המחלקה הבריכה תמוקם בחזית האחורית של המבנה או בחזית הקדמית (רק אם גובלת בדרך /מעבר ציבורי / שצ"פ / שפ"פ) , תוך שמירה על מרחק מינימלי של 1.00 מ' מגבול המגרש - הבריכה המוצעת לא עומד בסעיף.

במידה וישנו הסבר רלוונטי למיקום הנוכחי ולבחירת החזית המוצעת יש להציג עם פירוט וייבחר ע"י הצוות המקצועי.

בחזית צידי גובלת עם חלקות למגורים, לא תותר הקמת בריכה - הבריכה המוצעת הינה בחזית צידית וגובלת עם חלקה למגורים לא ניתן לאשר.

הבריכה תהיה ללא קירוי - הבריכה המוצעת אינה מקורה עומד בסעיף זה.

עמידה בקו הבניין :

תכנית שאושרה לפני כניסתו לתוקף של תיקון סעיף 4 לתקנות – כלומר, לפני יום: 16.01.2013 בין שהיא כוללת ובין שהיא לא כוללת סעיף סטייה ניכרת לעניין מרווחים ו/או קווי בניין- אין מניעה משפטית לאשר בריכה מחוץ לקו בניין, בכפוף לפרסום הקלה- התכנית החלה הינה לפני 16.1.13 לכן עפ"י הרשום מעלה יש צורך בפרסום

הקלה לאחר תיקון כלל הערות ההמלצה יש לפרסם את ההקלות הבאות :

"הקלה לחריגה מקו בניין (לציין איזו חזית)"

הקלה לעניין בנייה במרווחים (יש לציין את סוג החזית ואת אחוז החריגה מהמרווח עפ"י החזית).

יש לעמוד בהנחיות הבאות :

- 21.1.1.1 עד 21.1.5.5 (חלק כ"א 'ברוכות שחיה').
- מבנה בריכת השחיה יתוכנן כמפורט בסעיף 21.1.2.3 ('מבנה בריכת שחיה')
- בקשה להיתר הכוללת בריכה, תכלול פרט בחתך בקני"מ 1:20 / 1:50 לרבות פתרון ניקוז עם ציון חומרי בניה, בהיצמד לפרטים המצוינים הרלוונטים בסעיפים 21.1.4.6 ('ברוכות פרטית')

פתחים :

מוצע שינוי בפתחים במפלס +0.35, הפיכת חלון לדלת והפיכת דלת לחלון- יש להציג שינוי זה ע"ג החזיתות כדי לבחון באם קיימת פגיעה בחזית המבנה, רק לאחר השלמת הסעיפים ייבחן באם ניתן לאשר לא ניתן לאשר.

אישור שימור- כיוון שבמנה זה בנין אופייני יש לקבל אישור לכל שינוי במבנה ע"י מחלקת השימור.

תנאים טרם דיון

חוו"ד מחלקת השימור- לא התקבלה תשובה מהגורם בתאריך 15/09/2025. יש לקבל את חוו"ד זה.

על עורך הבקשה לתקן את הליקויים המסומנים ע"ג תכנית a.

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

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 15/01/2026 - כו טבת תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/10
מספר בקשה	<u>2002/0433.03</u>
מספר סידורי	<u>34</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	סגירת גג למדרגות (הכשרת עבירה) +השלמת גג
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	נאמן רוני
עורך הבקשה	הנדסאי גדז" אילנה
מתכנן השלד	סירוקה יצחק
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	8

כתובת האתר

שאול אביגור 21 23 , חומת שמואל

גוש	חלקה	בשלמות
29935	39	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
7347	תחילת תוקף	11/12/2001	1	אזור מגורים מיוחד	5802

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה-

ע"פ נתוני המערכת קיימים מס' היתרים רלוונטים שהופקו בחלקה הנידונה :

היתר מס' 2002/433.00 בניה חדשה.

היתר מס' 2002/433.01 תכנית שינויים.

היתר מס' 2002/433.02 תכנית שינויים.

מהות הבקשה-

הבקשה מוצעת בשכונת חומת שמואל, רחוב שאול אביגדור 21. גוש : 29935, חלקה : 39.

מצב קיים

בניין מגורים בן 5 קומות מעל קומות חנייה.

מצב מוצע

הוספת קומה שישית, לרבות סגירת מרפסת לשטח שירות, הוספת פרגולה למרפסת קיימת, והוספת מרפסות זיז.

בעלויות-

הזכויות בנכס שייכות למבקשים: משי' נאמן, סררו, סממה, וגלזר. 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. תום מועד להגשת התנגדויות - 03/07/2025.

-לפי נתוני המערכת, התקבלה התנגדות אחת.

מידע קודם

מתאריך	
05/01/2026	חוות דעת תכנונית
	חוות דעת תכנונית
	מס' תכנית שחלה בחלקה :
	7347
	תחילת תוקף :
	11/12/2001
	ייעוד הקרקע :
	אזור מגורים מיוחד
	תכניות כפופות : 5053 א, תכנית המתאר.
	סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית
	החלה בחלקה הנדונה :
	התכנית החלה בחלקה הנידונה אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת.

שלביות ביצוע אין התייחסות לשלביות ביצוע בהוראות התכנית. קווי בניין הבחינה נערכה לפי תיק מידע מס' 2023/7316.00 בתאריך 26/03/2024 ע"י המחלקה למידע תכנוני. "קו בניין מחייב חדש סומן בצבע אדום, קו בניין תת קרקעי חדש בצבע כחול, קו בניין מחייב מאושר סומן בירוק".. -לא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. על עורך הבקשה לסמן קו בניין וגבול מגרש ע"ג התכנית. מספר קומות עפ"י הוראות התכנית, סעיף 13 ו' (1) : "יהיה גובה הבניינים חמש קומות מעל קומת חנייה".. במגרש נשוא הבקשה קיים בניין מגורים בן חמש קומות. הבקשה מציעה הוספת קומה שישית. בהתאם לתקנות סטייה ניכרת, ניתן לאשר הוספת קומה בכפוף לפרסום הקלה מתאימה. לפיכך, על עורך הבקשה לפרסם הקלה בגין הוספת קומה וגובה מכוח תקנות סטייה ניכרת. גבהים גובה הבנייה הקיימת הינו : 15 מ'. עפ"י הבקשה, מוצעת הוספת קומה, כאשר גובה הרצפה העליונה של גג המבנה המוצע הינו : 18 מ'.		

מספר יחידות דיור עפ"י הוראות התכנית, נספח 1 לבניינים מס' 8 ו-7 : מס' יח"ד המותרות הינו 6 יח"ד לכל בניין. בשני הבניינים קיימות 6 יח"ד. -הבקשה אינה מציעה תוספת יח"ד. שטחי בניה עפ"י סעיף 9ה' : "מודגש בזאת כי שטחי המירביים .. יהיו בהתאם לשטחי הבנייה המירביים המאושרים בתכנית מס 5053 א'". עפ"י תכנית 5053 א', טבלת זכויות בניה, סה"כ שטחים עיקריים ושטחי שירות למגרש 114 - 4480 מ"ר. עפ"י הבקשה, מוצע סה"כ שטח בנייה עיקרי של 153.96 מ"ר עבור 4 יח"ד. טרם ניתן לבחון את עמידת הבקשה בשטחי הבנייה המותרים, וזאת מאחר ולא הובהר מכוח מה מתבקשת תוספת השטח העיקרי. לפיכך, על עורך הבקשה : לציין במלל ע"ג ההרמוניקה הסבר מפורט באשר למקור הזכויות המבוקשות . להציג טבלת זכויות מסודרת, הכוללת פירוט השטחים שנוצלו עד כה בכלל החלקה (לרבות מספרי היתר) , וכן ציון האם נותרו שטחים לניצול עתידי . יש לציין כי בחלקה קיימים 4 בניינים. עפ"י הנספח, בניינים מס' 1,2,7,8. עפ"י ה-gis , בניינים מס' 15, 13, 23, 21. *בבדיקת השטחים, יש להתייחס למספר הבניינים המצוינים לעיל.		

מחסנים עפ"י הבקשה, מוצע להפוך שטח מרפסת למחסן בארבעת יחידות הדיור. לא ניתן לאשר סגירת המרפסות לשטח שירות, מאחר שלא הובהר האם נותרו שטחי שירות לניצול וכן מחסנים מאושרים כתת קרקעיים ולא בקומה חמישית. בנוסף, לפי ההיתר המקורי, תוכננו מחסנים בקומת החנייה לכל אחת מיחידות הדיור בחלקה. לפיכך, לא ניתן לאשר את תכנון המחסנים ויש להסירם מהבקשה. מרפסות שטח מותר למרפסות זיז מקורות: עד 14 מ"ר, ובלבד שממוצע שטח המרפסות הזיז אינו עולה על 12 מ"ר בבניין. ניתן לאשר עומק מרפסת עד 1.50 מ'. במפלס +12.00 מוצעת הוספת מרפסות זיז מקורות עבור 3 יח"ד. שטחי המרפסות לא חושבו במסגרת הבקשה, ועל כן לא ניתן לבחון אותם. כמו כן, ארבע הדירות סמוכות זו לזו, בעוד שמוצעות רק שלוש מרפסות. לא ניתן לאשר את הוספת המרפסות במתכונת הנוכחית, היות ואין צמד מרפסות. לפיכך יש להוסיף לבקשה מרפסת עבור מש' סממה או לחילופין מעטפת לרבות החתמתם. בנוסף, אין שום התייחסות לתכנית צל רלוונטית ליתר הדירות בבניין לרבות מלוח הודעות. פרגולה במפלס +9.00 מוצעת הוספת פרגולה למרפסת קיימת. הפרגולה תתוכנן מעץ, מתכת או חומר קל אחר.		

פרגולות כלולות בתקנה 101 , יש להסיר מהבקשה. התנגדויות עפ"י נתוני המערכת, הוגשה התנגדות אחת. להלן סיכום ההתנגדות : שימוש בזכויות בניה משותפות : המבקשים מבקשים להרחיב את דירתם ולהוסיף מרפסת, תוך שימוש בזכויות הבניה המשותפות של כלל הדיירים, ללא הסכמתם. מרבית זכויות הבניה שנותרו בבניין שייכות לכלל הדיירים, והמבקשים לא ביקשו את אישורם. פגיעה אדריכלית ואסתטית : הוספת המרפסת בגודל ובמיקום המוצע עלולה לפגוע בחזות הבניין, לגרום לפגם אסתטי חמור וליצור בניין שונה מהותית משאר המבנים במגרש. בשלב זה לא ניתן להתייחס להתנגדות, כיוון שהבקשה מובאת לדחייה במתכונת הנוכחית. תנאים טרם דיון x200f#x200f#אגף שפי"ע-x200f#x200f#- התקבל אישור בתאריך x200f#x200f#09/06/2025 #x200f#x200f# ע"י x200f#x200f# . x200f#x200f#כחהנה ענבל סבי יש לתקן את הערות הבידיקה ע"ג הרמוניקה a.	הכנת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149	05/01/2026
	בגין הוספת קומה וגובה מעל המותר בתב"ע וכן עבור הוספת מרפסת/ מעטפת לרבות תכנית צל. כמו כן, טרם התקבל הסבר מפורט באשר למקור הזכויות המבוקשות.	

להלן תיקונים נדרשים בהתאם לסעיפים : קווי בניין הבחינה נערכה לפי תיק מידע מס' 2023/7316.00 בתאריך 26/03/2024 ע"י המחלקה למידע תכנוני. "קו בניין מחייב חדש סומן בצבע אדום, קו בניין תת קרקעי חדש בצבע כחול, קו בניין מחייב מאושר סומן בירוק".. -לא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. על עורך הבקשה לסמן קו בניין וגבול מגרש ע"ג התכניות. מספר קומות עפ"י הוראות התכנית, סעיף 13 ו' (1) : "יהיה גובה הבניינים חמש קומות מעל קומת חנייה.." במגרש נשוא הבקשה קיים בניין מגורים בן חמש קומות. הבקשה מציעה הוספת קומה שישית. בהתאם לתקנות סטייה ניכרת, ניתן לאשר הוספת קומה בכפוף לפרסום הקלה מתאימה. לפיכך, על עורך הבקשה לפרסם הקלה בגין הוספת קומה מכוח תקנות סטייה ניכרת. שטחי בניה עפ"י סעיף 9ה' : "מודגש בזאת כי שטחי המירביים .. יהיו בהתאם לשטחי הבנייה המירביים המאושרים בתכנית מס 5053 א' ". עפ"י תכנית 5053 א', טבלת זכויות בניה, סה"כ שטחים עיקריים ושטחי שירות למגרש 114 - 4480 מ"ר.		

עפ"י הבקשה, מוצע סה"כ שטח בנייה עיקרי של 153.96 מ"ר עבור 4 יח"ד. טרם ניתן לבחון את עמידת הבקשה בשטחי הבנייה המותרים, וזאת מאחר ולא הובהר מכוח מה מתבקשת תוספת השטח העיקרי. לפיכך, על עורך הבקשה: לציין במלל ע"ג ההרמוניקה הסבר מפורט באשר למקור הזכויות המבוקשות. להציג טבלת זכויות מסודרת, הכוללת פירוט השטחים שנוצלו עד כה בכלל החלקה (לרבות מספרי היתר), וכן ציון האם נותרו שטחים לניצול עתידי. יש לציין כי בחלקה קיימים 4 בניינים. עפ"י הנספח, בניינים מס' 1,2,7,8. עפ"י ה-gis, בניינים מס' 15, 13, 23, 21. *בבדיקת השטחים, יש להתייחס למספר הבניינים המצוינים לעיל. מחסנים עפ"י הבקשה, מוצע להפוך שטח מרפסת למחסן בארבעת יחידות הדיור. לא ניתן לאשר סגירת המרפסות לשטח שירות, מאחר שלא הובהר האם נותרו שטחי שירות לניצול וכן מחסנים יתוכננו כתת קרקעיים ולא בקומה חמישית.. בנוסף, לפי ההיתר המקורי, תוכננו מחסנים בקומת החנייה לכל אחת מיחידות הדיור בחלקה. לפיכך, לא ניתן לאשר את תכנון המחסנים ויש להסירם מהבקשה. מרפסות		

שטח מותר למרפסות זיז מקורות: עד 14 מ"ר, ובלבד שממוצע שטח המרפסות הזיז אינו עולה על 12 מ"ר בבניין. ניתן לאשר עומק מרפסת עד 1.50 מ'. במפלס +12.00 מוצעת הוספת מרפסות זיז מקורות עבור 3 יח"ד. שטחי המרפסות לא חושבו במסגרת הבקשה, ועל כן לא ניתן לבחון אותם. כמו כן, ארבע הדירות סמוכות זו לזו, בעוד שמוצעות רק שלוש מרפסות. לא ניתן לאשר את הוספת המרפסות במתכונת הנוכחית, היות ואין צמד מרפסות. לפיכך יש להוסיף לבקשה מרפסת עבור משי' סממה או לחילופין מעטפת לרבות החתמות. בנוסף, אין שום התייחסות לתכנית צל רלוונטית ליתר הדירות בבניין לרבות משלוח הודעות. . פרגולה במפלס +9.00 מוצעת הוספת פרגולה למרפסת קיימת. הפרגולה תתוכנן מעץ, מתכת או חומר קל אחר. פרגולות כלולות בתקנה 101, יש להסיר מהבקשה. התנגדויות עפ"י נתוני המערכת, הוגשה התנגדות אחת. להלן סיכום ההתנגדות: שימוש בזכויות בניה משותפות: המבקשים מבקשים להרחיב את דירתם ולהוסיף מרפסת, תוך שימוש בזכויות הבניה המשותפות של כלל הדיירים, ללא הסכמתם. מרבית זכויות הבניה שנותרו בבניין שייכות לכלל הדיירים, והמבקשים לא ביקשו את אישורם. פגיעה אדריכלית ואסתטית: הוספת המרפסת בגודל ובמיקום המוצע עלולה לפגוע בחזות הבניין, לגרום לפגם אסתטי חמור וליצור בניין שונה מהותית משאר המבנים במגרש.		

בשלב זה לא ניתן להתייחס להתנגדות, כיוון שהבקשה מובאת לדחייה במתכונת הנוכחית. 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.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף לפרסם לפי סעיף 149

בגין הוספת קומה וגובה מעל המותר בתב"ע וכן עבור הוספת מרפסת/ מעטפת לרבות תכנית צל.

כמו כן, טרם התקבל הסבר מפורט באשר למקור הזכויות המבוקשות.

להלן תיקונים נדרשים בהתאם לסעיפים :

קווי בניין

הבחינה נערכה לפי תיק מידע מס' 2023/7316.00 בתאריך 26/03/2024 ע"י המחלקה למידע תכנוני.

"קו בניין מחייב חדש סומן בצבע אדום, קו בניין תת קרקעי חדש בצבע כחול, קו בניין מחייב מאושר סומן בירוק"..

-לא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים.

על עורך הבקשה לסמן קו בניין וגבול מגרש ע"ג התכניות.

מספר קומות

עפ"י הוראות התכנית, סעיף 13 ו(1) :

"יהיה גובה הבניינים חמש קומות מעל קומת חנייה.."

במגרש נשוא הבקשה קיים בניין מגורים בן חמש קומות.

הבקשה מציעה הוספת קומה שישית.

בהתאם לתקנות סטייה ניכרת, ניתן לאשר הוספת קומה בכפוף לפרסום הקלה מתאימה.

לפיכך, על עורך הבקשה לפרסם הקלה בגין הוספת קומה מכוח תקנות סטייה ניכרת.

שטחי בניה

עפ"י סעיף 9ה' :

"מודגש בזאת כי שטחי המירביים .. יהיו בהתאם לשטחי הבנייה המירביים המאושרים בתכנית מס 5053 א'".

עפ"י תכנית 5053 א', טבלת זכויות בניה, סה"כ שטחים עיקריים ושטחי שירות למגרש 114 - 4480 מ"ר.

עפ"י הבקשה, מוצע סה"כ שטח בנייה עיקרי של 153.96 מ"ר עבור 4 יח"ד.

טרם ניתן לבחון את עמידת הבקשה בשטחי הבנייה המותרים, וזאת מאחר ולא הובהר מכוח מה מתבקשת תוספת השטח העיקרי.

לפיכך, על עורך הבקשה:

לציין במלל ע"ג ההרמוניקה הסבר מפורט באשר למקור הזכויות המבוקשות.

להציג טבלת זכויות מסודרת, הכוללת פירוט השטחים שנוצלו עד כה בכלל החלקה (לרבות מספרי היתר), וכן ציון האם נותרו שטחים לניצול עתידי.

יש לציין כי בחלקה קיימים 4 בניינים.

עפ"י הנספח, בניינים מס' 1,2,7,8.

עפ"י ה-gis, בניינים מס' 15, 13, 23, 21.

*בבדיקת השטחים, יש להתייחס למספר הבניינים המצוינים לעיל.

מחסנים

עפ"י הבקשה, מוצע להפוך שטח מרפסת למחסן בארבעת יחידות הדיור.

לא ניתן לאשר סגירת המרפסות לשטח שירות, מאחר שלא הובהר האם נותרו שטחי שירות לניצול וכן מחסנים יתוכננו כתת קרקעיים ולא בקומה חמישית..

בנוסף, לפי ההיתר המקורי, תוכננו מחסנים בקומת החנייה לכל אחת מיחידות הדיור בחלקה.

לפיכך, לא ניתן לאשר את תכנון המחסנים ויש להסירם מהבקשה.

מרפסות

שטח מותר למרפסות זיז מקורות: עד 14 מ"ר, ובלבד שממוצע שטח המרפסות הזיז אינו עולה על 12 מ"ר בבניין.

ניתן לאשר עומק מרפסת עד 1.50 מ'.

במפלס +12.00 מוצעת הוספת מרפסות זיז מקורות עבור 3 יח"ד.

שטחי המרפסות לא חושבו במסגרת הבקשה, ועל כן לא ניתן לבחון אותם.

כמו כן, ארבע הדירות סמוכות זו לזו, בעוד שמוצעות רק שלוש מרפסות.

לא ניתן לאשר את הוספת המרפסות במתכונת הנוכחית, היות ואין צמד מרפסות.

לפיכך יש להוסיף לבקשה מרפסת עבור מש' סממה או לחילופין מעטפת לרבות החתמתם.
בנוסף, אין שום התייחסות לתכנית צל רלוונטית ליתר הדירות בבניין לרבות משלוח הודעות.

פרגולה

במפלס +9.00 מוצעת הוספת פרגולה למרפסת קיימת.

הפרגולה תתוכנן מעץ, מתכת או חומר קל אחר.

פרגולות כלולות בתקנה 101, יש להסיר מהבקשה.

התנגדויות

עפ"י נתוני המערכת, הוגשה התנגדות אחת.

להלן סיכום ההתנגדות:

שימוש בזכויות בניה משותפות: המבקשים מבקשים להרחיב את דירתם ולהוסיף מרפסת, תוך שימוש בזכויות הבניה המשותפות של כלל הדיירים, ללא הסכמתם.

מרבית זכויות הבניה שנותרו בבניין שייכות לכלל הדיירים, והמבקשים לא ביקשו את אישורם.

פגיעה אדריכלית ואסתטית: הוספת המרפסת בגודל ובמיקום המוצע עלולה לפגוע בחזות הבניין, לגרום לפגם אסתטי חמור וליצור בניין שונה מהותית משאר המבנים במגרש.

בשלב זה לא ניתן להתייחס להתנגדות, כיוון שהבקשה מובאת לדחייה במתכונת הנוכחית.

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 - 15/01/2026 - כו טבת תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/10
מספר בקשה	<u>1993/0852.03</u>
מספר סידורי	<u>35</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בניין חדש בן שתי קומות סה"כ 2 יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נוהל מוכתר
הכשרת עבירה	לא
המבקש	עבידאת מחמוד
עורך הבקשה	הנדסאי אבו זניד מחמד
מתכנן השלד	אבו זניד מחמד
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

דרך ג'בל מוכבר סמטה 1, 3, ערב א-סואחרה

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2683א	התקבלה תכנית בינוי	08/07/1996			
2683א	התקבלה תכנית בינוי	08/07/1996			
9646	תחילת תוקף	20/01/2012			
9646	תחילת תוקף	20/01/2012			

תאור הבקשה

מדובר בחלקה ברח' דרך ג'בל מוכבר סמטה 1 בשכונת ערב א-סואחרה

היתרים קודמים :

חלקה ללא בינוי

מהות הבקשה :

ייעוד החלקה 2 בניינים, מתן זכויות בנייה עפ"י תב"ע 9646, כאשר בנין מס' 1 אינו כלול בהיתר.

במסגרת הבקשה נכלל בנין מס' 2, מוצע הקמת בנין חדש בן 2 קומות (קרקע + קומה א'), סה"כ 2 יח"ד חדשות.

פרסום :

ללא הקלות, במעמד פתיחת הבקשה בוצע משלוח הודעות לפי תקנה 36 לחוק.

תום מועד להתנגדויות : 25/07/2025 , ללא התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

בדיקת הבעלות בוצעה במעמד פתיחת התיק ע"י דסק שירות הלקוחות ובאחריותם.

מידע קודם

מתאריך	
06/01/2026	הכנת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון
	חסר אישור גורם טרם דיון (מאור) וליקויים ע"ג ההרמוניקה. להלן הליקויים הדרושים לתיקון : מרפסות זיז על ע"ב להוסיף למניין השטחים את השטח המקורה בקומת הקרקע ע"י מרפסת קומה א'. תכנית פיתוח במסגרת התכנית לא הוצגה תכנית פיתוח , על ע"ב לציין באמצעות הפניות : תכולת אשפה 350 ליטר, להוסיף מיקום פילר מים, פתרון גז, קירות תמך/גדרות להציע כמוצע, להוסיף מפלסים באלמנטים של הפיתוח ולהציג פתרון ניקוז מלא לחלקה (סימון החלקה בהתייחס לתיק המידע). חניה תבע 9646 סעיף 12 החניה תהיה קרקעית ובהתאם למסומן בנספח מס' 1.

בבחינת נספח מס' 1, ללא התייחסות לסעיף זה (ישנה טבלת מאזן חניה בלבד, ללא תכנית). עיצוב אדריכלי תב"ע הבניה תהא באבן טבעית מרובעת ומסותתת. במסגרת הבקשה לא מצוין חומר הגמר, על ע"ב לציין זאת בחזיתות ובחלקים לבקשה שבנדון התקבלו האישורים החיוניים לבניית יח"ד (במעמד פתיחת תיק): רשות העתיקות – התקבל אישור מתאריך 29/06/2025 ללא עדות למסמך מאשר, על ע"ב להזין במערכת. תנאים טרם דיון מחלקת מאור – נדחה מתאריך 23/10/2025 ע"י המערכת. נפתח הפנייה בשנית בתאריך 26/11/2025 טרם התקבלה תשובה		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 9646 תחילת תוקף : 20/01/2012 ייעוד הקרקע : מס' תכנית שחלה בחלקה : 9646 תחילת תוקף : 20/01/2012 אזור מגורים : 1 מיוחד המוצע מתייחס לבנין מס' 2 הוראות התכנית 2683א חלות - אזור מגורים 6 התכנית כפופה לתכנית מתאר.	06/01/2026	חוות דעת תכנונית

הבקשה נבחנה לפי תיק מידע 2024/5246 מתאריך 03/03/2024 סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה סטייה ניכרת – תב"ע 9646 סעיף 20 גובה בניה מירבי כמצוין בנספח 1 הינו מחייב מס' יח"ד המירבי בתכנית זו הינו מרבי. מספר הקומות כמצוין בטבלה 5 הינו מחייב. השטח המירבי בתכנית זו הינו מחייב. קווי הבנין המפורטים בתשריט הינם מחייבים. נספח בינוי תשריט בקנ"מ מחייב בקנ"מ 1: 250 נספח מנחה בקנ"מ 1: 250 – מחייב לענין גובה. הפקעה סעיף 14 – שטחים המיועדים לצורכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965 ויועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ. בפינה הצפון מערבית ישנה רצועת הפקעה לטובת דרך ובו סימון להריסה. נוסף כתנאי להיתר. קווי בנין סעיף 20 (ה) - קווי הבנין המפורטים בתשריט הינם מחייבים. ללא חריגה מקו בנין מספר קומות עפ"י טבלה תב"ע 9683 מותר: 2 קומות מעל הכניסה הקובעת.		

מוצע : 2 קומות מעל הכניסה הקובעת. עומד במותר גבהים עפ"י תב"ע 9683 – נספח מס' 1 – עבור בנין מס' 1 מותר 2 קומות מעל הכניסה הקובעת, המפלסים מתייחסים ביחס ל-0.00 המוגדר בחלקה שהינו $0.00 = 561.30$ עפ"י נספח שהינו מחייב לענין הגובה מותר עד מפלס $+14.30$ (575.60). נספח הבינוי אינו עולה בקנה אחד עם הוראות התכנית לענין מפלסי הקומות, כך שאין מפלס רלוונטי לבחינת הגובה המחייב. כך שהמוצע אינו עומד במותר לענין הגובה המוגדר בהוראות התכנית, אך עם זאת עפ"י חתך התכנית בנספח נראה כי המוצע עומד במותר לענין עד 2 קומות. מוצע רצפת גג בפלס $+6.24$ (578.86) / מעקה $+7.34$ ככל הנראה עומד במותר מספר יחידות דיור תב"ע 9646 מגדירה לבנין מס' 2 עד 2 יח"ד. מוצע : 2 יח"ד עומד במותר. שטחי בניה שטח עיקרי עפ"י טבלה 9646 מותר שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת : 306 מוצע שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת : 209.85 מ"ר (כולל מרפסות עיקרי). עומד במותר. מותר שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת : 29 מ"ר מוצע שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת : 22.18 מ"ר. מנין שטחי השירות שאינו נכלל (עפ"י הוראות 2683א) : שטח מהלך המדרגות, לא מוצע אחסנה עומד במותר		

ממדים מוצע ממ"ד לכל יח"ד חדשה, סה"כ 2 ממ"דים. שטח הממ"ד למגורים נטו הינו 8.49 מ"ר. עומד במותר מרפסות זיז תכנית 9646 הינה תכנית בסמכות מחוזית שהופקדה לאחר 01/01/2010 ולכן שטח המרפסות המקורות יחושב כשטח עיקרי. מוצע 2 מרפסות זיז בקומה א, עבור יח"ד מס' 2 בשונה מנספח, ללא חריגה מקו בנין. המרפסות חושבו במניין שטחי מרפסות עיקרי סה"כ 10.88 מ"ר. עומד במותר על ע"ב להוסיף למניין השטחים את השטח המקורה בקומת הקרקע ע"י מרפסת קומה א'. תכנית פיתוח במסגרת התכנית לא הוצגה תכנית פיתוח, על ע"ב לציין באמצעות הפניות: תכולת אשפה 350 ליטר, להוסיף מיקום פילר מים, פתרון גז, קירות תמך/גדרות להציע כמוצע, להוסיף מפלסים באלמנטים של הפיתוח ולהציג פתרון ניקוז מלא לחלקה (סימון החלקה בהתייחס לתיק המידע). חניה תבע 9646 סעיף 12 החניה תהיה קרקעית ובהתאם למסומן בנספח מס' 1. בבחינת נספח מס' 1, ללא התייחסות לסעיף זה (ישנה טבלת מאזן חניה בלבד, ללא תכנית). תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית מפורטת לדרך גישה לאישור מחלקת הדרכים ומחלקת להסדר תנועה. נוסף כתנאי להיתר תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש ע"פ התקן לעת הוצאת היתר בניה. נוסף כתנאי להיתר עיצוב אדריכלי		

תב"ע הבניה תהא באבן טבעית מרובעת ומסותתת. במסגרת הבקשה לא מצוין חומר הגמר, על ע"ב לציין זאת בחזיתות ובחתיכים קולטי שמש על הגג סעיף 17 - בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. עומד במותר. תימוכין קניינים בשטח משותף בדיקת בעלויות בוצע ע"י דסק השירות ובאחריותם. שלביות ביצוע התכנית החלה בחלקה הנידונה אינה כוללת סעיף שלביות לענין המגורים. הוראות בינוי : עפ"י תב"ע 9646 סעיף 8 – "הוראותיה של התכנית מצטרפות... במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת." סעיף 10 תנאים למתן היתר בנייה בשטח : תאום עם אגף התחבורה ושירותי הנדסה בדבר הסדר החניה והגישה לחניה הנדרשת בשטח ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם. הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש עפ"י תקן לעת הוצאת ההיתר. תאום עם חברת חשמל הגשת תכנית מפורטת לדרך גישה לאישור מחלקת דרכים ומחלקת הסדרי תנועה. תאום עם אישור רשות עתיקות. אישור נפרד לשלב הריסה, חפירה ובנייה. האישור מותנה בהתחייבות היזם להזמנת פיקוח ארכיאולוגי צמוד לפני ובזמן העבודות, עפ"י תאום מוקדם עם רשות העתיקות לפני תחילת העבודות.		

לבקשה שבנדון התקבלו האישורים החיוניים לבניית יח"ד (במעמד פתיחת תיק): חברת חשמל – התקבל אישור מתאריך 23/01/2025 מכתב מאשר מתאריך 08/05/2025 עבור 2 יח"ד. רשות העתיקות – התקבל אישור מתאריך 29/06/2025 ללא עדות למסמך מאשר, על ע"ב להזין במערכת. תנאים טרם דיון איכות הסביבה – נדחה מתאריך 23/10/2025 ע"י המערכת. הערה: ההרמוניקה שנבדקה היא ההרמוניקה שהוגשה ברישוי בתאריך 09/04/2025. ניקוז- הוגשה תכנית ניקוז המציגה בור חלחול- תכנית ניקוז מאושרת רק בהיבט הסביבתי. תנאים לטופס 2: סיור עם אקולוג מהמחלקה לאיכות הסביבה לפני תחילת העבודות. שפ"ע – התקבל אישור מתאריך 23/11/2025 ע"י כהנה ענבל סבי. הערה: נשלחה תכנית מדידה מעודכנת, לא קיימים עצים בוגרים, יש להטמיע תכנית מדידה זו בהרמוניקה הסופית. תברואה – התקבל אישור מתאריך 24/11/2025 ע"י מזרחי שני. הערה: 2 יח"ד פח 1 בנפח 350 ליטר הסדרי תנועה – התקבל אישור מתאריך 25/11/2025 ע"י זבריקו בת אל. הערה: אין התנגדות לתכנית מוצע 2 מ"ח עבור 2 יח"ד חדשות בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי מחלקת דרכים – מאושר מתאריך 23/11/2025 ע"י חמארשה דאנא הערה: אין גישה מוטורית וסטטוטורית לחלקה אין מניעה לקידום את התיק בכפוף לאישור צוות בקרת תנועה		

תנאי לטופס 4- בניית גדרות בגבולות חלקה חוקים ביצוע מקומות חניה לפי דרישות צוות בקרת תנועה מחלקת מאור – נדחה מתאריך 23/10/2025 ע"י המערכת. נפתח הפנייה בשנית בתאריך 26/11/2025 טרם התקבלה תשובה. יש לתקן הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a. תוקפה של החלטה זו עד 120 יום מיום שהתקבלה וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת והשלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים, בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

	18	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	19	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

המלצת האגף
לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

חסר אישור גורם טרם דיון (מאור) וליקויים ע"ג ההרמוניקה.

להלן הליקויים הדרושים לתיקון :

מרפסות זיז

על ע"ב להוסיף למניין השטחים את השטח המקורה בקומת הקרקע ע"י מרפסת קומה א'.

תכנית פיתוח

במסגרת התכנית לא הוצגה תכנית פיתוח , על ע"ב לציין באמצעות הפניות : תכולת אשפה 350 ליטר, להוסיף מיקום פילר מים, פתרון גז, קירות תמך/גדרות להציע כמוצע, להוסיף מפלסים באלמנטים של הפיתוח ולהציג פתרון ניקוז מלא לחלקה (סימון החלקה בהתייחס לתיק המידע).

חניה

תבע 9646 סעיף 12

החניה תהיה קרקעית ובהתאם למסומן בנספח מס' 1.

בבחינת נספח מס' 1 , ללא התייחסות לסעיף זה (ישנה טבלת מאזן חניה בלבד, ללא תכנית).

עיצוב אדריכלי

תב"ע הבניה תהא באבן טבעית מרובעת ומסותתת.

במסגרת הבקשה לא מצוין חומר הגמר, על ע"ב לציין זאת בחזיתות ובחלקים

לבקשה שבנדון התקבלו האישורים החיוניים לבניית יח"ד (במעמד פתיחת תיק) :

רשות העתיקות – התקבל אישור מתאריך 29/06/2025

ללא עדות למסמך מאשר, על ע"ב להזין במערכת.

תנאים טרם דיון

מחלקת מאור – נדחה מתאריך 23/10/2025 ע"י המערכת.

נפתח הפנייה בשנית בתאריך 26/11/2025 טרם התקבלה תשובה

סדר יום לוועדה מתאריך - 15/01/2026 - כו טבת תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/10
מספר בקשה	<u>1996/0087.02</u>
מספר סידורי	<u>36</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניה חדשה / בניין חדש, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה, ממ"ד, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת 2 קומות על בניין קיים והקמת בניין חדש
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נוהל מוכתר
הכשרת עבירה	לא
המבקש	קומבר מוחמד
עורך הבקשה	מהנדס עבדו זיאד
מתכנן השלד	מהנדס עבדו זיאד
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

קנבר 2, ערב א-סואחרה

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
627935	תחילת תוקף	28/10/2020			

תאור הבקשה

מהות הבקשה-

הבקשה מוצעת בשכונת ג'בל מוכבר, ברחוב קומבר בערב א-סואחרה.

מצב קיים

בניין מגורים בן שתי קומות מעל קומת מרתף.

מצב מוצע

תוספות 2 קומות ועלייה לגג למבנה הקיים בהי תר

הסדרת הבניין הנוסף הקיים על המגרש ותוספת 2 קומות ועלייה לגג על המבנה הקיים המוצע להכשרה.

קביעת קווי הבנין לפי קונטור הבניינים הקיימים

הגדלת אחוזי הבניה המותרים .

תוספת שטחים למחסנים במרתף

בעלויות-

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

הליך פרסום-

בוצע הליך משלוח הודעות לפי תקנה 36.

200f#x200f#x200f#x200f08/08/2025#x200f# : מועד הגשת התנגדויות : x200f#x200f#x200f#x200f#

לפי נתוני המערכת, לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
06/01/2026	הכנת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון
	וכן יש לבצע תיקונים נוספים בהתאם לסעיפים :
	קווי בניין
	הבחינה נערכה לפי תיק מידע מס' 2023/7195.00 בתאריך 21/12/2023 ע"י המחלקה למידע תכנוני.
	קווי הבניין סומנו עפ"י תכנית מס' 627935 בצבע אדום.
	נראה כי קווי הבניין שסומנו בבקשה אינם תואמים במדויק את התשריט.
	לפיכך, לבחינה סופית, על עורך הבקשה לוודא התאמה מלאה של קווי הבניין לתשריט התכנית ולהציגם בהתאם.

שטחי בניה מעל כניסה הקובעת שטח עיקרי ע"פ טבלת זכויות והוראות בניה : שטח עיקרי מותר- 843.46 מ"ר. ע"פ טבלת חישוב שטחים : עיקרי מוצע- 590.35 מ"ר. עיקרי קיים- 221.71 מ"ר. סה"כ שטח עיקרי קיים ומוצע- 812.06 מ"ר. יתרת שטח לניצול : 31.4 מ"ר. שטח שירות- ע"פ טבלת זכויות והוראות בניה : שטח שירות מותר- 300.84 מ"ר ע"פ טבלת חישוב שטחים : שירות מוצע- 231.52 מ"ר. שירות קיים- 27.20 מ"ר. סה"כ שטח שירות קיים ומוצע- 258.72 מ"ר. יתרת שטח לניצול : $300.84 - 258.72 = 42.12$ מ"ר. מתחת לכניסה הקובעת שטח שירות ע"פ טבלת זכויות והוראות בניה : שטח שירות מותר- 152.06 מ"ר. ע"פ טבלת חישוב שטחים : שירות קיים- 18.51 מ"ר. יתרת שטח לניצול : 133.55 מ"ר. ע"פ סעיף" 3. שלבי ביצוע מפורטים בהוראות תכנית זו הינם		

מחייבים וכל סטייה מהוראות אלו תהווה סטייה נכרת" מאחר שנותרו שטחים לניצול, קיימת אי עמידה בהוראות התכנית בכל הנוגע בביצוע בהינף אחד. לפיכך, יש לנצל את מלוא השטחים או לחלופין פרסום הקלה לפי סעיף 149 לחוק, בגין בניה שלא בהינף אחד. חניה עפ"י הוראות התכנית, סעיף 4.1.2.א': "1. מקומות החניה יהיו בתחום מגרש, כמצוין בנספח מס' 1. 2. החניה תהיה לפי התקן התקף בעת מתן היתר הבניה. 3. תנאי למתן היתר בנייה יהא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש ע"פ התקן התקף וע"פ מידות תקניות. 4. מיקום הכניסה לחניה בנספח התנועה הוא מחייב. תותר סטיה של עד מטר אחד לכל כיוון" עפ"י ההרמוניקה נראה כי מיקום הכניסה לחניה תואם את נספח התנועה. *טרם התקבלה חו"ד מהמחלקה להסדרי תנועה. הוראות בינוי ע"פ הוראות התכנית, סעיף 4.1.2.ב': "הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו גוון סיתות וכיחול של אבן הבניה הקיימת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה" יש לציין ע"ג חזיתות המבנה סוג אבן בהתאם להוראות התכנית. ע"פ סעיף 4.1.2.ז': "גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ' כלפי הרחוב וחלקות סמוכות"- ע"פ ההרמוניקה, נראה כי גובה הגדרות עולה על 1.20, לפיכך על עורך הבקשה לתכנן בהתאם להוראות התכנית. כמו כן, יש להציג ע"ג פריסת הגדרות בהרמוניקה סוג אבן, גבהים ומפלסים של הגדרות.		

הריסות ופינויים ע"פ סעיף 4.1.2 ג': "1. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר 2. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בנספח הבינוי להריסה"- לאור האמור לעיל, תנאי לקבל היתר: ביצוע ההריסות הנדרשות עפ"י נספח הבינוי. בדיקות ארכאולוגיות על פי חוק העתיקות ע"פ סעיף 4.1.2 ה': "על פי חוק העתיקות, התשל"ח - 1978, עם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיג על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעות אחרת מרשות העתיקות" חיזוק מבנים, תמא/ 38 ע"פ סעיף 4.1.2 יא': "היתר לתוספת בנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413 " ע"פ תצהיר מתכנן השלד במערכת, סומן כי החלקה לא כוללת בהוראותיה התניה לחיזוק מבנים. לפיכך, על עורך הבקשה להציג תצהיר מתכנן שלד עדכני בהתאם להוראות התכנית, לרבות הצגת תכנית חיזוקים במסגרת נוהל בקרה הנדסית ככל ויידרש. שפ"ע ע"פ סעיף 4.1.2 יב': "1 כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 ג' לחוק התכנון והבניה סומנו בתשריט התכנית		

2. בצידו הדרומי של המגרש סומנו 3 עצים לשימור על כן יפקיד היזם לעת מתן היתר בניה ערבות ע"ס 10,000 ש"ח לשימור עצים אלו. עבודה בקירבתם תתבצע ע"פ נוהל עבודה בקרבת עצים ושימורם בתום הבניה יהא תנאי למתן טופס 4. 3. בצידו הצפוני של המגרש קיימים 13 עצים בתחום הדרך המתוכננת. עצי ה"זית הארופאי" יועתקו בתוך תחום המגרש, שאר העצים בעלי ערך נופי נמוך ויעקרו כחלק מהיתר הבניה 4. תנאי למתן היתר בניה יהא ביצוע העבודות בליווי ופיקוח אגרונום שיאושר על ידי מחלקת גננות ויבטיח שמירת מרחק מהעצים לשימור בעת העבודות והגנה עליהם, הכל בהתאם לסקר עצים עדכני 5. באחריות היזם להוציא רשיונות עקירה ו/או העתקה לעצים במחלקת גננות" יש להציג ע"ג תכנית הפיתוח עצים לשימור, להעתקה ולעקירה בהתאם לנספח ולתשריט. *טרם התקבל אישור מאגף שפ"ע. ניהול מי נגר ע"פ סעיף 4.1.2.1 ג: " הבינוי מעל בתת הקרקע יהיה כפוף לתמ"א 434/ - ניהול מי נגר - ויותר שטח בהיקף של לפחות 20% משטח המגרש אשר יהיה פנוי מבינוי וחדיר למי נגר עילי, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשרי שיהיו מגוננים או מצופים בחומר מחלחל (כגון ריצוף מחלחל, חצץ וכו')- לבחינה סופית, יש להציג חישוב מי נגר בהרמוניקה. שלביות ביצוע ע"פ הוראות התכנית, סעיף 7.1 "הבניה תהא בהינף אחד לכל מגרש. לא תותר בניה בשלבים" מאחר שנותרו שטחים לניצול, קיימת אי עמידה בהוראות התכנית בכל הנוגע בביצוע בהינף אחד. לפיכך, יש לנצל את מלוא השטחים או לחלופין פרסום הקלה לפי סעיף 149 לחוק, בגין בניה שלא בהינף אחד.		

תנאים טרם דיון המחלקה לאיכות הסביבה - עפ"י נתוני המערכת מופיע כי " בוטל ע"י המערכת עקב כך שמספר הקומות קטן מ-2"- נראה כי מדובר בטעות, שכן הבקשה אכן מחייבת אישור המחלקה לאיכות הסביבה. אגף שפ"ע- לא התקבלה תשובה מהגורם. אגף תברואה- לא התקבלה תשובה מהגורם. המחלקה להסדרי תנועה- לא התקבלה תשובה מהגורם. מחלקת הדרכים- לא התקבלה תשובה מהגורם . מחלקת המאור- לא התקבלה תשובה מהגורם. . על עורך הבקשה להתייחס לסעיף 4.1 י', הקובע תנאים מקדימים למתן היתר בנייה. בניה ירוקה - הבקשה מחייבת אישור מעבדה מוסמכת לבניה ירוקה כתנאי לפתיחת תיק, ואשר לא נדרש היות והנתונים הכמותיים לא הוזנו בצורה נכונה למערכת, יש להשלים כתנאי לדיון נוסף . 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 : 627935 תחילת תוקף :	06/01/2026	חוות דעת תכנונית

28/10/2020 ייעוד הקרקע: תכניות כפופות: 5022 א', 5166 ב', 101-0092098. סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה: עפ"י סעיף 1.2.4 ד' : 1. קווי בניין המפורטים בהוראות תכנית זו הינם מחייבים וכל סטייה מהוראות אלו תהווה סטייה נכרת 2. מס' קומות כמפורט בהוראות תכנית זו הינו מחייב וכל סטייה מהוראה זו תהווה סטייה נכרת כמפורט בסעיפים הרלוונטיים. נספח בינוי נספח בינוי מנחה בקנ"מ 1:100. נספח תנועה וחניה- עפ"י הוראות התכנית: "מיקום הכניסה לחניה בנספח התנועה הוא מחייב. תותר סטייה של עד מטר אחד לכל כיוון" (כמפורט בסעיף חניה). קווי בניין הבחינה נערכה לפי תיק מידע מס' 2023/7195.00 בתאריך 21/12/2023 ע"י המחלקה למידע תכנוני. קווי הבניין סומנו עפ"י תכנית מס' 627935 בצבע אדום. נראה כי קווי הבניין שסומנו בבקשה אינם תואמים במדויק את התשריט. לפיכך, לבחינה סופית, על עורך הבקשה לוודא התאמה מלאה של קווי הבניין לתשריט התכנית ולהציגם בהתאם.		

מספר קומות ע"פ סעיף 2.2- עיקרי התכנית : "4. הגדלת מס' הקומות המותר לבניה לכדי 4 קומות מעל הקרקע." ע"פ טבלה מס' 5 : מספר קומות מעל הכניסה הקובעת : 4 . ע"פ הבקשה המוצעת : בניין מס' 1- שתי קומות קיימות בהיתר מס' 96/87.1, וכעת מוצעות 2 קומות נוספות. בניין מס' 2- הכשרת בניין מגורים קיים בן שתי קומות, לרבות הוספת 2 קומות נוספות. עפ"י סעיף סטייה ניכרת : "מס' קומות כמפורט בהוראות תכנית זו הינו מחייב וכל סטייה מהוראה זו תהווה סטייה נכרת"- -אין חריגה ממספר הקומות, המוצע עומד במותר. גבהים ע"פ הוראות התכנית, טבלה מס' 5 : הגובה המותר מעל הכניסה הקובעת : 14 מ'. "(2) מעל גובה זה יותר מעקה גג תקני וח. מכונות..." ע"פ הבקשה המוצעת, נמצא כי : בניין מס' 2- 13.60 מ'- עומד בגובה המותר. בניין מס' 1- 13.99 מ'- עומד בגובה המותר. ע"פ ההיתר המקורי, נראה כי קיימת אי התאמה בין הגבהים והמפלסים שאושרו, לבין הוראות התכנית. לפיכך, על עורך הבקשה להתאים את הגבהים להיתר המקורי/ לחלופין לסמן את התקרה להריסה, מאחר והגובה הקיים אינו תואם את ההיתר המקורי, ולציין את הגובה החדש כמוצע. (ראה בהרמוניקה) יש לציין כי בבדיקה נוספת בהרמוניקה, נמצא כי עורך הבקשה קבע את מפלס ה- ± 0.00 לשני הבניינים באופן זהה, וזאת במקום לקבוע לבניין הממוקם במפלס הגבוה יותר במגרש מפלס ± 0.00 גבוה יותר, בהתאם לטופוגרפיה הקיימת במגרש. עם זאת, יצוין כי המפלסים האבסולוטיים שנקבעו לבניינים		

עצמם הינם נכונים, ועל כן אין מניעה לאשר את המוצע. מספר יחידות דיור ע"פ הוראות התכנית, טבלה מס' 5 : מספר יח"ד מותר : 8. ע"פ הבקשה, קיימות 2 יח"ד ומוצעות 6 יח"ד. סה"כ 8 יח"ד כנדרש. שטחי בניה מעל כניסה הקובעת שטח עיקרי ע"פ טבלת זכויות והוראות בניה : שטח עיקרי מותר- 843.46 מ"ר. ע"פ טבלת חישוב שטחים : עיקרי מוצע- 590.35 מ"ר. עיקרי קיים- 221.71 מ"ר. סה"כ שטח עיקרי קיים ומוצע- 812.06 מ"ר. יתרת שטח לניצול : 31.4 מ"ר. שטח שירות- ע"פ טבלת זכויות והוראות בניה : שטח שירות מותר- 300.84 מ"ר ע"פ טבלת חישוב שטחים : שירות מוצע- 231.52 מ"ר. שירות קיים- 27.20 מ"ר. סה"כ שטח שירות קיים ומוצע- 258.72 מ"ר. יתרת שטח לניצול : $300.84 - 258.72 = 42.12$ מ"ר. מתחת לכניסה הקובעת		

שטח שירות ע"פ טבלת זכויות והוראות בניה : שטח שירות מותר- 152.06 מ"ר. ע"פ טבלת חישוב שטחים : שירות קיים- 18.51 מ"ר. יתרת שטח לניצול : 133.55 מ"ר. ע"פ סעיף 3. שלבי ביצוע מפורטים בהוראות תכנית זו הינם מחייבים וכל סטייה מהוראות אלו תהווה סטייה נכרת" מאחר שנותרו שטחים לניצול, קיימת אי עמידה בהוראות התכנית בכל הנוגע בביצוע בהינף אחד. לפיכך, יש לנצל את מלוא השטחים או לחלופין פרסום הקלה לפי סעיף 149 לחוק, בגין בניה שלא בהינף אחד. ממ"ד לכל דירה מוצעת, מוצע ממ"ד בשטח של 15.67 מ"ר. השטח החורג מהמותר ע"פ תקנות, מחושב במניין השטחים העיקריים כנדרש. מרפסות עבור בניין מס' 1, קומה 3 מוצעת מרפסת גג בשטח של 9.40 מ"ר. עבור בניין מס' 2, קומה 3 מוצעת מרפסת גג בשטח של 11.76 מ"ר. חניה עפ"י הוראות התכנית, סעיף 4.1.2 א': 1."מקומות החניה יהיו בתחום מגרש, כמצוין בנספח מס' 1. 2.החניה תהיה לפי התקן התקף בעת מתן היתר הבניה. 3.תנאי למתן היתר בנייה יהא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש ע"פ התקן התקף וע"פ		

מידות תקניות. 4.מיקום הכניסה לחניה בנספח התנועה הוא מחייב. תותר סטיה של עד מטר אחד לכל כיוון" עפ"י ההרמוניקה נראה כי מיקום הכניסה לחניה תואם את נספח התנועה. *טרם התקבלה חוו"ד מהמחלקה להסדרי תנועה. הוראות בינוי ע"פ הוראות התכנית, סעיף 4.1.2.ב': "הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו גוון סיתות וכיחול של אבן הבניה הקיימת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה" יש לציין ע"ג חזיתות המבנה סוג אבן בהתאם להוראות התכנית. ע"פ סעיף 4.1.2.ז': "גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ' כלפי הרחוב וחלקות סמוכות"- ע"פ ההרמוניקה, נראה כי גובה הגדרות עולה על 1.20, לפיכך על עורך הבקשה לתכנן בהתאם להוראות התכנית. כמו כן, יש להציג ע"ג פריסת הגדרות בהרמוניקה סוג אבן, גבהים ומפלסים של הגדרות. הריסות ופינויים ע"פ סעיף 4.1.2.ג': "1. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה\גדר להריסה יהיה הריסת המבנה\גדר 2.היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים\גדרות המסומנים בנספח הבינוי להריסה"- לאור האמור לעיל, תנאי לקבל היתר : ביצוע ההריסות הנדרשות עפ"י נספח הבינוי. בדיקות ארכאולוגיות על פי חוק העתיקות ע"פ סעיף 4.1.2.ה':		

"על פי חוק העתיקות, התשל"ח - 1978 עם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיג על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעות אחרת מרשות העתיקות" חיזוק מבנים, תמא/ 38 ע"פ סעיף 4.1.2.1א : "היתר לתוספת בנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413 " ע"פ תצהיר מתכנן השלד במערכת, סומן כי החלקה לא כוללת בהוראותיה התניה לחיזוק מבנים. לפיכך, על עורך הבקשה להציג תצהיר מתכנן שלד עדכני בהתאם להוראות התכנית, לרבות הצגת תכנית חיזוקים במסגרת נוהל בקרה הנדסית ככל ויידרש. שפ"ע ע"פ סעיף 4.1.2.1ב : "1כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83' לחוק התכנון והבניה סומנו בתשריט התכנית 2.בצידו הדרומי של המגרש סומנו 3 עצים לשימור על כן יפקיד היזם לעת מתן היתר בניה ערבות ע"ס 10,000 ש"ח לשימור עצים אלו. עבודה בקירבתם תתבצע ע"פ נוהל עבודה בקרבת עצים ושימורם בתום הבניה יהא תנאי למתן טופס 4. 3.בצידו הצפוני של המגרש קיימים 13 עצים בתחום הדרך המתוכננת. עצי ה"זית הארופאי "יועתקו בתוך תחום המגרש, שאר העצים בעלי ערך נופי נמוך ויעקרו כחלק מהיתר הבניה 4. תנאי למתן היתר בניה יהא ביצוע העבודות בליווי ופיקוח אגרונום שיאושר על ידי מחלקת גננות ויבטיח שמירת מרחק מהעצים לשימור בעת העבודות והגנה עליהם, הכל בהתאם לסקר עצים עדכני 5. באחריות היזם להוציא רשיונות עקירה ו/או העתקה לעצים במחלקת גננות" יש להציג ע"ג תכנית הפיתוח עצים לשימור, להעתקה ולעקירה בהתאם לנספח ולתשריט. *טרם התקבל אישור מאגף שפ"ע.		

ניהול מי נגר ע"פ סעיף 4.1.2.ג: " הבינוי מעל בתת הקרקע יהיה כפוף לתמ"א 434/ - ניהול מי נגר - ויותיר שטח בהיקף של לפחות 20% משטח המגרש אשר יהיה פנוי מבינוי וחדיר למי נגר עילי, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשרי שיהיו מגוננים או מצופים בחומר מחלחל (כגון ריצוף מחלחל, חצץ וכו')- לבחינה סופית, יש להציג חישוב מי נגר בהרמוניקה. שלביות ביצוע ע"פ הוראות התכנית, סעיף 7.1 "הבניה תהא בהינף אחד לכל מגרש. לא תותר בניה בשלבים" מאחר שנותרו שטחים לניצול, קיימת אי עמידה בהוראות התכנית בכל הנוגע בביצוע בהינף אחד. לפיכך, יש לנצל את מלוא השטחים או לחלופין פרסום הקלה לפי סעיף 149 לחוק, בגין בניה שלא בהינף אחד. תנאים טרם דיון המחלקה לאיכות הסביבה - עפ"י נתוני המערכת מופיע כי " בוטל ע"י המערכת עקב כך שמספר הקומות קטן מ-2" - נראה כי מדובר בטעות, שכן הבקשה אכן מחייבת אישור המחלקה לאיכות הסביבה. אגף שפ"ע- לא התקבלה תשובה מהגורם. אגף תברואה- לא התקבלה תשובה מהגורם. המחלקה להסדרי תנועה- לא התקבלה תשובה מהגורם. מחלקת הדרכים- לא התקבלה תשובה מהגורם. מחלקת המאור- לא התקבלה תשובה מהגורם. על עורך הבקשה להתייחס לסעיף 4.1 י', הקובע תנאים מקדימים למתן היתר בנייה. בניה ירוקה - הבקשה מחייבת אישור מעבדה מוסמכת לבניה ירוקה כתנאי לפתיחת תיק, ואשר לא נדרש היות והנתונים		

הכמותיים לא הוזנו בצורה נכונה למערכת, יש להשלים כתנאי לדיון נוסף.		
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
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	3
	תשלום אגרת בניה	4
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	5
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	6
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	7
	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
	ביצוע ההריסות הנדרשות עפ"י נספח הבינוי.	12
	רישום התצ"ר	13
	אישור מחלקת הכבאות.	14
	אישור תשריט חלוקה ע"י הוועדה המקומית.	15
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה כאמור בתקנה 52	16
	ערבות לאגף שפ"ע לשימור עצים	17
	ביצוע העבודות בליווי אגרונום ואישורו ע"י מחלקת גננות.	18
	אישור מחלקת נכסים בדבר קבלת כתב התחייבות	19
	אישור מחלקת תוש"ה	20
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	21
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	22
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	23

המלצת האגף

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

וכן יש לבצע תיקונים נוספים בהתאם לסעיפים:

קווי בניין

הבחינה נערכה לפי תיק מידע מס' 2023/7195.00 בתאריך 21/12/2023 ע"י המחלקה למידע
תכנוני.

קווי הבניין סומנו עפ"י תכנית מס' 627935 בצבע אדום.

נראה כי קווי הבניין שסומנו בבקשה אינם תואמים במדויק את התשריט.

לפיכך, לבחינה סופית, על עורך הבקשה לוודא התאמה מלאה של קווי הבניין לתשריט התכנית
ולהציגם בהתאם.

שטחי בניה

מעל כניסה הקובעת

שטח עיקרי

ע"פ טבלת זכויות והוראות בניה : שטח עיקרי מותר- 843.46 מ"ר.

ע"פ טבלת חישוב שטחים :

עיקרי מוצע- 590.35 מ"ר.

עיקרי קיים- 221.71 מ"ר.

סה"כ שטח עיקרי קיים ומוצע- 812.06 מ"ר.

יתרת שטח לניצול : 31.4 מ"ר.

שטח שירות-

ע"פ טבלת זכויות והוראות בניה : שטח שירות מותר- 300.84 מ"ר

ע"פ טבלת חישוב שטחים :

שירות מוצע- 231.52 מ"ר.

שירות קיים- 27.20 מ"ר.

סה"כ שטח שירות קיים ומוצע- 258.72 מ"ר.

יתרת שטח לניצול : $300.84 - 258.72 = 42.12$ מ"ר.

מתחת לכניסה הקובעת

שטח שירות

ע"פ טבלת זכויות והוראות בניה : שטח שירות מותר- 152.06 מ"ר.

ע"פ טבלת חישוב שטחים :

שירות קיים- 18.51 מ"ר.

יתרת שטח לניצול : 133.55 מ"ר.

ע"פ סעיף 3. שלבי ביצוע מפורטים בהוראות תכנית זו הינם מחייבים וכל סטייה מהוראות אלו תהווה סטייה נכרת"

מאחר שנותרו שטחים לניצול, קיימת אי עמידה בהוראות התכנית בכל הנוגע בביצוע בהינף אחד.

לפיכך, יש לנצל את מלוא השטחים או לחלופין פרסום הקלה לפי סעיף 149 לחוק, בגין בניה שלא בהינף אחד.

חניה

עפ"י הוראות התכנית, סעיף 4.1.2'א :

1."מקומות החניה יהיו בתחום מגרש, כמצוין בנספח מס' 1.

2.החניה תהיה לפי התקן התקף בעת מתן היתר הבניה.

3.תנאי למתן היתר בנייה יהא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש ע"פ התקן התקף וע"פ מידות תקניות.

4.מיקום הכניסה לחניה בנספח התנועה הוא מחייב. תותר סטייה של עד מטר אחד לכל כיוון"

עפ"י ההרמוניקה נראה כי מיקום הכניסה לחניה תואם את נספח התנועה.

*טרם התקבלה חו"ד מהמחלקה להסדרי תנועה.

הוראות בינוי

ע"פ הוראות התכנית, סעיף 4.1.2'ב :

"הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו גוון סיתות וכיחול של אבן הבניה הקיימת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה"

יש לציין ע"ג חזיתות המבנה סוג אבן בהתאם להוראות התכנית.

ע"פ סעיף 4.1.2'ז :

"גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ' כלפי הרחוב וחלקות סמוכות"- ע"פ ההרמוניקה,

נראה כי גובה הגדרות עולה על 1.20, לפיכך על עורך הבקשה לתכנן בהתאם להוראות התכנית. כמו כן, יש להציג ע"ג פריסת הגדרות בהרמוניקה סוג אבן, גבהים ומפלסים של הגדרות.

הריסות ופינויים

ע"פ סעיף 4.1.2.ג':

1. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר
 2. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בנספח הבינוי להריסה"-
- לאור האמור לעיל, תנאי לקבל היתר: ביצוע ההריסות הנדרשות עפ"י נספח הבינוי.

בדיקות ארכאולוגיות על פי חוק העתיקות

ע"פ סעיף 4.1.2.ה':

"על פי חוק העתיקות, התשל"ח - 1978, עם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיג על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעות אחרת מרשות העתיקות"

חיזוק מבנים, תמא/ 38

ע"פ סעיף 4.1.2.יא':

"היתר לתוספת בנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413 "

ע"פ תצהיר מתכנן השלד במערכת, סומן כי החלקה לא כוללת בהוראותיה התניה לחיזוק מבנים.

לפיכך, על עורך הבקשה להציג תצהיר מתכנן שלד עדכני בהתאם להוראות התכנית, לרבות הצגת תכנית חיזוקים במסגרת נוהל בקרה הנדסית ככל ויידרש.

שפי"ע

ע"פ סעיף 4.1.2.יב':

"כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה סומנו בתשריט התכנית

2. בצידו הדרומי של המגרש סומנו 3 עצים לשימור על כן יפקיד היזם לעת מתן היתר בניה ערבות ע"ס 10,000 ש"ח לשימור עצים אלו. עבודה בקירבתם תתבצע ע"פ נוהל עבודה בקרבת עצים ושימורם בתום הבניה יהא תנאי למתן טופס 4.

3. בצידו הצפוני של המגרש קיימים 13 עצים בתחום הדרך המתוכננת. עצי ה"זית הארופאי" יועתקו בתוך תחום המגרש, שאר העצים בעלי ערך נופי נמוך ויעקרו כחלק מהיתר הבניה

4. תנאי למתן היתר בניה יהא ביצוע העבודות בליווי ופיקוח אגרונום שיאושר על ידי מחלקת גננות ויבטיח שמירת מרחק מהעצים לשימור בעת העבודות והגנה עליהם, הכל בהתאם לסקר עצים עדכני

5. באחריות היזם להוציא רשיונות עקירה ו/או העתקה לעצים במחלקת גננות"

יש להציג ע"ג תכנית הפיתוח עצים לשימור, להעתקה ולעקירה בהתאם לנספח ולתשריט.

*טרם התקבל אישור מאגף שפ"ע.

ניהול מי נגר

ע"פ סעיף 4.1.2.1.2 :

" הבינוי מעל בתת הקרקע יהיה כפוף לתמ"א 434/ - ניהול מי נגר - ויותר שטח בהיקף של לפחות 20% משטח המגרש אשר יהיה פנוי מבינוי וחדיר למי נגר עילי, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשרי שיהיו מגוננים או מצופים בחומר מחלחל (כגון ריצוף מחלחל, חצץ וכו')-

לבחינה סופית, יש להציג חישוב מי נגר בהרמוניקה.

שלביות ביצוע

ע"פ הוראות התכנית, סעיף 7.1 "הבניה תהא בהינף אחד לכל מגרש. לא תותר בניה בשלבים"

מאחר שנותרו שטחים לניצול, קיימת אי עמידה בהוראות התכנית בכל הנוגע בביצוע בהינף אחד.

לפיכך, יש לנצל את מלוא השטחים או לחלופין פרסום הקלה לפי סעיף 149 לחוק, בגין בניה שלא בהינף אחד.

תנאים טרם דיון

המחלקה לאיכות הסביבה - עפ"י נתוני המערכת מופיע כי " בוטל ע"י המערכת עקב כך שמספר הקומות קטן מ-2" - נראה כי מדובר בטעות, שכן הבקשה אכן מחייבת אישור המחלקה לאיכות הסביבה.

אגף שפ"ע- לא התקבלה תשובה מהגורם.

אגף תברואה- לא התקבלה תשובה מהגורם.

המחלקה להסדרי תנועה- לא התקבלה תשובה מהגורם.

מחלקת הדרכים- לא התקבלה תשובה מהגורם .

מחלקת המאור- לא התקבלה תשובה מהגורם .

על עורך הבקשה להתייחס לסעיף 4.1 י', הקובע תנאים מקדימים למתן היתר בנייה.

בניה ירוקה - הבקשה מחייבת אישור מעבדה מוסמכת לבניה ירוקה כתנאי לפתיחת תיק, ואשר לא נדרש היות והנתונים הכמותיים לא הוזנו בצורה נכונה למערכת, יש להשלים כתנאי לדיון נוסף .

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 - 15/01/2026 - כו טבת תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/10
מספר בקשה	<u>2005/0576.01</u>
מספר סידורי	<u>37</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ריצוף חצר ועבודות פיתוח
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה והגדלת חצרות לדירות בקומת הקרקע.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אשכנזי אסף
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות חורש מירי
מתכנן השלד	שמוחה איזק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	67

כתובת האתר

הרב אריה בינה 10, חומת שמואל

גוש	חלקה	בשלמות
29934	83	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
7509	תחילת תוקף	28/03/2003			

תאור הבקשה

הגשה: 664152

היתרים קודמים:

בנין 10 - 05/575

בנין 12 - 05/576

בנין 14 - 05/577

מהות הבקשה:

מצב קיים :

קיים בניין בן 6 קומות מעל קומת חניות, בעל גג שטוח לבניין כניסה ראשית אחת.

בחומת שמואל, הרב בינה אריה 10.

גוש 29934 חלקה 83.

מוצב מוצע :

קומת כניסה מפלס +0.00 :

מוצע הרחבת דירה קיימת הכוללת שטח עיקרי עבור 2 דירות בחלקה, וריצוף חצר פרטית עבור 3 יח"ד.

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 : 27/03/2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה 83.

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

מידע קודם

מתאריך	
06/01/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149
	הבקשה הינה מכח ויתורי זכויות כאשר השטחים הנותרים הם שחרור שטחי ממ"ד שחושבו כשטח עיקרי בהיתר מקורי, לא

פורסמה הקלה לנידון. כמו"כ יש להתייחס לסעיפי התב"ע לעניין פרגולות , להציג כנדרש או לפרסם הקלה לכך. התקבלו ויתורי זכויות עבור השטח המוצע. התקבלו כלל התנאים הנדרשים טרם דיון. שטחי בניה : ש. עיקרי : מעל לכניסה הקובעת : השטח המוצע הינו מכח חילוץ שטחי ממ"ד שחושבו כשטח עיקרי. מוצע : 12.00 מ"ר. עפ"י המוצע ע"ג ההרמוניקה ומבדיקה בהיתרים קודמים ומשיחה מול ע"ב, מתברר כי המבקשים מימשו את חילוץ שטחי הממ"ד שלהם הם זכאים וכל השטח הינו מכח ויתורי זכויות לחילוץ שטחי ממ"ד. הממ"דים שאושרו בהיתרים המקוריים הינו מינימלי עפ"י התקנות שחלו בתקופת מתן ההיתר. התקבל ויתור זכויות אחד בסך של 4.00 מ"ר וחסר עוד שתי ויתורים. בשיחה מול ע"ב התברר כי טרם נחמו שני הוויתורים מול עו"ד ולכן ללא המצאת תצהירים אלה לא ניתן יהיה לקדם את הבקשה, כמו"כ נדרשת הקלה לשימוש ביתרת שטחי ממ"ד כאשר הם לא של המבקש בעצמו. נוסח ההקלה : "ניוד שטח עיקרי מדירה x לדירה y (המבקש) עקב זיכוי שטח ממ"ד לאור התיקון תקנות ההתגוננות האזרחית". תכנית צל לבינוי המוצע : יש לציין ראשית כי הבינוי כעת כבר אינו סימטרי. לעניין התכנית המוגשת , אכן הוגשה תכנית צל אך היות ומכח התב"ע אין יתרת שטחים לניצול יש להמציא ויתורי זכויות ישימות כבר כעת ע"מ לאשר את הבקשה במכונת המוצעת, לבניינים נשואי הבקשה ולא לבניין השלישי (השמאלי ע"ג ההרמוניקה). התקבלו ויתורים של 3 מבקשים סך הכל בשטח של 12 מ"ר.		

נבדקו היתרי בניה בחלקה ונבדקו כל הוויתורים בכל ההיתרים שיש בחלקה ע"מ לוודא האם מומש ויתורים אלה כבר בעבר, בשימת לב האם התחלפו המבקשים ונבדק לפי תת חלקה + שם. נבדק ההיתר המקורי לכל בניין (אפילו שהם באותה חלקה ניתנו ההיתרים לכל בניין בנפרד). פרגולה : עפ"י התב"ע סעיף ה' : נדרש לתכנן פרגולה בנויה בחזית , ע"ב לא מציגה פרגולה, יש להציע בהתאם לתב"ע או לחילופין לפרסם על כך הקלה. תכסית : התכסית לא תעלה על 80% משטח המגרש. ע"ב הציגה חישוב במייל , יש להטמיע להרמוניקה את התחשיב ע"מ לוודא עמידה במותר. יש לתקן את הליקויים המופיעים בהרמוניקה 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 : 7509 תחילת תוקף : 28/03/2003 ייעוד הקרקע :	11/12/2025	חוות דעת תכנונית

התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 7509 תחילת תוקף 28/03/2003 (אזור מגורים 2). תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : מס' יח"ד יהווה סטייה ניכרת וגובה קירות התמך. - לא מוצעות יח"ד חדשות. נספח בינוי : בתכנית החלה בחלקה ישנו נספח בינוי לא מפורט. שלביות ביצוע : בתכנית החלה בחלקה לא חל סעיף שלביות ביצוע. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 27/11/2024 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. מס' קומות : ללא תוספת קומות. גובה בניה : ללא תוספת גובה. שטחי בניה : ש. עיקרי :		

מעל לכניסה הקובעת : השטח המוצע הינו מכח חילוץ שטחי ממ"ד שחושבו כשטח עיקרי. מוצע : 12.00 מ"ר. עפ"י המוצע ע"ג ההרמוניקה ומבדיקה בהיתרים קודמים ומשיחה מול ע"ב, מתברר כי המבקשים מימשו את חילוץ שטחי הממ"ד שלהם הם זכאים וכל השטח הינו מכח ויתורי זכויות לחילוץ שטחי ממ"ד. הממ"דים שאושרו בהיתרים המקוריים הינו מינימלי עפ"י התקנות שחלו בתקופת מתן ההיתר. התקבל ויתור זכויות אחד בסך של 4.00 מ"ר וחסר עוד שתי ויתורים. בשיחה מול ע"ב התברר כי טרם נחמו שני הוויתורים מול עו"ד ולכן ללא המצאת תצהירים אלה לא ניתן יהיה לקדם את הבקשה, כמו"כ נדרשת הקלה לשימוש ביתרת שטחי ממ"ד כאשר הם לא של המבקש בעצמו. נוסח ההקלה : "ניוד שטח עיקרי מדירה x לדירה y (המבקש) עקב זיכוי שטח ממ"ד לאור התיקון תקנות ההתגוננות האזרחית". תכנית צל לבינוי המוצע : יש לציין ראשית כי הבינוי כעת כבר אינו סימטרי. לעניין התכנית המוגשת , אכן הוגשה תכנית צל אך היות ומכח התב"ע אין יתרת שטחים לניצול יש להמציא ויתורי זכויות ישימות כבר כעת ע"מ לאשר את הבקשה במכונת המוצעת, לבניינים נשואי הבקשה ולא לבניין השלישי (השמאלי ע"ג ההרמוניקה). התקבלו ויתורים של 3 מבקשים סך הכל בשטח של 12 מ"ר. נבדקו היתרי בניה בחלקה ונבדקו כל הוויתורים בכל ההיתרים שיש בחלקה ע"מ לוודא האם מומש ויתורים אלה כבר בעבר, בשימת לב האם התחלפו המבקשים ונבדק לפי תת חלקה +שם. נבדק ההיתר המקורי לכל בניין (אפילו שהם באותה חלקה ניתנו ההיתרים לכל בניין בנפרד). פרגולה : עפ"י התב"ע סעיף ה' : נדרש לתכנן פרגולה בנויה בחזית , ע"ב לא מציגה פרגולה, יש להציע בהתאם לתב"ע או לחילופין לפרסם על כך הקלה.		

ש. שירות : ללא תוספת שטחי שירות, השטח שמקורה כעת מהחצרות המוצעות חושב כבר בהיתר המקורי כשטח שירות ללא הורדה בחלק הזה. ריצוף חצר : מוצע הרחבת רצפה של חצר קיימת לצורך הגדלת חצר, הריצוף מקרה חניות אשר חושבו כשטח שירות בהיתרים קודמים, מדובר בחצר פרטית. עפ"י התב"ע הגדרת שטח זה הינו מרפסת טרסה וניתן להציעו עד קו 0. ובקומת החניה תהא חצר מגוננת בשטח של 7x4 כאזור כניסה עם שער ופרגולה, המוצע לא מעל הכניסה הראשית לחניה כך שלא סותר הוראה זו בכפוף לבניית פרגולה או פרסום הקלה לכך. תימוכין קניינים : בוצעה בדיקת תימוכין קניינים לבקשה הנידונה באחריות ובמסגרת דסק שירות הלקוחות. אישור הסדרי תנועה : התקבל אישור היות ומוצע קירוי חניות קיימות. יצוין כי בהיתר המקורי החניות חושבו כחניות מקורות מכח שטחי שירות. עפ"י התב"ע החניה תהא ברובה מקורה וסגורה בקירות לכל חניון תהא כניסה ויציאה אחת לפחות, המוצע לא סותר הוראות אלה והתקבל אישור מחלקת החניה. תכסית : התכסית לא תעלה על 80% משטח המגרש. ע"ב הציגה חישוב במייל , יש להטמיע להרמוניקה את התחשיב ע"מ לוודא עמידה במותר.		

אישור חיזוק מבנים : לא נדרש עפ"י הוראות התכנית והצהרת המהנדס. תנאים טרם דיון : תברואה : לא נדרש. דרכים : לא נדרש. שפ"ע : התקבל אישור. איכות הסביבה : לא נדרש. אישור שימור : לא נמצא ברחובות הכלולים בשימור. חוות דעת אדריכלית : הבקשה הינה מכח ויתורי זכויות כאשר השטחים הנותרים הם שחרור שטחי ממ"ד שחושבו כשטח עיקרי בהיתר מקורי, לא פורסמה הקלה לנידון. כמו"כ יש להתייחס לסעיפי התב"ע לעניין פרגולות , להציג כנדרש או לפרסם הקלה לכך. התקבלו ויתורי זכויות עבור השטח המוצע. התקבלו כלל התנאים הנדרשים טרם דיון. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה התקבלו לא התקבלו התנגדויות.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

4	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
5	תשלום אגרת בניה
6	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים
7	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
8	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
9	תצהיר חתום של עורך הבקשה
10	תצהיר חתום של מתכנן השלד
11	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

המלצת האגף **לפרסם לפי סעיף 149**

הבקשה הינה מכח ויתורי זכויות כאשר השטחים הנותרים הם שחרור שטחי ממ"ד שחושבו כשטח עיקרי בהיתר מקורי, לא פורסמה הקלה לנידון.

כמו"כ יש להתייחס לסעיפי התב"ע לעניין פרגולות , להציג כנדרש או לפרסם הקלה לכך.

התקבלו ויתורי זכויות עבור השטח המוצע.

התקבלו כלל התנאים הנדרשים טרם דיון.

שטחי בניה :

ש. עיקרי :

מעל לכניסה הקובעת :

השטח המוצע הינו מכח חילוץ שטחי ממ"ד שחושבו כשטח עיקרי.

מוצע : 12.00 מ"ר.

עפ"י המוצע ע"ג ההרמוניקה ומבדיקה בהיתרים קודמים ומשיחה מול ע"ב, מתברר כי המבקשים מימשו את חילוץ שטחי הממ"ד שלהם הם זכאים וכל השטח הינו מכח ויתורי זכויות לחילוץ שטחי ממ"ד.

הממ"דים שאושרו בהיתרים המקוריים הינו מינימלי עפ"י התקנות שחלו בתקופת מתן ההיתר.

התקבל ויתור זכויות אחד בסך של 4.00 מ"ר וחסר עוד שתי ויתורים.

בשיחה מול ע"ב התברר כי טרם נחמו שני הוויתורים מול עו"ד ולכן ללא המצאת תצהירים אלה לא ניתן יהיה לקדם את הבקשה, כמו"כ נדרשת הקלה לשימוש ביתרת שטחי ממ"ד כאשר הם לא של המבקש בעצמו.

נוסח ההקלה :

"ניוד שטח עיקרי מדירה x לדירה y (המבקש) עקב זיכוי שטח ממ"ד לאור התיקון תקנות ההתגוננות האזרחית".

תכנית צל לבינוי המוצע :

יש לציין ראשית כי הבינוי כעת כבר אינו סימטרי.

לעניין התכנית המוגשת , אכן הוגשה תכנית צל אך היות ומכח התב"ע אין יתרת שטחים לניצול יש להמציא ויתורי זכויות ישימות כבר כעת ע"מ לאשר את הבקשה במכונת המוצעת, לבניינים נשואי הבקשה ולא לבניין השלישי (השמאלי ע"ג ההרמוניקה).

התקבלו ויתורים של 3 מבקשים סך הכל בשטח של 12 מ"ר.

נבדקו היתרי בניה בחלקה ונבדקו כל הויתורים בכל ההיתרים שיש בחלקה ע"מ לוודא האם מומש ויתורים אלה כבר בעבר, בשימת לב האם התחלפו המבקשים ונבדק לפי תת חלקה + שם.

נבדק ההיתר המקורי לכל בניין (אפילו שהם באותה חלקה ניתנו ההיתרים לכל בניין בנפרד).

פרגולה :

עפ"י התב"ע סעיף ה' :

נדרש לתכנן פרגולה בנויה בחזית , ע"ב לא מציגה פרגולה, יש להציע בהתאם לתב"ע או לחילופין לפרסם על כך הקלה.

תכסית :

התכסית לא תעלה על 80% משטח המגרש.

ע"ב הציגה חישוב במייל , יש להטמיע להרמוניקה את התחשיב ע"מ לוודא עמידה במותר.

יש לתקן את הליקויים המופיעים בהרמוניקה a.

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

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 15/01/2026 - כו טבת תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/10
מספר בקשה	<u>2025/0091.00</u>
מספר סידורי	<u>38</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש, שינוי שימוש
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בנין חדש בן 3 קומות ו 4 יח"ד וקומה למרתף
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	לוח זכויות
הכשרת עבירה	לא
המבקש	דבש זכרייה
עורך הבקשה	הנדסאי קואסמי מואיד
מתכנן השלד	אדריכל אבו לאפי פואד
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

דרך צור באהר 0 , צור באהר

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2302א	תחילת תוקף	08/10/1999	f402		

תאור הבקשה

מהות הבקשה-

הבקשה מוצעת בשכונת צור באהר. גוש : 30792.

הבקשה מציעה הקמת מבנה מגורים בן שלוש קומות מעל קומת מרתף ע"ג שטח ללא בינוי.

בעלויות-

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

הליך פרסום-

בוצע הליך משלוח הודעות לפי תקנה 36.

תאריך תום מועד הגשת התנגדויות : 06/06/2025.

לפי נתוני המערכת, לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
06/01/2026	הכנת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון יש להשלים תנאים מאגף שפ"ע, אגף תברואה ומחלקת הדרכים כתנאי לדיון נוסף. להלן תיקונים נדרשים בהתאם לסעיפים : קווי בניין הבחינה נערכה לפי תיק מידע מס' 2024/5977 בתאריך 15/07/2024 ע"י המחלקה למידע תכנוני. קווי הבניין סומנו עפ"י תכנית מס' 2302 א ולפי תכנית מתאר 62 לאזור מגורים 5 מיוחד. עפ"י הבקשה המוצעת, נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים בקומת המרתף. (כמפורט בסעיפים מחסנים וחניה) הבקשה נפתחה בשנת 2025, ולכן לא ניתן לאשר הקלות בבנייה חדשה. לפיכך, לא ניתן לאשר את החריגות. יש לציין כי לא מדובר בחריגה בחניה תת קרקעית במלואה לכיוון הכביש אלא בחזית האחורית. מחסנים- ע"פ סעיף 10א'1 : "מחסנים, חדר הסקה, חדר מכוונות וכיוצ"ב

עד 8% משטח הבניה המירבי"י.. הבקשה מציעה 4 מחסנים בשטח כולל של כ- 39.33 מ"ר. סה"כ שטח הבניה המירבי- 409.14 מ"ר. שטח מחסנים מותר ע"פ 8% - 8%*409.14 = 32.73 מ"ר. שטח המחסנים בחריגה של: 6.6 מ"ר. לפיכך, יש לצמצם לגודל המותר. כמו כן, קיימת חריגה מקווי הבניין באזור המחסנים בחזית המזרחית- יש לצמצם, כך שהמחסנים יעמדו בקווי הבניין המאושרים. *יש להציג בהרמוניקה חישוב שטח שירות מותר עבור מחסנים עפ"י 8%. חניה- עפ"י סעיף 10א'3: "חניה תת קרקעית/ מקורה בהתאם לתקן"- מוצעים 4 מקומות חניה עבור 4 יח"ד בקומת מרתף בתחום החלקה. התקבל אישור ממחלקת הסדרי תנועה בתאריך 07/12/2025 ע"י בתאל זבריקו. "אין התנגדות לתכנית מוצע 4 מ"ח עבור 4 יח"ד חדשות בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי תנאי לטופס 4" שטח החניה חורג מקווי הבניין המאושרים. לפיכך, על עורך הבקשה לצמצם את השטחים למותר, כך שהתכנון יהיה בגבול קווי הבניין. לאחר ביצוע התיקונים הנדרשים, יש לקבל אישור מעודכן ממחלקת הסדרי תנועה ודרכים. שטח מירבי לבניין ע"פ סעיף 10ה': "לא יעלה שטח בנין אחד במגרש על 700 מ"ר.." לפי טבלת חישובי השטחים בהרמוניקה, סה"כ שטח מירבי לבנייה, כולל שטחי שירות הינו 768.76 מ"ר.		

לפיכך, המוצע אינו עומד במותר ויש לצמצם את שטחי הבנייה. *יש לציין כי לא ניתן לפרסם הקלה. קיר תמך עפ"י הוראות התכנית, סעיף 10ט': -גובה מירבי של קיר תומך יהיה 1.60 מ' מפני הקרקע הסופיים. במגרשים בשיפוע מעל 15% יותר קיר תומך בגובה מירבי של 2.20 מ' מעל פני הקרקע".." יש להציג חישוב שיפוע מגרש לבחינה סופית. מרפסות עפ"י סעיף 12 13 : "תותר בניית מרפסות זיז בעומק מירבי של 1.2 מ'. אורך המרפסות לא יעלה על 50% מאורך החזית. מעקה המרפסת יהיה מעקה סורג". מוצעות המרפסות כדלקמן : מפלס +03.3, קומה א' חזית צפונית- מרפסת זיז, בשטח של כ-7.26 מ"ר. אורך המרפסת- 5 מ'. אורך החזית- 24 מ'. עומק המרפסת- 1.50 מ'. חזית דרומית- מרפסת זיז, בשטח של כ-4.18 מ"ר. אורך המרפסת- 3.09 מ'. אורך החזית- 24 מ'. עומק המרפסת- 1.35 מ'. מפלס +6.24, קומה ב' חזית צפונית- מרפסת זיז, בשטח של כ-7.26 מ"ר. אורך המרפסת- 4.05 מ'. אורך החזית- 15 מ'.		

עומק המרפסת- 1.50 מ'. חזית דרומית- מרפסת זיז, בשטח של כ-4.18 מ"ר. אורך המרפסת- 3.15 מ'. אורך החזית- 15 מ'. עומק המרפסת- 1.15 מ'. *עפ"י הוראות התכנית עומק מירבי יהא 1.2 מ'. לפיכך, יש לעמוד בדרישות התכנית ולתכנן בהתאם. **על עורך הבקשה להציג ע"ג החזיתות והחתכים סוג וגובה מעקה. כמו כן יש לפרט מידות מרפסות מפורטות בכל התכניות. הוראות בניה ע"פ הוראות התכנית, סעיף 31 8-"גדרות וקירות תומכים יבנו מאבני לקט כדוגמת הגדרות הקיימות בכפר או מאבן טבעית מרובעת... יש לתכנן בהתאם להוראות התכנית. תנאים טרם דיון אגף שפ"ע - לא התקבלה תשובה מהגורם . אגף תברואה - לא התקבלה תשובה מהגורם . הסדרי תנועה - התקבל אישור בתאריך 07/12/2025 ע"י זבריקו בת אל - אין התנגדות לתכנית מוצע 4 מ"ח עבור 4 יח"ד חדשות בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי תנאי לטופס 4 - אישור רשות תמרור . מחלקת הדרכים- לא התקבלה תשובה מהגורם . יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a.		

תקופה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/ השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש/ לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים תוך תקופת זמן זה, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק מחדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2302א תחילת תוקף : 08/10/1999 ייעוד הקרקע : התוכנית כפופה לתוכנית מתאר. סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה : התכנית החלה בחלקה אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי לא קיים נספח בינוי מפורט בתוכנית זו, אלא רק נספחים כלליים 1:1250 לגבי אזורי עתיקות, דרכים, שטחים ציבוריים ומוסדות וכו'. קווי בניין הבחינה נערכה לפי תיק מידע מס' 2024/5977.00 בתאריך 15/07/2024 ע"י המחלקה למידע תכנוני. קווי הבניין סומנו עפ"י תכנית מס' 2302א ולפי תכנית מתאר 62 לאזור מגורים 5 מיוחד. עפ"י הבקשה המוצעת, נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים בקומת המרתף. (כמפורט בסעיפים מחסנים וחניה)	06/01/2026	חוות דעת תכנונית

הבקשה נפתחה בשנת 2025, ולכן לא ניתן לאשר הקלות בבנייה חדשה. לפיכך, לא ניתן לאשר את החריגות. יש לציין כי לא מדובר בחריגה בחניה תת קרקעית במלואה לכיוון הכביש אלא בחזית האחורית. מספר קומות עפ"י הוראות התכנית, סעיף 10ב': "מספר הקומות המירבי לא יעלה על שלוש קומות מעל קומת מרתף המיועדת לשטחי שירות". הבקשה מציעה מבנה מגורים בן שלוש קומות מעל קומת מרתף. אין חריגה ממספר הקומות. גבהים לא קיימות הוראות בתכנית 2302א' בעניין גבהים. מאחר והתכנית כפופה לתכנית מתאר 62, יהא גובה מירבי מותר- 12.5 מ'. עפ"י הבקשה המוצעת, גובה הרצפה העליונה בגג המבנה : 9.36 מ'. אין חריגה מהגובה המותר. מספר יחידות דיור לא קיימות הוראות בתכנית 2302א' בעניין מספר יחידות דיור. הבקשה מציעה סה"כ 4 יח"ד- אין מניעה לאשר. שטחי בניה ע"פ הוראות התכנית, סעיף א': "אחוזי הבניה יהיו 50% משטח המגרש נטו..לרבות שטח מרפסות מקורות ולמעט שטחי השירות המפורטים".		

שטח עיקרי- שטח החלקה : 824 מ"ר. להלן חישוב שטח עיקרי מותר עפ"י 50% : 824x50% = 412 מ"ר מותר לבניה בשטח המגרש, לרבות מרפסות מקורות. ע"פ טבלת חישובי שטחים, סה"כ שטח עיקרי מוצע : 409.14 מ"ר. שטח שירות- עפ"י טבלת חישובי שטחים, סה"כ שטח שירות מוצע : 359.62 מ"ר. (פירוט שטחי שירות מפורטים מטה בסעיפים : מחסנים, חניה וממ"ד לפי הסדר המופיע בהוראות התכנית). מחסנים- ע"פ סעיף 10א'1 : "מחסנים, חדר הסקה, חדר מכונות וכיוצ"ב עד 8% משטח הבניה המירבי".. הבקשה מציעה 4 מחסנים בשטח כולל של כ- 39.33 מ"ר. סה"כ שטח הבניה המירבי- 409.14 מ"ר. שטח מחסנים מותר ע"פ 8% - 8%*409.14 = 32.73 מ"ר. שטח המחסנים בחריגה של : 6.6 מ"ר. לפיכך, יש לצמצם לגודל המותר. כמו כן, קיימת חריגה מקווי הבניין באזור המחסנים בחזית המזרחית- יש לצמצם, כך שהמחסנים יעמדו בקווי הבניין המאושרים. *יש להציג בהרמוניקה חישוב שטח שירות מותר עבור מחסנים עפ"י 8%. שטח מירבי לבניין		

ע"פ סעיף 10ה': "לא יעלה שטח בנין אחד במגרש על 700 מ"ר.." לפי טבלת חישובי השטחים בהרמוניקה, סה"כ שטח מירבי לבנייה, כולל שטחי שירות הינו 768.76 מ"ר. לפיכך, המוצע אינו עומד במותר ויש לצמצם את שטחי הבנייה. *יש לציין כי לא ניתן לפרסם הקלה. חניה- עפ"י סעיף 10א'3: "חניה תת קרקעית/ מקורה בהתאם לתקן"- מוצעים 4 מקומות חניה עבור 4 יח"ד בקומת מרתף בתחום החלקה. התקבל אישור ממחלקת הסדרי תנועה בתאריך 07/12/2025 ע"י בתאל זבריקו. "אין התנגדות לתכנית מוצע 4 מ"ח עבור 4 יח"ד חדשות בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי תנאי לטופס 4" שטח החניה חורג מקווי הבניין המאושרים. לפיכך, על עורך הבקשה לצמצם את השטחים למותר, כך שהתכנון יהיה בגבול קווי הבניין. לאחר ביצוע התיקונים הנדרשים, יש לקבל אישור מעודכן ממחלקת הסדרי תנועה ודרכים. ממ"ד עפ"י סעיף 10א'4: "מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקנות הג"א"- מוצעת הקמת 2 עמודות ממ"דים בחזית הדרומית עבור 4 יח"ד. להלן פירוט שטחי הממ"דים : דירות מס' 1 ו-4 : שטח הממ"ד הינו 13 מ"ר. דירה מס' 2 : שטח הממ"ד הינו 12.65 מ"ר. דירה מס' 3 : שטח הממ"ד הינו 11.95 מ"ר. השטח החורג מהמותר לפי התקנות מחושב במסגרת השטחים העיקריים.		

מס' בניינים במגרש עפ"י סעיף 10 ו' " במגרשים ששטחם 700 מ"ר ומעלה תותר בניית יותר מבנין אחד" .. בשטח הבקשה מוצע בניין אחד בלבד. קיר תמך עפ"י הוראות התכנית, סעיף 10 ט': - "גובה מירבי של קיר תומך יהיה 1.60 מ' מפני הקרקע הסופיים. במגרשים בשיפוע מעל 15% יותר קיר תומך בגובה מירבי של 2.20 מ' מעל פני הקרקע" .. יש להציג חישוב שיפוע מגרש לבחינה סופית. מרפסות עפ"י סעיף 12 13 : "תותר בניית מרפסות זיז בעומק מירבי של 1.2 מ'. אורך המרפסות לא יעלה על 50% מאורך החזית. מעקה המרפסת יהיה מעקה סורג". מוצעות המרפסות כדלקמן : מפלס +03.3, קומה א' חזית צפונית- מרפסת זיז, בשטח של כ-7.26 מ"ר. אורך המרפסת- 5 מ'. אורך החזית- 24 מ'. עומק המרפסת- 1.50 מ'. חזית דרומית- מרפסת זיז, בשטח של כ-4.18 מ"ר. אורך המרפסת- 3.09 מ'. אורך החזית- 24 מ'. עומק המרפסת- 1.35 מ'. מפלס +6.24, קומה ב'		

חזית צפונית- מרפסת זיז, בשטח של כ-7.26 מ"ר. אורך המרפסת- 4.05 מ'. אורך החזית- 15 מ'. עומק המרפסת- 1.50 מ'. חזית דרומית- מרפסת זיז, בשטח של כ-4.18 מ"ר. אורך המרפסת- 3.15 מ'. אורך החזית- 15 מ'. עומק המרפסת- 1.15 מ'. *עפ"י הוראות התכנית עומק מירבי יהא 1.2 מ'. לפיכך, יש לעמוד בדרישות התכנית ולתכנן בהתאם. **על עורך הבקשה להציג ע"ג החזיתות והחתכים סוג וגובה מעקה. כמו כן יש לפרט מידות מרפסות מפורטות בכל התכניות. הוראות בניה ע"פ הוראות התכנית, סעיף 31 8-"גדרות וקירות תומכים יבנו מאבני לקט כדוגמת הגדרות הקיימות בכפר או מאבן טבעית מרובעת... יש לתכנן בהתאם להוראות התכנית. שלביות ביצוע ע"פ הוראות התכנית, סעיף 14ג'2- "לכל בניין שיבנה בשלבים עד מלוא ההיקף המורשה בהיתר הבניה, יש להשוות מראה מושלם וגמור, בכל שלב, כולל פיתוח השטח" -.. אין בנייה בשלבים. תנאים טרם דיון		

איכות הסביבה - התקבל אישור בתאריך 21/09/2025 ע"י אורטל בצלאל- ה " הרמוניקה שנבדקה היא ההרמוניקה שהוגשה לאיכות הסביבה בתאריך 2025/ 25/02 . אגף שפ"ע - לא התקבלה תשובה מהגורם . אגף תברואה - לא התקבלה תשובה מהגורם . הסדרי תנועה - התקבל אישור בתאריך 07/12/2025 ע"י זבריקו בת אל - אין התנגדות לתכנית מוצע 4 מ"ח עבור 4 יח"ד חדשות בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי תנאי לטופס 4 - אישור רשות תמרור . מחלקת הדרכים - לא התקבלה תשובה מהגורם . מחלקת המאור באגף שפ"ע - התקבל אישור בתאריך 21/10/2025 ע"י עזרא יועז . יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

14	תצהיר חתום של עורך הבקשה
15	תצהיר חתום של מתכנן השלד
16	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
17	אישור רישום תצ"ר.
18	אישור המחלקה לבטיחות בדרכים על דרישה לכתובת.

המלצת האגף לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

יש להשלים תנאים מאגף שפ"ע, אגף תברואה ומחלקת הדרכים כתנאי לדיון נוסף.

להלן תיקונים נדרשים בהתאם לסעיפים :

קווי בניין

הבחינה נערכה לפי תיק מידע מס' 2024/5977.00 בתאריך 15/07/2024 ע"י המחלקה למידע תכנוני.

קווי הבניין סומנו עפ"י תכנית מס' 2302א ולפי תכנית מתאר 62 לאזור מגורים 5 מיוחד.

עפ"י הבקשה המוצעת, נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים בקומת המרתף. (כמפורט בסעיפים מחסנים וחניה)

הבקשה נפתחה בשנת 2025, ולכן לא ניתן לאשר הקלות בבנייה חדשה.

לפיכך, לא ניתן לאשר את החריגות.

יש לציין כי לא מדובר בחריגה בחניה תת קרקעית במלואה לכיוון הכביש אלא בחזית האחורית.

מחסנים-

ע"פ סעיף 10א'1: "מחסנים, חדר הסקה, חדר מכונות וכיוצ"ב עד 8% משטח הבניה המירבי".

הבקשה מציעה 4 מחסנים בשטח כולל של כ- 39.33 מ"ר.

סה"כ שטח הבניה המירבי- 409.14 מ"ר.

שטח מחסנים מותר ע"פ 8% - 409.14*8% = 32.73 מ"ר.

שטח המחסנים בחריגה של : 6.6 מ"ר. לפיכך, יש לצמצם לגודל המותר.

כמו כן, קיימת חריגה מקווי הבניין באזור המחסנים בחזית המזרחית-

יש לצמצם, כך שהמחסנים יעמדו בקווי הבניין המאושרים.

*יש להציג בהרמוניקה חישוב שטח שירות מותר עבור מחסנים עפ"י 8%.

חניה-

עפ"י סעיף 10א'3 : "חניה תת קרקעית/ מקורה בהתאם לתקן"-

מוצעים 4 מקומות חניה עבור 4 יח"ד בקומת מרתף בתחום החלקה.

התקבל אישור ממחלקת הסדרי תנועה בתאריך 07/12/2025 ע"י בתאל זבריקו.

"אין התנגדות לתכנית מוצע 4 מ"ח עבור 4 יח"ד חדשות בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי תנאי לטופס 4"

שטח החניה חורג מקווי הבניין המאושרים. לפיכך, על עורך הבקשה לצמצם את השטחים למותר, כך שהתכנון יהיה בגבול קווי הבניין. לאחר ביצוע התיקונים הנדרשים, יש לקבל אישור מעודכן ממחלקת הסדרי תנועה ודרכים.

שטח מירבי לבניין

ע"פ סעיף 10ה' : "לא יעלה שטח בנין אחד במגרש על 700 מ"ר.."

לפי טבלת חישובי השטחים בהרמוניקה, סה"כ שטח מירבי לבנייה, כולל שטחי שירות הינו 768.76 מ"ר.

לפיכך, המוצע אינו עומד במותר ויש לצמצם את שטחי הבנייה.

*יש לציין כי לא ניתן לפרסם הקלה.

קיר תמך

עפ"י הוראות התכנית, סעיף 10ט' :

"גובה מירבי של קיר תומך יהיה 1.60 מ' מפני הקרקע הסופיים. במגרשים בשיפוע מעל 15% יותר קיר תומך בגובה מירבי של 2.20 מ' מעל פני הקרקע".." יש להציג חישוב שיפוע מגרש לבחינה סופית.

מרפסות

עפ"י סעיף 12 13 : "תותר בניית מרפסות זיז בעומק מירבי של 1.2 מ'. אורך המרפסות לא יעלה על 50% מאורך החזית. מעקה המרפסת יהיה מעקה סורג".

מוצעות המרפסות כדלקמן :

מפלס +03.3, קומה א'

חזית צפונית- מרפסת זיז, בשטח של כ-7.26 מ"ר.

אורך המרפסת- 5 מ'.

אורך החזית- 24 מ'.

עומק המרפסת- 1.50 מ'.

חזית דרומית- מרפסת זיז, בשטח של כ-4.18 מ"ר.

אורך המרפסת- 3.09 מ'.

אורך החזית- 24 מ'.

עומק המרפסת- 1.35 מ'.

מפלס +6.24, קומה ב'

חזית צפונית- מרפסת זיז, בשטח של כ-7.26 מ"ר.

אורך המרפסת- 4.05 מ'.

אורך החזית- 15 מ'.

עומק המרפסת- 1.50 מ'.

חזית דרומית- מרפסת זיז, בשטח של כ-4.18 מ"ר.

אורך המרפסת- 3.15 מ'.

אורך החזית- 15 מ'.

עומק המרפסת- 1.15 מ'.

*עפ"י הוראות התכנית עומק מירבי יהא 1.2 מ'.

לפיכך, יש לעמוד בדרישות התכנית ולתכנן בהתאם.

**על עורך הבקשה להציג ע"ג החזיתות והחתכים סוג וגובה מעקה.

כמו כן יש לפרט מידות מרפסות מפורטות בכל התכניות.

הוראות בניה

ע"פ הוראות התכנית, סעיף 31-8 "גדרות וקירות תומכים יבנו מאבני לקט כדוגמת הגדרות הקיימות בכפר או מאבן טבעית מרובעת.. יש לתכנן בהתאם להוראות התכנית.

תנאים טרם דיון

אגף שפי"ע - לא התקבלה תשובה מהגורם .

אגף תברואה - לא התקבלה תשובה מהגורם .

הסדרי תנועה - התקבל אישור בתאריך 07/12/2025 ע"י זבריקו בת אל - אין התנגדות לתכנית מוצע 4 מ"ח עבור 4 יח"ד חדשות בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי תנאי לטופס 4 - אישור רשות תמרור .

מחלקת הדרכים - לא התקבלה תשובה מהגורם .

יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a.

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

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 15/01/2026 - כו טבת תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/10
מספר בקשה	2025/0240.00
מספר סידורי	39

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת קומה מעל בניין קיים סה"כ 3 יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נוהל מוכתר
הכשרת עבירה	לא
המבקש	עמירה אחמד
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות חמאדה עבד אלרחמאן
מתכנן השלד	הנדסאי נמר מוחמד
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

אל מקפה 3 , צור באהר

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2302א	תחילת תוקף	08/10/1999			

תאור הבקשה

מהות הבקשה-

הבקשה מוצעת בשכונת צור באהר, רח' אל מקפה 3.

הבקשה מציעה הוספת קומה שלישית מעל מבנה קיים הכולל שתי קומות וקומת מרתף.

בעלויות-

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

הליך פרסום-

בוצע הליך משלוח הודעות לפי תקנה 36.

תאריך תום מועד הגשת התנגדויות : 06/06/2025.

לפי נתוני המערכת, לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
06/01/2026	הכנת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149 בגין חריגה מקו בניין צידי. (30% עם פתחים, 10% ללא פתחים). להלן תיקונים נדרשים בהתאם לסעיפים : קווי בניין הבחינה נערכה לפי תיק מידע מס' 2025/5203.00 בתאריך 11/02/2025 ע"י המחלקה למידע תכנוני. קווי הבניין סומנו עפ"י תכנית מס' 2302 א ולפי תכנית מתאר 62 לאזור מגורים 5. מבדיקה, נראה כי קיימת חריגה מקווי הבניין בחזית המזרחית. המרווח הנדרש בחזית זו הינו 4 מ'. עורך הבקשה סימן מרווח של 4 מ' בהרמוניקה, אולם מבדיקה נראה כי סימון המידה אינו מדויק וכי המרווח בפועל הינו 3.70 מ'. (ראה בהרמוניקה) לפיכך, לבחינה סופית, יש לתקן ולאמת את קו המידה, כך שהמרווח בחזית המזרחית יהיה מדויק. *לאחר עדכון קו המידה בחזית המזרחית, יש לפרסם הקלה מתאימה בגין חריגה מקו בניין צידי. (30% עם פתחים, 10% ללא פתחים).

שטחי בניה ע"פ הוראות התכנית, סעיף א': "אחוזי הבניה יהיו 50% משטח המגרש נטו..לרבות שטח מרפסות מקורות ולמעט שטחי השירות המפורטים". שטח עיקרי- שטח החלקה : 546 מ"ר. להלן חישוב שטח עיקרי מותר עפ"י 50% : 50%x546 = 273 מ"ר מותר לבניה בשטח המגרש, לרבות מרפסות מקורות. ע"פ טבלת חישובי שטחים, שטח עיקרי מוצע : 62.03 מ"ר. שטח עיקרי קיים : 205.75 מ"ר. סה"כ שטח עיקרי מוצע וקיים : 267.78 מ"ר. עם זאת, ע"פ טבלת השטחים בהיתר מס' 1999/13.1, סך השטח העיקרי המאושר הינו 212.86 מ"ר. לפיכך, על עורך הבקשה לוודא התאמה בין הנתונים, לעדכן את טבלאות השטחים ולחשב מחדש את סך השטחים העיקריים, בהתאם להיתרים הקודמים שהתקבלו בחלקה. הוראות בניה ע"פ הוראות התכנית, סעיף 31-8 "גדרות וקירות תומכים יבנו מאבני לקט כדוגמת הגדרות הקיימות בכפר או מאבן טבעית מרובעת.. יש לתכנן בהתאם להוראות התכנית. תנאים טרם דיון אגף תברואה - התקבל אישור בתאריך 12/08/2025 ע"י מזרחי שני - " 3 יח"ד , יש לתכנן פח 1 בנפח 350 ליטר " הסדרי תנועה - התקבל אישור בתאריך 30/09/2025 ע"י זבריקו בת אל - אין התנגדות לתכנית קיימות 3 מ"ח עבור 2 יח"ד קיימות עפ"י היתר מאושר מס' 1999/0013.01 לטובת יחידה חדשה נלקחה חניה אחת עפ"י התקן מעודף החניות שקיימות בשטח. סה"כ 3 מ"ח עבור 3 יח"ד קיימות וחדשות בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי תנאי לטופס 4 - אישור רשות תמרוך . מחלקת הדרכים- התקבל אישור בתאריך 21/08/2025 ע"י		

חמארשה דאנא - " אין מניעה לקידום את התיק בכפוף לאישור צוות בקרת תנועה על סמך האישור בתיק המקורי מס' 1999/13.01 מדובר על תוספת בניה תנאי לטופס 4 - יש להתחבר לכביש קיים בכניסה לחנייה בניית גדרות בגבולות חלקה חוקים " 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 : 2302א תחילת תוקף : 08/10/1999 ייעוד הקרקע : התוכנית כפופה לתוכנית מתאר. סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה : התכנית החלה בחלקה אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי	06/01/2026	חוות דעת תכנונית

לא קיים נספח בינוי מפורט בתוכנית זו, אלא רק נספחים כלליים 1:1250 לגבי אזורי עתיקות, דרכים, שטחים ציבוריים ומוסדות וכו'. קווי בניין הבחינה נערכה לפי תיק מידע מס' 2025/5203.00 בתאריך 11/02/2025 ע"י המחלקה למידע תכנוני. קווי הבניין סומנו עפ"י תכנית מס' 2302 א ולפי תכנית מתאר 62 לאזור מגורים 5. מבדיקה, נראה כי קיימת חריגה מקווי הבניין בחזית המזרחית. המרווח הנדרש בחזית זו הינו 4 מ'. עורך הבקשה סימן מרווח של 4 מ' בהרמוניקה, אולם מבדיקה נראה כי סימון המידה אינו מדויק וכי המרווח בפועל הינו 3.70 מ'. (ראה בהרמוניקה) לפיכך, לבחינה סופית, יש לתקן ולאמת את קו המידה, כך שהמרווח בחזית המזרחית יהיה מדויק. *לאחר עדכון קו המידה בחזית המזרחית, יש לפרסם הקלה מתאימה בגין חריגה מקו בניין צידי. (30% עם פתחים, 10% ללא פתחים). מספר קומות עפ"י הוראות התכנית, סעיף 10ב': "מספר הקומות המירבי לא יעלה על שלוש קומות מעל קומת מרתף המיועדת לשטחי שירות". הבקשה מציעה תוספת קומה שלישית מעל שתי קומות קיימות. אין חריגה ממספר הקומות. גבהים לא קיימות הוראות בתכנית 2302 א' בעניין גבהים. מאחר והתכנית כפופה לתכנית מתאר 62, יהא גובה מירבי מותר - 12.5 מ'.		

עפ"י הבקשה המוצעת, גובה הרצפה העליונה בגג המבנה : 9.24 מ' וע"כ המוצע עומד במותר. מספר יחידות דיור לא קיימות הוראות בתכנית 2302א' בעניין מספר יחידות דיור. הבקשה מציעה הוספת יח"ד אחת. סה"כ 3 יח"ד במבנה- אין מניעה לאשר. שטחי בניה ע"פ הוראות התכנית, סעיף א' : "אחוזי הבניה יהיו 50% משטח המגרש נטו..לרבות שטח מרפסות מקורות ולמעט שטחי השירות המפורטים". שטח עיקרי- שטח החלקה : 546 מ"ר. להלן חישוב שטח עיקרי מותר עפ"י 50% : $546 \times 50\% = 273$ מ"ר מותר לבניה בשטח המגרש, לרבות מרפסות מקורות. ע"פ טבלת חישובי שטחים, שטח עיקרי מוצע : 62.03 מ"ר. שטח עיקרי קיים : 205.75 מ"ר. סה"כ שטח עיקרי מוצע וקיים : 267.78 מ"ר. עם זאת, ע"פ טבלת השטחים בהיתר מס' 13.1/1999, סך השטח העיקרי המאושר הינו 212.86 מ"ר. לפיכך, על עורך הבקשה לוודא התאמה בין הנתונים, לעדכן את טבלאות השטחים ולחשב מחדש את סך השטחים העיקריים, בהתאם להיתרים הקודמים שהתקבלו בחלקה. שטח שירות- עפ"י טבלת חישובי שטחים, סה"כ שטח שירות מוצע : 24.86 מ"ר. (פירוט שטחי שירות מפורטים מטה בסעיפים : חניה וממ"ד לפי הסדר המופיע בהוראות התכנית).		

חניה- עפ"י סעיף 10א'3: "חניה תת קרקעית/ מקורה בהתאם לתקן"- מוצעים 3 מקומות חניה עבור 3 יח"ד בתחום החלקה. התקבל אישור ממחלקת הסדרי תנועה בתאריך 30/09/2025 ע"י בתאל זבריקו. "אין התנגדות לתכנית קיימות 3 מ"ח עבור 2 יח"ד קיימות עפ"י היתר מאושר מס' 1999/0013.01 לטובת יחידה חדשה נלקחה חניה אחת עפ"י התקן מעודף החניות שקיימות בשטח. סה"כ 3 מ"ח עבור 3 יח"ד קיימות וחדשות" ממ"ד עפ"י סעיף 10א'4: "מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקנות הג"א"- מוצעת תוספת ממ"ד עבור יח"ד מס' 3, בשטח של כ- 10.7 מ"ר. מס' בניינים במגרש עפ"י סעיף 10ה': " במגרשים ששטחם אינו עולה על 700 מ"ר לא יותר לבנות יותר מבנין אחד". בשטח הבקשה מוצע בניין אחד בלבד. הוראות בניה ע"פ הוראות התכנית, סעיף 31 8-"גדרות וקירות תומכים יבנו מאבני לקט כדוגמת הגדרות הקיימות בכפר או מאבן טבעית מרובעת.. יש לתכנן בהתאם להוראות התכנית. שטח מירבי לבניין ע"פ סעיף 10ה': " לא יעלה שטח בנין אחד במגרש על 700 מ"ר.. " לפי טבלת חישובי השטחים בהרמוניקה, סה"כ שטח מירבי לבנייה , כולל שטחי שירות הינו 361.73 מ"ר. לפיכך, המוצע עומד במותר.		

שלביות ביצוע ע"פ הוראות התכנית, סעיף 14ג'2- "לכל בניין שיבנה בשלבים עד מלוא ההיקף המורשה בהיתר הבניה, יש להשוות מראה מושלם וגמור, בכל שלב, כולל פיתוח השטח" -.. אין בנייה בשלבים. תנאים טרם דיון אגף שפ"ע - התקבל אישור בתאריך 21/07/2025 ע"י ענבל כהנה. אגף תברואה - התקבל אישור בתאריך 12/08/2025 ע"י מזרחי שני - " 3 יח"ד , יש לתכנן פח 1 בנפח 350 ליטר " הסדרי תנועה - התקבל אישור בתאריך 30/09/2025 ע"י זבריקו בת אל - אין התנגדות לתכנית קיימות 3 מ"ח עבור 2 יח"ד קיימות עפ"י היתר מאושר מס' 1999/0013.01 לטובת יחידה חדשה נלקחה חניה אחת עפ"י התקן מעודף החניות שקיימות בשטח. סה"כ 3 מ"ח עבור 3 יח"ד קיימות וחדשות בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי תנאי לטופס 4 - אישור רשות תמרור . מחלקת הדרכים- התקבל אישור בתאריך 21/08/2025 ע"י חמארשה דאנא - " אין מניעה לקידום את התיק בכפוף לאישור צוות בקרת תנועה על סמך האישור בתיק המקורי מס' 1999/13.01 מדובר על תוספת בניה תנאי לטופס 4 - יש להתחבר לכביש קיים בכניסה לחנייה בניית גדרות בגבולות חלקה חוקים " 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

6	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים
7	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
8	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
9	אישור שירותי הכבאות
10	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
11	רישום התצ"ר.
12	קביעת גובה הכביש הגובל.
13	תצהיר חתום של עורך הבקשה
14	תצהיר חתום של מתכנן השלד
15	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

המלצת האגף **לפרסם לפי סעיף 149**

בגין חריגה מקו בניין צידי. (30% עם פתחים, 10% ללא פתחים).

להלן תיקונים נדרשים בהתאם לסעיפים:

קווי בניין

הבחינה נערכה לפי תיק מידע מס' 2025/5203.00 בתאריך 11/02/2025 ע"י המחלקה למידע תכנוני.

קווי הבניין סומנו עפ"י תכנית מס' 2302א ולפי תכנית מתאר 62 לאזור מגורים 5.

מבדיקה, נראה כי קיימת חריגה מקווי הבניין בחזית המזרחית.

המרווח הנדרש בחזית זו הינו 4 מ'.

עורך הבקשה סימן מרווח של 4 מ' בהרמוניקה, אולם מבדיקה נראה כי סימון המידה אינו מדויק וכי המרווח בפועל הינו 3.70 מ'. (ראה בהרמוניקה)

לפיכך, לבחינה סופית, יש לתקן ולאמת את קו המידה, כך שהמרווח בחזית המזרחית יהיה מדויק.

*לאחר עדכון קו המידה בחזית המזרחית, יש לפרסם הקלה מתאימה בגין חריגה מקו בניין צידי. (30% עם פתחים, 10% ללא פתחים).

שטחי בניה

ע"פ הוראות התכנית, סעיף א' :

"אחוזי הבניה יהיו 50% משטח המגרש נטו..לרבות שטח מרפסות מקורות ולמעט שטחי השירות המפורטים" ..

שטח עיקרי-

שטח החלקה : 546 מ"ר. להלן חישוב שטח עיקרי מותר עפ"י 50% : $546 \times 50\% = 273$ מ"ר מותר לבניה בשטח המגרש, לרבות מרפסות מקורות.

ע"פ טבלת חישובי שטחים,

שטח עיקרי מוצע : 62.03 מ"ר.

שטח עיקרי קיים : 205.75 מ"ר.

סה"כ שטח עיקרי מוצע וקיים : 267.78 מ"ר.

עם זאת, ע"פ טבלת השטחים בהיתר מס' 1999/13.1, סך השטח העיקרי המאושר הינו 212.86 מ"ר.

לפיכך, על עורך הבקשה לוודא התאמה בין הנתונים, לעדכן את טבלאות השטחים ולחשב מחדש את סך השטחים העיקריים, בהתאם להיתרים הקודמים שהתקבלו בחלקה.

הוראות בניה

ע"פ הוראות התכנית, סעיף 31-8 "גדרות וקירות תומכים יבנו מאבני לקט כדוגמת הגדרות הקיימות בכפר או מאבן טבעית מרובעת.. יש לתכנן בהתאם להוראות התכנית.

תנאים טרם דיון

אגף תברואה - התקבל אישור בתאריך 12/08/2025 ע"י מזרחי שני - " 3 יח"ד, יש לתכנן פח 1 בנפח 350 ליטר "

הסדרי תנועה - התקבל אישור בתאריך 30/09/2025 ע"י זבריקו בת אל - אין התנגדות לתכנית קיימות 3 מ"ח עבור 2 יח"ד קיימות עפ"י היתר מאושר מס' 1999/0013.01 לטובת יחידה חדשה נלקחה חניה אחת עפ"י התקן מעודף החניות שקיימות בשטח. סה"כ 3 מ"ח עבור 3 יח"ד קיימות וחדשות בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי תנאי לטופס 4 - אישור רשות תמרוך .

מחלקת הדרכים- התקבל אישור בתאריך 21/08/2025 ע"י חמארשה דאנא - " אין מניעה לקידום את התיק בכפוף לאישור צוות בקרת תנועה על סמך האישור בתיק המקורי מס' 1999/13.01

מדובר על תוספת בניה

תנאי לטופס 4 -

יש להתחבר לכביש קיים בכניסה לחנייה

בניית גדרות בגבולות חלקה חוקים "

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 - 15/01/2026 - כו טבת תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/10
מספר בקשה	<u>1970/0104.06</u>
מספר סידורי	<u>40</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה למגורים ע"פ תב"ע מספר 820548
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	מר גבאי יעקב
עורך הבקשה	הנדסאי מרקס בתיה
מתכנן השלד	הנדסאי ביטון אריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	3

כתובת האתר

ששת הימים 28 , גבעת המבתר

גוש	חלקה	בשלמות
30657	36	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1420	תחילת תוקף	13/06/1976			
1424	תחילת תוקף	13/06/1976			
820548	תחילת תוקף	01/01/2022			

תאור הבקשה

תאור הבניה הקיימת והמוצעת

: בשכונת גבעת המבתר קיימת חלקה הכוללת בית מגורים דו משפחתי כאשר מבקשים תוספת בניה ליחידת דיור מספר 2 .

לדירה זו קיים היתר בתב 1970.104 .

בקשה זו קודמה לגורמים אך בשל החיוב של מחלקת השבחה הרב שהתקבל המבקשים פנו בבקשה לסגירת תיק הרישוי

מידע קודם

מתאריך	
05/01/2026	בדיקת המלצה

רקע לבקשה בתאריך 22.5.2025 נדונה הבקשה ברשות הרישוי והוחלט לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים לאחר וועדה זו עברה הבקשה לגורמים . במהלך אישור התוכנית בגורמים עלה כי יש חיוב רב בהשבחה ולכן המבקשים הגישו מכתב בו מצוין כי מבקשים לסגור את תיק הבניה ולכן הבקשה מובאת לוועדה על מנת לסגור את תיק הרישוי		תכנונית : לסגור את תיק הבנין
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 820548 תחילת תוקף : 01/01/2022 ייעוד הקרקע : מגורים רקע לבקשה בתאריך 22.5.2025 נדונה הבקשה ברשות הרישוי והוחלט לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים לאחר וועדה זו עברה הבקשה לגורמים . במהלך אישור התוכנית בגורמים עלה כי יש חיוב רב בהשבחה ולכן המבקשים הגישו מכתב בו מצוין כי מבקשים לסגור את תיק הבניה ולכן הבקשה מובאת לוועדה על מנת לסגור את תיק הרישוי .	18/12/2025	חוות דעת תכנונית

הבקשה מובאת לאישור בכפוף לתנאים והגשת תכנית מתוקנת הכוללת המוצגות ע"ג תכנית b כולל הצגת גג התוספת כמרפסת גג והוספת השטח בחישוב שטחי הבניה אחרת אם מבקשים גג טכני יש לבטל את היציאה לגג . וכן יש להציג את הגישה לחללי השרות בקומת המרתף בגובה שרות שלא יעלה על 220 תנאי שירשם בהיתר - תנאי לתחילת עבודות הריסה הקיימת בקומה א'	22/05/2025	דיון ברשות הרישוי : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
הבקשה מובאת לאישור בכפוף לתנאים והגשת תכנית מתוקנת הכוללת המוצגות ע"ג תכנית b כולל הצגת גג התוספת כמרפסת גג והוספת השטח בחישוב שטחי הבניה אחרת אם מבקשים גג טכני יש לבטל את היציאה לגג . וכן יש להציג את הגישה לחללי השרות בקומת המרתף בגובה שרות שלא יעלה על 220 תנאי שירשם בהיתר - תנאי לתחילת עבודות הריסה הקיימת בקומה א'	04/05/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 820548 תחילת תוקף : 01/01/2022 ייעוד הקרקע : מגורים בתאריך 11.8.2024 נדונה הבקשה ברשות הרישוי והוחלט לדחות במתכונת המוצעת	30/04/2025	חוות דעת תכנונית

וזאת כי לא הגישו אישור מחלקת הסדרי תנועה וחיזוק מבנים לאחר וועדה זו הגישו אישור מחלקת הסדרי תנועה מיום 18.3.2025 ובקרה הנדסית ולכן הבקשה מובאת לוועדה וזאת לאחר שנבחנה לפי הוראות תב"ע 820548 אשר תוקפה הינו 1.1.2022 וקובעת אזור מגורים ב' סטיה ניכרת : אין סעיף זה בהוראות התב"ע קוי בנין :הבקשה נבחנה לפי תיק מידע שהוגש כאשר הבינוי בתחום קו בנין כנדרש נספח הבינוי :התב"ע כוללת נספח בינוי בבקשה הנוכחית מבקשים בינוי תואם נספח זה - ניתן לראות התייחסות בסעיף בינוי . מספר יחידות דיור : מותר 2 יחידות דיור הבקשה כוללת 2 יחידות דיור ואין תוספת יחידת דיור גובה ומספר קומות – מותר 2 קומות מעל קומת הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת לכניסה הקובעת המבנה המאושר כולל 2 קומות מעל קומה אחת המיועדת לצורכי שרות בבקשה הנוכחית מבקשים לשנות חלק מקומת השרות לעיקרי לפי נספח והרחבה של קומת הקרקע . ולכן המבנה כולל 2 קומות מעל קומה אחת בהתאם לתב"ע . יש לצין כי ההרחבה הקיימת מתיישרת עם הגובה הקיים וכוללת מעקה תקני כנדרש . בינוי קומת מרתף מבקשים הריסת הקירות של החניה המאושרת בחזית מזרחית ובנית עמודי ביסוס לתוספת המותרת בקומת הקרקע הוגש אישור חניה לכך ניתן לאשר וכן מבקשים לשנות חלק מהקומה משרות לעיקרי – תואם נספח ניתן לאשר אך יש לתכנן את הגישה לחללי השרות בגובה שלא יעלה על 220 קומה א מבקשים תוספת בניה בחזית מזרחית -תואם נספח בינוי ניתן לאשר וכן הוצג הבינוי הקיים להריסה בקומה זו תנאי לתחילת עבודות הריסה זו		

. קומה ב' מבקשים יציאה לגג התוספת ניתן לאשר אך יש לחשב את שטח המרפסת בחשובי השטחים או לבטל יציאה שטחי בניה השטחים הותאמו לנספח שטחי התב"ע . תיקון התוכנית : יש להגיש תכנית מתוקנת הכוללת המוצגות ע"ג תכנית b כולל הצגת גג התוספת כמרפסת גג והוספת השטח בחישוב שטחי הבניה אחרת אם מבקשים גג טכני יש לבטל את היציאה לגג . וכן יש להציג את הגישה לחללי השרות בקומת המרתף בגובה שרות שלא יעלה על 220 תנאי שירשם בהיתר - תנאי לתחילת עבודות הריסה הקיימת בקומה א' הריסות : בבקשה הנוכחית בחזית דרומית קימת הריסה של עבירת בניה ככתנאי לתחילת עבודות הינו קבלת דוח פיקוח להריסה של המסומן בצהוב . וזאת בשל סעיף 4.1.2 -י להוראות התוכנית האומר כי חריגות הבניה המסומנות בצהוב יהרסו כתנאי לחפירה ראשונה . חיזוק מבנים : לפי סעיף 4.1.2(ח-4) (להוראות התוכנית היתר לתוספת ביה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה – התקבל אישור זה שלביות ביצוע : לפי סעיף 7 להוראות התוכנית הבניה תבוצע בהינף אחד – מוצע כנדרש . התנגדויות : לא הוגש .		
הבקשה מובאת לדחיה מהסיבות הבאות : אישור חניה – הבקשה כוללת הריסת הקירות של החניה הקיימת והוספת עמודים בחלל החניה דבר המצמצם את רוחב החניה ועל כך יש צורך לקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה . חיזוק מבנים : לפי סעיף 4.1.2(ח-4) (להוראות התוכנית היתר לתוספת ביה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה –לא התקבל אישור זה ויש להגיש תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת	11/08/2024	דיון ברשות הרישוי : לדחות במתכונת המוצעת

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. לאחר הוועדה וטרם החזרת הבקשה לדיון חוזרת יש גם להגיש תוכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות על גבי תוכנית . a וכן יש להצפין התוכנית וכן יש להסדיר את הקומה התת קרקעית הכוללת פונקציות עיקריות וזאת כי מעיון בהיתר בניה מקורי שניתן לחלקה קומה זו מיועדת לצורכי שרות בבקשה הנוכחית מראים כי קומה זו משמשת ליעוד עיקרי לא הוצג השינוי בהתאם לנספח התב"ע – יש להציג כנדרש בהרמוניקה ובכך המבנה יהיה כולל 2 קומות מעל הכניסה הקובעת וזאת מעל קומה תת קרקעית וכן יש להציג כל שינוי מהיתר בניה שניתן בבקשה 1970/104 וכן יש לחשב את גרם המדרגות בכל הקומות כעיקרי פרט לקומה העליונה וכן יש לחשב את שטח הכניסה לדירה כעיקרי באופן שחושב בהיתר בניה מקורי וכן יש להציג את שטח מרפסת המתקבלת על גבי התוספת המבוקשת וזאת כי מבקשים יציאה לגג זה . כתנאי לתחילת עבודות הינו קבלת דוח פיקוח להריסה של המסומן בצהוב		
חוות דעת תכנונית הבקשה נבחנה לפי הוראות תב"ע 820548 אשר תוקפה הינו 1.1.2022 וקובעת אזור מגורים ב' סטיה ניכרת : אין סעיף זה בהוראות התב"ע קוי בנין הבקשה נבחנה לפי תיק מידע שהוגש כאשר הבינוי בתחום קו בנין כנדרש . נספח הבינוי התב"ע כוללת נספח בינוי בבקשה הנוכחית מבקשים בינוי תואם נספח זה - ניתן לראות התייחסות בסעיף בינוי. מספר יחידות דיור מותר 2 יחידות דיור הבקשה כוללת 2 יחידות דיור ואין תוספת יחידת דיור	05/08/2024	חוות דעת תכנונית

גובה ומספר קומות – מותר 2 קומות מעל קומת הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת לכניסה הקובעת המבנה כולל 2 קומות מעל קומה המיועדת לצורכי שרות בבקשה הנוכחית מבקשים הרחבה של הקומה הקיימת . מעיון בהיתר בניה מקורי שניתן לחלקה ניתן לראות כי הקומה התת קרקעית מיועדת לצורכי שרות בבקשה הנוכחית מראים כי קומה זו משמשת ליעוד עיקרי לא הוצג השינוי בהתאם לנספח התב"ע – יש להציג כנדרש בהרמוניקה ובכך המבנה יהיה כולל 2 קומות מעל הכניסה הקובעת וזאת מעל קומה תת קרקעית - תואם לנספח הבינוי יאושר לאחר שיוצג כנדרש ויעמוד בשטחי בניה מותרים . יש לצין כי ההרחבה הקיימת מתיישרת עם הגובה הקיים וכוללת מעקה תקני כנדרש . בינוי קומת מרתף מבקשים הריסת הקירות של החניה המאושרת בחזית מזרחית – יאושר לאחר קבלת אישור מחלקת הסדרי תנועה . יש לציין כי קומה זו מאושרת כקומה לצורכי שרות בגובה של 220 בתוכנית מציגים קומה זו לשימוש עיקרי בלי להציג את השינוי ולכן יש להציג כל שינוי מהיתר בניה שניתן בתב 1970/104 קומה א' מבקשים תוספת בניה בחזית מזרחית -תואם נספח בינוי ניתן לאשר אך יש להציג את הבינוי הקיים להריסה בקומה זו . קומה ב' מבקשים יציאה לגג התוספת ניתן לאשר אך יש לחשב את שטח המרפסת בחשובי השטחים שטחי בניה : עיקרי מותר מעל הכניסה הקובעת 537.99 מ"ר מוצע מותר מתחת הכניסה הקובעת 96.87 מ"ר שרות מותר מתחת הכניסה הקובעת 115.36 מ"ר הנושא של השטחים יבחן שוב לאחר תיקון התוכנית תיקון התוכנית :		

יש להגיש תכנית מתוקנת הכוללת המוצגות ע"ג תכנית a כולל הצפנת התוכנית וכן יש להסדיר את הקומה התת קרקעית הכוללת פונקציות עיקריות וזאת כי מעיון בהיתר בניה מקורי שניתן לחלקה קומה זו מיועדת לצורכי שרות בבקשה הנוכחית מראים כי קומה זו משמשת ליעוד עיקרי לא הוצג השינוי בהתאם לנספח התב"ע – יש להציג כנדרש בהרמוניקה ובכך המבנה יהיה כולל 2 קומות מעל הכניסה הקובעת וזאת מעל קומה תת קרקעית וכן יש להציג כל שינוי מהיתר בניה שניתן בבקשה 1970/104 וכן יש לחשב את גרם המדרגות בכל הקומות כעיקרי פרט לקומה העליונה וכן יש לחשב את שטח הכניסה לדירה כעיקרי באופן שחושב בהיתר בניה מקורי וכן יש להציג את שטח מרפסת המתקבלת על גבי התוספת המבוקשת וזאת כי מבקשים יציאה לגג זה . כתנאי לתחילת עבודות הינו קבלת דוח פיקוח להריסה של המסומן בצהוב . הריסות : בבקשה הנוכחית בחזית דרומית קימת הריסה של עבירת בניה ככתנאי לתחילת עבודות הינו קבלת דוח פיקוח להריסה של המסומן בצהוב . וזאת בשל סעיף 4.1.2 -י להוראות התוכנית האומר כי חריגות הבניה המסומנות בצהוב יחרסו כתנאי לחפירה ראשונה . חיזוק מבנים : לפי סעיף 4.1.2(ח-4) להוראות התוכנית היתר לתוספת ביה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה –לא התקבל אישור זה ויש להגיש שלביות ביצוע : לפי סעיף 7 להוראות התוכנית הבניה תבוצע בהינף אחד – מוצע כנדרש . התנגדויות : לא הוגש .		
הבקשה מובאת לדחיה מהסיבות הבאות : אישור חניה – הבקשה כוללת הריסת הקירות של החניה הקיימת והוספת עמודים בחלל החניה דבר המצמצם את רוחב החניה ועל כך יש צורך לקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה . חיזוק מבנים :לפי סעיף 4.1.2(ח-4) להוראות התוכנית היתר	05/08/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

לתוספת ביה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה – לא התקבל אישור זה ויש להגיש 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. לאחר הוועדה וטרם החזרת הבקשה לדיון חוזרת יש גם להגיש תוכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות על גבי תוכנית . a וכן יש להציג תוכנית וכן יש להסדיר את הקומה התת קרקעית הכוללת פונקציות עיקריות וזאת כי מעיון בהיתר בניה מקורי שניתן לחלקה קומה זו מיועדת לצורכי שרות בבקשה הנוכחית מראים כי קומה זו משמשת ליעוד עיקרי לא הוצג השינוי בהתאם לנספח התב"ע – יש להציג כנדרש בהרמוניקה ובכך המבנה יהיה כולל 2 קומות מעל הכניסה הקובעת וזאת מעל קומה תת קרקעית וכן יש להציג כל שינוי מהיתר בניה שניתן בבקשה 1970/104 וכן יש לחשב את גרם המדרגות בכל הקומות כעיקרי פרט לקומה העליונה וכן יש לחשב את שטח הכניסה לדירה כעיקרי באופן שחושב בהיתר בניה מקורי וכן יש להציג את שטח מרפסת המתקבלת על גבי התוספת המבוקשת וזאת כי מבקשים יציאה לגג זה . כתנאי לתחילת עבודות הינו קבלת דוח פיקוח להריסה של המסומן בצהוב		

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף
לסגור את תיק הבנין

רקע לבקשה

בתאריך 22.5.2025 נדונה הבקשה ברשות הרישוי והוחלט לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים
ובתנאים

לאחר וועדה זו עברה הבקשה לגורמים .

במהלך אישור התוכנית בגורמים עלה כי יש חיוב רב בהשבחה ולכן המבקשים הגישו מכתב בו
מצוין כי מבקשים לסגור את תיק הבניה

ולכן הבקשה מובאת לוועדה על מנת לסגור את תיק הרישוי

סדר יום לוועדה מתאריך - 15/01/2026 - כו טבת תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/10
מספר בקשה	<u>2005/0543.16</u>
מספר סידורי	<u>41</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, סגירת מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	שימוש בחללים קיימים ומרפסות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	שילת צבי ישראל
עורך הבקשה	אדריכל אולשטיין גיטה
מתכנן השלד	מהנדס אולשטיין גדליה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	10

כתובת האתר

שדרות הרצל 18, קרית משה

גוש	חלקה	בשלמות
30138	190	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
115ב					
3588	תחילת תוקף	19/06/1988	35	אזור מגורים 2	

תאור הבקשה

היתר בניה אחרון רלוונטי הופק בתאריך 04/06/2025 תיק בניין מספר : 2005/0543.12

תוספת שטח עיקרי בהיתר מקורי הינו 91,79 מ"ר.

מהות הבקשה

תוספות בנייה 4 דירות קיימות : אחת בקומת כניסה, ו3 בקומה עליונה.

מבוקשות תוספות שטח עיקרי בקומות ג', מרתף, ועליית גג.

תוספת מרפסות זיז והרחבת מרפסות קיימות בקומה ג'.

הבקשה מהווה תוספת קומות מרתף ועליית גג

הבקשה לא מהווה תוספת יח"ד

הבקשה כוללת תוספת מרפסות זיז

הבקשה לא כוללת תוספת חניות

הבקשה לא כוללת מעלית

לא התקבלו התנגדויות

מידע קודם

מתאריך	
07/01/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
קריית משה שדי הרצל 18 בבניין בן 4 קומות, בן 12 יח"ד קיימות. 2 כניסות. מוצע : 1. צירוף חלל בעליית גג ל 3 דירות קיימות בקומה עליונה 2. תוספת שטח עיקרי ל 2 דירות קיימות בקומה ג' 3. תוספת שטח עיקרי לדירה אחת קיימת בקומת מרתף. 4. תוספת מרפסות זיז ל 3 דירות בחזית דרומית הרחבת מרפסות מאושרות בחזית צפונית בקומה ג' מפלס +9,00	

תב"ע כפופה למתאר, בתוקף מ 1991, אזור מגורים 2 נספח בינוי 115 מפורט מחייב. הקלות לא פורסמו. בניגוד לנספח 115 שנוגד מדיניות הועדה במתחם גת. לכן לא ניתן לאשר. כמו כן מוצעת הגדלת המרפסות המאושרות בחזית צפונית בהתאם לחתך טיפוסי. הפתרון הינו ראוי מבחינה עיצובית, ניתן לאשר. טרם פרסום התכנית יש לבצע תיקונים : בחזית דרומית מוצעות מרפסות זיז שלא עפ"י נספח, יש לבטל מרפסות אלו מאחר ומהוות סטייה נכרת ואינן ניתנות לאישור זאת אף עפ"י מדיניות המחלקה לעניין תכנית 115 במתחם גת. לא ניתן לאשר את הגדלת המרפסות בחזית צפונית החורגות מהנספח. יש לבטל את החצרות האנגליות ולהציע חצר אנגלית מינימלית בהיקף החלון בלבד. יש להעביר חתך העובר דרך התוספת בקומת מרתף. יש להציג מחסנים/ תכנית צל למחסנים בשטח שווה לכל בעלי הזכויות בעמודה המבקשת בינוי בקומת מרתף.		
	07/01/2026	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3588 תחילת תוקף : 19/06/1988 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 2 מספר נספח רלוונטי 115ב התכנית כפופה לתכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה אין פרסום הקלות הקלה מנספח בינוי בדבר תוספת בנייה בשונה מהמאושר בנספח הקלה בדבר שימוש בחלל רעפים למגורים. לא התקבלו התנגדויות נספח בינוי קיים נספח בינוי מפורט 115 ב שותק דהיינו מחייב. הבנייה המוצעת לא תואמת לנספח הבינוי : תוספות בנייה ל4 דירות קיימות : אחת בקומת כניסה , ו3 בקומה עליונה. מבוקשות תוספות שטח עיקרי בקומות ג', מרתף, ועליית גג. תוספת מרפסות זיז והרחבת מרפסות קיימות בקומה ג'.		

קומה י' ג : תוספת מרפסות זיז והרחבת מרפסות קיימות קומת ג ג : תוספת שטח עיקרי בעליית גג עבור 3 דירות מאחר ולא תואמת לנספח הבינוי המחייב לא ניתן לאשר ללא פרסום הקלה מנספח הבינוי ומס' קומות. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום : 07/24/82 ע"י המח' למידע תכנוני. הבנייה המוצעת לא חורגת מקווי הבניין המאושרים . מספר קומות מס קומות מותר עפ"י התכנית : 4 מס' קומות מוצע : 2 נמצאה חריגה ממספר הקומות המותר עקב תוספת שטח עיקרי במרתף ועליית גג. לא פורסמה הקלה ממס' קומות מספר יחידות דיור מספר יח"ד מירבי : אין הגבלה .לא מוצעת תוספת יח"ד. שטחי בניה- שטח עיקרי שטחים עיקריים מותרים לפי התכנית : פועל יוצא של מידות התוספת בהתאם לקו בניין בחזית צפונית קדמית ורוחב הבנייה הקיימת לדירות עליונות כ 65,5 מ"ר -) ע"י תוספת קומה , מומש בעבר בהיתרים (, וכ 32,3 מ"ר תוספת בצד לדירות תחתונות - ועד לחלקו המבקש ברכוש המשותף : סך השטח העיקרי מוצע בעליית גג עבור 3 דירות המבקשים : 41,23 מ"ר		

סך השטח העיקרי מוצע לדירה אחת במרתף : 38,86 מ"ר מסך השטח העיקרי המותר לדירה אחת : 63/17184 x 39011 120% x = 171,63 מ"ר לכאורה לא נמצאה חריגה. על עו"ב להציג תחשיב סך שטח הדירה (קיים + מוצע) להוכחה. לא ניתן לממש מלוא זכויות הבנייה במסגרת נספח בינוי 115ב . יש צורך בתוספת קומה בהקלה. כאמור , לא בוצע פרסום הקלה כזו. שטחי בניה- שטח שירות שטחי שירות מותרים לפי התכנית : אין התייחסות . שטח שירות מוצע : אין . לא נמצאה חריגה מסך השטח השירות המותר. מרפסות מוצעות מרפסות זיז במידות 5,1 x 3,5 מ. ל 3 דירות בחזית דרומית בקומה י' במפלס +9,00 בניגוד לנספח 115ב. כמו כן מוצעת הגדלת המרפסות המאושרות בחזית צפונית. המוצע נוגד מדיניות הועדה במתחם גת. לכן לא ניתן לאשר לא ניתן להציע מרפסות בשתי חזיתות, יש להיצמד לנספח. . כמו כן מוצעת הגדלת המרפסות המאושרות בחזית צפונית בהתאם לחתך טיפוס. הפתרון הינו ראוי מבחינה עיצובית, ניתן לאשר. התנגדויות אין מרחב מוגן נספח הבינוי לא כולל פתרון מיגון. בדירות המבוקשים קיימים מרחבים מוגנים לפי היתרים מקוריים.		

תנאים לדיון - בקרה מרחבית : בוצע הסכמות ותימוכין קיניים : אין מתנגדים. התקבלה הסכמת בעלים $10/12 = 83\%$. המלצת המחלקה : לדחות במתכונת המוצעת לתוספת קומה ומנספח בינוי אודות המרפסות יש להיצמד להוראות נספח 115 כאמור לעיל.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף
לדחות במתכונת המוצעת

קריית משה שד' הרצל 18

בבנין בן 4 קומות, בן 12 יח"ד קיימות. 2 כניסות.

מוצע :

1. צירוף חלל בעליית גג ל 3 דירות קיימות בקומה עליונה
2. תוספת שטח עיקרי ל 2 דירות קיימות בקומה ג'
3. תוספת שטח עיקרי לדירה אחת קיימת בקומת מרתף.
4. תוספת מרפסות זיז ל 3 דירות בחזית דרומית הרחבת מרפסות מאושרות בחזית צפונית בקומה ג' מפלס +9,00

תב"ע

כפופה למתאר, בתוקף מ 1991, אזור מגורים 2
נספח בינוי 115 מפורט מחייב.

הקלות

לא פורסמו.

בניגוד לנספח 115 שנוגד מדיניות הועדה במתחם גת. לכן לא ניתן לאשר.

כמו כן מוצעת הגדלת המרפסות המאושרות בחזית צפונית בהתאם לחתך טיפוסי.

הפתרון הינו ראוי מבחינה עיצובית, ניתן לאשר.

טרם פרסום התכנית יש לבצע תיקונים :

בחזית דרומית מוצעות מרפסות זיז שלא עפ"י נספח, יש לבטל מרפסות אלו מאחר ומהוות סטייה נכרת ואינן ניתנות לאישור זאת אף עפ"י מדיניות המחלקה לעניין תכנית 115 במתחם גת.

לא ניתן לאשר את הגדלת המרפסות בחזית צפונית החורגות מהנספח.

יש לבטל את החצרות האנגליות ולהציע חצר אנגלית מינימלית בהיקף החלון בלבד.

יש להעביר חתך העובר דרך התוספת בקומת מרתף.

יש להציג מחסנים/ תכנית צל למחסנים בשטח שווה לכל בעלי הזכויות בעמודה המבקשת בינוי בקומת מרתף.

עוד ניתן לראות כי הציגו נתונים שגויים וזאת כי התוכנית אשר הוגשה כלל לא תואמת למצב הקיים בשטח ולפי צילומי אוויר של המבנה וזאת כי מדובר בהסדרת מצב קיים .

במסגרת הבקשה לא נרשמו הקלות ולא הוגשו התנגדויות .

יש לצין כי קיבלו אישור ממחלקת איכות סביבה , שפ"ע, תברואה והסדרי תנועה

למחלקות אלו הציגו נתונים שגויים וזאת כי התוכנית אשר הוגשה כלל לא תואמת למצב הקיים בשטח - יש לקבל התייחסות חוזרת של מחלקות אלו אבל זאת רק לאחר הגשת תוכנית אשר תעמוד בתכנון לפי תב"ע 790758 ובהתאם לתכנית בינוי אשר תאושר ע"י מחלקת תכנון כנדרש בהוראות תב"ע זו .

מידע קודם

מתאריך	
06/01/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
רקע לבקשה	
בשכונת אל – עיסווייה מבקשים הסדרת מצב קיים של מבנה קיים	
מנתוני המערכת ניתן לראות כי ניתן היתר בעבר לבנין הכולל 2 קומות מעל קומת חניה	
בפועל המבנה הוקם בשונה מהיתר זה ולכן רוצים להסדיר זאת בבקשה זו .	
טרם פתיחת הבקשה הגישו תיק מידע האומר כי קיימת תב"ע נקודתית מספר 790758 אשר אושרה מיום 22.7.2023 והחלקה המדוברת נופלת על שטח עירוני מעורב .	
כאשר לפי סעיף 4.1(ג) להוראות התוכנית יש להגיש תוכנית בינוי עבור אזור זה הכולל מבנים קיימים להכשרה ויש לתת התייחסות למבנים אלו ביחס למבנים חדשים .	
לכן הבקשה מובאת לוועדה עבור הדרישה בהשלמת תנאים מקדימים לדיון .	
עוד ניתן לראות כי הציגו נתונים שגויים וזאת כי התוכנית אשר הוגשה כלל לא תואמת למצב הקיים בשטח ולפי צילומי אוויר של המבנה וזאת כי מדובר בהסדרת מצב קיים .	
רק לאחר הגשת תוכנית בינוי ניתן לבחון את הבקשה	
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 : 790758 תחילת תוקף : 22/07/2023 ייעוד הקרקע: מגורים מעורב רקע לבקשה בשכונת אל – עיסויה מבקשים הסדרת מצב קיים של מבנה קיים מנתוני המערכת ניתן לראות כי ניתן היתר בעבר לבנין הכולל 2 קומות מעל קומת חניה בפועל המבנה הוקם בשונה מהיתר זה ולכן רוצים להסדיר זאת בבקשה זו . טרם פתיחת הבקשה הגישו תיק מידע האומר כי קיימת תב"ע נקודתית מספר 790758 אשר אושרה מיום 22.7.2023 והחלקה המדוברת נופלת על שטח עירוני מעורב . כאשר לפי סעיף 4.1(ג) להוראות התוכנית יש להגיש תוכנית בינוי עבור אזור זה הכולל מבנים קיימים להכשרה ויש לתת התייחסות למבנים אלו ביחס למבנים חדשים . לכן הבקשה מובאת לוועדה עבור הדרישה בהשלמת תנאים מקדימים לדיון . עוד ניתן לראות כי הציגו נתונים שגויים וזאת כי התוכנית אשר הוגשה כלל לא תואמת למצב הקיים בשטח ולפי צילומי אוויר של המבנה וזאת כי מדובר בהסדרת מצב קיים . רק לאחר הגשת תוכנית בינוי ניתן לבחון את הבקשה	28/12/2025	חוות דעת תכנונית

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	אישור שירותי הכבאות	4
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	5
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	6
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח	7
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	8
	תשלום אגרת בניה	9
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	10
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	11
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	12
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	13
	טרם דיון חוזר חיזוק מבנים	14
	טרם דיון חוזר תוכנית בינוי	15
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	16
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	17
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	18

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

רקע לבקשה

בשכונת אל – עיסוויה מבקשים הסדרת מצב קיים של מבנה קיים

מנתוני המערכת ניתן לראות כי ניתן היתר בעבר לבנין הכולל 2 קומות מעל קומת חניה

בפועל המבנה הוקם בשונה מהיתר זה ולכן רוצים להסדיר זאת בבקשה זו .

טרם פתיחת הבקשה הגישו תיק מידע האומר כי קיימת תב"ע נקודתית מספר 790758 אשר אושרה מיום 22.7.2023 והחלקה המדוברת נופלת על שטח עירוני מעורב .

כאשר לפי סעיף 4.1(ג) להוראות התוכנית יש להגיש תוכנית בינוי עבור אזור זה הכולל מבנים קיימים להכשרה ויש לתת התייחסות למבנים אלו ביחס למבנים חדשים .

לכן הבקשה מובאת לוועדה עבור הדרישה בהשלמת תנאים מקדימים לדיון .

עוד ניתן לראות כי הציגו נתונים שגויים וזאת כי התוכנית אשר הוגשה כלל לא תואמת למצב הקיים בשטח ולפי צילומי אוויר של המבנה וזאת כי מדובר בהסדרת מצב קיים .

רק לאחר הגשת תוכנית בינוי ניתן לבחון את הבקשה

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.