

סדר יום לוועדה מתאריך - 01/02/2026 - יד שבט תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/14
מספר בקשה	<u>2020/0375.01</u>
מספר סידורי	<u>1</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, עבודות הריסה, בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים + מסחר, מגורים, מסחר, שטח ציבורי פתוח, משרדים, בנין ציבורי
מהות בקשה	תוספת שלוש קומות ועוד קומה חלקית, עבור מבנה מגורים E, לכדי סה"כ 190 יח"ד. ביטול קומות המגורים בבנין F ובינוי 2 קומות, עבור מסחר, ומבני ציבור.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	קרטו נדל"ן בע"מ דן פרנס
עורך הבקשה	אדריכל הוק דורון
מתכנן השלד	קרגולה טומי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

דרך חברון 1, תלפיות

גוש	חלקה	בשלמות
30187	36	לא
30187	35	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
0920	תחילת תוקף	12/01/1961			
178129	תחילת תוקף	01/09/2018			
2147	תחילת תוקף	20/05/1976			
876649	תחילת תוקף	25/03/2023			
876649	תחילת תוקף	25/03/2023			
98251	תחילת תוקף	17/03/2018			
98251	תחילת תוקף	17/03/2018			

תאור הבקשה

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

מבוקשת תוספת שלוש קומות ועוד קומה חלקית, עבור מבנה מגורים e, לכדי סה"כ 190 יח"ד ותוספת מרפסות, וכן ביטול קומות המגורים בניין f והפיכתו מבניין בן 6 קומות לבניין בן 2 קומות, עבור מסחר, ומבני ציבור.

מסמכי התכנית :

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

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

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

פרסום :

לא בוצע פרסום במסגרת פתיחת הבקשה.

פירוט הבניה המוצעת :

חניון :

מוצעת תוספת קומה 4- לשימוש חניה, אחסנה וחללים טכניים, מוצע תוספת מחסנים בקומות התת"ק הקיימות.

תכנית קומת הפארק :

בניין f : מוצעת תוספת שטח למבני ציבור ומחסנים בגב הקומה.

תכנית קומת הקרקע :

בניין f : מוצעת תוספת שטחי מסחר ע"ח שטח למבני ציבור

תכנית קומת גלריה :

בניין e : מוצעות 2 יח"ד בקומה בשטח חלל כפול.

תכנית קומה 1 :

בניין e : מוצעות תוספת מרפסות לדירות

בניין f : מוצעת ביטול קומת מגורים ותוספת שטח למבני ציבור ומסחר.

תכנית קומה 2 :

בניין e : מוצעות תוספת מרפסות לדירות

בניין f : מוצעת ביטול קומת מגורים, בקומה מוצע הגג לבניין- גג ירוק.

תכנית קומה 3-30 :

בניין e : מוצעות תוספת מרפסות לדירות

תכנית קומה 31-31 :

מוצעות תוספת 5 יח"ד בקומה.

תכנית קומה 32 :

מוצעות תוספת 2 יח"ד.

תכנית גג :

מוצע גג בטון שטוח עם יציאה מחדר המדרגות וחדרים טכניים.

הגישה לקומות מגרעין המדרגות והמעליות המקשר בין כל קומות הבניין.

סה"כ 190 יח"ד - קיימות בהיתר 209 יח"ד בוטלו 30 יח"ד בבנין f סה"כ 190 יח"ד כמותר

-

סטייה ניכרת :

הוראות התכנית בסעיף 4.1.2 ד' קובע סטייה ניכרת לעניין :

גובה הבניין ומס' קומות

מס' יח"ד

קווי בניין

זיקת הנאה בתא שטח 3

להלן פירוט לסעיפים הנ"ל:

גובה הבניה- סטיה ניכרת

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

על פי נספח בינוי מותר $+882.34 = +117.34$ המהווה חדר גג עליון.

ע"פ טבלה 5 מותר 116 מ' מעל הכניסה הקובעת

מוצע בניין e מפלס 113.44 מ' ומעליו חדר גג עד לגובה 118 מ' עם הסתרת מערכות- חריגה יש לצמצם.

מס' קומות-סטיה ניכרת

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

על פי נספח בינוי מותר 35 קומות מעל הכניסה הקובעת ומעליהם חדר גג.

על פי טבלה 5 מותר 35 קומות מעל הכניסה הקובעת ו- 5 קומות מתחת לכניסה הקובעת.

הערה 2 לטבלה: ובנוסף קומת גג טכני.

מוצע 35 קומות מעל הכניסה הקובעת וגג טכני ו- 4 קומות מתחת לכניסה הקובעת- במסגרת המותר

מס' יח"ד- סטיה ניכרת

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

מותר על פי טבלה 5: 190 יח"ד. קיימות בהיתר 209 יח"ד בוטלו 30 יח"ד בבנין f סה"כ 190 יח"ד כמותר

מיקום/קווי בניין- סטיה ניכרת

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

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

המוצע מבוקש בתחום קווי הבניין המותרים

תמהיל יח"ד

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

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

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

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

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

הוצג תמהיל המוכיח עמידה בתנאי הסעיף.

מסחר

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

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

למסחר שכלפי רח' דרך חברון.

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

4. הכניסות לשטחי המסחר תופרדנה מהכניסות למגורים

מוצעים חללים למסחר בבניין f במסגרת המותר

מבני ציבור

סעיף 4.1.2 ג' מגדיר הפקעות למבני ציבור, מוצעים חללים למבני ציבור.

התקבל אישור מח' מבני ציבור לתכנון המוצע

זיקת הנאה

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

זיקת הנאה מוצעת בהתאם לתשריט

נסיגת הבניין

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

לא רלוונטי לבקשה זו

מחסנים

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

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

ככלל, הדרישה היא לתכנן מחסן עבור כל יח"ד, סה"כ 20 מחסנים כמספר יח"ד

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

שטחי הבנייה :

שטחי הבניה על פי טבלה 5 :

2022/377.2

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

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

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

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

2022/376.1

מגורים

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2022/375.1

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

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

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

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

מסחר

עיקרי ע"ק מותר : 465 מ"ר קיים : 446.35 מ"ר מוצע : 442.27 מ"ר סה"כ : 888.62 מ"ר חריגה : 423.62 מ"ר

עיקרי ת"ק מותר : 165 מ"ר לא מוצע מסחר ת"ק

מבני ציבור

עיקרי ע"ק מותר : 300 מ"ר קיים : 0 מ"ר מוצע : 229.93 מ"ר נותרו : 70.07 מ"ר
עיקרי ע"ק מותר : 746 מ"ר קיים : 665.14 מ"ר מוצע : 60.53 מ"ר סה"כ 725.67 מ"ר נותרו : 20.33 מ"ר

חריגה בשטחים תנויד ע"ח יתרת שטחים ממגרשים שכנים.

מרפסות

טבלה 5 מקצה שטחים למרפסות בנוסף לשטח עיקרי מותר עבור בניינים f-e 3960 מ"ר קיים : 567.93 מ"ר
מוצע : 3091.34 מ"ר סה"כ : 3,659.27 נותרו : 300.73 מ"ר

מסתורי מזגנים

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

מוצעים מסתורי מזגנים לדירות

שלביות ביצוע – ללא שינוי

בעלויות

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

אישורים שהתקבלו

הסדרי תנועה

התקבל אישור מח' הסדרי תנועה מתאריך 26.05.2025

מח' דרכים

התקבל אישור מח' דרכים מתאריך 06.08.2025

אישור איכות הסביבה

התקבל אישור איכות הסביבה מתאריך 06.01.2026

אישור תברואה

התקבל אישור תברואה מתאריך 08.09.2025

אישור אדריכל העיר

התקבל אישור אדריכל העיר בתנאים מתאריך 07.01.2025

אישור שפ"ע

התקבל אישור שפ"ע בתאריך 19.01.2025

מידע קודם

מתאריך	
25/01/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
25/01/2026	חוות דעת תכנונית
	חוות דעת תכנונית
	מס' תכנית שחלה בחלקה :
	98251
	תחילת תוקף :
	17/03/2018
	ייעוד הקרקע :

מבקשים תוספת לבניין בתהליך התחדשות עירונית לפינוי בינוי, במתחם 5 מבנים המשלבים בינוי למגורים, מסחר ושטח לשימוש ציבורי על פי תב"ע 876649 בשכונת תלפיות בפינת רחובות דרך חברון-התנופה ודרך בית לחם		
מבוקשת תוספת שלוש קומות ועוד קומה חלקית, עבור מבנה מגורים e, לכדי סה"כ 190 יח"ד ותוספת מרפסות, וכן ביטול קומות המגורים בבנין f והפיכתו לבניין בן 2 קומות, עבור מסחר, ומבני ציבור. הבקשה תואמת להוראות התכנית ונספחיה ואין מניעה לאשרה בכפוף לשינויים ובתנאים.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	4
	תשלום אגרת בניה	5
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	6
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	7
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	8
	אישור שירותי הכבאות	9
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	10
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	11
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח	12
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	13
	אישור משרד הבריאות	14
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	15
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	16
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	17
	אישור סופי אד' העיר	18
	אישור סופי מבני ציבור - תאום תכנון פנים סופי וחתימה על כתב התחייבות	19

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 01/02/2026 - יד שבט תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/14
מספר בקשה	<u>2024/0371.00</u>
מספר סידורי	<u>2</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש, חפירה ומילוי
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בניין חדש בן 6 קומות מעל 2 קומות חניה תת קרקעית, סה"כ 14 יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	ועדת בעלויות
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר טוטח איאד
עורך הבקשה	אדריכל קוואסמי סחר
מתכנן השלד	מהנדס הנדי שריף
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

אל אימאן 1, שועפט

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
762708	תחילת תוקף	12/02/2022	7	יעוד עפ"י תכנית מאושרת קודמת	

תאור הבקשה

2024/371

בשכונת בית חנינא, רחוב אל אימאן 1, במגרש 1 עפ"י תב"ע 762708 מבוקש הקמת בניין מגורים בן 6 קומות מעל 2 קומות מרתף. סה"כ 14 יח"ד.

מסמכי התכנית :

במקום חלה תב"ע מס' 762708, תחילת תוקפה מיום 23/01/2022

מטרת התכנית : להגדיל את זכויות הבניה במגרשים המיועדים למגורים בשכונות בית חנינא ושועפט.

התכנית כוללת תקנון ותשריטים.

התכנית כפופה לתכנית מס' 3456.

פרסום :

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות.

פירוט הבניה המוצעת :

קומות חניה (2 -1)

מוצעות שתי קומות חניה הכוללת 14 יחידות אחסנה.
הכניסה לחניון מתוכננת מהחזית הצפונית, מרחוב אל אימאן.

קומות קרקע, מפלס ± 0.00

במפלס זה מתוכננת כניסה ראשית לבניין מהחזית הדרומית.

בקומה זו מוצעות שלוש יח"ד, דירות מס' 1-3.

עבור דירות מס' 1 ו 3 מתוכנן ממ"ד.

עבור דירה מס' 2 מתוכננת קומה עליונה נוספת.

קומה א'

בקומה זו מוצעות שתי יח"ד, דירות מס' 4-5.

בכל יחידה מתוכננים ממ"ד ומרפסת מקורה.

כמו כן, בקומה זו מתוכננת קומה נוספת לדירה מס' 2, הכוללת ממ"ד ומרפסת מקורה.

קומה ב'

בקומה זו מוצעות שלוש יח"ד, דירות מס' 6-8.

עבור דירות מס' 6 ו 8 מתוכננים ממ"ד ומרפסת מקורה.

עבור דירה מס' 7 מתוכננת מרפסת זיז מקורה וקומה עליונה נוספת.

קומה ג'

בקומה זו מוצעות שתי יח"ד, דירות מס' 9-10.

בכל יחידה מתוכננים ממ"ד ומרפסת מקורה.

כמו כן, מתוכננת בקומה זו קומה נוספת לדירה מס' 7, הכוללת ממ"ד ומרפסת מקורה.

קומה ד'

בקומה זו מוצעות שתי יח"ד, דירות מס' 11-12.

בכל יחידה מתוכנן ממ"ד .

בקומה זו מתוכננת מרפסת זיז בהמשך למרפסת גג, המחולקת לשתי הדירות באמצעות קיר הפרדה.

קומה ה'

בקומה זו מוצעות שתי יח"ד, דירות מס' 13-14.

בכל יחידה מתוכננים ממ"ד ומרפסת מקורה.

קומת יציאה לגג

בקומה זו מוצעות שתי יציאות מחדר המדרגות.

על הגג מוצגים קולטים בהתאם למס' יח"ד.

לסיכום: מוצעות סה"כ 14 יח"ד בבניין.

סטיה נכרת:

עפ"י הוראות התכנית, סעיף 6.7:

א. מספר הקומות המרבי מעל הקרקע הינו מחייב..

ב. קווי הבניין ומרחק בין בניינים באותו מגרש הינם מחייבים..

ג. הריסת עבירות בניה, גדרות בתחום דרך מאושרת או מבנים קיימים בגבולות המגרשים ובקו בניין אפס כתנאי למתן היתר בניה הינה מחייבת

ד. סטייה מהוראות סעיף 6.12 (מרפסות).."

ראי/ה התייחסות לסעיפי סטייה ניכרת כמפורט בסעיפים הרלוונטיים : מס' קומות, קווי בניין, ומרפסות.

קווי בניין

הבחינה נערכה לפי תיק מידע מס' 2024/5777.00 בתאריך 23/05/2024 ע"י המחלקה למידע תכנוני.

עפ"י מחלקת מידע תכנוני :

"קווי הבנין סומנו עפ"י תכנית מספר 762708 ובהתייחס להוראות תכנית 3456 א"

"קו הבנין המסומן בכחול הוא קו בניין תת קרקעי"

עפ"י הוראות התכנית, סעיף 4.1.2 ב' :

"קווי בניין מעל מפלס הקרקע הסופי יהיו 3 מ' מגבולות המגרש. קו בנין תת קרקעי יהיה אפס בכל החזיתות"

"במגרשים שחלה עליהם תכנית תקפה, המאפשרת בנייה בקווי בניין מצומצמים יותר מתכנית זו, ניתן להתיר את מספר הקומות המאושר בתכנית התקפה בהתאם לקווי הבניין בתכנית התקפה, וכל בנייה מעבר לכך תהיה כפופה לקווי הבניין לפי תכנית זו"

עפ"י הבקשה המוצעת, קומות המרתף ויתר הקומות העליונות מתוכננות בהתאם למותר.

אין חריגה מקווי הבניין המאושרים.

מספר קומות

עפ"י טבלת זכויות והוראות בניה-

מס' קומות מעל הכניסה הקובעת : 6.

מתחת לכניסה הקובעת : 2.

הבקשה מציעה הקמת בניין חדש בן 6 קומות מעל הקרקע ו- 2 קומות מתחת לקרקע בהתאם למותר- כמותר.

גבהים

אין הנחייה לעניין הגובה המירבי לבנייה בהוראות התכנית.

הבקשה מציעה בניין בן 6 קומות, כאשר גובה טיפוסי לקומה הינו 2.75 מ'- כנדרש.

גובה רצפת הגג העליונה של המבנה המוצע הינו 18.36 מ'.

מספר יח"ד

עפ"י הוראות התכנית, סעיף 1.2.4ב'3 :

"מספר יח"ד : עד 14 יח"ד לדונם נטו."

הבקשה מציעה 14 יח"ד בהתאם למותר.

תכסית

"תכסית מרבית מעל מפלס הכניסה הקובעת : 45% משטח המגרש נטו"

שטח המגרש : 867 מ"ר.

מותר- $867 * 45\% = 390.15$

מוצע- 281.77

המוצע עומד במותר.

"שטח קומות המרתף יהיה בתכסית מרבית של 80% משטח המגרש"

מותר- $867 * 80\% = 693.6$

מוצע- קומה 2 : 699.22

קומה 1- 675.83

תכסית הבניה בקומה 2- חורגת מהמותר, לפיכך, יש לצמצם בהתאם להוראות התכנית- עד 80% משטח המגרש.

*יש להציג חישוב תכסית ע"ג ההרמוניקה.

יש להציג מפת מדידה עדכנית בהתאם למחלקת מידע תכנוני.

קיימת סתירה בין מפת המדידה שהוצגה

שטחי בניה

עפ"י הוראות התכנית, סעיף 1.2.4 ב 15ג':

"אחוזי בניה מירביים: 180% משטח המגרש נטו. מעבר לכך תותר תוספת בנייה תת קרקעיים בהתאם להגדרה בסעיף 1.9"

שטח המגרש: 867 מ"ר.

$867 \times 180\% = 1560.6$ מ"ר.

יש לציין כי עפ"י הוראות התכנית, שיעור הבניה כולל שטחים עיקריים ושטחי שירות כאחד מבלי לקבוע את החלוקה בין שטחי השירות לשטח העיקרי.

מעל הקרקע

עפ"י טבלת חישובי השטחים בהרמוניקה:

שטח עיקרי מוצע, לרבות מרפסות מקורות: 1363.36 מ"ר. (מתוכם, שטח עיקרי למרפסות: 131.90 מ"ר).

שטח שירות מוצע: 351.75 מ"ר.

סה"כ שטח בניה- 1715.11 מ"ר.

$1715.11 - 131.90 = 1583.21$ מ"ר.

שטח עיקרי בחריגה: 22.61 מ"ר.

קיימת חריגה מסך השטחים המותרים. לפיכך, יש לצמצם בהתאם למותר.

*לפירוט שטחי מרפסות ראי/ה סעיף מרפסות.

מתחת לפני הקרקע

עפ"י סעיף 1.9:

"כל שטחי הבניה בתת הקרקע בהיקפים ועבור השימושים הבאים: מחסן, בשיעור של עד 10 מ"ר ליחידה.. מעלית ומדרגות, חניה עפ"י התקן ושטחי שירות אחרים בתת הקרקע עפ"י התקנות".

עפ"י טבלת חישובי השטחים בהרמוניקה:

שטח שירות מוצע מתחת לפני הקרקע: 1375.05 מ"ר.

פירוט שטחי השירות :

שטח אחסנה

מותר: $14 \times 10 = 140$ מ"ר.

מוצע: 99.59 מ"ר.

לבחינה סופית, יש להציג טבלה מפורטת ע"ג ההרמוניקה של שטחי המחסנים, כך ששטח המחסן לכל דירה לא יעלה על 10 מ"ר.

חניה

מוצע: 1219.98 מ"ר.

מבואות וחדרי מדרגות

מוצע: 182.05 מ"ר.

חניה :

מוצעות שתי קומות חניה מתחת לפני הקרקע, במפלסים 5.44 - ו- 2.72 - הכוללות 19 מקו"ח.

הכניסה לחניון מתוכננת מהחזית הצפונית, מרחוב אל אימאן.

התקבל אישור מהמחלקה להסדרי תנועה ביום 30/11/2025 - "אין התנגדות לתכנית מוצע 19 מ"ח עבור 14 יח"ד מדשות בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי תנאי לטופס 4 – אישור רשות תמרור יועץ תנועה – אינג' אחמד אבו ניע"

עפ"י סעיף 6.3 2. "במגרשים ריקים מקומות החניה יהיו בתת הקרקע בלבד" - כנדרש.

מחסנים

עפ"י הבקשה המוצעת, מתוכננות 14 יחידות אחסנה מתחת לפני הקרקע, במפלסים 5.44 -

ו- 2.72 .

עפ"י סעיף 4.1.2 ג 6 : "שטחי החניה והמחסנים.. יהיו תת קרקעיים במלואם" – כנדרש.

*יש לשייך כל מחסן לדירה.

*יש להוסיף חתך נוסף העובר דרך חלל האחסנה כאשר גובה פנימי של כל מחסן יתוכנן בגובה של 2.20 מ'.

ממ"ד

מוצעת הקמת שלוש עמודות ממ"דים :

בצד הצפוני-מזרחי, שטח כל ממ"ד הינו 16.01 מ"ר.

בצד הצפוני, שטח כל ממ"ד הינו 13.09 מ"ר.

בצד הדרומי, שטח כל ממ"ד הינו 13.93 מ"ר

השטח החורג מהמותר לפי התקנות מחושב במסגרת השטחים העיקריים.

סה"כ מוצעות 14 יחידות ממ"ד, בהתאמה למספר הדירות המוצעות- כנדרש.

מרפסות

עפ"י הוראות התכנית, סעיף 6.12 :

"א. השטח הקבוע בטבלה 5 כשטח עיקרי למרפסות ישמש למרפסת מקורה בלבד ושטחה לא יעלה על 12 מ"ר.

ב. לא יותרו ניווד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין.

ג. כל המרפסות יוקמו בהינף אחד.

ד. מידת העומק של מרפסת לא תהיה גדולה ממידת הרוחב שלה.

ה. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירת במסגרת "סגירת מרפסת".

במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך."

לא מוצע ניווד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין ולא מוצעת סגירה, כמו כן מידת עומק המרפסת אינה גדולה ממידת הרוחב שלה- כנדרש.

פירוט שטחי המרפסות המקורות המוצעות :

קומה א'

דירה מס' 2- מרפסת זיז מקורה בשטח של כ- 10.23 מ"ר.

דירה מס' 4- מרפסת זיז מקורה בשטח של כ- 14.37 מ"ר.

דירה מס' 5- מרפסת זיז מקורה בשטח של כ- 11.79 מ"ר.

קומה ב'

דירה מס' 6- מרפסת זיז מקורה בשטח של כ- 14.37 מ"ר.

דירה מס' 7- מרפסת זיז מקורה בהמשך למרפסת גג בשטח של כ- 20.13 מ"ר.

דירה מס' 8- מרפסת זיז מקורה בשטח של כ- 14.37 מ"ר.

קומה ג'

דירה מס' 7- מרפסת זיז מקורה בשטח של כ- 10.23 מ"ר.

דירה מס' 9- מרפסת זיז מקורה בשטח של כ- 14.37 מ"ר.

דירה מס' 10- מרפסת זיז מקורה בשטח של כ- 11.79 מ"ר.

קומה ד'

דירות מס' 11-12- מרפסת זיז בהמשך למרפסת גג, המחולקת לשתי הדירות באמצעות קיר הפרדה בשטח של כ- 14.37 מ"ר.

יש לשנות את התכנון ולהציג תכנון מעקה בגובה 1.80 בין המרפסות.

בנוסף, יש לבצע תיקונים בחישובי השטחים של המרפסת המוצעת (כמפורט בהרמוניקה).

קומה ה'

דירה מס' 13- מרפסת זיז מקורה בשטח של כ- 14.37 מ"ר.

דירה מס' 14- מרפסת זיז מקורה בשטח של כ- 18.27 מ"ר.

עפ"י טבלת זכויות והוראות בניה, שטח מרפסות בנוסף לשטח העיקרי : 12 מ"ר.

לפי הערה 5 לטבלה - "לכל יח"ד קיימת או מוצעת. שטחי המרפסות יהיו בנוסף לשטחי הבנייה המירביים".

עפ"י הבקשה המוצעת קיימת חריגה מסך השטחים המותרים בחלק מהמרפסות המתוכננות.

לפיכך, יש לתכנן את המרפסות בהתאם להוראות התכנית, כך שלכל דירה תוצע מרפסת מקורה אחת בלבד, ובשטח שאינו עולה על 12 מ"ר.

בנוסף, בדירה מס' 7 מתוכננות שתי מרפסות. בהתאם להוראות התכנית, יש להסיר אחת מהמרפסות ולתכנן מרפסת אחת בלבד לדירה זו.

הבקשה מציעה 14 יח"ד. דהיינו, שטח עיקרי נוסף מותר למרפסות: $12 \times 14 = 168$ מ"ר.

שטח עיקרי מוצע למרפסות: 131.90 מ"ר.

יתרת שטחי מרפסות לניצול: 36.1 מ"ר.

*מאחר ונותרו זכויות בניה למרפסות מקורות, יש לנצל את מלוא הזכויות למרפסות מקורות לכל דירה, מאחר ועפ"י הוראות התכנית, הקמת המרפסות תתבצע בהינף אחד.

*יש להציג טבלה מפורטת ע"ג ההרמוניקה של שטחי המרפסות ביחס לכל דירה, כך ששטח המרפסת לא יעלה על 12 מ"ר לדירה אחת.

בהתאם להוראות התכנית, סעיף סטיה ניכרת: "ד. סטייה מהוראות סעיף 6.12 (מרפסות) להלן תחשב כסטייה ניכרת.."- לפיכך, יש לתכנן בהתאם למותר ועפ"י הערות שנכתבו.

דרך

השטח הצבוע באדום סומן גרפית ומיועד לדרך עפ"י תכנית 3456א. שטח הדרך המדוד בתוך החלקה הינו כ- 120 מ"ר.

שלביות הביצוע - סטיה נכרת:

לא קיימת הנחייה לשלביות ביצוע, למעט הדרישה להקמת המרפסות בהינף אחד- לפי סעיף 6.12 (כמפורט בסעיף מרפסות)

עיצוב אדריכלי

עפ"י סעיף 6.1 : "הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת..."-

*יש להציג סוג אבן ע"ג חזיתות המבנה.

עפ"י הוראות התכנית 3456א', סעיף 21ג : "מגרשי הבניה יגודרו, והגדר בחזית הקדמית תהא גדר אבן עם קופינג בעובי שלא יפחת מ-10 ס"מ. גובה הגדר לא יפחת מ-1.20 מ'. לכל גדר יבנה מבנה שער כניסה למגרש שגובהו לא יעלה על 2.5 מ' ורוחבו לא יעלה על 2 מ'. תכנית הגדר ופרטיה יצורפו לבקשה להיתר בניה" –

יש לתכנן בהתאם להוראות התכנית.

קירוי מבטון

1. מסגרת בין המרפסות :

בחזית הדרומית מוצע אלמנט מבטון פתוח, המחבר בין המרפסות-

יש להדגיש בתכניות, בחזיתות ובחתיכים כי מדובר אלמנט פתוח, ולציין את סוג החומר.

2. אלמנט קירוי/ הצללה בקומה ה' :

בחזית הדרומית מוצע אלמנט הצללה/ קירוי מבטון, פתוח היקפית וללא קירות סגורים.

בהתאם לתקנות, הגדרת פרגולה היא מבנה ללא קירות הנבנה מחומרים קלים, כגון עץ, אלומיניום וכו'..

בטון אינו חומר קל ולכן לא יוגדר כפרגולה, אלא כקירוי.

לפיכך, יש לעדכן את המלל בהרמוניקה בכלל התכניות, החזיתות והחתיכים.

מי נגר :

עפ"י סעיף 6.4 : " ייותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל..."

*יש להציג ע"ג ההרמוניקה חישוב המוכיח 20% שטחים חדירי מים.

בטיחות טיסה

עפ"י הוראות התכנית 3456א', סעיף 24: "על תכנית זו חלות הגבלות בניה בגין בטיחות טיסה המוטלות על שדה תעופה עטרות וסביבתו" – בהתאם לנתוני הגבלת גובה במערכת ה-gis אין הגבלת גובה באזור זה.

תנאים טרם דיון:

איכות הסביבה

התקבל אישור מתאריך 19/10/2025 - "חתימת הקבלן על תנאי ההיתר של איכות הסביבה כתנאי לתחילת עבודה. (טופס 2)
תנאי לתעודת גמר (טופס 2) יהיה הצגת חוזה התקשרות עם אתר הטמנה
תנאי לתעודת גמר (טופס 4) יהיה הצגת תעודות שקילה "

אגף שפ"ע:

התקבל אישור בתאריך 02/02/2025: "נשלחה תוכנית מדידה מתוקנת ותמונות מהמגרש. אין עצים במגרש.
יש להטמיע לאחר וועדה תוכנית מדידה מתוקנת"

מחלקת תברואה

התקבל אישור בתאריך 03/02/2025 -
14 יח' דיור

"3x1100

הסדרי תנועה

התקבל אישור בתאריך 30/11/2025 - "אין התנגדות לתכנית מוצע 19 מ"ח עבור 14 יח"ד מדשות בכפוף
לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי תנאי לטופס 4 - אישור רשות תמרור יועץ תנועה - אינג' אחמד אבו ניע"

מחלקת דרכים

התקבל אישור בתאריך 27/11/2025 - " לפי דיון אגפי 5.05.25 תיק יקודם במסגרת טופס 11

יש לקדם תכנית תנועה למדרכות בתאום עם תכנית מאושרת עבור תיק שכן מס' 2021/380

יש להגיש תכנון פיזי למצב מוצע על סמך תכנית תנועה מאושרת

יש להגיש כתב כמויות לביצוע העבודות במדרכה , לאחר השלמת סכום היטלי סלילה טופס 11 ייחתם ע"י

מנהל האגף

חתימת טופס 11 הינו תנאי להוצאת היתר בניה "

מחלקת המאור

התקבל אישור בתאריך 22/01/2025.

בעלויות

התקבלה הרמוניקה חתומה ע"י המבקש, בעל הזכות בנכס.

מידע קודם

מתאריך	
25/01/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים מומלץ לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים- יש לתקן תוכנית בהתאם לתאור הבקשה ותיקונים בתוכנית a.
25/01/2026	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 762708 תחילת תוקף : 12/02/2022 ייעוד הקרקע : יעוד עפ"י תכנית מאושרת קודמת

חוות דעת בשכונת בית חנינא, רחוב אל אימאן 1, במגרש 1 עפ"י תב"ע 762708 מבוקש הקמת בניין מגורים בן 6 קומות מעל 2 קומות מרתף. סה"כ 14 יח"ד. במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות ולא הוגשו התנגדויות. הבקשה תואמת את הוראות התכנית באופן חלקי, ואין מניעה לאשרה בכפוף לשינויים ובתנאים.		
---	--	--

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	3
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	4
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח	5
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	6
	תשלום אגרת בניה	7
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	8
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	9
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	10
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	11
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה כאמור בתקנה 52	12
	מס רכוש ירדני ואו מס רכוש ישראלי עד שנת 2000	13
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	14
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	15
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	16
	חתימת טופס 11 בכפוף למחלקת הדרכים.	17
	אישור המחלקה לבטיחות בדרכים על דרישה לכתובת.	18
	אישור מנהל התעופה האזרחית	19

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מומלץ לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים-

יש לתקן תוכנית בהתאם לתאור הבקשה ותיקונים בתוכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 01/02/2026 - יד שבט תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/14
מספר בקשה	<u>2024/0316.00</u>
מספר סידורי	3

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הקמת בניין מגורים חדש בן 8 קומות מעל 2 קומות מרתף ובו 18 יח"ד.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	ועדת בעלויות
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אבו חדיר סלאם
עורך הבקשה	אדריכל חאג"א אברהם
מתכנן השלד	אבו חדיר עמאד
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

אל ראס , שועפט .

גוש	חלקה	בשלמות
30556	2	לא

שטח	יעוד	תא שטח	ת.סטטוס	סטטוס	תבע
			22/07/2023	תחילת תוקף	873109

תאור הבקשה

מדובר בבקשה ברחוב אל ראס בשכונת שועפאט,

מבקשים הקמת בניין מגורים חדש בן 8 קומות מעל 2 קומות מרתף ובו 18 יח"ד.

מסמכי התוכנית

במקום חלה תכנית 873109 בסמכות מחוזית

אשר הופקדה בתאריך 17.4.23 ותקופה חל מתאריך 7.7.23

התכנית כוללת הוראות ותכנית מחייבים ונספח בינוי מנחה

סעיפי סטייה ניכרת לעניין : מספר קומות מירבי, קווי בניין, ושלבויות ביצוע- ראה פירוט מטה.

מגורים ג – מגרש 15

פרסום

הבקשה יצאה למשלוח הודעות לפי תקנה 36 בתאריך 23.9.24

-אין מתנגדים לבקשה.

פירוט הבניה המוצעת :

קומות חניה 1, -2-

מוצעות קומות חניה, מחסנים וחדר טרפו.

הכניסה אל החניה ממפלס הקרקע דרך חזית צפונית.

ירידה אל קומות החניה ע"י גרעין מדרגות ומעליות משותפים.

קומת קרקע מפלס 0.00

כניסה דרך חזית קדמית לשביל כניסה, חדר אשפה חיצוני

דרך חזית צידית ללובי הבניין המוביל לגרעין מדרגות ומעליות משותפים.

הקומה כוללת יח"ד 1 ממ"ד , ואזור עבור 12 מחסנים.

קומה 1 עד קומה 4

מוצעות קומות מגורים הכוללות 3 יח"ד בכל קומה

לכל דירה מתוכנן ממ"ד מרפסת זיז או גג בתוך קווי הבניין המאושרים.

הבניין מתוכנן על קרקע מדורגת על כן בחלקו הדרומי במפלס 774.90 קומה 1

מבוקש פיתוח שטח הכולל ריצוף גינה לדירות וצובר גז.

קומה 5,6

מוצעות קומות מגורים הכוללות 2 יח"ד בכל קומה
לכל דירה מתוכנן ממ"ד, מרפסת זיז או גג בתוך קווי הבניין המאושרים.

קומה 7

קומת פנטהאוז הכוללת יח"ד 1, ממ"ד ומרפסות גג

קומת גג

מוצע גג בטון שטוח עליו מונחים קולטי שמש ודודים

סה"כ מוצעות בבניין 18 יח"ד

ו-22 מחסנים

יש לצמצם את שטחי האחסנה המוצעים עד ל18 מחסנים כמספר יח"ד.

סטייה ניכרת

1. מספר הקומות המירבי כמפורט בטבלה 5 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת
בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית).

מותר – 8 ע"ק 3 ת"ת

מוצע- 8 ע"ק 2 ת"ת

במסגרת המותר

2. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים שינוי קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם
לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית).

המוצע תואם למותר

3. שלבי הביצוע בהתאם לסעיף 7.1 מחייבים שינוי שלביות יחשב כסטייה ניכרת

שלב 1 - היתר בניה

א.הגשת תכנון המפורט לביצוע של הכבישים בתחום התכנית- התקבל אישור מחלקת דרכים

הכולל התייחסות לחיבורים לכבישים הקיימים – התקבל אישור אגף שפ"ע

ב. אישור חברת הגיחון לתכנית ניקוז וביוב מפורטת – אישור חברת הגיחון תנאי לקבלת ההיתר

שלב 2 – אכלוס

א. ביצוע דרך גישה מטורית למגרשי המגורים בהתאם להנחיות אגף שפ"ע.

ב. נטיעת עצים בוגרים בתחום כל מגרש בשטח הפונה לחזית הראשית

תנאים אלה יירשמו בהיתר

שטחי בנייה

שטח מותר - גודל מגרש : 1033 מ"ר – לפי $240\% = 2,479.20$ מ"ר

להלן הערות לטבלה :

אחוזי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים מעל למפלס הכניסה הקובעת ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחים למרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן ,

אחוזי הבניה לא כוללים שטחי חניה תת קרקעית ושטחי מחסנים בקומות המרתף .

לאחוזי הבניה שמופיעים בטבלה שלעיל יתווספו שטחים לחניה תת קרקעית עפ"י התקן התקף .

לאחוזי הבניה שמופיעים בטבלה שלעיל יתווספו שטחים עבור מחסנים תת קרקעיים בהיקף של 10 מ"ר נטו לכל יח"ד לא כולל שטחי מעברים

במגרשים בהם ניתן להציע בינוי עבור יח"ד מתחת לכניסה קובעת יותר ניווד שטחים וקומות מעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת, בתנאי שלא תהיה חריגה מסך אחוזי בניה מרביים מעל הכניסה הקובעת .

20% מהדירות בכל מגרש תהיינה דירות קטנות בשטח של עד 80 מ"ר כולל ממ"ד .

השטח העיקרי המופיע בעמודת המרפסות מיועד למרפסות בלבד , ולא נכלל באחוזי בניה מרביים מעל הקרקע

מעל מפלס הגג יותר חדר יציאה לגג ומעקה תקני

שטח מוצע – 2,248.41 מ"ר תואם למותר

שטחי חניה תת קרקעית : שטח מוצע : 1,301.01 מ"ר – התקבל אישור מח' תנועה לתכנית – ראה פירוט מטה.

שטחי אחסנה : מותר – עד 10 מ"ר נטו לכל מחסן לא כולל מעברים
מוצע-160.46 מ"ר עבור 21 מחסנים שחלקם גדול מ10 מ"ר נטו.

-יש לדייק בחישוב שטחי האחסנה ולציין מ"ר לכל מחסן
-יש לבטל 4 מחסנים בקומות המרתף ולהציע עד 18 מחסנים כמספר יח"ד
-יש לחשב את המבואות, מעברים, חדרי מדרגות מעל מפלס 0.00 במניין השטחים העיקריים בהתאם
לאמור.

תכסית

מותר – 45%

תכסית תת קרקעית לא תעלה על 80%

מוצע- 41.60%

תכסית תת קרקעית 68.98%

במסגרת המותר

חניה

1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה התקף לעת אישור הבקשה להיתר.
2. תכנן חניות האופניים במרתף החניה יהיה במעט מקבצים ככל האפשר.
3. מעליות הבניינים יהיו בממדים המאפשרים הסעת אופניים ככל שניתן כך ששני גלגלי

האופניים יהיו על רצפת המעלית

התקבל אישור מח' תנועה – ראה פירוט אישורים מטה.

מרפסות

שטח מותר – 200 מ"ר

שטח מרפסות גג מוצע : 265.38 מ"ר

שטח מרפסות זיז מקורות 19.18 מ"ר

במסגרת המותר

מפלס ה- 0.00+

מפלס הכניסה הקובעת (0.00) לא תעלה על 0.5 מ' ממפלס המדרכה בנקודת הכניסה לבניין

מפלס הרחוב: 770.18 מ'

מפלס 0.00+ מוצע – 771.50+

הפרש של – 1.32 מ' חורג מהמותר, יש לצמצם עד 0.5 מ' בהתאם למותר.

מחסנים

שטחי אחסנה: מותר – עד 10 מ"ר נטו לכל מחסן לא כולל מעברים

מוצע-160.46 מ"ר עבור 21 מחסנים שחלקם גדול מ10 מ"ר נטו.

-יש לדייק בחישוב שטחי האחסנה ולציין מ"ר לכל מחסן

-יש לבטל 4 מחסנים בקומות המרתף ולהציע עד 18 מחסנים כמספר יח"ד

מספר יח"ד

מותר - 20 יח"ד

מוצע – 18 יח"ד

במסגרת המותר

20% מיחידות הדיור המוצעות תהיינה יחידות דיור קטנות ששטחן עד 80 מ"ר כולל ממ"ד

יש להציג תמהיל דירות בהתאם לאמור

ניהול מי נגר

יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים). ב. שטחים פתוחים 1. תכנון שטחים ציבורים פתוחים יבטיח, בין השאר, קליטה השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר עילי בתחום השטחים הציבורים הפתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבורים פתוחים 2. בהעדר שטחים לחלחול בתחום מגרשי הבניה או בשצ"פים, יופנו מי הנגר למערכת הניקוז העירונית ומשם לוואדיות הסמוכים 3. פיתוח שטחים ציבוריים פתוחים (שטחי גינון ושטחים מרוצפים, שבילים ומדרכות), ייעשה תוך מתן פתרונות לשימור מי נגר ולחלחול טבעי מקסימלי לקרקע.

הוצג פתרון חלחול מעל 20% כנדרש.

פתרון אשפה

מבוקש חדר אשפה חיצוני ממפלס הכניסה לכיוון חזית צפונית.

מאחר וחדר האשפה מבוקש מחוץ לגבולות החלקה –

יש לציין כי גובה הקירות יהיה 1.50 מ' בהתאם לתקנות.

התקבל אישור אגף תברואה – ראה פירוט אישורים מטה.

צובר גז

מתוכנן צובר גז במפלס + 3.40 ע"ג השטח בחזית דרומית

בתוך גבולות החלקה במסגרת המותר.

פריסת גדרות

הוצגת פריסת כנדרש

גדרות סביב החלקה יהיו עד 1.50 מ' וקירות תמך יהיו עד 3.00 מ'

יש לדייק ע"ג התוכניות

שיטת דיפון

יש לפרט את שיטת הדיפון ע"ג התוכניות ולהציג פרט-חתך בהתאם

באם מדובר בעוגנים זמניים חודרים יש להציג הסכמת חלקות גובלות או לצאת ליידוע.

שלביות ביצוע

ראה סעיף סטייה ניכרת

תנאים למתן היתרי אכלוס

1. תנאי למתן תעודת גמר למגורים יהיה ביצוע של דרך גישה מטורית למגרשי המגורים בהתאם להנחיות אגף שפ"ע בעיריית ירושלים

2. תנאי למתן תעודת גמר למגורים יהיה אישור אגף שפ"ע לעניין נטיעת עצים בוגרים בתחום כל מגרש בשטח הפונה לחזית הראשית

3. תנאי למתן תעודת גמר יהיה ביצוע של פתרונות הניקוז והביוב

4. תנאי למתן תעודת גמר יהיה פנוי כל שפיכה של עודפי עפר / בניה לאתר סילוק פסולת מאושר5. תנאי למתן תעודת גמר יהיה שיקום של כל הפרה של השטח הגובל במגרש ע"פ תכנית שיקום שאושרה ע"י הרשות המקומית

תנאים אלה יירשמו בהיתר.

אישורים שהתקבלו

-חוות דעת איכות הסביבה – אושר מתאריך 23.11.25

מצורפת הרמוניקה מתוקנת בארכיב איכות הסביבה תחת קובץ "הרמוניקה מלאה ומפורטת" מתאריך 12/10/2025 המציגה תכנון גנרטור על גג המבנה + פיר הכנסת אוויר בפיתוח למפלס החניה (האלמנטים מוקפים בעיגול בתכנית המצורפת).

תנאים לטופס 2 \ תחילת עבודות :

1. העתקת גאופיטים : יש ליצור קשר עם פקח רשות הטבע והגנים שמואל קדושי (smuelk@npa.org.il) על מנת לבצע העתקה של גאופיטים וצמחים מוגנים אחרים, או קבלת היתר.

2. תנאי לתחילת ביצוע עבודות יהיה איסוף שכבת הקרקע העליונה. יהיה תיאום מלא עם רשות לאיכות סביבה על שימוש בקרקע בסוף העבודותאישור התקשרות עם איש מקצוע (גנן/ אקולוג/ אגרונום) לצורך הדברת המינים הפולשים שבשטח הפרויקט ועשרה מטרים ממנו לכל כיוון.

3. גדר : תרם תחילת עבודות ולאחר בחירת הקבלן יש לתאם סיור בשטח התוכנית עם רשות לאיכות הסביבה ע"מ בחירה מיקום הגדר

תנאי להיתר בניה/חפירה יהיה ביצוע סקר גאופיטים וצומח ייחודי לצורך העתקה ו/או שימור.

בקרה מרחבית אגף שפ"ע – אושר מתאריך 6.10.24

"נשלחה תוכנית מדידה במייל, אין עצים"

-חוות דעת אגף תברואה – אושר מתאריך 15.12.24

3עגלות 1100 ל', 18 יח' דיור

-חווות דעת אד' העיר – אושר מתאריך 20.11.24

18 יח"ד- מאושר להיתר על ידי אדריכל העיר.

-חווות דעת המחלקה להסדרי תנועה – אושר מתאריך 24.9.24

אין התנגדות לתכנית

מוצע 24 מק"ח עבור 18 יח"ד

בהתאם לדרישת התקן בכפוף לאישור מחלקת תכנון פיזי

-חווות דעת מחלקת דרכים – אושר מתאריך 4.11.24

תיק אושר לדיון בלבד.

בהמשך לדיון מ-30/10/24 בהשתתפות ממונה המחלקה - תנאי להוצאת היתר בניה הינו הגשת תכנון מפורט למערכת הכבישים בהתאם להוראות תב"ע 873109 (גבולות התכנון נשלחו ליועץ התנועה)

יש לקבל אישור סופי של מחלקה

תנאי לטופס 4 הינו בניית גדרות בגבולות חלקה חוקיים

-חווות דעת מחלקת מאור – אושר מתאריך 24.9.24

מידע קודם

מתאריך	
25/01/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים בתיאום עם בוחן רישוי ובכפוף לתיקונים ע"ג תכנית a
	-יש לדייק בחישוב שטחי האחסנה ולציין מ"ר לכל מחסן
	-יש לבטל 4 מחסנים בקומות המרתף ולהציע עד 18 מחסנים כמספר יח"ד
	-יש לחשב את המבואות, מעברים, חדרי מדרגות מעל מפלס 0.00 במניין השטחים העיקריים בהתאם להוראות התכנית.

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 873109 תחילת תוקף : 22/07/2023 ייעוד הקרקע : מדובר בבקשה ברחוב אל ראס בשכונת שועפאט, מבקשים הקמת בניין מגורים חדש בן 8 קומות מעל 2 קומות מרתף ובו 18 יח"ד. בכללותה הבקשה תואמת להוראות התוכנית ונספחיה ואין מניעה לאשרה בכפוף לשינויים ובתנאים בהתאם לתיאור הבקשה ותכנית a	25/01/2026	חוות דעת תכנונית

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	3
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	4

5	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח
6	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
7	תשלום אגרת בניה
8	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים
9	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
10	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
11	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
12	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה כאמור בתקנה 52
13	יש לקבל מס רכוש ישראלי עד שנת 2000 או מס רכוש ירדני
14	תצהיר חתום של עורך הבקשה
15	תצהיר חתום של מתכנן השלד
16	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
17	אישור המחלקה לבטיחות בדרכים על דרישה לכתובת
18	רישום תצ"ר
19	תנאי להיתר בניה/חפירה יהיה ביצוע סקר גאופיזיים וצומח ייחודי לצורך העתקה ו/או שימור. - מתוך בקרה מרחבית איכות הסביבה
20	אישור סופי מחלקת דרכים

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים בתיאום עם בוחן רישוי ובכפוף לתיקונים ע"ג תכנית a

-יש לדייק בחישוב שטחי האחסנה ולציין מ"ר לכל מחסן

-יש לבטל 4 מחסנים בקומות המרתף ולהציע עד 18 מחסנים כמספר יח"ד

-יש לחשב את המבואות, מעברים, חדרי מדרגות מעל מפלס 0.00 במניין השטחים העיקריים בהתאם להוראות התכנית.

סדר יום לוועדה מתאריך - 01/02/2026 - יד שבט תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/14
מספר בקשה	<u>2025/0342.02</u>
מספר סידורי	<u>4</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	שימוש חורג לגן ילדים
שימוש עיקרי	גן ילדים, בנין ציבורי
מהות בקשה	הקמת שני גני ילדים זמניים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	זוכת השקעות בע"מ רמה
עורך הבקשה	אדריכל ביטמן בע"מ
מתכנן השלד	כהאן יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

דרך חברון 116, תלפיות

גוש	חלקה	בשלמות
30187	83	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1024272	תחילת תוקף	05/12/2024			
1516א	תחילת תוקף	27/11/1975			
1516א	תחילת תוקף	27/11/1975			
178129	תחילת תוקף	01/09/2018			
935189	תחילת תוקף	02/12/2023			
935189	תחילת תוקף	02/12/2023			

תאור הבקשה

בשכונת תלפיות רחוב דרך חברון 116 על פי תב"ע 935189 תא שטח 2 מבקשים הקמת גני ילדים זמניים כחלק מפרויקט פינוי בינוי, גני הילדים מוצעים כחלופה זמנית לגנים קיימים המוצעים להריסה במסגרת בקשה 2025/342.1.

תיק הבניין נפתח ונמצא בשלב בקרה מרחבית.

מסמכי התכנית :

במקום חלה תב"ע מס' 935189 אשר הופקדה ביום 28.05.2023 ואושרה ביום 23.10.2023.

התכניות כוללות תשריט, תקנון ונספחים.

פרסום :

לא פורסמו הקלות במסגרת פתיחת התיק.

פרוט הבניה המוצעת :

בתא שטח 2 על רח' דרך בית לחם מוצעים 2 גני ילדים זמניים.

מבני ציבור

סעיף 4.2.2 א' 5 " תנאי לפינוי גני ילדים הקיימים יהיה הבטחת פתרון זמני לפעילות שוטפת של גני הילדים בתיאום עם מנח"י. ככל ולא ימצא פתרון זמני לגני הילדים במסגרת הזמן שנקבע לפקיעת תוקף לתכנית, תשקול הוועדה הארכת מועד פקיעת התוקף לתכנית" גני הילדים מוצעים בשטח למבני ציבור- הגנים מוצעים כפתרון זמני בתאום מול מח' מבני ציבור, לאחר הקמת הבינוי מתוכנן להקים במקום בית ספר.

הריסה

4.2.2 ג' 1 " כלל הבינוי הקיים בהתאם למסומן בתשריט בתוך גבול התכנית ייהרס בהתאם לשלבי הביצוע של תכנית זו" הבינוי הקיים מוצע להריסה במסגרת תיק 2025/342.1

שטחי בניה

מבני ציבור מותר : 11683 מ"ר מוצע : 242.28 מ"ר עיקרי ו31.38 מ"ר שירות .

הערה 6 לטבלת השטחים- מתוכם 236 מ"ר לשימוש גן ילדים מתכנית מאושרת 1516.

קווי בניין

הבינוי מוצע בתחום קווי הבניין המותרים בהתאם למוצע בתשריט.

שלביות ביצוע

סעיף 7.1

הבניה תבוצע בהינף אחד - לא תותר בניה בשלבים

היתר בניה- ניתן יהיה לתת היתר לחפירה, לדיפון ולביסוס טרם הוצאת ההיתר לבניה המוצעת

תנאי לפינוי גני הילדים הקיימים - הבטחת פתרון זמני לפעילות שוטפת של גני הילדים בתיאום עם מנח"י. ככל ולא ימצא פתרון זמני לגני הילדים במסגרת הזמן שנקבע לפקיעת תוקף לתכנית, תשקול הוועדה הארכת מועד פקיעת התוקף לתכנית .

מוצע כמותר.

בעלויות

התקבלה חתימת הבעלים "עיריית ירושלים" במסגרת פתיחת התיק.

אישורים שהתקבלו

מח' מבני ציבור

התקבל אישור מח' מבני ציבור מתאריך 12.11.2025

תנאי להיתר יהיה תיקון הערות על גבי התכנית שאושרה

מידע קודם

מתאריך	
25/01/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים המלצת המחלקה היא לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. יש לתקן את התכנית בהתאם להערות המופיעות בתכנית a ובתאור הבקשה- הכל בתאום עם בוחן הרישוי
15/01/2026	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 935189 תחילת תוקף : 02/12/2023 ייעוד הקרקע :

בשכונת תלפיות רחוב דרך חברון 116 על פי תב"ע 935189 תא שטח 2 מבקשים הקמת גני ילדים זמניים כחלק מפרויקט פינוי בינוי, גני הילדים מוצעים כחלופה זמנית לגנים קיימים המוצעים להריסה במסגרת בקשה 2025/342.1. תיק הבניין נפתח ונמצא בשלב בקרה מרחבית. תיק הבניין תואם להוראות התכנית ונספחיה ואין מניעה לאשרה בכפוף לשינויים ובתנאים.		
--	--	--

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור משרד הבריאות	1
	חתימת נכסים על טופס 1 חתום	2
	אישור סופי מח' מבני ציבור	3
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	4
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	5
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	6
	החלוקה כלולה במתחם תלת מימדי תנאי למתן תעודת גמר יהיה רישום התמ"ר בשטח התכנית	7
	רישום התצ"ר בשטח התכנית	8
	יאום עם צוות אב לתחבורה/רק"ל ירושלים	9
	יאום עם צוות אב לתחבורה/רק"ל ירושלים	10
	אישור סופי מח' מבני ציבור	11

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

המלצת המחלקה היא לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 01/02/2026 - יד שבט תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/14
מספר בקשה	<u>2024/0178.00</u>
מספר סידורי	<u>5</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש, חפירה ומילוי
שימוש עיקרי	מגורים + מסחר, מגורים, מסחר, משרדים, בנין ציבורי
מהות בקשה	בניין חדש, 46 יח"ד, מסחר, משרדים ומבני ציבור
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חברה הבית בהרצוג מקבוצת בית ירושלמי בע"מ
עורך הבקשה	אדריכל וייסבאום מטיאס
מתכנן השלד	מהנדס נסים פז שלמה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

הבאבא סאלי 0 , חומת שמואל

גוש	חלקה	בשלמות
29939	105	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1109594	תחילת תוקף	18/11/2023			

תאור הבקשה

דיון נוסף - לאחר הגדלת הממ"דים בהתאם לתיקון 163 לחוק.

בשכונת חומת שמואל במגרש פינתי היושב בין רחובות הבא סאלי לאהרון כהן, במגרש 2 עפ"י תב"ע 1109594, מבקשים בניית בניין חדש בן 9 קומות ע"ק מעל 5 קומות חניון.

בבניינים משולבים שטחים למסחר, משרדים, מבני ציבור וסה"כ 46 יח"ד,

בתאריך 22.05.2025 הבקשה נדונה ברשות רישוי והוחלט "לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים"

בתאריך 24.11.2025 הבקשה אושרה והועברה לגורמים – בקרת תכן ותשלומים

התקבלה בקשה לשינוי תכנון הדירות והגדלת הממ"דים בהתאם לתיקון 163 לחוק .

התקבלו אישורי בקרה מרחבית חוזרים מטעם אד' העיר, הסדרי תנועה ואיכות הסביבה על כן הבקשה מובאת לדיון חוזר לאישור הבקשה.

השינוי המוצע- הגדלת הממדים גוררת שינוי בתכנית הקומות בתחום קונטור הבניין, הגדלת קומת גג וניוד שתי יח"ד מקומה 8 לקומת הגג כמו כן ירידת קירות הממ"ד גררו שינויים בתכנית החניון.

מוצעים שינויים בחלל למבני ציבור- יש לקבל אישור סופי מח' מבני ציבור כתנאי לקבלת היתר.

במגרש פינתי היושב בין רחובות הבבא סאלי לאהרון כהן שבשכונת חומת שמואל, במגרש 2 עפ"י תב"ע 1109594, מבקשים בניית בניין חדש בן 9 קומות ע"ק מעל 5 קומות חניון.

בבניינים משולבים שטחים למסחר, משרדים, מבני ציבור וסה"כ 46 יח"ד,

לציין כי בקשה לחפירה, דיפון וביצוע יסודות מבוקש בתיק 24/178.1 אשר אושר בוועדה

מסמכי התכנית :

במקום חלה תכנית מס' 1109594 אשר הופקדה בתאריך 05.02.2023 ואושרה בתאריך 18.11.2023

התכנית כוללות תקנון תשריט ונספחים.

נספח הבינוי מחייב לעניין קווי בניין בלבד

פירסום

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות

פירוט הבניה המוצעת :

חניון- קומות 5- -1 :

מוצעות 5 קומות חניון תת קרקעי הכוללות מקו"ח, מחסנים וחדרים טכניים, הגישה לקומות מחדרי מדרגות פנימיים ומעליות

הכניסה לחניון מוצעת מכוון רחוב אהרון כהן, צפונית לבניינים.

קומת קרקע מפלס 0.00

במפלס זה מוצעת הכניסה לבניין מחזית מערבית, מכיוון רחוב הבבא סאלי.

בנוסף בקומה זו מוצעים שטחי מסחר עם כניסות חיצוניות.

קומת גלריה:

מוצעת קומת גלריה למסחר

קומות 1,2:

בקומות אלו מתוכננים שטחי תעסוקה ומבני ציבור

קומות 3-9:

בקומות אלו מתוכננות יח"ד כאשר קומה 9 הינה קומה נוספת לדירות שבקומה 8

לכל יח"ד מתוכננת מרפסת וממ"ד

סה"כ: 43 יח"ד.

קומת גג:

מוצע גג בטון שטוח בו עם יציאה מחדר המדרגות, מוצגים קולטים וגנרטור.

חניון:

מוצעות 5 קומות חניון תת קרקעי הכוללות מקו"ח, מחסנים וחדרים טכניים, הגישה לקומות מחדרי מדרגות פנימיים ומעליות

הכניסה לחניון מוצעת מכיוון רחוב אהרון כהן, צפונית לבניינים.

התקבל אישור חניה בתאריך: 17.11.2024 לפיו: " אין התנגדות לתכנית. עבור 46 יח"ד, מסחר, משרדים ומבנה ציבורי דרוש ומוצע 101 מ"ח עפ"י התקן 5166 תקן מגורים 1:1 על פי סעיף 5- הערות לטבלת זכויות שבתב"ע 1109594 תנאי להיתר בניה- הגשת תכנית הסדרי תנועה תנועה ע"י אגף תוש"ה. תנאי לטופס 4- אישור רשות תמרור לתכנית"

סטייה ניכרת

סעיף 3.6. קובע הוראות סטייה ניכרת לעניין:

1. קווי בניין

2. מס' קומות

3. מפלסי הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרכה הסמוכה או בהפרש שלא יעלה על 50 ס"מ

3. השטחים הציבוריים

להלן פירוט לסעיפים הנ"ל:

1. מיקום/קווי בניין - סטיה נכרת

התקבל תיק מידע מס' 2023/7093 בו סומנו קווי בניין עפ"י תב"ע 1109594, קו הבניין העילי סומן בירוק וקו הבניין הת"ק סומן בכחול,

הבניה מוצעת בתחום קווי הבניין- כמותר

2. מס' קומות- סטיה נכרת:

מותר: 10 קומות ע"ק מעל 5 קומות ת"ק

מוצע: 10 קומות ע"ק מעל 5 קומות ת"ק- כמותר

גובה בניה:

עפ"י הערה ו' לטבלה 5: " גובה המבנה מעל הכניסה הקובעת מתייחס לגובה רצפת הגג. מעל גובה זה תותר הקמת קומה טכנית הכוללת יציאות חדרי מדרגות לגג, חדרי מכוניות, חדרי מעליות, חדרי משאבות, מאגרי מים, מעקה תקני ופתרון הסתרה למתקנים טכניים וכדו' בהתאם להוראות תכנית זו, ותור סטיה נשל 2 מ' מגובה המבנה"

בנספח הבינוי מצוין מפלס גג - $659.25 = +35.25$

בבקשה מוצע הגג בגובה של - $659.55 = +35.35$ - כמותר

3. מפלסי הכניסה הקובעת:

עפ"י סעיף 6.3.1: "מפלסי הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרכה הצמודה או בהפרש שלא יעלה על 50 ס"מ. סטיה מהוראה זו תהווה סטיה נכרת"

מפלס המדרכה הצמודה- 624.09

מפלס ה-0.00-+624.20- במסגרת החריגה המותרת

4. שטחי ציבור- סטיה נכרת :

עפ"י סעיף 3.4.6 : "השטחים הציבוריים המבונים המסומנים בנספח הבינוי ובהוראות סעיף 4.1.2. לעיל הינם מחייבים. כל סטיה מהם תחשב סטיה נכרת"

ובסעיף 4.1.2.12 : "בשטח המסומן בנספח הבינוי בתא שטח 2, בצבע חום בקומות 2 ו-3 של הבניין והיקפו כ- 400 מ"ר, יותר שימוש למבנה ציבור בלבד. שטח זה מיועד גם להפקעה ויחולו עליו הוראות סעיף 6 להלן. הוראה זו הינה מחייבת. כל סטיה משימוש זה תהא סטיה נכרת. צורתו הסופית תיקבע בהיתר"

בנספח הבינוי שטחי הציבור מופיעים בקומות 2 ו-3 בצד המזרחי של הקומות, בבקשה מוצע השטח בקומה 3 בלבד בשטח של 400 מ"ר,

ניתן לאשר בכפוף לסעיף 4.1.2. לפיו : "ההפרשה המבונה בת"ש 2 תמוקם ב-2 הקומות שמעל קומת המסד או באחת מקומות אלה, בחלק המזרחי. היקף ההפרשה יהיה סה"כ 400 מ"ר לשימוש חברה, קהילה ותרבות. היזם יבנה שטחים אלו על חשבונו ברמת מעטפת". אך, יידרש למקם את שטחי הציבור בחלקו המזרחי של הקומה בלבד, ולקבל את אישור מחלקת מבני ציבור לשינוי כתנאי להעברה לגורמים.

מס' יח"ד-

מותר : 46 יח"ד

מוצע : 46 יח"ד- כמותר

עפ"י סעיף 4.1.2.3 : "20% מיח"ד יהיו בשטח שלא יעלה על 80 מ"ר"- יש להציג תמהיל המוכיח עמידה בסעיף זה

מסחר :

בסעיף 4.1.2. נרשמו הוראות לעניין שטחי המסחר כדלהלן :

1. בתחום המסומן בנספח הבינוי כחזית מסחרית יותר שימוש בשטחים למטרות מסחר, תעסוקה, מרפאות או כל שימוש דומה או מגורים

2. מיקום והיקף השטחים הסופיים עבור שימוש מסחרי ייקבעו בעת הגשת בקשה להיתר בניה

3. שטח יחידת מסחר לא יעלה על 300 מ"ר שטח עיקרי"- בקומת הקרקע מוצעים שטחי מסחר בהתאם למורה בנספח הבינוי כאשר כל יחידה מוצעת בגודל של עד 300 מ"ר.

תכסית :

התכסית המקסימלית בת"ק, בכל מגרש, לא תעלה על 80%, זאת ע"מ לאפשר פיתוח שטח וחלחול מי נגר, לחילופין, יותר פתרון טכני המחליף את דרישה זו, ותתאפשר תכסית מלאה"- יש להציג תכסית ת"ק, ולוודא עמידה בדרישות הסעיף- מוצע פתרון טכני, מוצעת תכסית ת"ק של 90%- כמותר

שטחי בניה :

מגורים :

עיקרי-ע"ק- מותר : 3444 מ"ר מוצע : 3447.17 מ"ר - חריגה של- 3.17 מ"ר - תוקן ל-3443.93 מ"ר -כמותר

שרות- ע"ק- מותר : 926 מ"ר מוצע : 1010.72 מ"ר - חריגה של- 84.73 מ"ר תוקן ל-925 מ"ר - כמותר

שרות-ת"ק- מותר : 4856 מ"ר מוצע : ראה בהמשך

מסחר :

עיקרי- ע"ק – מותר : 656 מ"ר מוצע : 656.99 מ"ר - חריגה של 1 מ"ר - יש לצמצם- תוקן ל-654.48- כמותר

שרות- ע"ק- מותר : 231 מ"ר מוצע : 87.46 מ"ר - נותרו : 143.54 מ"ר תוקן ל-85.97 מ"ר נותרו : 145.03 מ"ר - שטחי הלובאים המשמשים את המגורים ואת התעסוקה יחושבו במניין שטחים אלו כאשר עפ"י הערה י' לטבלה 5 מותר לנייד שטחים בין מסחר לתעסוקה.אך סך שטחי הלובאים -159 מ"ר עדיין קיימת חריגה של- 22 מ"ר- תוקן

שרות- ת"ק : מותר : 4856 מ"ר מוצע : ראה בהמשך

תעסוקה :

עיקרי- ע"ק – מותר : 918 מ"ר מוצע : 909.92 מ"ר - נותרו 8.08 מ"ר- תוקן ל-904 נותרו- 14 מ"ר

שרות- ע"ק- מותר : 195 מ"ר מוצע : 307.79 מ"ר - חריגה של- 112.79 מ"ר- תוקן ל-189.18 מ"ר

שרות- ת"ק : מותר : 2428 מ"ר מוצע : ראה בהמשך

מבנים ומוסדות ציבור :

עיקרי- ע"ק – מותר : 400 מ"ר מוצע : 387.52 מ"ר - נותרו : 12.48 מ"ר -תוקן ל-400 מ"ר - כמותר

שרות ע"ק- מותר : 0 מוצע : 0

שרות -ת"ק- מותר : 1214 מ"ר מוצע : 144 מ"ר נותרו : 1070 מ"ר

מוצעים 4892 מ"ר שטחי שרות ת"ק לטובת המסחר, מגורים ותעסוקה (+144 מ"ר לשטחי הציבור) - כמותר תיתכן טעות בחישוב השטחים - יש להפריד שטחי שרות ע"ק בין השימושים השונים ולוודא עמידה במותר.

שטחי בניה לאחר הגדלת מרחבים מוגנים :

מגורים :

עיקרי-ע"ק- מותר : 3444 מ"ר מוצע : 3,449.76 מ"ר- חריגה של- 5.57 מ"ר - תוקן ל-3443.93 מ"ר -כמותר שרות- ע"ק- מותר : 926 מ"ר מוצע : 1165.11 מ"ר מתוכם 239.11 מ"ר הגדלת ממ"ד מוצע כמותר. שרות-ת"ק- מותר : 4856 מ"ר מוצע : 1285.7 מ"ר נותרו : 3300.30

מסחר :

עיקרי- ע"ק – מותר : 656 מ"ר מוצע : 608.15 מ"ר - נותרו 47.85 שרות- ע"ק- מותר : 231 מ"ר מוצע : 278.75 מ"ר- חריגה : 47.75 מ"ר יילקח ע"ח יתרת שטח עיקרי למסחר. שרות- ת"ק : מותר : 4856 מ"ר מוצע : 1687.39 מ"ר נותרו : 3168.61 מ"ר

תעסוקה :

עיקרי- ע"ק – מותר : 918 מ"ר מוצע : 902.56 מ"ר - נותרו 15.44 מ"ר שרות- ע"ק- מותר : 195 מ"ר מוצע : 210.33 מ"ר- חריגה של- 15.33 מ"ר יילקח ע"ח יתרת שטח עיקרי שרות- ת"ק : מותר : 2428 מ"ר מוצע : 1125.75 מ"ר נותרו : 1302.25 מ"ר

מבנים ומוסדות ציבור :

עיקרי- ע"ק – מותר : 400 מ"ר מוצע : 400.08 מ"ר

שרות ע"ק- מותר : 0 מוצע : 0

שרות -ת"ק- מותר : 1214 מ"ר מוצע : 457.05 מ"ר נותרו : 756.95 מ"ר

הוראות פיתוח :

עפ"י סעיף 6.1.2 : "לא תותר הקמת גדרות כלפי המרחב הציבורי, כלפי מגרשים מצרניים תותר בקמת גדרות עד 1.2 מ' - מוצע כמותר

עפ"י סעיף 4.1.2.ד : "רוחב מדרכות לא יפחת מ-2.5 מ' - מוצע כמותר

מרפסות :

סעיף 4.1.2.ב. קובע הוראות לעניין מרפסות כדלהלן :

"יותר מרפסות זיזיות הבולטות ממישור הבניין עד עומק מקסימלי של 2 מ' עבור מרפסות סוכה וזאת במסגרת כוללת ואחידה"

"שטחי הבניה למרפסות בנוסף לשטח העיקרי, המופיעים בטבלה 5 הם שטחי בניה עבור מרפסות מקורות בלבד. במידה ויידרשו שטחי בניה עבור מרפסות לא מקורות שטחים אלו יבואו בנוסף לשטחים עבור מרפסות מקורות ללא צורך בהגשת תכנית נוספת או בקשת הקלה"

שטח מרפסות מותר עפ"י טבלה 5 - 552 מ"ר

מוצע : 592.69 מ"ר - קיימות מרפסות לא מקורות המחושבות כמקורות - יש לתקן חישוב שטחי מרפסות ולוודא עמידה במותר - תוקן ל-502 מ"ר - כמותר

מחסנים :

בבקשה מוצעים 50 מחסנים בקומות החניון עבור 46 יח"ד - מוצעים 46 מחסנים

יש לצמצם מחסנים כמספר יח"ד - יש לצמצם למס' יח"ד

גובה מחסן לא יעלה על 2.20 מ'

שלביות ביצוע

על פי סעיף 7.1 להוראות התכנית הקובע הוראות שלביות ביצוע :

הבניה בכל תא שטח תבוצע בהינף אחד - תנאי למתן טופס איכלוס יהיה השלמת בניית השטחים הציבוריים המבונים.

בעלויות

התקבלה הרמוניקה חתומה ע"י המבקש "הבית בהרצוג מקבוצת בית ירושלמי בע"מ" החלקה בבעלות רמ"י, תנאי להיתר - חתימת רמ"י ע"ג התוכניות

אישורים שהתקבלו :

אדריכל העיר :

התקבל אישור אדריכל העיר מתאריך 2024.28.11, נרשמו תנאים לקבלת היתר

מחלקת מבני ציבור :

התקבל אישור מחלקת מבני ציבור בתאריך : 26.01.2025 לפיו : " מאושר בכפוף לנספח תנועה מתוקן חתום. תנאים להיתר יהיו תאום תכנון פנים מולנו וחתימה על כתב התחייבות מול נכסים "

מחלקת הסדרי תנועה :

התקבל אישור חניה בתאריך בתאריך : 17.11.2024 לפיו : " אין התנגדות לתכנית. עבור 46 יח"ד, מסחר , משרדים ומבנה ציבורי דרוש ומוצע 101 מ"ח עפ"י התקן 5166 תקן מגורים 1: 1 על פי סעיף 5- הערות לטבלת זכויות שבתב"ע 1109594 תנאי להיתר בניה- הגשת תכנית הסדרי תנועה תנועה ע"י אגף תוש"ה. תנאי לטופס 4- אישור רשות תמרון לתכנית

איכות הסביבה :

התקבל אישור מחלקת איכות הסביבה בתאריך : 03.03.2025- נרשמו תנאים בהיתר

מחלקת דרכים :

התקבל אישור מחלקת דרכים מתאריך : 26.11.2024 לדיון בוועדה בלבד, תנאי להיתר הינו אישור סופי של המחלקה, תנאי לטופס 4- בניית גדרות בגבולות חלקה חוקית

מחלקת תברואה :

התקבל אישור מחלקת תברואה בתאריך : 30.09.2024

מחלקת שפ"ע :

התקבל אישור מחלקת שפ"ע בתאריך : 31.12.2024 נרשמו תנאים לקבלת היתר

מימוש התכנית :

זמן למימוש התכנית הינו 7 שנים מיום כניסתה לתוקף,

אישורה של התוכנית ביום- 18.11.2023 - עד ל-18.11.2030.

מידע קודם

מתאריך	
25/01/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
25/01/2026	חוות דעת תכנונית
	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1109594 תחילת תוקף : 18/11/2023 ייעוד הקרקע : דיון נוסף - לאחר הגדלת הממ"דים בהתאם לתיקון 163 לחוק. בשכונת חומת שמואל במגרש פינתי היושב בין רחובות הבבא סאלי לאהרון כהן, במגרש 2 עפ"י תב"ע 1109594, מבקשים בניית בניין חדש בן 9 קומות ע"ק מעל 5 קומות חניון. בבניינים משולבים שטחים למסחר, משרדים, מבני ציבור וסה"כ 46 יח"ד, בתאריך 22.05.2025 הבקשה נדונה בראשות רישוי והוחלט "לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים"

בתאריך 24.11.2025 הבקשה אושרה והועברה לגורמים – בקרת תכן ותשלומים התקבלה בקשה לשינוי תכנון הדירות והגדלת הממ"דים בהתאם לתיקון 163 לחוק . התקבלו אישורי בקרה מרחבית חוזרים מטעם אד' העיר, הסדרי תנועה ואיכות הסביבה על כן הבקשה מובאת לדיון חוזר לאישור הבקשה. השינוי המוצע- הגדלת הממדים גוררת שינוי בתכנית הקומות בתחום קונטור הבניין, הגדלת קומת גג וניוד שתי יח"ד מקומה 8 לקומת הגג כמו כן ירידת קירות הממ"ד גררו שינויים בתכנית החניון. מוצעים שינויים בחלל למבני ציבור- יש לקבל אישור סופי מח' מבני ציבור כתנאי לקבלת היתר. בכללותה הבקשה תואמת להוראות התוכנית ונספחיה ואין מניעה לאשרה בתנאים		
הבקשה לבניין חדש , 46 יח"ד, מסחר משרדים ומבני ציבור, יש להצמד להוראות התב"ע לתכנון בתאם תכנית a ולתאור הבקשה . לעניין שטח הציבורי או לחלופין לפרסם הקלה לבינוי שטח הציבור בשונה מהתב"ע גם בחלקו המערבי.	22/05/2025	דיון ברשות הרישוי : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
מומלץ לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים יש לתקן תוכניות בהתאם לתכנית a ולתאור הבקשה	13/05/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	05/05/2025	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית במגרש פינתי היושב בין רחובות הבבא סאלי לאהרון כהן שבשכונת חומת שמואל, במגרש 2 עפ"י תב"ע 1109594, מבקשים בניית בניין חדש בן 9 קומות ע"ק מעל 5 קומות חניון. בבניינים משולבים שטחים למסחר, משרדים, מבני ציבור וסה"כ 46 יח"ד, לציין כי בקשה לחפירה, דיפון וביצוע יסודות מבוקש בתיק 24/178.1 אשר אושר בוועדה במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות, בכללותה הבקשה תואמת להוראות התכנית ונספחיה אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים		
---	--	--

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	3
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	4
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח	5
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	6
	תשלום אגרת בניה	7
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	8
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	9
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	10
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	11
	אישור משרד הבריאות	12
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה כאמור בתקנה 52	13
	תנאי להיתר בניה- הגשת תכנית הסדרי תנועה תנועה ע"י אגף תושי"ה	14
	חתימת רמ"י ע"ג הרמוניקה הסופית	15
כן	אישור סופי של מחלקת שפ"ע	16
	אישור סופי של אדריכל העיר	17
	אישור סופי של מחלקת דרכים	18
	חתימה על כתב התחייבות מול מחלקת נכסי העירייה	19
כן	תאום תכנון הפנים מול מחלקת מבני ציבור	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

הצגת תמהיל דירות מעודכן לצורך הוכחת עמידה בשטחי השירות המותרים מכוח תיקון 163 לחוק.

סדר יום לוועדה מתאריך - 01/02/2026 - יד שבט תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/14
מספר בקשה	<u>2024/0149.00</u>
מספר סידורי	<u>6</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים + מסחר, מגורים, מסחר
מהות בקשה	הקמת מבנה חדש למסחר ו-30 יחידות דיור
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חברה הבית בהרצוג מקבוצת בית ירושלמי בע"מ
עורך הבקשה	אדריכל וייסבאום מטיאס
מתכנן השלד	מהנדס נסים פז שלמה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

המהרל מפראג 1, חומת שמואל

גוש	חלקה	בשלמות
29939	41	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1109594	תחילת תוקף	18/11/2023			

תאור הבקשה

דיון נוסף - לאחר הגדלת הממ"דים בהתאם לתיקון 163 לחוק.

בשכונת הר חומה, רחוב המהר"ל מפראג עפ"י תב"ע 1109594 בתא שטח 1, מבקשים הקמת מבנה למגורים ומסחר בן 7 קומות ע"ג 3 קומות תת"ק, סה"כ 30 יח"ד.

בתאריך 15.01.2025 הבקשה נדונה בוועדת משנה והוחלט "לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים"

בתאריך 19.03.2025 הבקשה אושרה והועברה לגורמים – בקרת תכן ותשלומים

התקבלה בקשה לשינוי תכנון הדירות והגדלת הממ"דים בהתאם לתיקון 163 לחוק .

התקבלו אישורי בקרה מרחבית חוזרים מטעם אד' העיר והסדרי תנועה,
על כן הבקשה מובאת לדיון חוזר לאישור הבקשה.

השינוי המוצע- הגדלת הממדים גוררת שינוי בתכנית הקומות והרחבתם בתחום קונטור הבניין, כמו כן
ירידת קירות הממ"ד גררו שינויים בתכנית החניון.

מסמכי התכנית :

במקום חלה תכנית 1109594 אשר הופקדה בתאריך 24.08.2023 , ואושרה בתאריך 30.10.2023.

התב"ע מכילה: תקנון, תשריט ונספח.

סעיף סטייה ניכרת לעניין: מפלס הכניסה, קווי בניין, מס' קומות ושטחים ציבוריים.

פרסום :

לא בוצע פרסום לבקשה.

בתיק החפירה 2024/149.1 התקבלו התנגדויות בשם 43 דיירים הסמוכים למגרש.

פירוט הבניה המוצעת :

קומה 3-

מוצעת קומת אחסנה תת"ק.

קומה 1-2-

מוצעת קומות חניון ואחסנה תת"ק.

קומת כניסה

בקומה מוצעת הכניסה לבניין מחזית צפונית, בהתאם למוצע בנספח הבינוי, מוצעת חזית מסחרית ויח"ד
בגב הקומה.

קומת גלריה

מוצע גלריה לחלל המסחר ויח"ד- גלריה ליח"ד לא עומדת בתקנות גלריה- יש להתאים.

קומה 1-5

מוצעות 5 יח"ד בקומה

קומה 6

מוצעות 4 יח"ד בקומה

הגישה לקומות מגרעין המדרגות והמעלית המקשר בין כל קומות הבניין.

קומת גג

מוצע גג בטון שטוח עם יציאה מחדר המדרגות

סה"כ = 30 יח"ד מוצעות

סטייה ניכרת

הוראות התכנית בסעיף 6.3 קובע סטייה ניכרת לעניין :

מפלס הכניסה

קווי בניין

מס' קומות

שטחים ציבוריים מבונים- לא רלוונטי למגרש זה.

מפלס הכניסה - סטייה ניכרת

סעיף 6.3.1 " מפלסי הכניסה למבנה יהיה במפלס המדרגה הצמודה או בהפרש שלא יעלה על 50 ס"מ. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת"

המדרגה הצמודה מוצעת במפלס +622.25 מפלס הכניסה לבניין מוצע $+622.40=0.00$ הפרש של 15 ס"מ.

מפלס הכניסה מותר ע"פ נספח הבינוי : 622.30 הפרש של 10 ס"מ- נספח הבינוי מנחה.

מוצע במסגרת הגמישות המותרת.

מיקום/ קווי בנין- סטייה ניכרת

סעיף 6.3.2 " קווי בנין יהיו כמסומן בתשריט, סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת."

סעיף 4.1.2 א' 9 " נספח בינוי מחייב לעניין קווי בנין."

סעיף 4.1.2 א' 14 " יותרו הבלטות של קרניזים, אדני חלונות ומסגרות פתחים מעבר לקווי הבנין."

סעיף 4.1.2 ה'

1.קווי הבנין הינם בהתאם למסומן בתשריט.

2.קו בנין עילי הוא עבור בינוי מעל מפלס הכניסה הקובעת.

3.קו בנין תת-קרקעי בהתאם למסומן בתשריט, הינו עבור שטחי הבנייה הממוקמים מתחת

למפלס הכניסה הקובעת.

4.לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקווי הבנין, בכפוף לאמור לעיל.

5.קונטור הבניינים בנספח הבינוי הינו מנחה בלבד. ניתן לשנותו בתחום קווי הבנין.

6.תותר הצבת מתקנים טכניים מחוץ לקווי הבנין.

7.תותר הצבת מעלית רכב, רחבת המתנה, חדר טרפו, מתקני גז וכו' מחוץ לקווי הבנין.

הבינוי מוצע בתחום קווי הבנין המותרים.

מספר קומות- סטייה ניכרת

סעיף 6.3.3 " מספר הקומות יהיה כמצויין בטבלה 5, סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת "

ע"פ טבלה 5 מותר- 7 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-3 קומות מתחת לכניסה הקובעת.

הערה מס' 2 לטבלה- מס' קומות לחניון תת-קרקעי יקבע לפי דרישת התקן החל בעת הוצאת היתר הבניה. קומות החניה ישמשו עבור חניה למגורים, למסחר ולשטחי הציבור. תקן חניה למגורים

מוצעות 7 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-3 קומות מתחת לכניסה הקובעת ובאזור גלריה למגורים- 8 קומות מעל הכניסה הקובעת, גלריה למגורים לא עומדת בתקנות גלריה- יש להתאים.

שימושים מותרים

סעיף 4.1.1 מגדיר שימושים מותרים בתא שטח 1 במגרש למגורים ומסחר.

סעיף 4.1.2 א' " בתא שטח 1 (חלקה 41) תותר הקמת מבנה מגורים אחד בן 7 קומות. בקומת הקרקע תקבע

חזית מסחרית בשטח של 300 מ"ר עיקרי

הבינוי מוצע למגורים וחזית מסחרית בקומת הקרקע היקף שטחי המסחר בק"ק- 300 מ"ר.

תמהיל יח"ד

סעיף 4.1.2 א' 3 " 20% מיחידות הדיור יהיו בשטח שלא יעלה על 80 מ"מ" הוצג תמהיל המוכיח עמידה בתנאי הסעיף.

מרפסות

סעיף 4.1.2 א' 6 "יותר מרפסות זיזיות הבולטות ממישור הבניין עד עומק מקסימלי של 2 מטר עבור מרפסות סוכה וזאת במסגרת כוללת ואחידה". המרפסות מוצעות בקונטור הבניין, התקבל אישור אד' העיר לתכנון המוצע.

תכסית

סעיף 4.1.2 א' 10 "התכסית המקסימלית בתת הקרקע, בכל מגרש, לא תעלה על 80% , זאת על מנת לאפשר פיתוח שטח וחלחול מי נגר, לחלופין, יותר פתרון טכני המחליף את דרישה זו, תתאפשר תכסית מלאה". שטח המגרש- 944 מ"ר קומת הכניסה מוצעת בתכסית של 688.42 מ"ר המהווה 73% משטח המגרש- במסגרת המותר.

גובה הבניין

סעיף 4.1.2 א' 11 "מעל מפלסי הגגות יותר מבנים טכנים עד לגובה מירבי של חמישה מטרים מעל מפלס הגג יותר מעקה בנוי בגגות המסתיר את כל המערכות".

טבלה 5 לא קובעת גובה בניין

הערה ו' לטבלת השטחים " ו. גובה המבנה מעל הכניסה הקובעת מתייחס לגובה רצפת הגג. מעל גובה זה תותר הקמת קומה טכנית הכוללת יציאות חדרי מדרגות לגג, חדרי מכונות, חדרי מעליות, חדרי משאבות, מאגרי מים, מעקה

בהתאם לתקן ופתרון הסתרה למתקנים טכניים וכד' בהתאם להוראות תכנית זו, ותותר סטייה של 2 מטר בגובה הבניין."

ע"פ נספח הבינוי גובה מותר : $26.30 = 248.60 +$ ומעליו גג עליון עד לגובה $29.15 = 651.45 +$

מוצע: מפלס גג 25.80 מ' ומעליו חדר יציאה לגג עד למפלס 28.49 מ' – מוצע במסגרת המותר.

חניה

סעיף 4.1.2 ב' 1 " יותר שימוש במתקני חניה מכניים/מעלית רכב/חניון אוטומטי"- לא מוצעים מתקני חניה.

התקבל אישור מח' הסדרי תנועה לתכנון המוצע בתאריך 08.80.2024

פיתוח סביבתי

סעיף 4.1.2 ד' "רוחב מדרכות לא יפחת מ 2.5 מטרים". מוצעות מדרכות ברוחב 2.5 מ' מיני.

מסחר

סעיף 4.1.2 ז'

1. בתחום המסומן בנספח בינוי כחזית מסחרית יותר שימוש בשטחים למטרת מסחר, תעסוקה, מרפאות או כל שימוש דומה או מגורים. מוצעת חזית מסחרית לכיוון הרחוב בהתאם למוצע בנספח הבינוי
2. מיקום והיקף שטחים סופיים עבור שימוש מסחרי ייקבעו בעת הגשת בקשה להיתר בניה.
3. שטח יחידת מסחר לא יעלה על 300 מ"ר שטח עיקרי. מוצעים חללי מסחר בהיקף 282.03 מ"ר שטח עיקרי.

שטחי בניה לאחר הגדלת ממ"דים :

שטחי בניה

מגורים

- עיקרי ע"ק מותר : 2386 מ"ר מוצע : 2,378.78 מ"ר נותרו : 7.22 מ"ר
- שרות ע"ק מותר : 637 מ"ר מוצע : 820 מ"ר מתוכם 183 מ"ר הגדלת ממ"ד מוצע כמותר
- שרות ת"ק מותר : 6614 מ"ר מוצע : 2387.75 מ"ר נותרו : 4,226.25 מ"ר
- לרבות אחסנה, מעברים, מבואות וחדרי מדרגות, מערכות טכניות ושטחי שירות נלווים למגורים..
- מרפסות מותר : 360 מ"ר מוצע : 297.12 מ"ר נותרו : 62.88 מ"ר
- הערה 4 לטבלה- שטחים אלו הינם לפי 12 מ"ר עבור מרפסות מקורות שטחי מרפסות זיזיות אינם כלולים בשטח זה.

מסחר

- עיקרי ע"ק מותר : 300 מ"ר מוצע : 22.299 מ"ר נותרו : 0.78 מ"ר
- שרות ע"ק מותר : 60 מ"ר מוצע : 60.78 מ"ר חריגה : 0.78 מ"ר - ע"ח יתרת שטח עיקרי
- שרות ת"ק מותר : לרבות אחסנה, מעברים, מבואות וחדרי מדרגות, מערכות טכניות ושטחי שירות נלווים.

שטחי בניה

מגורים

עיקרי ע"ק מותר: 2386 מ"ר מוצע: 2,374.28? מ"ר נותרו: 11.72??? מ"ר

שרות ע"ק מותר: 637 מ"ר מוצע: 648.35 מ"ר חריגה: 11.35? מ"ר- יישקח ע"ח יתרת שטח עיקרי למגורים.

שרות ת"ק מותר: 6614 מ"ר מוצע: 2058.48 מ"ר נותרו: 4,555.52??? מ"ר

לרבות אחסנה, מעברים, מבואות וחדרי מדרגות, מערכות טכניות ושטחי שירות נלווים למגורים..

מרפסות מותר: 360 מ"ר מוצע: 340.12 מ"ר נותרו: 19.88? מ"ר

הערה 4 לטבלה- שטחים אלו הינם לפי 12 מ"ר עבור מרפסות מקורות שטחי מרפסות זיזיות אינם כלולים בשטח זה.

ישנם מרפסות זיז המוצעות בין 3 קירות אשר יש לחשבם בשטח עיקרי. תוקן

מסחר

עיקרי ע"ק מותר: 300 מ"ר מוצע: 299.97 מ"ר נותרו: 0.03? מ"ר

שרות ע"ק מותר: 60 מ"ר מוצע: 59.35 מ"ר נותרו: 0.65? מ"ר

שרות ת"ק מותר: לרבות אחסנה, מעברים, מבואות וחדרי מדרגות, מערכות טכניות ושטחי שירות נלווים.

מספר יחידות דיור

ע"פ טבלה 5 מותר 30 יח"ד מוצע כמותר

עובי קירות

הערה ט' לטבלת השטחים- חישוב השטחים הינו לפי 25 ס"מ מעובי הקיר. מעבר ל 25 ס"מ לא יחושב, ללא תלות בעובי הקיר. מוצע כמותר

מתקנים טכניים

סעיף 6.1.1 "מתקנים טכניים ותשתיות לרבות אצירת אשפה ימוקמו ככל הניתן בתת הקרקע. באם ימוקמו מעל הקרקע יתוכננו בהתאם להנחיות המרחביות במרווחים הצדדיים עם גישה מהחזית לרחוב." מתקנים טכניים מוצעים בקומות התת"ק, ח. אשפה למגורים ומסחר מוצעים בגב קומת הקרקע בתאום עם מח' תברואה.

גדרות

סעיף 6.1.2 " לא תותר הקמת גדרות כלפי המרחב הציבורי, כלפי מגרשים מצרניים תותר הקמת גדרות עד 1.2 מ. " יש להציג פריסת גדרות.

מחסנים

מוצעים 30 מחסנים בקומה 3- ליח"ד ומחסנים נוספים למסחר בקומות החניון התת"ק.

שלביות ביצוע

סעיף 7.1 " הבניה תבוצע בהינף אחד- תנאי למתן טופס אכלוס יהיה השלמת בניית השטחים הציבוריים המבונים " יירשם כתנאי בהיתר.

בעלויות

התקבלה חתימת הבעלים " הבית בהרצוג מקבוצת בית ירושלמי "

אישורים שהתקבלו

הסדרי תנועה - חניה

התקבל אישור מח' תנועה מתאריך 08.08.2024

" אין התנגדות לתכנית

מוצע 42 מק"ח עבור מסחר ומגורים
ראה פירוט טבלת מאזן חניה
תקן 1:1 בהתאם להוראות בתב"ע 1109594 סעיף 5 - הערות בטבלה הוראה י

בכפוף לאישור מחלקת תכנון פיזי."

מח' דרכים

התקבל אישור מח' דרכים מתאריך 29.09.2024

אין מניעה לקידום את התיק בכפוף לאישור צוות בקרת תנועה

כניסה למקומות חניה ממצב קיים בהתאם לתיק חפירה ודיפון מס' 2024/0149.01

תנאי לטופס 4-

בניית גדרות בגבולות חלקה חוקית

ביצוע התחברות למצב קיים לפי תכנית תנועה מאושרת

אישור שפ"ע

התקבל אישור שפ"ע מתאריך 08.12.2024

תנאים להיתר -

1.הגשת ערבות בנקאית בסך 8,859 ש"ח עבור שימור העצים.

2.תשלום היטל כספי בסך 1,005 ש"ח

אישור איכות הסביבה

התקבל אישור איכות הסביבה מתאריך 26.11.2024

אישור תברואה

התקבל אישור תברואה מתאריך 23.07.2024

אישור אדריכל העיר

התקבל אישור אדריכל העיר לדיון מתאריך 10.09.2024

מידע קודם

	מתאריך	
יש להוסיף תמהיל דירות מעודכן לצורך הוכחת עמידה בשטחי השירות המותרים מכוח תיקון 163 לחוק.	26/01/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
	26/01/2026	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1109594 תחילת תוקף : 18/11/2023 ייעוד הקרקע : דיון נוסף - לאחר הגדלת הממ"דים בהתאם לתיקון 163 לחוק. בשכונת הר חומה, רחוב המהר"ל מפראג עפ"י תב"ע 1109594 בתא שטח 1, מבקשים הקמת מבנה למגורים ומסחר בן 7 קומות ע"ג 3 קומות תת"ק, סה"כ 30 יח"ד. בתאריך 15.01.2025 הבקשה נדונה בוועדת משנה והוחלט "לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים" בתאריך 19.03.2025 הבקשה אושרה והועברה לגורמים – בקרת תכן ותשלומים התקבלה בקשה לשינוי תכנון הדירות והגדלת הממ"דים בהתאם לתיקון 163 לחוק . התקבלו אישורי בקרה מרחבית חוזרים מטעם אד' העיר והסדרי תנועה, על כן הבקשה מובאת לדיון חוזר לאישור הבקשה. השינוי המוצע- הגדלת הממדים גוררת שינוי בתכנית הקומות והרחבתם בתחום קונטור הבניין, כמו כן ירידת קירות הממ"ד גררו שינויים בתכנית החניון. בכללותה הבקשה תואמת להוראות התוכנית ונספחיה ואין מניעה לאשרה בתנאים		
---	--	--

לאחר שהועדה בחנה את הבקשה ואת ההתנגדויות מחליטה לדון בבקשה על סמך ההתנגדויות הכתובות מבלי לזמן את הצדדים . ההתנגדויות הוקראו בפני הוועדה לאחר שהועדה בחנה את טענות הצדדים מחליטה הוועדה : הוועדה מקבלת את טענת המתנגדים לעניין העוגנים ודוחה את יתר הטענות הוועדה מאשרת את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים . לטענות בעניין העוגנים החודרים לחלקות פרטיות- הטענה מתקבלת העוגנים הוסרו מהבקשה . לטענה בעניין עומס על תשתיות ויתר הטענות הנובעות מהבינוי - הבינוי תואם תב"ע ועל כן הועדה דוחה טענות אלו. המקום להגשת ההתנגדות היה במסגרת ההתנגדות לתב"ע. הוועדה מחליטה לאשר את הבקשה ללא עוגנים לחלקות פרטיות. תנאים ושינויים נוספים : יש לציין ע"ג הבקשה נפח חפירה יש להסיר עוגנים מהבקשה יש לתקן את התכנית בהתאם להערות המופיעות בתכנית a ובתאור הבקשה- בתאום עם בוחן הרישוי	15/01/2025	דיון בועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1109594 תחילת תוקף : 18/11/2023 ייעוד הקרקע :	08/01/2025	חוות דעת תכנונית

מדובר בבקשה להקמת בניין מגורים ומסחר בן 7 קומות ע"ג 3 קומות תת"ק סה"כ 30 יח"ד בשכונת הר חומה, רחוב המהר"ל מפראג 41 עפ"י תב"ע 1109594 תא שטח 1. בכללותה הבקשה תואמת להוראות התכנית ונספחיה ואין מניעה לאשרה בכפוף לשינויים ובתנאים. יצויין כי מבוקש תיק חפירה במגרש זה 2024/149.1, בתיק התקבלו התנגדויות בשם 43 דיירים הסמוכים למגרש		
המלצת המחלקה לאחר ההכרעה באם לזמן את המתנגדים היא לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. יצויין כי מבוקש תיק חפירה במגרש זה 2024/149.1, בתיק התקבלו התנגדויות בשם 43 דיירים הסמוכים למגרש גלריה למגורים לא עומדת בתקנות גלריה- יש להתאים . מרפסות זיז המוצעות בין 3 קירות אשר יש לחשבם בשטח עיקרי . יש להציג פריסת גדרות .	08/01/2025	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	3
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	4
כן	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

	10	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	11	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	12	אישור משרד הבריאות
כן	13	אישור סופי מח' שפ"ע
כן	14	אישור סופי אד' העיר
	15	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה כאמור בתקנה 52
	16	להסיר ריהוט ודלת בקומת גלריה מחדר שינה בעל חלל כפול (נראה כמוצע במפלס הגלריה)
	17	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	18	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	19	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

המלצת האגף
לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

יש להוסיף תמהיל דירות מעודכן לצורך הוכחת עמידה בשטחי השירות המותרים מכוח תיקון 163 לחוק.

סדר יום לוועדה מתאריך - 01/02/2026 - יד שבט תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/14
מספר בקשה	<u>2024/0582.00</u>
מספר סידורי	<u>7</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	שיפוץ ותוספת למבנה מגורים קיים כולל תוספת 2 יח"ד חדשות בנוסף ליח"ד קיימת סה"כ 3 יח"ד.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר שפיגלר רונן
עורך הבקשה	אדריכל נאור (נהרי נאור אדר") אמיר
מתכנן השלד	מהנדס בורושנסקי אנטולי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

אהל משה 15, מחנה יהודה

גוש	חלקה	בשלמות
30046	73	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
ג30046	תחילת תוקף	16/07/1959			
3833	תחילת תוקף	02/04/1992			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

ע"פ נתוני המערכת לא נמצאו היתרי בניה רלוונטיים.

מהות הבקשה :

מצב קיים : מדובר במבנה קיים בן קומה אחת המשמש למגורים ברחוב אוהל משה 15 בשכונת מחנה יהודה, גוש : 30046, חלקה : 5073

מצב מוצע :

קומת כניסה, מפלס +0.00 :

חזית צפונית :

מוצע תוספת בינוי כהרחבה כולל מדרגות פנימיות.

מוצע הריסת חלון קיים ופריצת 2 חלונות חדשים בחזית לשימור.

חזית מערבית :

מוצע הריסת חלונות קיימים ופריצת חלונות חדשים.

קומה א', מפלס +4.60 :

מוצע תוספת קומה עבור 2 יח"ד חדשות מס' 2 ו- 3 כולל מדרגות פנימיות.

מוצע מבואת כניסה לא מקורה ומדרגות חיצוניות כגישה ליח"ד.

עבור יח"ד מס' 2 מוצע חדר מחוץ.

חזית מזרחית :

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

חזית מערבית :

עבור יח"ד מס' 3 מוצעת מרפסת גג מקורה.

קומת עליית גג, מפלס +7.40 :

מוצע תוספת קומה נוספת עבור יח"ד מס' 2 ו- 3.

עבור יח"ד מס' 3 מוצע חדר מחוץ.

חזית מזרחית :

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

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה לא פורסמו ההקלות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 73.

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

על פי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים : קווי בניין : קומת עלית גג מפלס +7.40, חזית מזרחית : מוצעת חריגה מעבר לקו בנין וגבול מגרש עבור בינוי הגג – על עורך הבקשה לכנס את בינוי הגג לתוך קווי הבניין המאושרים. שטחי בניה : - סעיף 10 (ד) (1) : "בנוסף לאחוזים המפורטים לעיל ניתן להשתמש בשטח חלל גג הרעפים למגורים". - סעיף 10 (ד) (10) : "תותר בנית מדרגות חיצוניות פתוחות לקומה השניה... מדרגות חיצוניות יחושבו כשטח בנוי." - סעיף 10 (ו) "סה"כ אחוזי הבניה כוללים את כל הבניה בתחום מעטפת הבניה (כולל מרפסות מקורות, מרתפים, מחסנים, חניה, חדרי הסקה, מקלטים, חדרי מדרגות וכיוצא בזה) למעט מרתפים תת-קרקעים קיימים שאינם משמשים למגורים" בבחינה הבקשה נמצא כי עורך הבקשה אינו מחשב את כל הפונקציות הנדרשות במניין השטחים כולל חישוב מדרגות חיצוניות פתוחות ובנוסף עורך הבקשה נדרש לחשב חדרי מחוזקים במניין שטחי שירות מעבר לזכיות – על עורך הבקשה לחשב את הפונקציות הנדרשות במניין שטח עיקרי מוצע ואת חדרי המחוזקים במניין שטחי שירות מעבר לזכויות ולוודא עמידה ה בסך שטחים המותרים של 174 מ"ר (לא כולל את שטחי המערב). מרפסת זיז : קומה א' , מפלס +4.60, חזית מזרחית : על עורך הבקשה לצמצם את המרפסת לכדי 50 ס"מ או לחילופין לפרסם הקלה ייעודית לעומק של 1.20 מ' כנדרש בתקנות.	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים 11/01/2026

מרפסות גג : קומה א' , מפלס +4.60, חזית מערבית : מוצעת מרפסת גג מקורה בעומק של 1.30 מ', ברוחב של 3.75 מ' ובשטח של 4.86 מ"ר, עורך הבקשה מחשב את המרפסת המקורה כפתוחה – על עורך הבקשה לחשב את המרפסת המוצעת במניין שטח עיקרי מוצע. גובה בניה : קומה א' מפלס +4.60 : גובה קומה 3 מ', חורג מהמותר – על עורך הבקשה לצמצם את גובה הקומה כפי המותר עפ"י התב"ע היות וחריגה זו מהווה סטיה נכרת. גגות : על עורך הבקשה לסמן ע"ג החתכים את אחוז שיפוע הגג ולוודא עמידה במותר. פתחים : על עורך הבקשה להציע את הפתחים בהתאם להוראות התב"ע ונספח הבינוי במדויק. תכסית : על עורך הבקשה להראות חישוב ע"ג ההרמוניקה ולוודא עמידה בתכסית המותרת. הריסה : על עורך הבקשה לסמן ע"ג ההרמוניקה בצהוב להריסה את הבינוי הקיים בחלקה כעבירת בניה. אישור מחלקת שימור : על עורך הבקשה להמציא עדכון לאישור מחלקת השימור עפ"י תכנית המתקנת שתאושר.		
---	--	--

חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a .		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3833 תחילת תוקף : 02/04/1992 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 3833 תחילת תוקף 02/4/1992, אזור מגורים מיוחד. תוכנית מתאר 62 תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : תוספת קומות, גובה בניה, הקטנת מרווחים, הגדלת אחוזי בניה. המוצע בבקשה חורג לעניין גובה בניה והגדלת אחוזי בניה – (ראה סעיפים גובה בניה ושטחי בניה). נספח בינוי : התכנית הנ"ל כוללת נספח בינוי כללי – נספח מס' 1, הנספח הינו שותק דהיינו מחייב. המוצע בבקשה חורג מספח הבינוי לעניין גובה קומות ופתחים – (ראה סעיפים גובה בניה, גגות ופתחים) קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 5/11/24 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי בניין המאושרים לפי הפירוט הבא :	11/01/2026	חוות דעת תכנונית

קומה א' מפלס +4.60, חזית מזרחית : מוצעת חריגה מעבר לקו בנין קידמי וגבול חלקה בסך של 1.20 מ' עבור מרפסת זיו לא מקורה – (ראה סעיף מרפסת זיו) קומת עלית גג מפלס +7.40, חזית מזרחית : מוצעת חריגה מעבר לקו בנין וגבול מגרש עבור בינוי הגג – על עורך הבקשה לכנס את בינוי הגג לתוך קווי הבניין המאושרים. שלביות ביצוע : בתוכנית הנ"ל חל סעיף שלביות ביצוע, תנאי למתן היתר בניה. הסעיף לא רלוונטי לבקשה בשלב זה אלא רק בשלב קבלת מתן היתר. שטחי בניה : שטח בניה מירבי מותר עפ"י התב"ע : $116 * 150\%$ מ"ר (שטח החלקה) = 174 מ"ר. - סעיף 10 (ד) (1) : "בנוסף לאחוזים המפורטים לעיל ניתן להשתמש בשטח חלל גג הרעפים למגורים". - סעיף 10 (ד) (10) : "תותר בנית מדרגות חיצוניות פתוחות לקומה השניה... מדרגות חיצוניות יחושבו כשטח בנוי". - סעיף 10 (ו) "סה"כ אחוזי הבניה כוללים את כל הבניה בתחום מעטפת הבניה (כולל מרפסות מקורות, מרתפים, מחסנים, חניה, חדרי הסקה, מקלטים, חדרי מדרגות וכיוצא בזה) למעט מרתפים תת-קרקעים קיימים שאינם משמשים למגורים" ש. מירבי קיים עפ"י ההרמוניקה : בסך של 88.29 מ"ר. ש. מירבי מוצע : בסך של 135.23 מ"ר כאשר מוצע לקומה א' 80.90 מ"ר ולחלל הגג 54.33 מ"ר. חישוב : $88.29 \text{ מ"ר (קיים)} + 80.90 \text{ מ"ר (מוצע קומה א')} = 169.19 \text{ מ"ר} > 174 \text{ מ"ר המותרים}$. $174 \text{ מ"ר (המותרים)} - 169.19 \text{ (סה"כ שטח מירבי)} = 4.81 \text{ מ"ר הנותרים לניצול}$. בבחינה הבקשה נמצא כי עורך הבקשה אינו מחשב את כל הפונקציות הנדרשות במניין השטחים כולל חישוב מדרגות חיצוניות פתוחות ובנוסף עורך הבקשה נדרש לחשב חדרי מחוזקים במניין שטחי שירות מעבר לזכיות – על עורך הבקשה לחשב את הפונקציות הנדרשות במניין שטח עיקרי מוצע ואת חדרי המחוזקים במניין שטחי שירות מעבר לזכויות ולוודא		
---	--	--

עמידה ה בסך שטחים המותרים של 174 מ"ר (לא כולל את שטחי המערב). מרפסת זיז : מותר עפ"י תקנות : מרפסת זיז מעבר לקו בניין וגבול מגרש 0 בסך של 50 ס"מ ללא הקלה ו-1.20 מ' בכפוף להקלה. מוצע בבקשה : קומה א' , מפלס +4.60 : חזית מזרחית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה מעל דרך (מחוץ לקו בניין וגבול מגרש 0) בעומק של 1.20 מ', ברוחב של 2.70 מ' ובשטח של 3.24 מ"ר כאשר למרפסת זו לא פורסמה הקלה – על עורך הבקשה לצמצם את המרפסת לכדי 50 ס"מ או לחילופין לפרסם הקלה ייעודית לעומק של 1.20 מ' כנדרש בתקנות. מרפסות גג : מוצע בבקשה : קומה א' , מפלס +4.60 : חזית מערבית : מוצעת מרפסת גג מקורה בעומק של 1.30 מ', ברוחב של 3.75 מ' ובשטח של 4.86 מ"ר, עורך הבקשה מחשב את המרפסת המקורה כפתוחה – על עורך הבקשה לחשב את המרפסת המוצעת במניין שטח עיקרי מוצע. עליית גג מפלס +7.40 : חזית מזרחית : מוצעת מרפסת גג לא מקורה בעומק של 2.16 מ', ברוחב של 1.60 מ' ובשטח של 3.45 מ"ר. המרפסת המוצעת תואמת נספח בינוי. מס' יח"ד : מותר עפ"י תב"ע : תכנית שאינה קבעה מס' יח"ד ניתן בכפוף לתנאים הבאים : - שטח הדירה הנוספת לא תפחת מ-33 מ"ר.		
---	--	--

- הבקשה צריכה להיות מוגשת כשהיא חתומה ע"י 66% מבעלי הזכויות בחלקה. מספר יח"ד קיים : 1. מוצע בבקשה : תוספת 2 יח"ד כאשר גודל כל יח"ד מעל 33 מ"ר והחלקה חתומה ע"י 100% בעלים (יחיד) – כמותר. מס' קומות : מותר לפי תב"ע : 2 קומות מעל הכניסה הקובעת וחלל גג רעפים. מס' קומות קיים : קומה אחת. מוצע בבקשה : קומה אחת וחלל גג רעפים. 1 (קיים) + 1 וגג רעפים (מוצע) = 2 + חלל הגג - כמותר. גובה בניה : מותר עפ"י תב"ע : - גובה קומה חדשה לא יעלה על 2.75 מ' מפני רצפה עד פני תקרה. - גובה רום גג הרעפים לא יעלה על 3.5 מ' מפני מישור התקרה העליונה. מוצע בבקשה : קומה א' מפלס +4.60 : גובה קומה 3 מ', חורג מהמותר – על עורך הבקשה לצמצם את גובה הקומה כפי המותר עפ"י התב"ע היות וחריגה זו מהווה סטיה נכרת. קומת גג מפלס +7.60 : גובה חלל הגג 3.5 מ' – כמותר. גגות : מותר עפ"י התב"ע סעיף 10 (א) : - שיפוע גג הרעפים יהיה ביו 22-30 מעלות בהתאם למפורט בנספח הבינוי. - בכל בנין יהיו לפחות שני שפועי גגות. - פתחים בגג רעפים יותרו אך ורק בצורה, במספר ובמידות המירביות המפורטות בנספח הבינוי. מוצע בבקשה :		
--	--	--

שיפוע הגגות : לא הוצג אחוז שיפוע – על עורך הבקשה לסמן ע"ג החתכים את אחוז שיפוע הגג ולוודא עמידה במותר. מוצע גג משופע ל- 2 כיוונים – כמותר. פתחים בגג - הפתח המוצע תואם את נספח הבינוי – כמותר. פתחים : מותר עפ"י התב"ע סעיף 16.2 : רוחב מקסימלי של הפתחים לא יעלה על 80 ס"מ. המרחק בין הפתחים לא יפחת מ- 40 ס"מ. מוצע בבקשה : הפתחים המוצעים בבקשה חורגים מנספח הבינוי – על עורך הבקשה להציע את הפתחים בהתאם להוראות התב"ע ונספח הבינוי במדויק. תכסית : מותר עפ"י התב"ע : 80% תכסית * 116 מ"ר (שטח החלקה) = 92.8 מ"ר. בבחינת הבקשה לא נמצא חישוב המציג עמידה בתכסית המותרת – על עורך הבקשה להראות חישוב ע"ג ההרמוניקה ולוודא עמידה בתכסית המותרת. הריסה : בחלקה הנידונה קיים בינוי בעבירת בניה - על עורך הבקשה לסמן ע"ג ההרמוניקה בצהוב להריסה את הבינוי הקיים בחלקה כעבירת בניה. אישור הסדרי תנועה : התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה בתאריך 18.2.25 ע"י גילי שעיו. " אין התנגדות לתכנית. עבור תוספת יח"ד לא נדרש תוספת מ"ח עפ"י תב"ע 3833, החניה תהיה בתחום הדרכים המשולבות."	
---	--

אישור מחלקת שימור : התקבל אישור מחלקת שימור בתאריך 5.11.25 ע"י שחר פוני. בבחינת הבקשה נמצא כי לא התקבלה התייחסות ממח' שימור לפריצת 2 פתחים בחזית צפונית המיועדת לשימור כאשר פריצת פתחים אלו חורגים מהוראות התב"ע, וכן ההרמוניקה שהוגשה אינה תואמת את אישור מח' שימור לעניין הגג. בנוסף, עורך הבקשה נדרש בצמצום הבינוי לתוך מסגרת שטחים המותרים מכאן כי התכנית המתוקנת לא תהיה תואמת את אישור מחלקת השימור במערכת – על עורך הבקשה להמציא עדכון לאישור מחלקת השימור עפ"י תכנית המתוקנת שתאושר. בקרה הנדסית : עפ"י הצהרת מהנדס לא נדרש חיזוקים בבקשה זו. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a . התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.		
	26/12/2024	הכנת נוסח פרסום

--	--	--

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	4
	תשלום אגרת בניה	5
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	6
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	7
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	8
	תנאי לקבלת היתר יהיה רישום תצ"ר מספר אלפיסה 1601/2024 לתיקון שטח וגבולות	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 :

קווי בניין :

קומת עלית גג מפלס +7.40, חזית מזרחית : מוצעת חריגה מעבר לקו בנין וגבול מגרש עבור בינוי הגג – על עורך הבקשה לכנס את בינוי הגג לתוך קווי הבניין המאושרים.

שטחי בניה :

- סעיף 10 (ד) (1) : "בנוסף לאחוזים המפורטים לעיל ניתן להשתמש בשטח חלל גג הרעפים למגורים".

- סעיף 10 (ד) (10) : "תותר בנית מדרגות חיצוניות פתוחות לקומה השניה... מדרגות חיצוניות יחושו כשטח בנוי."

- סעיף 10 (ו) "סה"כ אחוזי הבניה כוללים את כל הבניה בתחום מעטפת הבניה (כולל מרפסות מקורות, מרתפים, מחסנים, חניה, חדרי הסקה, מקלטים, חדרי מדרגות וכיוצא בזה) למעט מרתפים תת-קרקעים קיימים שאינם משמשים למגורים"

בבחינה הבקשה נמצא כי עורך הבקשה אינו מחשב את כל הפונקציות הנדרשות במניין השטחים כולל חישוב מדרגות חיצוניות פתוחות ובנוסף עורך הבקשה נדרש לחשב חדרי מחוזקים במניין שטחי שירות מעבר לזכויות – על עורך הבקשה לחשב את הפונקציות הנדרשות במניין שטח עיקרי מוצע ואת חדרי המחוזקים במניין שטחי שירות מעבר לזכויות ולוודא עמידה בסך שטחים

המותרים של 174 מ"ר (לא כולל את שטחי המערב).

מרפסת זיו :

קומה א', מפלס +4.60, חזית מזרחית :

על עורך הבקשה לצמצם את המרפסת לכדי 50 ס"מ או לחילופין לפרסם הקלה ייעודית לעומק של 1.20 מ' כנדרש בתקנות.

מרפסות גג :

קומה א', מפלס +4.60, חזית מערבית :

מוצעת מרפסת גג מקורה בעומק של 1.30 מ', ברוחב של 3.75 מ' ובשטח של 4.86 מ"ר, עורך הבקשה מחשב את המרפסת המקורה כפתוחה – על עורך הבקשה לחשב את המרפסת המוצעת במניין שטח עיקרי מוצע.

גובה בניה :

קומה א' מפלס +4.60 : גובה קומה 3 מ', חורג מהמותר – על עורך הבקשה לצמצם את גובה הקומה כפי המותר עפ"י התב"ע היות וחריגה זו מהווה סטיה נכרת.

גגות :

על עורך הבקשה לסמן ע"ג החתכים את אחוז שיפוע הגג ולוודא עמידה במותר.

פתחים :

על עורך הבקשה להציע את הפתחים בהתאם להוראות התב"ע ונספח הבינוי במדויק.

תכסית :

על עורך הבקשה להראות חישוב ע"ג ההרמוניקה ולוודא עמידה בתכסית המותרת.

הריסה :

על עורך הבקשה לסמן ע"ג ההרמוניקה בצהוב להריסה את הבינוי הקיים בחלקה כעבירת בניה.

אישור מחלקת שימור :

על עורך הבקשה להמציא עדכון לאישור מחלקת השימור עפ"י תכנית המתקנת שתאושר.

חוות דעת אדריכלית :

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 01/02/2026 - יד שבט תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/14
מספר בקשה	<u>2025/0442.00</u>
מספר סידורי	<u>8</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה מכוח סעיף 13 לתמ"א 38 כולל תוספת יח"ד , ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה תואמת תבע,
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	ברנדסדורפר אהרון
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות חכמון תמר
מתכנן השלד	שפר דן
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	12

כתובת האתר

חברת תהילים 11 , מאה שערים

גוש	חלקה	בשלמות
30063	162	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1352533	תחילת תוקף	14/08/2025			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

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

מהות הבקשה :

מצב קיים : בניין בן קומה אחת למגורים מעל קומת מסחר, ברחוב חברת תהילים 11 בשכונת מאה שערים, גוש : 30063 חלקה : 162.

מצב מוצע :

קומת קרקע מפלס +0.00 :

מוצע הפיכת שטח קיים לחדר מחוץ.

קומה א' מפלס +3.63 :

מוצע הפיכת שטח קיים לחדר מחוץ עבור יח"ד מס' 5.

מוצעות מרפסות מקורות עבור יח"ד מס' 5,6.

קומה ב' מפלס +7.13 :

מוצעת תוספת קומה חדשה עבור 3 יח"ד הכוללות חדר מחוץ ומרפסות זיו.

קומה ג' מפלס +10.60 :

מוצעת תוספת קומה חדשה עבור 3 יח"ד הכוללות חדר מחוץ ומרפסות זיו.

קומת גג מפלס +13.50 :

מוצע הגבהת מדרגות לקומה זו ומרפסת גג.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו ההקלות.

תום מועד להגשת התנגדויות בוצע בתאריך 27/11/2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה

לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 162.

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

ולפי נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות לבקשה.

מידע קודם

מתאריך	
12/01/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :
	שטחי בניה :

מסחר : 158.81 (עיקרי קיים) > 186 מ"ר המותרים בתב"ע, בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה מחשב חלקית את קומת הקרקע למסחר בשטח נמוך מהמופיע בהוראות התכנית – על עורך הבקשה לחשב את כל קומת הקרקע למסחר במניין שטח עיקרי קיים בסך של 186 מ"ר כמופיע בהוראות התכנית טבלה 5. מגורים : בבחינת הבקשה נצא כי עורך הבקשה אינו מחשב את הפונקציות הנדרשות במניין השטחים המותרים – על עורך הבקשה לחשב את כל לפונקציות בנדרשים במניין שטח עיקרי מוצע כמסומן ע"ג הרמוניקה a שנבחנה ש. שירות : על עורך הבקשה : - להציע שטח שירות בקומת המסחר כשטח עיקרי קיים ולהראות עמידה במותר. - לחשב את הפונקציות הנדרשות במניין שטחי שירות הקיימים ולהראות עמידה במותר, ככל ויהיה חוסר בשטחי שירות המותרים יש לקחת שטחים אלו מהשטח העיקרי הנותר. מרפסות זיז : על עורך הבקשה : - לצמצם את עומק מרפסות זיז המוצעות לעומק 1.20 מ'. - לחשב את המרפסות המקורות במניין שטח עיקרי למרפסות. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1352533 תחילת תוקף : 14/08/2025	12/01/2026	חוות דעת תכנונית

ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: * 1352533 תחילת תוקף 14/08/2025, מגורים ומסחר. * תקנות תכנון והבניה. סטייה ניכרת: 1. קווי הבניין הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת. 2. הוראות השימור הינן מחייבות וכל סטייה מהן תחשב כסטייה ניכרת. 3. מס' הקומות. 4. סעיף שלביות הביצוע הינו מחייב. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 14/08/2025 ע"י המח' למידע תכנוני נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים לעניין מרפסות זיז – (ראה סעיף מרפסות זיז). נספח בינוי: התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת נספח בינוי מחייב חלקית לעניין שימור. תואם נספח ומוצע בבקשה: קומת קרקע מפלס +0.00: מוצע הפיכת שטח קיים לחדר מחוץ. קומה א' מפלס +3.63: מוצע הפיכת שטח קיים לחדר מחוץ עבור יח"ד מס' 5. מוצעות מרפסות מקורות עבור יח"ד מס' 5,6. קומה ב' מפלס +7.13:		
--	--	--

מוצעת תוספת קומה חדשה עבור 3 יח"ד הכוללות חדר מחוץ ומרפסות זיז. קומה ג' מפלס +10.60 : מוצעת תוספת קומה חדשה עבור 3 יח"ד הכוללות חדר מחוץ ומרפסות זיז. קומת גג מפלס +13.50 : מוצע הגבהת מדרגות לקומה זו ומרפסת גג. בבחינה נמצא כי הבקשה תואמת תב"ע. שלביות ביצוע: עפ"י תב"ע סעיף 7.1: "הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים" – כמוצע בבקשה. שטחי בניה: ש. עיקרי: מותר עפ"י תב"ע: שטח עיקרי בסך של 686 מ"ר מעל הכניסה הקובעת, כאשר עבור מסחר בקומת הקרקע 186 מ"ר ועבור מגורים מקומה א' ומעלה בסך של 500 מ"ר. ש. עיקרי קיים: בסך של 323.54 מ"ר מעל הכניסה הקובעת, כאשר עבור מסחר בקומת הקרקע 158.81 מ"ר ועבור מגורים מקומה א' ומעלה בסך של 164.73 מ"ר. ש. עיקרי מוצע: בסך של 270.86 מ"ר מעל הכניסה הקובעת למגורים בלבד מקומה א' ומעלה. חישוב: מסחר: 158.81 (עיקרי קיים) > 186 מ"ר המותרים בתב"ע, בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה מחשב חלקית את קומת הקרקע למסחר בשטח נמוך מהמופיע בהוראות התכנית – על עורך הבקשה לחשב את כל קומת הקרקע למסחר במניין שטח עיקרי קיים בסך של 186 מ"ר כמופיע בהוראות התכנית טבלה 5. מגורים: 500 מ"ר המותרים בתב"ע. $164.73 \text{ (עיקרי קיים)} + 270.86 \text{ (עיקרי מוצע)} = 435.59 \text{ מ"ר} >$ בבחינת הבקשה נצא כי עורך הבקשה אינו מחשב את הפונקציות הנדרשות במניין השטחים המותרים – על עורך		
--	--	--

הבקשה לחשב את כל לפונקציות הנדרשים במניין שטח עיקרי מוצע כמסומן ע"ג הרמוניקה a שנבחנה . ש. שירות : מותר עפ"י תב"ע: שטח שירות בסך של 330 מ"ר מעל הכניסה הקובעת. ש. שירות קיים: בסך של 53.56 מ"ר. ש. שירות מוצע: בסך של 287.79 מ"ר. חישוב : 53.56 (ש. קיים) + 287.79 (ש. מוצע) = 341.35 מ"ר < 330 מ"ר המותרים. בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה חורג מהשטח שירות המותר ואינו מחשב פרמטרים נוספים במניין שטחי שירות הקיימים וגם מחשב שטח שירות בקומת המסחר אך לפי הוראות התב"ע אין שטח שירות לקומה זו ולכן – על עורך הבקשה : - להציע שטח שירות בקומת המסחר כשטח עיקרי קיים ולהראות עמידה במותר. - לחשב את הפונקציות הנדרשות במניין שטחי שירות הקיימים ולהראות עמידה במותר, ככל ויהיה חוסר בשטחי שירות המותרים יש לקחת שטחים אלו מהשטח העיקרי הנותר. גובה הבניין : מותר לפי נספח: גובה בניין 16.43 מ' (רום גג הרעפים). מוצע בבקשה: גובה בניין 16.43 מ' (רום גג הרעפים) – כמותר. מס' קומות : מותר לפי תב"ע: 4 קומות מעל הכניסה הקובעת (מגורים ומסחר). מס' קומות קיים: 2 קומות מעל הכניסה הקובעת. מוצע בבקשה: תוספת 2 קומות. חישוב: 2 קומות (קיים) + 2 (מוצע) = 4 קומות מעל הכניסה הקובעת - כמותר. מס יח"ד :		
---	--	--

מותר לפי תב"ע: 9 יח"ד. מס' יח"ד: 3 יח"ד. מוצע בבקשה: תוספת 6 יח"ד. חישוב יח"ד: 3 (קיים) + 6 (מוצע) = 9 יח"ד – כמות. מסחר: מותר לפי תב"ע: 3 חנויות. חנויות קיים: 3 חנויות – כמות. מרפסות זיז: מותר עפ"י תב"ע: 50 מ"ר שטח עיקרי למרפסות. מותר עפ"י תקנות סטיה ניכרת: סעיף 4.03 "תותר חריגה בקו בניין קדמי בלבד בעומק של 1.20 מטר" מוצע בבקשה: קומה ב' מפלס +7.13: חזית מערבית: מוצעת מרפסת זיז מקורה חלקית בעומק של 1.5 מ' בשטח של 5.10 מ"ר עבור יח"ד מס' 9. חזית מערבית: מוצעת מרפסת זיז מקורה חלקית בעומק של 1.5 מ' בשטח של 7.45 מ"ר עבור יח"ד מס' 8. חזית מזרחית: מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 1.5 מ' בשטח של 3.48 מ"ר עבור יח"ד מס' 7. קומה ג' מפלס +10.60: חזית מערבית: מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 1.5 מ' בשטח של 3.58 מ"ר עבור יח"ד מס' 12. חזית מערבית:		
--	--	--

מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 1.5 מ' בשטח של 4.15 מ"ר עבור יח"ד מס' 11. חזית מזרחית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 1.5 מ' בשטח של 3.55 מ"ר עבור יח"ד מס' 10. בבחינת הבקשה נמצא כי התכנית החלה בחלקה כוללת הוראת סטיה ניכרת מקו הבניין. המרפסות המוצעות בחזית הקדמית מעל דרך בעומק של 1.50 מ' תואמות נספח הבינוי אך מנוגדות להוראות התכנית, כאשר המחמיר גובר. בנוסף, עורך הבקשה אינו מחשב מרפסות מקורות כשטח עיקרי למרפסות – על עורך הבקשה : - לצמצם את עומק מרפסות זיז המוצעות לעומק של 1.20 מ'. - לחשב שטח מרפסות מקורות כשטח עיקרי מוצע למרפסות. מרפסת גג : מוצע בבקשה : קומת גג מפלס +13.50 : מוצעת מרפסת גג בשטח של 5.02 מ"ר. בבחינה נמצא כי מרפסת הגג תואמת את נספח הבינוי – אין מניעה לאשר. אישור תברואה : עפ"י נתוני המערכת התקבל אישור תברואה ביום 11/11/25 מאת מזרחי שני. תנאים הוטמעו במערכת. אישור שימור : עפ"י נתוני המערכת התקבל אישור אישור ביום 12/11/25 מאת צחור יהונתן. אישור הסדרי תנועה : עפ"י נתוני המערכת התקבל אישור מהסדרי תנועה ביום 30/11/25 מאת זבריקו בתאל.		
--	--	--

תנאים הוטמעו במערכת. אישור בקרה הנדסית : התקבל אישור בקרה הנדסית בה מצוין כי המבנה נדרש בחיזוקים – כמוצע בבקשה. הריסות ובינויים : עפ"י סעיף 2.4.1 א' : "תנאי לתעודת גמר יהיה הריסת עבירות הבניה והסרת מפגעים חזותיים מחזיתות המבנה". חוות דעת אדריכלית : בבחינה נמצא כי התכנית תואמת את נספח הבינוי אך מרפסות הזיז המוצעות חורגות מקווי הבניין המהווים סטיה ניכרת וניתן לאשרם מכוח תקנות סטיה ניכרת בעומק של 1.20 מ' - על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
--	--	--

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	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
	תברואה - בשלב קבלת טופס 4 יש לשלם השתתפות עבור פח 1 בנפח 1000 ליטר	11
	תנועה - לא ניתן פתרון חניה בגבולות החלקה יש לשלם קרן חניה עבור 2 מ"ח (חניון גוש 50) תנאי להוצאת היתר בניה מימון קרן חניה בתא 30/11/2025	12
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	13
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	14
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	15

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

שטחי בניה :

מסחר :

158.81 (עיקרי קיים) > 186 מ"ר המותרים בתב"ע, בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה מחשב חלקית את קומת הקרקע למסחר בשטח נמוך מהמופיע בהוראות התכנית – על עורך הבקשה לחשב את כל קומת הקרקע למסחר במניין שטח עיקרי קיים בסך של 186 מ"ר כמופיע בהוראות התכנית טבלה 5.

מגורים :

בבחינת הבקשה נצא כי עורך הבקשה אינו מחשב את הפונקציות הנדרשות במניין השטחים המותרים – על עורך הבקשה לחשב את כל לפונקציות הנדרשים במניין שטח עיקרי מוצע כמסומן ע"ג הרמוניקה a שנבחנה

ש. שירות :

על עורך הבקשה :

- להציע שטח שירות בקומת המסחר כשטח עיקרי קיים ולהראות עמידה במותר.

- לחשב את הפונקציות הנדרשות במניין שטחי שירות הקיימים ולהראות עמידה במותר, ככל ויהיה חוסר בשטחי שירות המותרים יש לקחת שטחים אלו מהשטח העיקרי הנותר.

מרפסות זיז :

על עורך הבקשה :

- לצמצם את עומק מרפסות זיז המוצעות לעומק 1.20 מ'.

- לחשב את המרפסות המקורות במניין שטח עיקרי למרפסות.

חוות דעת אדריכלית :

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 01/02/2026 - יד שבט תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/14
מספר בקשה	<u>2020/0425.01</u>
מספר סידורי	<u>9</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	התקנת מעלית פנימית, ממ"ד, שינויים בקירות חזית במבנים קיימים, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים + מסחר
מהות בקשה	שינויים פנימיים. תוספת קומת מרתף. תוספת מדרגות ממ"ד ומעלית פנימיים.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אדלר גבריאל
עורך הבקשה	אדריכל שפירא משה חיים
מתכנן השלד	מהנדס בנואליד אלי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	52

כתובת האתר

נבון 5, מקור ברוך

גוש	חלקה	בשלמות
30072	172	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
ג30072	תחילת תוקף	16/07/1959			
ג30072	תחילת תוקף	16/07/1959			
ג30072	תחילת תוקף	16/07/1959			
ג30072	תחילת תוקף	16/07/1959			
9936	תחילת תוקף	23/11/2006			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

עפ"י נתוני המערכת להלן היתרים אחרונים רלוונטיים שהופקו בחלקה להלן :

-בתאריך 02/06/2016 בת.ב. 2011/794.00 עבור " הקמת בניין חדש בן 7 קומות מעל קומת מסחר +קומות מרתף + בנין לשימור - סה"כ 66 יחידות דיור " אושרו בסך של 4175.12 מ"ר ושטחי שירות בסך של 1485 מ"ר

-בתאריך 07/10/2019 בת.ב. 2011/794.02 עבור "תוספת 8 יח"ד כולל תוספת שטח בניה בקומה נוספת עפ"י הוראות שעה עד 2020" אושרו בסך של 422.1 מ"ר ושטחי שירות בסך של 115.39 מ"ר

מהות הבקשה :

מצב קיים : מדובר בבניין קיים בן 2 קומות מעל הכניסה הקובעת המשמש למגורים ברחוב נבון 5, בשכונת מקור ברוך גוש : 30072 , חלקה : 5172

מצב מוצע :

מוצעת מעלית מקומת המרתף לקומה א

קומה מוצעת , קומת מרתף , מפלס -2.89 :

מוצע תוספת קומה ליח"ד קיימת הכוללת מעלית פנימית

מוצע ממ"ד הכולל חצרות אנגליים

קומת קרקע, מפלס +0.00 :

שינויים פנימיים הכוללים הריסת הקירות והרצפה

וכן מוצעים קירות פנימיים כמו"כ מוצע מעלית וחדר מדרגות משותף פנימי

קומה א', מפלס +4.08 :

שינויים פנימיים הכוללים הריסת הקירות והרצפה

וכן מוצעים קירות פנימיים כמו"כ מוצע מעלית וחדר מדרגות משותף פנימי

קומה מוצעת, תוכנית עליית גג , מפלס +7.48 :

מוצע עליית גג שינוי בצורתו המהווה הריסה של קירות וכן הגג וחידוש גג הרעפים

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

בוצע פרסום עפ"י תקנה 36, באחריות דסק שרות הלקוחות בפתיחת התיק.

תום מועד להגשת התנגדויות בתאריך 28/04/2022

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 172.

בוצע פרסום עפ"י תקנה 36, באחריות דסק שרות הלקוחות בפתיחת התיק.

מידע קודם

מידע קודם	מתאריך	
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים : קווי בניין : על עורך הבקשה להמציא תיק מידע מעודכן הכולל התייחסות לתב"ע 895136 כתנאי להפניה לגורמים שטחי בניה : על עורך הבקשה לחשב את השטחים העיקריים בקומת המרתף בסך השטחים המוצעים נוהל בקרה הנדסית : עפ"י הוראות התב"ע יש להמציא אישור נוהל בקרה הנדסית – על עורך הבקשה להמציא הבהרה ממהנדס הוועדה האם נדרש אישור נוהל בקרה הנדסית אישור שימור : יש להמציא הרמוניקה מאושרת ע"י מחלקת שימור היות ובארכיב קיים רק את האישור ללא ההרמוניקה חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה a.	07/01/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	07/01/2026	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 9936 תחילת תוקף : 23/11/2006 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 895136 תחילת תוקף 13/02/2023 9936 תחילת תוקף 23/11/2006 שטח לשימוש מעורב תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : תב"ע 895136 סעיף 4.1.2 (1) : 1. מס' יח"ד המירבי כמפורט בנספח מס' 1 ובסעיף 5 להלן 2. שלביות הביצוע כמפורט בסעיף 7.1 נספח בינוי : תב"ע 895136 סעיף בתכנית חל נספח בינוי מחייב חלקית לעניין מס' יח"ד מירבי, גובה הבניה המירבי, מס' הקומות המירבי, שטחי הבניה הוראות השימור ותכנון המרפסות. עפ"י הנספח הבניין הינו לשימור ומופיעות בו מרפסות לשחזור מתיק 2011/794 מוצע בבקשה לא תואם את נספח הבינוי : קומה מוצעת, קומת מרתף, מפלס -2.89 : מוצע תוספת קומה ליח"ד קיימת הכוללת מעלית פנימית מוצע ממ"ד הכולל חצרות אנגליים קומת קרקע, מפלס +0.00 :		
--	--	--

שינויים פנימיים הכוללים הריסת הקירות והרצפה וכן מוצעים קירות פנימיים כמו"כ מוצע מעלית וחדר מדרגות משותף פנימי קומה א', מפלס +4.08 : שינויים פנימיים הכוללים הריסת הקירות והרצפה וכן מוצעים קירות פנימיים כמו"כ מוצע מעלית וחדר מדרגות משותף פנימי קומה מוצעת, תוכנית עליית גג, מפלס +7.48 : מוצע עליית גג שינוי בצורתו המהווה הריסה של קירות וכן הגג וחידוש גג הרעפים מוצעים שינויים פנימיים הכוללים תוספת קומת המרתף וכן חידוש גג הרעפים כאשר עפ"י נספח בינוי הבניין לשימור ללא נגיעה אך הנספח אינו מחייב לעניין זה. שלביות ביצוע : סעיף 7.1 : "תוספת הקומה העשירית ותוספת הממ"ד בקומה התשיעית שמוצעת בתחום חלקה 24 – תא שטח 2 תבוצענה בהינף אחד – לא תותר בניה בשלבים" המוצע בבקשה אינו רלוונטי לסעיף זה היות ומוצע בחלקה מספר 172 קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 31/10/2021 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. תיק המידע ניתן עפ"י תב"ע 9936 ולא עפ"י תב"ע 895136 תחילת תוקף 13/02/2023 – על עורך הבקשה להמציא תיק מידע מעודכן הכולל התייחסות לתב"ע החדשה מס' קומות : מותר לפי תב"ע : 10 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-2 קומות		
---	--	--

מתחת הכניסה הקובעת מעל הכניסה הקובעת : מותר עפ"י תב"ע : 10 קומות קיים : 2 קומות מוצע בבקשה : שימוש בחלל גג רעפים ללא שינוי גובה של הגג מתחת הכניסה הקובעת : מותר עפ"י תב"ע : 2 קומות. מוצע בבקשה : קומה אחת מס' יח"ד : מותר לפי תב"ע : 74 יח"ד עפ"י היתר מספר : 2011/794.02 מוצע 74 יח"ד בבניין וכן עפ"י אישור שימור בבקשה הנ"ל ניתן לראות כי לא יצוין מס' יח"ד של הבניין לשימור. קיים בבקשה : 2 יח"ד בבחינת הבקשה ניתן לראות כי עפ"י תב"ע 895136 מותר 74 יח"ד כאשר נבדקו מס' יח"ד עפ"י הנספח נמצא כי 74 יח"ד מתייחסות לבניין המוצע ולא לבניין לשימור , ובבדיקה מול מחלקת השימור נמצא כי עפ"י תיק תיעוד קיימות 2 יח"ד בבניין לשימור וע"כ המוצע בבקשה הינו ללא תוספת יח"ד חדשות ועומד במותר עפ"י הוראות התוכנית. גובה בניה : מוצע בבקשה הריסה של רצפות וגג הרעפים תוך כדי הריסה ושימור קירות קיימים כאשר גובה המירבי של הבניין אינו משתנה מהקיים אלא צורת הגג משתנה כאשר התקבל אישור מחלקת שימור. שטחי בניה : עפ"י תב"ע 895136 שטחי הבניה עיקרי ושרות הם עפ"י המאוסר בהיתר מספר 2011/794.02 כאשר היתר זה ניתן למבנה אחר בחלקה וההתייחסות למבנה המוצע – המבנה לשימור עפ"י הייתר היה כקיים בסך של 225 מ"ר		
---	--	--

כאשר סך שטחי הבניה העיקריים הקיימים והמוצעים הינם בסך של 224.87 מ"ר > 225 מ"ר ומעבר לכך מוצע ממ"ד ומעלית בשטחי שירות – על עורך הבקשה לחשב את שטחים העיקריים בקומת המרתף בסך השטחים המוצעים ממ"ד : מוצע בבקשה : קומת מרתף , מפלס -2.89 : מוצע ממ"ד בשטח של 11.86 מ"ר כאשר הממ"ד מוצע ליח"ד אחת בקומת המרתף מעלית : מוצעת מעלית בתוך בניין הקיים מקומת המרתף מפלס -2.89 עד לקומה א מפלס +4.08 מרפסות זיז : חזית מזרחית – מוצע שיקום מרפסת קיימת חזית דרומית - מוצע שיקום מרפסת קיימת חזית מערבית – מוצעת שיחזור מרפסת היסטורית עפ"י התב"ע נוהל בקרה הנדסית : עפ"י הוראות התב"ע יש להמציא אישור נוהל בקרה הנדסית – על עורך הבקשה להמציא הבהרה ממנהנדס הוועדה האם נדרש אישור נוהל בקרה הנדסית אישור הסדרי תנועה : התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה בתאריך 30/03/2023 ע"י שלומי רוטלוי.		
---	--	--

אישור שימור : התקבל אישור שימור בתאריך 28/07/2025 ע"י יהונתן צחור – יש להמציא הרמוניקה מאושרת ע"י מחלקת שימור היות ובארכיב קיים רק את האישור ללא ההרמוניקה חוות דעת אדריכלית : מוצע בבקשה שינויים פנימיים בתוך מבנה לשימור הכולל ממ"ד כאשר אין תוספת יח"ד היות וקיימת 2 יח"ד סך השטחים העיקריים אינם משתנים מהשטחים המופיעים בנספח בינוי - על עורך הבקשה לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
לתאום נושא השימור בישיבה עם עורך הבקשה מר אד' משה שפירא מול עו"ד דני ליבמן, עו"ד אילנית מיכאלי ואד' מחלקת השימור ר"צ מני רחימוף על מנת שהשימור יבוצע בהתאם להוראות התב"ע .	07/10/2024	דיון ברשות הרישוי : להוריד מסדר יום לבדיקה מקצועית נוספת
לדחות במתכונת המוצעת : הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ומוצע בינוי בשונה מנספח כאשר יש הוראות שימור מפורטות, בנוסף התקבלה דחיית מחלקת השימור ואף לא התקבל אישור נוהל בקרה הנדסית. מוצעים מחסנים ממ"ד ומעלית שלא ניתן לאשר וכן שינוי צורת הגג הינו בשונה מהוראות לעניין הוראות שימור ואף ישנו הגדלת אחוזי בניה המהווים סטייה ניכרת מתקנות. נספח בינוי : תב"ע 895136 סעיף בתכנית חל נספח בינוי מחייב חלקית לעניין מס' יח"ד מירבי, גובה הבניה המירבי, מס' הקומות המירבי	25/09/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

שטחי הבניה הוראות השימור ותכנון המרפסות. עפ"י הנספח הבניין הינו לשימור ומופיעות בו מרפסות לשחזור מתיק 2011/794 מוצע בבקשה לא תואם את נספח הבינוי : קומה מוצעת , קומת מרתף , מפלס -2.89 : מוצע ממ"ד מחסנים וכן מוצע מדרגות עם גישה מקומת הכניסה הכולל חצרות אנגליים קומת קרקע, מפלס +0.00 : שינויים פנימיים הכוללים הריסת הקירות והרצפה וכן מוצעים קירות פנימיים כמו"כ מוצע מעלית וחדר מדרגות משותף פנימי קומה א' , מפלס +4.08 : שינויים פנימיים הכוללים הריסת הקירות והרצפה וכן מוצעים קירות פנימיים כמו"כ מוצע מעלית וחדר מדרגות משותף פנימי קומה מוצעת, תוכנית עליית גג , מפלס +7.48 : מוצע עליית גג ע"י הגבת גג הרעפים ושינוי בצורתו המהווה הריסה של קירות וגג הרעפים הקיים המוצע בבקשה שונה מנספח הבינוי כאשר לא פורסמו הקלות כלל – לא ניתן לאשר. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 31/10/2021 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. תיק המידע ניתן עפ"י תב"ע 9936 ולא עפ"י תב"ע 895136 תחילת תוקף 13/02/2023 מס' יח"ד : מותר לפי תב"ע 74 יח"ד עפ"י היתר מספר : 2011/794 מוצע 74 יח"ד בבניין וכן עפ"י אישור שימור בבקשה הנ"ל ניתן לראות כי לא יצוין מס' יח"ד של הבניין לשימור מוצע בבקשה : 2 יח"ד בבחינת הבקשה נראה כי לא ניתן לדעת כמה יח"ד היו קיימות במבנה הקיים הגם שמס' יח"ד הינו סטיה נכרת וע"כ לא ניתן		
--	--	--

לאשר. גובה בניה : מוצע בבקשה הריסה של רצפות וגג הרעפים תוך כדי הריסה ושימור קירות קיימים כאשר גובה המירבי של הבניין אינו משתנה מהקיים אלא צורת הגג משתנה כאשר ישנה דחיה של מחלקת השימור וע"כ לא ניתן לאשר . שטחי בניה : עפ"י תב"ע 895136 שטחי הבניה עיקרי ושירות הם עפ"י המאושר בהיתר מספר 2011/794.02 כאשר היתר זה ניתן למבנה אחר בחלקה וההתייחסות למבנה המוצע – המבנה לשימור עפ"י ההיתר היה כקיים בסך של 225 מ"ר. עורך הבקשה מוסיף שטחי שירות בסך של 104.84 מ"ר עבור חדרי מדרות משותפים, מחסנים וממ"ד כאשר התבע החלה בחלקה נוגעת בשטחי בניה שירות ועיקרי, מכאן כי כל תוספת שטח מעבר למותר מהווה סטייה ניכרת מתקנות - וע"כ לא ניתן לאשר. מחסנים : מוצע בבקשה : קומת מרתף , מפלס -2.89 : מוצע מחסנים בשטח של 40.12 מ"ר כאשר תב"ע 895136 וכן תב"ע 9936 נגעו בשטחי בניה הכוללים שטחי שירות ועיקרי, כמו"כ תב"ע 895136 מבטלת את תוכנית המתאר מכאן שלא ניתן לאפשר שטחי שירות מעבר למותר – לא ניתן לאשר. נוהל בקרה הנדסית : נדרש עפ"י תבע 895136. עפ"י נתוני המערכת לא התקבל אישור נוהל בקרה הנדסית כתנאי לפתיחת תיק - לא ניתן לאשר.		
--	--	--

אישור שימור : התקבלה דחיית מחלקת השימור בתאריך 26/08/2024 ע"י יהונתן צחור. המוצע בבקשה אינו עומד בהוראות שימור עפ"י תוכנית 895136 ותכנית 9936 . דלחיה זו מעוגנת בחו"ד משפטית של עו"ד דני ליבמן יועמ"ש מחלקת השימור. 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 : 9936 תחילת תוקף : 23/11/2006 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 895136 תחילת תוקף 13/02/2023 9936 תחילת תוקף 23/11/2006 שטח לשימוש מעורב תקנות התכנון והבניה.	25/09/2024	חוות דעת תכנונית

סטייה ניכרת : תב"ע 895136 סעיף 4.1.2 (1) : 1. מס' יח"ד המירבי כמפורט בנספח מס' 1 ובסעיף 5 להלן 2. שלביות הביצוע כמפורט בסעיף 7.1 נספח בינוי : תב"ע 895136 סעיף בתכנית חל נספח בינוי מחייב חלקית לעניין מס' יח"ד מירבי, גובה הבניה המירבי, מס' הקומות המירבי, שטחי הבניה הוראות השימור ותכנון המרפסות. עפ"י הנספח הבניין הינו לשימור ומופיעות בו מרפסות לשחזור מתיק 2011/794 מוצע בבקשה לא תואם את נספח הבינוי : קומה מוצעת, קומת מרתף, מפלס -2.89 : מוצע ממ"ד מחסנים וכן מוצע מדרגות עם גישה מקומת הכניסה הכולל חצרות אנגליים קומת קרקע, מפלס +0.00 : שינויים פנימיים הכוללים הריסת הקירות והרצפה וכן מוצעים קירות פנימיים כמו"כ מוצע מעלית וחדר מדרגות משותף פנימי קומה א', מפלס +4.08 : שינויים פנימיים הכוללים הריסת הקירות והרצפה וכן מוצעים קירות פנימיים כמו"כ מוצע מעלית וחדר מדרגות משותף פנימי קומה מוצעת, תוכנית עליית גג, מפלס +7.48 : מוצע עליית גג ע"י הגבת גג הרעפים ושינוי בצורתו המהווה הריסה של קירות וגג הרעפים הקיים המוצע בבקשה שונה מנספח הבינוי כאשר לא פורסמו הקלות כלל – לא ניתן לאשר. שלביות ביצוע :		
---	--	--

סעיף 7.1 : "תוספת הקומה העשירית ותוספת הממ"ד בקומה התשיעית שמוצעת בתחום חלקה 24 – תא שטח 2 תבוצענה בהינף אחד – לא תותר בניה בשלבים" המוצע בבקשה אינו רלוונטי לסעיף זה היות ומוצע בחלקה מספר 172 קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 31/10/2021 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. תיק המידע ניתן עפ"י תב"ע 9936 ולא עפ"י תב"ע 895136 תחילת תוקף 13/02/2023 מס' קומות : מותר לפי תב"ע : 2 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-2 קומות מתחת הכניסה הקובעת מעל הכניסה הקובעת : מותר עפ"י תב"ע : 2 קומות קיים : 2 קומות מוצע בבקשה : קומה נוספת בעליית הגג מתחת הכניסה הקובעת : מותר עפ"י תב"ע : 2 קומות. מוצע בבקשה : קומה אחת. מס' יח"ד : מותר לפי תב"ע: 74 יח"ד עפ"י היתר מספר : 2011/794 מוצע 74 יח"ד בבניין וכן עפ"י אישור שימור בבקשה הנ"ל ניתן לראות כי לא יצוין מס' יח"ד של הבניין לשימור		
---	--	--

מוצע בבקשה : 2 יח"ד בבחינת הבקשה נראה כי לא ניתן לדעת כמה יח"ד היו קיימות במבנה הקיים הגם שמס' יח"ד הינו סטיה נכרת וע"כ לא ניתן לאשר. גובה בניה : מוצע בבקשה הריסה של רצפות וגג הרעפים תוך כדי הריסה ושימור קירות קיימים כאשר גובה המירבי של הבניין אינו משתנה מהקיים אלא צורת הגג משתנה כאשר ישנה דחיה של מחלקת השימור וע"כ לא ניתן לאשר. שטחי בניה : עפ"י תב"ע 895136 שטחי הבניה עיקרי ושירות הם עפ"י המאושר בהיתר מספר 2011/794.02 כאשר היתר זה ניתן למבנה אחר בחלקה וההתייחסות למבנה המוצע – המבנה לשימור עפ"י היתר היה כקיים בסך של 225 מ"ר. עורך הבקשה מוסיף שטחי שירות בסך של 104.84 מ"ר עבור חדרי מדרות משותפים, מחסנים וממ"ד כאשר התבע החלה בחלקה נוגעת בשטחי בניה שירות ועיקרי, מכאן כי כל תוספת שטח מעבר למותר מהווה סטייה ניכרת מתקנות - וע"כ לא ניתן לאשר. ממ"ד : מוצע בבקשה : קומת מרתף , מפלס -2.89 : מוצע ממ"ד בשטח של כ- 14 מ"ר כאשר הממ"ד מוצע ליח"ד אחת כגישה עם מדרגות פנימיות . מחסנים : מוצע בבקשה : קומת מרתף , מפלס -2.89 : מוצע מחסנים בשטח של 40.12 מ"ר כאשר תב"ע 895136 וכן		
---	--	--

תב"ע 9936 נגעו בשטחי בניה הכוללים שטחי שירות ועיקרי, כמו"כ תב"ע 895136 מבטלת את תוכנית המתאר מכאן שלא ניתן לאפשר שטחי שירות מעבר למותר – לא ניתן לאשר. מעלית : מוצעת מעלית בתוך בניין הקיים מקומת המרתף מפלס -2.89 עד לקומה א מפלס +4.08 אישור הסדרי תנועה : התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה בתאריך 30/03/2023 ע"י שלומי רוטלוי. נוהל בקרה הנדסית : נדרש עפ"י תבע 895136. עפ"י נתוני המערכת לא התקבל אישור נוהל בקרה הנדסית כתנאי לפתיחת תיק - לא ניתן לאשר. אישור שימור : התקבלה דחיית מחלקת השימור בתאריך 26/08/2024 ע"י יהונתן צחור. המוצע בבקשה אינו עומד בהוראות שימור עפ"י תוכנית 895136 ותכנית 9936 . דלחיה זו מעוגנת בחו"ד משפטית של עו"ד דני ליבמן יועמ"ש מחלקת השימור. חוות דעת אדריכלית : מוצע בבקשה בינוי בשונה מנספח בינוי כאשר יש הוראות שימור מפורטות וכן התקבלה דחית מחלקת השימור כמו"כ לא התקבל אישור נוהל בקרה הנדסית וכן מוצעים מחסנים ממ"ד ומעלית שלא ניתן לאשר וכן שינוי צורת הגג הינו בשונה מהוראות לעניין הוראות שימור - על עורך הבקשה לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה a.		
--	--	--

התנגדויות :		
עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
	08/12/2021	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור שירותי הכבאות	1
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	2
	תשלום אגרת בניה	3
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	4
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	5
	אישור פיקוד העורף הג"א	6
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	7
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	8
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	9
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	10
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	11
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	12
	חוות דעת סופית מחלקת השימור	13

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

קווי בניין :

על עורך הבקשה להמציא תיק מידע מעודכן הכולל התייחסות לתב"ע 895136 כתנאי להפניה לגורמים

שטחי בניה :

על עורך הבקשה לחשב את השטחים העיקריים בקומת המרתף בסך השטחים המוצעים

נוהל בקרה הנדסית :

עפ"י הוראות התב"ע יש להמציא אישור ניהול בקרה הנדסית – על עורך הבקשה להמציא הבהרה
ממהנדס הוועדה האם נדרש אישור ניהול בקרה הנדסית

אישור שימור :

יש להמציא הרמוניקה מאושרת ע"י מחלקת שימור היות ובארכיב קיים רק את האישור ללא
ההרמוניקה

חוות דעת אדריכלית :

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 01/02/2026 - יד שבט תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/14
מספר בקשה	<u>2011/0611.01</u>
מספר סידורי	<u>10</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	השקעות נדלן ונכסים י.ס. בע"מ יהודה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות חכמון תמר
מתכנן השלד	דב קוזלובסקי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	9

כתובת האתר

מלכי ישראל 71, מקור ברוך

גוש	חלקה	בשלמות
30911	3	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
ג30078	תחילת תוקף	16/07/1959			
ג30911	תחילת תוקף	16/07/1959			
9964	תחילת תוקף	31/03/2007			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

ע"פ נתוני המערכת לא נמצאו היתרי בניה רלוונטיים.

מהות הבקשה :

מצב קיים : מדובר במבנה בן 4 קומות מעל הכניסה וקומה תת-קרקעית חלקית המשמש למגורים ברחוב מלכי ישראל 71 בשכונת מקור ברוך, גוש : 30911, חלקה : 3.

מצב מוצע :

קומה ב', מפלס +6.40 (יח"ד מס' 8) :

הריסת חלק מהתקרה ובינוי מדרגות פנימיות לקומת הגג.

קומה ג', מפלס +9.60 :

מוצע תוספת קומה כהרחבה ליח"ד מס' 8 והגבהת חדר מדרגות משותף.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 3.

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	
11/01/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :
	קווי בניין :
	על עורך הבקשה להטמיע ע"ג תכנית המדידה ועל גבי התכניות סימון קו בניין כפי שהתקבל בתיק מידע במדויק.
	שטחי בניה :
	ש. שירות :
	על עורך הבקשה לציין הערה ע"ג ההרמוניקה מתחת לטבלת השטחים כי 1.85 מ"ר שטח שרות נלקחו משטח עיקרי נותר עפ"י התב"ע.
	הריסות :
	על עורך הבקשה לסמן ע"ג ההרמוניקה את הסגירה בדירת

המבקש שלא נמצאה לגביה היתר בניה בצהוב להריסה בהיתר זה ושאר הסגירות לסמן "להריסה לא כלול בהיתר זה". חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג הרמוניקה a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 9964 תחילת תוקף : 31/03/2007 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 9964 תחילת תוקף 31/03/2007 , אזור מגורים 3 מיוחד . מתאר '62 . תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : סעיף 5.4 : תוספת יח"ד בשטח תוספת הבניה המוצעת, גובה הבניה המירבי, מס' יח"ד המירבי, קווי הבניין ומרווחים. המוצע בבקשה אינו חורג מן אחד מסעיפים אלה.	06/01/2026	חוות דעת תכנונית

קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 06/04/2025 ע"י המח' למידע ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים – על עורך הבקשה להטמיע ע"ג תכנית המדידה ועל גבי התכנית סימון קו בניין כפי שהתקבל בתיק מידע במדויק. נספח בינוי : בתכנית חל נספח בינוי מפורט (נספח מס' 1) בקנ"מ 1:100 מחייב חלקית לעניינים הבאים : גובה הבניין, מספר הקומות, מס' יח"ד מירבי, קווי בניין והיקפי בנייה. המוצע בבקשה אינו חורג מהסעיף הנ"ל כמפורט : מותר לפי נספח ומוצע בבקשה : קומה ב' , מפלס +6.40 (יח"ד מס' 8) : הריסת חלק מהתקרה ובינוי מדרגות פנימיות לקומת הגג – תואם נספח. קומה ג' , מפלס +9.60 : מוצע תוספת קומה כהרחבה ליח"ד מס' 8 והגבהת חדר מדרגות משותף – תואם נספח. שלביות ביצוע : מותר עפ"י תב"ע : סעיף 5.3 : "הבניה תבוצע בהינף אחד". המוצע בבקשה תואם את הוראות התוכנית. שטחי בניה : ש. עיקרי : קומה ג' , מפלס +9.60, יח"ד מס' 8 : ש. עיקרי מותר : סך של 153 מ"ר. ש. עיקרי מוצע : סך של 145.52 מ"ר > 153 מ"ר המותרים. חישוב : 153 מ"ר (ע. מותר) – 145.52 מ"ר (ע. מוצע) = 7.48 מ"ר נותרים למימוש. ש. שירות :		
--	--	--

קומה ג', מפלס +9.60 : ש. שירות מותר : סך של 9.16 מ"ר. ש. שירות מוצע : סך של 11.01 מ"ר < 9.16 מ"ר המותרים. 11.01 מ"ר (ש. מוצע) – 9.16 מ"ר (ש. מותר) = 1.85 מ"ר חורגים מהמותר. חישוב כללי שירות ועיקרי : 7.48 (ע. נותר למימוש) – 1.85 (ש. חורג מהמותר) = 5.63 מ"ר עיקרי נותר למימוש. בבחינת הבקשה נמצא כי שטחי שרות חורגים מהמותר אך בחישוב כללי עיקרי ושרות נראה כי שטחי בניה עומדים במותר - על עורך הבקשה לציין הערה ע"ג ההרמוניקה מתחת לטבלת השטחים כי 1.85 מ"ר שטח שרות נלקחו משטח עיקרי נותר עפ"י התב"ע. מס' יח"ד : מותר עפ"י תב"ע : 9 יח"ד. קיים : 9 יח"ד. מוצע בבקשה : הרחבה ליח"ד קיימת. מס' קומות : מותר לפי תב"ע : 4 קומות מעל הכניסה הקובעת. קיים : 3 קומות מעל הכניסה. מוצע בבקשה : תוספת קומה במפלס +9.60. חישוב : 3 (קיים) + 1 (מוצע) = 4 – כמות. גובה בניה : מותר עפ"י נספח בינוי : גובה בניין מירבי בסך של +15.50 מ'. מוצע בבקשה : גובה בניין מירבי בסך של +15.46 מ' – כמות.		
---	--	--

הריסות : בבחינת הבקשה את מיקום הבינוי המוצע נמצאו סגירות רבות אשר לא נמצא לגביהם היתר בניה כולל בדירת המבקש ולא סומנו כלל ע"י ההרמוניקה – על עורך הבקשה לסמן ע"י ההרמוניקה את הסגירה בדירת המבקש שלא נמצאה לגביה היתר בניה בצהוב להריסה בהיתר זה ושאר הסגירות לסמן "להריסה לא כלול בהיתר זה". נוהל בקרה הנדסית : לא רלוונטי. אישור הסדרי תנועה : לא רלוונטי. אישור שימור : התקבל אישור מח' שימור בתאריך 2025/30/07 ע"י יונתן צחור. חוות דעת אדריכלית : המוצע בבקשה תואם בכללו את נספח הבינוי והוראות התב"ע, עורך הבקשה נדרש לסמן להריסה את הסגירות הקיימות במבנה אשר לא נמצא לגביהם היתר בניה - על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"י 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	6

	הגורמים המאשרים	
7	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	
8	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	
9	תצהיר חתום של עורך הבקשה	
10	תצהיר חתום של מתכנן השלד	
11	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	
12	הריסת הבינוי המסומן בצהוב להריסה בדירת המבקשים.	

המלצת האגף
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

קווי בניין :

על עורך הבקשה להטמיע ע"ג תכנית המדידה ועל גבי התכניות סימון קו בניין כפי שהתקבל בתיק מידע במדויק.

שטחי בניה :

ש. שירות :

על עורך הבקשה לציין הערה ע"ג ההרמוניקה מתחת לטבלת השטחים כי 1.85 מ"ר שטח שרות נלקחו משטח עיקרי נותר עפ"י התב"ע.

הריסות :

על עורך הבקשה לסמן ע"ג ההרמוניקה את הסגירה בדירת המבקש שלא נמצאה לגביה היתר בניה בצהוב להריסה בהיתר זה ושאר הסגירות לסמן "להריסה לא כלול בהיתר זה".

חוות דעת אדריכלית :

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 01/02/2026 - יד שבט תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/14
מספר בקשה	<u>2007/0187.06</u>
מספר סידורי	<u>11</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש, בניית מרפסת, הוספת מרפסת זיז ליח"ד בבניין פשוט, החלפת רכיב בבניין, התקנת מערכת מיזוג אור, ממ"ד, עבודות הריסה, שינוי בפתחי חזית או במעטפת המבנה, שינויים בקירות חזית במבנים קיימים, תוכנית שינויים, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה, התקנת מעלית חיצונית, בנית מחסן/מחסנים, בניית בריכה פרטית
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	השלמת קומות קיימות, והוספת 2 קומות חדשות ויחידות דיור, הוספת חדר אשפה, הוספת מחסן, והגבהת פיר קיים של מעלית, ומתקנים על הגג
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	ישי דוד
עורך הבקשה	אדריכל גוטמן יאיר
מתכנן השלד	מר הילו משה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	3

כתובת האתר

בנימין מטודלה 32 , רחביה

גוש	חלקה	בשלמות
30025	94	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
ג30025	תחילת תוקף	16/07/1959			
4213	תחילת תוקף	02/04/1992			
5022	תחילת תוקף	06/04/1996			
62	תחילת תוקף	16/07/1959			
9988	תחילת תוקף	25/08/2015			

תאור הבקשה

נתוני מספרי היתרים קודמים בחלקה :

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

- בתאריך 2015/07/13 ב-ב-

ת.ב. 02.187/2007 עבור "שינויים בקירות חזית במבנים קיימים" ללא תוספת שטחים.

- בתאריך 2018/10/15 ב-ת.ב. 03.187/2007 עבור "פיצול יח"ד קיימות- צו שעה" בהיתר זה אושרו 3.44 מ"ר למניין שטחים עיקריים, 47.38 מ"ר למניין שטחי שירות ו6.46 מ"ר למניין שטחי מרפסות.

- בתאריך 2019/03/18 ב-ת.ב. 04.187/2007 עבור " שינויים ללא תוספת שטחים".

- בתאריך 2021/06/24 ב-ת.ב. 05.187/2007 עבור " שינויים בקירות חזית במבנים קיימים ".

מהות הבקשה :

הבקשה מוצעת ברחוב מטודלה 32 שבשכונת רחביה בגוש: 30025 חלקה: 94, מדובר במבנה למגורים בן 3 קומות ובו 5 יח"ד.

במסגרת הבקשה מוצעות התוספות הבאות :

קומת חניות מפלס -4.375 :

חזית צפונית- מחסן עבור דירה 10 פתח מתוך חניה לדירה מס 8 פתיחת פתחים ב2 חניות.

חזית דרומית- פריצת פתח עבור חדר אשפה ומחסן כלי גינון וניקוי מוצעים.

קומת כניסה מפלס +0.00 :

ללא שינוי.

קומה א' מפלס +3.50 :

חיזוקים בקירות חיצוניים לכל המבנה.

חזית מזרחית צפונית- קרניז קומתי להסתרת צנרת להריסה.

קומה ב' מפלס +7.00 :

חיזוקים בקירות חיצוניים לכל המבנה.

מדרגות פנימיות להריסה.

חזית מזרחית צפונית- תוספת יח"ד קטנה מס 5 כשטח מוצע ע"ח מרפסת קיימת והורדת שטח קטן קיים מיח"ד 4 עבור יח"ד 5 ומרפסת מוצעת חלקית מקורה חלקית פתוחה- בעומק 1.60 ברוחב 4.98 מ' סה"כ 7.96 מ"ר.

חזית מזרחית דרומית- הרחבת מרפסת קיימת בכ- 19 מ"ר.

קומה ג' מפלס +10.50 :

הריסה ושינויים בקירות חיצוניים ופנימיים.

חזית מזרחית צפונית-תוספת יח"ד קטנה מס 7 כשטח מוצע והורדת שטח קטן קיים מיח"ד 6 (דהיינו יח"ד 5 בעבר) עבור יח"ד 7 ומרפסת מוצעת חלקית מקורה חלקית פתוחה- בעומק 1.60 ברוחב 5.28 מ' סה"כ 9.51 מ"ר.

חזית דרומית- הרחבת דיור לדירה מס 6 ע"ח מרפסת קיימת והוספת מרפסת זיז חדשה לדירה כ 23 מ"ר.

קומה ד' מפלס +14.00 :

קומה חדשה הכוללת 2 יח"ד חדשות מס 8 ו9 הכוללות 2 מרפסות.

חזית צפונית- המשך חדר מדרגות ומעלית קיימת.

חזית צפונית- מרפסת עבור יח"ד 9 בעומק 1.60 מ' ברוחב 5.78 מ' סה"כ 9.24 מ"ר.

חזית דרומית- מרפסת זיז עבור יח"ד 8 פינתית בגודל של 18 מ"ר.

קומה ה' מפלס +17.50 :

קומה חדשה הכוללת יח"ד חדשה מס 10 הכוללת מרפסת גג בחזית דרומית בגודל של 37.92 מ"ר.

קומת גג +21.33 :

מוצעת מרפסת גג משותפת ע"ג קומה ה' (קומה חדשה) הכוללת בריכה ומערכות טכניות ע"ג הגג.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 02.11.2021 ולפי נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות לבקשה.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 94, הליך פרסומי בוצע בתיק משלוח הודעות לפי תקנה 36 לחוק, בוצע באחריות ובמסגרת דסק שרות הלקוחות במעמד פתיחת התיק. ולפי נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות לבקשה.

מידע קודם

מתאריך	
19/01/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים : מוצע כעת בבקשה כפי שאושר בוועדת ערר תוספת הכוללת

תוספת 2 קומות ותוספת 5 יח"ד ובריכה על הגג שטחי בניה : ש. עיקרי : על עורך הבקשה לחשב מרפסות מקורות בשטח עיקרי גובה מעקה בריכה בגג המבנה : על עורך הבקשה להציג מעקה בגובה של 1.70 ממפלס הגג ושלא יעלה כל 22.70 + מטר.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 9988 תחילת תוקף : 25/08/2015 ייעוד הקרקע : דברי הסבר : - התיק נידון בר"ר ביום 03.09.2023 ובה הוחלט : "לדחות במתכונת המוצעת, מאחר ובבחינת הבקשה נמצא כי ישנה חריגה מקווי הבניין המותרים ומאחוזי הבניה המהווה סטייה ניכרת. בנוסף, לא הומצאו תימוכין קנייניים לבינוי בשטח משותף ואף הבינוי בקומת הגג שייכת לבעלים נוסף. לעניין החיזוקים, הינם עוברים בקירות של הדירות ללא חתימות הבעלים". - על החלטת רשות רישוי זו הוגש ערר. - התיק נידון בוועדת ערר ביום 23.10.2023, ובה הוחלט : "לדחות במתכונת המוצעת, אשר על כן, הגענו לכלל מסקנה כי לא ניתן לאשר את מתן ההיתר בעת הזו, כך גם נסיבות ענייננו	18/01/2026	חוות דעת תכנונית

אינן מצדיקות את עיכוב מתן ההיתר ובירור הטענות המהותיות העולות בכתב הערר לגופן". - לאחר השלמת טיעונים של הצדדים בפני וועדת הערר התיק נידון בשנית ובה התקבלה החלטה סופית. - התיק נידון בוועדת ערר ביום 28.03.2024, ובה הוחלט : "לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים, הערר מתקבל בחלקו. הצדדים יפעלו בהתאם להסכמות אליהם הגיעו בדיון בפנינו כמפורט בסעיפים 27-40 בהחלטתו לעיל. באשר לחישוב השטחים -במסגרת נפח הבינוי המתאפשר מכוח הוראות התכנית (184%) יובא בחשבון שטח הבנוי עבור הגשרים וכן שטח מרפסות. גרמי המדרגות יספרו פעם אחת בהתאם להוראות תכנית תקנונית 4213." הוגשה לצוות המקצועי תכנית מתוקנת עפ"י החלטת וועדת ערר ביום 25.07.2024. - התיק הופנה לגורמים ביום 05.08.2024. לאחר המצאת התנאים, פנה מבקש ההיתר מר דוד ישי לצוות המקצועי בכדי לצמצם את הבקשה עבור הרחבות ולא תוספת קומה ויח"ד כפי שיפורט מטה, מאחר ועלויות האגרות גבוהות עבורו. בעתיד, יבקש את הבינוי שאושר עבורו בתיק זה בתיק חדש. -התיק נידון ברשות רישוי ביום 14.01.2025 ובה הוחלט ל"אשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים " - התיק הופנה לגורמים בתאריך 24.01.2025 בעבור הבקשה המצומצמת כעת עורך הבקשה פנה לצוות המקצועי להחזרת הבינוי שאושר בוועדת ערר מאחר ולא התאפשר צמצום עליות היטל השבחה בבקשה המצומצמת וע"כ העדיף לחזור לבקשה שאושרה בוועדת ערר הכוללת 2 קומות ותוספת 5 יח"ד פירוט הבקשה המאושרת בהתאם לתוכנית המאושרת ע"י וועדת ערר :		
--	--	--

אושר בוועדת ערר : קומת חניות מפלס -4.375 : חזית צפונית- מחסן עבור דירה 10 פתח מתוך חניה לדירה מס 8 פתיחת פתחים ב2 חניות. חזית דרומית- פריצת פתח עבור חדר אשפה ומחסן כלי גינון וניקוי מוצעים. קומה א' מפלס +3.50 : חיזוקים בקירות חיצוניים לכל המבנה. חזית מזרחית צפונית- קרניז קומתי להסתרת צנרת להריסה. קומה ב' מפלס +7.00 : חיזוקים בקירות חיצוניים לכל המבנה ומדרגות פנימיות להריסה. חזית מזרחית צפונית - תוספת יח"ד קטנה מס 5 כשטח מוצע ע"ח מרפסת קיימת והורדת שטח קטן קיים מיח"ד 4 עבור יח"ד 5 ומרפסת מוצעת פתוחה- בעומק 1.60 ברוחב 2.70 מ' סה"כ 4.32 מ"ר. קומה ג' מפלס +10.50 : הריסה ושינויים בקירות חיצוניים ופנימיים. חזית מזרחית צפונית -תוספת יח"ד קטנה מס 7 כשטח מוצע והורדת שטח קטן קיים מיח"ד 6 (דהיינו יח"ד 5 בעבר) עבור יח"ד 7 ומרפסת מוצעת חלקית מקורה חלקית פתוחה- בעומק 1.60 ברוחב 2.87 מ' סה"כ 4.58 מ"ר. חזית דרומית- הרחבת דיור לדירה מס' 6 ע"ח מרפסת קיימת והוספת מרפסת זין חדשה לדירה כ- 19.81 מ"ר. קומה ד' מפלס +14.00 : קומה חדשה הכוללת 2 יח"ד חדשות מס 8 ו-9 הכוללות 2 מרפסות. חזית צפונית- המשך חדר מדרגות ומעלית קיימת. חזית צפונית- מרפסת עבור יח"ד 9 בעומק 1.60 מ' ברוחב 3.00 מ' סה"כ 4.79 מ"ר. חזית דרומית- מרפסת זין עבור יח"ד 8 ברוחב של כ-6 מטר ובעומק של 1.60 מטר בגודל של 9.22 מ"ר. קומה ה' מפלס +17.50 :		
--	--	--

קומה חדשה הכוללת יח"ד חדשה מס 10 הכוללת מרפסת גג בחזית דרומית בגודל של 37.92 מ"ר. קומת גג +21.33 : מוצעת מרפסת גג משותפת ע"ג קומה ה' (קומה חדשה) הכוללת בריכה ומערכות טכניות ע"ג הגג. סך שטח עיקרי מוצע שאושר : בסך של 397.15 מ"ר. סך שטח שירות מוצע שאושר : בסך של 35.49 מ"ר. סך שטחי מרפסות שאושר : בסך 235.53 מ"ר שטחי בניה : ש. עיקרי : מוצע שטח עיקרי קטן מתוכנית שהופנתה לגורמים לאחר וועדת ערר כאשר ניתן לראות כי מרפסות מקורה בקומות ב' ו-ג' לא חושבו בשטח עיקרי – על עורך הבקשה לחשב מרפסות מקורות בשטח עיקרי מס יח"ד : מצב קיים : 5 יח"ד. מוצע בבקשה התואמת תוכנית לוועדת ערר : 5 יח"ד מוצעת. קיים ומוצע : סה"כ 10 יח"ד. מספר קומות : מס' קומות מותר : הוראות התכנית סעיף 4(ג)1 "אזור מגורים חדש ג- 6 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת." קיים בבקשה : 4 קומות וקומת חניה. מוצע בבקשה : תוספת 2 קומות וחדר יציאה לגג בגובה 2.20 מ'.		
--	--	--

גובה מעקה בריכה בג המבנה : מותר ע"פ תב"ע : בריכה בג ומעקה שלא יעלה על גובה 1.70 מ' ממפלס התקרה האחרונה המותרת. גובה התקרה האחרונה המותרת הינה 21.00+. מוצע בבקשה : בריכה בקומת הגג – על עורך הבקשה להציג מעקה בגובה של 1.70 ממפלס הגג ושלא יעלה כל 22.70+ מטר.		
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים : אין מניעה לאשר את הבקשה המצומצמת מהמאושר עפ"י דרישת המבקש מר דוד ישי. שטחי בניה : ש. עיקרי : בבקשה המאושרת : שטח עיקרי קיים בסך של 565.30 מ"ר. בבקשה המתוקנת : שטח עיקרי קיים בסך של 534.20 מ"ר, לא ניתן להבין מהיכן הוסרו שטחים עיקריים קיימים בסך של 31.10 מ"ר – על עורך הבקשה להראות בתכנית המתוקנת טרם הפניה נוספת לתנאים שטח עיקרי קיים בסך של 565.30 מ"ר בהתאם לתכנית המאושרת ע"י וועדת ערר. ש. מרפסות : בבקשה המאושרת : שטח מרפסות קיים בסך של 10.57 מ"ר. בבקשה המתוקנת : שטח מרפסות קיים בסך של 17.16 מ"ר, לא ניתן להבין מהיכן נוספו שטחי מרפסות קיימים בסך של 6.59 מ"ר – על עורך הבקשה להסביר בפני הצוות המקצועי את הגדלת שטח מרפסות קיים בניגוד למאושר בסך של 6.59 מ"ר.	14/01/2025	דיון ברשות הרישוי : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :	24/12/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

אין מניעה לאשר את הבקשה המצומצמת מהמאושר עפ"י דרישת המבקש מר דוד ישי. שטחי בניה : ש. עיקרי : בבקשה המאושרת : שטח עיקרי קיים בסך של 565.30 מ"ר. בבקשה המתוקנת : שטח עיקרי קיים בסך של 534.20 מ"ר, לא ניתן להבין מהיכן הוסרו שטחים עיקריים קיימים בסך של 31.10 מ"ר – על עורך הבקשה להראות בתכנית המתוקנת טרם הפניה נוספת לתנאים שטח עיקרי קיים בסך של 565.30 מ"ר בהתאם לתכנית המאושרת ע"י וועדת ערר. ש. מרפסות : בבקשה המאושרת : שטח מרפסות קיים בסך של 10.57 מ"ר. בבקשה המתוקנת : שטח מרפסות קיים בסך של 17.16 מ"ר, לא ניתן להבין מהיכן נוספו שטחי מרפסות קיימים בסך של 6.59 מ"ר – על עורך הבקשה להסביר בפני הצוות המקצועי את הגדלת שטח מרפסות קיים בניגוד למאושר בסך של 6.59 מ"ר.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 9988 תחילת תוקף : 25/08/2015 ייעוד הקרקע : דברי הסבר : - התיק נידון בר"ר ביום 03.09.2023 ובה הוחלט : "לדחות במתכונת המוצעת, מאחר ובבחינת הבקשה נמצא כי ישנה חריגה מקווי הבניין המותרים ומאחוזי הבניה המהווה סטייה ניכרת. בנוסף, לא הומצאו תימוכין קנייניים לבינוי בשטח משותף ואף	24/12/2024	חוות דעת תכנונית

הבינוי בקומת הגג שייכת לבעלים נוסף. לעניין החיזוקים, הינם עוברים בקירות של הדירות ללא חתימות הבעלים". - על החלטת רשות רישוי זו הוגש ערר. - התיק נידון בוועדת ערר ביום 23.10.2023, ובה הוחלט : "לדחות במתכונת המוצעת, אשר על כן, הגענו לכלל מסקנה כי לא ניתן לאשר את מתן ההיתר בעת הזו, כך גם נסיבות ענייננו אינן מצדיקות את עיכוב מתן ההיתר ובירור הטענות המהותיות העולות בכתב הערר לגופן". - לאחר השלמת טיעונים של הצדדים בפני וועדת הערר התיק נידון בשנית ובה התקבלה החלטה סופית. - התיק נידון בוועדת ערר ביום 28.03.2024, ובה הוחלט : "לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים, הערר מתקבל בחלקו. הצדדים יפעלו בהתאם להסכמות אליהם הגיעו בדיון בפנינו כמפורט בסעיפים 27-40 בהחלטתו לעיל. באשר לחישוב השטחים -במסגרת נפח הבינוי המתאפשר מכוח הוראות התכנית (184%) יובא בחשבון שטח הבנוי עבור הגשרים וכן שטח מרפסות. גרמי המדרגות יספרו פעם אחת בהתאם להוראות תכנית תקנונית 4213." הוגשה לצוות המקצועי תכנית מתוקנת עפ"י החלטת וועדת ערר ביום 25.07.2024. - התיק הופנה לגורמים ביום 05.08.2024. לאחר המצאת התנאים, פנה מבקש ההיתר מר דוד ישי לצוות המקצועי בכדי לצמצם את הבקשה עבור הרחבות ולא תוספת קומה ויח"ד כפי שיפורט מטה, מאחר ועלויות האגרות גבוהות עבורו. בעתיד, יבקש את הבינוי שאושר עבורו בתיק זה בתיק חדש. פירוט הבקשה המאושרת מול הבקשה המצומצמת :		
--	--	--

אושר בוועדת ערר : קומת חניות מפלס 4.375- : חזית צפונית- מחסן עבור דירה 10 פתח מתוך חניה לדירה מס 8 פתיחת פתחים ב2 חניות. חזית דרומית- פריצת פתח עבור חדר אשפה ומחסן כלי גינון וניקוי מוצעים. קומה א' מפלס 3.50+ : חיזוקים בקירות חיצוניים לכל המבנה. חזית מזרחית צפונית- קרניז קומתי להסתרת צנרת להריסה. קומה ב' מפלס 7.00+ : חיזוקים בקירות חיצוניים לכל המבנה ומדרגות פנימיות להריסה. חזית מזרחית צפונית - תוספת יח"ד קטנה מס 5 כשטח מוצע ע"ח מרפסת קיימת והורדת שטח קטן קיים מיח"ד 4 עבור יח"ד 5 ומרפסת מוצעת חלקית מקורה חלקית פתוחה- בעומק 1.60 ברוחב 4.98 מ' סה"כ 7.96 מ"ר. חזית מזרחית דרומית- הרחבת מרפסת קיימת בכ- 19 מ"ר. קומה ג' מפלס 10.50+ : הריסה ושינויים בקירות חיצוניים ופנימיים. חזית מזרחית צפונית -תוספת יח"ד קטנה מס 7 כשטח מוצע והורדת שטח קטן קיים מיח"ד 6 (דהיינו יח"ד 5 בעבר) עבור יח"ד 7 ומרפסת מוצעת חלקית מקורה חלקית פתוחה- בעומק 1.60 ברוחב 5.28 מ' סה"כ 9.51 מ"ר. חזית דרומית- הרחבת דיור לדירה מס' 6 ע"ח מרפסת קיימת והוספת מרפסת זיז חדשה לדירה כ 23 מ"ר. קומה ד' מפלס 14.00+ : קומה חדשה הכוללת 2 יח"ד חדשות מס 8 ו-9 הכוללות 2 מרפסות. חזית צפונית- המשך חדר מדרגות ומעלית קיימת. חזית צפונית- מרפסת עבור יח"ד 9 בעומק 1.60 מ' ברוחב 5.78 מ' סה"כ 9.24 מ"ר. חזית דרומית- מרפסת זיז עבור יח"ד 8 פינתית בגודל של כ18 מ"ר. קומה ה' מפלס 17.50+ :		
---	--	--

קומה חדשה הכוללת יח"ד חדשה מס 10 הכוללת מרפסת גג בחזית דרומית בגודל של 37.92 מ"ר. קומת גג +21.33 : מוצעת מרפסת גג משותפת ע"ג קומה ה' (קומה חדשה) הכוללת בריכה ומערכות טכניות ע"ג הגג. סך שטח עיקרי מוצע שאושר : בסך של 420.36 מ"ר. סך שטח שירות מוצע שאושר : בסך של 35.49 מ"ר. סך שטחי מרפסות שאושר : בסך 163.95 מ"ר. מוצע כעת לאחר הפחתה : קומת חניות מפלס -4.375 : חזית צפונית- מחסן עבור דירה 10 פתח מתוך חניה לדירה מס' 8. חזית דרומית- פריצת פתח עבור חדר אשפה ומחסן כלי גינון וניקוי מוצעים. קומה א' מפלס +3.50 : חיזוקים בקירות חיצוניים לכל המבנה. חזית מזרחית צפונית- קרניז קומתי להסתרת צנרת להריסה. קומה ב' מפלס +7.00 : חיזוקים בקירות חיצוניים לכל המבנה ומדרגות פנימיות להריסה. חזית מזרחית צפונית - תוספת יח"ד קטנה מס 5 כשטח מוצע ע"ח מרפסת קיימת והורדת שטח קטן קיים מיח"ד 4 עבור יח"ד 5 ומרפסת מוצעת חלקית מקורה חלקית פתוחה- בעומק 1.60 ברוחב 4.98 מ' סה"כ 7.96 מ"ר. חזית מזרחית דרומית- הרחבת מרפסת קיימת בכ- 19 מ"ר. קומה ג' מפלס +10.50 : הריסה ושינויים בקירות חיצוניים ופנימיים. חזית מזרחית צפונית -תוספת יח"ד קטנה מס 7 כשטח מוצע והורדת שטח קטן קיים מיח"ד 6 (דהיינו יח"ד 5 בעבר) עבור יח"ד 7 ומרפסת מוצעת חלקית מקורה חלקית פתוחה- בעומק 1.60 ברוחב 5.28 מ' סה"כ 9.51 מ"ר.		
--	--	--

חזית דרומית- הרחבת דיור לדירה מס' 6 ע"ח מרפסת קיימת והוספת מרפסת זיו חדשה לדירה כ 23 מ"ר. קומת גג, מפלס +13.85 : הגבהת חדר המדרגות ומרפסת גג. סך שטח עיקרי מוצע שאושר : בסך של 99.62 מ"ר. סך שטח שירות מוצע שאושר : בסך של 22.44 מ"ר. סך שטחי מרפסות שאושר : בסך 88.71 מ"ר. שטחי בניה : ש. עיקרי : בבקשה המאושרת : שטח עיקרי קיים בסך של 565.30 מ"ר. בבקשה המתוקנת : שטח עיקרי קיים בסך של 534.20 מ"ר, לא ניתן להבין מהיכן הוסרו שטחים עיקריים קיימים בסך של 31.10 מ"ר – על עורך הבקשה להראות בתכנית המתוקנת טרם הפניה נוספת לתנאים שטח עיקרי קיים בסך של 565.30 מ"ר בהתאם לתכנית המאושרת ע"י וועדת ערר. ש. שירות : בבקשה המאושרת : שטח שירות קיים בסך של 287.08 מ"ר. בבקשה המתוקנת : שטח שירות קיים בסך של 287.08 מ"ר. ש. מרפסות : בבקשה המאושרת : שטח מרפסות קיים בסך של 10.57 מ"ר. בבקשה המתוקנת : שטח מרפסות קיים בסך של 17.16 מ"ר, לא ניתן להבין מהיכן נוספו שטחי מרפסות קיימים בסך של 6.59 מ"ר – על עורך הבקשה להסביר בפני הצוות המקצועי את הגדלת שטח מרפסות קיים בניגוד למאושר בסך של 6.59 מ"ר. מס יח"ד : מצב קיים : 5 יח"ד. מוצע בבקשה המתוקנת : 2 יח"ד מוצעת. קיים ומוצע : סה"כ 7 יח"ד.		
--	--	--

גובה מעקה בריכה בגג המבנה : מותר ע"פ תב"ע : בריכה בגג ומעקה שלא יעלה על גובה 1.70 מ' ממפלס התקרה האחרונה המותרת. גובה התקרה האחרונה המותרת הינה 21.00+. מוצע בבקשה המתוקנת : הסרת הבריכה.		
הערר מתקבל בחלקו. הצדדים יפעלו בהתאם להסכמות אליהם הגיעו בדיון בפנינו כמפורט בסעיפים 40-27 בהחלטתו לעיל . באשר לחישוב השטחים -במסרת נפח הבינוי המתאפשר מכוח הוראות התכנית (184%) יובא בחשבון שטח הבנוי עבור הגשרים וכן שטח מרפסות . גרמי המדרגות יספרו פעת אחת בהתאם להוראות תכנית תקנונית 4213. ראה החלטת וועדת הערר בארכיב האופטי	28/03/2024	החלטת ועדת ערר : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
אשר על כן,הגענו לכלל מסקנה כי לא ניתן לאשר את מתן ההיתר בעת הזו,כך גם נסיבות ענייננו אינן מצדיקות את עיכוב מתן ההיתר ובירור הטענות המהותיות העולות בעתב הערר לגופן. הבקשה נדחית, אין צו להוצאות. ראה החלטת וועדת הערר בארכיב האופטי	23/10/2023	החלטת ועדת ערר : לדחות במתכונת המוצעת
לדחות במתכונת המוצעת : הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת מאחר ובבחינת הבקשה נמצא כי ישנה חריגה מקווי הבניין המותרים ומאחוזי הבניה המהווה סטייה ניכרת. בנוסף, לא הומצאו תימוכין קנייניים לבינוי בשטח משותף ואף הבינוי בקומת הגג שייכת לבעלים נוסף. לעניין החיזוקים, הינם עוברים בקירות של הדירות ללא חתימות הבעלים.	03/09/2023	דיון ברשות הרישוי : לדחות במתכונת המוצעת

סטייה ניכרת : עפ"י סעיף 6.7 בתב"ע 9988 : "גובה בניה, מס קומות מירבי, גובה קומה מירבי, קווי בנין, הוראות לעניין בניינים לשימור, אחוזי תכסית, העתקת מבנים לשימור ואיסור ניווד שטחים עיקריים שאושרו לצורך חניות עודפות, לשימושים אחרים, גובה מעקות לבריכות שחיה". - חזית דרומית, מפלס 4.37 - מוצע חדר אשפה ומחסן כלי גינון המוצעים הינם מעבר לקו הבניין - (ראה סעיף קווי בניין). - חזית צפונית מערבית, מפלס 4.37 - מוצע השמשת חלל עבור חניית אופניים מעבר לקו בניין - (ראה סעיף קווי בניין). - חזית צפונית מערבית מפלסים 14.00, +17.50, ו-21.24 : מוצע בינוי החורג מקו הבניין מעבר ל-10% הניתן מהוראות התכנית - (ראה סעיף קווי בניין). קווי בניין : - חזית דרומית, מפלס 4.37 - מוצע חדר אשפה ומחסן כלי גינון המוצעים הינם מעבר לקו הבניין, תוספת עבור חדר אשפה ומחסן גינון היוצר שטח שירות מעבר לקו בניין ואף בהוראות התכנית. עפ"י תכנית 2300 (עבור חדרי אשפה) אין מניעה לאשר את הבינוי מעבר לקו הבניין אך לא את מחסן הגינון המהווה חריגה סטייה ניכרת מהוראות התכנית - על עורך הבקשה להסיר את חדר הגינון פרט לחדר אשפה. - חזית צפונית מערבית, מפלס 4.37 - מוצע השמשת חלל עבור חניית אופניים ואופנועים מעבר לקו בניין, השמשת חלל זה יוצר שטח שירות מעבר לקו דבר המהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית - על עורך הבקשה להסיר תוספת זו מהבקשה. - חזית צפונית מערבית מפלסים 14.00, +17.50, ו-21.24 : מוצע בינוי החורג מקו הבניין מעבר ל-10% הניתן מהוראות התכנית - על עורך הבקשה לצמצם בינוי זה לכדי 10% המותרים (40 ס"מ מקסימום). - סימוני שטחי הפקעה עפ"י תיק המידע ושאר הסימונים - על עורך הבקשה לסמן את כל הסימונים שהתקבלו מתיק המידע כולל את השטח להפקעה ע"ג המדידה בהרמוניקה. שטחי בניה : בבחינת הצוות המקצועי נמצא כי עורך הבקשה אינו מחשב מס' פונקציות כגון חדרי מדרגות במלואם, מרפסות מקורות כשטח עיקרי מוצע, שטח מעלית קיימת ועובי קירות כנדרש, סך השטחים שלא חושבו הינם כ- 170 מ"ר לאחר חישוב סכמתי. בנוסף, בכל מימוש של זכויות בניה משתופים עורך הבקשה		
--	--	--

נדרש המצאת חישוב שטח יחסי הניתן לניצול או בהמצאת תימוכין קנייניים או ויתורי זכויות לשטחים אלו מה שלא הומצא בבקשה. יצוין, כי עורך הבקשה הטמיע ע"ג ההרמוניקה שנבחנה פירוט על אופן חישוב שטחי בניה בהסבר כי אין להתייחס לכלל השטחים שאושרו מכוח תכנית מתאר מבעבר ותכנית 5022 עבור מעלית ועוד פירוט נוסף של קירות. סעיף 4.1.2(ד)(4)(ב) "זכויות הבניה המפורטות בסעיף 1 לעיל כוללות את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה, שטחים עיקריים שטחי שירות כולל מרחבים מוגנים שייספרו כשטחי שירות ובכלל זה שטחי מסחר המתאפשרים בתכנית, בנוסף, בהתאם לבחינת שטחי בניה קיימים עם מחלקת היטל השבחה הובהר כי כל הבינוי הקיים נכלל בהנחיית מחלקת השבחה ועפ"י הוראות התכנית כלל השטחים, כך שחישוב שטחי הבניה וההסבר לשטחים אינו עומד בסעיף הוראות התכנית ובהבהרת היטל השבחה – על עורך הבקשה : - לחשב את כלל הפונקציות שלא חושבו במניין שטחים קיימים ומוצעים. - להראות חישוב חלק יחסי הניתן למימוש או לחלופין להמציא ויתורי זכויות או תימוכין כי שטחי הבניה הנותרים לניצול שייכים למבקש. - יש לעמוד בסך השטחים המותרים בתב"ע (פרט לניתנים מעבר). מחסן : על עורך הבקשה : - להראות תכנית צל לכלל דיירי הבניין הכולל כניסה ממבואה משותפת לכולם ולא כניסה פרטית. - להמציא 2/3 חתימות של בעלי זכויות בחלקה עבור בינוי בשטח משותף. - להעביר חתך נקודתי במיקום המחסן על מנת לוודא כי גובהו בסך של 2.20 מ'. חדר אשפה : חזית דרומית, מפלס 4.37 – : על עורך הבקשה : - להסיר מחסן גינון. - להמציא תימוכין קנייניים לחדר אשפה המוצע. - להגביה חדר אשפה עד גובה של 2.20 מ'.		
--	--	--

מרפסות זיז : מוצעות בבקשה מרפסות בחזית קדמית ואחורית בלבד : קומה ב' מפלס +7.00 : חזית מזרחית דרומית- הרחבת מרפסת קיימת בכ- 19 מ"ר. קומה ג' מפלס +10.50 : חזית דרומית- מרפסת זיז חדשה לדירה כ 23 מ"ר. קומה ד' מפלס +14.00 : חזית דרומית- מרפסת זיז עבור יח"ד 8 פינתית בגודל של 18 מ"ר. - קווי בניין מרפסות : עומק המרפסות : המרפסות בחזית דרומית (קדמית) בעומק העולה על 1.60 מ' ומגיע עד ל3.60 מ' זיז - על עורך הבקשה לצמצם לעומק 1.6 מ' את כלל המרפסות. שטח המרפסות : המרפסות המקורות אינן מחושבות כשטח עיקרי- על עורך הבקשה לחשבם כשטח עיקרי ולעמוד במותר (ראה סעיף שטחי בניה). מערכות טכניות : על עורך הבקשה לסמן מיקום דודי שמש. חדר מכונות למעלית : על עורך הבקשה לסמן מיקום חדר מכונות למעלית ולמקום מתחת הקרקע או משולב בתא המעלית. תימוכין קנייניים : מוצע בבקשה תוספת בניה הכוללת הוספת 5 יח"ד חדשות ללא תימוכין קנייניים : - בינוי בגג משותף : מוצע בינוי יח"ד חדשות ע"ג גג משותף למבקש ולבעלים נוסף שלא נמצאה במערכת חתימתו לבקשה - על עורך הבקשה להמציא חתימת הבעלים הנוסף לבקשה.		
---	--	--

- תוספת יח"ד : עפ"י תקנות, עבור תוספת יח"ד בתכנית שלא קבעה מס יח"ד יש להמציא 66% חתימות מבעלי החלקה, בבדיקת הצוות המקצועי לא נמצאו חתימות אלו – על עורך הבקשה להמציא 66% חתימות מבעלי הזכויות בחלקה. - מחסן : מוצע תוספת מחסן במפלס 4.37-, מיקום המחסן בשטח משותף, בבחינת הצוות המקצועי לא נמצאו חתימות בסך של 2/3 מבעלי זכויות בחלקה למחסן זה – על עורך הבקשה להמציא 2/3 חתימות מבעלי זכויות בחלקה עבור תוספת מחסן בשטח משותף. - תכנית חיזוקים : מוצע בבקשה חיזוקים בכלל קירות המבנה כאשר עוברים בקירות הדירות, בבחינת הצוות המקצועי לא נמצאו חתימות בעלי הדירות עבור החיזוקים המוצעים בקירות דירותיהם – על עורך הבקשה להמציא חתימות הדיירים לחיזוקים אלו כנדרש. חיזוק מבנים : על עורך הבקשה : - להמציא אישור נוהל בקרה הנדסי לתכנית המעודכנת או להתאים במדויק לאישור בקרה הנדסי. - להמציא חתימות הדיירים לחיזוקים בתוך קירות דירותיהם כנדרש. חוות דעת תכנונית : על עורך הבקשה להמציא תכנית מתוקנת עפ"י הנחיות הצוות המקצועי והערות המסומנות ע"ג תכנית a. תוקף ההחלטה הינה ל 90 יום לצורך הגשת תכנית מתוקנת		
לדחות במתכונת המוצעת : הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת מאחר ובבחינת הבקשה נמצא כי ישנה חריגה מקווי הבניין המותרים ומאחוזי הבניה המהווה סטייה ניכרת.	23/08/2023	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

בנוסף, לא הומצאו תימוכין קנייניים לבינוי בשטח משותף ואף הבינוי בקומת הגג שייכת לבעלים נוסף. לעניין החיזוקים, הינם עוברים בקירות של הדירות ללא חתימות הבעלים. סטייה ניכרת : עפ"י סעיף 6.7 בתב"ע 9988 : "גובה בניה, מס קומות מירבי, גובה קומה מירבי, קווי בנין, הוראות לעניין בניינים לשימור, אחוזי תכנית, העתקת מבנים לשימור ואיסור ניווד שטחים עיקריים שאושרו לצורך חניות עודפות, לשימושים אחרים, גובה מעקות לבריכות שחיה". - חזית דרומית, מפלס 4.37 - מוצע חדר אשפה ומחסן כלי גינון המוצעים הינם מעבר לקו הבניין - (ראה סעיף קווי בניין). - חזית צפונית מערבית, מפלס 4.37 - מוצע השמשת חלל עבור חניית אופניים מעבר לקו בניין - (ראה סעיף קווי בניין). - חזית צפונית מערבית מפלסים 14.00, +17.50, ו-21.24 : מוצע בינוי החורג מקו הבניין מעבר ל-10% הניתן מהוראות התכנית - (ראה סעיף קווי בניין). קווי בניין : - חזית דרומית, מפלס 4.37 - מוצע חדר אשפה ומחסן כלי גינון המוצעים הינם מעבר לקו הבניין, תוספת עבור חדר אשפה ומחסן גינון היוצר שטח שירות מעבר לקו בניין ואף בהוראות התכנית. עפ"י תכנית 2300 (עבור חדרי אשפה) אין מניעה לאשר את הבינוי מעבר לקו הבניין אך לא את מחסן הגינון המהווה חריגה סטייה ניכרת מהוראות התכנית - על עורך הבקשה להסיר את חדר הגינון פרט לחדר אשפה. - חזית צפונית מערבית, מפלס 4.37 - מוצע השמשת חלל עבור חניית אופניים ואופנועים מעבר לקו בניין, השמשת חלל זה יוצר שטח שירות מעבר לקו דבר המהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית - על עורך הבקשה להסיר תוספת זו מהבקשה. - חזית צפונית מערבית מפלסים 14.00, +17.50, ו-21.24 : מוצע בינוי החורג מקו הבניין מעבר ל-10% הניתן מהוראות התכנית - על עורך הבקשה לצמצם בינוי זה לכדי 10% המותרים (40 ס"מ מקסימום). - סימוני שטחי הפקעה עפ"י תיק המידע ושאר הסימונים - על עורך הבקשה לסמן את כל הסימונים שהתקבלו מתיק המידע כולל את השטח להפקעה ע"ג המדידה בהרמוניקה.		
---	--	--

שטחי בניה : בבחינת הצוות המקצועי נמצא כי עורך הבקשה אינו מחשב מס' פונקציות כגון חדרי מדרגות במלואם, מרפסות מקורות כשטח עיקרי מוצע, שטח מעלית קיימת ועובי קירות כנדרש, סך השטחים שלא חושבו הינם כ - 170 מ"ר לאחר חישוב סכמתי. בנוסף, בכל מימוש של זכויות בניה משתופים עורך הבקשה נדרש המצאת חישוב שטח יחסי הניתן לניצול או בהמצאת תימוכין קנייניים או ויתורי זכויות לשטחים אלו מה שלא הומצא בבקשה. יצוין, כי עורך הבקשה הטמיע ע"ג ההרמוניקה שנבחנה פירוט על אופן חישוב שטחי בניה בהסבר כי אין להתייחס לכלל השטחים שאושרו מכוח תכנית מתאר מבעבר ותכנית 5022 עבור מעלית ועוד פירוט נוסף של קירות. סעיף 4.1.2(ד)(4)(ב) "זכויות הבניה המפורטות בסעיף 1 לעיל כוללות את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה, שטחים עיקריים שטחי שירות כולל מרחבים מוגנים שייספרו כשטחי שירות ובכלל זה שטחי מסחר המתאפשרים בתכנית, בנוסף, בהתאם לבחינת שטחי בניה קיימים עם מחלקת היטל השבחה הובהר כי כל הבינוי הקיים נכלל בהנחיית מחלקת השבחה ועפ"י הוראות התכנית כלל השטחים, כך שחישוב שטחי הבניה וההסבר לשטחים אינו עומד בסעיף הוראות התכנית ובהבהרת היטל השבחה – על עורך הבקשה : - לחשב את כלל הפונקציות שלא חושבו במניין שטחים קיימים ומוצעים. - להראות חישוב חלק יחסי הניתן למימוש או לחלופין להמציא ויתורי זכויות או תימוכין כי שטחי הבניה הנותרים לניצול שייכים למבקש. - יש לעמוד בסך השטחים המותרים בתב"ע (פרט לניתנים מעבר). מחסן : על עורך הבקשה : - להראות תכנית צל לכלל דיירי הבניין הכולל כניסה ממבואה משותפת לכולם ולא כניסה פרטית. - להמציא 2/3 חתימות של בעלי זכויות בחלקה עבור בינוי בשטח משותף. - להעביר חתך נקודתי במיקום המחסן על מנת לוודא כי גובהו בסך של 2.20 מ'. חדר אשפה :		
--	--	--

חזית דרומית, מפלס 4.37 – : על עורך הבקשה : - להסיר מחסן גינן. - להמציא תימוכין קנייניים לחדר אשפה המוצע. - להגביה חדר אשפה עד גובה של 2.20 מ'. מרפסות זיז : מוצעות בבקשה מרפסות בחזית קדמית ואחורית בלבד : קומה ב' מפלס +7.00 : חזית מזרחית דרומית- הרחבת מרפסת קיימת בכ- 19 מ"ר. קומה ג' מפלס +10.50 : חזית דרומית- מרפסת זיז חדשה לדירה כ 23 מ"ר. קומה ד' מפלס +14.00 : חזית דרומית- מרפסת זיז עבור יח"ד 8 פינתית בגודל של 18 מ"ר. - קווי בניין מרפסות : עומק המרפסות : המרפסות בחזית דרומית (קדמית) בעומק העולה על 1.60 מ' ומגיע עד ל3.60 מ' זיז - על עורך הבקשה לצמצם לעומק 1.6 מ' את כלל המרפסות. שטח המרפסות : המרפסות המקורות אינן מחושבות כשטח עיקרי- על עורך הבקשה לחשבם כשטח עיקרי ולעמוד במותר (ראה סעיף שטחי בניה). מערכות טכניות : על עורך הבקשה לסמן מיקום דודי שמש. חדר מכונות למעלית : על עורך הבקשה לסמן מיקום חדר מכונות למעלית ולמקום מתחת הקרקע או משולב בתא המעלית. תימוכין קנייניים :		
---	--	--

מוצע בבקשה תוספת בניה הכוללת תוספת 5 יח"ד חדשות ללא תימוכין קנייניים : - בינוי בגג משותף : מוצע בינוי יח"ד חדשות ע"ג גג משותף למבקש ולבעלים נוסף שלא נמצאה במערכת חתימתו לבקשה - על עורך הבקשה להמציא חתימת הבעלים הנוסף לבקשה. - תוספת יח"ד : עפ"י תקנות, עבור תוספת יח"ד בתכנית שלא קבעה מס יח"ד יש להמציא 66% חתימות מבעלי החלקה, בבדיקת הצוות המקצועי לא נמצאו חתימות אלו – על עורך הבקשה להמציא 66% חתימות מבעלי הזכויות בחלקה. - מחסן : מוצע תוספת מחסן במפלס 4.37-, מיקום המחסן בשטח משותף, בבחינת הצוות המקצועי לא נמצאו חתימות בסך של 2/3 מבעלי זכויות בחלקה למחסן זה – על עורך הבקשה להמציא 2/3 חתימות מבעלי זכויות בחלקה עבור תוספת מחסן בשטח משותף. - תכנית חיזוקים : מוצע בבקשה חיזוקים בכלל קירות המבנה כאשר עוברים בקירות הדירות, בבחינת הצוות המקצועי לא נמצאו חתימות בעלי הדירות עבור החיזוקים המוצעים בקירות דירותיהם – על עורך הבקשה להמציא חתימות הדיירים לחיזוקים אלו כנדרש. חיזוק מבנים : על עורך הבקשה : - להמציא אישור נוהל בקרה הנדסי לתכנית המעודכנת או להתאים במדויק לאישור בקרה הנדסי. - להמציא חתימות הדיירים לחיזוקים בתוך קירות דירותיהם כנדרש. חוות דעת תכנונית : על עורך הבקשה להמציא תכנית מתוקנת עפ"י הנחיות הצוות המקצועי והערות המסומנות ע"ג תכנית a.		
	23/08/2023	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 : * תכנית 9988 תחילת תוקף 2015/08/25 אזור מגורים חדש ג. * כפיפות לתוכנית מתאר 62. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : עפ"י סעיף 6.7 בתב"ע 9988 : "גובה בניה, מס קומות מירבי, גובה קומה מירבי, קווי בנין, הוראות לעניין בניינים לשימור, אחוזי תכסית, העתקת מבנים לשימור ואיסור ניווד שטחים עיקריים שאושרו לצורך חניות עודפות, לשימושים אחרים, גובה מעקות לבריכות שחיה". - חזית דרומית, מפלס 4.37- – מוצע חדר אשפה ומחסן כלי גינון המוצעים הינם מעבר לקו הבניין – (ראה סעיף קווי בניין). - חזית צפונית מערבית, מפלס 4.37- : מוצע השמשת חלל עבור חניית אופניים מעבר לקו בניין – (ראה סעיף קווי בניין). - חזית צפונית מערבית מפלסים 14.00+, 17.50+, ו-21.24+ : מוצע בינוי החורג מקו הבניין מעבר ל-10% הניתן מהוראות התכנית – (ראה סעיף קווי בניין). נספח בינוי : בחלקה הנ"ל חלים מ' נספחי בינוי מחייבים. שלביות ביצוע : בתוכנית הנ"ל לא חל סעיף שלביות ביצוע.		
--	--	--

קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 2019/08/27 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : - חזית צפונית מערבית (אחורית) - מוצע הגבהת חדר מדרגות ומעלית מחוץ לקו בנין בחריגה של כ-20% מקווי הבניין כהמשך לחדר מדרגות קיים ומעלית קיימת- ע"פ סעיף 4.1.2 ה' (ה') : "תתאפשר גמישות בקווי הבניין על מנת להאריך את גרמי המדרגות והעמדת מעליות בבנינים קיימים שנבנו היסטורית מחוץ לקווי הבניין". - מרפסות בקו בניין דרומי (קדמי) מחוץ לקו בניין (ראה סעיף מרפסות זיז) : קומה ב' מפלס +7.00 : חזית מזרחית דרומית- הרחבת מרפסת קיימת בכ- 19 מ"ר. קומה ג' מפלס +10.50 : חזית דרומית- הרחבת דיור לדירה מס 6 ע"ח מרפסת קיימת והוספת מרפסת זיז חדשה לדירה כ 23 מ"ר. קומה ד' מפלס +14.00 : חזית דרומית - מרפסת זיז עבור יח"ד 8 פינתית בגודל של כ-18 מ"ר. כלל מרפסות אלו בחריגה של 1.30 מ' מקו בניין קדמי. "מרפסת זיז בחזית קדמית / או אחורית של הבניין לא תחרוג מ-1.60 מ' מעבר לקווי בניין קדמי / אחורי מותר". - חזית דרומית חריגת בינוי בקומות ג' וד' כהמשך לקומות קיימות- ע"פ סעיף 4.1.2 ה' (ג') : "מעל לגובה 2 קומות תותר חריגה של עד 10% ממרווח הבניה שקובעת התוכנית. - חזית דרומית, מפלס -4.37 – מוצע חדר אשפה ומחסן כלי גינון המוצעים הינם מעבר לקו הבניין, תוספת עבור חדר אשפה ומחסן גינון היוצר שטח שירות מעבר לקו בניין ואף בהוראות התכנית. עפ"י תכנית 2300 (עבור חדרי אשפה) אין מניעה לאשר את הבינוי מעבר לקווי הבניין אך לא את מחסן הגינון המהווה חריגה סטייה ניכרת מהוראות התכנית – על עורך הבקשה להסיר את		
---	--	--

חדר הגיגון פרט לחדר אשפה. - חזית צפונית מערבית, מפלס -4.37 : מוצע השמשת חלל עבור חניית אופניים ואופנועים מעבר לקו בניין, השמשת חלל זה יוצר שטח שירות מעבר לקו דבר המהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית – על עורך הבקשה להסיר תוספת זו מהבקשה. - חזית צפונית מערבית מפלסים +14.00, +17.50 ו-+21.24 : מוצע בינוי החורג מקו הבניין מעבר ל-10% הניתן מהוראות התכנית – על עורך הבקשה לצמצם בינוי זה לכדי 10% המותרים (40 ס"מ מקסימום). - סימוני שטחי הפקעה עפ"י תיק המידע ושאר הסימונים - על עורך הבקשה לסמן את כל הסימונים שהתקבלו מתיק המידע כולל את השטח להפקעה ע"ג המדידה בהרמוניקה. שטחי בניה : מותר בתב"ע : שטחים מירביים בחלקה עד 600 מ"ר של כ-180%, $183.84\% \text{ באינטרפולציה, דהיינו: } 183.84 * 596 = 1,095.69 \text{ מ"ר.}$ מובא בסעיף ד 4 (ו) "חניה מקורה בהתאם לנדרש בתקן החניה התקף לעת מתן היתר בניה, יחושב כשטח שירות בנוסף לזכויות הבניה." שטחי בניה קיימים : שטח מירבי (שירות ועיקרי) בסך של 580.73 מ"ר (לאחר הפחתת שטחי החניה התת קרקעית) שטחי בניה מוצעים : שטחי בניה מרביים (שירות ועיקרי) בסך של 405.06 מ"ר (הוסר שטח מחסן בסך של 10 מ"ר מעבר לזכויות). חישוב : $580.73 \text{ (מרבי קיים)} + 405.06 \text{ (מרבי מוצע)} = 985.79 \text{ מ"ר} > 1,095.69 \text{ מ"ר המותרים (נותרו לניצול שטחי בניה בסך של } 109.90 \text{ מ"ר).}$ בבחינת הצוות המקצועי נמצא כי עורך הבקשה אינו מחשב מס' פונקציות כגון חדרי מדרגות במלואם, מרפסות מקורות כשטח עיקרי מוצע, שטח מעלית קיימת ועובי קירות כנדרש, סך השטחים שלא חושבו הינם כ- 170 מ"ר לאחר חישוב סכמתי. בנוסף, בכל מימוש של זכויות בניה משתופים עורך הבקשה נדרש המצאת חישוב שטח יחסי הניתן לניצול או בהמצאת תימוכין קנייניים או ויתורי זכויות לשטחים אלו מה שלא הומצא בבקשה.		
---	--	--

יצוין, כי עורך הבקשה הטמיע ע"ג ההרמוניקה שנבחנה פירוט על אופן חישוב שטחי בניה בהסבר כי אין להתייחס לכלל השטחים שאושרו מכוח תכנית מתאר מבעבר ותכנית 5022 עבור מעלית ועוד פירוט נוסף של קירות. סעיף 4.1.2(ד)(4)(ב) "זכויות הבניה המפורטות בסעיף 1 לעיל כוללות את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה, שטחים עיקריים שטחי שירות כולל מרחבים מוגנים שייספרו כשטחי שירות ובכלל זה שטחי מסחר המתאפשרים בתכנית, בנוסף, בהתאם לבחינת שטחי בניה קיימים עם מחלקת היטל השבחה הובהר כי כל הבינוי הקיים נכלל בהנחיית מחלקת השבחה ועפ"י הוראות התכנית כלל השטחים, כך שחישוב שטחי הבניה וההסבר לשטחים אינו עומד בסעיף הוראות התכנית ובהבהרת היטל השבחה – על עורך הבקשה : - לחשב את כלל הפונקציות שלא חושבו במניין שטחים קיימים ומוצעים. - להראות חישוב חלק יחסי הניתן למימוש או לחלופין להמציא ויתורי זכויות או תימוכין כי שטחי הבניה הנותרים לניצול שייכים למבקש. - יש לעמוד בסך השטחים המותרים בתב"ע (פרט לניתנים מעבר). מספר קומות : מס' קומות מותר : הוראות התכנית סעיף 4(ג)1 "אזור מגורים חדש ג- 6 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת." קיים בבקשה : 4 קומות וקומת חניה. מוצע בבקשה : תוספת 2 קומות וחדר יציאה לגג בגובה 2.20 מ'. תכסית : מותר ע"פ תב"ע אזור מגורים ג : עד 42%. קיים ומוצע בבקשה : 26.64% קיים ללא שינויים בתכסית. נסיגות בבינוי : אזור מגורים חדש ג : מותר ע"פ תב"ע : הקומה השישית תיבנה בנסיגה מהחזית הקדמית של 2.5 מ'. מוצע בבקשה : נסיגה ע"י מרפסת גג חלקה של הנסיגה בעומק		
---	--	--

של 3.88 מ' וחלקה בעומק 2.8 מ'. מס' יח"ד : מצב קיים : 5 יח"ד. מותר ע"פ תב"ע סעיף 4.1.2 י"א : ללא הגבלה במס היחידות, גודל יח"ד לא יעלה על 160 מ"ר- לא רלוונטי בבקשה זו כלל יח"ד המוצעות קטנות מ-160 מ"ר. מוצע בבקשה : 5 יח"ד מוצעת. קיים ומוצע : סה"כ 10 יח"ד. גובה הקומות : מותר ע"פ תב"ע סעיף 4.1.2 ח : גובה קומה ברוטו לא יעלה על 3.5 מ'. מוצע בבקשה : 3.5 מ ברוטו'. מחסן : מותר ע"פ תב"ע : סעיף 4.1.2(ד)(4)(ב) "תותר תוספת של שטחי בניה מתחת לקרקע עבור מחסנים בלבד ששטח מחסן לא יעלה על 10 מ"ר ליח"ד". מוצע בבקשה : תוספת מחסן במפלס 4.37- בשטח של 10 מ"ר (בשטח משותף), כאשר מוצע תוספת מחסן עורך הבקשה נדרש בהמצאת תכנית צל לכלל דיירי הבניין ויצירת מבואה משותפת לכולם, דרישות אלו לא הומצאו כלל בבקשה – על עורך הבקשה : - להראות תכנית צל לכלל דיירי הבניין הכולל כניסה ממבואה משותפת לכולם ולא כניסה פרטית. - להמציא 2/3 חתימות של בעלי זכויות בחלקה עבור בינוי בשטח משותף. - להעביר חתך נקודתי במיקום המחסן על מנת לוודא כי גובהו בסך של 2.20 מ'. חדר אשפה : מוצע בבקשה :		
---	--	--

חזית דרומית, מפלס 4.37 - - מוצע חדר אשפה ומחסן כלי גינון המוצעים הינם מעבר לקו הבניין, תוספת עבור חדר אשפה ומחסן גינון היוצר שטח שירות מעבר לקו בניין, עפ"י תכנית 2300 (עבור חדרי אשפה) ניתן לחרוג מקווי הבניין על אף סטייה ניכרת מהוראות ושאינה בוטלה, אך לעניין חדר גינון המוצע לא ניתן לאשר ויש להסירו מאחר ומהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית - על עורך הבקשה : - להסיר מחסן גינון. - להמציא תימוכין קנייניים לחדר אשפה המוצע. - להגביה חדר אשפה עד גובה של 2.20 מ'. מרפסות זיז : מותר לפי הוראות התכנית בכל חזיתות הבניין בכפוף להוראות : "עומק מרבי של מרפסת זיז לא יעלה על 1.60 מ' " "מרפסות זיז בחזית צידית שחל הבניין לא תחרוג מ-60 ס"מ מעבר לקו בניין צידי מותר". "מרפסת זיז בחזית קדמית / או אחורית של הבניין לא תחרוג מ-1.60 מ' מעבר לקווי בניין קדמי / אחורי מותר" . מוצע בבקשה : מוצעות בבקשה מרפסות בחזית קדמית ואחורית בלבד : קומה ב' מפלס +7.00 : חזית מזרחית צפונית מוצעת מרפסת חלקית מקורה חלקית פתוחה- בעומק 1.60 ברוחב 4.98 מ' סה"כ 7.96 מ"ר. חזית מזרחית דרומית- הרחבת מרפסת קיימת בכ- 19 מ"ר. קומה ג' מפלס +10.50 : חזית מזרחית צפונית- מוצעת מרפסת חלקית מקורה חלקית פתוחה- בעומק 1.60 ברוחב 5.28 מ' סה"כ 9.51 מ"ר. חזית דרומית- מרפסת זיז חדשה לדירה כ 23 מ"ר. קומה ד' מפלס +14.00 : חזית צפונית- מרפסת עבור יח"ד 9 בעומק 1.60 מ' ברוחב 5.78 מ' סה"כ 9.24 מ"ר. חזית דרומית- מרפסת זיז עבור יח"ד 8 פינתית בגודל של 18 מ"ר.		
---	--	--

- קווי בניין מרפסות : עומדות במותר לעניין קווי הבניין (ראה סעיף קווי בנין). עומק המרפסות : המרפסות בחזית דרומית (קדמית) בעומק העולה על 1.60 מ' ומגיע עד ל3.60 מ' זיז - על עורך הבקשה לצמצם לעומק 1.6 מ' את כלל המרפסות. שטח המרפסות : המרפסות המקורות אינן מחושבות כשטח עיקרי- על עורך הבקשה לחשבם כשטח עיקרי ולעמוד במותר (ראה סעיף שטחי בניה). מרפסות גג קומה ה' מפלס +17.50 : קומה חדשה הכוללת יח"ד חדשה מס 10 הכוללת מרפסת גג בחזית דרומית בגודל של 37.92 מ"ר. קומת גג +21.33 : מוצעת מרפסת גג משותפת ע"ג קומה ה' (קומה חדשה) הכוללת בריכה ומערכות טכניות ע"ג הגג. גובה מעקה בריכה בגג המבנה : מותר ע"פ תב"ע : בריכה בגג ומעקה שלא יעלה על גובה 1.70 מ' ממפלס התקרה האחרונה המותרת. גובה התקרה האחרונה המותרת הינה +21.00 . מוצע בבקשה : גובה מעקה בריכה +22.70 סה"כ 1.70 מ'. מערכות טכניות : מותר ע"פ תב"ע סעיף 4.1.2 יד (8) : "בבניין חדש או בתוספת קומה מעל בניין קיים לא תותר הצבת דודי שמש על גג הבניין" מוצע בבקשה : קולטים על גג הבניין - על עורך הבקשה לסמן מיקום דודי שמש. חדר מכונות למעלית : ע"פ תב"ע : לא ניתן למקם חדר מכונות עילי מוצע בבקשה : לא נראה מיקום חדר מכונות - על עורך הבקשה		
--	--	--

לסמן מיקום חדר מכוונות למעלית ולמקום מתחת הקרקע או משולב בתא המעלית. תימוכין קנייניים : מוצע בבקשה תוספת בניה הכוללת תוספת 5 יח"ד חדשות ללא תימוכין קנייניים : - בינוי בגג משותף : מוצע בינוי יח"ד חדשות ע"ג גג משותף למבקש ולבעלים נוסף שלא נמצאה במערכת חתימתו לבקשה - על עורך הבקשה להמציא חתימת הבעלים הנוסף לבקשה. - תוספת יח"ד : עפ"י תקנות, עבור תוספת יח"ד בתכנית שלא קבעה מס יח"ד יש להמציא 66% חתימות מבעלי החלקה, בבדיקת הצוות המקצועי לא נמצאו חתימות אלו – על עורך הבקשה להמציא 66% חתימות מבעלי הזכויות בחלקה. - מחסן : מוצע תוספת מחסן במפלס 4.37-, מיקום המחסן בשטח משותף, בבחינת הצוות המקצועי לא נמצאו חתימות בסך של 2/3 מבעלי זכויות בחלקה למחסן זה – על עורך הבקשה להמציא 2/3 חתימות מבעלי זכויות בחלקה עבור תוספת מחסן בשטח משותף. - תכנית חיזוקים : מוצע בבקשה חיזוקים בכלל קירות המבנה כאשר עוברים בקירות הדירות, בבחינת הצוות המקצועי לא נמצאו חתימות בעלי הדירות עבור החיזוקים המוצעים בקירות דירותיהם – על עורך הבקשה להמציא חתימות הדיירים לחיזוקים אלו כנדרש. חיזוק מבנים : התקבל נוהל בקרה הנדסי בתאריך 04/01/2023 התכנית שהוגשה אינה תואמת בשלמותה לתכנית החיזוקים - על עורך הבקשה : - להמציא אישור נוהל בקרה הנדסי לתכנית המעודכנת או להתאים במדויק לאישור בקרה הנדסי. - להמציא חתימות הדיירים לחיזוקים בתוך קירות דירותיהם כנדרש.		
--	--	--

אישור הסדרי תנועה : הבקשה אושרה בתאריך 2022/01/20 ע"י שעיו גאולה- תנאים הוטמעו במערכת אישור שימור : התקבל אישור מחלקת שימור בתאריך 2023/08/07 ע"י מרסיאנו חיה אושרת. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת קומות הכולל תוספת של 5 יח"ד למבנה מגורים. בבחינת הבקשה נמצא כי ישנה חריגה מקווי הבניין המותרים ומאחוזי הבניה המהווה סטייה ניכרת. בנוסף, לא הומצאו תימוכין קנייניים לבינוי בשטח משותף ואף הבינוי בקומת הגג שייכת לבעלים נוסף. לעניין החיזוקים, הינם עוברים בקירות של הדירות ללא חתימות הבעלים – על עורך הבקשה להמציא תכנית מתוקנת עפ"י הנחיות הצוות המקצועי והערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות לבקשה. (התקבלה התנגדות אחת לבקשה והוסרה).		
	09/02/2021	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
כן	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	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
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	7
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	8

	9	אישור שירותי הכבאות
	10	אישור פיקוד העורף הג"א
	11	יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליטר
	12	"הגשת הסכם התקשרות לפינוי פסולת בניין"
כן	13	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח
כן	14	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	15	אישור שימור סופי
	16	חתימה פוזיטיבית של מר היימן לעניין החיזוקים ב2 דירותיו בבנין.
	17	תנאי להיות תשלום קרן חניה עבור מק"ח אחד וביצוע מק"ח ע"פ היתר 2007/187.00
	18	יש לסמן את החניות הקיימות / המוצעות עפ"י תוכנית מעודכנת בתוכנית הסופית
	19	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	20	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	21	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	22	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה כאמור בתקנה 52

המלצת האגף לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

מוצע כעת בבקשה כפי שאושר בוועדת ערר תוספת הכוללת תוספת 2 קומות ותוספת 5 יח"ד וברכיכה על הגג

שטחי בניה :

ש. עיקרי :

על עורך הבקשה לחשב מרפסות מקורות בשטח עיקרי

גובה מעקה בריכה בגג המבנה :

על עורך הבקשה להציג מעקה בגובה של 1.70 ממפלס הגג ושלא יעלה כל 22.70+ מטר.

סדר יום לוועדה מתאריך - 01/02/2026 - יד שבט תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/14
מספר בקשה	<u>2013/0037.07</u>
מספר סידורי	<u>12</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת, סגירת מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת שטח עיקרי, סגירת מרפסת, חיזוק חדר קיים, ומרפסת.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	קוט ראובן
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות כץ רות
מתכנן השלד	הנדסאי טייבר פנחס דוד
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	23

כתובת האתר

דברי חיים 21, הקריות החסידיות

גוש	חלקה	בשלמות
30299	81	לא
30299	78	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1241082	תחילת תוקף	01/02/2025			
1241082	תחילת תוקף	01/02/2025			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

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

- בתאריך 14/01/2025 בת.ב. 2013/0037.00 עבור "תוספת לבניין קיים עבור הרחבת יח"ד" בהיתר זה אושרו 216.35 מ"ר לשטחי עיקרי ו- 60.14 מ"ר לשטחי מרפסות.

מהות הבקשה :

מצב קיים : מדובר במבנה קיים בן 8 קומות המשמש למגורים ברחוב דברי חיים 21 בשכונת הקריות החסידיות, גוש : 30299, חלקה : 78.

מצב מוצע :

קומת קרקע, מפלס +0.00 :

מוצע שינויים בפיתוח, גדרות ומדרגות חיצוניות להריסה.

חזית צפונית מזרחית :

מוצעים עמודים עבור הבינוי בקומה א'.

קומה א', מפלס +3.00 (יח"ד מס' 4) :

מוצע חיזוק חדר קיים הכולל סגירת מרפסת זיז קיימת.

חזית צפונית מזרחית :

מוצע תוספת בינוי כהרחבה לדירה.

חזית מערבית :

מוצע תוספת מרפסת זיז מקורה וסגירת מרפסת זיז קיימת.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה לא פורסמו ההקלות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 78.

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

מידע קודם

מתאריך	
19/01/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

שטחי בניה : על עורך הבקשה להסיר מההרמוניקה את חישוב הוכחת השטחים המותרים עפ"י התב"ע כתנאי להפניה לגורמים. הריסות : על עורך הבקשה לסמן ע"ג ההרמוניקה את מלוא השטחים להריסה בצהוב כמסומן בנספח הבינוי וכן לסמן את הבנוי שלא נמצא לגביו היתר בניה להריסה בצהוב "להריסה לא בהיתר זה".		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1241082 תחילת תוקף : 01/02/2025 ייעוד הקרקע : דברי הסבר : - בתאריך 2025/25/12 נידונה הבקשה ברשות רישוי ובה הוחלט לדחות את ההכרעה : "לצורך בדיקת חישוב השטחים שנשלח לבדיקת הבוחנת לאחר מכן הבקשה תובא לדיון למתן החלטה". - בתאריך 2025/15/01 הוגשה תוכנית מתוקנת עם הוכחת זכויות בניה כפי הנדרש. שטחי בניה :	15/01/2026	חוות דעת תכנונית

ש. עיקרי : על עורך הבקשה : - לחשב את שטח חדר מחוזק במניין שטח עיקרי קיים וסגירת מרפסת זיז כעיקרי מוצע. - להציג חישוב ע"ג ההרמוניקה של כל השטחים המוצעים בנספח הבינוי כולל חישוב זכויות הבניה שמומשו והשטחים הנותרים למימוש בכל המבנה נשוא הבקשה ולוודא עמידה במותר. - לחשב כשטח עיקרי 25 ס"מ בלבד מעובי הקירות המוצעים. בתכנית המתוקנת שהוגשה לבחינה נוספת עורך הבקשה מחשב את החדר מחוזק והמרפסת במניין שטח עיקרי וכן מחשב את עובי הקירות המוצעים כנדרש. בנוסף, הוצג חישוב של כל השטחים המוצעים בנספח הבינוי והוכח כי המוצע בבקשה עומד בסך השטחים המותרים – כנדרש. ש. שירות : על עורך הבקשה להציג חישוב ע"ג ההרמוניקה של כל השטחים המוצעים בנספח הבינוי כולל חישוב זכויות הבניה שמומשו והשטחים הנותרים למימוש בכל המבנה נשוא הבקשה לצורך חישוב הקירוי המוצע בקומת הקרקע ולוודא עמידה במותר - בתכנית המתוקנת שהוגשה לבחינה נוספת עורך הבקשה מחשב את הקירוי המוצע בקומת הקרקע ומציג חישוב כי המוצע עומד בסך השטחים המותר – כנדרש. היות וחישוב הוכחת זכויות הבניה חושב ברובוט חישוב שטחים ומציג את השטחים מנספח הבינוי כקיימים יש להסיר את החישוב כדי למנוע בעתיד טעות בחישוב השטחים - על עורך הבקשה להסיר מההרמוניקה את חישוב הוכחת השטחים המותרים עפ"י התב"ע כתנאי להפניה לגורמים. שלביות ביצוע : על עורך הבקשה לסמן להריסה בצהוב "לא כלול בהיתר זה" את כל הבנוי בקומה ב' ללא היתר ולהציג ע"ג גג התוספת בקומה א' מרפסת תקינה כולל מעקה וריצוף - בתכנית המתוקנת שהוגשה לבחינה נוספת עורך הבקשה מסמן להריסה את הבנוי בקומה ב' שלא נמצא לגביו היתר ומציג מרפסת תקינה – כנדרש. הריסות : עפ"י התב"ע סעיף 4.1.2 (ט') : חריגות הבניה המסומנות בצבע		
--	--	--

צהוב בתשריט ובנספח מס' 1 מיועדות להריסה ויהרסו כתנאי לתחילת עבודות הבניה בשטח ע"י בעלי הזכויות בחלק מהמבנה המיועד להריסה ועל חשבונם. מודגש בזאת כי ההריסות יכללו כל בניה הקיימת בקומת קרקע ללא היתר, החוסמת את המעבר לחניה המסומנת בנספח הבינוי - נספח מס' 1. בנוסף, בבחינת הבקשה נמצא כי בבניין קיים בינוי שלא נמצא לגביו היתר בניה - על עורך הבקשה לסמן ע"ג ההרמוניקה את מלוא השטחים להריסה בצהוב כמסומן בנספח הבינוי וכן לסמן את הבנוי שלא נמצא לגביו היתר בניה להריסה בצהוב "להריסה לא בהיתר זה". חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a – בתכנית המתקנת שהוגשה לבחינה נוספת עורך הבקשה תיקן את ההערות המסומנות ע"ג ההרמוניקה – כנדרש. התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 1241082 תחילת תוקף 01/02/2025 , מגורים ג. מתאר 62'. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל לא חל סעיף סטייה ניכרת. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 21/4/25 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי בניין המאושרים. נספח בינוי : בתכנית חל נספח בינוי מפורט מחייב חלקית לעניינים הבאים : מס' יחידות דיור מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בניה מרביים וקווי בנין מרביים. המוצע בבקשה אינו חורג מסעיפים אלו כמפורט להלן :		
---	--	--

מותר לפי נספח ומוצע בבקשה : קומת קרקע, מפלס +0.00 : מוצע שינויים בפיתוח, גדרות ומדרגות חיצוניות להריסה, תואם נספח בינוי. חזית צפונית מזרחית : מוצעים עמודים עבור הבינוי בקומה א', תואם נספח בינוי. קומה א', מפלס +3.00 (יח"ד מס' 4) : מוצע חיזוק חדר קיים הכולל סגירת מרפסת זיז קיימת, אינו תואם נספח אך מנחה לעניין זה. חזית צפונית מזרחית : מוצע תוספת בינוי כהרחבה, תואם נספח בינוי. חזית מערבית : מוצע תוספת מרפסת זיז מקורה, תואם נספח בינוי. וסגירת מרפסת זיז קיימת, לא תואם נספח אך מנחה לעניין זה. מס' יח"ד : מותר עפ"י תב"ע : 24 יח"ד. מוצע בבקשה : הרחבה ליח"ד קיימת ללא תוספת יח"ד חדשות. מס' קומות : מותר ע"פ תב"ע : 8 קומות מעל הכניסה הקובעת. מוצע בבקשה : הרחבה ליח"ד קיימת, אין שינוי במס' הקומות. מרפסת זיז : מוצע בבקשה : קומה א', מפלס +3.00, יח"ד מס' 4, חזית מערבית : מוצעת מרפסת זיז מקורה בעומק של 1.78 מ', ברוחב של 2.70 מ' ובשטח של 4.79 מ"ר התואמת במידותיה את נספח הבינוי.		
---	--	--

חדר מחוזק : עבור יח"ד מס' 4 מוצע חדר מחוזק בשטח של 12.78 מ"ר אשר אינו תואם במיקומו לנספח הבינוי, נספח מנחה לעניין זה – אין מניעה לאשר. תימוכין קניינים : מוצע בבקשה עמודים בקומת הקרקע עבור הבינוי בקומה א', בהתאם לנספח בינוי. אישור הסדרי תנועה : לא רלוונטי בבקשה זו. אישור מחלקת שימור : לא רלוונטי בבקשה זו. בקרה הנדסית : לא רלוונטי בבקשה זו. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.		
לצורך בדיקת חישוב השטחים שנשלח לבדיקת הבוחנת לאחר מכן הבקשה תובא לדיון למתן החלטה	25/12/2025	דיון ברשות הרישוי : לדחות את ההכרעה
	10/12/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת : הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ונמצא כי עורך הבקשה אינו מחשב פונקציות הנדרשות במניין שטח עיקרי ושירות מוצע ולא הוכח זכויות בניה ע"מ לוודא עמידה במותר. שטחי בניה : ש. עיקרי : על עורך הבקשה : - לחשב את שטח חדר מחוזק במניין שטח עיקרי קיים וסגירת מרפסת זיז כעיקרי מוצע. - להציג חישוב ע"ג ההרמוניקה של כל השטחים המוצעים בנספח הבינוי כולל חישוב זכויות הבניה שמומשו והשטחים הנותרים למימוש בכל המבנה נשוא הבקשה ולוודא עמידה במותר. - לחשב כשטח עיקרי 25 ס"מ בלבד מעובי הקירות המוצעים. ש. שירות : על עורך הבקשה להציג חישוב ע"ג ההרמוניקה של כל השטחים המוצעים בנספח הבינוי כולל חישוב זכויות הבניה שמומשו והשטחים הנותרים למימוש בכל המבנה נשוא הבקשה לצורך חישוב הקירוי המוצע בקומת הקרקע ולוודא עמידה במותר. שלביות ביצוע : על עורך הבקשה לסמן להריסה בצהוב "לא כלול בהיתר זה" את כל הבנוי בקומה ב' ללא היתר ולהציג ע"ג גג התוספת בקומה א' מרפסת תקינה כולל מעקה וריצוף. הריסות : על עורך הבקשה לסמן ע"ג ההרמוניקה את מלוא השטחים להריסה בצהוב כמסומן בנספח הבינוי וכן לסמן את הבנוי בעבירת בניה להריסה בצהוב "להריסה לא בהיתר זה". חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a .		
---	--	--

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1241082 תחילת תוקף : 01/02/2025 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 1241082 תחילת תוקף 01/02/2025 , מגורים ג. מתאר '62. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל לא חל סעיף סטייה ניכרת. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 21/4/25 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי בניין המאושרים. נספח בינוי : בתכנית חל נספח בינוי מפורט מחייב חלקית לעניינים הבאים : מס' יחידות דיור מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בניה מרביים וקווי בניין מרביים. המוצע בבקשה אינו חורג מסעיפים אלו כמפורט להלן : מותר לפי נספח ומוצע בבקשה : קומת קרקע, מפלס +0.00 :	25/11/2025	חוות דעת תכנונית
--	------------	------------------

מוצע שינויים בפיתוח, גדרות ומדרגות חיצוניות להריסה, תואם נספח בינוי. חזית צפונית מזרחית : מוצעים עמודים עבור הבינוי בקומה א', תואם נספח בינוי. קומה א', מפלס 3.00 + (יח"ד מס' 4) : מוצע חיזוק חדר קיים הכולל סגירת מרפסת זיז קיימת, אינו תואם נספח אך מנחה לעניין זה. חזית צפונית מזרחית : מוצע תוספת בינוי כהרחבה, תואם נספח בינוי. חזית מערבית : מוצע תוספת מרפסת זיז מקורה, תואם נספח בינוי. וסגירת מרפסת זיז קיימת, לא תואם נספח אך מנחה לעניין זה. שלביות ביצוע : עפ"י התב"ע סעיף 7.1 : 1. "הבניה תבוצע בעמודות בשלבים מהקרקע כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כלשהי. במקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה". 2. "בנוסף למפורט לעיל, הבנייה בכל אחת מעמודות שבתחום התכנית תיבנה ללא תלות בבניה המוצעת בעמודה האחרת". המוצע בבקשה הינו בניה חלקית מההרחבה הניתנת בתב"ע, עפ"י הסעיף הנ"ל יש להציע מרפסת בגג התוספת בקומה א', היות ובקומה ב' קיים בינוי ללא היתר יש לסמן להריסה ולהציג מרפסת תקינה - על עורך הבקשה לסמן להריסה בצמוד "לא כלול בהיתר זה" את כל הבינוי בקומה ב' ללא היתר ולהציג ע"ג גג התוספת בקומה א' מרפסת תקינה כולל מעקה וריצוף. שטחי בניה : ש. עיקרי : ש. עיקרי מותר בתב"ע : בסך של 3,834.32 מ"ר כאשר 3,624 מ"ר מאושר בתב"ע ו- 210.32 מ"ר מאושרים בתב"ע זו. סעיף 5 : "שטח עובי הקירות חושב כ 25 ס"מ. יתרת השטח העולה על 25 ס"מ לא תבוא במניין השטחים לבניה".		
---	--	--

עבור יח"ד מס' 4 : ש. עיקרי קיים (עפ"י ההרמוניקה) : בסך של 155.87 מ"ר. ש. עיקרי מוצע בבקשה : בסך של 62.63 מ"ר. בבחינת הבקשה את שטחי הבניה נמצא כי עורך הבקשה אינו מחשב את שטח חדר מחוזק הכולל סגירת מרפסת קיימת במניין שטח עיקרי, היות וסגירת המרפסת אינה תואמת את נספח הבינוי, עורך הבקשה נדרש להציג חישוב ע"ג ההרמוניקה של כל השטחים המוצעים בנספח הבינוי כולל חישוב זכויות הבניה שמומשו בכל המבנה ע"מ לוודא יתרת שטח עיקרי. בנוסף, עורך הבקשה מחשב את עובי הקירות בסך של 35 ס"מ במניין שטח עיקרי כאשר עפ"י הסעיף הנ"ל עובי הקירות הנדרש בחישוב הינו 25 ס"מ בלבד. על עורך הבקשה : - לחשב את שטח חדר מחוזק במניין שטח עיקרי קיים וסגירת מרפסת זיז כעיקרי מוצע. - להציג חישוב ע"ג ההרמוניקה של כל השטחים המוצעים בנספח הבינוי כולל חישוב זכויות הבניה שמומשו והשטחים הנותרים למימוש בכל המבנה נשוא הבקשה ולוודא עמידה במותר. - לחשב כשטח עיקרי 25 ס"מ בלבד מעובי הקירות המוצעים. ש. שירות : ש. שירות מותר בתב"ע : 1,034.96 מ"ר מעל הכניסה כאשר 874 מ"ר מאושר בתב"ע 9989א' ו- 160.96 מ"ר מאושרים בתב"ע זו. בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה מציע בינוי בקומה א' אשר מקרה את קומת הקרקע ומהווה שטח שירות, עורך הבקשה אינו מחשב שטח זה במניין שטח שירות מוצע ולא מוכיח יתרת זכויות כאשר בנספח הבינוי שטח זה אינו נכלל בסך השטחים המוצעים – על עורך הבקשה להציג חישוב ע"ג ההרמוניקה של כל השטחים המוצעים בנספח הבינוי כולל חישוב זכויות הבניה שמומשו והשטחים הנותרים למימוש בכל המבנה נשוא הבקשה לצורך חישוב הקירוי המוצע בקומת הקרקע ולוודא עמידה במותר. מס' יח"ד : מותר עפ"י תב"ע : 24 יח"ד. מוצע בבקשה : הרחבה ליח"ד קיימת ללא תוספת יח"ד חדשות.		
--	--	--

מס' קומות : מותר ע"פ תב"ע : 8 קומות מעל הכניסה הקובעת. מוצע בבקשה : הרחבה ליח"ד קיימת, אין שינוי במס' הקומות. מרפסת זיז : מוצע בבקשה : קומה א', מפלס +3.00, יח"ד מס' 4, חזית מערבית : מוצעת מרפסת זיז מקורה בעומק של 1.78 מ', ברוחב של 2.70 מ' ובשטח של 4.79 מ"ר התואמת במידותיה את נספח הבינוי. חדר מחוץ : עבור יח"ד מס' 4 מוצע חדר מחוץ בשטח של 12.78 מ"ר אשר אינו תואם במיקומו לנספח הבינוי, נספח מנחה לעניין זה – אין מניעה לאשר. תימוכין קניינים : מוצע בבקשה עמודים בקומת הקרקע עבור הבינוי בקומה א', בהתאם לנספח בינוי. הריסות : עפ"י התב"ע סעיף 4.1.2 (ט') : חריגות הבניה המסומנות בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1 מיועדות להריסה ויהרסו כתנאי לתחילת עבודות הבניה בשטח ע"י בעלי הזכויות בחלק מהמבנה המיועד להריסה ועל חשבונם. מודגש בזאת כי ההריסות יכללו כל בניה הקיימת בקומת קרקע ללא היתר, החוסמת את המעבר לחניה המסומנת בנספח הבינוי - נספח מס' 1. בנוסף, בבחינת הבקשה נמצא כי בבניין קיים בינוי ללא היתר - על עורך הבקשה לסמן ע"ג ההרמוניקה את מלוא השטחים להריסה בצהוב כמסומן בנספח הבינוי וכן לסמן את הבנוי בעבירת בניה להריסה בצהוב "להריסה לא בהיתר זה". אישור הסדרי תנועה : לא רלוונטי בבקשה זו.		
---	--	--

אישור מחלקת שימור: לא רלוונטי בבקשה זו. בקרה הנדסית: לא רלוונטי בבקשה זו. חוות דעת אדריכלית: המוצע בבקשה תואם ברובו את נספח הבינוי אך הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ונמצא כי עורך הבקשה אינו מחשב פונקציות הנדרשות במניין שטח עיקרי ושירות מוצע ולא הוכח זכויות בניה ע"מ לוודא עמידה במותר - על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.		
---	--	--

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

שטחי בניה :

על עורך הבקשה להסיר מההרמוניקה את חישוב הוכחת השטחים המותרים עפ"י התב"ע כתנאי להפניה לגורמים.

הריסות :

על עורך הבקשה לסמן ע"ג ההרמוניקה את מלוא השטחים להריסה בצהוב כמסומן בנספח הבינוי וכן לסמן את הבנוי שלא נמצא לגביו היתר בניה להריסה בצהוב "להריסה לא בהיתר זה".

סדר יום לוועדה מתאריך - 01/02/2026 - יד שבט תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/14
מספר בקשה	<u>1979/0928.08</u>
מספר סידורי	<u>13</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, פרגולה, ממ"ד
שימוש עיקרי	בית תפילה, בית תפילה, בנין ציבורי לא לרווח
מהות בקשה	תוספת קומה לפי תב"ע
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	משכן מאיר
עורך הבקשה	אדריכל אוריה שוחט
מתכנן השלד	מהנדס קוזלובסקי דב
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

אהרון אשכולי 117, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30714	45	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2625א	תחילת תוקף	09/07/1981			
2625א	תחילת תוקף	09/07/1981			
5/27/02	תחילת תוקף	05/11/1987			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

— 1979/0928.00 הופק היתר בניה בשנת 1988 בתי כנסת. 500 מ"ר כוללים. קומה אחת מעל מרתף .
1979/0928.01 — הופק היתר בניה בשנת 1996 תוספת לבית כנסת. 144.9 מ"ר כוללים .

1979/0928.02 הופק היתר בניה בשנת 2004 תוספת 536.72 מ"ר לבית כנסת. 743.50 מ"ר כוללים. 2 קומות .
1979/0928.04 — הופק היתר בניה בשנת 2013 שינויים לבית הכנסת. תוספת 13.54 מ"ר עיקרי. בית כנסת משכן מאיר .

— 1979/0928.05 הופק היתר בניה בשנת 2012 תוספת קומה — בית כנסת. תוספת 560.57 מ"ר כוללים.
סה"כ 1,031.24 מ"ר שטחים עיקריים, 283.05 מ"ר שטחי שירות. בית כנסת ספרדי מצפה אריה .

— 1979/0928.06 הופק היתר בניה בשנת 2013

1979/0928.05 חידוש היתר .

1979/0928.07 הוכנה טיוטת היתר בניה בשנת 2015.

1979/0928.05 חידוש היתר .

2017/0003.00 הופק היתר בניה בשנת 2021. תוספת בניה. 766 מ"ר עיקרי, 74.04 מ"ר שירות

x200f#x200f: #x200f# המוצעה הבקשה

בשכונת רמות ברחוב אהרון אשכולי מס' 109, בית כנסת, 2 קומות וחצי קיימות.

גוש : 30714 חלקה : 45.

מצב מוצע :

קומה ב' במפלס +7.94 :

מוצע תוספת חצי קומה לבית כנסת.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

תום מועד התנגדויות בתאריך 29.08.2023 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

x200f#x200f: #x200f# בנכס

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 45.

בוצע הליך פרסומי בתיק מסמכי פרסום לפי סעיף 149 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

מידע קודם

מתאריך	
18/01/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ע"כ אין מניעה לאשר. השולמו התנאים כנדרש.	

והתקבלה תכנית בינוי שמספרה 497ב		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2625א תחילת תוקף : 09/07/1981 ייעוד הקרקע : שטח לבניין ציבורי רקע לבקשה : התיק נידון בתאריך 24/12/2023 ברשות רישוי והחלטת הוועדה לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון : המוצע בקשה עומד בהוראות התבע ומקבול מבחינה תכנונית . -יש לתקן את הערות המסומנות ע"ג תוכנית a. שלביות ביצוע /תוכנית בינוי : תכנית 2625 א' סעיף 21 א'- אין להתיר בנייה בשטח התוכנית אלה על סמך תוכנית בינוי סופית טרם הוגשה תוכנית בינוי ויש להגיש זאת כתנאי לדיון בתיק. אישור מחלקת הסדרי תנועה : - יש להשלים תנאי זה. אישור מבני ציבור : - יש להשלים תנאי זה.	13/01/2026	חוות דעת תכנונית

אישור מבני דת : - יש להשלים תנאי זה. השולמו כלל התנאים הנדרשים לדיון , והקשה תוקנה כנדרש. בנוסף התקבלה תכנית בינוי שמספרה 497ב המאפשרת את הכשרת הבינוי כפי שהוצג. ועדת הקצאות מיום 07/06/2023 אישרה לעמותה לקדם היתר בנייה להכשרת עבירה, תוך התניה שלאחר קבלת היתר ההכשרה, תנאי לטופס 4 יהיה אישור נוסף של ועדת הקצאות . יש לתאם את הבינוי מול אגף מבני דת ואגף מבני ציבור- התקבל . יש לאפשר לבתי הכנסת הקיימים לפעול באופן רציף ללא הפרעות. זמן עבודות הביצוע יהיה כשבתי הכנסת ריקים מאדם. במידה והבנייה תתרחש בשעות פעילות בית הכנסת, יש להציע מקום חלופי לאורך כל תקופת הבנייה . יש להחזיר את סביבת בית הכנסת לקדמותה עם תום תקופת הבנייה ולצמצם ככל הניתן את השפעת הבנייה על הסביבה • למחלקה למדיניות התכנון אין התנגדות לתכנית המוצעת בכפוף לאמור לעיל לפיכך , לאור החלטת מחלקת תכנון ולאור התיקונים וההשלמות שנעשו בתיק, הבקשה מובאת לדיון נוסף בוועדה. להלן מה שמבוקש : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : *2625א' - תחילת תוקף 09/07/1981.		
---	--	--

* תקנות התכנון והבניה. *תכנית מתאר 62. סטייה ניכרת: תבע 2625 א' -לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי: בתבע 2625 א' -קיים נספח בינוי כללי לא מפורט. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2021/6779.00 שהוגש מיום 21.11.2021 ע"י המח' למידע תכנוני. תוספות המוצעות בתחום קווי בניין. שטח בניה: במקום חלה תב"ע 2625 א' המייעדת את המגרש לשטח לבניין ציבורי. בסעיף 10 להוראות תכנית 2625 א' - "השטחים הצבועים בתשריט בצבע חום מותחם בחום כהה הם שטחים לבנייני ציבור במקומות המיועדים לכך בכל שטח התכנית ויתוכננו בהתחשב במבנה הטופוגרפי, בבינוי ובפיתוח המתוארים. בתשריט הכל מתוך מגמה להשתלב כראוי ובהתאמה בסביבתם, הקמתם של בניינים ציבוריים כנ"ל טעונה היתרי בניה באישור הועדה המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית ומותנית בצירוף תכנית המושלמת בכל פרטי הפתוח והבינוי בקנ"מ שאינו קטן מ-250:1." עפ"י סעיף זה אין הגבלה בשטחי הבניה או בגובה ובתנאי שישתלב כראוי ובהתאמה לסביבה . עיקרי קיים בבקשה : 2275.67 מ"ר. עיקרי מוצע בבקשה : בשטח- 446.53 מ"ר. שירות קיים בבקשה : 170.56 מ"ר. שירות מוצע בבקשה : בשטח- 10.25 מ"ר.		
---	--	--

מס' קומות/ גבהים : בבקשה הנ"ל מוצע תוספת לקומה קיימת ע"כ לא רלוונטי לבקשה. מס' יח"ד : לא רלוונטי לבקשה זו. ממ"דים : לא רלוונטי לבקשה זו. מרפסות : לא רלוונטי לבקשה זו. שלביות ביצוע : תכנית 2625 א'- לא חל סעיף שלביות ביצוע. תימוכין קניינים : במעמד פתיחת התיק התקבלה חתימה של עיריית ירושלים שהינה בעלי הזכות בנכס . במסגרת ובאחריות הדסק. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : ניתן אישור בתאריך 14.11.23 - "לאשר את הבקשה" אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך 07.09.23 - "לאשר את הבקשה"		
--	--	--

אישור מחלקת הסדרי תנועה : ניתן אישור בתאריך 20.06.24 - "לאשר את הבקשה" אישור מבני ציבור : ניתן אישור בתאריך 18.09.24 - "לאשר את הבקשה" אישור מבני ציבור : ניתן אישור בתאריך 06.01.24 - "לאשר את הבקשה" נוהל בקרה הנדסית : בתב"ע 2625 א'- לא חל סעיף ניהול בקרה הנדסית. חוות דעת תכנונית : המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ע"כ אין מניעה לאשר. השולמו התנאים כנדרש. הוגשה תכנית בינוי התואמת שמה שמוצג התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות.		
	24/12/2023	דיון ברשות הרישוי

המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. שלביות ביצוע /תוכנית בינוי : תכנית 2625 א' סעיף 21 א'- אין להתיר בנייה בשטח התוכנית אלה על סמך תוכנית בינוי סופית טרם הוגשה תוכנית בינוי ויש להגיש זאת כתנאי לדיון בתיק . אישור מחלקת הסדרי תנועה : - יש להשלים תנאי זה. אישור מבני ציבור : - יש להשלים תנאי זה. אישור מבני דת : - יש להשלים תנאי זה.		: לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2625א תחילת תוקף : 09/07/1981 ייעוד הקרקע : שטח לבניין ציבורי	18/12/2023	חוות דעת תכנונית

התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : *2625א' - תחילת תוקף 09/07/1981. * תקנות התכנון והבניה. *תכנית מתאר 62. סטייה ניכרת : תבע 2625א' -לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי : בתבע 2625א' -קיים נספח בינוי כללי לא מפורט. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2021/6779.00 שהוגש מיום 21.11.2021 ע"י המח' למידע תכנוני. בחלקה זו לא סומנו קווי בניין, התוספת המוצעת ע"ג קונטור המבנה הקיים. שטח בניה : במקום חלה תב"ע 2625 א' המייעדת את המגרש לשטח לבניין ציבורי. בסעיף 10 להוראות תכנית 2625 א' - "השטחים הצבועים בתשריט בצבע חום מותחס בחום כהה הם שטחים לבנייני ציבור במקומות המיועדים לכך בכל שטח התכנית ויתוכננו בהתחשב במבנה הטופוגרפי, בבינוי ובפיתוח המתוארים. בתשריט הכל מתוך מגמה להשתלב כראוי ובהתאמה בסביבתם, הקמתם של בניינים ציבוריים כנ"ל טעונה היתרי בניה באישור הועדה המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית ומותנית בצירוף תכנית המושלמת בכל פרטי הפתוח והבינוי בקנ"מ שאינו קטן מ-250:1." עפ"י סעיף זה אין הגבלה בשטחי הבניה, בגובה וקווי בניין ובתנאי שישתלב כראוי ובהתאמה לסביבה . הבינוי המוצע הינו תוספת חצי קומה ע"ג הקונטור הקיים		
---	--	--

משתלב בסביבה ובבינוי ע"כ אין מניעה לאשר. עיקרי קיים בבקשה : 2275.67 מ"ר. עיקרי מוצע בבקשה : בשטח- 446.53 מ"ר. שירות קיים בבקשה : 170.56 מ"ר. שירות מוצע בבקשה : בשטח- 10.25 מ"ר. מס' קומות/ גבהים : בבקשה הנ"ל מוצע תוספת לקומה קיימת . מס' יח"ד : לא רלוונטי לבקשה זו. ממ"דים : לא מוצע ממ"ד. תנאי למתן היתר אישור פיקוד העורף. מרפסות : לא רלוונטי לבקשה זו. שלביות ביצוע /תוכנית בינוי : תכנית 2625 א' סעיף 21 א'- אין להתיר בנייה בשטח התוכנית אלה על סמך תוכנית בינוי סופית טרם הוגשה תוכנית בינוי ויש להגיש כתנאי למתן היתר . תימוכין קניינים : במעמד פתיחת התיק התקבלה חתימה של עיריית ירושלים שהינה בעלי הזכות בנכס כתנאי לפתיחת התיק.		
--	--	--

תנאי למתן היתר יהיה אישור של מחלקת נכסים. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : ניתן אישור בתאריך 14.11.23 - "לאשר את הבקשה" אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך 07.09.23 - "לאשר את הבקשה" אישור מחלקת הסדרי תנועה : טרם התקבל- יש להשלים תנאי זה. אישור מבני ציבור : טרם התקבל- יש להשלים תנאי זה. אישור מבני דת : טרם התקבל- יש להשלים תנאי זה. נוהל בקרה הנדסית : בתב"ע 2625 א'- לא חל סעיף נוהל בקרה הנדסית. חוות דעת תכנונית : המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות :		
---	--	--

עפ"י נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות.		
המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. שלביות ביצוע /תוכנית בינוי : תכנית 2625 א' סעיף 21 א'- אין להתיר בנייה בשטח התוכנית אלה על סמך תוכנית בינוי סופית טרם הוגשה תוכנית בינוי ויש להגיש כתנאי למתן היתר . אישור מחלקת הסדרי תנועה : - יש להשלים תנאי זה. אישור מבני ציבור : - יש להשלים תנאי זה. אישור מבני דת : - יש להשלים תנאי זה.	18/12/2023	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

--	--	--

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
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9
כן	אישור משרד הבריאות	10
	אין להתיר בנייה בשטח התוכנית אלה על סמך תכנית בינוי סופית טרם הוגשה תכנית בינוי ויש להגיש זאת	11
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	12
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	13
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	14

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

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

השולמו התנאים כנדרש.

והתקבלה תכנית בינוי שמספרה 497ב

סדר יום לוועדה מתאריך - 01/02/2026 - יד שבט תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/14
מספר בקשה	<u>2006/0705.03</u>
מספר סידורי	<u>14</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית גדר או קיר תמך בגובה של עד 3 מ, בניית גדר
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בניית גדר בהיקף לחלק מחלקה 106
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	ועדת בעלויות
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אבו זהרייה פריד
עורך הבקשה	אדריכל מוהנד עומר
מתכנן השלד	אבו אסבע אברהים
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

אל חדיביה 0 , בית חנינה

גוש	חלקה	בשלמות
30605	106	כן

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

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

ע"פ נתוני המערכת הופק בחלקה הנידונה מס' היתרים לא רלוונטי לבקשה זו.

מהות הבקשה המוצעת :

בשכונת בית חנינה, רח' אל חדיביה.

גוש : 30605 חלקה : 106.

מצב מוצע :

מפלס פיתוח :

מוצעת הכשרת גדר היקפית מוצעת.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

תום מועד התנגדויות בתאריך 02.12.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

x200f#x200f: #x200f# בנכס x200f#

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 106.

בוצע הליך פרסומי בתיק לפי תקנה 149 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות לקוחות במעמד התיק.

מידע קודם

מתאריך	
19/01/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	בהתייעצות שהתקיימה עם מנהל האגף, ממונה המרחבי ובוחנת התיק הוחלט כי יהיה ניתן לאשר את הבקשה בכפוף לתנאים המוצעים מטה :
	מוצעת גדר היקפית (במסלול רישוי מקוצר).
	גובה הגדר- המוצעת הינה -5.00 מ' כאשר ע"פ רישוי מקוצר ניתן בגובה מקסימלי המותר של 3 מ' – על ע"ב לצמצם את גובה הגדר המוצעת לכדי 3 מ' העומד במסלול רישוי מקוצר.
	אישור מודד- על ע"ב להמציא אישורו של מודד והמצאת מפה מצבית עם רקע ייעודי הקרקע בתחום הגדרות המוצעות בבקשה זו.
	חו"ד משפטית- על ע"ב להמציא חו"ד משפטית המאפשרת הכשרת הגדר הקיימת וזאת ע"י תיחום שטח שצ"פ או תחום

דרך עתידית המתוכנן ע"פ תוכנית 101-1079128 מגרשים 100, 201 ו-205.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 101-1079218 תחילת תוקף : ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : *101-1079128 -הופקדה בשנת 23/05/2024. סטייה ניכרת : ע"פ תבע 1079128 - סעיף 6.8- גובה הבינוי מירבי קווי בניין מפורטים. מס' קומות מרבי. ניוד שטחי בנייה משימושים אחרים למגורים. תכסית המגדל מעל המסד תעל על 600 מ"ר לכל היותר. שלביות הביצוע . מפלס הכניסה הקובעת למסחר יהיה בהתאם למפלס המדרכה והשצ"פ הנושקים. המוצע בבקשה לא רלוונטי לסעיפים אלה.	19/01/2026	חוות דעת תכנונית

נספח בינוי : בת ו כנית - 1079128 - מוצע בבקשה : מפלס פיתוח : מוצעת הכשרת גדר היקפית מוצעת- הגדר המוצעת הינה בשונה מנספח הבינוי, ע"פ הוראות התוכנית והתשריט גדר להריסה איננה בתחום המוצע בבקשה. קווי בניין : לא רלוונטי לבקשה זו. גדר : מוצעת גדר היקפית (במסלול רישוי מקוצר). גובה הגדר- המוצעת הינה -5.00 מ' כאשר ע"פ רישוי מקוצר ניתן בגובה מקסימלי המותר של 3 מ' – על ע"ב לצמצם את גובה הגדר המוצעת לכדי 3 מ' העומד במסלול רישוי מקוצר. אישור מודד- על ע"ב להמציא אישורו של מודד והמצאת מפה מצבית עם רקע ייעודי הקרקע בתחום הגדרות המוצעות בבקשה זו. חו"ד משפטית- על ע"ב להמציא חו"ד משפטית המאפשרת הכשרת הגדר הקיימת וזאת ע"י תיחום שטח שצ"פ או תחום דרך עתידית המתוכנן ע"פ תוכנית 101-1079128 מגרשים 100, 201 ו-205. שלביות ביצוע : לא רלוונטי לבקשה זו. תימוכין קניינים : במעמד פתיחת התיק התקבל אישור וועדת בעלויות בתאריך 01/09/2025 כי ישנם בעלים יחיד בחלקה הנדונה. תנאים טרם דיון :		
---	--	--

אישור הסדרי תנועה : ניתן אישור בתאריך 06.01.2026 - "לאשר את הבקשה". אישור מחלקת דרכים : ניתן אישור בתאריך 31.12.2025 - "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית : לא רלוונטי לבקשה זו. חוות דעת תכנונית : בהתייעצות שהתקיימה עם מנהל האגף, ממונה המרחבי ובוחנת התיק הוחלט כי יהיה ניתן לאשר את הבקשה בכפוף לתנאים המוצעים מטה : מוצעת גדר היקפית (במסלול רישוי מקוצר). גובה הגדר- המוצעת הינה 5.00 מ' כאשר ע"פ רישוי מקוצר ניתן בגובה מקסימלי המותר של 3 מ' – על ע"ב לצמצם את גובה הגדר המוצעת לכדי 3 מ' העומד במסלול רישוי מקוצר. אישור מודד- על ע"ב להמציא אישורו של מודד והמצאת מפה מצבית עם רקע ייעודי הקרקע בתחום הגדרות המוצעות בבקשה זו. חו"ד משפטית- על ע"ב להמציא חו"ד משפטית המאפשרת הכשרת הגדר הקיימת וזאת ע"י תיחום שטח שצ"פ או תחום דרך עתידית המתוכנן ע"פ תוכנית 101-1079128 מגרשים 100, 201 ו-205. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
--	--	--

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	11/11/2025	בניית גדר מסביב למגרש בגובה העולה על 1.5 מטר

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	1
	תשלום אגרת בניה	2
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	3
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	4
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	5

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בהתייעצות שהתקיימה עם מנהל האגף, ממונה המרחבי ובוחנת התיק הוחלט כי יהיה ניתן לאשר את הבקשה בכפוף לתנאים המוצעים מטה:

מוצעת גדר היקפית (במסלול רישוי מקוצר).

גובה הגדר- המוצעת הינה 5.00 מ' כאשר ע"פ רישוי מקוצר ניתן בגובה מקסימלי המותר של 3 מ' – על ע"ב לצמצם את גובה הגדר המוצעת לכדי 3 מ' העומד במסלול רישוי מקוצר.

אישור מודד- על ע"ב להמציא אישורו של מודד והמצאת מפה מצבית עם רקע ייעודי הקרקע בתחום הגדרות המוצעות בבקשה זו.

חוו"ד משפטית- על ע"ב להמציא חוו"ד משפטית המאפשרת הכשרת הגדר הקיימת וזאת ע"י תיחום שטח שצ"פ או תחום דרך עתידית המתוכנן ע"פ תוכנית 101-1079128 מגרשים 100, 201 ו- 205.

סדר יום לוועדה מתאריך - 01/02/2026 - יד שבט תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/14
מספר בקשה	<u>2023/0604.00</u>
מספר סידורי	<u>15</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בניין חדש בן 4 קומות, סה"כ 4 יח"ד.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נוהל מוכתר
הכשרת עבירה	כן
המבקש	מר שקיראת איאד
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות עלמי סאמי
מתכנן השלד	הנדסאי עבאסי מוחמד
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

אל ג'דיד 21, ג'בל מוקאבר

גוש	חלקה	בשלמות
		לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1007731	תחילת תוקף	13/05/2023	1	מגורים ב	638

תאור הבקשה

מדובר במגרש המיועד לאזור מגורים ב' המבקשים עפ"י תוכנית 1007731.

בתוכנית זו מוצעת הקמת בניין חדש בן 4 קומות. ללא קומת מרתף או חניה תת-קרקעית, הכולל בסך הכול 4 יחידות דיור.

מידע קודם

מתאריך	07/01/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
הבקשה נדונה ברשות רישוי בתאריך 22/05/2025 והוחלט לפרסם לפי סעיף 149 בהתאם לסעיף 149 הקלה לבניה שלא בהינף אחד.		

יחד עם זאת, מובהר כי ללא השלמת תנאי הבעלויות לא ניתן יהיה להעביר את הבקשה לפרסום. הבקשה כוללת נספח בינוי השונה מהנספח המאושר, ואינה כוללת את מרפסות הזיז המותרות על-פיו. כתוצאה מכך נדרשת הקלה לביצוע הבנייה בשלבים, מאחר והיעדר המרפסות משנה את אופן העמידה בדרישות הבינוי שנקבעו בתוכנית, תנאי זה אינו מהווה סטייה ניכרת ולכן ניתן לבקש בגינו הקלה. הבקשה הופנתה לפרסום כפי הנדרש לאחר מילוי המסמכים הנדרשים לעניין הבעלויות- אשר היוו תנאי לביצוע הפרסום, אשר נבדקו ע"י אני פירו בתאריך 09/11/2025 "אישורי בעלות משלימים התקבלו, אין מניעה להתקדם בבדיקת הבקשה". ההקלה שפורסמה הינה "הקלה בשינוי שלביות מנספח בינוי", ההקלה פורסמה כנדרש תום מועד להתנגדויות 23/12/2025, לא התקבלו התנגדויות מצד שכנים גובלים. יתר הנושאים ללא שינוי, ניתן לשוב ולאשר.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1007731 תחילת תוקף : 13/05/2023 ייעוד הקרקע : מגורים ב הבקשה נדונה ברשות רישוי בתאריך 22/05/2025 והוחלט לפרסם לפי סעיף 149 בהתאם לסעיף 149 הקלה לבניה שלא בהינף אחד. יחד עם זאת, מובהר כי ללא השלמת תנאי הבעלויות לא ניתן	07/01/2026	חוות דעת תכנונית

יהיה להעביר את הבקשה לפרסום. הבקשה כוללת נספח בינוי השונה מהנספח המאושר, ואינה כוללת את מרפסות הזיז המותרות על-פיו. כתוצאה מכך נדרשת הקלה לביצוע הבנייה בשלבים, מאחר והיעדר המרפסות משנה את אופן העמידה בדרישות הבינוי שנקבעו בתוכנית, תנאי זה אינו מהווה סטייה ניכרת ולכן ניתן לבקש בגינו הקלה. הבקשה הופנתה לפרסום כפי הנדרש לאחר מילוי המסמכים הנדרשים לעניין הבעלויות- אשר היוו תנאי לביצוע הפרסום, אשר נבדקו ע"י אני פירו בתאריך 09/11/2025 "אישורי בעלות משלימים התקבלו, אין מניעה להתקדם בבדיקת הבקשה". ההקלה שפורסמה הינה "הקלה בשינוי שלביות מנספח בינוי", ההקלה פורסמה כנדרש תום מועד להתנגדויות 23/12/2025, לא התקבלו התנגדויות מצד שכנים גובלים. יתר הנושאים ללא שינוי, ניתן לשוב ולאשר.		
-הקלה בשינוי שלביות מנספח בינוי.	02/12/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
מובאת הבקשה להחלטה לפרסום בהתאם לסעיף 149 הקלה לבניה שלא בהינף אחד. יחד עם זאת, מובהר כי ללא השלמת תנאי הבעלויות לא ניתן יהיה להעביר את הבקשה לפרסום. שלביות ביצוע "הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים" – אשר אינם עומדים בדרישה זו. הבקשה כוללת נספח בינוי השונה מהנספח המאושר, ואינה כוללת את מרפסות הזיז המותרות על-פיו. כתוצאה מכך נדרשת הקלה לביצוע הבנייה בשלבים, מאחר והיעדר המרפסות משנה את אופן העמידה בדרישות הבינוי שנקבעו בתוכנית, תנאי זה	22/05/2025	דיון ברשות הרישוי : לפרסם לפי סעיף 149

אינו מהווה סטייה ניכרת ולכן ניתן לבקש בגינו הקלה. לאור כך יש להפנות את הבקשה לבצועה הקלה בנושא במסגרת הבקשה הנוכחית. בעלויות "לפי בדיקת של אני פירו מיום 13.02.25 - מסמכי הבעלות לא תקינים, יש להשלים צו ירושה מול הדסק." ע"כ יש לקבל אישור בדבר השלמת תנאי זה. מובהר כי ללא השלמת תנאי זה, לא ניתן יהיה להעביר את הבקשה לפרסום. תיקונים עפ"י המצוין בתוכנית b.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1007731 תחילת תוקף : 13/05/2023 ייעוד הקרקע : מגורים ב מס' תוכנית שחלה בחלקה : 1007731 תחילת תוקף 13/05/2023 אזור מגורים ב'. תוכנית זו ביטלה תוכניות 2683 א' ו – תכנית מתאר 62. סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התוכנית החלה בחלקה הנדונה : מס' קומות / קווי בניין. נספח בינוי	12/05/2025	חוות דעת תכנונית

קיים נספח בינוי מפורט, מוצע בשונה מנספח הבינוי. עם זאת, נספח זה הינו מנחה, ולא בוצעה בגינו הקלה. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש 2023/6350.00 מיום : 30/07/2023 ע"י המח' למידע. לא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. מספר קומות מספר קומות מותר עפ"י תוכנית הינו 4. מס קומות מוצע הינו 4 כמותר. גבהים גובה הבניין המותר הינו 12.92 מטר מעל זה יותר חדר עליה לגג. הגובה המוצע הוא 15.80 מטר אין מניעה לאשר. מספר יחידות דיור מותר 4 יח"ד מבקשים 4 עומדים במותר. שלביות ביצוע		
---	--	--

"הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים" – אשר אינם עומדים בדרישה זו. הבקשה כוללת נספח בינוי השונה מהנספח המאושר, ואינה כוללת את מרפסות הזיז המותרות על-פיו. כתוצאה מכך נדרשת הקלה לביצוע הבנייה בשלבים, מאחר והיעדר המרפסות משנה את אופן העמידה בדרישות הבינוי שנקבעו בתוכנית, תנאי זה אינו מהווה סטייה ניכרת ולכן ניתן לבקש בגינו הקלה. לאור כך יש להפנות את הבקשה לבצועה הקלה בנושא במסגרת הבקשה הנוכחית. בעלויות "לפי בדיקת של אני פירו מיום 13.02.25 - מסמכי הבעלות לא תקינים, יש להשלים צו ירושה מול הדסק." ע"כ יש לקבל אישור בדבר השלמת תנאי זה. מובהר כי ללא השלמת תנאי זה, לא ניתן יהיה להעביר את הבקשה לפרסום. שטחי בניה שטחים עיקריים: אחוזי הבניה המותרים עפ"י טבלה 5 הם 575 מ"ר, הכוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתוכנית זו. שטח עיקרי מוצע הינו: 470.11 מ"ר שטח עיקרי מותר הינו 496 מ"ר עומדים במותר. שטחי שרות: שטחי שירות מוצע הוא 78.72 מ"ר שטח שירות מותר הינו 79 מ"ר עומדים במותר.		
--	--	--

תכסית מותר עפ"י תב"ע 21% משטח המגרש, שטח המגרש 638 מ"ר, שטח התכסית הינו 134 מ"ר עומדים במותר. ממדים מוצע 4 ממ"דים בהתאם למספר יח"ד המוצעת אישורם יהיה מותנה באישור פיקוד העורף. ניהול מי נגר הציג חישוב המוכיח על-כך ע"ג הרמוניקה כנדרש. פיתוח שטח פתרון צובר גז הוצג ע"י בלוני גז ניתן לראות ע"ג התוכנית. קירות תמך מוצעים פחת מ 3 מ' בגבול חלקה כך שהם עונים לתקנון. תנאים טרם דיון חוות דעת איכות סביבה – מאשר בתאריך 26/09/24. חוות דעת אגף שפ"ע – מאשר בתאריך 01/04/2024. חוות דעת אגף תברואה – מאשר בתאריך 25/06/2024 חוות דעת מח' הסדרי תנועה – מאשר בתאריך 02/06/2024 בוצע התאמה. חוות דעת מחלקת דרכים – מאשר בתאריך 07/11/24. חוות דעת מחלקת המאור – מאשר בתאריך 31/03/2024. התנגדויות		
--	--	--

לא התקבלו התנגדויות. חוות דעת אדריכלית		
מובאת הבקשה להחלטה לפרסום בהתאם לסעיף 149 הקלה לבניה שלא בהינף אחד. יחד עם זאת, מובהר כי ללא השלמת תנאי הבעלויות לא ניתן יהיה להעביר את הבקשה לפרסום. שלביות ביצוע "הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים" – אשר אינם עומדים בדרישה זו. הבקשה כוללת נספח בינוי השונה מהנספח המאושר, ואינה כוללת את מרפסות הזיז המותרות על-פיו. כתוצאה מכך נדרשת הקלה לביצוע הבנייה בשלבים, מאחר והיעדר המרפסות משנה את אופן העמידה בדרישות הבינוי שנקבעו בתוכנית, תנאי זה אינו מהווה סטייה ניכרת ולכן ניתן לבקש בגינו הקלה. לאור כך יש להפנות את הבקשה לבצועה הקלה בנושא במסגרת הבקשה הנוכחית. בעלויות "לפי בדיקת של אני פירו מיום 13.02.25 - מסמכי הבעלות לא תקינים, יש להשלים צו ירושה מול הדסק." ע"כ יש לקבל אישור בדבר השלמת תנאי זה. מובהר כי ללא השלמת תנאי זה, לא ניתן יהיה להעביר את הבקשה לפרסום. תיקונים עפ"י המצוין בתוכנית b.	12/05/2025	הכנת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149

התיק מובא לדחייה עקב אי השלמת תנאים טרם דיון כמו כן מוצע כאן בשונה מנספח הבינוי ולכן על עורך הבקשה לבצע הקלות בנושא היות ולא מהווה סטייה ניכרת ולכן יש לעורך את התוכנית כנדרש. נספח בינוי קיים נספח בינוי מפורט, מוצע בשונה מנספח הבינוי, הנספח מנחה ולכן לא מחייב הקלה. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש 2023/6350.00 מיום: 30/07/2023 ע"י המח' למידע. נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים בחזית הדרומית אשר מהווה סטייה ניכרת על עורך הבקשה לבקש בתחום קווי הבניין המותרים ע"מ לאשר תוכנית זו. ניהול מי נגר לפי סעיף 3.6 יותרו לפחות 15% שטחים חדרי מים. לפיכך יש להציג חישוב המוכיח על-כך ע"ג הרמוניקה כנדרש. פיתוח שטח יש להציג פתרון לגז בן אם צובר או פתרון אחר בתוכנית. קירות תמך מוצעים מעל 3.0 מ' בגבול חלקה מה שמחייב פרסום הקלה. תנאים טרם דיון	03/09/2024	דיון ברשות הרישוי : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון
---	------------	--

מח' איכות סביבה – התקבלה דחייה בתאריך 16/07/2024. חוות דעת מחלקת דרכים – התקבלה דחייה בתאריך 02/07/2024. הסדרי תנועה – התקבל אישור בתאריך 02/06/2024, יש להתאים את הבקשה לאישור שניתן. תיקונים עפ"י המצוין בתוכנית 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 : 1007731 תחילת תוקף : 13/05/2023 ייעוד הקרקע : מגורים ב מס תוכנית שחלה בחלקה : 1007731 תחילת תוקף 13/05/2023 אזור מגורים ב'. תוכנית זו ביטלה תוכניות 2683 א' ו – תכנית מתאר 62.	15/08/2024	חוות דעת תכנונית

סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התוכנית החלה בחלקה הנדונה : מס' קומות / קווי בניין. נספח בינוי קיים נספח בינוי מפורט, מוצע בשונה מנספח הבינוי, הנספח מנחה ולכן לא מחייב הקלה. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש 2023/6350.00 מיום: 30/07/2023 ע"י המח' למידע. נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים בחזית הדרומית אשר מהווה סטייה ניכרת על עורך הבקשה לבקש בתחום קווי הבניין המותרים ע"מ לאשר תוכנית זו. מספר קומות מס' קומות מותר עפ"י תוכנית הינו 4. מס' קומות מוצע הינו 4 כמותר. גבהים גובה הבניין המותר הינן 12.92 מטר, מעל זה יותר חדר עלייה לגג.		
--	--	--

הגובה המוצע הוא 15.80 מטר אין מניעה לאשר. _____ מספר יח"ד מותר 4 יח"ד מבקשים 4 – עומדים במותר. _____ שלביות ביצוע "הבניה תבוצע בהינף אחד – לא תותר בניה בשלבים". – עומדים בדרישה. _____ שטחי בניה עפ"י סעיף טבלה 5 בתקנון התוכנית אחוזי הבניה המרביים המותרים הם 575 מ"ר אחוזי הבניה האלו כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתוכנית זו. שטח עיקרי מוצע: 459.56 מ"ר - שטח עיקרי מותר הינו 496 מ"ר עומדים במותר. _____ שטחי שרות שטח שירות מוצע: 78.72 מ"ר – שטח שירות מותר הינו 79 מ"ר עומדים במותר. _____ תכסית מותר עפ"י תב"ע 21% משטח המגרש, שטח המגרש 638 מ"ר,		
--	--	--

שטח התכסית הינו 134 מ"ר עומדים במותר. ממדים מוצע 4 ממ"דים בהתאם למספר יח"ד המוצעת אישורם יהיה מותנה באישור פיקוד העורף. חיזוק מבנים, תמא 38 לא נדרש מדובר בבניין חדש. ניהול מי נגר לפי סעיף 3.6 יותרו לפחות 15% שטחים חדרי מים. לפיכך יש להציג חישוב המוכיח על-כך ע"ג הרמוניקה כנדרש. פיתוח שטח יש להציג פתרון לגז בן אם צובר או פתרון אחר בתוכנית. קירות תמך מוצעים מעל 3.0 מ' בגבול חלקה מה שמחייב פרסום הקלה. תנאים טרם דיון מח' איכות סביבה – התקבלה דחייה בתאריך 16/07/2024. אגף שפ"ע – מאשר בתאריך 01/04/2024. אגף תברואה – מאשר בתאריך 25/06/2024. הסדרי תנועה – מאשר בתאריך 02/06/2024, יש להתאים את הבקשה לאישור שניתן. חוות דעת מחלקת דרכים – התקבלה דחייה בתאריך 02/07/2024. חוות דעת מח' המאור - מאשר בתאריך 31/03/2024.		
--	--	--

התנגדויות לא התקבלו התנגדויות.		
התיק מובא לדחייה עקב אי השלמת תנאים טרם דיון כמו כן מוצע כאן בשונה מנספח הבינוי ולכן על עורך הבקשה לבצע הקלות בנושא היות ולא מהווה סטייה ניכרת ולכן יש לעורך את התוכנית כנדרש. _____ נספח בינוי קיים נספח בינוי מפורט, מוצע בשונה מנספח הבינוי, הנספח מנחה ולכן לא מחייב הקלה. _____ קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש 2023/6350.00 מיום: 30/07/2023 ע"י המח' למידע. נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים בחזית הדרומית אשר מהווה סטייה ניכרת על עורך הבקשה לבקש בתחום קווי הבניין המותרים ע"מ לאשר תוכנית זו. ניהול מי נגר לפי סעיף 3.6 יותרו לפחות 15% שטחים חדרי מים. לפיכך יש להציג חישוב המוכיח על-כך ע"ג הרמוניקה כנדרש. _____ פיתוח שטח יש להציג פתרון לגז בן אם צובר או פתרון אחר בתוכנית.	15/08/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

קירות תמך מוצעים מעל 3.0 מ' בגבול חלקה מה שמחייב פרסום הקלה. תנאים טרם דיון מח' איכות סביבה – התקבלה דחייה בתאריך 16/07/2024. חוות דעת מחלקת דרכים – התקבלה דחייה בתאריך 02/07/2024. הסדרי תנועה – התקבל אישור בתאריך 02/06/2024, יש להתאים את הבקשה לאישור שניתן. תיקונים עפ"י המצוין בתוכנית a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו / או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים – בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
---	--	--

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	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 הגיוון	11

12	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
13	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
14	חוות דעת רשות העתיקות.
15	יהיה רישום התצ"ר
16	יהיה אישור המחלקה לבטיחות בדרכים על דרישה לכתובת.
17	אישור סופי מח' דרכים ע"פ דרישתם בדבר ביצוע דרך הגישה ותיאום.
18	תצהיר חתום של עורך הבקשה
19	תצהיר חתום של מתכנן השלד
20	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

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

הבקשה נדונה ברשות רישוי בתאריך 22/05/2025 והוחלט לפרסם לפי סעיף 149 בהתאם לסעיף 149 הקלה לבניה שלא בהינף אחד.

יחד עם זאת, מובהר כי ללא השלמת תנאי הבעלויות לא ניתן יהיה להעביר את הבקשה לפרסום.

הבקשה כוללת נספח בינוי השונה מהנספח המאושר, ואינה כוללת את מרפסות הזיז המותרות על-פיו. כתוצאה מכך נדרשת הקלה לביצוע הבנייה בשלבים, מאחר והיעדר המרפסות משנה את אופן העמידה בדרישות הבינוי שנקבעו בתוכנית, תנאי זה אינו מהווה סטייה ניכרת ולכן ניתן לבקש בגינו הקלה.

הבקשה הופנתה לפרסום כפי הנדרש לאחר מילוי המסמכים הנדרשים לעניין הבעלויות- אשר היוו תנאי לביצוע הפרסום, אשר נבדקו ע"י אני פירו בתאריך 09/11/2025 "אישורי בעלות משלימים התקבלו, אין מניעה להתקדם בבדיקת הבקשה".

ההקלה שפורסמה הינה "הקלה בשינוי שלביות מנספח בינוי", ההקלה פורסמה כנדרש תום מועד להתנגדויות 23/12/2025, לא התקבלו התנגדויות מצד שכנים גובלים.

יתר הנושאים ללא שינוי, ניתן לשוב ולאשר.

סדר יום לוועדה מתאריך - 01/02/2026 - יד שבט תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/14
מספר בקשה	<u>2012/0349.01</u>
מספר סידורי	<u>16</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה, תוספת בניה על גג בניין מגורים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת שתי קומות מעל לבניין קיים בן שתי קומות מעל קומת חניה תת-קרקעית, ותוספת יח"ד, סה"כ 12 יח"ד.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נוהל מוכתר
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אבו טיר עמאד
עורך הבקשה	אדריכל חמאד מוסא
מתכנן השלד	מהנדס עבדו זיאד
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

אבו ע'נים 1, צור באהר

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2302א	תחילת תוקף	08/10/1999			
2302א	תחילת תוקף	08/10/1999			
870931	תחילת תוקף	08/11/2021			
870931	תחילת תוקף	08/11/2021			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

נמצא היתר מקורי מס 2012/349 לבניין חדש בן שתי קומות מעל קומת מרתף, סה"כ 6 יח"ד.

מהות הבקשה :

מצב קיים : בניין חדש בן שתי קומות מעל קומת מרתף, סה"כ 6 יח"ד וגג שטוח.

בשכונת אבו ע'נים.

מוצב מוצע :

מוצע תוספת של 2 קומות מעל הקיים ו - 6 יח"ד נוספות.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות.

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך: 21/06/2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

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

מידע קודם

מתאריך	
12/01/2026	הכנת המלצה תכנונית: לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
	הבקשה נידונה בתאריך 03/12/2024 בוועדת רישוי. החלטת הוועדה- " לדחות במתכונת המוצעת" לאחר דיון, הוגשה הרמוניקה מתוקנת.
	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 להעברה לגורמים.
12/01/2026	חוות דעת תכנונית
	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 870931 תחילת תוקף: 08/11/2021

ייעוד הקרקע: הבקשה נידונה בתאריך 03/12/2024 בוועדת רישוי. החלטת הוועדה - " לדחות במתכונת המוצעת " לאחר דיון, הוגשה הרמוניקה מתוקנת. הבקשה נדחתה מהסיבות המפורטות להלן, בצירוף התייחסות לכל אחת מהן: היות וישנה חריגה בזכויות הבניה המותרים וכן צורך בתיקון הבקשה ע"פ המפורט להלן, יש לציין שבבדיקת הבעלויות ע"פ הנוהל המעודכן נמצא שקיים מס רכוש ישראלי והמסמכים תקינים. סטייה ניכרת: ע"פ התכנית, סעיף 4.1.2 ג' קיים סעיף סטייה ניכרת לעניין: מס קומות וקווי הבניין. עורך הבקשה לא הציג קווי בנין בכל תכניות הקומות, בבקשה המוצעת לכן אין באפשרות הבוחן לבחון באם עומד בסעיף זה לעניין קווי הבניין אך עורך הבקשה עומד בעניין מס הקומות כנדרש. – ע.ב הוסיף קווי בניין בהרמוניקה, ולאחר בדיקה, נראה כי אין חריגות מקווי הבניין המאושרים. נספח בינוי: התכנית החלה קיים נספח בינוי מנחה ומחייב לעניין: גובה ומס קומות. המוצע תואם נספח בינוי אך קיימים מס ההערות לתיקון ע"ג הרמוניקה a. - הערות תוקנו כנדרש. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 12/02/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. אין דרך לבחון באם יש חריגות מקווי הבניין כיוון שעורך הבקשה לא הציג קו בניין בכלל התכניות, סעיף זה יבחן לאחר תיקון התיק והוספת קווי בניין כנדרש. – כמפורט בסעיף סטייה ניכרת.		
--	--	--

גובה בניה : מותר ע"פ תכנית : 12.48 מ' זהו גובה רצפת הגג מעל מפלס 0.00 שהוא 692.50 מעל מפלס זה יותרו חלל עליה בגג ומעקה תקני בלבד. הגובה המוצע בבקשה הינו +12.48 שהוא 704.98 הגובה הסופי אינו תואם את הגובה המאושר עפ"י התכנית החלה לכן יש לפרסם הקלה לעניין גובה המפלס הסופי שעולה על המותר או להתאים לדרישה. נבדק בשנית, המוצע עומד בנדרש. שטחי בניה : ש. עיקרי : מעל הכניסה הקובעת. מותר עפ"י תב"ע : 1093.49 מ"ר קיים : 538.14 מ"ר. מוצע : 566.85 מ"ר. סה"כ : 1,140.72 מ"ר. השטח העיקרי הקיים והמוצע בבקשה אינו עומד בסך השטחים המותרים בנוסף עורך הבקשה אינו מציג את סך שטחים הקיימים אשר אושרו בהיתר קודם- יש לדייק עפ"י הקיים בהיתר ולצמצם למותר. שטח שירות מעל הכניסה הקובעת : מותר עפ"י תב"ע : 191.56 מ"ר קיים : 108.07 מ"ר. מוצע : 137.19 מ"ר סה"כ : 245.26 מ"ר שיטחי השירות הקיים והמוצע בבקשה אינו עומד בסך השטחים המותרים בנוסף עורך הבקשה אינו מציג		
--	--	--

את סך שטחים הקיימים אשר אושרו בהיתר קודם- יש לדייק עפ"י הקיים בהיתר ולצמצם למותר. ש. שירות: מתחת לקרקע: מותר עפ"י תב"ע: 491 מ"ר קיים: 443.46 מ"ר. מוצע: 50.05 מ"ר סה"כ: 493.51 מ"ר שיטחי השירות הקיים והמוצע בבקשה אינו עומד בסך השטחים המותרים בנוסף עורך הבקשה אינו מציג את סך שטחים הקיימים אשר אושרו בהיתר קודם- יש לדייק עפ"י הקיים בהיתר ולצמצם למותר. כעת, לאחר הצגת השטחים הקיימים והמוצעים, עפ"י טבלת חישובי השטחים בהרמוניקה: שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת- (לפי טבלת זכויות 5, מותר 1093.49 מ"ר) קיים- 576.49 מ"ר. מוצע- 629.22 מ"ר. סה"כ: 1091.94 מ"ר. -המוצע עומד במותר. *עפ"י טבלת זכויות 5, שטח מרפסות מוצע (מעבר לשטח העיקרי) הינו- 120 מ"ר. עפ"י טבלת חישובי השטחים, שטח עיקרי מוצע למרפסות- 113.77 מ"ר. -המוצע עומד במותר.		
---	--	--

שטח שירות מעל הכניסה הקובעת- (לפי טבלת זכויות 5, מותר 191.56 מ"ר) קיים- 72.42 מ"ר. מוצע- 116.89 מ"ר. סה"כ : 189.31 מ"ר. המוצע עומד במותר. שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת- (לפי טבלת זכויות 5, מותר 491 מ"ר) קיים- 437.06 מ"ר. מוצע- 46.66 מ"ר. סה"כ : 483.72 מ"ר. המוצע עומד במותר. ממ"ד : מוצע תוספת קיר ממ"ד לממ"ד קיים בהיתר קודם לא ברורה התוספת המוצעת כיוון שהינו ממ"ד קיים. על עורך הבקשה להציג את הקיר המוצע להריסה בקומת הקרקע וקומה א' בכל הממ"דים הקיימים. - בוצע כנדרש. הוראות בינוי : עפ"י סעיף 4.1.2' א' גובה קירות התמך לא יעלה מעל 3 מ' וידורגו ככל שיידרש - עפ"י gis נראה כי הקירות לא נבנו עפ"י דרישה זו לכן יש להציג קירות אלו להריסה עד לגובה המותר או לפרסם הקלה. גובה הגדרות החזית החלקה הפונה אל הרחוב לא יעלה על 1.20 מ' - עפ"י gis נראה כי הקירות לא נבנו עפ"י דרישה זו לכן יש להציג קירות אלו להריסה עד לגובה המותר או לפרסם הקלה. — סומנו הריסות ע"ג תכנית הפיתוח כנדרש. יש להציג ע"ג כל החזיתות את סוג האבן עפ"י התכנית החלה ולרשום כדוגמת הקיים. - בוצע כנדרש.		
---	--	--

מרפסות : מרפסות מקורות יש לחשב כשטח עיקרי למרפסות ולהראות שעומדים ב-120 מ"ר המותרים, בנוסף כלל שטח מרפסות הזיז שכלאו בין 3 קירות יש לחשב כשטח עיקרי למרפסות או כשטח עיקרי רגיל. מפלס +0.00 מוצעת מרפסת בחזית צפונית -אין לאשר מרפסת זו כמרפסת, יש לחשב שטח זה כשטח עיקרי למרפסות/עיקרי כיוון שכלאו בין 3 קירות. מפלס :+3.12 • מוצעות מרפסות בחזית צפונית אין לאשר מרפסות אלו כמרפסות זיז, יש לחשב שטח זה כשטח עיקרי למרפסות/ עיקרי כיוון שכלאו בין 3 קירות. • מוצעות מרפסות החזית דרומית נראה כי גובה המחיצה בין המרפסות הינו גובה קומה לכן הופך את המרפסת לשטח עיקרי כיוון שהינו שטח הכלאו בין 3 קירות על עורך הבקשה להוריד את גובה המחצה ל-1.80 מ' כדי לחשבם כמרפסת זיז, באם יחושב כמרפסת זיז יש לחשב מרפסת זיז מקורה (שטח עיקרי למרפסות בצבע כחול). • מוצעות מרפסות זיז מקורות בחזית מזרחית יש לחשב במניין השטחים העיקריים למרפסות הניתנו עפ"י טבלה 5)שטח עיקרי למרפסות בצבע כחול). • מוצעות מרפסות זיז לא מקורה על עורך הבקשה לחשב את מרפסות אלו כמקורות חלקים כיוון שקיימות מרפסות הקומה מעל (שטח עיקרי למרפסות בצבע כחול). בנוסף נראה כי גובה המחיצה בין המרפסות הינו גובה קומה לכן הופך את המרפסת לשטח עיקרי כיוון שהינו שטח הכלאו בין 3 קירות על עורך הבקשה להוריד את גובה המחצה ל-1.80 מ' כדי לחשבם כמרפסת זיז מפלס :+6.07		
--	--	--

• בחזית צפונית לא חושבו המרפסות המוצגות בתכנית יש לחשב כנדרש. • בחזית דרומית לא חושבו המרפסות המוצגות בתכנית יש לחשב כנדרש. • בחזית מזרחית מוצעות מרפסות זיז מקורות חלקית- השטחים אשר חושבו כמרפסת זיז מקורות יש לחשב כשטח עיקרי כיוון ששטח זה כלאו בין 3 קירות, או לחלופין להרחיק את המרפסות מגרם המדרגות כדי לא יהווה שטח כלאו. • חזית מערבית מוצגות מרפסות זיז לא מקורות אך לא חושבו במניין השטחים- יש לחשב. בנוסף נראה כי גובה המחיצה בין המרפסות הינו גובה קומה לכן הופך את המרפסת לשטח עיקרי כיוון שהינו שטח הכלאו בין 3 קירות על עורך הבקשה להוריד את גובה המחצה ל1.80-מ' כדי לחשבם כמרפסת זיז. מפלס : 9.05+ בקומה זו מוצגות מרפסות גג במהשך לשטח עיקרי המוצע בקומה, עורך הבקשה אינו חישב את המרפסות הללו יש לחשב כנדרש, בנוסף קיימות מרפסות אשר כלואו בין 3 קירות הנדרשות בחישוב כשטח עיקרי, ראה הרמוניקה a. - כעת שטחי המרפסות חושבו כנדרש וגובה המחיצות בין המרפסות בגובה של 1.80 מ'. ניהול מי נגר : עפ"י התכנית החלה סעיף 6.3 יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים בתוך שטח המגרש- על עורך הבקשה להציג ע"ג ההרמוניקה כי קיימים האחוזים הנדרשים לחילחול המים. – בוצע כנדרש. אישור חיזוק מבנים : עפ"י הצהרת מהנדס לא נדרש בבקשה הנידונה. אך עפ"י סעיף 6.4 נדרש לתוספות המוצעות בבדיקה בדבר		
---	--	--

הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן 413 יש להשלים כנדרש . – הושלם כנדרש. •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 להעברה לגורמים.		
היות וישנה חריגה בזכויות הבניה המותרים וכן צורך בתיקון הבקשה ע"פ המפורט להלן, יש לציין שבבדיקת הבעלויות ע"פ הנוהל המעודכן נמצא שקיים מס רכוש ישראלי והמסמכים תקינים. סטייה ניכרת : ע"פ התכנית, סעיף 1.2.4ג' קיים סעיף סטייה ניכרת לעניין : מס קומות וקווי הבניין. עורך הבקשה לא הציג קווי בנין בכל תכניות הקומות, בבקשה המוצעת לכן אין באפשרות הבוחן לבחון באם עומד בסעיף זה לעניין קווי הבניין אך עורך הבקשה עומד בעניין מס הקומות כנדרש. נספח בינוי : התכנית החלה קיים נספח בינוי מנחה ומחייב לעניין : גובה ומס קומות. המוצע תואם נספח בינוי אך קיימים מס ההערות לתיקון ע"ג הרמוניקה a. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 12/02/2023 ע"י המח' למידע תכנוני.	03/12/2024	דיון ברשות הרישוי : לדחות במתכונת המוצעת

אין דרך לבחון באם יש חריגות מקווי הבניין כיוון שעורך הבקשה לא הציג קו בניין בכלל התכניות, סעיף זה יבחן לאחר תיקון התיק והוספת קווי בניין כנדרש. גובה בניה : מותר ע"פ תכנית : 12.48 מ' זהו גובה רצפת הגג מעל מפלס 0.00 שהוא 692.50 מעל מפלס זה יותרו חלל עליה בגג ומעקה תקני בלבד. הגובה המוצע בבקשה הינו +12.48 שהוא 704.98 הגובה הסופי אינו תואם את הגובה המאושר עפ"י התכנית החלה לכן יש לפרסם הקלה לעניין גובה המפלס הסופי שעולה על המותר או להתאים לדרישה. שטחי בניה : ש. עיקרי : מעל לכניסה הקובעת. מותר עפ"י תב"ע : 1093.49 מ"ר קיים : 538.14 מ"ר. מוצע : 566.85 מ"ר. סה"כ : 1,140.72 מ"ר. השטח העיקרי הקיים והמוצע בבקשה אינו עומד בסך השטחים המותרים בנוסף עורך הבקשה אינו מציג את סך שטחים הקיימים אשר אושרו בהיתר קודם- יש לדייק עפ"י הקיים בהיתר ולצמצם למותר. ש. שירות : מתחת לקרקע : מותר עפ"י תב"ע : 491 מ"ר קיים : 443.46 מ"ר. מוצע : 50.05 מ"ר סה"כ : 493.51 מ"ר		
---	--	--

שיטחי השירות הקיים והמוצע בבקשה אינו עומד בסך השטחים המותרים בנוסף עורך הבקשה אינו מציג את סך שטחים הקיימים אשר אושרו בהיתר קודם- יש לדייק עפ"י הקיים בהיתר ולצמצם למותר. מעל לקרקע: מותר עפ"י תב"ע: 191.56 מ"ר קיים: 108.07 מ"ר. מוצע: 137.19 מ"ר סה"כ: 245.26 מ"ר שיטחי השירות הקיים והמוצע בבקשה אינו עומד בסך השטחים המותרים בנוסף עורך הבקשה אינו מציג את סך שטחים הקיימים אשר אושרו בהיתר קודם- יש לדייק עפ"י הקיים בהיתר ולצמצם למותר. ממ"ד: מוצע תוספת קיר ממ"ד לממ"ד קיים בהיתר קודם לא ברורה התוספת המוצעת כיוון שהינו ממ"ד קיים. על עורך הבקשה להציג את הקיר המוצע להריסה בקומת הקרקע וקומה א' בכל הממ"דים הקיימים. בנוסף יש לציין האם נבנה לא עפ"י היתר קודם והינו הכשרת עבירה. הוראות בינוי: עפ"י סעיף 4.1.2 א' גובה קירות התמך לא יעלה מעל 3 מ' וידורגו ככל שיידרש- עפ"י gis נראה כי הקירות לא נבנו עפ"י דרישה זו לכן יש להציג קירות אלו להריסה עד לגובה המותר או לפרסם הקלה. גובה הגדרות החזית החלקה הפונה אל הרחוב לא יעלה על 1.20 מ'- עפ"י gis נראה כי הקירות לא נבנו עפ"י דרישה זו לכן יש להציג קירות אלו להריסה עד לגובה המותר או לפרסם הקלה. יש להציג ע"ג כל החזיתות את סוג האבן עפ"י התכנית החלה ולרשום כדוגמת הקיים. מרפסות: מרפסות מקורות יש לחשב כשטח עיקרי למרפסות ולהראות שעומדים ב-120 מ"ר המותרים, בנוסף כלל שטח מרפסות הזיז שכלאו בין 3 קירות יש לחשב כשטח עיקרי למרפסות או כשטח עיקרי רגיל.		
--	--	--

מפלס +0.00 מוצעת מרפסת בחזית צפונית -אין לאשר מרפסת זו כמרפסת, יש לחשב שטח זה כשטח עיקרי למרפסות/עיקרי כיוון שכלאו בין 3 קירות. מפלס +3.12 : מוצעות מרפסות בחזית צפונית אין לאשר מרפסות אלו כמרפסות זיז, יש לחשב שטח זה כשטח עיקרי למרפסות/ עיקרי כיוון שכלאו בין 3 קירות. מוצעות מרפסות החזית דרומית נראה כי גובה המחיצה בין המרפסות הינו גובה קומה לכן הופך את המרפסת לשטח עיקרי כיוון שהינו שטח הכלאו בין 3 קירות על עורך הבקשה להוריד את גובה המחצה ל-1.80מ' כדי לחשבם כמרפסת זיז, באם יחושב כמרפסת זיז יש לחשב מרפסת זיז מקורה (שטח עיקרי למרפסות בצבע כחול). מוצעות מרפסות זיז מקורות בחזית מזרחית יש לחשב במניין השטחים העיקריים למרפסות הניתנו עפ"י טבלה 5(שטח עיקרי למרפסות בצבע כחול). מוצעות מרפסות זיז לא מקורה על עורך הבקשה לחשב את מרפסות אלו כמקורות חלקים כיוון שקיימות מרפסות הקומה מעל (שטח עיקרי למרפסות בצבע כחול). בנוסף נראה כי גובה המחיצה בין המרפסות הינו גובה קומה לכן הופך את המרפסת לשטח עיקרי כיוון שהינו שטח הכלאו בין 3 קירות על עורך הבקשה להוריד את גובה המחצה ל-1.80מ' כדי לחשבם כמרפסת זיז. מפלס +6.07 : בחזית צפונית לא חושבו המרפסות המוצגות בתכנית יש לחשב כנדרש. בחזית דרומית לא חושבו המרפסות המוצגות בתכנית יש לחשב כנדרש. בחזית מזרחית מוצעות מרפסות זיז מקורות חלקית - השטחים אשר חושבו כמרפסת זיז מקורות יש לחשב כשטח עיקרי כיוון ששטח זה כלאו בין 3 קירות, או לחלופין להרחיק את המרפסות מגרם המדרגות כדי לא יהווה שטח כלאו. חזית מערבית מוצגות מרפסות זיז לא מקורות אך לא חושבו במניין השטחים- יש לחשב. בנוסף נראה כי גובה המחיצה בין המרפסות הינו גובה קומה לכן הופך את המרפסת לשטח עיקרי כיוון שהינו שטח הכלאו בין 3 קירות על עורך הבקשה להוריד את גובה המחצה ל-1.80מ' כדי לחשבם כמרפסת זיז. מפלס +9.05 : בקומה זו מוצגות מרפסות גג במהשך לשטח עיקרי המוצע בקומה, עורך הבקשה אינו חישב את המרפסות הללו יש לחשב		
---	--	--

כנדרש, בנוסף קיימות מרפסות אשר כלואו בין 3 קירות הנדרשות בחישוב כשטח עיקרי, ראה הרמוניקה a. ניהול מי נגר : עפ"י התכנית החלה סעיף 6.3 יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים בתוך שטח המגרש- על עורך הבקשה להציג ע"ג ההרמוניקה כי קיימים האחוזים הנדרשים לחילחול המים. תנאים טרם דיון : הסדרי תנועה : התקבל אישור מתאריך 15/08/2024 ע"י זבריקו בת אל- יש להתאים במדויק את המוצע בבקשה עפ"י אישור תכנית הסדרי תנועה. אישור חיזוק מבנים : עפ"י הצהרת מהנדס לא נדרש בבקשה הנידונה. אך עפ"י סעיף 6.4 נדרש לתוספות המוצעות בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן 413- יש להשלים כנדרש . 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.		
היות וישנה חריגה בזכויות הבניה המותרים וכן צורך בתיקון הבקשה ע"פ המפורט להלן, יש לציין שבבדיקת הבעלויות ע"פ הנוהל המעודכן נמצא שקיים מס רכוש ישראלי והמסמכים תקינים.	04/11/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

סטייה ניכרת : ע"פ התכנית, סעיף 4.1.2.ג' קיים סעיף סטייה ניכרת לעניין : מס קומות וקווי הבניין. עורך הבקשה לא הציג קווי בנין בכל תכניות הקומות, בבקשה המוצעת לכן אין באפשרות הבוחן לבחון באם עומד בסעיף זה לעניין קווי הבניין אך עורך הבקשה עומד בעניין מס הקומות כנדרש. נספח בינוי : התכנית החלה קיים נספח בינוי מנחה ומחייב לעניין : גובה ומס קומות. המוצע תואם נספח בינוי אך קיימים מס ההערות לתיקון ע"ג הרמוניקה a. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 12/02/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. אין דרך לבחון באם יש חריגות מקווי הבניין כיוון שעורך הבקשה לא הציג קו בניין בכלל התכניות, סעיף זה יבחן לאחר תיקון התיק והוספת קווי בניין כנדרש. גובה בניה : מותר ע"פ תכנית : 12.48 מ' זהו גובה רצפת הגג מעל מפלס 0.00 שהוא 692.50 מעל מפלס זה יותרו חלל עליה בגג ומעקה תקני בלבד. הגובה המוצע בבקשה הינו +12.48 שהוא 704.98 הגובה הסופי אינו תואם את הגובה המאושר עפ"י התכנית החלה לכן יש לפרסם הקלה לעניין גובה המפלס הסופי שעולה על המותר או להתאים לדרישה. שטחי בניה : ש. עיקרי : מעל לכניסה הקובעת. מותר עפ"י תב"ע : 1093.49 מ"ר		
---	--	--

קיים : 538.14 מ"ר. מוצע : 566.85 מ"ר. סה"כ : 1,140.72 מ"ר. השטח העיקרי הקיים והמוצע בבקשה אינו עומד בסך השטחים המותרים בנוסף עורך הבקשה אינו מציג את סך שטחים הקיימים אשר אושרו בהיתר קודם- יש לדייק עפ"י הקיים בהיתר ולצמצם למותר. ש. שירות : מתחת לקרקע : מותר עפ"י תב"ע : 491 מ"ר קיים : 443.46 מ"ר. מוצע : 50.05 מ"ר סה"כ : 493.51 מ"ר שיטחי השירות הקיים והמוצע בבקשה אינו עומד בסך השטחים המותרים בנוסף עורך הבקשה אינו מציג את סך שטחים הקיימים אשר אושרו בהיתר קודם- יש לדייק עפ"י הקיים בהיתר ולצמצם למותר. מעל לקרקע : מותר עפ"י תב"ע : 191.56 מ"ר קיים : 108.07 מ"ר. מוצע : 137.19 מ"ר סה"כ : 245.26 מ"ר שיטחי השירות הקיים והמוצע בבקשה אינו עומד בסך השטחים המותרים בנוסף עורך הבקשה אינו מציג את סך שטחים הקיימים אשר אושרו בהיתר קודם- יש לדייק עפ"י הקיים בהיתר ולצמצם למותר. ממ"ד : מוצע תוספת קיר ממ"ד לממ"ד קיים בהיתר קודם לא ברורה התוספת המוצעת כיוון שהינו ממ"ד קיים. על עורך הבקשה להציג את הקיר המוצע להריסה בקומת הקרקע וקומה א' בכל הממ"דים הקיימים. בנוסף יש לציין האם נבנה לא עפ"י היתר קודם והינו הכשרת		
--	--	--

עבירה. הוראות בינוי : עפ"י סעיף 4.1.2 א' גובה קירות התמך לא יעלה מעל 3 מ' וידורגו ככל שיידרש- עפ"י gis נראה כי הקירות לא נבנו עפ"י דרישה זו לכן יש להציג קירות אלו להריסה עד לגובה המותר או לפרסם הקלה. גובה הגדרות החזית החלקה הפונה אל הרחוב לא יעלה על 1.20 מ'- עפ"י gis נראה כי הקירות לא נבנו עפ"י דרישה זו לכן יש להציג קירות אלו להריסה עד לגובה המותר או לפרסם הקלה. יש להציג ע"ג כל החזיתות את סוג האבן עפ"י התכנית החלה ולרשום כדוגמת הקיים. מרפסות : מרפסות מקורות יש לחשב כשטח עיקרי למרפסות ולהראות שעומדים ב-120 מ"ר המותרים, בנוסף כלל שטח מרפסות הזיז שכלאו בין 3 קירות יש לחשב כשטח עיקרי למרפסות או כשטח עיקרי רגיל. מפלס +0.00 מוצעת מרפסת בחזית צפונית -אין לאשר מרפסת זו כמרפסת, יש לחשב שטח זה כשטח עיקרי למרפסות/עיקרי כיוון שכלאו בין 3 קירות. מפלס +3.12 : מוצעות מרפסות בחזית צפונית אין לאשר מרפסות אלו כמרפסות זיז, יש לחשב שטח זה כשטח עיקרי למרפסות/ עיקרי כיוון שכלאו בין 3 קירות. מוצעות מרפסות החזית דרומית נראה כי גובה המחיצה בין המרפסות הינו גובה קומה לכן הופך את המרפסת לשטח עיקרי כיוון שהינו שטח הכלאו בין 3 קירות על עורך הבקשה להוריד את גובה המחיצה ל-1.80 מ' כדי לחשבם כמרפסת זיז, באם יחושב כמרפסת זיז יש לחשב מרפסת זיז מקורה (שטח עיקרי למרפסות בצבע כחול). מוצעות מרפסות זיז מקורות בחזית מזרחית יש לחשב במניין השטחים העיקריים למרפסות הניתנו עפ"י טבלה 5(שטח עיקרי למרפסות בצבע כחול). מוצעות מרפסות זיז לא מקורה על עורך הבקשה לחשב את מרפסות אלו כמקורות חלקים כיוון שקיימות מרפסות הקומה מעל (שטח עיקרי למרפסות בצבע כחול). בנוסף נראה כי גובה המחיצה בין המרפסות הינו גובה קומה לכן הופך את המרפסת לשטח עיקרי כיוון שהינו שטח הכלאו בין 3 קירות על עורך הבקשה להוריד את גובה המחיצה ל-1.80 מ' כדי לחשבם כמרפסת זיז.		
--	--	--

מפלס +6.07 : בחזית צפונית לא חושבו המרפסות המוצגות בתכנית יש לחשב כנדרש. בחזית דרומית לא חושבו המרפסות המוצגות בתכנית יש לחשב כנדרש. בחזית מזרחית מוצעות מרפסות זיז מקורות חלקית - השטחים אשר חושבו כמרפסת זיז מקורות יש לחשב כשטח עיקרי כיוון ששטח זה כלאו בין 3 קירות, או לחלופין להרחיק את המרפסות מגרם המדרגות כדי לא יהווה שטח כלאו. חזית מערבית מוצגות מרפסות זיז לא מקורות אך לא חושבו במניין השטחים- יש לחשב. בנוסף נראה כי גובה המחיצה בין המרפסות הינו גובה קומה לכן הופך את המרפסת לשטח עיקרי כיוון שהינו שטח הכלאו בין 3 קירות על עורך הבקשה להוריד את גובה המחיצה ל-1.80מ' כדי לחשבם כמרפסת זיז. מפלס +9.05 : בקומה זו מוצגות מרפסות גג במהשך לשטח עיקרי המוצע בקומה, עורך הבקשה אינו חישב את המרפסות הללו יש לחשב כנדרש, בנוסף קיימות מרפסות אשר כלואו בין 3 קירות הנדרשות בחישוב כשטח עיקרי, ראה הרמוניקה a. ניהול מי נגר : עפ"י התכנית החלה סעיף 6.3 יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים בתוך שטח המגרש- על עורך הבקשה להציג ע"ג ההרמוניקה כי קיימים האחוזים הנדרשים לחילחול המים. תנאים טרם דיון : הסדרי תנועה : התקבל אישור מתאריך 15/08/2024 ע"י זבריקו בת אל- יש להתאים במדויק את המוצע בבקשה עפ"י אישור תכנית הסדרי תנועה. אישור חיזוק מבנים : עפ"י הצהרת מהנדס לא נדרש בבקשה הנידונה. אך עפ"י סעיף 6.4 נדרש לתוספות המוצעות בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן 413- יש להשלים כנדרש .		
---	--	--

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 : 2302 א תחילת תוקף : 08/10/1999 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 870931 תחילת תוקף 08/11/2021 (אזור מגורים ב). תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : ע"פ התכנית, סעיף 4.1.2 ג' קיים סעיף סטייה ניכרת לעניין : מס קומות וקווי הבניין. עורך הבקשה לא הציג קווי בנין בכל תכניות הקומות, בבקשה המוצעת לכן אין באפשרות הבוחן לבחון באם עומד בסעיף זה לעניין קווי הבניין אך עורך הבקשה עומד בעניין מס הקומות כנדרש. נספח בינוי : התכנית החלה קיים נספח בינוי מנחה ומחייב לעניין : גובה ומס קומות.	04/11/2024	חוות דעת תכנונית

המוצע תואם נספח בינוי אך קיימים מס ההערות לתיקון ע"ג הרמוניקה a. שלביות ביצוע: עפ"י התכנית החלה סעיף 7.1.1 הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים. המוצע עומד בסעיף זה. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 12/02/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. אין דרך לבחון באם יש חריגות מקווי הבניין כיוון שעורך הבקשה לא הציג קו בניין בכלל התכניות, סעיף זה יבחן לאחר תיקון התיק והוספת קווי בניין כנדרש. מס' קומות: מותר לפי נספח: 4 קומות מעל הכניסה הקובעת ו- קומה 1 מתחת לכניסה הקובעת. מוצע בבקשה: מוצע בבקשה 2 קומות חדשות מעל 2 קומות קיימות וקומת מרתף קיימת לכן עומד בנדרש. מס' יח"ד: מותר ע"פ תכנית: 12 יח"ד קיים: 6 יח"ד מוצע: 6 יח"ד (עומד במותר) גובה בניה: מותר ע"פ תכנית: 12.48 מ' זהו גובה רצפת הגג מעל מפלס 0.00 שהוא 692.50 מעל מפלס זה יותרו חלל עליה בגג ומעקה תקני בלבד. הגובה המוצע בבקשה הינו +12.48 שהוא 704.98 הגובה הסופי אינו תואם את הגובה המאושר עפ"י התכנית החלה לכן יש לפרסם הקלה לעניין גובה המפלס הסופי שעולה על המותר או		
---	--	--

להתאים לדרישה. שטחי בניה : ש. עיקרי : מעל לכניסה הקובעת. מותר עפ"י תב"ע : 1093.49 מ"ר קיים : 538.14 מ"ר. מוצע : 566.85 מ"ר. סה"כ : 1,140.72 מ"ר. השטח העיקרי הקיים והמוצע בבקשה אינו עומד בסך השטחים המותרים בנוסף עורך הבקשה אינו מציג את סך שטחים הקיימים אשר אושרו בהיתר קודם- יש לדייק עפ"י הקיים בהיתר ולצמצם למותר. ש. שירות : מתחת לקרקע : מותר עפ"י תב"ע : 491 מ"ר קיים : 443.46 מ"ר. מוצע : 50.05 מ"ר סה"כ : 493.51 מ"ר שיטחי השירות הקיים והמוצע בבקשה אינו עומד בסך השטחים המותרים בנוסף עורך הבקשה אינו מציג את סך שטחים הקיימים אשר אושרו בהיתר קודם- יש לדייק עפ"י הקיים בהיתר ולצמצם למותר. מעל לקרקע : מותר עפ"י תב"ע : 191.56 מ"ר קיים : 108.07 מ"ר. מוצע : 137.19 מ"ר סה"כ : 245.26 מ"ר שיטחי השירות הקיים והמוצע בבקשה אינו עומד בסך השטחים המותרים בנוסף עורך הבקשה אינו מציג את סך שטחים הקיימים אשר אושרו בהיתר קודם- יש לדייק עפ"י הקיים		
---	--	--

בהיתר ולצמצם למותר. ממ"ד : מוצע תוספת קיר ממ"ד לממ"ד קיים בהיתר קודם לא ברורה התוספת המוצעת כיוון שהינו ממ"ד קיים. על עורך הבקשה להציג את הקיר המוצע להריסה בקומת הקרקע וקומה א' בכל הממ"דים הקיימים. בנוסף יש לציין האם נבנה לא עפ"י היתר קודם והינו הכשרת עבירה. הוראות בינוי : עפ"י סעיף 4.1.2 א' גובה קירות התמך לא יעלה מעל 3 מ' וידורגו ככל שיידרש- עפ"י gis נראה כי הקירות לא נבנו עפ"י דרישה זו לכן יש להציג קירות אלו להריסה עד לגובה המותר או לפרסם הקלה מתאימה . גובה הגדרות החזית החלקה הפונה אל הרחוב לא יעלה על 1.20 מ'- עפ"י gis נראה כי הקירות לא נבנו עפ"י דרישה זו לכן יש להציג קירות אלו להריסה עד לגובה המותר או לפרסם הקלה מתאימה. יש להציג ע"ג כל החזיתות את סוג האבן עפ"י התכנית החלה ולרשום כדוגמת הקיים(ראה סעיף 4.1.2 ד'). מרפסות : מרפסות מקורות יש לחשב כשטח עיקרי למרפסות ולהראות שעומדים ב-120 מ"ר המותרים, בנוסף כלל שטח מרפסות הזיז שכלאו בין 3 קירות יש לחשב כשטח עיקרי למרפסות או כשטח עיקרי רגיל. מפלס +0.00 מוצעת מרפסת בחזית צפונית -אין לאשר מרפסת זו כמרפסת, יש לחשב שטח זה כשטח עיקרי למרפסות/עיקרי כיוון שכלאו בין 3 קירות. מפלס +3.12 : מוצעות מרפסות בחזית צפונית אין לאשר מרפסות אלו כמרפסות זיז, יש לחשב שטח זה כשטח עיקרי למרפסות/ עיקרי כיוון שכלאו בין 3 קירות. מוצעות מרפסות החזית דרומית נראה כי גובה המחיצה בין המרפסות הינו גובה קומה לכן הופך את המרפסת לשטח עיקרי כיוון שהינו שטח הכלאו בין 3 קירות על עורך הבקשה להוריד את גובה המחיצה ל-1.80 מ' כדי לחשבם כמרפסת זיז, באם יחושב כמרפסת זיז יש לחשב מרפסת זיז מקורה (שטח עיקרי		
--	--	--

למרפסות בצבע כחול). מוצעות מרפסות זיז מקורות בחזית מזרחית יש לחשב במניין השטחים העיקריים למרפסות הניתנו עפ"י טבלה 5(שטח עיקרי למרפסות בצבע כחול). מוצעות מרפסות זיז לא מקורה על עורך הבקשה לחשב את מרפסות אלו כמקורות חלקים כיוון שקיימות מרפסות הקומה מעל (שטח עיקרי למרפסות בצבע כחול). בנוסף נראה כי גובה המחיצה בין המרפסות הינו גובה קומה לכן הופך את המרפסת לשטח עיקרי כיוון שהינו שטח הכלאו בין 3 קירות על עורך הבקשה להוריד את גובה המחצה ל-1.80מ' כדי לחשבם כמרפסת זיז. מפלס +6.07 : בחזית צפונית לא חושבו המרפסות המוצגות בתכנית יש לחשב כנדרש. בחזית דרומית לא חושבו המרפסות המוצגות בתכנית יש לחשב כנדרש. בחזית מזרחית מוצעות מרפסות זיז מקורות חלקית - השטחים אשר חושבו כמרפסת זיז מקורות יש לחשב כשטח עיקרי כיוון ששטח זה כלאו בין 3 קירות, או לחלופין להרחיק את המרפסות מגרם המדרגות כדי לא יהווה שטח כלאו. חזית מערבית מוצגות מרפסות זיז לא מקורות אך לא חושבו במניין השטחים- יש לחשב. בנוסף נראה כי גובה המחיצה בין המרפסות הינו גובה קומה לכן הופך את המרפסת לשטח עיקרי כיוון שהינו שטח הכלאו בין 3 קירות על עורך הבקשה להוריד את גובה המחצה ל-1.80מ' כדי לחשבם כמרפסת זיז. מפלס +9.05 : בקומה זו מוצגות מרפסות גג במהשך לשטח עיקרי המוצע בקומה, עורך הבקשה אינו חישב את המרפסות הללו יש לחשב כנדרש, בנוסף קיימות מרפסות אשר כלואו בין 3 קירות הנדרשות בחישוב כשטח עיקרי, ראה הרמוניקה a. ניהול מי נגר : עפ"י התכנית החלה סעיף 6.3 יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים בתוך שטח המגרש- על עורך הבקשה להציג ע"ג ההרמוניקה כי קיימים האחוזים הנדרשים לחילחול המים. תנאים טרם דיון : שפי"ע: התקבל אישור מתאריך 06/03/2024 ע"י כהנה ענבל		
--	--	--

סבי. איכות הסביבה : התקבל אישור מתאריך 04/08/2024 ע"י מרגלית ניר. תברואה : התקבל אישור מתאריך 06/08/2024 ע"י מזרחי שני. הסדרי תנועה : התקבל אישור מתאריך 15/08/2024 ע"י זבריקו בת אל- יש להתאים במדויק את המוצע בבקשה עפ"י אישור תכנית הסדרי תנועה. דרכים : התקבל אישור מתאריך 25/08/2024 ע"י חמארשה דאנא. אישור חיזוק מבנים : עפ"י הצהרת מהנדס לא נדרש בבקשה הנידונה. אך עפ"י סעיף 6.4 נדרש לתוספות המוצעות בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן 413- יש להשלים כנדרש.		
--	--	--

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
	חזזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9
	אישור שירותי הכבאות	10
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	11
	הגשת תכנית מתוקנת למחלקת תוש"ה שתכלול מתן אפשרות כניסה לחנייה המוצעת.	12
	יש להציג סקר עצים ונספח מעודכן.	13
	אישור צוות תנועה לתאום גבולות דרך גישה.	14
	תיאום עם אגף שפ"ע לנטיעת עצים בוגרים.	15
	אישור המחלקה לבטיחות על דרישה לכתובת.	16
	אישור רישום תצ"ר	17

	תצהיר חתום של עורך הבקשה	18
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	19
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	20
	אישור מחלקת נכסים בדבר קבלת כתב התחייבות	21
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח	22

המלצת האגף
לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

הבקשה נידונה בתאריך 03/12/2024 בוועדת רישוי. החלטת הוועדה- " לדחות במתכונת המוצעת"

לאחר דיון, הוגשה הרמוניקה מתוקנת.

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 להעברה לגורמים.

סדר יום לוועדה מתאריך - 01/02/2026 - יד שבט תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/14
מספר בקשה	<u>2025/0247.00</u>
מספר סידורי	<u>17</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בניין מגורים חדש בן 4 קומות, סה"כ 4 יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נוהל מוכתר
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גברת חמדאן פדאא
עורך הבקשה	מהנדס זין איהאב
מתכנן השלד	מהנדס אגבאריה קוציי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

דיר אל עמוד , צור באהר .

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
647974	תחילת תוקף	14/10/2023			
647974	תחילת תוקף	14/10/2023			

תאור הבקשה

מהות הבקשה-

הבקשה מוצעת בשכונת צור באהר, דיר אל עמוד.

הבקשה מציעה הקמת מבנה מגורים בן 4 קומות מעל חניה תת קרקעית. ע"ג שטח ללא בינוי.

בעלויות-

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

הליך פרסום-

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

בוצע משלוח הודעות לפי תקנה 36.

לפי נתוני המערכת, לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
12/01/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים להלן תיקונים נדרשים בהתאם לסעיפים : תכסית עפ"י הוראות התכנית, הערות לטבלת זכויות והוראות בניה : "תכסית תת קרקעית לא תעלה על 80%" יש להציג חישוב תכסית תת קרקעית ע"ג ההרמוניקה. מחסנים מוצעות 4 יחידות אחסנה עבור 4 יח"ד, בשטח כולל של 50.50 מ"ר. גובה המחסנים לא יעלה על 2.20 מ'. יש להוסיף חתך נוסף העובר דרך המחסנים. הוראות בינוי עפ"י סעיף 4.1.2 א' : "גובה הגדרות לכיוון צפון לא יעלה על 1.2 מ'. גובה קירות התמך לא יעלה על 3 מ', וייבנו בדירוג ככל שיידרש, ובאופן שיאפשר גינון ונטיעות" יש להוסיף פריסת גדרות ע"ג ההרמוניקה לבחינה סופית.

תנאים טרם דיון •איכות הסביבה- התקבל אישור בתאריך 29/09/2025 ע"י בצלאל אורטל- " ההרמוניקה שנבדקה היא ההרמוניקה שהוגשה ברישוי בתאריך 04/06/2025. תנאים לטופס 2 הוכחות טיפול במינים פולשים טרם תחילת עבודות" •אגף שפ"ע- התקבל אישור בתאריך 10/07/2025 ע"י ענבל כהנה. •הסדרי תברואה- התקבל אישור בתאריך 10/08/2025 ע"י מזרחי שני- " 4 יח"ד יש לתכנס פח 1 בנפח 350 ליטר". •הסדרי תנועה- התקבל אישור בתאריך 15/07/2025 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 בתאריך 15/07/2025" •מחלקת הדרכים- התקבל אישור בתאריך 29/12/2025 ע"י חמארשה דאנא- בהמשך לדיון אגפי מתאריך 03.12.2025 אין מניעה לקידום את התיק בכפוף לאישור צוות בקרת תנועה תנאי לטופס 4- בניצוע פתרון הניקוז בכניסה למקומות חניה לפי תכנית סרטקה מתאריך 29.12.2025 ביצוע השלמת אספלט לפי תכנית סרטקה מתאריך 29.12.2025 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 : 647974 תחילת תוקף : 14/10/2023 ייעוד הקרקע : תכניות כפופות : 5022 , 5166 סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה : עפ"י סעיף 4.1.2 ד' : 1"מספר קומות המצויין בטבלה 5 הינו מרבי וכל תוספת קומות תחשב כסטייה ניכרת 2. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מרביים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטייה ניכרת." כמפורט בסעיפים הרלוונטים. נספח בינוי קיים נספח בינוי מנחה בקני"מ 1:100. קווי בניין הבחינה נערכה לפי תיק מידע מס' 2025/5168 בתאריך 03/02/2025 ע"י המחלקה למידע תכנוני.	29/12/2025	חוות דעת תכנונית

עפ"י סעיף 1.2.4ד': "1. קוי הבנין הינם עפ"י המסומן בתשריט. 2. קו הבניין התת קרקעי הינו עבור שטח הבנייה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע החניה והמחסנים." לא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. מספר קומות עפ"י טבלת זכויות והוראות בניה, מספר הקומות מעל הכניסה הקובעת : 4. מתחת לכניסה הקובעת : 1. הבקשה מציעה 4 קומות מעל קומת מרתף. מספר הקומות המוצע תואם את הוראות התכנית. גבהים עפ"י טבלת זכויות והוראות בניה, גובה המבנה מעל הכניסה הקובעת, הינו : 12.48 מ'. "זהו גובה רצפת הגג מעל מפלס 0.00 שהוא 662.2 מעל גובה זה יותר בניית חדר יציאה לגג ומעקה תקני בלבד". עפ"י הבקשה המוצעת, גובה גג הבניין הוא 12.48 מ'. גובה הבנייה המירבי תואם את הוראות התכנית. מספר יחידות דיור עפ"י טבלת זכויות והוראות בניה, מס' יח"ד : 4. הבקשה מציעה 4 יח"ד. המוצע תואם את הוראות התכנית. שטחי בניה מעל הכניסה הקובעת- שטח עיקרי- עפ"י טבלת זכויות והוראות בניה : עיקרי מותר - 456 מ"ר.		
---	--	--

עפ"י טבלת חישוב שטחים : עיקרי מוצע- $488.20 - 39.84 = 248.36$ מ"ר. שטח עיקרי למרפסות עפ"י טבלת זכויות והוראות בניה : 40 מ"ר עפ"י טבלת חישוב שטחים : 39.84 מ"ר. שטח שירות- עפ"י טבלת זכויות והוראות בניה : שירות מותר -106 מ"ר. עפ"י טבלת חישוב שטחים : שירות מוצע- 106 מ"ר. מתחת הכניסה הקובעת שטח שירות- עפ"י טבלת זכויות והוראות בניה : שירות מותר -274 מ"ר. עפ"י טבלת חישוב שטחים : שירות מוצע- 273.47 מ"ר. תכסית עפ"י הוראות התכנית, הערות לטבלת זכויות והוראות בניה : "תכסית תת קרקעית לא תעלה על 80%" יש להציג חישוב תכסית תת קרקעית ע"ג ההרמוניקה. מחסנים מוצעות 4 יחידות אחסנה עבור 4 יח"ד, בשטח כולל של 50.50 מ"ר. גובה המחסנים לא יעלה על 2.20 מ'. יש להוסיף חתך נוסף העובר דרך המחסנים.		
---	--	--

הוראות בינוי עפ"י סעיף 4.1.2 א': "גובה הגדרות לכיוון צפון לא יעלה על 1.2 מ'. גובה קירות התמך לא יעלה על 3 מ', וייבנו בדירוג ככל שיידרש, ובאופן שיאפשר גינון ונטיעות" יש להוסיף פריסת גדרות ע"ג ההרמוניקה לבחינה סופית. חניה עפ"י סעיף 4.1.2 ב': "1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר 2. פתרון החניה יתואם עם אגף תושי"ה" התקבל אישור ממחלקת הסדרי תנועה בתאריך 15/07/25 – "אין התנגדות לתכנית מוצע 4 מ"ח עבור 4 יח"ד חדשות בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי תנאי לטופס 4 - אישור רשות תמרור" הריסות עפ"י סעיף 4.1.2 ג': "תנאי בהיתר בניה הינו ביצוע הריסת הגדר המסומנת בצהוב בתשריט"- נוסף כתנאי במערכת. עיצוב אדריכלי עפ"י הוראות התכנית, סעיף 4.1.2 ו': "הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה"- עורך הבקשה ציין את סוג האבן כנדרש ע"ג חזיתות המבנה בהתאם להוראות התכנית. מי נגר עפ"י סעיף 6.1 :		
---	--	--

"יותר לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל..." עפ"י החישוב המוצג בהרמוניקה, סך השטחים המאפשרים חלחול מי נגר עומד על 29.63% משטח המגרש. שלביות ביצוע ע"פ הוראות התכנית, סעיף 7.1 : "1. הבנייה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים. 2. נטיעת עצים בוגרים בתחום המגרש בתיאום עם אגף שפ"ע" נראה כי סך השטחים נוצלו, לפיכך אין מניעה לאשר שלביות ביצוע. תנאים טרם דיון איכות הסביבה - התקבל אישור בתאריך 29/09/2025 ע"י בצלאל אורטל - " ההרמוניקה שנבדקה היא ההרמוניקה שהוגשה ברישוי בתאריך 04/06/2025 . תנאים לטופס 2 הוכחות טיפול במינים פולשים טרם תחילת עבודות " אגף שפ"ע - התקבל אישור בתאריך 10/07/2025 ע"י ענבל כהנא. הסדרי תברואה - התקבל אישור בתאריך 10/08/2025 ע"י מזרחי שני- " 4 יח"ד יש לתכנן פח 1 בנפח 350 ליטר." הסדרי תנועה - התקבל אישור בתאריך 15/07/2025 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 בתאריך 15/07/2025 " מחלקת הדרכים - התקבל אישור בתאריך 29/12/2025 ע"י חמארשה דאנא - בהמשך לדיון אגפי מתאריך 03.12.2025 אין מניעה לקידום את התיק בכפוף לאישור צוות בקרת תנועה תנאי לטופס 4- בניצוע פתרון הניקוז בכניסה למקומות חניה לפי תכנית סרטקה מתאריך 29.12.2025 ביצוע השלמת אספלט לפי תכנית סרטקה מתאריך 29.12.2025		
---	--	--

בניית גדרות בגבולות חלקה חוקים " x200f#x200f#x200f#מחלקת המאור-x200f# - התקבל אישור בתאריך 27/07/2025 ע"י x200f yehezkel_l# 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
	יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה.	14
	רישום התצ"ר.	15
	תנאי לתעודת גמר לבניין יהיה נטיעת העצים הבוגרים בתחום המגרש בתאום עם אגף שפ"ע	16
	תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנית פיתוח לדרך המוצעת ותכנית חניה מפורטת בתחום המגרש לאישור אגף תושי"ה	17

18	תנאי להיתר בניה יהיה קבלת והטמעת חו"ד המחלקות הבאות בעירייה: שירותי כבאות, אגף תושי"ה ואגף התברואה
19	יש לתכנן פח 1 בנפח 350 ליטר
20	תצהיר חתום של עורך הבקשה
21	תצהיר חתום של מתכנן השלד
22	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
23	אישור המחלקה לבטיחות בדרכים על דרישה לכתובת.
24	אישור מחלקת נכסים בדבר קבלת כתב התחייבות

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

להלן תיקונים נדרשים בהתאם לסעיפים:

תכסית

עפ"י הוראות התכנית, הערות לטבלת זכויות והוראות בניה: "תכסית תת קרקעית לא תעלה על 80%"

יש להציג חישוב תכסית תת קרקעית ע"ג ההרמוניקה.

מחסנים

מוצעות 4 יחידות אחסנה עבור 4 יח"ד, בשטח כולל של 50.50 מ"ר.

גובה המחסנים לא יעלה על 2.20 מ'.

יש להוסיף חתך נוסף העובר דרך המחסנים.

הוראות בינוי

עפ"י סעיף 4.1.2 א':

"גובה הגדרות לכיוון צפון לא יעלה על 1.2 מ'. גובה קירות התמך לא יעלה על 3 מ', וייבנו בדירוג ככל שיידרש, ובאופן שיאפשר גינון ונטיעות"

יש להוסיף פריסת גדרות ע"ג ההרמוניקה לבחינה סופית.

תנאים טרם דיון

•איכות הסביבה- התקבל אישור בתאריך 29/09/2025 ע"י בצלאל אורטל- "

ההרמוניקה שנבדקה היא ההרמוניקה שהוגשה ברישוי בתאריך 04/06/2025.

תנאים לטופס 2

הוכחות טיפול במינים פולשים טרם תחילת עבודות"

•אגף שפ"ע- התקבל אישור בתאריך 10/07/2025 ע"י ענבל כהנה.

•הסדרי תברואה- התקבל אישור בתאריך 10/08/2025 ע"י מזרחי שני- " 4 יח"ד

יש לתכנס פח 1 בנפח 350 ליטר".

•הסדרי תנועה- התקבל אישור בתאריך 15/07/2025 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 בתאריך 15/07/2025"

•מחלקת הדרכים- התקבל אישור בתאריך 29/12/2025 ע"י חמארשה דאנא- בהמשך לדיון אגפי מתאריך 03.12.2025 אין מניעה לקידום את התיק בכפוף לאישור צוות בקרת תנועה

תנאי לטופס 4-

בניצוע פתרון הניקוז בכניסה למקומות חניה לפי תכנית סרטקה מתאריך 29.12.2025.

ביצוע השלמת אספלט לפי תכנית סרטקה מתאריך 29.12.2025.

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 - 01/02/2026 - יד שבט תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/14
מספר בקשה	<u>2025/0288.00</u>
מספר סידורי	<u>18</u>

נתונים כלליים

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

כתובת האתר

רבאיעה סמטה 10, 1, אום ליסון

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

תאור הבקשה

מדובר בחלקה ברח' רבאיעה סמטה 10, בשכונת אום ליסון.

היתר קודם

חלקה ללא בינוי

מהות הבקשה

הקמת מבנה למגורים בן 2 קומות עם מהלך מדרגות משותף ויציאה לגג, ע"ג קומת שירות המשמשת לאחסנה וחניה, סה"כ 3 יח"ד חדשות.

פרסום

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

תום מועד להתנגדויות : 08/08/2025, ללא התנגדויות.

בעלי העניין בנכס

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

מידע קודם

מתאריך	
21/01/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים נדרש תיקון בהרמוניקה כתנאי להערה לגורמים. להלן הליקויים הדרושים לתיקון : מספר קומות סעיף 8 (ב) : "גובה הבנין לא יעלה על שתי קומות. בבניה במדרון לא תותר קומת עמודים, אלא יידרש מסד סגור" במסגרת הבקשה מוצע שתי קומות ועומד במותר. עם זאת על ע"ב להציע סגירה במפלס +0.00 בחזית האחורית במקום עמודים בלבד ולעמוד בהוראות התכנית. מרפסות זיז עפ"י הטופוגרפיה ישנם הפרשי מפלסים במגרש וישנן מרפסות זיז החל ממפלס ה-0.00 להן הפרוט : קומת קרקע מפלס 0.00 (681.20) מוצעות 3 מרפסות המחושבות כמרפסות מקורות : ראה סימון ע"ג ההרמוניקה. מרפסת 1 - עפ"י תכניות קומה א' ותכנית גגות מדובר במרפסת בינוי ע"ג קומת מרתף ואין לחשבה כמרפסת זיז. מעבר לכך יש להציג מפלס מעקה ופתרון ניקוז למרפסת. מרפסת 2- כנ"ל. מרפסת 3 – מוצעת כמרפסת זיז ומחושבת כנדרש. יש להוסיף מפלס מעקה ופתרון ניקוז.

קומה א מפלס 3.20 + (681.40) מוצעת מרפסת זיז בחזית המערבית המחושבת כמרפסת זיז מקורה. מרפסת זו מקורה ע"י קירוי מרפסת זיז בהמשך לגג ואינה עומדת במותר. על ע"ב להציע גג ללא זיז וכן לחשב שטח מרפסת בקומה א' כמרפסת זיז לא מקורה. בנוסף יש להוסיף מפלס מעקב ופתרון ניקוז. תכנית פיתוח במסגרת התכנית הוצגה תכנית פיתוח חלקית, יש לציין תכולת אשפה 350 ליטר, להוסיף מיקום פילר מים, פתרון גז, להציע כמוצע קירות תמך/גדרות להוסיף מפלסים באלמנטים של הפיתוח וכן להציג פתרון ניקוז לחלקה. בנוסף, עפ"י הערות אגף שפ"ע קיימים שני עצים לשימור אשר הוגשה התחייבות לגביהם. יש להטמיע מיקומם ע"ג ההרמוניקה. עיצוב אדריכלי סעיף 8 (ג) "הבניה תהיה באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה (ללא סיתות) אסורה." במסגרת הבקשה לא מצוין חומר הגמר, על ע"ב לציין זאת בחזיתות ובחיתכים. בקומת המרתף מוצע קומת חניה בעלת עמודים בחזית הצפונית, יש להציע אלמנט סגירה ולעמוד בהוראת סעיף 8(ב). לבקשה שבנדון התקבלו האישורים החיוניים לבניית יח"ד (במעמד פתיחת תיק): חברת חשמל – מאושר מתאריך 22/06/2025 ללא אישור המסמך במערכת, על ע"ב לוודא הזנת המסמך כנדרש (מופיע במקום טופס 19) רשות העתיקות – מאושר מתאריך 18/08/2025 ללא אישור המסמך במערכת, על ע"ב להעלות לארכיב מכתב מאשר המפרט את תנאי האישור. יש לתקן הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a.		
--	--	--

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2683א תחילת תוקף : 08/07/1996 ייעוד הקרקע : מס' תכנית שחלה בחלקה : 2683א תחילת תוקף : 08/07/1996 אזור מגורים : 6 התכנית כפופה לתכנית מתאר. הבקשה נבחנה לפי תיק מידע 2025/5372 מתאריך 03/04/2025 סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה סטייה ניכרת התכנית החלה בחלקה הנידונה אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי תשריט בקני"מ 1: 1250 קווי בנין ישנה התאמה לתיק המידע, ללא חריגות מקו בנין. עומד במותר מספר קומות סעיף 8 (ב) : "גובה הבנין לא יעלה על שתי קומות. בבניה במדרון	21/01/2026	חוות דעת תכנונית

לא תותר קומת עמודים, אלא יידרש מסד סגור" במסגרת הבקשה מוצע שתי קומות ועומד במותר. עם זאת על ע"ב להציע סגירה במפלס +0.00 בחזית האחורית במקום עמודים בלבד בכדי לעמוד בהוראות התכנית. גבהים מפלס רצפת גג : +6.40 (687.60) / מעקה +7.50 (688.70). ללא הגבלה לענין גובה הבנין. מספר יחידות דיור סעיף 8 (ז) לא תותר בנית יותר מ-3 יחידות דיור לדונם. מוצע 3 יח"ד, עומד במותר. שטחי בניה שטח עיקרי סעיף 8 (א) אחוז הבניה המרביים יהיו 37.5% משטח המגרש נטו. להלן חישוב : שטח המגרש 809 מ"ר 303.37 מ"ר = 809×0.375 סה"כ שטח עיקרי מותר : 303.37 מ"ר סה"כ שטח עיקרי מוצע : 286.55 מ"ר עומד במותר, יתרה לניצול 16.82 מ"ר. שטחי שרות : סעיף 8 (א) - זכויות הבנייה לשטחי שירות יהיו 8% עבור מחסנים. להלן חישוב שטח בניה מרבי : 232.43 מ"ר = 36.88 (שטח ממ"דים מוצע) + 286.55 מ"ר (שטח עיקרי מוצע) להלן חישוב שטחי השירות : 25.87 מ"ר = 232.43×0.08 מ"ר סה"כ שטח שירות מותר : 25.87 מ"ר מוצע (אחסנה) : 23.74 מ"ר. עומד במותר , יתרה לניצול 2.13 מ"ר.		
---	--	--

ממדים מוצע ממ"ד לכל יח"ד חדשה, סה"כ 3 ממ"דים. שטח הממ"ד למגורים נטו הינו 9 מ"ר, השטח החורג מהמותר ע"פ תקנות מחושב במניין השטחים העיקריים כנדרש. מרפסות זיז עפ"י הטופוגרפיה ישנם הפרשי מפלסים במגרש וישנן מרפסות זיז החל ממפלס ה-0.00 להן הפרוט: קומת קרקע מפלס 0.00 (681.20) מוצעות 3 מרפסות המחושבות כמרפסות מקורות: ראה סימון ע"ג ההרמוניקה. מרפסת 1 - עפ"י תכניות קומה א' ותכנית גגות מדובר במרפסת בינוי ע"ג קומת מרתף ואין לחשבה כמרפסת זיז. מעבר לכך יש להציג מפלס מעקה ופתרון ניקוז למרפסת. מרפסת 2- כנ"ל. מרפסת 3 – מוצעת כמרפסת זיז ומחושבת כנדרש. יש להוסיף מפלס מעקה ופתרון ניקוז. קומה א מפלס 3.20 + (681.40) מוצעת מרפסת זיז בחזית המערבית המחושבת כמרפסת זיז מקורה. מרפסת זו מקורה ע"י קירוי מרפסת זיז בהמשך לגג ואינה עומדת במותר. על ע"ב להציע גג ללא זיז וכן לחשב שטח מרפסת בקומה א' כמרפסת זיז לא מקורה. בנוסף יש להוסיף מפלס מעקה ופתרון ניקוז. תכנית פיתוח במסגרת התכנית הוצגה תכנית פיתוח חלקית, יש לציין תכולת אשפה 350 ליטר, להוסיף מיקום פילר מים, פתרון גז, להציע כמוצע קירות תמך/גדרות להוסיף מפלסים באלמנטים של הפיתוח וכן להציג פתרון ניקוז לחלקה. בנוסף, עפ"י הערות אגף שפ"ע קיימים שני עצים לשימור אשר הוגשה התחייבות לגביהם. יש להטמיע מיקומם ע"ג ההרמוניקה. חניה מוצע 3 מק"ח מקורות במפלס -2.50 (678.70)		
--	--	--

מאושר ע"י הגורם הסדרי תנועה, עומד במותר. עיצוב אדריכלי סעיף 8 (ג) "הבניה תהיה באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה (ללא סיתות) אסורה." במסגרת הבקשה לא מצוין חומר הגמר, על ע"ב לציין זאת בחזיתות ובחתיכים. בקומת המרתף מוצע קומת חניה בעלת עמודים בחזית הצפונית, יש להציע אלמנט סגירה ולעמוד בהוראת סעיף 8(ב). קולטי שמש על הגג סעיף 17 בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי ..." במסגרת הבקשה מוצע גג שטוח וקולטי שמש בהתאם למס' יח"ד. עומד במותר. תימוכין קניינים בשטח משותף בדיקת בעלויות בוצע ע"י דסק השירות ובאחריותם. שלביות ביצוע התכנית החלה בחלקה הנידונה אינה כוללת סעיף שלביות. לבקשה שבנדון התקבלו האישורים החיוניים לבניית יח"ד (במעמד פתיחת תיק): חברת חשמל – מאושר מתאריך 22/06/2025 ללא אישור המסמך במערכת, על ע"ב לוודא הזנת המסמך כנדרש (מופיע במקום טופס 19) רשות העתיקות – מאושר מתאריך 18/08/2025 ללא אישור המסמך במערכת, על ע"ב להעלות לארכיב מכתב מאשר המפרט את תנאי האישור. תנאים טרם דיון		
--	--	--

איכות הסביבה – מאושר מתאריך 19/08/2025 ע"י בצלאל אורטל. הערה: ההרמוניקה שנבדקה היא ההרמוניקה שהוגשה ברישוי בתאריך 22/06/2025. שפ"ע – מאושר מתאריך 30/07/2025 ע"י כהנה ענבל סבי. הערה: קיימים 2 עצים במגרש לשימור. נשלחה תכנית מתוקנת בה רואים שהעצים נשמרים. יש להטמיע תכנית זו בהרמוניקה הסופית. הוגשה התחייבות לשימור העצים. תברואה – מאושר מתאריך 12/08/2025 ע"י מזרחי שני הערה: 3 יח"ד יש לתכנן פח 1 בנפח 350 ליטר הסדרי תנועה – מאושר מתאריך 02/12/2025 ע"י זבריקו בת אל הערה: אין התנגדות לתכנית מוצע 3 מ"ח עבור 3 יח"ד חדשות בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי תנאי לטופס 4 - אישור רשות תמרוך. מחלקת דרכים – מאושר מתאריך 11/12/2025 ע"י חמארשה דאנא הערה: אין מניעה לקידום את התיק בכפוף לאישור צוות בקרת תנועה. מוצע כניסה זמנית ממצב קיים באזור הררי ומצב עתידי לפי תכנון מוקדם במסגרת תב"ע 196139 בעת קידום תכנון מפורט מפלס הכניסה עלול להשתנות תנאי לטופס 4- בניית גדרות בגבולות חלקה חוקים יש לתקן הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a.		
---	--	--

תוקפה של החלטה זו עד 120 יום מיום שהתקבלה וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת והשלמת תנאים מרחביים.		
יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים, בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	אישור שירותי הכבאות	4
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט ועורך 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
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	14
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	15
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	16
	הסדרי תנועה אישור סופי - אישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי	17
	עצים - הוגשה התחייבות לשימור שני עצים	18
	תבע 2683 א סעיף 15 - טרם הוצג מסמך מאשר עתיקות	19
	אישור המחלקה לבטיחות בדרכים על דרישה לכתובת.	20
	אישור רישום תצ"ר.	21

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

נדרש תיקון בהרמוניקה כתנאי להערה לגורמים.

להלן הליקויים הדרושים לתיקון:

מספר קומות

סעיף 8 (ב): "גובה הבנין לא יעלה על שתי קומות. בבניה במדרון לא תותר קומת עמודים, אלא יידרש מסד סגור"

במסגרת הבקשה מוצע שתי קומות ועומד במותר. עם זאת על ע"ב להציע סגירה במפלס +0.00 בחזית האחורית במקום עמודים בלבד ולעמוד בהוראות התכנית.

מרפסות זיז

עפ"י הטופוגרפיה ישנם הפרשי מפלסים במגרש וישנן מרפסות זיז החל ממפלס ה-0.00 להן הפרוט:

קומת קרקע מפלס 0.00 (681.20)

מוצעות 3 מרפסות המחושבות כמרפסות מקורות: ראה סימון ע"ג ההרמוניקה.

מרפסת 1 - עפ"י תכניות קומה א' ותכנית גגות מדובר במרפסת בינוי ע"ג קומת מרתף ואין לחשבה כמרפסת זיז. מעבר לכך יש להציג מפלס מעקה ופתרון ניקוז למרפסת.

מרפסת 2 - כנ"ל.

מרפסת 3 – מוצעת כמרפסת זיז ומחושבת כנדרש. יש להוסיף מפלס מעקה ופתרון ניקוז.

קומה א מפלס +3.20 (681.40)

מוצעת מרפסת זיז בחזית המערבית המחושבת כמרפסת זיז מקורה. מרפסת זו מקורה ע"י קירוי מרפסת זיז בהמשך לגג ואינה עומדת במותר. על ע"ב להציע גג ללא זיז וכן לחשב שטח מרפסת בקומה א' כמרפסת זיז לא מקורה. בנוסף יש להוסיף מפלס מעקה ופתרון ניקוז.

תכנית פיתוח

במסגרת התכנית הוצגה תכנית פיתוח חלקית,

יש לציין תכולת אשפה 350 ליטר, להוסיף מיקום פילר מים, פתרון גז, להציע כמוצע קירות תמך/גדרות להוסיף מפלסים באלמנטים של הפיתוח וכן להציג פתרון ניקוז לחלקה.

בנוסף, עפ"י הערות אגף שפ"ע קיימים שני עצים לשימור אשר הוגשה התחייבות לגביהם. יש להטמיע מיקומם ע"ג ההרמוניקה.

עיצוב אדריכלי

סעיף 8 (ג) "הבניה תהיה באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה (ללא סיתות) אסורה."

במסגרת הבקשה לא מצוין חומר הגמר, על ע"ב לציין זאת בחזיתות ובחתיכים. בקומת המרתף מוצע קומת חניה בעלת עמודים בחזית הצפונית, יש להציע אלמנט סגירה ולעמוד בהוראת סעיף 8(ב).

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

חברת חשמל – מאושר מתאריך 22/06/2025

ללא אישור המסמך במערכת, על ע"ב לוודא הזנת המסמך כנדרש (מופיע במקום טופס 19)

רשות העתיקות – מאושר מתאריך 18/08/2025

ללא אישור המסמך במערכת, על ע"ב להעלות לארכיב מכתב מאשר המפרט את תנאי האישור.

יש לתקן הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 01/02/2026 - יד שבט תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/14
מספר בקשה	<u>2009/0185.02</u>
מספר סידורי	<u>19</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בנייה וממ"ד בקומת מרתף.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר מושל אנתוני
עורך הבקשה	מר יוסביץ שמואל
מתכנן השלד	מהנדס בורושנסקי אנטולי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

מחלקי המים 16 , קטמון הישנה

גוש	חלקה	בשלמות
30006	141	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2878	תחילת תוקף	27/08/1989			

תאור הבקשה

מצב קיים : בניין מגורים בן 2 קומות בעל גג רעפים, בניין אופייני.

הבניין נימצא ברחוב מחלקי המים 16 קטמון הישנה, גוש : 30006 , חלקה : 141.

מצב מוצע :

קומת מרתף :

מוצע הרחבת קומת מרתף קיימת הכוללת שטח עיקרי וממ"ד.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

לא בוצע משלוח הודעות היות ומדובר בדירה בבעלות יחידה ללא חריגות מקווי בניין.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 14.

בדיקת בעלויות- באחריות ובמסגרת דסק שרות הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

מידע קודם

מתאריך	
21/01/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	המוצע הינו מכח התב"ע החלה בחלקה , לא נמצאו חריגות משטחי הבניה המותרים, התקבלו כל התנאים הנדרשים טרם דיון והתקבל אישור שימור מפורט לכלל התכנון המוצע. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2024/6477 שהוגש מיום 02/09/2024 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים, עפ"י תשריט התב"ע ישנה הפקעה לדרך שלא סומנה בתכנית המדידה, יש להמציא תיק מידע מעודכן לעניין חריגה מקווי הבניין לעניין הממ"ד ראה סעיף ממ"ד. ממ"ד : מוצע ממ"ד בקומת המרתף בשטח הגדול יותר מהמותר עפ"י תקנות, ע"ב מבקש את השטח העודף מהמותר ע"ח שטח עיקרי. הממ"ד מוצע בתת הקרקע בחלל בור המים הקיים לשימור, התקבל אישור שימור לבקשה. אומנם הממ"ד חורג מקווי הבניין אך לפי התב"ע לא נדרש בפרסום הקלה : סעיף 10 (ו) - "במידה והקירות החיצוניים של בנין אופייני נמצאים בחריגה מהמרווחים המותרים באזור מגורים 1 ותוספת הבניה כוללת תוספת קומות, תותר בנייתן ההמשכית באותה מידה של חריגה וזאת במידה ונמסרה הודעה עפ"י סעיף 151 לחוק, לבעלי הזכויות במגרש ולבעלי הזכויות במגרשים הסמוכים והוכח, כי אין בכך משום פגיעה בהם." לכן לא נדרש בפרסום הקלה לעניין הממ"ד הנמצא בקונטור

הבניה הקיימת. כמו"כ היות ולא נחשב כחריגה מקווי הבניין כל השטח המוצע מותר היום והינו בתחום קווי הבניין. יש להמציא אישור הג"א לכך שאכן נחשב לממ"ד תקני ולא לחדר מחוץ- תנאי לקבלת היתר. יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.		
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 תחילת תוקף 27/08/1989. כפיפות לתכנית המתאר 62. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : ע"פ תכנית 2878 סעיף 8 : "נקבע בזאת לחוק התכנון והבניה כי הבינוי שעפ"י התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטייה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או הגדלת אחוזי הבניה שלא בהתאם לתכנית זו תראה כסטייה ניכרת כמשמעותה על פי סעיף 1(1) לתקנות התכנון והבניה."	21/01/2026	חוות דעת תכנונית

נספח בינוי : לא קיים נספח בינוי. קיים תשריט בקנ"מ 1:1250. שלביות ביצוע : אין התייחסות בהוראות התכנית לעניין שלביות ביצוע, לא רלוונטי. בדיקת התאמת המבוקש לתב"ע ולתקנות התכנון והבנייה כדלהלן : קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2024/6477 שהוגש מיום 02/09/2024 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים, עפ"י תשריט התב"ע ישנה הפקעה לדרך שלא סומנה בתכנית המדידה, יש להמציא תיק מידע מעודכן לעניין חריגה מקווי הבניין לעניין הממ"ד ראה סעיף ממ"ד. שטחי בניה : ש. עיקרי : מותר בתב"ע : 75% משטח החלקה. שטח החלקה הינו : 538 מ"ר. ישנה הפקעה לדרך עפ"י התשריט שלא צוין בתיק המידע וע"כ חישוב אחוזי הבניה לא ייחשב במדויק כי אם בקירוב. חישוב : $538 \times 75\% = 403.50$ מ"ר. בנוסף לשטח זה תותר בניה בחלל גג רעפים וזאת עד לגובה של 2.2 מ', מעל גובה זה השטח יכלל בסך השטחים המותרים. ש. עיקרי קיים : 152.48 מ"ר. ש. עיקרי מוצע : 33.74 מ"ר. סה"כ שטח עיקרי ומוצע : 186.22 מ"ר. שטחי הבניה לא חורגים מהמותר,		
---	--	--

ישנה הפקעה לדרך בחלקה ועדיין ישנם מספיק שטחים לניצול וע"כ אין מניעה לאשר, מסת הבניה והתכנון המוצע מתואם מול מחלקת השימור. ש. שירות: מוצע שטחי שירות עבור ממ"ד - ראה סעיף ממ"ד. אישור מנהל האגף: הבינוי המוצע הינו בקונטור בניה קיימת למבנה אופייני היסטורי. כאשר ע"פ תיק תיעוד מדובר בדירה בת שני מפלסים ללא גישה בין הקומות, לא מדובר באחסנה. התקבל אישור מקארין הלוי ממחלקת השימור כי כך הבניין קיים וכן ע"פ תיק התיעוד. הדברים הוצגו בפני מנהל האגף מר יואל שבת, התקבל אישורו למוצע כך. מתוידק לארכיב אופטי מתאריך 12/01/2026. ממ"ד: מוצע ממ"ד בקומת המרתף בשטח הגדול יותר מהמותר עפ"י תקנות, ע"ב מבקש את השטח העודף מהמותר ע"ח שטח עיקרי. הממ"ד מוצע בתת הקרקע בחלל בור המים הקיים לשימור, התקבל אישור שימור לבקשה. אומנם הממ"ד חורג מקווי הבניין אך לפי התב"ע לא נדרש בפרסום הקלה: סעיף 10 (ו) - "במידה והקירות החיצוניים של בנין אופייני נמצאים בחריגה מהמרווחים המותרים באזור מגורים 1 ותוספת הבניה כוללת תוספת קומות, תותר בנייתן ההמשכית באותה מידה של חריגה וזאת במידה ונמסרה הודעה עפ"י סעיף 151 לחוק, לבעלי הזכויות במגרש ולבעלי הזכויות במגרשים הסמוכים והוכח, כי אין בכך משום פגיעה בהם." לכן לא נדרש בפרסום הקלה לעניין הממ"ד הנמצא בקונטור הבניה הקיימת. כמו"כ היות ולא נחשב כחריגה מקווי הבניין כל השטח המוצע מותר היום והינו בתחום קווי הבניין. יש להמציא אישור הג"א לכך שאכן נחשב לממ"ד תקני ולא לחדר מחוזק- תנאי לקבלת היתר.		
---	--	--

תימוכין קניינים : בוצע במסגרת דסק שירות הלקוחות ובאחריותם. אישור שימור - אישור מהנדס עיר : ע"פ תיק המידע ותשריט התכנית המבנה הינו מבנה לשימור ומסווג כבניין אופיני. תנאי לשיבוץ הבקשה לועדה יהיה קבלת חו"ד ממחלקת שימור. ע"פ סעיף 9 א, 2) "במידה ובחלקה קיים בנין המוגדר בתכנית כבניין אופיני תלווה הבקשה בתעוד מלא של הבנין... הכל בהתאם לדרישות מהנדס העיר". ע"פ סעיף 10 ג : "תוספת בניה לבנין אופיני תעשה בתיאום מלא עם מהנדס העיר ומתוך מגמה לשמור על סגנונו של הבנין ולתאים אליו את מסת הבניה החדשה, סוג האבן שלה ופרטיה" התקבל אישור שימור. אישור שפ"ע - עצים לשימור : ע"פ סעיף 9 א, 1) "כל בקשה להיתר בניה תתואם עם מהנדס העיר ותערך על רקע תכנית מדידה מדוייקת בה יסומנו כל העצים בתחום החלקה" - התקבל אישור שפ"ע לתיק. ע"פ סעיף 15 א. : "בכל בקשה להיתר בניה הן לתוספות בניה והן לבניה חדשה יסומנו כל העצים הבוגרים בחלקה. לא תותר עקירת עצים למעט מקרים חריגים בהם שוכנע מהנדס העיר ואין כל אפשרות אחרת לבניה בחלקה. והכל באישור המחלקה לשיפור פני העיר." התקבל אישור מחלקת שפ"ע לתיק. תנאים לדיון : איכות הסביבה – התקבל אישור.		
---	--	--

התנגדויות :		
לפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה 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 סופי של מחלקת שימור להשלמת תנאים להיתר	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

המוצע הינו מכח התב"ע החלה בחלקה , לא נמצאו חריגות משטחי הבניה המותרים ,
התקבלו כל התנאים הנדרשים טרם דיון והתקבל אישור שימור מפורט לכלל התכנון המוצע.

קווי בניין :

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2024/6477 שהוגש מיום 02/09/2024 ע"י המח' למידע תכנוני
ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים, עפ"י תשריט התב"ע ישנה הפקעה לדרך שלא סומנה
בתכנית המדידה, יש להמציא תיק מידע מעודכן לעניין חריגה מקווי הבניין לעניין הממ"ד ראה
סעיף ממ"ד.

ממ"ד :

מוצע ממ"ד בקומת המרתף בשטח הגדול יותר מהמותר עפ"י תקנות, ע"ב מבקש את השטח
העודף מהמותר ע"כ שטח עיקרי.

הממ"ד מוצע בתת הקרקע בחלל בור המים הקיים לשימור, התקבל אישור שימור לבקשה.

אומנם הממ"ד חורג מקווי הבניין אך לפי התב"ע לא נדרש בפרסום הקלה :

סעיף 10 (ו) - "במידה והקירות החיצוניים של בנין אופייני נמצאים בחריגה מהמרווחים המותרים באזור מגורים 1 ותוספת הבניה כוללת תוספת קומות, תותר בנייתן ההמשכית באותה מידה של חריגה וזאת במידה ונמסרה הודעה עפ"י סעיף 151 לחוק, לבעלי הזכויות במגרש ולבעלי הזכויות במגרשים הסמוכים והוכח, כי אין בכך משום פגיעה בהם."

לכן לא נדרש בפרסום הקלה לעניין הממ"ד הנמצא בקונטור הבניה הקיימת.

כמו"כ היות ולא נחשב כחריגה מקווי הבניין כל השטח המוצע מותר היום והינו בתחום קווי הבניין.

יש להמציא אישור הג"א לכך שאכן נחשב לממ"ד תקני ולא לחדר מחוזק- תנאי לקבלת היתר.

יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 01/02/2026 - יד שבט תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/14
מספר בקשה	<u>1983/0430.01</u>
מספר סידורי	<u>20</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת, ממ"ד, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בנייה מעל בניין קיים סה"כ 4 יח"ד.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נוהל מוכתר
הכשרת עבירה	כן
המבקש	שקראת חסין
עורך הבקשה	קואסמי מואיד
מתכנן השלד	אבו לאפי פואד
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

אל זאווייה 15 , ג'בל מוקאבר

גוש	חלקה	בשלמות
		כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
585521	תחילת תוקף	26/10/2019			

תאור הבקשה

בקשה לתוספת בניה לבניין קיים, כיום קיימת קומה אחת וכעת מבוקש להוסיף 3 קומות

אשר כל אחת מציגה תוספת יח"ד.

קיים היתר בניה מקורי מס' בקשה : 1983/430.00, בהיתר זה אושרה קומה אחת הכוללת יח"ד אחת.

בעלויות

הבעלויות נבדקו בשלב פתיחת הבקשה להיתר, הוגש טופס 19 שמצוין כי המבקש הינו הבעלים היחידים במגרש זה.

מידע קודם

מתאריך	
20/01/2026	בדיקת המלצה

הבקשה נדונה ב- 03.12.2024 ונדחתה במתכונת המוצעת כיוון שמבוקשת תוספת קומה בתת הקרקע המהווה סטיה ניכרת לעניין מס' הקומות שניתן לאשר. ע"ב פנה לוועדה המחוזית לעניין תיקון טעות סופר לעניין מס' הקומות ומיקומן ביחס למפלס ה $+0.00$_, ואכן תוקנו הוראות התוכנית בתאריך 09.02.2025. בשלב זה ניתן לאשר קומה עיקרית מתחת למפלס ה $+0.00$_- ועוד 3 קומות מעל ה $+0.00$_-. ההרמוניקה במערכת מתוקנת בהתאם למותר. שטחי הבניה המעודכנים בתת הקרקע- 128.10 מ"ר עיקרי, מוצע 128.10 מ"ר- עומדים במותר וניתן לאשר. שטח שירות- 10 מ"ר מותר עפ"י תוכנית ומוצע 10.01 מ"ר- ניתן לאשר. שטחי הבניה המעודכנים מעל הקרקע- 480.90 מ"ר עיקרי, מוצעים 334.68 מ"ר אשר כוללים את שטחי המרפסות המקורות שיש לחשב כשטחים עיקריים, עומדים במותר וניתן לאשר. 49 מ"ר שרות- מבוקש 48.56 מ"ר, עומדים במותר וניתן לאשר. שרטוט מקומות החניה סודר כנדרש, תואם לאישור שהתקבל ממחלקת תנועה, ניתן לאשר. עפ"י סימון מחלקת מידע קיימים בחזית צפונית מזרחית 10 עצי זית לשימור, יש לבצע את הבניה בהתאם למגבלות העצים ולעמוד בדרישת שפ"ע על כך שלא יפגעו העצים הקיימים בעת הבניה. הוראות בינוי גובה הגדרות כלפי הדרך והשביל הציבורי לא יעלה על 1.2 מ'- ההרמוניקה לא מציגה פריסת גדרות כנדרש, יש להשלים	תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
---	---

בהתאם להוראות התוכנית.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 585521 תחילת תוקף : 26/10/2019 ייעוד הקרקע : אזור מגורים א' הבקשה נדונה ב- 03.12.2024 ונדחתה במתכונת המוצעת כיוון שמבוקשת תוספת קומה בתת הקרקע המהווה סטיה ניכרת לעניין מס' הקומות שניתן לאשר. ע"ב פנה לוועדה המחוזית לעניין תיקון טעות סופר לעניין מס' הקומות ומיקומן ביחס למפלס ה $+0.00$, ואכן תוקנו הוראות התוכנית בתאריך 09.02.2025. בשלב זה ניתן לאשר קומה עיקרית מתחת למפלס ה $+0.00$ ועוד 3 קומות מעל ה $+0.00$. ההרמוניקה במערכת מתוקנת בהתאם למותר. שטחי הבניה המעודכנים בתת הקרקע- 128.10 מ"ר עיקרי, מוצע 128.10 מ"ר- עומדים במותר וניתן לאשר. שטח שירות- 10 מ"ר מותר עפ"י תוכנית ומוצע 10.01 מ"ר- ניתן לאשר. שטחי הבניה המעודכנים מעל הקרקע- 480.90 מ"ר עיקרי, מוצעים 334.68 מ"ר אשר כוללים את שטחי המרפסות המקורות שיש לחשב כשטחים עיקריים, עומדים במותר וניתן לאשר. 49 מ"ר שרות- מבוקש 48.56 מ"ר, עומדים במותר וניתן לאשר.	14/12/2025	חוות דעת תכנונית

שרטוט מקומות החניה סודר כנדרש, תואם לאישור שהתקבל ממחלקת תנועה, ניתן לאשר. עפ"י סימון מחלקת מידע קיימים בחזית צפונית מזרחית 10 עצי זית לשימור, יש לבצע את הבניה בהתאם למגבלות העצים ולעמוד בדרישת שפ"ע על כך שלא יפגעו העצים הקיימים בעת הבניה. הוראות בינוי גובה הגדרות כלפי הדרך והשביל הציבורי לא יעלה על 1.2 מ'-ההרמוניקה לא מציגה פריסת גדרות כנדרש, יש להשלים בהתאם להוראות התוכנית.		
כיוון שמבוקשת תוספת קומה בתת הקרקע המהווה סטיה ניכרת לעניין מס' הקומות שניתן לאשר. בדיקת בעלויות הוכחת בעלות נבדקה בשנית בהתאם לנוהל אוגוסט 2024: "יש להשלים מס רכוש כתנאי להיתר". זכויות בניה מותרות למימוש עפ"י תוכנית 585521 : אחוזי הבניה המותרים לבניה : מעל הכניסה הקובעת- 609 מ"ר שטח עיקרי - מבוקש 440.92 מ"ר, עומדים במותר וניתן לאשר. בנוסף, מבוקשים עוד 130.89 מ"ר שטחים במפלס 3.25- אשר בפועל התוכנית לא מאפשרת בינוי במפלס מתחת לכניסה הקובעת- כיוון שהבקשה מציגה שטחים עיקריים במפלס ת"ק והתקנון לא תואם את המצב בפועל מצד אחד יש לבצע הקלה לניוד שטחים ממעל למתחת אך היות וישנה בעיה במס' הקומות הפתרון האופטימלי יהיה לגשת לוועדה המחוזית לביצוע תיקון טעות סופר. 59 מ"ר שרות- מבוקש 47.03 מ"ר, עומדים במותר וניתן לאשר. בנוסף, מבוקשים עוד 12.11 מ"ר שטחים במפלס 3.25- אשר בפועל התוכנית לא מאפשרת בינוי במפלס מתחת לכניסה	03/12/2024	דיון ברשות הרישוי : לדחות במתכונת המוצעת

הקובעת- הבעיה בשטחי השירות זהה למפורט ב"שטחים העיקריים", יש לפעול להסדרת השטחים כפי שפורט לעיל. שטחי מרפסות התוכנית לא הקצתה "שטחי מרפסות" בנוסף לשטח העיקרי עבור תא שטח 2, היות והתוכנית הינה תוכנית מחוזית שהופקדה לאחר 1.1.2010 יש לחשבם כעיקרי, מתוך סל השטחים העיקריים הכללי שאישרה התוכנית ולא מעבר. שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתוכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים. פרוט המבוקש לפי קומות: תוכנית קומה 1- (מפלס 3.25 - 705.05) במפלס זה מוצעת יח"ד חדשה, תואמת נספח בינוי, כיוון שקיימת קומה בנויה מעליה כנראה מדובר בהכשרת בניה קיימת בפועל אשר לא אושרה בעבר. עפ"י זכויות הבניה התוכנית לא כוללת שטחי בניה במפלס מתחת לכניסה הקובעת, לכן, יש לפעול מול הוועדה המחוזית לתיקון טעות סופר של חלוקת השטחים בקומות הקיימות ע"מ שהבקשה לא תהווה סטיה ניכרת בסך הקומות המותר. התוכנית מוצגת באופן דל מאד, נדרש להציג פיתוח שטח מלא, כולל פירים, פח אשפה ובלוני גז. להציג את אופן החיבור בין המבנה לטופוגרפיה הקיימת, וכן, לדייק את השרטוט בהתאם להערות המוצגות ע"ג ההרמוניקה. נדרש להציג מידות פנים מלאות, ריהוט בסיסי ושרטוט בשחור לבן הכולל צביעה כנדרש. תוכנית קומת קרקע (מפלס +0.00 - 708.30) במפלס זה מוצגות תוספות בניה לקונטור קומה שאושרה בבקשה מס' 1983/430.00, תוספת הבניה הינה בשטח של 26.44 מ"ר, נדרש להציג ייעוד מוצע לתוספת החללים, ולשרטטם כראוי- לא מוצג קיר חדש התוחם את השטחים הללו, לא מובן מה מבוקש. יש להציג מידות פנים מלאות וריהוט בסיסי לשרטוט. בנוסף, יש להציג את תוכנית הפיתוח הרלוונטית למפלס זה, מוצג כניסה לבניין ללא שום התייחסות לחיבור הנדרש בין המרחב הציבורי למרחב הפרטי- השרטוט מוצג באופן דל מאד, נדרש להשלים. בנוסף, שרטוט מקומות החניה אינו תואם במדויק לאישור שהתקבל ממחלקת תנועה, נדרש לתקן.		
--	--	--

עפ"י סימון מחלקת מידע קיימים בחזית צפונית מזרחית 10 עצי זית לשימור, יש לבצע את הבניה בהתאם למגבלות העצים ולעמוד בדרישת שפ"ע על כך שלא יפגעו העצים הקיימים בעת הבניה. תוכנית קומה א' ו-ב' (מפלס $711.55 + 3.25$ ו-$714.80 + 6.50$) במפלסים אלו מבוקשות קומות חדשות אשר כל אחת מהן מציגה תוספת יח"ד. התוספות תואמות לנספח הבינוי. יש להציג מידות פנים מלאות, ייעודי חללים וריהוט בסיסי לשרטוט. במפלסים אלו מוצעות מרפסות זיז, לכל קומה מרפסת זיז אחת בשטח של 10.25 מ"ר, מרפסות אלו מחושבות כ"מרפסות זיז מקורות"- עפ"י מדיניות אגף הרישוי מרפסות אלו הינן מרפסות עיקריות- מדובר בתוכנית בסמכות מחוזית אשר הופקדה ב- $16/09/2018$, כאשר מדובר בתוספת מרפסת לבניין קיים בתוכנית מחוזית שהופקדה לאחר יום $01/01/2010$ מרפסות מקורות מחושבות כעיקרי, מדובר במרפסת שממוקמת אחת מעל השניה, לכן יש לחשב את המרפסות כשטחים עיקריים- שתייהן מקורות. תוכנית גג (מפלס $718.05 + 9.75$) במפלס זה מוצג חדר יציאה לגג, פודסט חדר המדרגות לא מחושב כשירות, יש לחשב את כל גרם המדרגות כשטח שירות. יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג ההרמוניקה. מספר קומות עפ"י טבלת הזכויות ניתן לאשר 4 קומות מעל הקרקע לכניסה הקובעת עבור תא שטח מס' 2 – לא עומדים במותר מבחינת קומות, מפלס ה- 0.00 המוצג בנספח ה- 0.00 זהה למוצג בהרמוניקה, אין שטחי בניה למימוש מתחת לכניסה הקובעת. בניגוד לבקשה המציגה קומה ת"ק- התוכנית לא מאפשרת זאת, היות ומס' קומות מהווה סטיה ניכרת יש לגשת לוועדה המחוזית ע"מ לבצע תיקון טעות סופר בתקנון. גובה הגובה המרבי של המבנה המותר הוא 9.75 מ', מעל גובה זה יותר חדר מכונות וחדר יציאה לגג, הבניין עומד בגובה המותר, ניתן לאשר. מס' יח"ד התוכנית אישרה בניית 4 יח"ד בתא שטח זה- בבקשה הנוכחית מבוקשות 4 יח"ד, ניתן לאשר. שלביות ביצוע בשלב הבניה- הבניה תבוצע בהינף אחד עבור כל תא שטח	
--	--

בנפרד. תנאי לתעודת גמר יהיה ביצוע הכביש מצפון התוכנית באורך המגרש. ונטיעת עצים בוגרים בתחום החלקה בתאום עם אגף שפ"ע. גדר/ מבנה/ חריגות בניה להריסה הבניין והגדרות המסומנים בתשריט/ נספח הבינוי מס' 1 בצהוב להריסה, מיועדים להריסה. הוראות בינוי הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג וגוון אבן של הבניה הקיימת, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה- יש להציג זאת כנדרש ע"ג ההרמוניקה. גובה הגדרות כלפי הדרך והשביל הציבורי לא יעלה על 1.2 מ'- ההרמוניקה לא מציגה פריסת גדרות כנדרש, יש להשלים בהתאם להוראות התוכנית. זיקת הנאה השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר כלי רכב הינו ללא הגבלה כלשהיא - יש לדייק את סימון זיקת ההנאה בהרמוניקה בהתאם לתיק המידע. שטח זה יפותח כתנאי למתן היתר בניה כמעבר לרכב לטובת מגרשי המגורים הסמוכים, בהתאם להנחיות העירייה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בתוכנית. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא על אחריות בעלי הזכויות בשטח תא שטח 2. חלוקה ו/ או רישום עפ"י סעיף 6.3 תנאי להוצאת היתר יהיה הכנת תצ"ר.		
כיוון שמבוקשת תוספת קומה בתת הקרקע המהווה סטיה ניכרת לעניין מס' הקומות שניתן לאשר. בדיקת בעלויות הוכחת בעלות נבדקה בשנית בהתאם לנוהל אוגוסט 2024 : "יש להשלים מס רכוש כתנאי להיתר".	20/11/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

זכויות בניה מותרות למימוש עפ"י תוכנית 585521 : אחוזי הבניה המותרים לבניה : מעל הכניסה הקובעת- 609 מ"ר שטח עיקרי - מבוקש 440.92 מ"ר, עומדים במותר וניתן לאשר. בנוסף, מבוקשים עוד 130.89 מ"ר שטחים במפלס 3.25 - אשר בפועל התוכנית לא מאפשרת בינוי במפלס מתחת לכניסה הקובעת- כיוון שהבקשה מציגה שטחים עיקריים במפלס ת"ק והתקנון לא תואם את המצב בפועל מצד אחד יש לבצע הקלה לניוד שטחים ממעל למתחת אך היות וישנה בעיה במס' הקומות הפתרון האופטימלי יהיה לגשת לוועדה המחוזית לביצוע תיקון טעות סופר. 59 מ"ר שרות- מבוקש 47.03 מ"ר, עומדים במותר וניתן לאשר. בנוסף, מבוקשים עוד 12.11 מ"ר שטחים במפלס 3.25 - אשר בפועל התוכנית לא מאפשרת בינוי במפלס מתחת לכניסה הקובעת- הבעיה בשטחי השירות זהה למפורט ב"שטחים העיקריים", יש לפעול להסדרת השטחים כפי שפורט לעיל. שטחי מרפסות התוכנית לא הקצתה "שטחי מרפסות" בנוסף לשטח העיקרי עבור תא שטח 2, היות והתוכנית הינה תוכנית מחוזית שהופקדה לאחר 1.1.2010 יש לחשבם כעיקרי, מתוך סל השטחים העיקריים הכללי שאישרה התוכנית ולא מעבר. שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתוכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים. פרוט המבוקש לפי קומות : תוכנית קומה 1- (מפלס 3.25 - 705.05) במפלס זה מוצעת יח"ד חדשה, תואמת נספח בינוי, כיוון שקיימת קומה בנויה מעליה כנראה מדובר בהכשרת בניה קיימת בפועל אשר לא אושרה בעבר. עפ"י זכויות הבניה התוכנית לא כוללת שטחי בניה במפלס מתחת לכניסה הקובעת, לכן, יש לפעול מול הוועדה המחוזית לתיקון טעות סופר של חלוקת השטחים בקומות הקיימות ע"מ שהבקשה לא תהווה סטיה ניכרת בסך הקומות המותר. התוכנית מוצגת באופן דל מאד, נדרש להציג פיתוח שטח מלא, כולל פירים, פח אשפה ובלוני גז. להציג את אופן החיבור בין המבנה לטופוגרפיה הקיימת, וכן, לדייק את השרטוט בהתאם להערות המוצגות ע"ג ההרמוניקה.		
---	--	--

נדרש להציג מידות פנים מלאות, ריהוט בסיסי ושרטוט בשחור לבן הכולל צביעה כנדרש. תוכנית קומת קרקע (מפלס $+0.00 - 708.30$) במפלס זה מוצגות תוספות בניה לקונטור קומה שאושרה בבקשה מס' 1983/430.00, תוספת הבניה הינה בשטח של 26.44 מ"ר, נדרש להציג ייעוד מוצע לתוספת החללים, ולשרטוט כראוי- לא מוצג קיר חדש התוחם את השטחים הללו, לא מובן מה מבוקש. יש להציג מידות פנים מלאות וריהוט בסיסי לשרטוט. בנוסף, יש להציג את תוכנית הפיתוח הרלוונטית למפלס זה, מוצג כניסה לבניין ללא שום התייחסות לחיבור הנדרש בין המרחב הציבורי למרחב הפרטי- השרטוט מוצג באופן דל מאד, נדרש להשלים. בנוסף, שרטוט מקומות החניה אינו תואם במדויק לאישור שהתקבל ממחלקת תנועה, נדרש לתקן. עפ"י סימון מחלקת מידע קיימים בחזית צפונית מזרחית 10 עצי זית לשימור, יש לבצע את הבניה בהתאם למגבלות העצים ולעמוד בדרישת שפ"ע על כך שלא יפגעו העצים הקיימים בעת הבניה. תוכנית קומה א' ו-ב' (מפלס $+3.25 + 711.55 - 714.80 + 6.50$) במפלסים אלו מבוקשות קומות חדשות אשר כל אחת מהן מציגה תוספת יח"ד. התוספות תואמות לנספח הבינוי. יש להציג מידות פנים מלאות, ייעודי חללים וריהוט בסיסי לשרטוט. במפלסים אלו מוצעות מרפסות זיז, לכל קומה מרפסת זיז אחת בשטח של 10.25 מ"ר, מרפסות אלו מחושבות כ"מרפסות זיז מקורות"- עפ"י מדיניות אגף הרישוי מרפסות אלו הינן מרפסות עיקריות- מדובר בתוכנית בסמכות מחוזית אשר הופקדה ב- 16/09/2018, כאשר מדובר בתוספת מרפסת לבניין קיים בתוכנית מחוזית שהופקדה לאחר יום 01/01/2010 מרפסות מקורות מחושבות כעיקרי, מדובר במרפסת שממוקמת אחת מעל השניה, לכן יש לחשב את המרפסות כשטחים עיקריים- שתייהן מקורות. תוכנית גג (מפלס $+9.75 + 718.05$) במפלס זה מוצג חדר יציאה לגג, פודסט חדר המדרגות לא מחושב כשירות, יש לחשב את כל גרם המדרגות כשטח שירות. יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג ההרמוניקה. מספר קומות	
--	--

עפ"י טבלת הזכויות ניתן לאשר 4 קומות מעל הקרקע לכניסה הקובעת עבור תא שטח מס' 2 – לא עומדים במותר מבחינת קומות, מפלס ה- 0.00 המוצג בנספח ה-0.00 זהה למוצג בהרמוניקה, אין שטחי בניה למימוש מתחת לכניסה הקובעת. בניגוד לבקשה המציגה קומה ת"ק- התוכנית לא מאפשרת זאת, היות ומס' קומות מהווה סטיה ניכרת יש לגשת לוועדה המחוזית ע"מ לבצע תיקון טעות סופר בתקנון. גובה הגובה המרבי של המבנה המותר הוא 9.75 מ', מעל גובה זה יותר חדר מכונות וחדר יציאה לגג, הבניין עומד בגובה המותר, ניתן לאשר. מס' יח"ד התוכנית אישרה בניית 4 יח"ד בתא שטח זה- בבקשה הנוכחית מבוקשות 4 יח"ד, ניתן לאשר. שלביות ביצוע בשלב הבניה- הבניה תבוצע בהינף אחד עבור כל תא שטח בנפרד. תנאי לתעודת גמר יהיה ביצוע הכביש מצפון התוכנית באורך המגרש. ונטיעת עצים בוגרים בתחום החלקה בתאום עם אגף שפ"ע. גדר/ מבנה/ חריגות בניה להריסה הבניין והגדרות המסומנים בתשריט/ נספח הבינוי מס' 1 בצהוב להריסה, מיועדים להריסה. הוראות בינוי הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג וגוון אבן של הבניה הקיימת, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה- יש להציג זאת כנדרש ע"ג ההרמוניקה. גובה הגדרות כלפי הדרך והשביל הציבורי לא יעלה על 1.2 מ'- ההרמוניקה לא מציגה פריסת גדרות כנדרש, יש להשלים בהתאם להוראות התוכנית. זיקת הנאה השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר כלי רכב הינו ללא הגבלה כלשהיא - יש לדייק את סימון זיקת ההנאה בהרמוניקה בהתאם לתיק המידע. שטח זה יפותח כתנאי למתן היתר בניה כמעבר לרכב לטובת מגרשי המגורים הסמוכים, בהתאם להנחיות העירייה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בתוכנית. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא על אחריות בעלי הזכויות בשטח תא שטח 2.		
---	--	--

חלוקה ו/ או רישום עפ"י סעיף 6.3 תנאי להוצאת היתר יהיה הכנת תצ"ר.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 585521 תחילת תוקף : 26/10/2019 ייעוד הקרקע : מגורים א התוכנית כפופה לתוכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התוכנית החלה בחלקה הנדונה התוכנית כוללת סעיף סטייה ניכרת- 6.6 : קווי הבניין, מס' הקומות המרבי כל סטייה מהם מהווה סטייה ניכרת. נספח בינוי קיים נספח בינוי מנחה. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש 2021/6076.00 מיום : 11/07/2021 ע"י המח' למידע תכנוני. הבניה המוצעת הינה בתוך תחום קווי הבניין. מספר קומות עפ"י טבלת הזכויות ניתן לאשר 4 קומות מעל הקרקע לכניסה הקובעת עבור תא שטח מס' 2 – לא עומדים במותר מבחינת קומות, מפלס ה- 0.00 המוצג בנספח ה-0.00 זהה למוצג בהרמוניקה, אין שטחי בניה למימוש מתחת לכניסה הקובעת. בניגוד לבקשה המציגה קומה ת"ק- התוכנית לא מאפשרת זאת, היות ומס' קומות מהווה סטייה ניכרת יש לגשת לוועדה המחוזית ע"מ לבצע תיקון טעות סופר בתקנון. גובה הגובה המרבי של המבנה המותר הוא 9.75 מ', מעל גובה	20/11/2024	חוות דעת תכנונית

זה יותר חדר מכונות וחדר יציאה לגג, הבניין עומד בגובה המותר, ניתן לאשר. מס' יח"ד התוכנית אישרה בניית 4 יח"ד בתא שטח זה- בבקשה הנוכחית מבוקשות 4 יח"ד, ניתן לאשר. שלביות ביצוע בשלב הבניה- הבניה תבוצע בהינף אחד עבור כל תא שטח בנפרד. תנאי לתעודת גמר יהיה ביצוע הכביש מצפון התוכנית באורך המגרש. ונטיעת עצים בוגרים בתחום החלקה בתאום עם אגף שפ"ע. גדר/ מבנה/ חריגות בניה להריסה הבניין והגדרות המסומנים בתשריט/ נספח הבינוי מס' 1 בצהוב להריסה, מיועדים להריסה. הוראות בינוי הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג וגוון אבן של הבניה הקיימת, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה- יש להציג זאת כנדרש ע"ג ההרמוניקה. גובה הגדרות כלפי הדרך והשביל הציבורי לא יעלה על 1.2 מ'- ההרמוניקה לא מציגה פריסת גדרות כנדרש, יש להשלים בהתאם להוראות התוכנית. זיקת הנאה השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר כלי רכב הינו ללא הגבלה כלשהיא - יש לדייק את סימון זיקת ההנאה בהרמוניקה בהתאם לתיק המידע. שטח זה יפותח כתנאי למתן היתר בניה כמעבר לרכב לטובת מגרשי המגורים הסמוכים, בהתאם להנחיות העירייה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בתוכנית. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא על אחריות בעלי הזכויות בשטח תא שטח 2. חלוקה ו/ או רישום עפ"י סעיף 6.3 תנאי להוצאת היתר יהיה הכנת תצ"ר. חיזוק מבנים- תמ"א 38 היתר בניה שיצא למבנה לפני 1980 מחייב חיזוק מבנים. עפ"י הצהרת מתכנן השלד סומן שהמבנה נבנה לאחר 1980- היתר בניה מקורי מס' 1983/430.00- לא נדרש בחיזוקים.		
---	--	--

זכויות בניה מותרות למימוש עפ"י תוכנית 585521 : אחוזי הבניה המותרים לבניה : מעל הכניסה הקובעת- 609 מ"ר שטח עיקרי - מבוקש 440.92 מ"ר, עומדים במותר וניתן לאשר. בנוסף, מבוקשים עוד 130.89 מ"ר שטחים במפלס 3.25- אשר בפועל התוכנית לא מאפשרת בינוי במפלס מתחת לכניסה הקובעת- כיוון שהבקשה מציגה שטחים עיקריים במפלס ת"ק והתקנון לא תואם את המצב בפועל מצד אחד יש לבצע הקלה לניוד שטחים ממעל למתחת אך היות וישנה בעיה במס' הקומות הפתרון האופטימלי יהיה לגשת לוועדה המחוזית לביצוע תיקון טעות סופר. 59 מ"ר שרות- מבוקש 47.03 מ"ר, עומדים במותר וניתן לאשר. בנוסף, מבוקשים עוד 12.11 מ"ר שטחים במפלס 3.25- אשר בפועל התוכנית לא מאפשרת בינוי במפלס מתחת לכניסה הקובעת- הבעיה בשטחי השירות זהה למפורט ב"שטחים העיקריים", יש לפעול להסדרת השטחים כפי שפורט לעיל. שטחי מרפסות התוכנית לא הקצתה "שטחי מרפסות" בנוסף לשטח העיקרי עבור תא שטח 2, היות והתוכנית הינה תוכנית מחוזית שהופקדה לאחר 1.1.2010 יש לחשבם כעיקרי, מתוך סל השטחים העיקריים הכללי שאישרה התוכנית ולא מעבר. שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתוכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים. פרוט המבוקש לפי קומות : תוכנית קומה 1- (מפלס 3.25 - 705.05) במפלס זה מוצעת יח"ד חדשה, תואמת נספח בינוי, כיוון שקיימת קומה בנויה מעליה כנראה מדובר בהכשרת בניה קיימת בפועל אשר לא אושרה בעבר. עפ"י זכויות הבניה התוכנית לא כוללת שטחי בניה במפלס מתחת לכניסה הקובעת, לכן, יש לפעול מול הוועדה המחוזית לתיקון טעות סופר של חלוקת השטחים בקומות הקיימות ע"מ שהבקשה לא תהווה סטיה ניכרת בסך הקומות המותר. התוכנית מוצגת באופן דל מאד, נדרש להציג פיתוח שטח מלא,		
---	--	--

כולל פירים, פח אשפה ובלוני גז. להציג את אופן החיבור בין המבנה לטופוגרפיה הקיימת, וכן, לדייק את השרטוט בהתאם להערות המוצגות ע"ג ההרמוניקה. נדרש להציג מידות פנים מלאות, ריהוט בסיסי ושרטוט בשחור לבן הכולל צביעה כנדרש. תוכנית קומת קרקע (מפלס $+0.00 - 708.30$) במפלס זה מוצגות תוספות בניה לקונטור קומה שאושרה בבקשה מס' 1983/430.00, תוספת הבניה הינה בשטח של 26.44 מ"ר, נדרש להציג ייעוד מוצע לתוספת החללים, ולשרטטם כראוי- לא מוצג קיר חדש התוחם את השטחים הללו, לא מובן מה מבוקש. יש להציג מידות פנים מלאות וריהוט בסיסי לשרטוט. בנוסף, יש להציג את תוכנית הפיתוח הרלוונטית למפלס זה, מוצג כניסה לבניין ללא שום התייחסות לחיבור הנדרש בין המרחב הציבורי למרחב הפרטי- השרטוט מוצג באופן דל מאד, נדרש להשלים. בנוסף, שרטוט מקומות החניה אינו תואם במדויק לאישור שהתקבל ממחלקת תנועה, נדרש לתקן. עפ"י סימון מחלקת מידע קיימים בחזית צפונית מזרחית 10 עצי זית לשימור, יש לבצע את הבניה בהתאם למגבלות העצים ולעמוד בדרישת שפ"ע על כך שלא יפגעו העצים הקיימים בעת הבניה. תוכנית קומה א' ו-ב' (מפלס $+3.25 + 711.55 - 714.80 + 6.50$) במפלסים אלו מבוקשות קומות חדשות אשר כל אחת מהן מציגה תוספת יח"ד. התוספות תואמות לנספח הבינוי. יש להציג מידות פנים מלאות, ייעודי חללים וריהוט בסיסי לשרטוט. במפלסים אלו מוצעות מרפסות זיז, לכל קומה מרפסת זיז אחת בשטח של 10.25 מ"ר, מרפסות אלו מחושבות כ"מרפסות זיז מקורות"- עפ"י מדיניות אגף הרישוי מרפסות אלו הינן מרפסות עיקריות- מדובר בתוכנית בסמכות מחוזית אשר הופקדה ב- 16/09/2018, כאשר מדובר בתוספת מרפסת לבניין קיים בתוכנית מחוזית שהופקדה לאחר יום 01/01/2010 מרפסות מקורות מחושבות כעיקרי, מדובר במרפסת שממוקמת אחת מעל השניה, לכן יש לחשב את המרפסות כשטחים עיקריים- שתייהן מקורות. תוכנית גג (מפלס $+9.75 + 718.05$) במפלס זה מוצג חדר יציאה לגג, פודסט חדר המדרגות לא מחושב כשירות, יש לחשב את כל גרם המדרגות כשטח שירות. יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג ההרמוניקה.		
---	--	--

תנאים טרם דיון חוו"ד המחלקה להסדרי תנועה- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 10/04/2022, "אין התנגדות לתוכנית עבור 4 יח"ד מוצע 4 מ"ח עפ"י התקן בגבולות החלקה". חוו"ד מחלקת דרכים- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 21/09/2023, "אין מניעה לקידום התיק לפי מצב קיים. תנאי לתעודת גמר בניית גדרות בגבולות חלקה חוקית". חוו"ד איכות הסביבה- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 28/07/2024. חוו"ד אגף תברואה- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 27/09/2023 "תוספת 1 יח"ד סה"כ 5 יח"ד, יש לתכנן פח 1 בנפח 1000 ליטר". חוו"ד מחלקת שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 10/13/2022, "אין לפגוע בעצים קיימים".		
	07/11/2021	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	1
	תשלום אגרת בניה	2
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	3
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	4
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	5
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	6
	אישור פיקוד העורף הג"א	7
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	8
	אישור שירותי הכבאות	9
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	10
	תנאי למתן היתר בניה אישור מחלקת מידע באם ניתן לרשום את התצ"ר.	11
	תנאי למתן היתר בניה בתא שטח מס' 1 הוא הגשת תוכנית פיתוח לדרך המאושרת מצפון.	12
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח	13
	אישור המחלקה לכלכלה אורבנית.	14
	אישור מס רכוש ישראלי /ירדני	15
	יש להשלים מס רכוש כתנאי להיתר בניה.	16
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	17
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	18
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	19

המלצת האגף
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה נדונה ב- 03.12.2024 ונדחתה במתכונת המוצעת כיוון שמבוקשת תוספת קומה בתת הקרקע המהווה סטיה ניכרת לעניין מס' הקומות שניתן לאשר.

ע"ב פנה לוועדה המחוזית לעניין תיקון טעות סופר לעניין מס' הקומות ומיקומן ביחס למפלס ה $+0.00$ _, ואכן תוקנו הוראות התוכנית בתאריך 09.02.2025.

בשלב זה ניתן לאשר קומה עיקרית מתחת למפלס ה $+0.00$ _ ועוד 3 קומות מעל ה $+0.00$ _.

ההרמוניקה במערכת מתוקנת בהתאם למותר.

שטחי הבניה המעודכנים בתת הקרקע-

128.10 מ"ר עיקרי, מוצע 128.10 מ"ר- עומדים במותר וניתן לאשר.

שטח שירות-

10 מ"ר מותר עפ"י תוכנית ומוצע 10.01 מ"ר- ניתן לאשר.

שטחי הבניה המעודכנים מעל הקרקע-

480.90 מ"ר עיקרי, מוצעים 334.68 מ"ר אשר כוללים את שטחי המרפסות המקורות שיש לחשב כשטחים עיקריים,

עומדים במותר וניתן לאשר.

49 מ"ר שירות- מבוקש 48.56 מ"ר, עומדים במותר וניתן לאשר.

שרטוט מקומות החניה סודר כנדרש, תואם לאישור שהתקבל ממחלקת תנועה, ניתן לאשר.

עפ"י סימון מחלקת מידע קיימים בחזית צפונית מזרחית 10 עצי זית לשימור, יש לבצע את הבניה בהתאם למגבלות העצים ולעמוד בדרישת שפ"ע על כך שלא יפגעו העצים הקיימים בעת הבניה.

הוראות בינוי

גובה הגדרות כלפי הדרך והשביל הציבורי לא יעלה על 1.2 מ'- ההרמוניקה לא מציגה פריסת גדרות כנדרש, יש להשלים בהתאם להוראות התוכנית.

סדר יום לוועדה מתאריך - 01/02/2026 - יד שבט תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/14
מספר בקשה	<u>2025/0236.00</u>
מספר סידורי	<u>21</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 5 יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נוהל מוכתר
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אבו טיר מגד אלדין
עורך הבקשה	אדריכל חמאדה עבאדה
מתכנן השלד	מהנדס חמאדה ראדי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

אל מחאג'ר סמטה 4 , אום טובא .

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2302א	תחילת תוקף	08/10/1999			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

מוצע בבקשה בניין חדש.

מהות הבקשה :

מוצב מוצע :

מוצע בבקשה בניין חדש בן 3 קומות מעל קומת חניה ואחסנה סה"כ 5 יח"ד.

פרסום :

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

בוצע פרסום עפ"י תקנה 36 ולפי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלה התנגדויות .

עפ"י נתוני המערכת תום מועד התנגדויות נכון ליום 14/11/2025.

בעלויות :

הבדיקה בוצעה באחריות דסק שרות הלקוחות במסגרת הליך פתיחת הבקשה.

מידע קודם

מתאריך	
22/01/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	להלן פירוט הסעיפים הנדרשים לתיקון : שלביות ביצוע : סעיף 14ג'(2) - "לכל בניין שיבנה בשלבים עד מלוא ההיקף המורשה בהיתר הבניה, יש לשוות מראה מושלם וגמור, בכל שלב, כולל פיתוח השטח. ברזלי המשך היציקה(קוצים) יכופפו ויכסו בהתאם לפרט המעקה"- נותרו 24.33 מ"ר לבנייה עפ"י סעיף מרפסות יש לבצע שינוי במיקום המרפסות דבר שירגום לשינוי בשטח העיקריים לכן סעיף השלבויות יבחן לאחר שינוי מיקום המרפסת עפ"י סעיף מרפסות. מרפסות : סך שטחי המרפסות המקורות יכללו בסך השטחים העיקריים עפ"י סעיף 10א'. עפ"י סעיף 13(12) " תותר בניית מרפסת זיז בעומק מירבי של 1.2 מ' אורך המרפסת לא יעלה על 50% מאורך החזית. מעקה המרפסת יהיה מעקה סורג" להלן הסבר באם עומד בסעיפים אלו : במפלס +3.00 בחזית הצפונית מוצעות זוג מרפסות לדירה 3 ודירה 4 21.20 מ' x 50% = 10.6 מ'. המרפסת המוצעת באורך של כ- 3.00 מ', עומק המרפסת 1.20 מ'- ניתן לאשר במפלס +3.00 בחזית הדרומית מוצעות זוג מרפסות לדירה 3 ודירה 4 22.20 מ' x 50% = 11.1 מ'. המרפסת המוצעת באורך של כ- 3.00 מ', עומק המרפסת 1.20 מ'- ניתן לאשר המרפסות המוצעות מדירה 4 הינה מרפסת מקורה וחושבה בסך השטחים העיקריים.

במפלס +6.00 מוצעת מרפסת בחזית מערבית ובחזית דרומית המרפסת המוצעת בחזית המערבית, חישבו עורך המרפסת המותר עפ"י החזית 9.16 מ' x 50% = 4.58 מ'. המרפסת המוצעת בחזית זו באורך של כ- 3.00 מ', עומק המרפסת 1.20 מ'- ניתן לאשר בתנאי לכך שיעמוד במצד מרפסת לכן יש לשנות את מיקום המרפסת לחזית הצפונית בכך ליצור צמד מרפסות. המרפסת המוצעת בחזית הדרומית, חישבו עורך המרפסת המותר עפ"י החזית 11.37 מ' x 50% = 5.69 מ'. המרפסת המוצעת בחזית זו באורך של כ- 3.00 מ', עומק המרפסת 1.20 מ'- ניתן לאשר מרפסות בצמד : במפלס +3.00 מוצעות מרפסות בחזית דרומית ובחזית הצפונית, המרפסות מוצעות כצמד מרפסות לכן ניתן לאשר. במפלס +6.00 מוצעות מרפסות בחזית המערבית ובחזית הדרומית, המרפסת בחזית הדרומית ניתן לאשר כצמד למרפסת שתחיה לגבי המרפסת בחזית המערבית לא ניתן לאשר כיוון שאינה נכללת במצד מרפסות הינה בודדה בחזית לכן יש להעביר את המרפסת המוצעת בחזית המערבית אל החזית הצפונית ובכך ליצור צמד מרפסות. גדרות וקירות תמך : עפ"י התכנית החלה סעיף 10ט' "גובה המירבי 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 הסופיים"-נראה כי עפ"י פריסת הגדרות עומד במותר. הוראות בניה סעיף 13 יש לציין את סוג האבן בכל החזיתות "אבן טבעית מרובעת ומסותתת כדוג' הקיים" יש להציג את הפתחים עפ"י התכנית החלה סעיף 13 4,5,6,7) ראה צילום מסך של סעיפים אלו בהרמוניקה a (נראה כי המוצע אינו עומד בסעיפים אלו יש לציין ע"ג החזיתות עפ"י הוראות אלו. גגות הבניין יהיו שטוחים, לא יותר שימוש בגגות משופעים ובגגות רעפים- מוצע גג שטוח עומד בסעיף זה.		
--	--	--

התנאים לדיון : איכות הסביבה- התקבל אישור בתאריך 08/01/2026 ע"י בצלאל אורטל. שפ"ע- התקבל אישור בתאריך 23/11/2025 ע"י כהנה ענבל סבי- " הוגשה תכנית מדידה מתוקנת, יש להטמיעה בהרמוניקה הסופית" תברואה- התקבל אישור בתאריך 03/11/2025 ע"י מזרחי שני- יש לתכנן פח 1 בנפח 1000 ליטר- יש לציין ע"ג תכנית הפיתוח על עורך הבקשה לתקן את המסומנים ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : א2302 תחילת תוקף : 08/10/1999 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : א2302 תחילת תוקף 08/10/1999 (אזור מגורים 5 מיוחד). תכנית מתאר . תקנות התכנון והבניה. סעיף הקלות / סטייה ניכרת תוכנית זו אינה כוללת הוראות סעיף סטייה ניכרת.	21/01/2026	חוות דעת תכנונית

נספח בינוי לא קיים נספח בינוי מפורט בתוכנית זו המציג את הבניה באופן מפורט אלא רק נספחים כלליים 1:1250 לגבי אזורי עתיקות, דרכים, שטחים ציבוריים ומוסדות וכדו'. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש 2024/7174 מיום : 15/12/2024 ע"י המח' למידע תכנוני. קווי הבניין סומנו עפ"י תכנית מס 2302א ותוכנית מתאר 62 לאזור מגורים 5. הבינוי המוצע אינו חורג מקווי הבניין- ניתן לאשר מספר קומות מס' קומות לא יעלה על 3 קומות מעל קומת המרתף המיועדת לשטחי שירות כפי המצוין בהוראות התוכנית- מוצע בבקשה 3 קומות למטרת מגורים וגרם מדרגות לעליית הגג מעל קומות אלו מוצעת קומת מרתף לצורכי אחסנה וחנייה - המוצע עומד במותר. שלביות ביצוע : סעיף 14ג(2)- "לכל בניין שיבנה בשלבים עד מלוא ההיקף המורשה בהיתר הבניה, יש לשוות מראה מושלם וגמור, בכל שלב, כולל פיתוח השטח. ברזלי המשך היציקה(קוצים) יכופפו ויכסו בהתאם לפרט המעקה"- נותרו 24.33 מ"ר לבנייה עפ"י סעיף מרפסות יש לבצע שינוי במיקום המרפסות דבר שירגום לשינוי בשטח העיקריים לכן סעיף השלביות יבחן לאחר שינוי מיקום המרפסת עפ"י סעיף מרפסות. גובה הגובה המותר לבניין עפ"י הוראות התוכנית אינו מפורט, עפ"י תוכנית מתאר ניתן לאשר עד 9 מ'- גובה הגג המוצע פני בטון הינו +9.00 מעל גובה זה מוצע גרם מדרגות עליה לגג מערכות בגובה +11.40 ניתן לאשר. מס' יח"ד		
---	--	--

התוכנית לא כוללת הגבלה לגבי מס' יח"ד שניתן לאשר. מוצע בבקשה- 5 יח"ד- ניתן לאשר. שטח מירבי לבניין שטח מירבי לבניין יהיה 50% משטח המגרש נטו חישוב: $921 \times 50\% = 460.5$ מ"ר אחוזי הבניה כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניה לרבות שטח מרפסות מקורות ולמעט שטחי שירות כגון: מחסנים, חדר הסקה, חדר מכונות וכיוצ"ב. שטחי המדרגות בהתאם לתקון תכנון ובניה- מוצע בבקשה גרם מדרגות כחלק מהבינוי. חניה תת קרקעית מקורה בהתאם לתקן- מוצעת קומת חניה והתקבל אישור הסדרי תנועה כנדרש ניתן לאשר. מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקנות הג"א- ראה המשך הסבר בסעיף ממ"ד שטחים עיקרים: (מותר 460.5 מ"ר) מוצע- 436.17 מ"ר- עומד במותר מחסנים: עפ"י התכנית החלה סעיף 10א'1 מחסנים, חדר הסקה, חדר מכונות וכיוצ"ב עד 8% משטח הבניה המירבי. שטח הבניה המירבי הינו $460.5 \times 8\% = 36.84$ מ"ר. מוצעים 3 מחסן, במפלס -2.45, סך המחסנים בגודל של כ- 32.01 מ"ר- ניתן לאשר. ממ"ד: עפ"י התכנית החלה סעיף 10א'4 "מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקנות הג"א- מוצעים 2 עמודות ממ"דים בחזית המערבית ובחזית המזרחית. מוצע במפלס +0.00 ממ"ד בחזית מערבית בגודל של כ- 9.00 מ"ר נטו - עומד במותר.		
---	--	--

מוצע במפלס 3.00 + ממ"ד בחזית מערבית בגודל של כ- 9.00 מ"ר נטו - עומד במותר. מוצע במפלס 6.00 + ממ"ד בחזית מערבית בגודל של כ- 9.00 מ"ר נטו - עומד במותר. מרפסות : סך שטחי המרפסות המקורות יכללו בסך השטחים העיקריים עפ"י סעיף 10א'. עפ"י סעיף 13(12) " תותר בניית מרפסת זיו בעומק מירבי של 1.2 מ' אורך המרפסת לא יעלה על 50% מאורך החזית. מעקה המרפסת יהיה מעקה סורג" להלן הסבר באם עומד בסעיפים אלו : במפלס 3.00 + בחזית הצפונית מוצעות זוג מרפסות לדירה 3 ודירה 4 21.20 מ' x 50% = 10.6 מ'. המרפסת המוצעת באורך של כ- 3.00 מ', עומק המרפסת 1.20 מ'- ניתן לאשר במפלס 3.00 + בחזית הדרומית מוצעות זוג מרפסות לדירה 3 ודירה 4 22.20 מ' x 50% = 11.1 מ'. המרפסת המוצעת באורך של כ- 3.00 מ', עומק המרפסת 1.20 מ'- ניתן לאשר המרפסות המוצעות מדירה 4 הינה מרפסת מקורה וחושבה בסך השטחים העיקריים. במפלס 6.00 + מוצעת מרפסת בחזית מערבית ובחזית דרומית המרפסת המוצעת בחזית המערבית, חישבו עורך המרפסת המותר עפ"י החזית 9.16 מ' x 50% = 4.58 מ'. המרפסת המוצעת בחזית זו באורך של כ- 3.00 מ', עומק המרפסת 1.20 מ'- ניתן לאשר בתנאי לכך שיעמוד במצד מרפסות לכן יש לשנות את מיקום המרפסת לחזית הצפונית בכך ליצור צמד מרפסות. המרפסת המוצעת בחזית הדרומית, חישבו עורך המרפסת המותר עפ"י החזית 11.37 מ' x 50% = 5.69 מ'. המרפסת המוצעת בחזית זו באורך של כ- 3.00 מ', עומק המרפסת 1.20 מ'- ניתן לאשר מרפסות בצמד : במפלס 3.00 + מוצעות מרפסות בחזית דרומית ובחזית הצפונית, המרפסות מוצעות כצמד מרפסות לכן ניתן לאשר. במפלס 6.00 + מוצעות מרפסות בחזית המערבית ובחזית הדרומית, המרפסת בחזית הדרומית ניתן לאשר כצמד למרפסת שתחיה לגבי המרפסת בחזית המערבית לא ניתן לאשר כיוון שאינה נכללת במצד מרפסות הינה בודדה בחזית לכן יש להעביר את המרפסת המוצעת בחזית המערבית אל החזית הצפונית ובכך ליצור צמד מרפסות.		
---	--	--

גדרות וקירות תמך : עפ"י התכנית החלה סעיף 10ט"י "גובה המירבי 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 הסופיים"-נראה כי עפ"י פריסת הגדרות עומד במותר. תנאי למתן היתר -תנאי למתן היתר יהא רישומה של תצ"ר. הוראות בניה סעיף 13 יש לציין את סוג האבן בכל החזיתות "אבן טבעית מרובעת ומסותתת כדוג' הקיים" יש להציג את הפתחים עפ"י התכנית החלה סעיף 13 4,5,6,7) ראה צילום מסך של סעיפים אלו בהרמוניקה a) נראה כי המוצע אינו עומד בסעיפים אלו יש לציין ע"ג החזיתות עפ"י הוראות אלו. גגות הבניין יהיו שטוחים, לא יותר שימוש בגגות משופעים ובגגות רעפים- מוצע גג שטוח עומד בסעיף זה. התנאים לדיון : איכות הסביבה- התקבל אישור בתאריך 08/01/2026 ע"י בצלאל אורטל. שפ"ע- התקבל אישור בתאריך 23/11/2025 ע"י כהנה ענבל סבי- " הוגשה תכנית מדידה מתוקנת, יש להטמיע בהרמוניקה הסופית" תברואה- התקבל אישור בתאריך 03/11/2025 ע"י מזרחי שני- יש לתכנן פח 1 בנפח 1000 ליטר- יש לציין ע"ג תכנית הפיתוח אדריכל העיר- סומן לא שייך בתאריך 26/05/2025 ע"י המערכת. הסדרי תנועה- התקבל אישור בתאריך 04/11/2025 ע"י בת אל זבריקו. דרכים- התקבל אישור בתאריך 04/11/2025 ע"י חמארשה דאנא. מחלקת מאור- התקבל אישור בתאריך 04/11/2025 ע"י עזרא		
--	--	--

יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג ההרמוניקה a יועז.		
--	--	--

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

להלן פירוט הסעיפים הנדרשים לתיקון :

שלביות ביצוע :

סעיף 14ג(2) - "לכל בניין שיבנה בשלבים עד מלוא ההיקף המורשה בהיתר הבניה, יש לשוות

מראה מושלם וגמור, בכל שלב, כולל פיתוח השטח. ברזלי המשך היציקה(קוצים) יכופפו ויכסו בהתאם לפרט המעקה"- נותרו 24.33 מ"ר לבנייה עפ"י סעיף מרפסות יש לבצע שינוי במיקום המרפסות דבר שירגום לשינוי בשטח העיקריים לכן סעיף השלבויות יבחן לאחר שינוי מיקום המרפסת עפ"י סעיף מרפסות.

מרפסות :

סך שטחי המרפסות המקורות יכללו בסך השטחים העיקריים עפ"י סעיף 10א'.

עפ"י סעיף 13(12) " תותר בנית מרפסת זיו בעומק מירבי של 1.2 מ' אורך המרפסת לא יעלה על 50% מאורך החזית. מעקה המרפסת יהיה מעקה סורג"

להלן הסבר באם עומד בסעיפים אלו :

במפלס +3.00 בחזית הצפונית מוצעות זוג מרפסות לדירה 3 ודירה 4 21.20 מ' x 50% = 10.6 מ'. המרפסת המוצעת באורך של כ- 3.00 מ', עומק המרפסת 1.20 מ'- ניתן לאשר

במפלס +3.00 בחזית הדרומית מוצעות זוג מרפסות לדירה 3 ודירה 4 22.20 מ' x 50% = 11.1 מ'. המרפסת המוצעת באורך של כ- 3.00 מ', עומק המרפסת 1.20 מ'- ניתן לאשר

המרפסות המוצעות מדירה 4 הינה מרפסת מקורה וחושבה בסך השטחים העיקריים.

במפלס +6.00 מוצעת מרפסת בחזית מערבית ובחזית דרומית

המרפסת המוצעת בחזית המערבית, חישבו עורך המרפסת המותר עפ"י החזית 9.16 מ' x 50% = 4.58 מ'. המרפסת המוצעת בחזית זו באורך של כ- 3.00 מ', עומק המרפסת 1.20 מ'- ניתן לאשר בתנאי לכך שיעמוד במצד מרפסות לכן יש לשנות את מיקום המרפסת לחזית הצפונית בכך ליצור צמד מרפסות.

המרפסת המוצעת בחזית הדרומית, חישבו עורך המרפסת המותר עפ"י החזית 11.37 מ' x 50% = 5.69 מ'. המרפסת המוצעת בחזית זו באורך של כ- 3.00 מ', עומק המרפסת 1.20 מ'- ניתן לאשר

מרפסות בצמד :

במפלס +3.00 מוצעות מרפסות בחזית דרומית ובחזית הצפונית, המרפסות מוצעות כצמד מרפסות לכן ניתן לאשר.

במפלס +6.00 מוצעות מרפסות בחזית המערבית ובחזית הדרומית, המרפסת בחזית הדרומית ניתן לאשר כצמד למרפסת שתחתיה לגבי המרפסת בחזית המערבית לא ניתן לאשר כיוון שאינה נכללת במצד מרפסות הינה בודדה בחזית לכן יש להעביר את המרפסת המוצעת בחזית המערבית אל החזית הצפונית ובכך ליצור צמד מרפסות.

גדרות וקירות תמך :

עפ"י התכנית החלה סעיף 10ט' "גובה המירבי 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 הסופיים"- נראה כי עפ"י פריסת הגדרות עומד במותר.

הוראות בניה סעיף 13

יש לציין את סוג האבן בכל החזיתות "אבן טבעית מרובעת ומסותתת כדוג' הקיים"

יש להציג את הפתחים עפ"י התכנית החלה סעיף 13 4,5,6,7) ראה צילום מסך של סעיפים אלו בהרמוניקה a) נראה כי המוצע אינו עומד בסעיפים אלו יש לציין ע"ג החזיתות עפ"י הוראות אלו.

גגות הבניין יהיו שטוחים, לא יותר שימוש בגגות משופעים ובגגות רעפים- מוצע גג שטוח עומד בסעיף זה.

התנאים לדיון:

איכות הסביבה- התקבל אישור בתאריך 08/01/2026 ע"י בצלאל אורטל.

שפ"ע- התקבל אישור בתאריך 23/11/2025 ע"י כהנה ענבל סבי- " הוגשה תכנית מדידה מתוקנת, יש להטמיע בהרמוניקה הסופית"

תברואה- התקבל אישור בתאריך 03/11/2025 ע"י מזרחי שני- יש לתכנן פח 1 בנפח 1000 ליטר- יש לציין ע"ג תכנית הפיתוח

על עורך הבקשה לתקן את המסומנים ע"ג תכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 01/02/2026 - יד שבט תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/14
מספר בקשה	<u>2025/0311.00</u>
מספר סידורי	<u>22</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה ע"פ תב"ע
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	עיש וויליאם
עורך הבקשה	אדריכל גלר דינה
מתכנן השלד	אריאל אליה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	8

כתובת האתר

דרך בית לחם 19, גאולים - בקעה

גוש	חלקה	בשלמות
30013	8	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1257252	תחילת תוקף	03/08/2024			

תאור הבקשה

הגשה:

185655

היתרים קודמים:

מהות הבקשה:

מצב קיים: קיים בניין בן 2 קומות, בעל גג שטוח.

בשכונת בקעה, דרך בית לחם 19.

גוש 30013 חלקה 8.

מוצב מוצע :

קומה ב', מפלס +7.41 :

מוצע תוספת קומה בהתאם כהרחבה ליח"ד קיימת, המוצע כולל מדרגות פנימיות.

קומת גגות מפלס +10.91 :

מוצע גג לשימוש עבור מרפסת גג וחדר טכני למערכות.

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 : 04/12/2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה 8.

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

מידע קודם

מתאריך	
22/01/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים המוצע תואם נספח בינוי ועומד בשטחי הבניה המותרים, התקבל אישור שימור. מס' יח"ד : קיים : 1 יח"ד. מוצע : יח"ד נוספת, סה"כ 2 יח"ד , עומד במותר. יש למספר יח"ד ע"ג ההרמוניקה.

שטחי בניה : ש. עיקרי : מעל לכניסה הקובעת. מותר עפ"י תב"ע : השטח המותר הינו עפ"י נספח הבינוי. מותר מכח טבלה 5 : 340 מ"ר. קיים : 186.86 מ"ר. מוצע : 89.78 מ"ר, המוצע לא חורג מהמותר. סה"כ : 276.64 מ"ר, נותרו 63.36 מ"ר למימוש. ע"ב מבצע הורדת של מדרגות פעמיים, רק ניתן להוריד רק פעם אחת. יש לתקן את החישוב שיחושב המדרגות בכל הקומות ורק בעליית לגג ניתן לבצע הורדה, כך שיש לחשב עוד של חדר מדרגות פעמיים דהיינו שטח של $2 \times 7.30 = 14.60$ מ"ר נדרש לחישוב. בנוסף ישנו מבנה היסטורי שימורי בחלקה (מבנה עזר) שחושב כשטח שירות, התב"ע לא מגדירה כלל שטחי שירות ויש לחשבו שטח עיקרי, השטח הכולל של המבנה הינו כ-30 מ"ר, יש לחשב כשטח עיקרי. השטח יעמוד במותר גם לאחר חישובים אלו, ויעמוד על סה"כ 320 מ"ר לשטח עיקרי לערך (חישוב משוער יש לחשב במדויק ע"י הרובוט). ש. שירות : מוצע תוספת שטח עבור חדר טכני, אין צורך לחשב היום ולא מדובר בחדר טכני אלא באזור מסוים בגג עבור מערכות טכניות, להסיר החישוב, ולהציע הפרדה קלה (גדר סורג) בין הגג הוצע לשימוש לבין הגג הטכני עבור מערכות דוודים וכו'.. מוצע תוספת שטח עבור חדר טכני, אין צורך לחשב היום ולא מדובר בחדר טכני אלא באזור מסוים בגג עבור מערכות טכניות, להסיר החישוב, ולהציע הפרדה קלה (גדר סורג) בין הגג הוצע לשימוש לבין הגג הטכני עבור מערכות דוודים וכו'.. - יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.		
---	--	--

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1257252 תחילת תוקף : 03/08/2024 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 1257252 תחילת תוקף 21/04/2024 (אזור מגורים ב')- בזמן קבלת תיק המידע טרם התקבל אישור בתוקף , כעת התכנית מאושרת. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : א. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת. ב. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, שינוי בקו הבניין יחשב כסטייה ניכרת . ג. מספר הקומות וגובה הבינוי כמפורט במסמכי התכנית הינם מחייבים וכל הגדלה תחשב כסטייה ניכרת . ד. נספח הבינוי מחייב לנושא השימור. כל שינוי יחשב כסטייה ניכרת. - המוצע לא מהווה סטייה ניכרת לאחד מסעיפים אלה. נספח בינוי : בתכנית חל נספח בינוי מחייב חלקית מפורט, מחייב לשימור. * המוצע בבקשה תואם נספח בינוי.	22/01/2026	חוות דעת תכנונית
---	------------	------------------

שלביות ביצוע: עפ"י סעיף 7 : הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים. * עומד בתנאי זה. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 03/04/2025 ע"י המח' למידע תכנוני ולא חריגות מקווי הבניין המאושרים. מס' קומות : מותר : 3 קומות, תותר תוספת חדר יציאה לגג ולמרפסת גג. קיימות : 2 קומות ומוצעת קומה חדשה התואמת את נספח הבינוי, אין מניעה לאשר. מס' יח"ד : קיים : 1 יח"ד. מוצע : יח"ד נוספת, סה"כ 2 יח"ד , עומד במותר. יש למספר יח"ד ע"ג ההרמוניקה. גובה בניה : גובה המותר הינו 13.61 מ' , גובה קצה חדר יציאה לגג. * עומד במותר. שטחי בניה : ש. עיקרי : מעל לכניסה הקובעת. מותר עפ"י תב"ע : השטח המותר הינו עפ"י נספח הבינוי. מותר מכח טבלה 5 : 340 מ"ר.		
--	--	--

קיים: 186.86 מ"ר. מוצע: 89.78 מ"ר, המוצע לא חורג מהמותר. סה"כ: 276.64 מ"ר, נותרו 63.36 מ"ר למימוש. ע"ב מבצע הורדת של מדרגות פעמיים, רק ניתן להוריד רק פעם אחת. יש לתקן את החישוב שיחושב המדרגות בכל הקומות ורק בעליית לגג ניתן לבצע הורדה, כך שיש לחשב עוד של חדר מדרגות פעמיים דהיינו שטח של $2 \times 7.30 = 14.60$ מ"ר נדרש לחישוב. בנוסף ישנו מבנה היסטורי שימורי בחלקה (מבנה עזר) שחושב כשטח שירות, התב"ע לא מגדירה כלל שטחי שירות ויש לחשבו שטח עיקרי, השטח הכולל של המבנה הינו כ-30 מ"ר, יש לחשב כשטח עיקרי. השטח יעמוד במותר גם לאחר חישובים אלו, ויעמוד על סה"כ 320 מ"ר לשטח עיקרי לערך (חישוב משוער יש לחשב במדויק ע"י הרובוט). ש. שירות: מוצע תוספת שטח עבור חדר טכני, אין צורך לחשב היום ולא מדובר בחדר טכני אלא באזור מסוים בגג עבור מערכות טכניות, להסיר החישוב, ולהציע הפרדה קלה (גדר סורג) בין הגג הוצע לשימוש לבין הגג הטכני עבור מערכות דוודים וכו'.. מרפסת גג: מוצעת מרפסת גג לא מקורה בשטח כולל של 65.86 מ"ר ע"ג גג דירת המבקש מהקומה מטה, המוצע תואם נספח בינוי. אישור הסדרי תנועה: התקבל אישור. תנאים טרם דיון: שפ"ע: התקבל אישור. איכות הסביבה: התקבל פטור.		
---	--	--

אישור חיזוק מבנים : עפ"י הצהרת מהנדס לא נדרש בבקשה הנידונה והתב"ע לא כוללת בהוראותיה סעיף לחיזוק מבנים. אישור שימור : התקבל אישור שימור מפורט. ישנם תנאים מיוחדים שיירשמו בהיתר, יצורף ידנית לתנאים. חוות דעת אדריכלית : המוצע תואם נספח בינוי ועומד בשטחי הבניה המותרים, התקבל אישור שימור. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנידונה 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
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	11
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	12
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	13
	אישור סופי של מחלקת שימור לרבות ערבות בנקאית.	14

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

המוצע תואם נספח בינוי ועומד בשטחי הבניה המותרים, התקבל אישור שימור.

מס' יח"ד :

קיים : 1 יח"ד.

מוצע : יח"ד נוספת, סה"כ 2 יח"ד , עומד במותר.

יש למספר יח"ד ע"ג ההרמוניקה.

שטחי בניה :

ש. עיקרי :

מעל לכניסה הקובעת.

מותר עפ"י תב"ע : השטח המותר הינו עפ"י נספח הבינוי.

מותר מכח טבלה 5 : 340 מ"ר.

קיים : 186.86 מ"ר.

מוצע : 89.78 מ"ר, המוצע לא חורג מהמותר.

סה"כ : 276.64 מ"ר, נותרו 63.36 מ"ר למימוש.

ע"ב מבצע הורדת של מדרגות פעמיים, רק ניתן להוריד רק פעם אחת.

יש לתקן את החישוב שיחושב המדרגות בכל הקומות ורק בעליית לגג ניתן לבצע הורדה, כך שיש לחשב עוד של חדר מדרגות פעמיים דהיינו שטח של $14.60 = 2 \times 7.30$ מ"ר נדרש לחישוב.

בנוסף ישנו מבנה היסטורי שימורי בחלקה (מבנה עזר) שחושב כשטח שירות , התב"ע לא מגדירה כלל שטחי שירות ויש לחשבו שטח עיקרי, השטח הכולל של המבנה הינו כ-30 מ"ר, יש לחשב כשטח עיקרי.

השטח יעמוד במותר גם לאחר חישובים אלו, ויעמוד על סה"כ 320 מ"ר לשטח עיקרי לערך (חישוב משוער יש לחשב במדויק ע"י הרובוט).

ש. שירות :

מוצע תוספת שטח עבור חדר טכני, אין צורך לחשב היום ולא מדובר בחדר טכני אלא באזור מסוים בגג עבור מערכות טכניות, להסיר החישוב, ולהציע הפרדה קלה (גדר סורג) בין הגג הוצע לשימוש לבין הגג הטכני עבור מערכות דוודים וכו'..

מוצע תוספת שטח עבור חדר טכני, אין צורך לחשב היום ולא מדובר בחדר טכני אלא באזור מסוים בגג עבור מערכות טכניות, להסיר החישוב, ולהציע הפרדה קלה (גדר סורג) בין הגג הוצע

לשימוש לבין הגג הטכני עבור מערכות דוודים וכו'..

- יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 01/02/2026 - יד שבט תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/14
מספר בקשה	<u>1978/0792.09</u>
מספר סידורי	<u>23</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	התקנת מעלית פנימית, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	מעלית פנימית בחדר מדרגות ומרפסות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אטון עקיבא
עורך הבקשה	אדריכל אולשטיין גיטה
מתכנן השלד	מהנדס אולשטיין גדליה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	2

כתובת האתר

הרב חיים מיכל מיכלין 13 , בית וגן

גוש	חלקה	בשלמות
30341	251	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3508א	תחילת תוקף	05/11/1989	1	אזור מגורים 1..	600
7420	תחילת תוקף	14/03/2003	251	אזור מגורים 1 מיוחד	600

תאור הבקשה

היתר בניה אחרון רלוונטי הופק בתאריך 2023 תיק בניין מספר : 1978/0792.08

מהות הבקשה

תוספות מעלית פנימית בחדר מדרגות משותף

תוספת מרפסות זיז בקומות השנייה והשלישית בשתי חזיתות צדדיות

הבקשה מהווה תוספת קומות מרתף ועליית גג

הבקשה לא מהווה תוספת יח"ד

הבקשה כוללת תוספת מרפסות זיז

הבקשה לא כוללת תוספת חניות

הבקשה כוללת מעלית

לא התקבלו התנגדויות

מידע קודם

מתאריך	
18/01/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר בתנאים חלק מהבקשה בבית וגן , רח' מיכלין 13 בבניין בן 4 קומות, בן 8 יח"ד קיימות. מוצע : תוספת מעלית פנימית בחדר מדרגות משותף תוספת מרפסות זיז בקומות השנייה והשלישית בשתי חזיתות צדדיות התכנון נבחן וניתן לאשר חלק מהבקשה : מעלית – לאשר מרפסות בחזיתות צידיות – לדחות, מאחר ומהווה ס.נ. מהתקנות מעבר ל10% המותרים במרווח צידי. מבוקשת מעלית פנימית בתוך פיר מדרגות קיים משותף, אין מניעה לאשר בכפוף לכך שיוגש אישור יועץ נגישות תוך התייחסות לרוחב מעלית נדרש מול המוצע, וכן אישור כיבוי אש. יש להציג פרטי מעלית וחתכים בקני"מ 1: 20

המרפסות המוצעות חורגות מקווי הבניין המאושרים, שהינם מעטפת הבניין הקיים, ב 17 ו 28% מרווח צדי מהווה סטייה נכרת מהתקנות. יש להסיר מהבקשה. בנוסף לכך, לא הוגשה תכנית צל למרפסות לכל בעלי הזכויות בחלקה ואף לא הוצגה אפשרות למרפסות לסוכה, כך שהמרפסות גם לא היו מאושרות חזותית. הסכמות ותימוכין קינניים : התקבלה הסכמת בעלים $5/8 = 6\%$. אין מתנגדים.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 7420 תחילת תוקף : 14/03/2003 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 1 מיוחד התכנית כפופה לתכנית מתאר תכניות כפופות : 3508 א סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה אין הוראות בתב"ע פרסום הקלות לא מבקשים הקלות.	13/01/2026	חוות דעת תכנונית

לא התקבלו התנגדויות נספח בינוי תב"ע 7420 קיים נספח בינוי מפורט מחייב שמקנה זכויות להרחבת דירה בקומה עליונה, תוספת קומה ותוספת יח"ד אחת. היא לא מתייחסת לתוספת המרפסות המוצעות במבנה הקיים. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום: 52/09/03 ע"י המח' למידע תכנוני. המרפסות המוצעות חורגות מקווי הבניין המאושרים, שהינם מעטפת הבניין הקיים, ב 17 ו 28% מרווח צדי מהווה סטייה נכרת מהתקנות. יש להסיר מהבקשה. מרפסות מוצעות 2 מרפסות זיז עבור 2 דירות קיימות בחזיות צדדיות בקומות השנייה והשלישית במידות 3 x 0,6 מ. ו 3 x 1,3 מ. בהתאמה. המרפסות המוצעות חורגות מקווי הבניין המאושרים, שהינם מעטפת הבניין הקיים, ב 17 ו 28% מרווח צדי מהווה סטייה נכרת מהתקנות. יש להסיר מהבקשה. בנוסף לכך, לא הוגשה תכנית צל למרפסות לכל בעלי הזכויות בחלקה ואף לא הוצגה אפשרות למרפסות לסוכה, כך שהמרפסות גם לא היו מאושרות חזותית. מעלית מבוקשת בתוך פיר מדרגות קיים, התקבלה הסכמת בעלי הזכויות בחלקה. נדרש אישור יועץ נגישות תוך התייחסות לרוחב מעלית נדרש מול המוצע, וכן אישור כיבוי אש. התנגדויות אין		
--	--	--

תנאים לדיון - בקרה מרחבית : בוצע הסכמות ותימוכין קינניים : אין מתנגדים. התקבלה הסכמת בעלים $5.8 = 63\%$.		
---	--	--

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור שירותי הכבאות	1
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	2
	תשלום אגרת בניה	3
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	4
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	5
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	6
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	7
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	8
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	9
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	10

המלצת האגף לאשר בתנאים חלק מהבקשה

בבית וגן , רח' מיכלין 13

בבניין בן 4 קומות, בן 8 יח"ד קיימות.

מוצע :

תוספת מעלית פנימית בחדר מדרגות משותף

תוספת מרפסות זיו בקומות השנייה והשלישית בשתי חזיתות צדדיות

התכנון נבחן וניתן לאשר חלק מהבקשה :

מעלית – לאשר

מרפסות בחזיתות צידיות – לדחות, מאחר ומהווה ס.נ מהתקנות מעבר ל-10% המותרים במרווח צידי.

מבוקשת מעלית פנימית בתוך פיר מדרגות קיים משותף, אין מניעה לאשר בכפוף לכך שיוגש אישור יועץ נגישות תוך התייחסות לרוחב מעלית נדרש מול המוצע, וכן אישור כיבוי אש.

יש להציג פרטי מעלית וחתכים בקני"מ 1:20

המרפסות המוצעות חורגות מקווי הבניין המאושרים, שהינם מעטפת הבניין הקיים, ב 17 ו 28% מרווח צדי מהווה סטייה נכרת מהתקנות. יש להסיר מהבקשה.

בנוסף לכך, לא הוגשה תכנית צל למרפסות לכל בעלי הזכויות בחלקה ואף לא הוצגה אפשרות למרפסות לסוכה, כך שהמרפסות גם לא היו מאושרות חזותית.

הסכמות ותימוכין קיניים :

התקבלה הסכמת בעלים $5/8 = 3\%$.

אין מתנגדים.

סדר יום לוועדה מתאריך - 01/02/2026 - יד שבט תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/14
מספר בקשה	<u>2013/0641.03</u>
מספר סידורי	<u>24</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש, חפירה ומילוי
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בנית בנין מגורים חדש.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	בוטיק שמואל הנביא ע"י אהרון הירש
עורך הבקשה	אדריכל פלינק נפתלי
מתכנן השלד	ביטון אריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

חברת ש"ס 8 , מאה שערים

גוש	חלקה	בשלמות
30063	35	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
719682	תחילת תוקף	14/12/2019			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

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

- בתאריך 02/08/2018 בתיק 2013/0641.00 עבור "הריסת בניין קיים ובנית בניין מגורים חדש בן 5 קומות – 6 יח"ד" בהיתר זה אושר 207.92 מ"ר לשטח עיקרי, 241.69 מ"ר לשטחי שירות ו- 47.19 מ"ר לשטחי מרפסות.

מהות הבקשה :

מצב קיים : מדובר במגרש ריק ביעוד מגורים ברחוב חברת ש"ס 8 בשכונת מאה שערים, גוש : 30063 , חלקה : 35 .

מצב מוצע :

קומה 1-, מפלס -3.69 :

מוצע חדר מדרגות משותף, פיר מעלית ומערכות, מבואה עבור מדרגות ומעלית ומחסנים.

מוצע יח"ד חדשה מס' 1 הכוללת ממ"ד.

קומת קרקע, מפלס +0.00 :

מוצע מבואת כניסה לבניין, חדר מדרגות משותף, מעלית, פירי מערכות ומחסן.

מוצע יח"ד חדשה מס' 2 הכוללת ממ"ד.

חזית צפונית :

מוצעת מרפסת זיז מקורה חלקית עבור יח"ד מס' 2.

קומה א', מפלס +3.04 :

מוצע חדר מדרגות משותף, מעלית ופירי מערכות.

מוצע יח"ד חדשה מס' 3 הכוללת ממ"ד.

חזית צפונית ודרומית :

מוצעות מרפסות זיז מקורות חלקית עבור יח"ד מס' 3.

קומה ב', מפלס +6.08 :

מוצע חדר מדרגות משותף, מעלית ופירי מערכות.

מוצע יח"ד חדשה מס' 4 הכוללת ממ"ד.

חזית צפונית :

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

חזית דרומית :

מוצעות מרפסות זיז מקורה חלקית עבור יח"ד מס' 4.

קומה ג', מפלס +9.12 :

מוצע חדר מדרגות משותף, מעלית ופירי מערכות.

מוצע יח"ד חדשה מס' 5 הכוללת ממ"ד.

חזית צפונית (פנימית) :

מוצעות מרפסת גג לא מקורה עבור יח"ד מס' 5.

חזית דרומית :

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

קומה ג, מפלס +12.16 :

מוצע יח"ד חדשה מס' 6 הכוללת ממ"ד ומ. שירות לא מקורה.

מוצע חדר מדרגות משותף, מעלית ופירי מערכות.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 35.

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

מידע קודם

מתאריך	
11/01/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149
	לפרסם לפי סעיף 149 :
	תכסית :
	על עורך הבקשה לפרסם הקלה בדבר בניה ב- 100% תכסית בשונה מהוראות התב"ע.
	קווי בניין :
	על עורך הבקשה להטמיע ע"ג תכנית המדידה וע"ג התכניות סימון קו בניין וגבול חלקה כפי שהתקבל בתיק המידע במדויק.
	שטחי בניה :
	ש. עיקרי :

על עורך הבקשה : - לחשב את שטח מרפסת שירות במניין שטח עיקרי. - לצמצם את הבינוי לסך שטח עיקרי מותר עפ"י התב"ע. ש. שירות : על עורך הבקשה לחשב את כל הפונקציות בהרמוניקה במניין השטחים כנדרש. גגות : על ערך הבקשה להציג גישה חופשית לגג הבניין עפ"י הוראות התב"ע. מרפסות זיז : על עורך הבקשה לצמצם את המרפסות המוצעות בחזית הצפונית לתוך קווי הבניין המאושרים היות וחריגה זו מהווה סטייה נכרת. אישור שימור : על עורך הבקשה להמציא עדכון לאישור מח' שימור כתנאי להפניה לגורמים. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג הרמוניקה a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 719682 תחילת תוקף : 14/12/2019 ייעוד הקרקע :	06/01/2026	חוות דעת תכנונית

התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 719682 תחילת תוקף 14/12/2019, אזור מגורים ג'. מתאר '62. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : סעיף 4.1.2 (ג) : גובה הבניה המירבי, קווי הבניין, צמצום מרווחים. המוצע בבקשה חורג לעניין קווי בניין – (ראה סעיף קווי בניין). קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 18/02/2025 ע"י המח' למידע ונמצאו חריגות מקו הבניין המאושרים לעניין מרפסות - (ראה סעיף מרפסות זיז). – על עורך הבקשה להטמיע ע"ג תכנית המדידה וע"ג התכניות סימון קו בניין וגבול חלקה כפי שהתקבל בתיק המידע במדויק. שלביות ביצוע : סעיף 7.1 : 1. "הרחבות יח"ד קיימות - הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים". המוצע בבקשה הינו בנית מבנה חדש בהינף אחד. נספח בינוי : בתכנית חל נספח בינוי מפורט בקני"מ 1:100 מחייב חלקית גובה בניה מירבי. המוצע בבקשה אינו חורג מהסעיף הנ"ל.		
---	--	--

מותר לפי נספח ומוצע בבקשה : קומה 1-, מפלס 3.69- : מוצע חדר מדרגות משותף, פיר מעלית ומערכות, מבואה עבור מדרגות ומעלית ומחסנים – לא תואם נספח, מנחה לעניין זה. מוצע יח"ד חדשה מס' 1 הכוללת ממ"ד – לא תואם נספח, מנחה לעניין זה. קומת קרקע, מפלס 0.00+ : מוצע מבואת כניסה לבניין, חדר מדרגות משותף, מעלית, פירי מערכות ומחסן – לא תואם נספח, מנחה לעניין זה. מוצע יח"ד חדשה מס' 2 הכוללת ממ"ד – לא תואם נספח, מנחה לעניין זה. חזית צפונית : מוצעת מרפסת זיז מקורה חלקית עבור יח"ד מס' 2 – תואם נספח. קומה א' , מפלס 3.04+ : מוצע חדר מדרגות משותף, מעלית ופירי מערכות – לא תואם נספח, מנחה לעניין זה. מוצע יח"ד חדשה מס' 3 הכוללת ממ"ד – לא תואם נספח, מנחה לעניין זה. חזית צפונית ודרומית : מוצעות מרפסות זיז מקורות חלקית עבור יח"ד מס' 3 – תואם נספח. קומה ב' , מפלס 6.08+ : מוצע חדר מדרגות משותף, מעלית ופירי מערכות – לא תואם נספח, מנחה לעניין זה. מוצע יח"ד חדשה מס' 4 הכוללת ממ"ד – לא תואם נספח, מנחה לעניין זה. חזית צפונית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה עבור יח"ד מס' 4 – לא תואם נספח במדויק, מנחה לעניין זה. חזית דרומית : מוצעות מרפסות זיז מקורה חלקית עבור יח"ד מס' 4 – תואם נספח. קומה ג' , מפלס 9.12+ :		
---	--	--

מוצע חדר מדרגות משותף, מעלית ופירי מערכות – לא תואם נספח, מנחה לעניין זה. מוצע יח"ד חדשה מס' 5 הכוללת ממ"ד – לא תואם נספח, מנחה לעניין זה. חזית צפונית (פנימית) : מוצעות מרפסת גג לא מקורה עבור יח"ד מס' 5 – לא תואם נספח, מנחה לעניין זה. חזית דרומית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה עבור יח"ד מס' 5 – לא תואם נספח במדויק, מנחה לעניין זה. קומה גג , מפלס 12.16+ : מוצע יח"ד חדשה מס' 6 הכוללת ממ"ד ומ. שירות לא מקורה – לא תואם נספח, מנחה לעניין זה. מוצע חדר מדרגות משותף, מעלית ופירי מערכות – לא תואם נספח, מנחה לעניין זה. שטחי בניה : שטחי בניה מרביים כללי בסך של 680 מ"ר. ש. עיקרי : ש. עיקרי מותר בתב"ע : בסך של 393 מ"ר כאשר 328 מעל הכניסה ו-65 מ"ר מתחת לכניסה. ש. עיקרי מוצע בבקשה : בסך של 391.13 מ"ר כאשר 326.55 מ"ר מעל הכניסה ו-64.58 מ"ר מתחת לכניסה. חישוב : 393 מ"ר (ע. מותר) - 391.13 מ"ר (ע. מוצע) = 1.87 מ"ר הנותרים למימוש. בבחינת הבקשה את שטחי הבניה נמצא כי עורך הבקשה מחשב את שטח מרפסת שירות בקומת גג במניין שטח שירות, כאשר מרפסת כזו ניתן לתכנן מבלי לחשב את שטחה במכסת השטחים רק כאשר התכנית החלה היא תכנית מתאר 62 או כאשר התכנית קובעת אזור מגורים שהינו אחד מאזורי המגורים של תכנית מתאר 62 בכל מצב אחר בו נקבעו זכויות בניה שלא על פי טבלת הזכויות של המתאר לא ניתן לאשר מרפסות שירות, גם כאשר התכנית כפופה למתאר. היות ולא נותרו שטחים עודפים עבור חישוב שטח מרפסת שירות עורך הבקשה נדרש לצמצם את הבינוי המוצע לסך שטח		
--	--	--

עיקרי המותר עפ"י התב"ע. על עורך הבקשה : - לחשב את שטח מרפסת שירות במניין שטח עיקרי. - לצמצם את הבינוי לסך שטח עיקרי מותר עפ"י התב"ע. ש. שירות : ש. שירות מותר בתב"ע : בסך של 287 מ"ר כאשר 198 מ"ר מעל הכניסה ו-89 מ"ר מתחת לכניסה. ש. שירות מוצע בבקשה : בסך של 190.21 מ"ר כאשר 138.52 מ"ר מעל הכניסה ו-51.69 מ"ר מתחת לכניסה. חישוב : 287 מ"ר (ש. מותר) - 190.21 מ"ר (ש. מוצע) = 96.79 מ"ר הנותרים למימוש. בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה אינו מחשב פונקציות כנדרש במניין שטח שירות, מבדיקה ידנית נראה כי המוצע עומד בסך השטחים המותר – על עורך הבקשה לחשב את כל הפונקציות בהרמוניקה במניין השטחים כנדרש. מס' יח"ד : מותר עפ"י תב"ע : 6 יח"ד. מוצע בבקשה : 6 יח"ד – כמותר. מס' קומות : מותר לפי תב"ע : 5 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה תת-קרקעית. מוצע בבקשה : 5 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה תת-קרקעית – כמותר. גובה מבנה : מותר עפ"י תב"ע : 17.7 מ' גובה בנין מירבי. סעיף 5 (1) : "לאגף כלפי רח' חברת ש"ס : גובה מדלפות $10.00 = 799.80$, גובה רום הגג $11.90 = 801.70$		
---	--	--

לאגף כלפי רח' סלונים : גובה מדלפות $14.40 = 804.2$, גובה רום הגג $17.70 = 807.50$." מוצע בבקשה : לרח' חברת ש"ס : גובה מדלפות $+10.00 = 799.80$, גובה רום הגג $+11.90 = 801.70$ – כמותר. לרח' סלונים : גובה מדלפות $+12.16 = 802.76$, גובה רום הגג $+17.70 = 807.50$ – כמותר. גגות : עפ"י תב"ע : סעיף 4.1.2 (ב) (ב) : "תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבניין". בבחינת הבקשה נמצא כי לא קיימת גישה לגג הבניין – על ערך הבקשה להציג גישה חופשית לגג הבניין עפ"י הוראות התב"ע. תכסית : מותר עפ"י התב"ע : 85% תכסית * 124 מ"ר (שטח החלקה) = 105.4 מ"ר. בבחינת הבקשה נמצא כי הבינוי מוצע בכל החלקה דהיינו 100% תכסית ומהווה חריגה מהוראות התב"ע, היות והמוצע תואם למרבית הבניינים הקיימים ברחוב בקו בנין 0, ניתן לאשר בכפוף לפרסום הקלה ולאישור מח' שימור – על עורך הבקשה לפרסם הקלה בדבר בניה ב- 100% תכסית בשונה מהוראות התב"ע. ממ"ד : עבור יח"ד 1,2,3,4 מוצע עמודת ממ"דים בשטח של 9.02 מ"ר אשר אינו תואם את מיקומו עפ"י נספח, נספח מנחה לעניין זה – אין מניעה לאשר. עבור יח"ד מס' 5 מוצע ממ"ד בשטח של 9.17 מ"ר אשר אינו תואם את מיקומו עפ"י נספח, נספח מנחה לעניין זה – אין מניעה לאשר. עבור יח"ד מס' 6 מוצע ממ"ד בשטח של 9.47 מ"ר אשר אינו תואם את מיקומו עפ"י נספח, נספח מנחה לעניין זה – אין מניעה לאשר. מחסנים : מותר עפ"י תב"ע : קומה 1- מפלס -3.69 , בחזית הדרומית 5		
--	--	--

מחסנים תת-קרקעיים. מוצע בבקשה : קומה 1- מפלס -3.69 : בחזית הדרומית 2 מחסנים, קומת קרקע מפלס +0.00 : בחזית הדרומית מחסן אחד, שונה מנספח הבינוי, נספח מנחה לעניין זה – אין מניעה לאשר. מרפסות זיז : קומת קרקע, מפלס +0.00, חזית צפונית (יח"ד מס' 2) : מוצעת מרפסת זיז מקורה חלקית בעומק של 1.20 מ', ברוחב של 5.26 מ' ובשטח של 6.31 מ"ר כאשר החלק המקורה בשטח של 4.57 מ"ר והחלק הלא מקורה בשטח של 1.74 מ"ר. המרפסת תואמת במידותיה את נספח הבינוי. קומה א' , מפלס +3.04 (יח"ד מס' 3) : חזית צפונית : מוצעת מרפסת זיז מקורה חלקית בעומק של 1.20 מ', ברוחב של 3.80 מ' ובשטח של 4.57 מ"ר כאשר החלק המקורה בשטח של 2.77 מ"ר והחלק הלא מקורה בשטח של 1.80 מ"ר. המרפסת אינה תואמת במדויק את נספח הבינוי. חזית דרומית : מוצעת מרפסת זיז מקורה חלקית בעומק של 1.20 מ', ברוחב של 5.20 מ' ובשטח של 6.24 מ"ר כאשר החלק המקורה בשטח של 4.55 מ"ר והחלק הלא מקורה בשטח של 1.69 מ"ר. המרפסת תואמת את נספח הבינוי. קומה ב' , מפלס +6.08 (יח"ד מס' 4) : חזית צפונית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 1.20 מ', ברוחב של 2.30 מ' ובשטח של 2.77 מ"ר. המרפסת אינה תואמת במדויק את נספח הבינוי. חזית דרומית : מוצעות מרפסות זיז מקורה חלקית בעומק של 1.20 מ', ברוחב של 3.79 מ' ובשטח של 4.55 מ"ר כאשר החלק המקורה בשטח של 2.76 מ"ר והחלק הלא מקורה בשטח של 1.79 מ"ר. המרפסת תואמת את נספח הבינוי.		
--	--	--

קומה ג', מפלס 9.12+ (יח"ד מס' 5) : חזית דרומית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 1.20 מ', ברוחב של 2.30 מ' ובשטח של 2.76 מ"ר. המרפסת אינה תואמת במדויק את נספח הבינוי. בבחינת הבקשה נמצא כי המרפסות המוצעות בחזית הצפונית חורגות מקן בנין קידמי בסך של כ- 10 ס"מ – על עורך הבקשה לצמצם את המרפסות המוצעות בחזית הצפונית לתוך קווי הבניין המאושרים היות וחריגה זו מהווה סטיה נכרת. מרפסות גג : קומה ג', מפלס 9.12+, חזית צפונית (פנימית) יח"ד מס' 5 : מוצעות מרפסת גג לא מקורה בעומק של 2.04 מ', ברוחב של 2.80 מ' ובשטח של 5.69 מ"ר. המרפסת אינה תואמת במדויק את נספח הבינוי. אישור הסדרי תנועה : התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה בתאריך 11/12/2025 ע"י גאולה שעיו. "תנאי להיתר בניה- תשלום לקרן חניה על החניה החסרה" – תנאי הוטמע במערכת. אישור שימור : התקבל אישור מחלקת שימור בתאריך 15/05/2025 ע"י שחר פוני. בבחינת הבקשה נמצא כי ההרמוניקה שהוגשה לבחינה אינה תואמת את אישור מח' שימור – על עורך הבקשה להמציא עדכון לאישור מח' שימור כתנאי להפניה לגורמים. נוהל בקרה הנדסית : עפ"י תב"ע: סעיף 4.1.2 (ו) (ד) : היתר לתוספות הבניה לבניין הקיים, מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה, לפי תקן ישראלי ת"י 413.		
---	--	--

היות והמוצע בבקשה הינו בנית בניין חדש ע"ג מגרש ריק לא נדרש נוהל בקרה הנדסית. חוות דעת אדריכלית : המוצע בבקשה תואם ברובו את נספח הבינוי, אך בבחינה נמצא כי המוצע חורג מאחוזי תכנית נדרשים עפ"י התב"ע ונדרש בפרסום הקלה ייעודית, בנוסף עורך הבקשה אינו מחשב את כל הפונקציות כנדרש במניין שטח עיקרי ושירות ונדרש בצמצום הבינוי לסך השטחים המותר וכן נדרש עדכון אישור מח' שימור, לאחר המצאת תכנית מתוקנת הבקשה תופנה לפרסום - על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג הרמוניקה a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
--	--	--

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	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
	הסדרי תנועה - תשלום לקרן חניה על החניה החסרה.	16

המלצת האגף
לפרסום לפי סעיף 149

לפרסם לפי סעיף 149 :

תכסית :

על עורך הבקשה לפרסם הקלה בדבר בניה ב- 100% תכסית בשונה מהוראות התב"ע.

קווי בניין :

על עורך הבקשה להטמיע ע"ג תכנית המדידה וע"ג התכניות סימון קו בניין וגבול חלקה כפי שהתקבל בתיק המידע במדויק.

שטחי בניה :

ש. עיקרי :

על עורך הבקשה :

- לחשב את שטח מרפסת שירות במניין שטח עיקרי.

- לצמצם את הבינוי לסך שטח עיקרי מותר עפ"י התב"ע.

ש. שירות :

על עורך הבקשה לחשב את כל הפונקציות בהרמוניקה במניין השטחים כנדרש.

גגות :

על ערך הבקשה להציג גישה חופשית לגג הבניין עפ"י הוראות התב"ע.

מרפסות זיז :

על עורך הבקשה לצמצם את המרפסות המוצעות בחזית הצפונית לתוך קווי הבניין המאושרים היות וחריגה זו מהווה סטיה נכרת.

אישור שימור :

על עורך הבקשה להמציא עדכון לאישור מח' שימור כתנאי להפניה לגורמים.

חוות דעת אדריכלית :

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 01/02/2026 - יד שבט תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/14
מספר בקשה	<u>1988/0129.03</u>
מספר סידורי	<u>25</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת ממ"מ
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	לוי שולמית
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות מור רוני
מתכנן השלד	בורושנסקי אנטולי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	7

כתובת האתר

הקדן הקיימת לישראל 22 , נחלאות, שערי חסד
--

גוש	חלקה	בשלמות
30039	226	לא
30039	184	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2138	תחילת תוקף	24/02/1977			
א2138	תחילת תוקף	16/11/1984			
ב2138	תחילת תוקף	05/04/1992			
ג2138	תחילת תוקף	24/03/2000			
2678	תחילת תוקף	15/09/1985			
2678	תחילת תוקף	15/09/1985			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

ע"פ נתוני המערכת היתר בניה אחרון ורלוונטי שהופק בחלקה הנידונה, הופק :

-בתאריך 09/06/2024 הינו להיתר בניה בת.ב. 1988/129.02 עבור "בניית ממ"ד " בהיתר זה אושרו 12.04 מ"ר שטחי שירות

- בתאריך 11/06/1988 הינו להיתר בניה בת.ב. 1988/129.00 עבור " תוספת מקלט בקמת קרקע וכן תוספת קומה", בהיתר זה אושרו עפ"י נתוני המערכת שטח עיקרי בסך של 122.19 מ"ר

מהות הבקשה :

מדובר במבנה קיים בן 4 קומות המשמש למגורים מעל כניסה הקובעת ברחוב: הקרן הקיימת לישראל 22 בשכונת שערי חסד גוש: 30039 חלקה 184 ו - 226

מצב מוצע:

קומה א', מפלס +3.00 :

חזית צפונית : מוצע ממ"ד כתוספת לדירה קיימת מעל ממ"ד מאושר בהיתר קודם

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות כלל

תום מועד התנגדויות בתאריך 21/10/2025

ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 184 וחלקה מס' 126

הליך פרסומי בוצע בתיק לפי תקנה 36, בוצע באחריות ובמסגרת דסק שרות הלקוחות במעמד פתיחת התיק ולפי נתוני המערכת לבקשה לא התקבלו התנגדויות

מידע קודם

מתאריך	
18/01/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149
	לפרסם עפ"י סעיף 149 : הבקשה מובאת לפרסום עפ"י סעיף 149 היות והמוצע בבקשה ממ"ד מחוץ לקוו בניין בשונה מנספח בינוי בהתאם לתוכנית צל ומעל ממ"ד שאשור בהיתר קודם בתיק מס' 1988/129.02 כאשר לא פורסמו הקלות על בניה בשונה מנספח בינוי וחריגה מקו בניין וכן יש לצמצם את גודל הממ"ד ל-9 מ"ר במדויק נספח בינוי :

על עורך הבקשה לפרסם הקלה על בניה בשונה מנספח קווי בניין : על עורך הבקשה לפרסם הקלה על בחריגה מקו בניין צידי לבניית ממ"ד שטחי בניה/ ממ"ד : על עורך הבקשה לצמצם את שטח הממ"ד ל-9 מ"ר נטו המותרים. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a .		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2678 תחילת תוקף : 15/09/1985 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 5451 תחילת תוקף 24.02.1977. 2138 א' תחילת תוקף 16.11.1984. 2678 תחילת תוקף 15.09.1985 . 2138 ב' תחילת תוקף 05.04.1992 אזור מגורים 3 מיוחד (נספח 1). 2138 ג' תחילת תוקף 24.03.2000 אזור מגורים 3 מיוחד.	28/12/2025	חוות דעת תכנונית

תכנית מתאר 62'. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : עפ"י תב"ע 2138ב' : "כל תוספת קומות או תוספת גובה בניה או , הקטנת מרווחים או הגדלת אחוזי הבניה שלא בהתאם לתוכנית זו תראה כסטיה נכרת" מוצע ממ"ד בחריגה מקו בניין קיים (ראה סעיף ממ"ד) נספח בינוי : עפ"י תב"ע 2678 : התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת נספח מס' 1, בקני"מ 1:100 הנספח הינו שותק דהיינו מחייב בבחינת הבקשה הממ"ד המוצע מבוקש בשונה מנספח בינוי – על עורך הבקשה לפרסם הקלה על בניה בשונה מנספח שלביות ביצוע : לא רלוונטי בבקשה הנ"ל. בהוראות התוכנית אין סעיף שלביות ביצוע. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 24/03/2025 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי בניין המאושרים לעניין הממ"ד(ראה סעיף ממ"ד) יצוין כי ישנה הערה בתיק המידע כי "תיק המידע ניתן ללא דרישה להכנת תצ"ר מאחר והבקשה היא עבור ממ"ד בלבד ובהתאם ליעוץ משפטי שניתן בתיק מידע 22/512" הממ"ד המוצע הינו מחוץ לקו בניין כאשר לא פורסמה הקלה כלל – על עורך הבקשה לפרסם הקלה על בחריגה מקו בניין צידי לבניית ממ"ד שטחי בניה : מותר עפ"י תב"ע 2678 : אחוזי הבניה המותרים הינם 123% והבניה תהא בהתאם לנספח מס' 1		
---	--	--

ש. שירות: מוצע בבקשה : 12.29 מ"ר . בבחינת הבקשה נראה כי לא מוצע שטחי בניה עיקריים כאשר המוצע בבקשה הינו ממ"ד מכוח שטחי שירות מעבר לזכויות עפ"י התב"ע הממ"ד בשטח של 9.32 מ"ר נטו כאשר מותר ממ"ד מחוץ לקווי בניין ממ"ד בשטח של 9 מ"ר נטו- על עורך הבקשה לצמצם את שטח הממ"ד ל-9 מ"ר נטו במדויק. ממ"ד : מותר לפי חוק: ממ"ד בשטח של 9 מ"ר נטו + עובי קירות. מוצע בבקשה : חזית צפונית, קומת קרקע מפלס +0.00 : ממ"ד בשטח של 9.32 מ"ר נטו – ראה סעיף שטחי בניה תוכנית צל/ תימוכין קניינים : מוצע ממ"ד בהתאם לתוכנית צל בתיק מס' 1988/129.02 וכן הבקשה עומדת בתימוכין קניינים הנדרשים דהיינו 1/3 מהחלקה 4 דיירים בעמודה מתוכם אחד המבקש ואחד השכן שניתן להכיר בממ"ד שאושר לו כהסכמה מצידו בקרה הנדסית/חיזוק מבנים : בבקשה הנ"ל לא נדרש אישור חיזוק מבנים אישור איכות הסביבה : התקבל אישור איכות הסביבה בתאריך 24/11/2025 ע"י שירה אדלר אישור מחלקת שימור :		
---	--	--

התקבל אישור שימור בתאריך 16/10/2025 ע"י פוני שחר – תנאים למתן היתר הוטמעו במערכת אישור אגף שפ"ע : התקבל אישור מחלקת שפ"ע בתאריך 15/10/2025 ע"י ענבל כהנה חוות דעת אדריכלית : מוצע בבקשה ממ"ד מחוץ לקוו בניין בשונה מנספח בינוי בהתאם לתוכנית צל ומעל ממ"ד שאשור בהיתר קודם בתיק מס' 1988/129.02 כאשר לא פורסמו הקלות על בניה בשונה מנספח בינוי וחריגה מקו בניין וכן יש לצמצם את גודל הממ"ד ל-9 מ"ר במדויק – על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a . התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות		
--	--	--

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור פיקוד העורף הג"א	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
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	7
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	8
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	9

המלצת האגף
לפרסם לפי סעיף 149

לפרסם עפ"י סעיף 149 :

הבקשה מובאת לפרסום עפ"י סעיף 149 היות והמוצע בבקשה ממ"ד מחוץ לקו בניין בשונה מנספח בינוי בהתאם לתוכנית צל ומעל ממ"ד שאשור בהיתר קודם בתיק מס' 1988/129.02 כאשר לא פורסמו הקלות על בניה בשונה מנספח בינוי וחריגה מקו בניין וכן יש לצמצם את גודל הממ"ד ל-9 מ"ר במדויק

נספח בינוי :

על עורך הבקשה לפרסם הקלה על בניה בשונה מנספח

קווי בניין :

על עורך הבקשה לפרסם הקלה על בחריגה מקו בניין צידי לבניית ממ"ד

שטחי בניה/ ממ"ד :

על עורך הבקשה לצמצם את שטח הממ"ד ל-9 מ"ר נטו המותרים.

חוות דעת אדריכלית :

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 01/02/2026 - יד שבט תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/14
מספר בקשה	<u>1972/0687.04</u>
מספר סידורי	<u>26</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	התקנת מעלית פנימית, התקנת מעלית חיצונית
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	מעלית רחוב המעפילים 14
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	פרלה דוד
עורך הבקשה	אדריכל אולשטיין גיטה
מתכנן השלד	מהנדס אולשטיין גדליה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	3

כתובת האתר

המעפילים 14 , גבעת הורדים

גוש	חלקה	בשלמות
30185	98	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30185ג	תחילת תוקף	16/07/1959	98	אזור מגורים 1..	658

תאור הבקשה

מדובר בבקשה בשכונת ניות, ברחוב המעפילים 14.

בניין בן 3 קומות וקומת המרתף- מבוקשת מעלית החורגת מקו הבניין בחזית צידית אשר מיועדת לשימוש הבעלים המתגוררים בחלקו הפנימי של הבניין.

קיימים מס' היתרי בניה בבניין זה : 2005/428.00 , 1972/687.03 , 1972/687.04.

בעלויות

המבקשים רשומים בנסח הטאבו כבעלים בתת חלקה מס' 4, הבדיקה בוצעה באחריות דסק שרות הלקוחות במסגרת הליך פתיחת הבקשה.

מידע קודם

מתאריך		
הבקשה מציעה פתרון גישה מהמעלית למבואה וזאת בניגוד לתקנות המעודכנות של כיבוי אש, בנוסף, המבואה המוצעת הינה בחריגה מקו בניין ומהווה סטיה ניכרת כיוון שמדובר בחריגה עם פתחים מעבר למותר. יש לבחון פתרון שונה התואם לדרישות כיבוי אש ובכפוף לאישור ר"צ, לאחר תיקון ההרמוניקה ואישורה יש לקבל הסכמות פוזיטיביות של הבעלים הרלוונטים או לחילופין לבצע משלו הודעות עפ"י תקנה 36. פרוט תוספת הבניה המבוקשת: מוצעת מעלית בחזית צידית- פיר מעלית בשטח של 3.99 מ"ר המחושב כמערכות טכניות. במפלס התחתון מוצע היסוד של פיר המעלית ללא גישה לקומות עצמן- לא קיימת התייחסות תכנונית, ניתן לאשר. במפלס הכניסה מוצע גישה למעלית כ"מראה" למעלית הקיימת בחלקו הקדמי של הבניין. בניית "פיר המעלית" מחייב עקירת עץ, התקבל אישור ממחלקת שפ"ע לעקירתו וזאת לאחר בחינה כי מדובר בעץ צעיר וניתן להעתיקו למקום אחר. בקומות ב' וג' המעלית מוצעת ע"י מעבר המוצע כתוספת "מבואות וחדרי מדרגות" בשטח של 3.80 מ"ר בכל מפלס. המעלית המוצעת הינה בגודל של 160 x 165, בחריגה מקו בניין צידי בשיעור של 1.90 מ' ובצמוד לבניין קיים. ניתן לאשר תוספת מעלית חיצונית בצמוד לבניין קיים בהתאם להוראות תוכנית 5022 : רשות הרישוי המקומית או וועדת המשנה המקומית רשאית להתיר בניית מעלית חיצונית לבניין קיים בכפוף לתנאים הבאים : המרווח בין הקיר החיצוני של מבנה המעלית עד לגבול המגרש לא יפחת מ- 1 מ'- עומדים בדרישה זו, המרווח שנותר עד גבול מגרש הינו 1.70 מ'.	20/01/2026	בדיקת המלצה תכנונית : משלוח הודעות לפי תקנה 36

התכנון האדריכלי טעון חו"ד מהנדס העיר. בהתאם להוראת תוכנית 5022 א' קיימת הרחבה לדרישה זו- "בכל סעיף בהוראות תוכנית מס' 5022 לפיו נדרשת חו"ד מהנדס העיר או נדרש תאום עם מהנדס העיר יתווסף- או מי שהוסמך לכך מטעמו"- יש לקבל את חו"ד הנדרשת מהגורם המוסמך לכך. בבניינים שהוגדרו בתוכניות כבניינים לשימור או בבניינים אופייניים תותר בניית המעלית החיצונית בתנאים מסוימים- החלקה אינה כלולה ברשימת הרחובות לשימור, הוראה זו אינה רלוונטית לבקשה זו. קודם הדיון בבקשה להיתר, בדבר הקמת המעלית תמסור או תשלח הוועדה המקומית על חשבון מבקש ההיתר הודעה המפרטת את מהות הבקשה: -לכל הבעלים והמחזיקים בקרקע או בבניין שלגביהם הוגשה הבקשה- בוצע משלוח הודעות כנדרש ולא התקבלו התנגדויות מצד הבעלים בחלקה. -לכל הבעלים והמחזיקים בקרקע או בבניין אשר לדעת הוועדה ייפגעו, או עלולים להיפגע מאישור הבקשה- לא נשלחו הודעות לגובלים, לפי שיקול הדעת לא נדרש. מוצע פתח גישה אחד מפיר המעלית- בכפוף להוראה ועדכון שהתקבל ממנהל האגף: " בבקשות לתוספת מעלית לבניין קיים יש לתכנן את המעלית או יותר נכון את מבואת המעלית לדרך מוצא אחד לפחות בהתאם לתקנה 3.2.13.4 (ב) " ממבואת מעלית תותקן דרך מוצא אחת לפחות" תוספת מעלית המבוקשת עם מבואה / שימוש במרפסת קיימת מהווה מלכודת אש ולא ניתן להתיר אותה בהתאם לתקנה זו . יש למעשה 2 אופציות לתוספות מעלית במתכונת זו שיכולה לעמוד בתקנות שהם למעשה גם הנפוצות ביותר : • מעלית המבוקשת בצמוד למהלך המדרגות המשותף בבניין , כך שהחיבור למדרגות מהוות דרך מוצא. • תוספת מעלית עם גישה ישירה לתוך הדירה ללא יצירת מבואה. לאור האמור לעיל, יש להציע פתח ומבואת מעלית דרך מוצא שאינו מהווה מלכודת אש- לא ניתן לאשר את מבואת הכניסה המוצעת בהתאם למפורט לעיל, וכן, כפי שמצוין בסעיף "קווי בניין" המבואה הינה בחריגה, לא פורסמה הקלה כנדרש ולא ניתן לאשר את עומק החריגה בשיעור המוצע, נדרש להציע פתרון תכנוני שונה וזאת בכפוף לאישור ר"צ.		
--	--	--

לאחר אישורה יש להגיש הסכמות פוזיטיביות של הבעלים הרלוונטים או לחילופין לבצע משלוח הודעות בהתאם לתקנה 36. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 00.2025/5002 שהוגש מיום: 02/01/2025 ע"י המח' למידע תכנוני. הבניה המוצעת אינה בתוך קווי הבניין, לא בוקשו הקלות לבניה בחריגה מקו בניין- בהתאם לתוכנית 5022 לא נדרש לפרסם הקלות כשמבוקשת תוספת מעלית לבניין קיים. אולם, הגישה למעלית עצמה מוצעת ע"י מבואה פתוחה מעבר לקו בניין- לא בוקשה הקלה לחריגה מקו בניין צידי, נדרש להשלים את פרסום ההקלה. החריגה המוצעת הינה בשיעור 1.30 מ' כאשר קו הבניין הינו 4 מ'- החריגה הינה בקיר עם פתחים, מדובר בסוג של מרפסת ועפ"י התקנות ניתן לאשר עד 10% חריגה במרווח תוך השארת מרחק של 2.70 מ' מהגבול, החריגה הינה פי 3 מהמותר, נדרש לשקול לבצע בניה המהווה פתרון של "קיר ללא פתחים" ויהיה ניתן לאשר עד 2.70 מ' מגבול מגרש, אולם, החריגה המוצעת מחייבת פרסום הקלה או שניתן לשקול תכנון שונה שלא חורג מקו בניין. יש לתקן הערות בדיקה ע"ג ההרמוניקה.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 30185ג תחילת תוקף: 16/07/1959 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 1. התוכנית כפופה לתוכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התוכנית החלה בחלקה הנדונה תוכנית המתאר אינה כוללת הוראות לעניין סטייה ניכרת.	17/12/2025	חוות דעת תכנונית

נספח בינוי התוכנית אינה כוללת נספח בינוי. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 00.2025/5002 שהוגש מיום : 02/01/2025 ע"י המח' למידע תכנוני. הבניה המוצעת אינה בתוך קווי הבניין, לא בוקשו הקלות לבניה בחריגה מקו בניין- בהתאם לתוכנית 5022 לא נדרש לפרסם הקלות כשמבוקשת תוספת מעלית לבניין קיים. אולם, הגישה למעלית עצמה מוצעת ע"י מבואה פתוחה מעבר לקו בניין- לא בוקשה הקלה לחריגה מקו בניין צידי, נדרש להשלים את פרסום ההקלה. החריגה המוצעת הינה בשיעור 1.30 מ' כאשר קו הבניין הינו 4 מ'- החריגה הינה בקיר עם פתחים, מדובר בסוג של מרפסת ועפ"י התקנות ניתן לאשר עד 10% חריגה במרווח תוך השארת מרחק של 2.70 מ' מהגבול, החריגה הינה פי 3 מהמותר, נדרש לשקול לבצע בניה המהווה פתרון של "קיר ללא פתחים" ויהיה ניתן לאשר עד 2.70 מ' מגבול מגרש, אולם, החריגה המוצעת מחייבת פרסום הקלה או שניתן לשקול תכנון שונה שלא חורג מקו בניין. מספר קומות מס' הקומות המירבי 3 קומות וקומת מרתף- לא מבוקש שינוי במס' קומות, ל"ר. מספר יח"ד אין בקשה לתוספת יח"ד במסגרת בקשה זו, ניתן לאשר. גובה גובה בנין מקסימלי הינו 12.50 מ'- לא מוצע שינוי בגובה שלביות ביצוע התוכנית החלה אינה כוללת סעיף הקובע לעניין שלביות הביצוע. פרוט תוספת הבניה המבוקשת : מוצעת מעלית בחזית צידית- פיר מעלית בשטח של 3.99 מ"ר המחושב כמערכות טכניות. במפלס התחתון מוצע היסוד של פיר המעלית ללא גישה לקומות עצמן- לא קיימת התייחסות תכנונית, ניתן לאשר.		
--	--	--

במפלס הכניסה מוצע גישה למעלית כ"מראה" למעלית הקיימת בחלקו הקדמי של הבניין. בניית "פיר המעלית" מחייב עקירת עץ, התקבל אישור ממחלקת שפ"ע לעקירתו וזאת לאחר בחינה כי מדובר בעץ צעיר וניתן להעתיקו למקום אחר. בקומות ב' וג' המעלית מוצעת ע"י מעבר המוצע כתוספת "מבואות וחדרי מדרגות" בשטח של 3.80 מ"ר בכל מפלס. המעלית המוצעת הינה בגודל של 160 x 165, בחריגה מקו בניין צידי בשיעור של 1.90 מ' ובצמוד לבניין קיים. ניתן לאשר תוספת מעלית חיצונית בצמוד לבניין קיים בהתאם להוראות תוכנית 5022 : רשות הרישוי המקומית או וועדת המשנה המקומית רשאית להתיר בניית מעלית חיצונית לבניין קיים בכפוף לתנאים הבאים : המרווח בין הקיר החיצוני של מבנה המעלית עד לגבול המגרש לא יפחת מ- 1 מ'- עומדים בדרישה זו, המרווח שנוטר עד גבול מגרש הינו 1.70 מ'. התכנון האדריכלי טעון חו"ד מהנדס העיר- בהתאם להוראת תוכנית 5022 א' קיימת הרחבה לדרישה זו- "בכל סעיף בהוראות תוכנית מס' 5022 לפיו נדרשת חו"ד מהנדס העיר או נדרש תאום עם מהנדס העיר יתווסף- או מי שהוסמך לכך מטעמו "- יש לקבל את חו"ד הנדרשת מהגורם המוסמך לכך. בבניינים שהוגדרו בתוכניות כבניינים לשימור או בבניינים אופייניים תותר בניית המעלית החיצונית בתנאים מסוימים- החלקה אינה כלולה ברשימת הרחבות לשימור, הוראה זו אינה רלוונטית לבקשה זו. קודם הדיון בבקשה להיתר, בדבר הקמת המעלית תמסור או תשלח הוועדה המקומית על חשבון מבקש ההיתר הודעה המפרטת את מהות הבקשה : לכל הבעלים והמחזיקים בקרקע או בבניין שלגביהם הוגשה הבקשה- בוצע משלוח הודעות כנדרש ולא התקבלו התנגדויות מצד הבעלים בחלקה. לכל הבעלים והמחזיקים בקרקע או בבניין אשר לדעת הוועדה ייפגעו, או עלולים להיפגע מאישור הבקשה- לא נשלחו הודעות לגובלים, לפי שיקול הדעת לא נדרש. מוצע פתח גישה אחד מפיר המעלית- בכפוף להוראה ועדכון שהתקבל ממנהל האגף : " בבקשות לתוספת מעלית לבניין קיים יש לתכנן את המעלית או יותר נכון את מבואת המעלית לדרך מוצא אחד לפחות בהתאם לתקנה 3.2.13.4 (ב) " ממבואת		
---	--	--

מעלית תותקן דרך מוצא אחת לפחות" תוספת מעלית המבוקשת עם מבואה / שימוש במרפסת קיימת מהווה מלכודת אש ולא ניתן להתיר אותה בהתאם לתקנה זו . יש למעשה 2 אופציות לתוספות מעלית במתכונת זו שיכולה לעמוד בתקנות שהם למעשה גם הנפוצות ביותר : • מעלית המבוקשת בצמוד למהלך המדרגות המשותף בבניין , כך שהחיבור למדרגות מהוות דרך מוצא. • תוספת מעלית עם גישה ישירה לתוך הדירה ללא יצירת מבואה. לאור האמור לעיל, יש להציע פתח ומבואת מעלית דרך מוצא שאינו מהווה מלכודת אש- לא ניתן לאשר את מבואת הכניסה המוצעת בהתאם למפורט לעיל, וכן, כפי שמצוין בסעיף "קווי בניין" המבואה הינה בחריגה, לא פורסמה הקלה כנדרש ולא ניתן לאשר את עומק החריגה בשיעור המוצע, נדרש להציע פתרון תכנוני שונה וזאת בכפוף לאישור ר"צ. לאחר אישורה יש להגיש הסכמות פוזיטיביות של הבעלים הרלוונטים או לחילופין לבצע משלוח הודעות בהתאם לתקנה 36. יש לתקן הערות בדיקה ע"ג ההרמוניקה. תימוכין קניינים בשטח משותף בעלויות המבקשים רשומים בנסח הטאבו כבעלים בתת חלקה מס' 4, הבדיקה בוצעה באחריות דסק שרות הלקוחות במסגרת הליך פתיחת הבקשה. תנאים טרם דיון חוו"ד מחלקת איכות הסביבה- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 26/11/2025, "תכנית מאושרת בהתאם להרמוניקה הסרוקה במערכת הרישוי". חוו"ד אגף שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 30/11/2025, "העץ המסומן להעתקה אינו בוגר.		
---	--	--

נשלחו תמונה מייל ותוכנית מדידה מתוקנת, יש להטמיע תכנית מדידה זו בהרמוניקה הסופית".		
--	--	--

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור שירותי הכבאות	1
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	2
	תשלום אגרת בניה	3
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	4
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	5
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	6
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	7
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	8
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	9

המלצת האגף

משלוח הודעות לפי תקנה 36

הבקשה מציעה פתרון גישה מהמעלית למבואה וזאת בניגוד לתקנות המעודכנות של כיבוי אש, בנוסף, המבואה המוצעת הינה בחריגה מקו בניין ומהווה סטיה ניכרת כיוון שמדובר בחריגה עם פתחים מעבר למותר.

יש לבחון פתרון שונה התואם לדרישות כיבוי אש ובכפוף לאישור ר"צ, לאחר תיקון ההרמוניקה ואישורה יש לקבל הסכמות פוזיטיביות של הבעלים הרלוונטים או לחילופין לבצע משלו הודעות עפ"י תקנה 36.

פרוט תוספת הבניה המבוקשת:

מוצעת מעלית בחזית צידית- פיר מעלית בשטח של 3.99 מ"ר המחושב כמערכות טכניות.

במפלס התחתון מוצע היסוד של פיר המעלית ללא גישה לקומות עצמן- לא קיימת התייחסות תכנונית, ניתן לאשר.

במפלס הכניסה מוצע גישה למעלית כ"מראה" למעלית הקיימת בחלקו הקדמי של הבניין.

בניית "פיר המעלית" מחייב עקירת עץ, התקבל אישור ממחלקת שפ"ע לעקירתו וזאת לאחר בחינה כי מדובר בעץ צעיר וניתן להעתיקו למקום אחר.

בקומות ב' וג' המעלית מוצעת ע"י מעבר המוצע כתוספת "מבואות וחדרי מדרגות" בשטח של 3.80 מ"ר בכל מפלס.

המעלית המוצעת הינה בגודל של 160 x 165, בחריגה מקו בניין צידי בשיעור של 1.90 מ' ובצמוד לבניין קיים.

ניתן לאשר תוספת מעלית חיצונית בצמוד לבניין קיים בהתאם להוראות תוכנית 5022 :

רשות הרישוי המקומית או וועדת המשנה המקומית רשאית להתיר בניית מעלית חיצונית לבניין קיים בכפוף לתנאים הבאים :

המרווח בין הקיר החיצוני של מבנה המעלית עד לגבול המגרש לא יפחת מ- 1 מ' - עומדים בדרישה זו, המרווח שנותר עד גבול מגרש הינו 1.70 מ'.

התכנון האדריכלי טעון חו"ד מהנדס העיר.

בהתאם להוראות תוכנית 5022 א' קיימת הרחבה לדרישה זו- "בכל סעיף בהוראות תוכנית מס' 5022 לפיו נדרשת חו"ד מהנדס העיר או נדרש תאום עם מהנדס העיר יתווסף- או מי שהוסמך לכך מטעמו"- יש לקבל את חו"ד הנדרשת מהגורם המוסמך לכך.

בבניינים שהוגדרו בתוכניות כבניינים לשימור או בבניינים אופייניים תותר בניית המעלית החיצונית בתנאים מסוימים- החלקה אינה כלולה ברשימת הרחבות לשימור, הוראה זו אינה רלוונטית לבקשה זו.

קודם הדיון בבקשה להתיר, בדבר הקמת המעלית תמסור או תשלח הוועדה המקומית על חשבון מבקש ההיתר הודעה המפרטת את מהות הבקשה :

-לכל הבעלים והמחזיקים בקרקע או בבניין שלגביהם הוגשה הבקשה- בוצע משלוח הודעות כנדרש ולא התקבלו התנגדויות מצד הבעלים בחלקה.

-לכל הבעלים והמחזיקים בקרקע או בבניין אשר לדעת הוועדה ייפגעו, או עלולים להיפגע מאישור הבקשה- לא

נשלחו הודעות לגובלים, לפי שיקול הדעת לא נדרש.

מוצע פתח גישה אחד מפיר המעלית- בכפוף להוראה ועדכון שהתקבל ממנהל האגף : " בבקשות לתוספת מעלית לבניין קיים יש לתכנן את המעלית או יותר נכון את מבואת המעלית לדרך מוצא אחד לפחות בהתאם לתקנה 3.2.13.4 (ב) " ממבואת מעלית תותקן דרך מוצא אחת לפחות "

תוספת מעלית המבוקשת עם מבואה / שימוש במרפסת קיימת מהווה מלכודת אש ולא ניתן להתיר אותה בהתאם לתקנה זו .

יש למעשה 2 אופציות לתוספות מעלית במתכונת זו שיכולה לעמוד בתקנות שהם למעשה גם הנפוצות ביותר :

• מעלית המבוקשת בצמוד למהלך המדרגות המשותף בבניין , כך שהחיבור למדרגות מהוות דרך מוצא.

- תוספת מעלית עם גישה ישירה לתוך הדירה ללא יצירת מבואה.

לאור האמור לעיל, יש להציע פתח ומבואה מעלית דרך מוצא שאינו מהווה מלכודת אש- לא ניתן לאשר את מבואת הכניסה המוצעת בהתאם למפורט לעיל, וכן, כפי שמצוין בסעיף "קווי בניין" המבואה הינה בחריגה, לא פורסמה הקלה כנדרש ולא ניתן לאשר את עומק החריגה בשיעור המוצע, נדרש להציע פתרון תכנוני שונה וזאת בכפוף לאישור ר"צ.

לאחר אישורה יש להגיש הסכמות פוזיטיביות של הבעלים הרלוונטים או לחילופין לבצע משלוח הודעות בהתאם לתקנה 36.

קווי בניין

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 00.2025/5002 שהוגש מיום: 02/01/2025 ע"י המח' למידע תכנוני.

הבניה המוצעת אינה בתוך קווי הבניין, לא בוקשו הקלות לבניה בחריגה מקו בניין- בהתאם לתוכנית 5022 לא נדרש לפרסם הקלות כשמבוקשת תוספת מעלית לבניין קיים.

אולם, הגישה למעלית עצמה מוצעת ע"י מבואה פתוחה מעבר לקו בניין- לא בוקשה הקלה לחריגה מקו בניין צידי, נדרש להשלים את פרסום ההקלה.

החריגה המוצעת הינה בשיעור 1.30 מ' כאשר קו הבניין הינו 4 מ'- החריגה הינה בקיר עם פתחים, מדובר בסוג של מרפסת ועפ"י התקנות ניתן לאשר עד 10% חריגה במרווח תוך השארת מרחק של 2.70 מ' מהגבול, החריגה הינה פי 3 מהמותר, נדרש לשקול לבצע בניה המהווה פתרון של "קיר ללא פתחים" ויהיה ניתן לאשר עד 2.70 מ' מגבול מגרש, אולם, החריגה המוצעת מחייבת פרסום הקלה או שניתן לשקול תכנון שונה שלא חורג מקו בניין.

יש לתקן הערות בדיקה ע"ג ההרמוניקה.

סדר יום לוועדה מתאריך - 01/02/2026 - יד שבט תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/14
מספר בקשה	<u>2024/0399.00</u>
מספר סידורי	<u>27</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בניין חדש בן 3 קומות מעל שתי קומות חניה סה"כ 6 יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נוהל מוכתר
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר עותמאן מונה
עורך הבקשה	אדריכל אבו גנאם מוחמד
מתכנן השלד	מהנדס הנדי שריף
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

רבאיעה סמטה 10 1 , אום ליסון

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2683א	התקבלה תכנית בינוי	08/07/1996			
2683א	התקבלה תכנית בינוי	08/07/1996			
966861	תחילת תוקף	16/01/2023			
966861	תחילת תוקף	16/01/2023			

תאור הבקשה

מהות הבקשה-

הבקשה הנידונה מוצעת בשכונת אום ליסון, רחוב: רבאיעה סמטה 10.

הבקשה מציעה הקמת בניין חדש למגורים בן 3 קומות מעל 2 קומות 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.

x200f#x200f#x200f#x200f28/03/2025#x200f# : מועד הגשת התנגדויות

לפי נתוני המערכת, לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
20/01/2026	הכנת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149 לניוד שטחים עיקריים ממעל לכניסה למתחת לכניסה כאשר טרם ביצוע ההליך הפרסומי יש להשלים תנאים טרם דיון נוסף : איכות הסביבה, אגף שפ"ע, תברואה, הסדרי תנועה ומחלקת הדרכים. בנוסף נדרשים תיקונים נוספים בהתאם לסעיפים : סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה : עפ"י סעיף 4.1.2.ג' : "א. מספר קומות המירבי כמצויין בטבלה 5 הינו מחייב וכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת"- (ראה סעיף קומות) "ב. קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מרביים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטייה ניכרת" - טרם ניתן לבחון חריגה מקו בניין (ראה סעיף קווי בניין) קווי בניין הבחינה נערכה לפי תיק מידע מס' 2024/5207.00 בתאריך 21/02/2024 ע"י המחלקה למידע תכנוני. קווי הבניין מסומן באדום, קו הבניין המסומן בכחול הוא קו בנין תחתית/ תת קרקעי.

-לבחינה סופית, יש להטמיע את קווי הבניין בכל התכניות, לרבות סימון קו בנין תחתי בכחול בתכניות התת קרקעיות. שטחי בניה מעל הכניסה הקובעת- שטח עיקרי ע"פ טבלת זכויות והוראות בניה : עיקרי מותר - 049 מ"ר. ע"פ טבלת חישוב שטחים : עיקרי מוצע- 402.19 מ"ר. יתרת שטח עיקרי לניצול- 87.81 מ"ר. שטח שירות- שטח שירות ע"פ טבלת זכויות והוראות בניה : שירות מותר- 84 מ"ר ע"פ טבלת חישוב שטחים : שירות מוצע- 84.76 מ"ר. יתרת שטח שירות בחריגה- 0.76 מ"ר. – יש להתאים שטחים למותר, כאשר ניתן להשתמד בחלק מיתרת השטח העיקרי . מתחת לכניסה הקובעת- שטח שירות ע"פ טבלת זכויות והוראות בניה : שירות מותר- 833 מ"ר. ע"פ טבלת חישוב שטחים : שירות מוצע- 422.82 מ"ר. יתרת שטח שירות לניצול- 410.18 מ"ר. שטח עיקרי ע"פ טבלה 5 לא מותרים שטחים עיקריים מתחת לכניסה. ע"פ נספח וכן ע"פ הבקשה- מוצע 85.74 מ"ר. היות והבקשה הוגשה בשנת 2024, התנאים לקליטתה הסתיימו במרץ 2025 דהיינו לפני 01.04.2025 וכן התכנית הופקדה לפני 21.02.2023 אזי ניתן לפרסם הקלה לניוד שטחים עיקריים		
---	--	--

ממעל לכניסה למתחת לכניסה. יש לבצע קיזוז קירות בחלונות, למעט בחלונות ממ"ד וביציאה למרפסת. הוראות בינוי ע"פ הוראות התכנית, סעיף 4.1.2.א': "1. גובה הגדר בחזית החלקה לא יעלה על 1.2 מ'. 2. גובה הגדרות בחזיתות האחרונות לא יעלה על 3 מ', וייבנה במרחקי נטיעה זה מזמ ככל שיידרש" לבחינה סופית, יש להציג בהרמוניקה פריסת גדרות, לרבות סוג אבן, מפלסים וגבהים של הגדרות. חניה ע"פ סעיף 4.1.2.ב': "1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר." טרם התקבל אישור מהמחלקה להסדרי תנועה. עיצוב אדריכלי ע"פ סעיף 4.1.2.ד': "הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה." יש לציין ע"ג חזיתות המבנה בהרמוניקה סוג אבן בהתאם להוראות התכנית. שצ"פ השטח הצבוע בירוק, מהווה את חלקה ארעית (3) ושטחו 396 מ"ר, השטח מיועד לשטח צבורי פתוח. ע"פ סעיף 4.2: "בהתאם להוראות תכנית 2683א לשטח נוף פתוח."		
--	--	--

ע"פ תכנית מס' 2683א, סעיף 12א': "לא יותר כל שינוי בפני הקרקע הטבעית ולא תותר כל פגיעה במדרגות חקלאיות (טרסות)..." יש לעמוד בהוראות התכנית. כמו כן, יש להציג במפת המדידה ובתכנית הפיתוח סימון שצ"פ בירוק בהתאם למחלקת מידע תכנוני. ניהול מי נגר ע"פ הוראות התכנית סעיף 6.2 : "ויתרו לפחות 15% שטחים חדירי מים בתוך שטח המגרש הכולל..." - יש להציג ע"ג ההרמוניקה חישוב מי נגר. שפ"ע ע"פ סעיף 6.3 : "א. כול העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם. חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים. ג. העצים המסומנים בתשריט להעתקה להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר. תזמון ההעתקות, סוגי ההעתקות וקביעת הטיפול בעצים לפני העתקה יהיה על פי מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת גן מקצועי. ד. העתקה ועקירה של העצים יהיו באישור מחלקת גנות . ה. נציג מחלקת גנות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה כתנאי לטופס אכלוס" יש לסמן במפת המדידה ובתכנית הפיתוח עצים להעתקה ולשימור בהתאם לתשריט. *טרם התקבל אישור מאגף שפ"ע. מרפסות ע"פ טבלת זכויות והוראות בניה, השטח המותר למרפסות בנוסף לשטח העיקרי הינו 60 מ"ר.		
---	--	--

מפלס +6.40, קומה ב' דירה מס' 6 : חזית צפונית-מערבית- מוצעת מרפסת זיז בהמשך למרפסת גג, בשטח 53.26 מ"ר. – יש לחשב בהרמוניקה בהתאם. הערות לתיקון : שטח המרפסות חושב בהרמוניקה כשטח מרפסות זיז (קוד סגול) על עורך הבקשה לעדכן את החישוב לשטח עיקרי למרפסות בקוד כחול. על עורך הבקשה להציג ע"ג החזיתות והחתכים גובה מעקה מרפסת. לבחינה סופית , על עורך הבקשה להציג חישוב שטחי מרפסות מעודכן בהתאם להערות שנרשמו בהרמוניקה . פרגולה ע"פ הבקשה המוצעת, מתוכנן קירוי/ פרגולה במפלס +6.40 , יש לציין כי ע"פ התקנות, פרגולה נדרשת להיות מבוצעת מחומרים קלים בלבד (לדוג': עץ/ מתכת) לפיכך, על עורך הבקשה להוסיף פרט לפרגולה ולציין את חומרי הביצוע ע"ג חזיתות המבנה בהתאם למותר. תנאים טרם דיון איכות הסביבה - לא התקבלה תשובה מהגורם . אגף שפי"ע - לא התקבלה תשובה מהגורם . אגף תברואה - לא התקבלה תשובה מהגורם . הסדרי תנועה- לא התקבלה תשובה מהגורם . מחלקת הדרכים- לא התקבלה תשובה מהגורם אישור מעבדה לבניה ירוקה- לא הופיע בפתיחת תיק כיוון שלא נדרש מהעורך, קפץ כעת היות ועודכנו הנתונים במערכת ייעודי קרקע לפיכך יהווה תנאי 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 : 966861 תחילת תוקף : 16/01/2023 ייעוד הקרקע : תכניות כפופות : 5166ב', 5022א'. סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה : עפ"י סעיף 1.2.4ג' : "א. מספר קומות המירבי כמצויין בטבלה 5 הינו מחייב וכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת"- (ראה סעיף קומות) "ב. קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מרביים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטייה ניכרת" - טרם ניתן לבחון חריגה מקו בנין (ראה סעיף קווי בנין) נספח בינוי קיים נספח בינוי מנחה בקנ"מ 100:1 ומחייב לעניין גובה ומספר קומות. (ראה סעיפים גובה ומספר קומות)	20/01/2026	חוות דעת תכנונית

קווי בניין הבחינה נערכה לפי תיק מידע מס' 2024/5207.00 בתאריך 21/02/2024 ע"י המחלקה למידע תכנוני. קווי הבניין מסומן באדום, קו הבניין המסומן בכחול הוא קו בנין תחתי/ תת קרקעי. -לבחינה סופית, יש להטמיע את קווי הבניין בכל התכניות, לרבות סימון קו בנין תחתי בכחול בתכניות התת קרקעיות. מספר קומות הבקשה מציעה הקמת בניין מגורים בן 3 קומות מעל הקרקע ו-2 קומות מתחת לקרקע. ע"פ הוראות התכנית, טבלת זכויות והוראות בניה : מספר קומות מעל הכניסה הקובעת- 3, מתחת לכניסה הקובעת- 2 -אין חריגה ממספר הקומות, המוצע עומד במותר. גבהים עפ"י הוראות התכנית, טבלת זכויות והוראות בניה : -גובה המבנה מעל הכניסה הקובעת : 9.6 מ'- "זהו גובה רצפת הגג מעל מפלס 0.00 שהוא 673.20 מעל גובה זה יותרו חלל עליה לגג ומעקה תקני בלבד." עפ"י הבקשה המוצעת גובה הרצפה העליונה בגג המבנה : 9.60 מ'- כנדרש. מספר יחידות דיור ע"פ הוראות התכנית, טבלת זכויות והוראות בניה : מספר יח"ד : 6 הבקשה מציעה 6 יחידות- כנדרש. שטחי בניה מעל הכניסה הקובעת-		
--	--	--

שטח עיקרי ע"פ טבלת זכויות והוראות בניה : עיקרי מותר - 049 מ"ר. ע"פ טבלת חישוב שטחים : עיקרי מוצע- 402.19 מ"ר. יתרת שטח עיקרי לניצול- 87.81 מ"ר. שטח שירות- שטח שירות ע"פ טבלת זכויות והוראות בניה : שירות מותר- 84 מ"ר ע"פ טבלת חישוב שטחים : שירות מוצע- 84.76 מ"ר. יתרת שטח שירות בחריגה- 0.76 מ"ר. – יש להתאים שטחים למותר, ניתן להשתמש ביתרת שטח עיקרי .. מתחת לכניסה הקובעת- שטח שירות ע"פ טבלת זכויות והוראות בניה : שירות מותר- 833 מ"ר. ע"פ טבלת חישוב שטחים : שירות מוצע- 422.82 מ"ר. יתרת שטח שירות לניצול- 410.18 מ"ר. שטח עיקרי ע"פ טבלה 5 לא מותרים שטחים עיקריים מתחת לכניסה. ע"פ נספח וכן ע"פ הבקשה- מוצע 85.74 מ"ר. היות והבקשה הוגשה בשנת 2024, התנאים לקליטתה הסתיימו במרץ 2025 דהיינו לפני 01.04.2025 וכן התכנית הופקדה לפני 21.02.2023 אזי ניתן לפרסם הקלה לניוד שטחים עיקריים ממעל לכניסה למתחת לכניסה. יש לבצע קיזוז קירות בחלונות, למעט בחלונות ממ"ד וביציאה למרפסת.		
---	--	--

ממ"ד מוצע בבקשה ממ"ד אחד עבור כל יח"ד בשתי עמודות בחזית המזרחית, בסה"כ 6 ממ"דים. שטח כל ממ"ד הינו 12.95 מ"ר. השטח החורג מהמותר לפי התקנות מחושב במסגרת השטחים העיקריים, בהתאם לדרישות. הוראות בינוי ע"פ הוראות התכנית, סעיף 4.1.2 א': 1. גובה הגדר בחזית החלקה לא יעלה על 1.2 מ'. 2. גובה הגדרות בחזיתות האחרונות לא יעלה על 3 מ', וייבנה במרחקי נטיעה זה מזמ ככל שיידרש" לבחינה סופית, יש להציג בהרמוניקה פריסת גדרות, לרבות סוג אבן, מפלסים וגבהים של הגדרות. חניה ע"פ סעיף 4.1.2 ב': 1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר." טרם התקבל אישור מהמחלקה להסדרי תנועה. עיצוב אדריכלי ע"פ סעיף 4.1.2 ד': "הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה." יש לציין ע"ג חזיתות המבנה בהרמוניקה סוג אבן בהתאם להוראות התכנית. שצ"פ השטח הצבוע בירוק, מהווה את חלקה ארעית (3) ושטחו 396 מ"ר, השטח מיועד לשטח צבורי פתוח.		
---	--	--

ע"פ סעיף 4.2 : "בהתאם להוראות תכנית 2683א לשטח נוף פתוח." ע"פ תכנית מס' 2683א, סעיף 12א': "לא יותר כל שינוי בפני הקרקע הטבעית ולא תותר כל פגיעה במדרגות חקלאיות (טרסות)..." יש לעמוד בהוראות התכנית. כמו כן, יש להציג במפת המדידה ובתכנית הפיתוח סימון שצ"פ בירוק בהתאם למחלקת מידע תכנוני. ניהול מי נגר ע"פ הוראות התכנית סעיף 6.2 : "יותר לפחות 15% שטחים חדירי מים בתוך שטח המגרש הכולל..."- יש להציג ע"ג ההרמוניקה חישוב מי נגר. שפ"ע ע"פ סעיף 6.3 : א. כול העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם. חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים. ג. העצים המסומנים בתשריט להעתקה להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר. תזמון ההעתקות, סוגי ההעתקות וקביעת הטיפול בעצים לפני העתקה יהיה על פי מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת גן מקצועי. ד. העתקה ועקירה של העצים יהיו באישור מחלקת גנות . ה. נציג מחלקת גנות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקייה כתנאי לטופס אכלוס" יש לסמן במפת המדידה ובתכנית הפיתוח עצים להעתקה ולשימור בהתאם לתשריט. *טרם התקבל אישור מאגף שפ"ע.		
--	--	--

מרפסות ע"פ טבלת זכויות והוראות בניה, השטח המותר למרפסות בנוסף לשטח העיקרי הינו 60 מ"ר. להלן פירוט המרפסות המבוקשות : מפלס 3.20-, קומה 1- דירה מס' 1 : חזית מערבית- מוצעת מרפסת מקורה, בשטח 7 מ"ר. מפלס 0.00+, קומת קרקע ומפלס 3.20+, קומה א' דירות מס' 2 ו-4 : חזית מערבית- מוצעת מרפסת זיז מקורה בשטח 7.42 מ"ר. חזית דרומית- מוצעת מרפסת זיז מקורה בשטח 2.59 מ"ר. דירות מס' 3 ו-5 : חזית מערבית- מוצעת מרפסת זיז מקורה בשטח 7.65 מ"ר. חזית צפונית- מוצעת מרפסת זיז מקורה בשטח 2.59 מ"ר. מפלס 6.40+, קומה ב' דירה מס' 6 : חזית צפונית-מערבית- מוצעת מרפסת זיז בהמשך למרפסת גג, בשטח 53.26 מ"ר. – יש לחשב בהתאם. הערות לתיקון : שטח המרפסות חושב בהרמוניקה כשטח מרפסות זיז (קוד סגול) על עורך הבקשה לעדכן את החישוב לשטח עיקרי למרפסות בקוד כחול. על עורך הבקשה להציג ע"ג החזיתות והחתכים גובה מעקה מרפסת. לבחינה סופית , על עורך הבקשה להציג חישוב שטחי מרפסות מעודכן בהתאם להערות שנרשמו בהרמוניקה .		
---	--	--

מחסנים- ע"פ הבקשה המוצעת, מוצעות 3 יחידות אחסנה בשטח כולל של 34.62 מ"ר. פרגולה ע"פ הבקשה המוצעת, מתוכנן קירוי/ פרגולה במפלס +6.40, יש לציין כי ע"פ התקנות, פרגולה נדרשת להיות מבוצעת מחומרים קלים בלבד (לדוג': עץ/ מתכת) לפיכך, על עורך הבקשה להוסיף פרט לפרגולה ולציין את חומרי הביצוע ע"ג חזיתות המבנה בהתאם למותר. שלביות ביצוע ע"פ הוראות התכנית, סעיף 7.1 "הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים"- מאחר והמוצע תואם את הנספח בדיוק, אז ישנה עמידה בשלביות הביצוע. תנאים טרם דיון איכות הסביבה - לא התקבלה תשובה מהגורם . אגף שפ"ע - לא התקבלה תשובה מהגורם . אגף תברואה - לא התקבלה תשובה מהגורם . הסדרי תנועה- לא התקבלה תשובה מהגורם. מחלקת הדרכים- לא התקבלה תשובה מהגורם מחלקת המאור – התקבל אישור בתאריך 10/04/2025 ע"י שניר קהת. אישור מעבדה לבניה ירוקה- לא הופיע בפתיחת תיק כיוון שלא נדרש מהעורך, קפץ כעת היות ועודכנו הנתונים במערכת ייעודי קרקע לפיכך יהווה תנאי 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
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	3
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	4
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח	5
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	6
	תשלום אגרת בניה	7
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	8
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	9
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	10
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	11
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	12
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	13
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	14
	אישור המחלקה לבטיחות בדרכים על דרישה לכתובת.	15
	אישור רישום תצ"ר.	16
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה כאמור בתקנה 52	17
	הגשת תכנית לדרך הסמוכה לאישור תושי"ה.	18

המלצת האגף לפרסם לפי סעיף 149

לניוד שטחים עיקריים ממעל לכניסה למתחת לכניסה כאשר טרם ביצוע ההליך הפרסומי יש להשלים תנאים טרם דיון נוסף:

איכות הסביבה, אגף שפ"ע, תברואה, הסדרי תנועה ומחלקת הדרכים.

בנוסף נדרשים תיקונים נוספים בהתאם לסעיפים:

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

עפ"י סעיף 1.2.4 ג': "א. מספר קומות המירבי כמצויין בטבלה 5 הינו מחייב וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת"-

(ראה סעיף קומות)

"ב. קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מרביים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו

הבנין יחשב כסטיה ניכרת" - טרם ניתן לבחון חריגה מקו בנין (ראה סעיף קווי בנין)

קווי בנין

הבחינה נערכה לפי תיק מידע מס' 2024/5207.00 בתאריך 21/02/2024 ע"י המחלקה למידע תכנוני.

קווי הבנין מסומן באדום, קו הבנין המסומן בכחול הוא קו בנין תחת/ תת קרקעי.

-לבחינה סופית, יש להטמיע את קווי הבנין בכל התכניות, לרבות סימון קו בנין תחת/ בכחול בתכניות התת קרקעיות.

שטחי בניה

מעל הכניסה הקובעת-

שטח עיקרי

ע"פ טבלת זכויות והוראות בניה : עיקרי מותר - 049 מ"ר.

ע"פ טבלת חישוב שטחים : עיקרי מוצע- 402.19 מ"ר.

יתרת שטח עיקרי לניצול- 87.81 מ"ר.

שטח שירות- שטח שירות

ע"פ טבלת זכויות והוראות בניה : שירות מותר- 84 מ"ר

ע"פ טבלת חישוב שטחים : שירות מוצע- 84.76 מ"ר.

יתרת שטח שירות בחריגה- 0.76 מ"ר. – יש להתאים שטחים למותר, כאשר ניתן להשתמד בחלק מיתרת השטח העיקרי .

מתחת לכניסה הקובעת-

שטח שירות

ע"פ טבלת זכויות והוראות בניה : שירות מותר- 833 מ"ר.

ע"פ טבלת חישוב שטחים : שירות מוצע- 422.82 מ"ר.

יתרת שטח שירות לניצול- 410.18 מ"ר.

שטח עיקרי

ע"פ טבלה 5 לא מותרים שטחים עיקריים מתחת לכניסה.

ע"פ נספח וכן ע"פ הבקשה- מוצע 85.74 מ"ר.

היות והבקשה הוגשה בשנת 2024, התנאים לקליטתה הסתיימו במרץ 2025 דהיינו לפני 01.04.2025 וכן התכנית הופקדה לפני 21.02.2023 אזי ניתן לפרסם הקלה לניוד שטחים עיקריים ממעל לכניסה למתחת לכניסה.

יש לבצע קיזוז קירות בחלונות, למעט בחלונות ממ"ד וביציאה למרפסת.

הוראות בינוי

ע"פ הוראות התכנית, סעיף 4.1.2 א':

"1. גובה הגדר בחזית החלקה לא יעלה על 1.2 מ'.

2. גובה הגדרות בחזיתות האחרונות לא יעלה על 3 מ', וייבנה במרחקי נטיעה זה מזמ ככל שיידרש"

לבחינה סופית, יש להציג בהרמוניקה פריסת גדרות, לרבות סוג אבן, מפלסים וגבהים של הגדרות.

חניה

ע"פ סעיף 4.1.2 ב':

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

טרם התקבל אישור מהמחלקה להסדרי תנועה.

עיצוב אדריכלי

ע"פ סעיף 4.1.2 ד' :

"הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת

אסורה."

יש לציין ע"ג חזיתות המבנה בהרמוניקה סוג אבן בהתאם להוראות התכנית.

שצ"פ

השטח הצבוע בירוק, מהווה את חלקה ארעית (3) ושטחו 396 מ"ר, השטח מיועד לשטח צבורי פתוח.

ע"פ סעיף 4.2 :

"בהתאם להוראות תכנית 2683א לשטח נוף פתוח."

ע"פ תכנית מס' 2683א, סעיף 12א' : " לא יותר כל שינוי בפני הקרקע הטבעית ולא תותר כל פגיעה במדרגות חקלאיות (טרסות).." "

יש לעמוד בהוראות התכנית.

כמו כן, יש להציג במפת המדידה ובתכנית הפיתוח סימון שצ"פ בירוק בהתאם למחלקת מידע תכנוני.

ניהול מי נגר

ע"פ הוראות התכנית סעיף 6.2 :

"יותר לפחות 15% שטחים חדירי מים בתוך שטח המגרש הכולל.." - יש להציג ע"ג ההרמוניקה חישוב מי נגר.

שפ"ע

ע"פ סעיף 6.3 :

"א. כול העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.

ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם. חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים.

ג. העצים המסומנים בתשריט להעתקה להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר. תזמון ההעתקות, סוגי ההעתקות וקביעת הטיפול בעצים לפני העתקה יהיה על פי מפרטים גנניים מקובלים ולפי קביעת גן מקצועי.

ד. העתקה ועקירה של העצים יהיו באישור מחלקת גנות .

ה. נציג מחלקת גנות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה כתנאי לטופס אכלוס"

יש לסמן במפת המדידה ובתכנית הפיתוח עצים להעתקה ולשימור בהתאם לתשריט.

*טרם התקבל אישור מאגף שפ"ע.

מרפסות

ע"פ טבלת זכויות והוראות בניה, השטח המותר למרפסות בנוסף לשטח העיקרי הינו 60 מ"ר.

מפלס +6.40, קומה ב'

דירה מס' 6 :

חזית צפונית-מערבית- מוצעת מרפסת זיז בהמשך למרפסת גג, בשטח 53.26 מ"ר. – יש לחשב בהרמוניקה בהתאם.

הערות לתיקון :

שטח המרפסות חושב בהרמוניקה כשטח מרפסות זיז (קוד סגול) על עורך הבקשה לעדכן את החישוב לשטח עיקרי למרפסות בקוד כחול.

על עורך הבקשה להציג ע"ג החזיתות והחתכים גובה מעקה מרפסת.

לבחינה סופית , על עורך הבקשה להציג חישוב שטחי מרפסות מעודכן בהתאם להערות שנרשמו בהרמוניקה .

פרגולה

ע"פ הבקשה המוצעת, מתוכנן קירוי/ פרגולה במפלס +6.40,

יש לציין כי ע"פ התקנות, פרגולה נדרשת להיות מבוצעת מחומרים קלים בלבד (לדוג': עץ/ מתכת)

לפיכך, על עורך הבקשה להוסיף פרט לפרגולה ולציין את חומרי הביצוע ע"ג חזיתות המבנה בהתאם למותר.

תנאים טרם דיון

איכות הסביבה - לא התקבלה תשובה מהגורם .

אגף שפ"ע - לא התקבלה תשובה מהגורם .

אגף תברואה - לא התקבלה תשובה מהגורם .

הסדרי תנועה- לא התקבלה תשובה מהגורם.

מחלקת הדרכים- לא התקבלה תשובה מהגורם

אישור מעבדה לבניה ירוקה- לא הופיע בפתיחת תיק כיוון שלא נדרש מהעורך, קפץ כעת היות ועודכנו הנתונים במערכת ייעודי קרקע לפיכך יהווה תנאי 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 - 01/02/2026 - יד שבט תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/14
מספר בקשה	<u>2025/0024.00</u>
מספר סידורי	<u>28</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש, בנית מחסן/מחסנים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הכשרת בניין קיים בן 3 יחידות דיור במתחם 218 בשכונת עיסאווייה
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נוהל מוכתר
הכשרת עבירה	כן
המבקש	עליאן קמאל
עורך הבקשה	אדריכל האדיייה מונטסר
מתכנן השלד	כראמה מחמד וליד
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

טריק אל מדארס 29 , אל-עיסאווייה

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
790758	תחילת תוקף	22/07/2023			

תאור הבקשה

תיאור הבקשה

בשכונת אל – עיסאווייה מבקשים להסדיר מצב קיים של מבנה הכולל 2 קומות ..

מנתוני המערכת ניתן לראות כי אין היתר בניה למבנה.

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 לא התקבל אישור איכות סביבה, תברואה ו הסדרי תנועה

קיבלו אישור שפ"ע בלבד .

יובהר כי 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 .

ואשר תיתן התייחסות לכל הקיים בשטח כולל החניות המקורות להריסה וכן עבירות הבניה שהוקמו לאחר תשריט התב"ע במיוחד שהוגש ת.ב עם סימון קוי בנין אשר בו אין התייחסות לקיים בפועל בשטח ולכן מדובר במצג שווא .

מידע קודם

מתאריך		
07/01/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת	רקע לבקשה בשכונת אל – עיסויה מבקשים הסדרת מצב קיים של מבנה קיים הכולל 2 קומות . מנתוני המערכת ניתן לראות כי אין היתר בניה למבנה. 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 . 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 . עוד ניתן לראות כי יש לתת התייחסות לכל הקיים בשטח כולל החניות המקורות להריסה וכן עבירות הבניה שהוקמו לאחר תשריט התב"ע במיוחד שהוגש ת.ב עם סימון קוי בנין אשר בו אין התייחסות לקיים בפועל בשטח ולכן מדובר במצג שווא . לכן הבקשה מובאת לוועדה עבור הדרישה בהשלמת תנאים מקדימים לדיון . 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.
28/12/2025	חוות דעת תכנונית	

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 הכולל 2 קומות . מנתוני המערכת ניתן לראות כי אין היתר בניה למבנה. 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 . 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 . עוד ניתן לראות כי יש לתת התייחסות לכל הקיים בשטח כולל החניות המקורות להריסה וכן עבירות הבניה שהוקמו לאחר תשריט התב"ע במיוחד שהוגש ת.ב.עם סימון קוי בנין אשר בו אין התייחסות לקיים בפועל בשטח ולכן מדובר במצג שווא . לכן הבקשה מובאת לוועדה עבור הדרישה בהשלמת תנאים מקדימים לדיון . רק לאחר הגשת תוכנית בינוי ניתן לבחון את הבקשה		
---	--	--

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1

2	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
3	אישור פיקוד העורף הג"א
4	אישור שירותי הכבאות
5	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413
6	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
7	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח
8	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
9	תשלום אגרת בניה
10	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים
11	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
12	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
13	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
14	טרם החזרת הבקשה לדיון יש להגיש תוכנית בינוי
15	טרם החזרת הבקשה לדיון יש להגיש אישור חיזוק מבנים
16	תצהיר חתום של עורך הבקשה
17	תצהיר חתום של מתכנן השלד
18	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

המלצת האגף **לדחות במתכונת המוצעת**

רקע לבקשה

בשכונת אל – עיסוויה מבקשים הסדרת מצב קיים של מבנה קיים הכולל 2 קומות .

מנתוני המערכת ניתן לראות כי אין היתר בניה למבנה.

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 .

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 .

עוד ניתן לראות כי יש לתת התייחסות לכל הקיים בשטח כולל החניות המקורות להריסה וכן עבירות הבניה שהוקמו לאחר תשריט התב"ע במיוחד שהוגש ת.ב עם סימון קוי בנין אשר בו אין התייחסות לקיים בפועל בשטח ולכן מדובר במצג שווא .

לכן הבקשה מובאת לוועדה עבור הדרישה בהשלמת תנאים מקדימים לדיון .

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.

סדר יום לוועדה מתאריך - 01/02/2026 - יד שבט תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/14
מספר בקשה	<u>2008/0035.04</u>
מספר סידורי	<u>29</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת ממד ומרפסת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חיים ג'יין
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות חכמון תמר
מתכנן השלד	אשרן שמואל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	6

כתובת האתר

הרב עוזיאל 103 , בית וגן

גוש	חלקה	בשלמות
30341	9	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1042	תחילת תוקף	20/09/1979			
13984	תחילת תוקף	26/07/2012			
13984	תחילת תוקף	26/07/2012	1	מגורים ג	735

תאור הבקשה

עבור דירה במבנה קיים מוצע ממ"ד וכן שטח עיקרי לפי תב"ע

מידע קודם

מתאריך	
12/01/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149 ממדים מוצע ממ"ד מעל עמודת ממ"דים המוצעת בתיק מקביל. הממ"ד מוצע גדול מהמותר גם לאחר ההגדלה המקסימלית- 15 מ"ר, כאשר מוצע 16.60 מ"ר נטו+ קירות, סה"כ : 22.09 מ"ר. יש לצמצם את הממ"ד לפי הנדרש- או 15 מ"ר נטו+ קירות

לחדר ממ"ד עם חדר רחצה, או ל-9 מ"ר נטו לחדר ממ"ד רגיל. כעת לא מוצע חדר רחצה, יש להציע כדי לזכות ב-6 מ"ר הנוספים המותרים לפי תנאי החוק. על המבקש לסמן את סגירת המרפסת להריסה לפי המתחייב מהתב"ע בכדי לקבל את הממ"ד המוצע. הממ"ד מוצע בחלקו מעבר לקווי הבניין - לא פורסמה הקלה לחריגה מקווי הבניין וכן לא פורסמה הקלה לשינוי מנספח הבינוי. יש לצאת לפרסום ההקלות טרם שניתן יהיה לאשר אותן. שטחי בניה שטחים עיקריים: מוצע שטח עיקרי עבור דייר בדירה קיימת. סך השטח המוצע: 9.98 מ"ר. השטח מוצע בתוך קווי בניין ע"ג מרפסת המותרת בנספח הבינוי. ע"ב בעצם מציעה את אותה תוספת המוצעת עבור קומה מתחת בתיק מקביל וטרם אושרה סופית בוועדה למרות שבנספח הבינוי ישנה חלוקה מאד ברורה בין השטח המוצע לקומה מתחת לבין המרפסת המוצעת לקומה זו כולל הריסת הסגירה, והתוספת המוצעת להם על הגג. לכן לדייר אין שטחים עבור המרפסת אלא רק לסגירת הגג, מאחר והגג טרם מומש לדירה זו נראה כביכול ישנו שטח למימוש, אולם מכיוון שהשכן הצמוד כבר מימש את הבניה על הגג לא ניתן לאשר תוספת בניה לדייר זה בצד הבניין. יש להסיר את השטח העיקרי המוצע ולהציע מרפסת גג בלבד בדיוק כפי שמוצג ע"ג הנספח. כמובן שהיתר הבניה יוכל לצאת אך ורק אם יופק היתר בניה לקומה מתחת ובמקביל לאישורה בוועדה. לא הוגש נוהל בקרה הנדסי תיקון תכנית a		
---	--	--

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 13984 תחילת תוקף : 26/07/2012 ייעוד הקרקע : מגורים ג מספר נספח רלוונטי נספח מספר 1 תכניות כפופות : 1042 התכנית מבטלת את תכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה קווי הבניין מספר יח"ד יהא 9 גובה הבניה המירבי. נספח בינוי קיים נספח בינוי מפורט בחלקה, נספח הבינוי מחייב חלקית לעניין גובה הבניין, קווי הבניין ומספר יחידות הדיור. קווי בניין מוצע ממ"ד מעבר לקווי הבניין מעל ממ"ד המוצע כרגע בתיק מקביל.	05/01/2026	חוות דעת תכנונית
--	------------	------------------

מאחר ומדובר בממ"ד מציל חיים ניתן לדון בכך. מספר קומות לא רלוונטי גבהים לא רלוונטי מספר יחידות דיור לא רלוונטי שטחי בניה שטחים עיקריים: מוצע שטח עיקרי עבור דייר בדירה קיימת. סך השטח המוצע: 9.98 מ"ר. השטח מוצע בתוך קווי בניין ע"ג מרפסת המותרת בנספח הבינוי. ע"ב בעצם מציעה את אותה תוספת המוצעת עבור קומה מתחת בתיק מקביל וטרם אושרה סופית בוועדה למרות שבנספח הבינוי ישנה חלוקה מאד ברורה בין השטח המוצע לקומה		
---	--	--

מתחת לבין המרפסת המוצעת לקומה זו כולל הריסת הסגירה, והתוספת המוצעת להם על הגג. לכן לדייר אין שטחים עבור המרפסת אלא רק לסגירת הגג, מאחר והגג טרם מומש לדירה זו נראה כביכול ישנו שטח למימוש, אולם מכיוון שהשכן הצמוד כבר מימש את הבניה על הגג לא ניתן לאשר תוספת בניה לדייר זה בצד הבניין. יש להסיר את השטח העיקרי המוצע ולהציע מרפסת גג בלבד בדיוק כפי שמוצג ע"ג הנספח. כמובן שהיתר הבניה יוכל לצאת אך ורק אם יופק היתר בניה לקומה מתחת ובמקביל לאישורה בוועדה. שטחי שרות: מוצעים עבור ממ"דים- ראה סעיף ממ"דים ממדים מוצע ממ"ד מעל עמודת ממ"דים המוצעת בתיק מקביל. הממ"ד מוצע גדול מהמותר גם לאחר ההגדלה המקסימלית- 15 מ"ר, כאשר מוצע 16.60 מ"ר נטו+ קירות, סה"כ: 22.09 מ"ר. יש לצמצם את הממ"ד לפי הנדרש- או 15 מ"ר נטו+ קירות לחדר ממ"ד עם חדר רחצה, או ל-9 מ"ר נטו לחדר ממ"ד רגיל. כעת לא מוצע חדר רחצה, יש להציע כדי לזכות ב-6 מ"ר הנוספים המותרים לפי תנאי החוק. על המבקש לסמן את סגירת המרפסת להריסה לפי המתחייב מהתב"ע בכדי לקבל את הממ"ד המוצע. הממ"ד מוצע בחלקו מעבר לקווי הבניין- לא פורסמה הקלה לחריגה מקווי הבניין וכן לא פורסמה הקלה לשינוי מנספח הבינוי. י שלצאת לפרסום ההקלות טרם שניתן יהיה לאשר אותן. 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		
לא רלוונטי		
תימוכין קניינים בשטח משותף		
הבקשה תואמת נספח בינוי למעט ממ"ד המוצע ברובו בשטח של המבקש בתב"ע וחלקו מעל גג הממ"דים שאושרו בעבר.		
נדרשות חתימות של 1/3 מהדיירים בחלקה כאשר לפחות 2/3 מהעמודה.		
מדובר בעמודה של 4 דיירים כאשר 3 מתוכם מבקשים ממ"ד בהליך בתיק מקביל, כך שכעת נחשב כאילו הם חתמו על הבקשה ומסכימים לבינוי זהה לשלהם.		
חתמו על הבקשה 4 מתוך 10 תתי חלקות- עומד במותר.		
התוספת העיקרית המוצעת לא תואמת את נספח הבינוי אולם		

לא ניתן לאשר אותה בכל מקרה וכן היא מוצעת ע"ג המרפסת השייכת לו בתב"ע כך שלא נדרש עבורה חתימות בכל מקרה. תנאים טרם דיון התקבל אישור מאגף שפ"ע ע"י כהנה ענבל מתאריך 16/12/2025 לא הוגש נוהל בקרה הנדסי התנגדויות לא התקבלו התנגדויות חוות דעת אדריכלית מוצע ממ"ד ותוספת שטח עיקרי. לא ניתן לאשר את השטח העיקרי המוצע. יש לתקן את הממ"ד בהתאם לתנאי החוק בכדי לזכות בממ"ד מוגדל.		
--	--	--

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**

ממדים

מוצע ממ"ד מעל עמודת ממ"דים המוצעת בתיק מקביל.

הממ"ד מוצע גדול מהמותר גם לאחר ההגדלה המקסימלית- 15 מ"ר, כאשר מוצע 16.60 מ"ר נטו+ קירות, סה"כ: 22.09 מ"ר.

יש לצמצם את הממ"ד לפי הנדרש- או 15 מ"ר נטו+ קירות לחדר ממ"ד עם חדר רחצה, או ל-9 מ"ר נטו לחדר ממ"ד רגיל.

כעת לא מוצע חדר רחצה, יש להציע כדי לזכות ב-6 מ"ר הנוספים המותרים לפי תנאי החוק.

על המבקש לסמן את סגירת המרפסת להריסה לפי המתחייב מהתב"ע בכדי לקבל את הממ"ד המוצע.

הממ"ד מוצע בחלקו מעבר לקווי הבניין- לא פורסמה הקלה לחריגה מקווי הבניין וכן לא פורסמה הקלה לשינוי מנספח הבינוי.

יש לצאת לפרסום ההקלות טרם שניתן יהיה לאשר אותן.

שטחי בניה

שטחים עיקריים:

מוצע שטח עיקרי עבור דייר בדירה קיימת.

סך השטח המוצע: 9.98 מ"ר.

השטח מוצע בתוך קווי בניין ע"ג מרפסת המותרת בנספח הבינוי.

ע"ב בעצם מציעה את אותה תוספת המוצעת עבור קומה מתחת בתיק מקביל וטרם אושרה סופית בוועדה למרות שבנספח הבינוי ישנה חלוקה מאד ברורה בין השטח המוצע לקומה מתחת לבין המרפסת המוצעת לקומה זו כולל הריסת הסגירה, והתוספת המוצעת להם על הגג.

לכן לדייר אין שטחים עבור המרפסת אלא רק לסגירת הגג, מאחר והגג טרם מומש לדירה זו נראה כביכול ישנו שטח למימוש, אולם מכיוון שהשכן הצמוד כבר מימש את הבניה על הגג לא ניתן לאשר תוספת בניה לדייר זה בצד הבניין.

יש להסיר את השטח העיקרי המוצע ולהציע מרפסת גג בלבד בדיוק כפי שמוצג ע"ג הנספח.

כמובן שהיתר הבניה יוכל לצאת אך ורק אם יופק היתר בניה לקומה מתחת ובמקביל לאישורה בוועדה.

לא הוגש נוהל בקרה הנדסי

תיקון תכנית a

סדר יום לוועדה מתאריך - 01/02/2026 - יד שבט תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/14
מספר בקשה	<u>2018/0819.05</u>
מספר סידורי	<u>30</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, בנית מחסן/מחסנים, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בנייה לפי תב"ע מאושרת 52597
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אמר שרה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות אטיאס קמיל זקלין
מתכנן השלד	כהן אברהם
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	70

כתובת האתר

ברזיל 16 , קרית היובל

גוש	חלקה	בשלמות
30399	8	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1624	תחילת תוקף	16/11/1972			
1830	תחילת תוקף	05/04/1973			
5/08/03	תחילת תוקף	12/01/1967			
52597	תחילת תוקף	02/05/2013			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

עפ"י נתוני המערכת היתר רלוונטי שהופק לכניסה בחלקה זו :

- בתאריך 2004/12/20. ב-ת.ב. 03.1378/1972 עבור "התקנת מתקנים מיוחדים", בהיתר זה אושר הקמת גשר כניסה לבניין המבוקש.

מהות הבקשה המוצעת :

מצב קיים : בניין טורי בעל 4 כניסות, בן 4 קומות, מעל קומת מרתף, הכולל 32 יח"ד קיימות, ברח' ברזיל 16

קריית יובל, גוש : 30399, חלקה : 8.

מצב מוצע :-

קומת מרתף, מפלס -2.85 : חזית דרומית וחזית מערבית- מוצע תוספת של 4 מחסנים ופריצת פתחים פנימיים עבור גישה למחסנים, וירידת קירות לממ"ד.

קומת כניסה, מפלס +0.00 : בחזית מזרחית מוצע סגירת מרפסת שירות ופריצת פתח לחלון בחדר שינה קיים, בחזית דרומית מוצע תוספת ממ"ד ותוספת בינוי, ובחזית מערבית מוצע תוספת בניה ומרפסת זיז מקורה.

קומה א' וקומה ב', מפלס +2.85 ומפלס +5.70 : בחזית מזרחית מוצע סגירת מרפסת שירות ופריצת פתח לחלון בחדר שינה קיים, בחזית דרומית מוצע תוספת ממ"ד ותוספת בינוי, ובחזית מערבית מוצע תוספת בניה ומרפסת זיז מקורה חלקית.

קומה ג', מפלס +8.55 : בחזית מזרחית מוצע סגירת מרפסת שירות ופריצת פתח לחלון בחדר שינה קיים, בחזית דרומית מוצע תוספת ממ"ד ותוספת בינוי, ובחזית מערבית מוצע תוספת בניה ומרפסת זיז לא מקורה.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה לא נעשה פרסום להקלות.

לפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 2 התנגדויות.

בעלי העניין בנכס : -

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 8- בוצע משלוח הודעות ע"פ סעיף 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

עפ"י נתוני המערכת, לבקשה הנ"ל התקבלו 2 התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
11/01/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149
	המלצת המחלקה שלא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מופנית לפרסום לפי סעיף 149 לחוק.
	מוצע בבקשה תוספת בינוי עפ"י תוכנית 52597, תוספת שטח עיקרי לדירות קיימות, תוספת ממ"ד, תוספת מחסנים, תוספת מרפסות זיז והצגת תוכנית צל לדירות לייד. לא בוצעו הקלות כנדרש, חסר חתימות שכנים לעניין המחסנים, וכן חסר אישור נוהל בקרה הנדסית.

מחסנים : מוצעת תוספת מחסנים בקומת המרתף בשטח כולל של 42.58 מ"ר- נדרש להציג את חלוקת המחסנים בשטח שווה לכל דייר כפי המוצג בנספח הבינוי. לפי המוצג בתוכנית, עורך הבקשה מסמן מחסנים קיימים למשפחת מייקס ומשפחת אמר, ומציע עבור כל אחת מהן מחסן נוסף בחזית דרומית- לא ניתן לאשר שני מחסנים לדירה אחת, יש להסיר מחסן אחד מכל דירה. בנוסף מוצע מחסן עבור משפחת אלבילה כאשר הגישה אליו היא דרך המחסן של משפחת רומנוב- לא ניתן לאשר גישה למחסן דרך מחסן השכן. כל התיקונים הנדרשים נובעים מאי התאמה לנספח הבינוי. יש להציע מחסנים בהתאמה מלאה לנספח ובשטחים שאושרו לכל דירה, או להגיש תוכנית מתוקנת בהתאם לדרישות שצוינו, לבצע פרסום הקלה ולקבל 100% חתימות שכנים. תימוכין קניינים : מוצעת בבקשה תוספת מחסנים בשונה מנספח הבינוי- יש לקבל 100% חתימות שכנים לשינוי, ולהתאים את המחסנים להנחיות המופיעות בסעיף מחסנים, או להציע מחסנים התואמים במלואם לנספח הבינוי. שלביות ביצוע : עפ"י סעיף 4.1 : תוספות הבניה בחזיתות כל כניסה בבניין תבוצענה בעמודות שלמות בלבד ובהינף אחד בכל חזית. הבינוי מוצע בעמודה מלאה, אך לא בעמודה שלמה בחזית- לא פורסמה הקלה כנדרש, יש לבצע הקלה. אישורי גורמים : בקרה הנדסית - חסר, יש להשלים. חוות דעת תכנונית : יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו שתי התנגדויות :		
---	--	--

הראשונה מבניין 16 כניסה 4, והשנייה מבניין 16, כניסה ב'. להלן עיקרי טענות המתנגדים : *לא התקבל עדכון ויידוע לבניה המוצעת* *מתוכננת הגשה להתחדשות עירונית בבניין המוצע שנימצא בשלב החתמות מצד היזם, מבקשי הבקשה מסרבים לחתום למהלך ההתחדשות העירונית עד לסיום הבניה המבוקשת, דבר הפוגע בקידום המהלך ליתר הדירות במתחם. המתנגד הנ"ל מבקש להציג את עמדתו בישיבת הוועדה על התיק* תגובת המחלקה : המלצת המחלקה שלא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מופנית לפרסום לפי סעיף 149 לחוק.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 52597 תחילת תוקף : 02/05/2013 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : *52597 תחילת תוקף 02.05.2013, אזור מגורים 1. *1830 תחילת תוקף 05.04.1973, אזור מגורים 1. תוכנית 52597 כפופה לתוכנית 1830. *תוכנית 52597 מבטלת את תוכנית מתאר 62. *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת :	07/01/2026	חוות דעת תכנונית

בתוכנית הנ"ל קיים סעיף סטיה ניכרת לעניין גובה הבניה, מס' הקומות, מס' יח"ד וקווי בניין. המוצע בבקשה אינו מהווה חריגה מהנ"ל. נספח בינוי : בתוכנית 52597 ישנו נספח מס' 1 המחייב חלקית לעניין מס' יח"ד, גובה בניה, מס' קומות, שטחי בניה וקווי בניין. מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאם לנספח הבינוי. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 20.09.2023 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבנין סומנו עפ"י תוכנית 52597 ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. שטח בניה : השטח המוצע בבקשה הינו מכוח השטחים המותרים בנספח הבינוי, להלן פרוט השטחים : קומת מרתף, מפלס -2.85 : עפ"י הנספח בינוי מוצע חלוקת מחסנים לבניין המבוקש בשטח כולל של כ 50.65 מ"ר, מוצע בבקשה תוספת שירות למחסנים בשטח כולל של 42.58 מ"ר. קומת קרקע, מפלס +0.00 : מותר ביח"ד מס' 26 עפ"י נספח, שטח עיקרי 43.51 מ"ר, מוצעת תוספת שטח עיקרי 38.57 מ"ר. מותר שטח שירות 13 מ"ר, ומוצעת תוספת שטח שירות 12.68 מ"ר. קומה א', מפלס +2.85 : מותר ביח"ד מס' 28, עפ"י נספח, שטח עיקרי 43.51 מ"ר, מוצעת תוספת שטח עיקרי 38.57 מ"ר, מותר שטח שירות 13 מ"ר, ומוצעת תוספת שטח שירות 12.68 מ"ר. קומה ב', מפלס +5.70 : מותר ביח"ד מס' 30, עפ"י נספח, שטח עיקרי 43.51 מ"ר, מוצעת תוספת שטח עיקרי 38.57 מ"ר, מותר שטח שירות 13 מ"ר, ומוצעת תוספת שטח שירות 12.68 מ"ר. קומה ג', מפלס +8.55 : מותר ביח"ד מס' 32, עפ"י נספח, שטח עיקרי 43.51 מ"ר, מוצעת תוספת שטח עיקרי 38.57 מ"ר, מותר שטח שירות 13 מ"ר, ומוצעת תוספת שטח שירות 12.68 מ"ר. ממ"ד : מקומת קרקע עד קומה ג', ממפלס +0.00 עד מפלס +8.55 : מוצעת תוספת ממ"ד בעמודה אחת בחזית דרומית, מיקום	
---	--

הממ"ד המוצע שונה מנספח הבינוי, אך נימצא בתוך קונטור הבנייה המותר בהתאם לתב"ע. מרפסת זיז : קומת קרקע, מפלס +0.00 : מוצעת מרפסת זיז מקורה בעומק 2.60 מ' ובשטח של 16.68 מ"ר, בחזית המערבית, במסגרת קווי הבניין ותואמת לנספח הבינוי. קומה א', מפלס +2.85 : מוצעת מרפסת זיז מקורה חלקית בעומק 2.60 מ' ובשטח של 16.68 מ"ר, בחזית המערבית, במסגרת קווי הבניין ותואמת לנספח הבינוי. קומה ב', מפלס +5.70 : מוצעת מרפסת זיז מקורה חלקית בעומק 2.60 מ' ובשטח של 40.21 מ"ר, בחזית המערבית, במסגרת קווי הבניין ותואמת לנספח הבינוי. קומה ג', מפלס +8.55 : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק 2 מ' ובשטח של 18.8 מ"ר, בחזית המערבית, במסגרת קווי הבניין ותואמת לנספח הבינוי. מחסנים : מוצעת תוספת מחסנים בקומת המרתף בשטח כולל של 42.58 מ"ר- נדרש להציג את חלוקת המחסנים בשטח שווה לכל דייר כפי המוצג בנספח הבינוי. לפי המוצג בתוכנית, עורך הבקשה מסמן מחסנים קיימים למשפחת מייקס ומשפחת אמר, ומציע עבור כל אחת מהן מחסן נוסף בחזית דרומית- לא ניתן לאשר שני מחסנים לדירה אחת, יש להסיר מחסן אחד מכל דירה. בנוסף מוצע מחסן עבור משפחת אלבילה כאשר הגישה אליו היא דרך המחסן של משפחת רומנוב- לא ניתן לאשר גישה למחסן דרך מחסן השכן. כל התיקונים הנדרשים נובעים מאי התאמה לנספח הבינוי. יש להציע מחסנים בהתאמה מלאה לנספח ובשטחים שאושרו לכל דירה, או להגיש תוכנית מתוקנת בהתאם לדרישות שצוינו, לבצע פרסום הקלה ולקבל 100% חתימות שכנים. הריסה- לא רלוונטי. תימוכין קניינים : מוצעת בבקשה תוספת מחסנים בשונה מנספח הבינוי- יש לקבל 100% חתימות שכנים לשינוי, ולהתאים את המחסנים להנחיות המופיעות בסעיף מחסנים, או להציע מחסנים התואמים		
--	--	--

במלואם לנספח הבינוי. שלביות ביצוע : עפ"י סעיף 4.1 : תוספות הבניה בחזיתות כל כניסה בבניין תבוצענה בעמודות שלמות בלבד ובהינף אחד בכל חזית. הבינוי מוצע בעמודה מלאה, אך לא בעמודה שלמה בחזית- לא פורסמה הקלה כנדרש, יש לבצע הקלה. אישורי גורמים : איכות סביבה - אושר, שפ"ע - אושר, בקרה הנדסית - חסר, יש להשלים. חוות דעת תכנונית : מוצעת בבקשה תוספת בינוי עפ"י תוכנית 52597, תוספת שטח עיקרי לדירות קיימות, תוספת ממ"ד, תוספת מחסנים, תוספת מרפסות זיז והצגת תוכנית צל לדירות ליד. לא בוצעו הקלות כנדרש, חסר חתימות שכנים לעניין המחסנים, וכן חסר אישור נוהל בקרה הנדסית- יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו שתי התנגדויות : הראשונה מבניין 16 כניסה 4, והשנייה מבניין 16, כניסה ב'. להלן עיקרי טענות המתנגדים : *לא התקבל עדכון ויידוע לבניה המוצעת* *מתוכננת הגשה להתחדשות עירונית בבניין המוצע שנימצא בשלב החתמות מצד היזם, מבקשי הבקשה מסרבים לחתום למהלך ההתחדשות העירונית עד לסיום הבניה המבוקשת, דבר הפוגע בקידום המהלך ליתר הדירות במתחם. המתנגד הנ"ל מבקש להציג את עמדתו בישיבת הוועדה על התיק* תגובת המחלקה : המלצת המחלקה שלא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מופנית לפרסום לפי סעיף 149 לחוק.		
	13/05/2025	הכנת נוסח פרסום

בנייה שלא בהינף 1		
-------------------	--	--

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

המלצת המחלקה שלא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מופנית לפרסום לפי סעיף 149 לחוק.

מוצע בבקשה תוספת בינוי עפ"י תוכנית 52597, תוספת שטח עיקרי לדירות קיימות, תוספת ממ"ד, תוספת מחסנים, תוספת מרפסות זיז והצגת תוכנית צל לדירות לייד. לא בוצעו הקלות כנדרש, חסר חתימות שכנים לעניין המחסנים, וכן חסר אישור נוהל בקרה הנדסית.

מחסנים :

מוצעת תוספת מחסנים בקומת המרתף בשטח כולל של 42.58 מ"ר- נדרש להציג את חלוקת המחסנים בשטח שווה לכל דייר כפי המוצג בנספח הבינוי.

לפי המוצג בתוכנית, עורך הבקשה מסמן מחסנים קיימים למשפחת מייקס ומשפחת אמר, ומציע עבור כל אחת מהן מחסן נוסף בחזית דרומית- לא ניתן לאשר שני מחסנים לדירה אחת, יש להסיר מחסן אחד מכל דירה.

בנוסף מוצע מחסן עבור משפחת אלבילה כאשר הגישה אליו היא דרך המחסן של משפחת רומנוב- לא ניתן לאשר גישה למחסן דרך מחסן השכן.

כל התיקונים הנדרשים נובעים מאי התאמה לנספח הבינוי. יש להציע מחסנים בהתאמה מלאה לנספח ובשטחים שאושרו לכל דירה, או להגיש תוכנית מתוקנת בהתאם לדרישות שצוינו, לבצע פרסום הקלה ולקבל 100% חתימות שכנים.

תימוכין קניינים :

מוצעת בבקשה תוספת מחסנים בשונה מנספח הבינוי- יש לקבל 100% חתימות שכנים לשינוי,

ולתאים את המחסנים להנחיות המופיעות בסעיף מחסנים, או להציע מחסנים התואמים במלואם לנספח הבינוי.

שלביות ביצוע:

עפ"י סעיף 4.1: תוספות הבניה בחזיתות כל כניסה בבניין תבוצענה בעמודות שלמות בלבד ובהינף אחד בכל חזית. הבינוי מוצע בעמודה מלאה, אך לא בעמודה שלמה בחזית- לא פורסמה הקלה כנדרש, יש לבצע הקלה.

אישורי גורמים:

בקרה הנדסית - חסר, יש להשלים.

חוות דעת תכנונית:

יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a.

התנגדויות:

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו שתי התנגדויות: הראשונה מבניין 16 כניסה 4, והשנייה מבניין 16, כניסה ב'.

להלן עיקרי טענות המתנגדים:

לא התקבל עדכון ויידוע לבניה המוצעת

מתוכננת הגשה להתחדשות עירונית בבניין המוצע שנימצא בשלב החתמות מצד היזם, מבקשי הבקשה מסרבים לחתום למהלך ההתחדשות העירונית עד לסיום הבניה המבוקשת, דבר הפוגע בקידום המהלך ליתר הדירות במתחם. המתנגד הנ"ל מבקש להציג את עמדתו בישיבת הוועדה על התיק

תגובת המחלקה:

המלצת המחלקה שלא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מופנית לפרסום לפי סעיף 149 לחוק.

סדר יום לוועדה מתאריך - 01/02/2026 - יד שבט תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/14
מספר בקשה	<u>2025/0215.00</u>
מספר סידורי	<u>31</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הקמת בניין חדש בן שתי קומות סה"כ 2 יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נוהל מוכתר
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר פראח פהמי
עורך הבקשה	מהנדס אבו ליל נאסר
מתכנן השלד	מהנדס אבו ליל נאסר
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

ואדי עבדאללה סמ"4 , א-שייחא ראס אלעמוד-
ואדי עבדאללה

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
6804	תחילת תוקף	23/11/2013			
9/עמ	תחילת תוקף	31/03/1977			

תאור הבקשה

תאור הבקשה הקיימת והמוצעת

בחלקה ארעית בתצ"ר שכונת אשייחא מבקשים הקמת מבנה חדש הכולל 2 קומות ו2 יחידות דיור.

פרסום הקלות

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות.

אלא ביצעו משלוח הודעות ולא הוגשו התנגדויות

בעלי העניין בנכס :

התוכנית כוללת חתימות כנדרש .

אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו :

אישור הסדרי תנועה – התקבל אישור מיום 19.8.2025

היחידה לאיכות הסביבה- אושר מיום 31.7.2025

חוו"ד מחלקת דרכים – אושר מתאריך 26.8.2025

אגף שפ"ע – אושר מתאריך 26.6.2025.

וכן יש לבחון טרם דיון את נושא הפרסום חוזר באם ישנו מהותית את תכנון המבנה .

מידע קודם

מתאריך	
18/01/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת יש לדחות את הבקשה בשל השינוי הנדרש בתכנון המבנה יש להסיר את המדרגות החיצוניות המהוות פגיעה חזותית במבנה. יש לתכנן את המדרגות לדירה כחלק מחדר המדרגות המוצע בתוך דירה 2 (להוריד את גרם המדרגות עד לקומת קרקע). בעניין זה יודגש כי לא ניתן לתכנן חדר מדרגות מתוך הדירה אל הגג. ע"כ יש להציג מדרגות אלה כמדרגות משותפות כולל יציאה משותפת לגג ובכפוף להוכחת עמידה בשטחי שירות כאמור בטבלת השטחים 9 וכל כיוצא בזה. תנאי להיתר יהא חוו"ד ואישור מחלקת דרכים בדבר שלביות הביצוע להרחבת הכביש ושבילי הגישה כאמור בהוראות תכנית 6804 סעיף 9(ט2) ויש להציג תכנון עתידי הכולל מימוש מלא של השטח ויחידות הדיוור. יש לתת ליחידת דיוור מספר 3 המותרת לפי הוראות התוכנית מאחר ובבקשה זו מוצע תוספת 2 יחידות דיוור בלבד ולא מנצלת את מלא השטח . לאחר תכנון נכון ואישור ראש צוות הבקשה תובא לוועדה חוזרת בכפוף להגשת הרמוניקה מתוקנת בהתאם להרמוניקה המוצגת באות 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 : עמ/9 תחילת תוקף : 31/03/1977 ייעוד הקרקע: מגורים רקע לבקשה טרם דיון התקימה פגישה עם ר"צ בה עלה כי אין צורך באישור מחלקת תכנון וניתן להסתפק באישור ר"צ ולכן הבקשה מוחזרת לוועדה לדחיה וזאת כי לא מתכננים גרם מדרגות משותף המוביל לכל יחידות הדיור במבנה . להלן בחינת הבקשה בהתאם להוראות תב"ע 6804 הקובעת אזור מגורים 5 מיוחד אשר אושרה מיום 23.11.20213 . סטיה ניכרת : אין סעיף סטיה ניכרת בתבע זו קוי בנין בחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש ע"י המח' למידע תכנוני כאשר הבינוי המוצע בתחום קוי הבנין אך נדרשו תכנון חוזר בהתאם למדיניות המחלקה ותקנות החוק כך שהבקשה תיבחן שוב נספח :	15/01/2026	חוות דעת תכנונית

יש נספח בינוי מנחה לעניין העמדת המבנה למעט קוי בנין מספר קומות גובה בניה אשר מחייבים . בבקשה הנוכחית מבקשים בינוי השונה מנספח העמדה זה ניתן לראות כי לפי נספח בינוי יש התייחסות לניצול כל השטח המותר בהתאם לייתר הוראות התוכנית ובבקשה הנוכחית מבקשים בינוי שלא ממצה את כל השטח ולכן יש להציג תוכנית עתידית המראה ניצול מלא של השטח כולל התייחסות ליחידת דיור מספר 3 שלא מבוקשת בבקשה זו . מספר קומות - מספר הקומות המותר עפ"י התכנית הם 2 קומות מעל קומת מרתף או מסד בבקשה הנוכחית מבקשים הקמת מבנה בן 2 קומות , כאשר ניתן לראות כי יש גרם מדרגות משותף המתחיל מקומה ב ומוביל לגג על פניו על מנת לבקש בעתיד מימוש של יחידת דיור מספר 3 כך שתהיה חריגה במספר הקומות ולכן נדרשו עכשיו להציג תכנון מלא המאפשר ניצול של זכויות הבניה ומספר יחידות הדיור . מספר יחידות דיור לפי טבלת השטחים ניתן לבנות 3 יחידות דיור, המבנה כולל 2 יחידות דיור . הערה : ניתן לראות כי המבנה הוא 2 יחידות דיור בלבד ולא מנצל את מלא השטחים המותרים ולכן יש להציג תכנון עתידי לניצול ייתר השטחים ולתת מענה באם מבקשים לנצל את יחידת דיור מספר 3 . וזאת כי לפי סעיף 9-ט(1) להוראות התוכנית תוכנית למתן היתר בניה ראשון בשטח כולל הגשת תוכנית פיתוח לאישור מהנדס הוועדה המקומית מכיוון ובבקשה זו מבקשים בינוי השונה מהנספח המאושר באופן כזה שאין מענה עם גישה של חדר מדרגות משותף לכלל יחידות הדיור יש לקבל אישור ראש צוות לתכנון המוצע של המבנה בינוי : מבקשים להקים מבנה חדש בתחום קוי הבנין הכולל 2 קומות 2 יחידות דיור . קומת קרקע , קומה א בכל קומה מבקשים קומה חדשה בתחום קוי הבנין הכוללת יחידת דיור אחת ניתן לראות כי התכנון שונה מהתכנון של נספח העמדה ומכיוון והנספח מנחה אין מניעה לאשר אך היות והבינוי לא מנצל את כל זכויות הבניה המותרות ויש להציג תכנון עתידי הכולל מימוש מלא של השטח ויחידות הדיור		
---	--	--

עוד ניתן לראות כי מבקשים בחזית מזרחית גרם מדרגות חיצוני המוביל לקומה א' גרם מדרגות זה מתוכנת בתחום קוי הבנין אך בשונה ממדיניות מחלקת רישוי . גרם מדרגות זה מהווה גישה ליחידת דיור מספר 2 ולמהלך מדרגות משותף המוביל לגג המבנה . ניתן לראות כי לא ניתן לבקש יחידת דיור נוספת בגג המבנה וזאת כי הדבר יגרום לחריגה במספר הקומות כך שיש לתת את הדעת למענה עבור יחידת דיור מספר 3 ב2 קומות המותרות מכוח התב"ע . עוד יודגש כי מדיניות המחלקה שכאשר מתכננים מבנה חדש כוללים גרם מדרגות משותף שמגרם מדרגות זה יש גישה לכל החללים המשותפים וכל שינוי בתכנון פוגע תכנונית מה גם שהתכנון המוצע בבקשה יכול לגרום לכניסה נוספת לדירה מספר 2 מגרם המדרגות המשותף ויהווה תקדים לפיצול הדירה . ולכן יש לבטל את גרם המדרגות החיצוני ויש לתכנן גרם מדרגות משותף יובהר כי טרם דיון ראש הצוות נתנה את האפשרות לשנות את התכנון אשר יותאם למדיניות אך המבקש לא היה מעוניין בכך אלא ביקש לעלות את התוכנית לדיון באופן שהוצגה שטחי בניה – לפי הערות לטבלה השטחים לא כוללים שטחי חניה ומרחב מוגן שהם בנוסף לשטחי הבניה . שטח עיקרי מותר מעל הכניסה הקובעת 335 מ"ר מוצע 270 מ"ר ונדרשו להציג תוכנית צל למימוש ייתר השטח מותר מתחת לכניסה הקובעת 0 מ"ר לא מוצע שטח שטח שרות מותר מעל הכניסה הקובעת 27 מ"ר מוצע 27 מ"ר + מרחב מוגן לכל יחידת דיור . הנושא יבחן שוב לאחר תכנון שיאושר ע"י מחקת תכנון וראש צוות . יש לשים לב כי שטח מרפסות מקורות מחושבות בשטחי בניה עיקרים וזאת כי התב"ע מחוזית ומאושרת לאחר 2010 .. תיקון התוכנית : יש לתקן את התוכנית לפי הערות המוצגות על גבי הרמוניקה המוצגת באות a יש לתכנן את המבנה באופן הכולל גרם מדרגות משותף וכן להציג תכנון עתידי לניצול ייתר השטח המותר לבניה ולתת התייחסות ליחידת דיור מספר 3 המותרת לפי הוראות התוכנית וזאת כי הבקשה היא עבור תוספת 2 יחידות דיור בלבד ולא מנצלת את מלא השטח .	
--	--

במידה והמבנה יכלול שינוי מהותי בקונטור החיצוני אזי תוחזר המבקש למשלוח הודעות חיזוק מבנים : לא נדרש . שלביות הביצוע : אין סעיף שלביות ביצוע . התנגדויות : לא התקבלו		
--	--	--

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	אישור שירותי הכבאות	4
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	5
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	6
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח	7
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	8
	תשלום אגרת בניה	9
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	10
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	11
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	12
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	13
	רישום תצר	14
	אישור פיקוח עבור ההריסות בשטח	15
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	16
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	17
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	18
	חו"ד ואישור מחלקת דרכים בדבר שלביות הביצוע להרחבת הכביש ושבילי הגישה כאמור בהוראות תכנית 6804 סעיף 9(ט2).	19
	טרם גורמים - אישור מחלקת דרכים חוזר	20

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

יש לדחות את הבקשה בשל השינוי הנדרש בתכנון המבנה

יש להסיר את המדרגות החיצוניות המהוות פגיעה חזותית במבנה. יש לתכנן את המדרגות לדירה כחלק מחדר המדרגות המוצע בתוך דירה 2 (להוריד את גרם המדרגות עד לקומת קרקע).

בעניין זה יודגש כי לא ניתן לתכנן חדר מדרגות מתוך הדירה אל הגג. ע"כ יש להציג מדרגות אלה כמדרגות משותפות כולל יציאה משותפת לגג ובכפוף להוכחת עמידה בשטחי שירות כאמור בטבלת השטחים 9 וכל כיוצא בזה.

תנאי להיתר יהא חו"ד ואישור מחלקת דרכים בדבר שלביות הביצוע להרחבת הכביש ושבילי הגישה כאמור בהוראות תכנית 6804 סעיף 9(ט2)

יש להציג תכנון עתידי הכולל מימוש מלא של השטח ויחידות הדיור. יש לתת ליחידת דיור מספר 3 המותרת לפי הוראות התוכנית מאחר ובבקשה זו מוצע תוספת 2 יחידות דיור בלבד ולא מנצלת את מלא השטח.

לאחר תכנון נכון ואישור ראש צוות הבקשה תובא לוועדה חוזרת בכפוף להגשת הרמוניקה מתוקנת בהתאם להרמוניקה המוצגת באות 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.