

סדר יום לוועדה מתאריך - 01/03/2026 - יב אדר תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/28
מספר בקשה	<u>1994/0765.08</u>
מספר סידורי	<u>1</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת מרפסת.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	נויגרשל שלמה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות אלפנט אסתי
מתכנן השלד	שמוחה יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	15

כתובת האתר

עזרת תורה 28, תל ארזה, עזרת תורה

גוש	חלקה	בשלמות
30080	283	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
406884	תחילת תוקף	02/12/2017	1	מגורים ג	1971

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

ע"פ נתוני המערכת היתר בניה אחרונים אינם רלוונטיים לבקשה

מחות הבקשה:

מצב קיים: מדובר בבניין קיים בן 6 קומות מעל קומת הכניסה המשמש למגורים עזרת תורה 28, בשכונת תל ארזה גוש: 30080, חלקה: 283

מצב מוצע:

קומה 3 מפלס +9.15:

חזית צפונית מזרחית- מוצעת מרפסת זיז לא מקורה.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך : 19/12/2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 283

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

על פי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
03/02/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים : מרפסות זיז : על עורך הבקשה להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי של מרפסת זיז המוצעת חתום ע"י מתכנן השלד. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן את ההערות ע"ג הרמוניקה a
03/02/2026	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה :

406884 תחילת תוקף : 02/12/2017 ייעוד הקרקע : מגורים ג התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 406884 תחילת תוקף 02/12/2017 (אזור מגורים ג). תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : עפ"י תב"ע 406884 סעיף 4.1.2 (ז) : "מס' יח"ד , גובה בניה מירבי כמצוין בטבלה 5 ונספח בינוי מס' 1 , מס' קומות המירבי המצוין בנספח מס' 1 , קווי הבניין וצמצום השטח במרווח , שטחי הבניה , שלביות הביצוע , שיפוץ המרחבים המשותפים כפי שמופיע בסעיף 4.1 (י)ה" המוצע בבקשה אינו מהווה חריגה מסעיף סטייה נכרת. נספח בינוי : בתכנית חל נספח בינוי מחייב חלקית לעניין מס' קומות וגובה הבניה. מוצע בבקשה תואם את נספח הבינוי : קומה 3 מפלס +9.15 : חזית צפונית מזרחית- מוצעת מרפסת זיז לא מקורה התואמת את נספח הבינוי במדויק - כמותר. שלביות ביצוע : עפ"י 406884 סעיף 7.1 : 1.תוספת הבניה על הגג יהיו בהינף אחד לכל בניין בנפרד – לא תותר בניה בשלבים		
--	--	--

2. ביצוע בפועל מכפילי חניה לרבות אמצעי בטיחות נלווים – בד בד עם בניית הקומות המוצעות , החל מהיתר הראשון. 3. השלמת ביצוע מכפילי חניה להנחת דעת מהנדס העיר ומחלקת תושבי"ה בעיריית ירושלים – תנאי לטופס 4 ליחידת הדיוור החדשות , החל מהראשונות. המוצע בבקשה לא סותר את סעיף שלביות ביצוע וכן תואם את נספח הבינוי קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 11/03/2025 ע"י המח' למידע ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים, מרפסת זיז המוצעת חורגת מקו הבניין אך תואמת את נספח הבינוי. סעיף 4.1.2(א)(ד) "יותר בינוי לתוספת מרפסות על פי נספח הבינוי". סעיף 4.1.2(ז)(4) "קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית ובנספח הבינוי הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת". ניתן לראות כי סעיפים אלו ייעודיים למרפסות המוצעות מכח התב"ע ומכח סעיפים אלה ניתן לאשר את המרפסת המוצעת מאחר ועומד בתוך קו הבניין של נספח הבינוי – אין מניעה לאשר. שטחי בניה : מוצעת מרפסת זיז ללא תוספת שטחים. מרפסות זיז : קומה 3 מפלס +9.15, חזית צפונית מזרחית : מותר על פי נספח : מרפסת זיז לא מקורה בשטח של 3.91 מ"ר, בעומק של 1.70 מטר וברוחב של 2.90 מטר . מוצע בבקשה : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בשטח של 3.91 מ"ר, בעומק של 1.70 מטר וברוחב של 2.90 מטר, המרפסת המוצעת תואמת את נספח הבינוי ואין מניעה לאשרה – על עורך הבקשה להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי של מרפסת זיז המוצעת חתום ע"י מתכנן השלד.		
---	--	--

אישור הסדרי תנועה : לא רלוונטי לבקשה הני"ל. אישור שימור : לא רלוונטי לבקשה הני"ל. אישור חיזוק מבנים : היתר הבניה המקורי הינו משנת 1994 כך שאין צורך בבקרה הנדסית. חוות דעת אדריכלית : המרפסת המוצעת תואמת נספח הבינוי במדויק - על עורך הבקשה לתקן את ההערות ע"ג הרמוניקה a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הני"ל לא התקבלו התנגדויות.		
--	--	--

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

מרפסות זיז :

על עורך הבקשה להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי של מרפסת זיז המוצעת חתום ע"י מתכנן השלד.

חוות דעת אדריכלית :

על עורך הבקשה לתקן את ההערות ע"ג הרמוניקה a

סדר יום לוועדה מתאריך - 01/03/2026 - יב אדר תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/28
מספר בקשה	<u>1994/0023.09</u>
מספר סידורי	<u>2</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד
שימוש עיקרי	בנין ציבורי, בנין ציבורי
מהות בקשה	תוספת שימוש של מעון יום ותוספת זכויות בניה
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	קריית חינוך רמת שלמה עמותה
עורך הבקשה	אדריכל גלר דינה
מתכנן השלד	קוזלובסקי דב
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

אגרות משה 15, רמת שלמה

גוש	חלקה	בשלמות
30561	15	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1288422	תחילת תוקף	24/07/2025			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

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

- בתאריך 16.05.1996 בת.ב 1994/0023.00 ובו אושר " הקמת בניין גן ילדים".
- בתאריך 12.05.1998 בת.ב 1994/0023.01 ובו אושר " כיתת גן ילדים ובית כנסת".
- בתאריך 20.10.2003 בת.ב 1994/0023.04 ובו אושר " בניית 2 כיתות גן ילדים מעל אולם תפילה".
- בתאריך 15.02.2004 בת.ב 1994/0023.05 ובו אושר " הריסת מבנים קיימים ובניית בית כנסת חדש".
- בתאריך 28.03.2005 בת.ב 1994/0023.06 ובו אושר " הגבהת גובה קומת עמודים והגבהת מפלס האפס ב1.55 מ',בבי"כ".
- בתאריך 09.11.2006 בת.ב 1994/0023.07 ובו אושר " חידוש היתר לבניית גן ילדים מעל אולם תפילה".

- בתאריך 08.03.2020 בת.ב. 08.03.2020/0023.08 ובו אושר " מרכז לגיל הרך".
לבניין קיים בקשה מס' 2023/212 - בתהליך עבור תוספת 2 קומות לבית כנסת בלבד(ללא תלות במעון).

מהות הבקשה המוצעת :

בשכונת רמת שלמה ברחוב אגרת משה 15, מעון יום .

גוש : 30561 חלקה : 15.

מצב מוצע :

קומת מרתף מפלס -3.75 :

מוצע תוספת קומה למעון יום , חדר מדרגות משותף, ממ"מ, מעלית, שתי חצרות מקורות ופיתוח שטח.

קומת קרקע מפלס + 0.00 :

מוצע בינוי קיים להריסה.

מוצע הרחבה של הכניסה הראשית, ריצוף חצרות וגידור .

מוצעת מעלית בתוך המבנה הקיים.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

לא נדרש.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 15 .

הקרקע היא בבעלות עיריית ירושלים.

מידע קודם

מתאריך	
04/02/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה
הבינוי המוצע בבקשה תואם נספח בינוי מס' 1 בתב 1288422	

ועומד בהוראות התבע ע"כ אין מניעה לאשר. החצר המוצע בחזית המערבית אינה עומד בהוראות התבע לקווי בניין לחצרות -יש להתאים את המוצע בהתאם לתשריט ולנספח הבינוי. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. קווי בניין : ע"פ תבע 1288422 סעיף 4.1 א' (ה) - "קווי הבניין המרביים כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום, קו בניין עבור חצרות בשני קווים ונקודה בצבע אדום. " החצר המוצעת בחזית מערבית במפלס +0.00 חורגת מקווי בניין מאושרים לחצרות -יש לצמצם לשטח המותר כנדרש. חצרות/ מרפסות : קומת קרקע מפלס + 0.00 : ריצוף החצר המוצעת בחזית המערבית הינו חורג מקווי בניין מרביים לחצרות ע"כ יש לצמצם לשטח המותר בהתאם לתשריט ולנספח הבינוי. ניהול מי נגר : - יש להציג תחשיב כי המוצע עומד בהוראות הסעיף לעניין מי נגר.		בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1288422 תחילת תוקף : 24/07/2025 ייעוד הקרקע :	04/02/2026	חוות דעת תכנונית

התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : *1288422- תחילת תוקף 24/07/2025, מבנים ומוסדות ציבור. מבטלת : *1973 ב' תחילת תוקף 18/03/1993 -אזור מגורים 2 מיוחד. התוכנית מחליפה : את תכנית מתאר 62. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : ע"פ תבע 1288422 – לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי : תבע 1288422- קיים נספח בינוי מס' 1- הנספח מנחה בלבד למעט הנתונים הבאים שהינם מחייבים : גובה בנייה מרבי, מס' קומות מרבי, שטחי בנייה מרביים וקווי בניין מרביים. מוצע בבקשה : קומת מרתף מפלס 3.75- : מוצע תוספת קומה למעון יום , חדר מדרגות משותף, ממ"מ, מעלית, שתי חצרות מקורות ופיתוח שטח- המוצע בבקשה תואם חלקית לנספח בינוי למעט החזית הצפונית הבינוי הצמודה לחדר המדרגות-(ראה סעיף שטחי בנייה). קומת קרקע מפלס 0.00 + : מוצע בינוי קיים להריסה- תואם נספח בינוי ע"כ אין מניעה לאשר. מוצע הרחבה של הכניסה הראשית וגידור- תואם נספח בינוי ע"כ אין מניעה לאשר. ריצוף חצרות- חזית צפונית וחזית מזרחית- תואם נספח בינוי- ע"כ אין מניעה לאשר. ריצוף חצרות- חזית מערבית-בשונה מנספח בינוי- יש לצמצם את החצר המוצעת בחזית מערבית בהתאם לנספח הבינוי כנדרש .		
--	--	--

מוצעת מעלית בתוך המבנה הקיים- תואם נספח בינוי – אין מניעה לאשר. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2025/6254.00 שהוגש מיום 11/0811/2025 ע"י המח' למידע תכנונית. התוספות המוצעות הינם בתחום הקווים המאושרים . ע"פ תבע 1288422 סעיף 4.1 א' (ה)- "קווי הבניין המרביים כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום, קו בניין עבור חצרות בשני קווים ונקודה בצבע אדום. " החצר המוצעת בחזית מערבית במפלס +0.00 חורגת מקווי בניין מאושרים לחצרות -יש לצמצם לשטח המותר כנדרש. שטח בניה : השטחים המוצעים ע"פ טבלת שטחים מס' 5 : מבנה מס' 2 מעון יום ובית כנסת : שטחי עיקרי מתחת לכניסה הקובעת- 380 מ"ר. שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת- 50 מ"ר. מוצע בבקשה : קומת מרתף מפלס -3.75 : מוצע תוספת קומה למעון יום שטח עיקרי- 379.86 מ"ר. שטח שירות- 49.05 מ"ר. השטחים המוצעים עומדים בשטחים המותרים ע"כ אין מניעה לאשר. מס' קומות : מוצע תוספת קומה ע"פ נספח בינוי מס' 1 וטבלה מס' 5 ע"כ אין מניעה לאשר. מס' יח"ד :		
--	--	--

אין תוספת יח"ד -לא רלוונטי לבקשה זו. שלבי ביצוע : ע"פ תבע 1288422 סעיף 7.1- "ביצוע התוכנית- כל שימוש יוקם ללא תלות בשימושים האחרים בתחום התוכנית. הבניה של כל שימוש תבוצע בהינף אחד." המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ע"כ אין מניעה לאשר. ממ"ד : קומת מרתף מפלס -3.75 : מוצע ממ"מ בשטח בשטח-35.41 מ"ר + עובי קירות בתחום קווי בניין מאושרים. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. חצרות/ מרפסות : ע"פ התבע 1288422 טבלה מס' 5- מרפסות בנוסף לשטח העיקרי- 170 מ"ר. מוצע בבקשה : קומת מרתף מפלס -3.75 : מוצע שתי חצרות מקורות בשטח- 128.04 מ"ר -אין מניעה לאשר. פיתוח שטח -אין מניעה לאשר. קומת קרקע מפלס 0.00 + : מוצע הרחבה של הכניסה הראשית, ריצוף חצרות וגידור : ריצוף החצר המוצעים בחזיתות צפונית ומזרחית הינם תואמים נספח ועומדים בהוראות התבע- אין מניעה לאשר ריצוף החצר המוצעת בחזית המערבית הינו חורג מקווי בניין מרביים לחצרות ע"כ יש לצמצם לשטח המותר בהתאם לתשריט		
---	--	--

ולנספח הבינוי. הריסות : תבע 1288422 סעיף 4.1.2 ג'- " הבניין/ הגדר/ המבנה/ המדרגות/ הפרגולות/ חריגות הבנייה המסומנות בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועד/ת להריסה ויהרסו כתנאי לתחילת עבודות הבנייה בשטח ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם או לפני העברת השטח ע"ש העירייה במועד המוקדם שבניהם. העבירות הבנייה סומנו כנדרש בהתאם לנספח הבינוי. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : ניתן אישור בתאריך 24.11.25 - "לאשר את הבקשה". אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך 10.11.25 - "לאשר את הבקשה". אישור תברואה : ניתן אישור בתאריך 07.12.25 - "לאשר את הבקשה". אישור תברואה : ניתן אישור בתאריך 07.12.25 - "לאשר את הבקשה". אישור מבני ציבור : לא נדרש- באישור מיטל שוקלניק מדובר בבקשה תואם נספח בינוי במדויק.		
--	--	--

ניהול מי נגר : תבע 1288422 סעיף 4.1.2 ד"י- יש להציג תחשיב כי המוצע עומד בהוראות הסעיף לעניין מי נגר. תימוכין קניינים : התוספת הבינוי תואמת נספח ולכן אין צורך בתימוכין קניינים. נוהל בקרה הנדסית : תבע 1288422 – לא חל סעיף ניהול בקרה הנדסית. חוות דעת תכנונית : הבינוי המוצע בבקשה תואם נספח בינוי מס' 1 בתבע 1288422 ועומד בהוראות התבע ע"כ אין מניעה לאשר. החצר המוצע בחזית המערבית אינה עומד בהוראות התבע לקווי בניין לחצרות -יש להתאים את המוצע בהתאם לתשריט ולנספח הבינוי. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
--	--	--

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

	הגורמים המאשרים	
7	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	
8	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	
9	אישור משרד הבריאות	
10	תצהיר חתום של עורך הבקשה	
11	תצהיר חתום של מתכנן השלד	
12	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	

המלצת האגף לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבינוי המוצע בבקשה תואם נספח בינוי מס' 1 בתב 1288422 ועומד בהוראות התב ע"כ אין מניעה לאשר.

החצר המוצע בחזית המערבית אינה עומד בהוראות התב לקווי בניין לחצרות -יש להתאים את המוצע בהתאם לתשריט ולנספח הבינוי.

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

קווי בניין :

ע"פ תב 1288422 סעיף 4.1 א' (ה) - "קווי הבניין המרביים כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום, קו בניין עבור חצרות בשני קווים ונקודה בצבע אדום. "

החצר המוצעת בחזית מערבית במפלס +0.00 חורגת מקווי בניין מאושרים לחצרות -יש לצמצם לשטח המותר כנדרש.

חצרות/ מרפסות :

קומת קרקע מפלס + 0.00 :

ריצוף החצר המוצעת בחזית המערבית הינו חורג מקווי בניין מרביים לחצרות ע"כ יש לצמצם לשטח המותר בהתאם לתשריט ולנספח הבינוי.

ניהול מי נגר :

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 01/03/2026 - יב אדר תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/28
מספר בקשה	<u>2007/0201.05</u>
מספר סידורי	<u>3</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים + מסחר, משרדים, מגורים + מסחר, מרפאה
מהות בקשה	תוספת בנייה לתעסוקה (משרדים) בניית מרפסות, ממ"מ.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	לוח זכויות
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר באמצעות עו"ד סמיח בשיר מופיד אבו זאהרייה
עורך הבקשה	אדריכל עיד פהים
מתכנן השלד	מהנדס אבו ליל נאסר
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	16

כתובת האתר

אל ארדשיר 1, בית חנינה

גוש	חלקה	בשלמות
30607	17	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
729152	תחילת תוקף	04/07/2020	101	מגורים, מסחר ותעסוקה	1864

תאור הבקשה

מדובר בחלקה בשכונת בית חנינא הכוללת מבנה מגורים ומרפאות אשר אושרו בשימוש חורג,

במסגרת הבקשה מוצעים תוספת שטחים למשרדים לרבות תוספת ממ"מ ומעלית

להלן פירוט השטחים והתוספות:

מפלס +5.10 קומה א':

מוצעת תוספת של שטח למשרדים/ תעסוקה בהיקף של 476.69 מ"ר בחלק השמאלי של המבנה, בנוסף מבוקשות מדרגות ציבוריות נוספות לטובת שטחים אלו וכן מעלית.

בסמיכות מוצעת תוספת ממ"מ בהיקף של 23.87 מ"ר מאחר ולבניין משרדים נדרש שטח ממ"מ 3% משטח המשרדים.

בנוסף מוצעות מרפסות זיז וגג מקורות ולא מקורות בתחום קווי הבניין.

מפלס +8.50 קומה ב' :

מוצעת תוספת של שטח למשרדים/ תעסוקה בהיקף של 476.69 מ"ר בחלק השמאלי של המבנה , מעל התוספת המבוקשת מתחת.

בנוסף מבוקשות מדרגות ציבוריות נוספות לטובת שטחים אלו וכן מעלית.

בסמיכות מוצעת תוספת ממ"מ בהיקף של 23.87 מ"ר מאחר ולבניין משרדים נדרש שטח ממ"מ 3% משטח המשרדים.

בנוסף מוצעות מרפסות זיז ומקורות ולא מקורות בתחום קווי הבניין.

מפלס +11.90 קומה ג' :

מוצעת תוספת של שטח למשרדים/ תעסוקה בהיקף של 476.69 מ"ר בחלק השמאלי של המבנה , מעל התוספת המבוקשת מתחת.

בנוסף מבוקשות מדרגות ציבוריות נוספות לטובת שטחים אלו וכן מעלית.

בסמיכות מוצעת תוספת ממ"מ בהיקף של 23.87 מ"ר מאחר ולבניין משרדים נדרש שטח ממ"מ 3% משטח המשרדים.

בנוסף מוצעות מרפסות זיז וגג מקורות ולא מקורות בתחום קווי הבניין.

היתרים קודמים בחלקה :

מעיון במערכת ייעודי קרקע להלן ההיתרים הרלוונטים בחלקה :

תיק 2007/201.00 הופק בתאריך 29/03/2008 במסגרתו אושרה תוספת בניין חדש מסחרי בן שני קומות מעל חניון 22 חניות.

תיק 2007/201.1 הופק בתאריך 30/05/2013 במסגרתו אושרו שינויים במבנה והקטנת קומת מסחר

תיק 2007/201.2 הופק בתאריך 02/08/2023 במסגרתו אושר שימוש חורג ממסחר למרפאה

2007/201.4 בקשה זו טרם קבלה היתר ורק נידונה בוועדה לאישור, שם הוחלט לאשר את השימוש החורג ממשרדים למרפאות לצמיתות

פרסום הקלות

בבקשה זו לא פורסמו הקלות בעת פתיחת התיק.

במסגרת הבקשה בוצע הליך משלוח הודעות לפי תקנה 36

תאריך תום מועד הגשת התנגדויות : 13/06/2025 לא התקבלו התנגדויות.

תנאים טרם דיון :

חוו"ד איכות סביבה- התקבל אישור בתאריך 22/06/2025

בקרה מרחבית שפ"ע- התקבל אישור בתאריך 19/05/2025

חוו"ד אגף תברואה- התקבל אישור בתאריך 18/11/2025

מחלקה להסדרי תנועה- התקבל אישור בתאריך 03/06/2025

חוו"ד מחלקת דרכים- התקבל אישור בתאריך 22/07/2025

מידע קודם

מתאריך	
04/02/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים מבוקש תוספת למשרדים/ תעסוקה. אין מניעה לאשר את המבוקש בהתאם לנכתב בחוו"ד וכפוף לתיקונים הבאים : יש לוודא כי סך שטחי השירות (למעט הממ"מ) אינם יעברו את ה-60 מ"ר המותרים. יש לתקן את ההערות כמצוין ע"ג הרמוניקה a
04/01/2026	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 729152 תחילת תוקף : 04/07/2020 ייעוד הקרקע : מגורים, מסחר ותעסוקה מספר נספח רלוונטי 1 תכניות כפופות : 412361

האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית המתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה התכנית החלה בחלקה כוללת סעיפי סטייה ניכרת לנושאים הבאים : השטח המקסימלי למגורים- מדובר בתוספת משרדים קווי בניין- אין חריגה מקווי הבניין המאושרים נספח בינוי הבקשה מבוקשת בהתאם לתכנית 412361 קיים נספח בינוי מנחה, הבקשה תואמת חלקית לנספח הבינוי כמפורט : מפלס +5.10 קומה א' : מוצעת תוספת של שטח למשרדים/ תעסוקה בהיקף של 476.69 מ"ר בחלק השמאלי של המבנה , בנוסף מבוקשות מדרגות ציבוריות נוספות לטובת שטחים אלו וכן מעלית. שטחים אלו תואמים במדויק את נספח הבינוי של תכנית 412361 למעט מגרעת קטנה בקונטור החיצוני בחזית המזרחית ע"מ לאפשר מרפסת גג בהיקף של 18.40 מ"ר אין מניעה לאשר. בסמיכות מוצעת תוספת ממ"מ בהיקף של 23.87 מ"ר , הממ"מ אינו תואם את הנספח אך מאחר ולבניין משרדים נדרש שטח ממ"מ 3% משטח המשרדים מציעים ממ"מ במסגרת בקשה זו , הממ"מ עומד בקווי הבניין המאושרים ואין מניעה לאשרו בכפוף לעמידה ביתר הנושאים בנוסף מוצעות מרפסות זיז וגג מקורות ולא מקורות בתחום קווי הבניין. מרפסת הגג כאמור לעיל מוצעת בתוך מגרעת בקונטור הקים		
---	--	--

כאמור, מרפסות היזו המוצעות בחזית המערבית אינן תואמות נספח בינוי. בחינת עמידתן בתקנות : עומק : מוצעות בעומק משתנה של 3.60 מ' – 4.12 מ' מאחר והבינוי הינו אלכסוני, מדובר בחלקה החלה עליה תכנית שאינה כפופה למתאר כך שאין הגבלה על עומקם, יש להביא אישור מהנדס מיוחד מאחר ועומקן הינו מעל 2 מטר שטח : התכנית החלה אינה הגבילה שטחי מרפסות, חלק מן המרפסת מקורה ע"י מרפסת מוצעת מעל וחלק מרפסת שאינה מקורה, שטח כולל הינו 81.55 מ"ר ואין מניעה לאשר. מרווחים : מוצעת בתחום קווי הבניין תכנית צל : ל"ר- משרדים צמד מרפסות : מוצעות מרפסות זהות מעל המהוות צמד. מפלס +8.50 קומה ב' : מוצעת תוספת של שטח למשרדים/ תעסוקה בהיקף של 476.69 מ"ר בחלק השמאלי של המבנה , מעל התוספת המבוקשת מתחת. בנוסף מבוקשות מדרגות ציבוריות נוספות לטובת שטחים אלו וכן מעלית. שטחים אלו תואמים במדויק את נספח הבינוי של תכנית 412361 למעט מגרעת קטנה בקונטור החיצוני בחזית המזרחית ,		
---	--	--

בסמיכות מוצעת תוספת ממ"מ בהיקף של 23.87 מ"ר , הממ"מ אינו תואם את הנספח אך מאחר ולבניין משרדים נדרש שטח ממ"מ 3% משטח המשרדים מציעים ממ"מ במסגרת בקשה זו , הממ"מ עומד בקווי הבניין המאושרים ואין מניעה לאשרו בכפוף לעמידה ביתר הנושאים בנוסף מוצעת מרפסת זיז מקורה חלקית בחזית המערבית בהיקף של 51.48 מ"ר מרפסת זו מקרה חלקית את המרפסות המוצעות במפלס למטה ותואמת במדויק את נספח הבינוי ואין מניעה לאשרה. מפלס +11.90 קומה ג' : מוצעת תוספת של שטח למשרדים/ תעסוקה בהיקף של 476.69 מ"ר בחלק השמאלי של המבנה , מעל התוספת המבוקשת מתחת. בנוסף מבוקשות מדרגות ציבוריות נוספות לטובת שטחים אלו וכן מעלית. שטחים אלו תואמים במדויק את נספח הבינוי של תכנית 412361 למעט מגרעת קטנה בקונטור החיצוני בחזית המזרחית ע"מ לאפשר מרפסת בהיקף של 18.40 מ"ר אין מניעה לאשר. בסמיכות מוצעת תוספת ממ"מ בהיקף של 23.87 מ"ר , הממ"מ אינו תואם את הנספח אך מאחר ולבניין משרדים נדרש שטח ממ"מ 3% משטח המשרדים מציעים ממ"מ במסגרת בקשה זו , הממ"מ עומד בקווי הבניין המאושרים ואין מניעה לאשרו בכפוף לעמידה ביתר הנושאים בנוסף מוצעות מרפסות זיז בתחום קווי הבניין בחזית מערבית. מרפסות אלו תואמות במדויק נספח בינוי ואין מניעה לאשר. קווי בניין		
---	--	--

הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע להיתר מספר 2023/6761.00 שנמסר בתאריך : 29/10/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. קווי הבניין סומנו ע"פ תכנית 729152, ותכנית 412361 הבקשה עומדת בקווי הבניין המאושרים ואין חריגות. מספר קומות מספר קומות מותר ע"פ תכנית הינו 4 קומות מעל התכנית הקובעה ו-4 קומות מתחת. אין תוספת קומות בבקשה. גבהים אין תוספת גובה בבקשה מספר יחידות דיור אין תוספת יח"ד, מדובר בשטח ציבורי. שטחי בניה שטחים עיקריים :		
---	--	--

תוספת השטח העיקרי תואם במדויק לנספח הבינוי, ע"פ טבלת השטחים מס' 5 בהוראות התכנית, סך שטח עיקרי מותר לתעסוקה מעל הקרקע הינו 1585 מ"ר סך שטח עיקרי מוצע בבקשה מעל הקרקע הינו 1502.96 מ"ר- המוצע עומד במותר ואין מניעה לאשר. שטחי שירות : יש תוספת של שטח מדרגות ומעלית ו/טח ממ"מ ע"פ לעמוד בתקן פקע"ר. ע"פ טבלה מס' 5 סך שטחי שירות לתעסוקה מעל הקרקע הינם 60 מ"ר לא מצוין האם שטחים אלו כוללים ממ"מ או לא ולכן ניתן להתיר שטח ממ" מעבר לנאמר בטבלה. סך שטחי המבואות המוצע בתכנית הינו 66 מ"ר- יש לצמצם ל60 מ"ר בלבד. שטחי הממ"מ הינם 71.61 מ"ר סך הכל. שטח זה מהווה 3 % משטח הריצפה ע"פ תקנות פקע"ר אין מניעה לאשר בכפוף לקבלת אישור הג"א כתנאי למתן היתר.. חדרים מחוזקים ל"ר		
---	--	--

השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע		
לי"ר		
ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה		
לי"ר		
מרפסות זיז		
נבחן לעיל		
תימוכין קניינים בשטח משותף		
חלקה בבעלות יחיד		
תנאים טרם דיון		
חו"ד איכות סביבה- התקבל אישור בתאריך 22/06/2025		
בקרה מרחבית שפ"ע- התקבל אישור בתאריך 19/05/2025		
חו"ד אגף תברואה- התקבל אישור בתאריך 18/11/2025		

מחלקה להסדרי תנועה- התקבל אישור בתאריך 03/06/2025 חו"ד מחלקת דרכים- התקבל אישור בתאריך 22/07/2025 שלביות ביצוע: "הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים" – עומדים במותר, מבוקשת סך הבניה בהתאם לתב"ע. התנגדויות לא התקבלו חוות דעת אדריכלית יוזן ע"י ראש צוות		
---	--	--

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

	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 משרד הבריאות
	10	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	11	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	12	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	13	יש לתכנן מכולה בהתאם לדרישות אגף תברואה
	14	אישור רשות תמרוך

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

מבוקש תוספת למשרדים/ תעסוקה.

אין מניעה לאשר את המבוקש בהתאם לנכתב בחו"ד וכפוף לתיקונים הבאים :

יש לוודא כי סך שטחי השירות (למעט הממ"מ) אינם יעברו את ה-60 מ"ר המותרים.

יש לתקן את ההערות כמצוין ע"ג הרמוניקה a

סדר יום לוועדה מתאריך - 01/03/2026 - יב אדר תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/28
מספר בקשה	<u>2021/0259.00</u>
מספר סידורי	<u>4</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים + מסחר
מהות בקשה	הקמת בנין חדש בן 5 קומות מעל 4 קומות מרתף, סה"כ 7 יח"ד, שתי חנויות, ו- 6 משרדים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	כלותי גאלב
עורך הבקשה	אדריכל אבו ערפה חליל
מתכנן השלד	כראמה מחמד וליד
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

דרך בית חנינא 0 , בית חנינה

גוש	חלקה	בשלמות
30615	19	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
147777	תחילת תוקף	31/08/2020			
147777	תחילת תוקף	31/08/2020	1	מגורים, מסחר ותעסוקה	932
187997	תחילת תוקף	25/05/2016	1	מגורים, מסחר ותעסוקה	932
187997	תחילת תוקף	25/05/2016	2	שטח ציבורי פתוח	237
א3457	תחילת תוקף	18/04/1996	19	אזור מסחרי מיוחד	

תאור הבקשה

מדובר בחלקה בשכונת שועפט המיועדת להקמת מבנה מגורים, מסחר ומשרדים, חדש.

במסגרת הבקשה מוצעת הקמת מבנה מגורים וציבור בעל 7 קומות מעל הקרקע ושני קומות מחסנים.

להלן פירוט השטחים והתוספות :

מפלס 13.14 - 12.44/ קומת מרתף : מוצעת קומת חניה ומחסנים למגורים בעלת 9 חניות ו-8 מחסנים וכן שני חדרי מדרגות כאשר אחד נועד לשימוש מגורים והשני למסחר ולמשרדים.

מפלס 9.98 - קומת מרתף : מוצעת קומת חניה למשרדים ולמסחר הכוללת חמש חניות המיועדות למשרדים ו-5 חניות המיועדות למסחר וכן מספר חדרים טכניים .

מפלס 7.02 - קומת מרתף : מוצעת קומת מגורים ומחסנים למשרדים כאשר יחידת הדיור הינה בחלק המערבי של הקומה ובצד המזרחי מוצעים 6 מחסנים למשרדים

הקומה כוללת שני חדרי מדרגות כאשר אחד מיועד למגורים ואחד למסחר ולמשרדים.

מפלס 3.38 - קומת מרתף : מוצעת קומת מגורים ומחסנים למסחר כאשר יחידת הדיור הינה בחלק המערבי של הקומה וכוללת שטחים עיקריים, שטחי מרפסות ושטח ממ"ד ובצד המזרחי מוצעים 2 מחסנים למשרדים וממ"ק.

הקומה כוללת שני חדרי מדרגות כאשר אחד מיועד למגורים ואחד למסחר ולמשרדים.

מפלס 0.00 + קומת קרקע : מוצעת קומת מגורים ומסחר כאשר יחידת הדיור הינה בחלק המערבי של הקומה וכוללת שטחים עיקריים, שטחי מרפסות ושטח ממ"ד ובצד המזרחי מוצעים 2 חנויות כאשר ישנה כניסה אחת למגורים וכניסה נפרדת למסחר.

הקומה כוללת שני חדרי מדרגות כאשר אחד מיועד למגורים ואחד למסחר ולמשרדים

מפלס 3.38 + קומה א' : מוצעת קומת מגורים כאשר יחידת הדיור הינה בחלק המערבי של הקומה וכוללת שטחים עיקריים, שטחי מרפסות ושטח ממ"ד ובצד המזרחי ישנו חלל כפול של קומת המסחר מתחת.

הקומה כוללת שני חדרי מדרגות כאשר אחד מיועד למגורים ואחד למסחר ולמשרדים

מפלס 6.76 + 5.01/ קומה ב' : מוצעת קומת מגורים כאשר יחידת הדיור הינה בחלק המערבי של הקומה

וכוללת שטחים עיקריים, שטחי מרפסות ושטח ממ"ד ובצד המזרחי מוצעים שני משרדים במפלס שונה ומרפסת גג קטנה לכל אחד מהמשרדים.

הקומה כוללת שני חדרי מדרגות כאשר אחד מיועד למגורים ואחד למסחר ולמשרדים

מפלס $10.14 + 8.39$ קומה ג': מוצעת קומת מגורים כאשר יחידת הדיור הינה בחלק המערבי של הקומה וכוללת שטחים עיקריים, שטחי מרפסות ושטח ממ"ד ובצד המזרחי מוצעים שני משרדים במפלס שונה ומרפסת גג גדולה משותפת לשניהם.

הקומה כוללת שני חדרי מדרגות כאשר אחד מיועד למגורים ואחד למסחר ולמשרדים

מפלס $13.52 + 11.77$ קומה ד': מוצעת קומת מגורים כאשר יחידת הדיור הינה בחלק המערבי של הקומה וכוללת שטחים עיקריים, שטחי מרפסות ושטח ממ"ד ובצד המזרחי מוצעים שני משרדים במפלס שונה ומרפסת גג גדולה משותפת לשניהם.

הקומה כוללת שני חדרי מדרגות כאשר אחד מיועד למגורים ואחד למסחר ולמשרדים

מפלס $15.15 + 16.90$ קומת גג: מוצעת קומת יציאה לגג כאשר ישנם שני יציאות, אחת לגג שבאזור המגורים בחלק המערבי ואחד לגג של המסחר והמשרדים בחלק המזרחי.

במסגרת הבקשה מוצעות 7 יח"ד, 6 משרדים ו-2 חנויות, וכן מחסנים לייעודים אלו.

היתרים קודמים בחלקה:

אין היתרים קודמים בחלקה, זהו היתר ראשון לבניין חדש.

סוג בקשה : בניין חדש

שימוש עיקרי : מגורים

פרסום הקלות

בבקשה זו לא פורסמו הקלות בשלב פתיחת תיק

במסגרת הבקשה בוצע הליך משלוח הודעות, לפי תקנה 36, תום מועד להגשת התנגדויות : 19/11/2021 - אין התנגדויות.

תנאים טרם דיון :

חוו"ד אדריכל העיר- קיבל אישור בתאריך 19/08/2021

חוו"ד מחלקה להסדרי תנועה – עודכן אוטומטי כלא רלוונטי ע"י המערכת בתאריך 27/01/2022

מאוחר יותר בתאריך 13/07/2022 התקבל אישור

חוות דעת איכה"ס- התכנית נדחתה בתאריך 25/01/202

מאוחר יותר בתאריך 13/07/2022 התקבל אישור

חוות דעת מחלקת דרכים- התקבל אישור בתאריך 09/01/2022

אגף תברואה- "התקבל אישור בתאריך 18/01/2022

בקרה מרחבית שפ"ע- התכנית נדחתה בתאריך 27/01/2022

מאוחר יותר בתאריך 13/09/2022 התקבל אישור

בעלויות :

הבדיקה נעשה באחריות דסק שירות לקוחות בהליך פתיחת התיק, מעיון בארכיב אופטי מופיעה וועדת בעלויות שהתקיימה בתאריך 02/06/2021 ובה מופיעה בעלותו של גאלב כלותי בעל נכס, כבעלים של הקרקע במלואה.

מידע קודם

מתאריך	
04/02/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים מדובר בבקשה שנידונה ברשות רישוי בתאריך 22/03/2022 כאשר החלטת הוועדה היתה מיום זה "לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון" מאחר והיו חסרים תנאים של תנועה, איכה"ס ותברואה, מאוחר יותר לאחר השלמת התנאים והתיקונים התיק נידון שוב בר"ר בתאריך 26/02/2023 והחלטת הוועדה היתה "לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים" במהלך השלמת תנאים להיתר הוגש בל"מ לצורך מחיקת תנאי של כלכלה אורבנית לפי הנחיית האגף המשפטי העירייה אינה עומדת על כתב ההתחייבות ותמחק את התנאי מהתנאים להיתר.

בנוסף, במהלך בדיקת ההליך התגלו גם חוסרים בהיבט הזיקה הקניינית בקשר לבקשת המבקש משכך נדרשת בשנית בדיקת שרשור בעלויות מלא המאושר ע"י וועדת בעלויות בית חנינא כתנאי לקבלת היתר. לפיכך, לאור הסרת תנאי של כלכלה אורבנית והוספת תנאי של בדיקת בעלויות חוזרת הבקשה עולה לדיון חוזר בוועדה לסידור תנאים אלו. יתר החלטות וועדה מתאריך 26/02/2023 נותרות בעינם.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3457א תחילת תוקף : 18/04/1996 ייעוד הקרקע : אזור מסחרי מיוחד רקע לבקשה : מדובר בבקשה שנידונה ברשות רישוי בתאריך 22/03/2022 כאשר החלטת הוועדה היתה מיום זה "לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון" מאחר והיו חסרים תנאים של תנועה, איכה"ס ותברואה, מאוחר יותר לאחר השלמת התנאים והתיקונים התיק נידון שוב בר"ר בתאריך 26/02/2023 והחלטת הוועדה היתה "לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים" במהלך השלמת תנאים להיתר הוגש בל"מ לצורך מחיקת תנאי של כלכלה אורבנית לפי הנחיית האגף המשפטי העירייה אינה עומדת על כתב ההתחייבות ותמחק את התנאי מהתנאים להיתר. בנוסף, במהלך בדיקת ההליך התגלו גם חוסרים בהיבט הזיקה הקניינית בקשר לבקשת המבקש משכך נדרשת בשנית בדיקת שרשור בעלויות מלא המאושר ע"י וועדת בעלויות בית חנינא כתנאי לקבלת היתר.	04/02/2026	חוות דעת תכנונית

לפיכך, לאור הסרת תנאי של כלכה אורבנית והוספת תנאי של בדיקת בעלויות חוזרת הבקשה עולה לדיון חוזר בוועדה לסידור תנאים אלו. יתר החלטות וועדה מתאריך 26/02/2023 נותרות בעינם. להלן מה שמבוקש : סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה התכנית החלה בחלקה זו כוללת סעיף סטייה ניכרת לנושאים הבאים : - גובה בנייה ומס' קומות - קווי בניין - שימושים מותרים - שלביות ביצוע נספח בינוי התכנית תואמת חלקית לנספח הבינוי כמפורט להלן : מפלס --13.14/12.44 קומת מרתף : מוצעת קומת חניה ומחסנים למגורים בעלת 9 חניות ו-8 מחסנים וכן שני חדרי מדרגות כאשר אחד נועד לשימוש מגורים והשני למסחר ולמשרדים. אזור החניה הנועד למגורים וכן חדר המדרגות המשמש למגורים (החלק המערבי) הינו תואם נספח בתכנון שלו אולם בנספח הבינוי מצוין שאזור זה הוא חניות למשרד , ובתכנית המבוקשת מוצע חניות למגורים אולם אין מניעה לאשר מאחר והנספח אינו מחייב לעניין זה. החלק המזרחי של הקומה הכולל מחסנים למגורים אינו תואם נספח כלל מאחר ובנספח הבינוי אזור זה מופיע כאטום ואין שם בינוי כלל אולם הנספח אינו מחייב לעניין ואין מניעה לאשר.		
--	--	--

מפלס -9.98 קומת מרתף : מוצעת קומת חניה למשרדים ולמסחר הכוללת חמש חניות המיועדות למשרדים ו-5 חניות המיועדות למסחר וכן מספר חדרים טכניים . הקונטור החיצוני של קומה זו זהה למופיע בנספח אולם ישנם שינויים פנימיים מוצעים וכן אזור חדרי האחסנה והשירות המוצעים אינם מופיעים ע"ג הנספח אולם אין מניעה לאשר מאחר והנספח אינו מחייב לעניין זה. מפלס -7.02 קומת מרתף : מוצעת קומת מגורים ומחסנים למשרדים כאשר יחידת הדיור הינה בחלק המערבי של הקומה ובצד המזרחי מוצעים 6 מחסנים למשרדים הקומה כוללת שני חדרי מדרגות כאשר אחד מיועד למגורים ואחד למסחר ולמשרדים. הקונטור החיצוני של קומה זו זהה למופיע בנספח אולם החלק המזרחי המוצע למחסנים ולמשרדים, אינו תואם נספח בתכנונו הפנימי ובייעוד, בנספח הבינוי אזור זה מוצע למחסנים למגורים, בנוסף בנספח הבינוי קומה זו הינה בעלת הפרשי מפלסים בין אזור המגורים לאזור המשרדים ואילו בנספח הבינוי התכנית מוצגת עם הבדלי מפלסים. אך אין מניעה לאשר מאחר והנספח אינו מחייב לעניין זה. מפלס -3.38 קומת מרתף : מוצעת קומת מגורים ומחסנים למסחר כאשר יחידת הדיור הינה בחלק המערבי של הקומה וכוללת שטחים עיקריים, שטחי מרפסות ושטח ממ"ד ובצד המזרחי מוצעים 2 מחסנים למשרדים וממ"ק. הקומה כוללת שני חדרי מדרגות כאשר אחד מיועד למגורים ואחד למסחר ולמשרדים. הקונטור החיצוני של קומה זו זהה למופיע בנספח אולם החלק המזרחי המוצע למחסנים למסחר, אינו תואם נספח בתכנונו הפנימי ובייעוד, בנספח הבינוי אזור זה מוצע למחסנים למשרדים, בנוסף בנספח הבינוי קומה זו הינה בעלת הפרשי מפלסים בין		
--	--	--

אזור המגורים לאזור המשרדים ואילו בנספח הבינוי התכנית מוצגת עם הבדלי מפלסים. אך אין מניעה לאשר מאחר והנספח אינו מחייב לעניין זה. מפלס +0.00 קומת קרקע: מוצעת קומת מגורים ומסחר כאשר יחידת הדיור הינה בחלק המערבי של הקומה וכוללת שטחים עיקריים, שטחי מרפסות ושטח ממ"ד ובצד המזרחי מוצעים 2 חנויות כאשר ישנה כניסה אחת למגורים וכניסה נפרדת למסחר. הקומה כוללת שני חדרי מדרגות כאשר אחד מיועד למגורים ואחד למסחר ולמשרדים הקומה תואמת נספח בתכנון יחידת הדיור ואילו בחלק של החנויות ישנם שינויים קלים פנימיים אשר אין מניעה לאשרם. החזית המסחרית פונה לכיוון דרך רמלה ועומדת בהוראות התכנית לעניין תכנון ומיקום הקולונדה. מפלס +3.38 קומה א': מוצעת קומת מגורים כאשר יחידת הדיור הינה בחלק המערבי של הקומה וכוללת שטחים עיקריים, שטחי מרפסות ושטח ממ"ד ובצד המזרחי ישנו חלל כפול של קומת המסחר מתחת. הקומה כוללת שני חדרי מדרגות כאשר אחד מיועד למגורים ואחד למסחר ולמשרדים התכנית תואמת נספח כמעט במדויק מלבד שינויים פנימיים קלים ספורים ואין מניעה לאשרם. מפלס +6.76 / +5.01 קומה ב': מוצעת קומת מגורים כאשר יחידת הדיור הינה בחלק המערבי של הקומה וכוללת שטחים עיקריים, שטחי מרפסות ושטח ממ"ד ובצד המזרחי מוצעים שני משרדים במפלס שונה ומרפסת גג קטנה לכל אחד מהמשרדים. הקומה כוללת שני חדרי מדרגות כאשר אחד מיועד למגורים ואחד למסחר ולמשרדים התכנית תואמת נספח ואין מניעה לאשרה. מפלס +10.14 / +8.39 קומה ג':		
---	--	--

מוצעת קומת מגורים כאשר יחידת הדיור הינה בחלק המערבי של הקומה וכוללת שטחים עיקריים, שטחי מרפסות ושטח ממ"ד ובצד המזרחי מוצעים שני משרדים במפלס שונה ומרפסת גג גדולה משותפת לשניהם. הקומה כוללת שני חדרי מדרגות כאשר אחד מיועד למגורים ואחד למסחר ולמשרדים הקומה תואמת נספח ואין מניעה לאשרה מפלס + 13.52 / 11.77 + קומה ד': מוצעת קומת מגורים כאשר יחידת הדיור הינה בחלק המערבי של הקומה וכוללת שטחים עיקריים, שטחי מרפסות ושטח ממ"ד ובצד המזרחי מוצעים שני משרדים במפלס שונה ומרפסת גג גדולה משותפת לשניהם. הקומה כוללת שני חדרי מדרגות כאשר אחד מיועד למגורים ואחד למסחר ולמשרדים בנספח הבינו י קומה זו מוצעת כבר כתכנית גג ואינה בעלת שטחים נוספים ויחידת דיור, אין מניעה לאשר מאחר והנספח אינו מחייב לעניין זה, מפלס +/- 15.15 + 16.90 קומת גג : מוצעת קומת יציאה לגג כאשר ישנם שני יציאות, אחת לגג שבאזור המגורים בחלק המערבי ואחד לגג של המסחר והמשרדים בחלק המזרחי. אין מניעה לאשר את המוצע בכפוף לקבלת האישורים החסרים מהמחלקות הרלוונטיות ולעמידה ביתר הוראות התב"ע. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע להיתר מספר 2020/6306.00 שנמסר בתאריך : 08/09/2020 ע"י המח' למידע תכנוני. קווי הבנייה סומנו ע"פ תכנית 147777 א' הבניין המבוקש נמצא בתחום קווי הבניי ן, מספר קומות		
---	--	--

מס קומות מותר עפ"י התכנית הינו 5 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-4 קומות מתחת, המוצע בבקשה תואם למותר. גבהים על תחום התכנית חלות הגבלות בניה לגובה, גובה מירבי מותר לבניה הינו +811 מעל פני הים, המוצע בבקשה עומד במותר.. מספר יחידות דיור במסגרת הבקשה מוצעות 7 יח"ד, ע"פ תכנית מותר 7 יח"ד, עומד במותר. שטחי בניה שטחים עיקריים: שטח עיקרי מותר למגורים מעל הקרקע הינו 813.28 מ"ר. שטח עיקרי מותר למגורים מתחת לכניסה הקובעת הינו 415.37 מ"ר. שטח עיקרי מותר למסחר מעל הקרקע הינו 138 מ"ר. שטח עיקרי מותר למשרדים מעל הקרקע הינו 502 מ"ר. סך כללי שטח עיקרי מותר מעל הקרקע הינו 1453.28 מ"ר. השטחים המוצעים בבקשה פורטו לפי הייעודים השונים ועומדים במותר. סך השטחים העיקריים העיליים עומדים במותר מאחר ומבוקשים 1298.72 מ"ר שטחי שרות: שטח שירות מותר למגורים מעל הקרקע הינו 135.6 מ"ר שטח שירות מותר למגורים מתחת לקרקע הינו 808.5 מ"ר. שטח שירות מותר למסחר מעל הקרקע הינו 93.06 מ"ר שטח שירות מותר למסחר מתחת לקרקע הינו 791.53 מ"ר		
--	--	--

שטח שירות מותר למשרדים מעל הקרקע הינו 147.6 מ"ר. שטח שירות מותר למשרדים מתחת לקרקע הינו 740.13 מ"ר סך שטח שירות כללי מותר מעל הקרקע הינו 376.26 מ"ר ומתחת לקרקע 2339.1 מ"ר סך שטחי השירות מעל הקרקע המוצעים הינם 535.93 מ"ר אשר אינם עומדים במותר, אך ניתן לנייד שטחים עיקריים עודפים לשטחי שירות סך שטחי השירות המוצעים מתחת לקרקע הינם 2017.86 מ"ר- עומד במותר. ממדים מבוקשים בבקשה, תנאי לקבלת היתר יהיה קבלת אישור פקע"ר תנאים טרם דיון 1. חוו"ד אדריכל העיר- קיבל אישור בתאריך 19/08/2021 2. חוו"ד מחלקה להסדרי תנועה – עודכן אוטומטי כלא רלוונטי ע"י המערכת בתאריך 27/01/2022 מאוחר יותר בתאריך 13/07/2022 התקבל אישור 3. חוות דעת איכה"ס- התכנית נדחתה בתאריך 25/01/2022 מאוחר יותר בתאריך 13/07/2022 התקבל אישור 4. חוות דעת מחלקת דרכים- התקבל אישור בתאריך 09/01/2022 5. אגף תברואה - "התקבל אישור בתאריך 18/01/2022 6. בקרה מרחבית שפ"ע- התכנית נדחתה בתאריך 27/01/2022 מאוחר יותר בתאריך 13/09/2022 התקבל אישור שלביות ביצוע: התכנית החלה בחלקה כוללת סעיפים לעניין שלביות ביצוע: 1. הבניה תבוצע בהינף אחד- לא תותר בניה בשלבים- עומדים		
---	--	--

בסעיף זה		
מוצעת בניית מבנה מגורים חדש התואם את הוראות התכנית ואין מניעה לאשרו בהתאם לנכתב בחו"ד. יש לתקן את ההערות כמצוין ע"ג הרמוניקה a	26/02/2023	דיון ברשות הרישוי : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
מוצעת בניית מבנה מגורים חדש התואם את הוראות התכנית ואין מניעה לאשרו בהתאם לנכתב בחו"ד. יש לתקן את ההערות כמצוין ע"ג הרמוניקה a	16/02/2023	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
חוות דעת תכנונית	16/02/2023	חוות דעת תכנונית

מס' תכנית שחלה בחלקה : 147777 תחילת תוקף : 15/07/2020 ייעוד הקרקע : אזור מגורים מסחר ותעסוקה מספר נספח רלוונטי נספח מס' 1 תכניות כפופות : האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : תכנית זו מבטלת את תכנית מתאר 62 התיק נידון בתאריך 22/03/2022 וההחלטה היתה לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון היות ואישור הסדרי תנועה שהתקבל אינו תואם להרמוניקה , ולא התקבל אישור איכה"ס ואישור תברואה כעת לאחר דיון הושלמו התנאים הנדרשים והותאמה התכנית לאישור התנועה והתיק מובא לדיון חוזר בוועדה להלן מה שמבוקש : סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה התכנית החלה בחלקה זו כוללת סעיף סטייה ניכרת לנושאים הבאים : גובה בנייה ומס' קומות קווי בניין שימושים מותרים שלביות ביצוע נספח בינוי התכנית תואמת חלקית לנספח הבינוי כמפורט להלן :		
---	--	--

מפלס 13.14/12.44 -- קומת מרתף : מוצעת קומת חניה ומחסנים למגורים בעלת 9 חניות ו-8 מחסנים וכן שני חדרי מדרגות כאשר אחד נועד לשימוש מגורים והשני למסחר ולמשרדים. אזור החניה הנועד למגורים וכן חדר המדרגות המשמש למגורים (החלק המערבי) הינו תואם נספח בתכנון שלו אולם בנספח הבינוי מצוין שאזור זה הוא חניות למשרדים , ובתכנית המבוקשת מוצע חניות למגורים אולם אין מניעה לאחר והנספח אינו מחייב לעניין זה. החלק המזרחי של הקומה הכולל מחסנים למגורים אינו תואם נספח כלל מאחר ובנספח הבינוי אזור זה מופיע כאטום ואין שם בינוי כלל אולם הנספח אינו מחייב לעניין ואין מניעה לאחר. מפלס 9.98 - קומת מרתף : מוצעת קומת חניה למשרדים ולמסחר הכוללת חמש חניות המיועדות למשרדים ו-5 חניות המיועדות למסחר וכן מספר חדרים טכניים . הקונטור החיצוני של קומה זו זהה למופיע בנספח אולם ישנם שינויים פנימיים מוצעים וכן אזור חדרי האחסנה והשירות המוצעים אינם מופיעים ע"ג הנספח אולם אין מניעה לאחר מאחר והנספח אינו מחייב לעניין זה. מפלס 7.02 - קומת מרתף : מוצעת קומת מגורים ומחסנים למשרדים כאשר יחידת הדיור הינה בחלק המערבי של הקומה ובצד המזרחי מוצעים 6 מחסנים למשרדים הקומה כוללת שני חדרי מדרגות כאשר אחד מיועד למגורים ואחד למסחר ולמשרדים. הקונטור החיצוני של קומה זו זהה למופיע בנספח אולם החלק המזרחי המוצע למחסנים ולמשרדים, אינו תואם נספח בתכנון הפנימי ובייעוד, בנספח הבינוי אזור זה מוצע למחסנים למגורים, בנוסף בנספח הבינוי קומה זו הינה בעלת הפרשי מפלסים בין אזור המגורים לאזור המשרדים ואילו בנספח הבינוי התכנית מוצגת עם הבדלי מפלסים. אך אין מניעה לאחר והנספח אינו מחייב לעניין זה. מפלס 3.38 - קומת מרתף : מוצעת קומת מגורים ומחסנים למסחר כאשר יחידת הדיור הינה בחלק המערבי של הקומה וכוללת שטחים עיקריים, שטחי		
---	--	--

מרפסות ושטח ממ"ד ובצד המזרחי מוצעים 2 מחסנים למשרדים וממ"ק. הקומה כוללת שני חדרי מדרגות כאשר אחד מיועד למגורים ואחד למסחר ולמשרדים. הקונטור החיצוני של קומה זו זהה למופיע בנספח אולם החלק המזרחי המוצע למחסנים למסחר, אינו תואם נספח בתכנון הפנימי ובייעוד, בנספח הבינוי אזור זה מוצע למחסנים למשרדים, בנוסף בנספח הבינוי קומה זו הינה בעלת הפרשי מפלסים בין אזור המגורים לאזור המשרדים ואילו בנספח הבינוי התכנית מוצגת עם הבדלי מפלסים. אך אין מניעה לאשר מאחר והנספח אינו מחייב לעניין זה. מפלס +0.00 קומת קרקע : מוצעת קומת מגורים ומסחר כאשר יחידת הדיור הינה בחלק המערבי של הקומה וכוללת שטחים עיקריים, שטחי מרפסות ושטח ממ"ד ובצד המזרחי מוצעים 2 חנויות כאשר ישנה כניסה אחת למגורים וכניסה נפרדת למסחר. הקומה כוללת שני חדרי מדרגות כאשר אחד מיועד למגורים ואחד למסחר ולמשרדים הקומה תואמת נספח בתכנון יחידת הדיור ואילו בחלק של החנויות ישנם שינויים קלים פנימיים אשר אין מניעה לאשרם. החזית המסחרית פונה לכיוון דרך רמללה ועומדת בהוראות התכנית לעניין תכנון ומיקום הקולונדה. מפלס +3.38 קומה א' : מוצעת קומת מגורים כאשר יחידת הדיור הינה בחלק המערבי של הקומה וכוללת שטחים עיקריים, שטחי מרפסות ושטח ממ"ד ובצד המזרחי ישנו חלל כפול של קומת המסחר מתחת. הקומה כוללת שני חדרי מדרגות כאשר אחד מיועד למגורים ואחד למסחר ולמשרדים התכנית תואמת נספח כמעט במדויק מלבד שינויים פנימיים קלים ספורים ואין מניעה לאשרם.		
--	--	--

מפלס +6.76 / +5.01 קומה ב' : מוצעת קומת מגורים כאשר יחידת הדיור הינה בחלק המערבי של הקומה וכוללת שטחים עיקריים, שטחי מרפסות ושטח ממ"ד ובצד המזרחי מוצעים שני משרדים במפלס שונה ומרפסת גג קטנה לכל אחד מהמשרדים. הקומה כוללת שני חדרי מדרגות כאשר אחד מיועד למגורים ואחד למסחר ולמשרדים התכנית תואמת נספח ואין מניעה לאשרה. מפלס +10.14 / +8.39 קומה ג' : מוצעת קומת מגורים כאשר יחידת הדיור הינה בחלק המערבי של הקומה וכוללת שטחים עיקריים, שטחי מרפסות ושטח ממ"ד ובצד המזרחי מוצעים שני משרדים במפלס שונה ומרפסת גג גדולה משותפת לשניהם. הקומה כוללת שני חדרי מדרגות כאשר אחד מיועד למגורים ואחד למסחר ולמשרדים הקומה תואמת נספח ואין מניעה לאשרה מפלס +13.52 / +11.77 קומה ד' : מוצעת קומת מגורים כאשר יחידת הדיור הינה בחלק המערבי של הקומה וכוללת שטחים עיקריים, שטחי מרפסות ושטח ממ"ד ובצד המזרחי מוצעים שני משרדים במפלס שונה ומרפסת גג גדולה משותפת לשניהם. הקומה כוללת שני חדרי מדרגות כאשר אחד מיועד למגורים ואחד למסחר ולמשרדים בנספח הבינוי קומה זו מוצעת כבר כתכנית גג ואינה בעלת שטחים נוספים ויחידת דיור, אין מניעה לאשר מאחר והנספח אינו מחייב לעניין זה, מפלס +15.15 / +16.90 קומת גג : מוצעת קומת יציאה לגג כאשר ישנם שני יציאות, אחת לגג שבאזור המגורים בחלק המערבי ואחד לגג של המסחר והמשרדים בחלק המזרחי. אין מניעה לאשר את המוצע בכפוף לקבלת האישורים החסרים		
--	--	--

מהמחלקות הרלוונטיות ולעמידה ביתר הוראות התב"ע. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע להיתר מספר 2020/6306.00 שנמסר בתאריך : 08/09/2020 ע"י המח' למידע תכנוני. קווי הבנייה סומנו ע"פ תכנית 14777 א' הבניין המבוקש נמצא בתחום קווי הבניין, מספר קומות מס קומות מותר עפ"י התכנית הינו 5 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-4 קומות מתחת, המוצע בבקשה תואם למותר. גבהים על תחום התכנית חלות הגבלות בניה לגובה , גובה מירבי מותר לבניה הינו +811 מעל פני הים, המוצע בבקשה עומד במותר.. ישנה חריגה בגובה המבנה כאשר רום המעקה הינו +19.60 , יש לעמוד בגובה מותר ע"פ תב"ע ולצמצם למותר, יש לדאוג שגם לאחר הצמצום המעקה יהיה מעקה תקני. מספר יחידות דיור		
--	--	--

במסגרת הבקשה מוצעות 7 יח"ד, ע"פ תכנית מותר 7 יח"ד, עומד במותר. שטחי בניה שטחים עיקריים: שטח עיקרי מותר למגורים מעל הקרקע הינו 813.28 מ"ר. שטח עיקרי מותר למגורים מתחת לכניסה הקובעת הינו 415.37 מ"ר. שטח עיקרי מותר למסחר מעל הקרקע הינו 138 מ"ר. שטח עיקרי מותר למשרדים מעל הקרקע הינו 502 מ"ר. סך כללי שטח עיקרי מותר מעל הקרקע הינו 1453.28 מ"ר. השטחים המוצעים בבקשה פורטו לפי הייעודים השונים ועומדים במותר. סך השטחים העיקריים העיליים עומדים במותר מאחר ומבוקשים 1298.72 מ"ר שטחי שרות: שטח שירות מותר למגורים מעל הקרקע הינו 135.6 מ"ר שטח שירות מותר למגורים מתחת לקרקע הינו 808.5 מ"ר. שטח שירות מותר למסחר מעל הקרקע הינו 93.06 מ"ר שטח שירות מותר למסחר מתחת לקרקע הינו 791.53 מ"ר שטח שירות מותר למשרדים מעל הקרקע הינו 147.6 מ"ר. שטח שירות מותר למשרדים מתחת לקרקע הינו 740.13 מ"ר סך שטח שירות כללי מותר מעל הקרקע הינו 376.26 מ"ר ומתחת לקרקע 2339.1 מ"ר סך שטחי השירות מעל הקרקע המוצעים הינם 535.93 מ"ר אשר אינם עומדים במותר, אך ניתן לנייד שטחים עיקריים עודפים		
--	--	--

לשטחי שירות סך שטחי השירות המוצעים מתחת לקרקע הינם 2017.86 מ"ר - עומד במותר. ממדים מבוקשים בבקשה, תנאי לקבלת היתר יהיה קבלת אישור פקע"ר 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 חלקה בבעלות יחיד תנאים טרם דיון חו"ד אדריכל העיר- קיבל אישור בתאריך 19/08/2021 חו"ד מחלקה להסדרי תנועה – עודכן אוטומטי כלא רלוונטי ע"י המערכת בתאריך 27/01/2022 מאוחר יותר בתאריך 13/07/2022 התקבל אישור חוות דעת איכה"ס- התכנית נדחתה בתאריך 25/01/202 מאוחר יותר בתאריך 13/07/2022 התקבל אישור חוות דעת מחלקת דרכים- התקבל אישור בתאריך 09/01/2022 אגף תברואה- "התקבל אישור בתאריך 18/01/2022 בקרה מרחבית שפ"ע- התכנית נדחתה בתאריך 27/01/2022 מאוחר יותר בתאריך 13/09/2022 התקבל אישור שלביות ביצוע : התכנית החלה בחלקה כוללת סעיפים לעניין שלבית ביצוע : הבניה תבוצע בהינף אחד- לא תותר בניה בשלבים- עומדים בסעיף זה תנאי למתן היתר בניה בתא שטח מס' 1 שע"פ תכנית 147777 זו- הכנת תכנון מפורט לפיתוח השטח , תא שטח מס' 2 שע"פ תכנית 187997, הכל כמאושר בתכנית 187997 מי נגר : ע"פ הוראות התכנית יש להשאיר לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, הוצג חישוב ע"ג ההרמוניקה המראה עמידה בסעיף זה		
--	--	--

תכנית חיזוקים אין דרישה על פי התכנית / על פי הצהרת מתכנן השלד לנוהל בקרה הנדסית / חיזוקים. התנגדויות לא התקבלו חוות דעת אדריכלית אין מניעה לאשר את המבוקש		
היות ואישור הסדרי תנועה שהתקבל אינו תואם להרמוניקה , ולא התקבל אישור איכה"ס ואישור תברואה מפלס 13.14 - / 12.44 - קומת מרתף מוצעת קומת חניה ומחסנים למגורים בעלת 9 מקומות חניה ו-8 מחסנים וכן שני חדרי מדרגות כאשר אחד נועד לשימוש מגורים והשני למסחר ולמשרדים. אזור החניה הנועד למגורים וכן חדר המדרגות המשמש למגורים (החלק המערבי) הינו תואם נספח בתכנון שלו אולם בנספח	22/03/2022	דיון ברשות הרישוי : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

הבינוי מצוין שאזור זה הוא חניות למשרדים , ובתכנית המבוקשת מוצע חניות למגורים אולם אין מניעה לאחר והנספח אינו מחייב לעניין זה. מספר מקומות החניה המוצע קטן ממספר מקומות החניה שאושר בתכנית – יש להציג אישור מח' הסדרי תנועה ולוודא כי החניה מוצעת בהתאם לתקן הנדרש עבור השימושים המוצעים בבקשה. החלק המזרחי של הקומה הכולל מחסנים למגורים אינו תואם נספח כלל מאחר ובנספח הבינוי אזור זה מופיע כאטום ואין שם בינוי כלל אולם הנספח אינו מחייב לעניין - המחסנים מוצעים במסגרת קווי הבניין המותרים – ע"כ אין מניעה לאחר בכפוף להצגת חישוב כי שטחי האחסנה המוצעים עומדים במסגרת שטחי שירות המותרים או לחילופין חישובם כשטח עיקרי במסגרת השטחים המותרים למגורים. מפלס 9.98- קומת מרתף : מוצעת קומת חניה למשרדים ולמסחר הכוללת חמש חניות המיועדות למשרדים ו-5 חניות המיועדות למסחר וכן מספר חדרים טכניים . מספר מקומות החניה המוצע קטן ממספר מקומות החניה שאושר בתכנית – יש להציג אישור מח' הסדרי תנועה ולוודא כי החניה מוצעת בהתאם לתקן הנדרש עבור השימושים המוצעים בבקשה הקונטור החיצוני של קומה זו זהה למופיע בנספח אולם ישנם שינויים פנימיים מוצעים וכן אזור חדרי האחסנה והשירות המוצעים אינם מופיעים ע"ג הנספח אולם אין מניעה לאחר מאחר והנספח אינו מחייב לעניין זה . חדר אשפה מוצע – אין מניעה לאחר בכפוף לאישור מח' תברואה. חדר חשמל מוצע – אין מניעה לאחר בכפוף לאישור ח"ח. יש לחשב שטחים או כשטחי שירות במסגרת השטחים המותרים. מפלס 7.02- קומת מרתף : מוצעת קומת מגורים ומחסנים למשרדים כאשר יחידת הדיור הינה בחלק המערבי של הקומה ובצד המזרחי מוצעים 6 מחסנים למשרדים הקומה כוללת שני חדרי מדרגות כאשר אחד מיועד למגורים ואחד למסחר ולמשרדים. הקונטור החיצוני של קומה זו זהה למופיע בנספח אולם החלק המזרחי המוצע למחסנים ולמשרדים, אינו תואם נספח בתכנונו הפנימי ובייעוד, בנספח הבינוי אזור זה מוצע למחסנים למגורים ובמסגרת הבקשה מוצעים שטחי אחסנה למסחר ולמשרדים – אין מניעה לאחר בכפוף לעמידה בשטחי השירות המותרים עבור ייעודים אלו או לחילופין חישוב שטחים אלו כשטח עיקרי		
---	--	--

במסגרת השטחים המותרים עבור מסחר ומשרדים, בנוסף בנספח הבינוי קומה זו הינה בעלת הפרשי מפלסים בין אזור המגורים לאזור המשרדים ואילו בנספח הבינוי התכנית מוצגת עם הבדלי מפלסים. אין מניעה לאשר מאחר והנספח אינו מחייב לעניין זה. מפלס 3.38 - קומת מרתף : מוצעת קומת מגורים ומחסנים למסחר כאשר יחידת הדיור הינה בחלק המערבי של הקומה וכוללת שטחים עיקריים, שטחי מרפסות ושטח ממ"ד ובצד המזרחי מוצעים 2 מחסנים למשרדים וממ"ק. הקומה כוללת שני חדרי מדרגות כאשר אחד מיועד למגורים ואחד למסחר ולמשרדים. הקונטור החיצוני של קומה זו זהה למופיע בנספח אולם החלק המזרחי המוצע למחסנים למסחר, אינו תואם נספח בתכנונו הפנימי ובייעוד, בנספח הבינוי אזור זה מוצע למחסנים למשרדים - אין מניעה לאשר בכפוף לעמידה בשטחי השירות המותרים עבור מסחר או לחילופין חישוב שטחים אלו כשטח עיקרי במסגרת השטחים המותרים עבור מסחר. בנוסף בנספח הבינוי קומה זו הינה בעלת הפרשי מפלסים בין אזור המגורים לאזור המשרדים ואילו בנספח הבינוי התכנית מוצגת עם הבדלי מפלסים. אך אין מניעה לאשר מאחר והנספח אינו מחייב לעניין זה. מפלס 0.00 + קומת קרקע : מוצעת קומת מגורים ומסחר כאשר יחידת הדיור הינה בחלק המערבי של הקומה וכוללת שטחים עיקריים, שטחי מרפסות ושטח ממ"ד ובצד המזרחי מוצעים 2 חנויות כאשר ישנה כניסה אחת למגורים וכניסה נפרדת למסחר. הקומה כוללת שני חדרי מדרגות כאשר אחד מיועד למגורים ואחד למסחר ולמשרדים הקומה תואמת נספח בתכנון יחידת הדיור ואילו בחלק של החנויות ישנם שינויים קלים פנימיים אשר אין מניעה לאשרם. החזית המסחרית פונה לכיוון דרך רמללה ועומדת בהוראות		
---	--	--

התכנית לעניין תכנון ומיקום הקולונדה. מפלס +3.38 קומה א': מוצעת קומה חדשה כאשר יחידת הדיור הינה בחלק המערבי של הקומה וכוללת שטחים עיקריים, שטחי מרפסות ושטח ממ"ד ובצד המזרחי ישנו חלל כפול של קומת המסחר מתחת. הקומה כוללת שני חדרי מדרגות כאשר אחד מיועד למגורים ואחד למסחר ולמשרדים התכנית תואמת נספח כמעט במדויק מלבד שינויים פנימיים קלים ספורים ואין מניעה לאשרם. מפלס +5.01/ +6.76 קומה ב': מוצעת קומת חדשה כאשר יחידת הדיור הינה בחלק המערבי של הקומה וכוללת שטחים עיקריים, שטחי מרפסות ושטח ממ"ד ובצד המזרחי מוצעים שני משרדים במפלס שונה ומרפסת גג קטנה לכל אחד מהמשרדים. הקומה כוללת שני חדרי מדרגות כאשר אחד מיועד למגורים ואחד למסחר ולמשרדים התכנית תואמת נספח ואין מניעה לאשרה. מפלס +8.39/ +10.14 קומה ג': מוצעת קומה חדשה כאשר יחידת הדיור הינה בחלק המערבי של הקומה וכוללת שטחים עיקריים, שטחי מרפסות ושטח ממ"ד ובצד המזרחי מוצעים שני משרדים במפלס שונה ומרפסת גג גדולה משותפת לשניהם. הקומה כוללת שני חדרי מדרגות כאשר אחד מיועד למגורים ואחד למסחר ולמשרדים הקומה תואמת נספח ואין מניעה לאשרה מפלס +11.77/ +13.52 קומה ד': מוצעת קומה חדשה כאשר יחידת הדיור הינה בחלק המערבי של הקומה וכוללת שטחים עיקריים, שטחי מרפסות ושטח ממ"ד ובצד המזרחי מוצעים שני משרדים במפלס שונה ומרפסת גג גדולה משותפת לשניהם. הקומה כוללת שני חדרי מדרגות כאשר אחד מיועד למגורים ואחד למסחר ולמשרדים		
---	--	--

בנספח הבינוי קומה זו מוצעת כבר כתכנית גג ואינה בעלת שטחים נוספים ויחידת דיור, אין מניעה לאחר מאחר והנספח אינו מחייב לעניין זה, מפלס +15.15 / +16.90 קומת גג : מוצעת קומת יציאה לגג כאשר ישנם שני יציאות, אחת לגג שבאזור המגורים בחלק המערבי ואחד לגג של המסחר והמשרדים בחלק המזרחי. אין מניעה לאחר את המוצע בכפוף לקבלת האישורים החסרים מהמחלקות הרלוונטיות : אישור מח' הסדרי תנועה אישור מח' איכ"ס אישור מח' שפ"ע ולעמידה ביתר הוראות התב"ע. שטחי בניה שטחים עיקריים : שטח עיקרי מותר למגורים מעל הקרקע הינו 813.28 מ"ר. שטח עיקרי מותר למגורים מתחת לכניסה הקובעת הינו 415.37 מ"ר. שטח עיקרי מותר למסחר מעל הקרקע הינו 138 מ"ר. שטח עיקרי מותר למשרדים מעל הקרקע הינו 502 מ"ר. סך כללי שטח עיקרי מותר מעל הקרקע הינו 1453.28 מ"ר. השטחים המוצעים בבקשה לא פורטו לפי ייעודים ולכן על ע"ב להציג שטחים בהתאם לייעודים השונים ע"מ לוודא עמידה בשטחים ע"פ טבלה 5 בתקנון התכנית. אמנם סך השטחים העיקריים העיליים עומדים במותר מאחר ומבוקשים 1298.72 מ"ר וכן גם השטחים העיקריים מתחת לקרקע אולם יש לבצע הפרדה לפי הייעודים השונים.		
--	--	--

לאחר התיקון הנ"ל תתבצע בחינה מחודשת של השטחים. שטחי שרות : שטח שירות מותר למגורים מעל הקרקע הינו 135.6 מ"ר שטח שירות מותר למגורים מתחת לקרקע הינו 808.5 מ"ר. שטח שירות מותר למסחר מעל הקרקע הינו 93.06 מ"ר שטח שירות מותר למסחר מתחת לקרקע הינו 791.53 מ"ר שטח שירות מותר למשרדים מעל הקרקע הינו 147.6 מ"ר. שטח שירות מותר למשרדים מתחת לקרקע הינו 740.13 מ"ר סך שטח שירות כללי מותר מעל הקרקע הינו 376.26 מ"ר ומתחת לקרקע 2339.1 מ"ר כפי שנכתב לעיל, יש לחלק את השטחים לפי הייעודים השונים אמנם ניתן לראות שסך שטחי השירות מעל הקרקע המוצעים הינם 503.99 אשר אינם עומדים במותר, אך ניתן לחשב חלק משטחי השירות המוצעים כשטחים עיקריים באם קיימים שטחים עודפים מכוח התכנית. סך שטחי השירות המוצעים מתחת לקרקע הינם 2238.09 מ"ר- עומד במותר. לאחר התיקון הנ"ל תתבצע בחינה מחודשת של השטחים. יש לתקן את ההערות כמצוין ע"ג הרמוניקה a		
היות ואישור הסדרי תנועה שהתקבל אינו תואם להרמוניקה , ולא התקבל אישור איכה"ס ואישור תברואה	01/03/2022	הכנת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

מפלס 13.14 - 12.44/ קומת מרתף מוצעת קומת חניה ומחסנים למגורים בעלת 9 מקומות חניה ו-8 מחסנים וכן שני חדרי מדרגות כאשר אחד נועד לשימוש מגורים והשני למסחר ולמשרדים. אזור החניה הנועד למגורים וכן חדר המדרגות המשמש למגורים (החלק המערבי) הינו תואם נספח בתכנון שלו אולם בנספח הבינוי מצוין שאזור זה הוא חניות למשרד , ובתכנית המבוקשת מוצע חניות למגורים אולם אין מניעה לאחר והנספח אינו מחייב לעניין זה. מספר מקומות החניה המוצע קטן ממספר מקומות החניה שאושר בתכנית – יש להציג אישור מח' הסדרי תנועה ולוודא כי החניה מוצעת בהתאם לתקן הנדרש עבור השימושים המוצעים בבקשה. החלק המזרחי של הקומה הכולל מחסנים למגורים אינו תואם נספח כלל מאחר ובנספח הבינוי אזור זה מופיע כאטום ואין שם בינוי כלל אולם הנספח אינו מחייב לעניין - המחסנים מוצעים במסגרת קווי הבניין המותרים – ע"כ אין מניעה לאחר בכפוף להצגת חישוב כי שטחי האחסנה המוצעים עומדים במסגרת שטחי שירות המותרים או לחילופין חישובם כשטח עיקרי במסגרת השטחים המותרים למגורים. מפלס 9.98 - קומת מרתף : מוצעת קומת חניה למשרדים ולמסחר הכוללת חמש חניות המיועדות למשרדים ו-5 חניות המיועדות למסחר וכן מספר חדרים טכניים . מספר מקומות החניה המוצע קטן ממספר מקומות החניה שאושר בתכנית – יש להציג אישור מח' הסדרי תנועה ולוודא כי החניה מוצעת בהתאם לתקן הנדרש עבור השימושים המוצעים בבקשה הקונטור החיצוני של קומה זו זהה למופיע בנספח אולם ישנם שינויים פנימיים מוצעים וכן אזור חדרי האחסנה והשירות המוצעים אינם מופיעים ע"ג הנספח אולם אין מניעה לאחר מאחר והנספח אינו מחייב לעניין זה . חדר אשפה מוצע – אין מניעה לאחר בכפוף לאישור מח' תברואה. חדר חשמל מוצע – אין מניעה לאחר בכפוף לאישור ח"ח. יש לחשב שטחים או כשטחי שירות במסגרת השטחים המותרים. מפלס 7.02 - קומת מרתף : מוצעת קומת מגורים ומחסנים למשרדים כאשר יחידת הדיור הינה בחלק המערבי של הקומה ובצד המזרחי מוצעים 6 מחסנים למשרדים		
---	--	--

הקומה כוללת שני חדרי מדרגות כאשר אחד מיועד למגורים ואחד למסחר ולמשרדים. הקונטור החיצוני של קומה זו זהה למופיע בנספח אולם החלק המזרחי המוצע למחסנים ולמשרדים, אינו תואם נספח בתכנון הפנימי ובייעוד, בנספח הבינוי אזור זה מוצע למחסנים למגורים ובמסגרת הבקשה מוצעים שטחי אחסנה למסחר ולמשרדים – אין מניעה לאשר בכפוף לעמידה בשטחי השירות המותרים עבור ייעודים אלו או לחילופין חישוב שטחים אלו כשטח עיקרי במסגרת השטחים המותרים עבור מסחר ומשרדים. בנוסף בנספח הבינוי קומה זו הינה בעלת הפרשי מפלסים בין אזור המגורים לאזור המשרדים ואילו בנספח הבינוי התכנית מוצגת עם הבדלי מפלסים. אין מניעה לאשר מאחר והנספח אינו מחייב לעניין זה. מפלס 3.38 - קומת מרתף : מוצעת קומת מגורים ומחסנים למסחר כאשר יחידת הדיור הינה בחלק המערבי של הקומה וכוללת שטחים עיקריים, שטחי מרפסות ושטח ממ"ד ובצד המזרחי מוצעים 2 מחסנים למשרדים וממ"ק. הקומה כוללת שני חדרי מדרגות כאשר אחד מיועד למגורים ואחד למסחר ולמשרדים. הקונטור החיצוני של קומה זו זהה למופיע בנספח אולם החלק המזרחי המוצע למחסנים למסחר, אינו תואם נספח בתכנון הפנימי ובייעוד, בנספח הבינוי אזור זה מוצע למחסנים למשרדים - אין מניעה לאשר בכפוף לעמידה בשטחי השירות המותרים עבור מסחר או לחילופין חישוב שטחים אלו כשטח עיקרי במסגרת השטחים המותרים עבור מסחר. בנוסף בנספח הבינוי קומה זו הינה בעלת הפרשי מפלסים בין אזור המגורים לאזור המשרדים ואילו בנספח הבינוי התכנית מוצגת עם הבדלי מפלסים. אך אין מניעה לאשר מאחר והנספח אינו מחייב לעניין זה. מפלס +0.00 קומת קרקע : מוצעת קומת מגורים ומסחר כאשר יחידת הדיור הינה בחלק המערבי של הקומה וכוללת שטחים עיקריים, שטחי מרפסות ושטח ממ"ד ובצד המזרחי מוצעים 2 חנויות כאשר ישנה כניסה אחת למגורים וכניסה נפרדת למסחר. הקומה כוללת שני חדרי מדרגות כאשר אחד מיועד למגורים		
---	--	--

ואחד למסחר ולמשרדים הקומה תואמת נספח בתכנון יחידת הדיור ואילו בחלק של החנויות ישנם שינויים קלים פנימיים אשר אין מניעה לאשרם. החזית המסחרית פונה לכיוון דרך רמללה ועומדת בהוראות התכנית לעניין תכנון ומיקום הקולונדה. מפלס +3.38 קומה א': מוצעת קומה חדשה כאשר יחידת הדיור הינה בחלק המערבי של הקומה וכוללת שטחים עיקריים, שטחי מרפסות ושטח ממ"ד ובצד המזרחי ישנו חלל כפול של קומת המסחר מתחת. הקומה כוללת שני חדרי מדרגות כאשר אחד מיועד למגורים ואחד למסחר ולמשרדים התכנית תואמת נספח כמעט במדויק מלבד שינויים פנימיים קלים ספורים ואין מניעה לאשרם. מפלס +6.76 / +5.01 קומה ב': מוצעת קומת חדשה כאשר יחידת הדיור הינה בחלק המערבי של הקומה וכוללת שטחים עיקריים, שטחי מרפסות ושטח ממ"ד ובצד המזרחי מוצעים שני משרדים במפלס שונה ומרפסת גג קטנה לכל אחד מהמשרדים. הקומה כוללת שני חדרי מדרגות כאשר אחד מיועד למגורים ואחד למסחר ולמשרדים התכנית תואמת נספח ואין מניעה לאשרה. מפלס +10.14 / +8.39 קומה ג': מוצעת קומה חדשה כאשר יחידת הדיור הינה בחלק המערבי של הקומה וכוללת שטחים עיקריים, שטחי מרפסות ושטח ממ"ד ובצד המזרחי מוצעים שני משרדים במפלס שונה ומרפסת גג גדולה משותפת לשניהם. הקומה כוללת שני חדרי מדרגות כאשר אחד מיועד למגורים ואחד למסחר ולמשרדים הקומה תואמת נספח ואין מניעה לאשרה מפלס +13.52 / +11.77 קומה ד':		
--	--	--

מוצעת קומה חדשה כאשר יחידת הדיור הינה בחלק המערבי של הקומה וכוללת שטחים עיקריים, שטחי מרפסות ושטח ממ"ד ובצד המזרחי מוצעים שני משרדים במפלס שונה ומרפסת גג גדולה משותפת לשניהם. הקומה כוללת שני חדרי מדרגות כאשר אחד מיועד למגורים ואחד למסחר ולמשרדים בנספח הבינוי קומה זו מוצעת כבר כתכנית גג ואינה בעלת שטחים נוספים ויחידת דיור, אין מניעה לאשר מאחר והנספח אינו מחייב לעניין זה, מפלס 15.15 / +16.90 קומת גג : מוצעת קומת יציאה לגג כאשר ישנם שני יציאות, אחת לגג שבאזור המגורים בחלק המערבי ואחד לגג של המסחר והמשרדים בחלק המזרחי. אין מניעה לאשר את המוצע בכפוף לקבלת האישורים החסרים מהמחלקות הרלוונטיות : אישור מח' הסדרי תנועה אישור מח' איכ"ס אישור מח' שפ"ע ולעמידה ביתר הוראות התב"ע. שטחי בניה שטחים עיקריים : שטח עיקרי מותר למגורים מעל הקרקע הינו 813.28 מ"ר. שטח עיקרי מותר למגורים מתחת לכניסה הקובעת הינו 415.37 מ"ר. שטח עיקרי מותר למסחר מעל הקרקע הינו 138 מ"ר. שטח עיקרי מותר למשרדים מעל הקרקע הינו 502 מ"ר. סך כללי שטח עיקרי מותר מעל הקרקע הינו 1453.28 מ"ר.		
---	--	--

השטחים המוצעים בבקשה לא פורטו לפי ייעודים ולכן על ע"ב להציג שטחים בהתאם לייעודים השונים ע"מ לוודא עמידה בשטחים ע"פ טבלה 5 בתקנון התכנית. אמנם סך השטחים העיקריים העיליים עומדים במותר מאחר ומבוקשים 1298.72 מ"ר וכן גם השטחים העיקריים מתחת לקרקע אולם יש לבצע הפרדה לפי הייעודים השונים. לאחר התיקון הנ"ל תתבצע בחינה מחודשת של השטחים. שטחי שרות : שטח שירות מותר למגורים מעל הקרקע הינו 135.6 מ"ר שטח שירות מותר למגורים מתחת לקרקע הינו 808.5 מ"ר. שטח שירות מותר למסחר מעל הקרקע הינו 93.06 מ"ר שטח שירות מותר למסחר מתחת לקרקע הינו 791.53 מ"ר שטח שירות מותר למשרדים מעל הקרקע הינו 147.6 מ"ר. שטח שירות מותר למשרדים מתחת לקרקע הינו 740.13 מ"ר סך שטח שירות כללי מותר מעל הקרקע הינו 376.26 מ"ר ומתחת לקרקע 2339.1 מ"ר כפי שנכתב לעיל, יש לחלק את השטחים לפי הייעודים השונים אמנם ניתן לראות שסך שטחי השירות מעל הקרקע המוצעים הינם 503.99 אשר אינם עומדים במותר, אך ניתן לחשב חלק משטחי השירות המוצעים כשטחים עיקריים באם קיימים שטחים עודפים מכוח התכנית. סך שטחי השירות המוצעים מתחת לקרקע הינם 2238.09 מ"ר- עומד במותר. לאחר התיקון הנ"ל תתבצע בחינה מחודשת של השטחים. יש לתקן את ההערות כמצוין ע"ג הרמוניקה a		
--	--	--

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 147777 תחילת תוקף : 15/07/2020 ייעוד הקרקע : אזור מגורים, מסחר ותעסוקה מספר נספח רלוונטי קיים נספח מס' 1 תכניות כפופות : תכנית זו מחליפה את תכנית מס' 101-0187997 האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : תכנית זו מבטלת את תכנית המתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה התכנית החלה בחלקה זו כוללת סעיף סטייה ניכרת לנושאים הבאים : גובה בנייה ומס' קומות קווי בניין שימושים מותרים שלביות ביצוע נספח בינוי התכנית תואמת חלקית לנספח הבינוי כמפורט להלן : מפלס 13.14 - 12.44/ קומת מרתף מוצעת קומת חניה ומחסנים למגורים בעלת 9 מקומות חניה ו-8 מחסנים וכן שני חדרי מדרגות כאשר אחד נועד לשימוש מגורים	15/02/2022	חוות דעת תכנונית

והשני למסחר ולמשרדים. אזור החניה הנועד למגורים וכן חדר המדרגות המשמש למגורים (החלק המערבי) הינו תואם נספח בתכנון שלו אולם בנספח הבינוי מצוין שאזור זה הוא חניות למשרד, ובתכנית המבוקשת מוצע חניות למגורים אולם אין מניעה לאשר מאחר והנספח אינו מחייב לעניין זה. מספר מקומות החניה המוצע קטן ממספר מקומות החניה שאושר בתכנית – יש להציג אישור מח' הסדרי תנועה ולוודא כי החניה מוצעת בהתאם לתקן הנדרש עבור השימושים המוצעים בבקשה. החלק המזרחי של הקומה הכולל מחסנים למגורים אינו תואם נספח כלל מאחר ובנספח הבינוי אזור זה מופיע כאטום ואין שם בינוי כלל אולם הנספח אינו מחייב לעניין - המחסנים מוצעים במסגרת קווי הבניין המותרים – ע"כ אין מניעה לאשר בכפוף להצגת חישוב כי שטחי האחסנה המוצעים עומדים במסגרת שטחי שירות המותרים או לחילופין חישובם כשטח עיקרי במסגרת השטחים המותרים למגורים. מפלס 9.98- קומת מרתף : מוצעת קומת חניה למשרדים ולמסחר הכוללת חמש חניות המיועדות למשרדים ו-5 חניות המיועדות למסחר וכן מספר חדרים טכניים . מספר מקומות החניה המוצע קטן ממספר מקומות החניה שאושר בתכנית – יש להציג אישור מח' הסדרי תנועה ולוודא כי החניה מוצעת בהתאם לתקן הנדרש עבור השימושים המוצעים בבקשה הקונטור החיצוני של קומה זו זהה למופיע בנספח אולם ישנם שינויים פנימיים מוצעים וכן אזור חדרי האחסנה והשירות המוצעים אינם מופיעים ע"ג הנספח אולם אין מניעה לאשר מאחר והנספח אינו מחייב לעניין זה . חדר אשפה מוצע – אין מניעה לאשר בכפוף לאישור מח' תברואה. חדר חשמל מוצע – אין מניעה לאשר בכפוף לאישור ח"ח. יש לחשב שטחים או כשטחי שירות במסגרת השטחים המותרים. מפלס 7.02- קומת מרתף : מוצעת קומת מגורים ומחסנים למשרדים כאשר יחידת הדיור הינה בחלק המערבי של הקומה ובצד המזרחי מוצעים 6 מחסנים למשרדים הקומה כוללת שני חדרי מדרגות כאשר אחד מיועד למגורים ואחד למסחר ולמשרדים. הקונטור החיצוני של קומה זו זהה למופיע בנספח אולם החלק המזרחי המוצע למחסנים ולמשרדים, אינו תואם נספח בתכנונו		
--	--	--

הפנימי ובייעוד, בנספח הבינוי אזור זה מוצע למחסנים למגורים ובמסגרת הבקשה מוצעים שטחי אחסנה למסחר ולמשרדים – אין מניעה לאשר בכפוף לעמידה בשטחי השירות המותרים עבור ייעודים אלו או לחילופין חישוב שטחים אלו כשטח עיקרי במסגרת השטחים המותרים עבור מסחר ומשרדים, בנוסף בנספח הבינוי קומה זו הינה בעלת הפרשי מפלסים בין אזור המגורים לאזור המשרדים ואילו בנספח הבינוי התכנית מוצגת עם הבדלי מפלסים. אין מניעה לאשר מאחר והנספח אינו מחייב לעניין זה. מפלס 3.38 - קומת מרתף : מוצעת קומת מגורים ומחסנים למסחר כאשר יחידת הדיור הינה בחלק המערבי של הקומה וכוללת שטחים עיקריים, שטחי מרפסות ושטח ממ"ד ובצד המזרחי מוצעים 2 מחסנים למשרדים וממ"ק. הקומה כוללת שני חדרי מדרגות כאשר אחד מיועד למגורים ואחד למסחר ולמשרדים. הקונטור החיצוני של קומה זו זהה למופיע בנספח אולם החלק המזרחי המוצע למחסנים למסחר, אינו תואם נספח בתכנון הפנימי ובייעוד, בנספח הבינוי אזור זה מוצע למחסנים למשרדים - אין מניעה לאשר בכפוף לעמידה בשטחי השירות המותרים עבור מסחר או לחילופין חישוב שטחים אלו כשטח עיקרי במסגרת השטחים המותרים עבור מסחר. בנוסף בנספח הבינוי קומה זו הינה בעלת הפרשי מפלסים בין אזור המגורים לאזור המשרדים ואילו בנספח הבינוי התכנית מוצגת עם הבדלי מפלסים. אך אין מניעה לאשר מאחר והנספח אינו מחייב לעניין זה. מפלס 0.00+ קומת קרקע : מוצעת קומת מגורים ומסחר כאשר יחידת הדיור הינה בחלק המערבי של הקומה וכוללת שטחים עיקריים, שטחי מרפסות ושטח ממ"ד ובצד המזרחי מוצעים 2 חנויות כאשר ישנה כניסה אחת למגורים וכניסה נפרדת למסחר. הקומה כוללת שני חדרי מדרגות כאשר אחד מיועד למגורים ואחד למסחר ולמשרדים הקומה תואמת נספח בתכנון יחידת הדיור ואילו בחלק של החנויות ישנם שינויים קלים פנימיים אשר אין מניעה לאשרם.		
---	--	--

החזית המסחרית פונה לכיוון דרך רמללה ועומדת בהוראות התכנית לעניין תכנון ומיקום הקולונדה. מפלס +3.38 קומה א': מוצעת קומה חדשה כאשר יחידת הדיור הינה בחלק המערבי של הקומה וכוללת שטחים עיקריים, שטחי מרפסות ושטח ממ"ד ובצד המזרחי ישנו חלל כפול של קומת המסחר מתחת. הקומה כוללת שני חדרי מדרגות כאשר אחד מיועד למגורים ואחד למסחר ולמשרדים התכנית תואמת נספח כמעט במדויק מלבד שינויים פנימיים קלים ספורים ואין מניעה לאשרם. מפלס +6.76 / +5.01 קומה ב': מוצעת קומת חדשה כאשר יחידת הדיור הינה בחלק המערבי של הקומה וכוללת שטחים עיקריים, שטחי מרפסות ושטח ממ"ד ובצד המזרחי מוצעים שני משרדים במפלס שונה ומרפסת גג קטנה לכל אחד מהמשרדים. הקומה כוללת שני חדרי מדרגות כאשר אחד מיועד למגורים ואחד למסחר ולמשרדים התכנית תואמת נספח ואין מניעה לאשרה. מפלס +10.14 / +8.39 קומה ג': מוצעת קומה חדשה כאשר יחידת הדיור הינה בחלק המערבי של הקומה וכוללת שטחים עיקריים, שטחי מרפסות ושטח ממ"ד ובצד המזרחי מוצעים שני משרדים במפלס שונה ומרפסת גג גדולה משותפת לשניהם. הקומה כוללת שני חדרי מדרגות כאשר אחד מיועד למגורים ואחד למסחר ולמשרדים הקומה תואמת נספח ואין מניעה לאשרה מפלס +13.52 / +11.77 קומה ד': מוצעת קומה חדשה כאשר יחידת הדיור הינה בחלק המערבי של הקומה וכוללת שטחים עיקריים, שטחי מרפסות ושטח ממ"ד ובצד המזרחי מוצעים שני משרדים במפלס שונה ומרפסת גג גדולה משותפת לשניהם.		
---	--	--

הקומה כוללת שני חדרי מדרגות כאשר אחד מיועד למגורים ואחד למסחר ולמשרדים בנספח הבינוי קומה זו מוצעת כבר כתכנית גג ואינה בעלת שטחים נוספים ויחידת דיור, אין מניעה לאשר מאחר והנספח אינו מחייב לעניין זה, מפלס +15.15 / +16.90 קומת גג : מוצעת קומת יציאה לגג כאשר ישנם שני יציאות, אחת לגג שבאזור המגורים בחלק המערבי ואחד לגג של המסחר והמשרדים בחלק המזרחי. אין מניעה לאשר את המוצע בכפוף לקבלת האישורים החסרים מהמחלקות הרלוונטיות : אישור מח' הסדרי תנועה אישור מח' איכ"ס אישור מח' שפי"ע ולעמידה ביתר הוראות התב"ע. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע להיתר מספר 2020/6306.00 שנמסר בתאריך : 08/09/2020 ע"י המח' למידע תכנוני. קווי הבנייה סומנו ע"פ תכנית 147777 א' הבניין המבוקש נמצא בתחום קווי הבניין, הבניין המבוקש עומד בתחום קו הבניין.		
---	--	--

מספר קומות מס קומות מותר עפ"י התכנית הינו 5 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-4 קומות מתחת, המוצע בבקשה תואם למותר גבהים על תחום התכנית חלות הגבלות בניה לגובה , גובה מירבי מותר לבניה הינו +811 מעל פני הים, המוצע בבקשה עומד במותר.. ישנה חריגה בגובה המבנה כאשר רום המעקה הינו +19.60 , יש לעמוד בגובה מותר ע"פ תב"ע ולצמצם למותר, יש לדאוג שגם לאחר הצמצום המעקה יהיה מעקה תקני. מספר יחידות דיור במסגרת הבקשה מוצעות 7 יח"ד, ע"פ תכנית מותר 7 יח"ד, עומד במותר. שטחי בניה שטחים עיקריים : שטח עיקרי מותר למגורים מעל הקרקע הינו 813.28 מ"ר. שטח עיקרי מותר למגורים מתחת לכניסה הקובעת הינו 415.37 מ"ר. שטח עיקרי מותר למסחר מעל הקרקע הינו 138 מ"ר. שטח עיקרי מותר למשרדים מעל הקרקע הינו 502 מ"ר. סך כללי שטח עיקרי מותר מעל הקרקע הינו 1453.28 מ"ר.		
--	--	--

השטחים המוצעים בבקשה לא פורטו לפי ייעודים ולכן על ע"ב להציג שטחים בהתאם לייעודים השונים ע"מ לוודא עמידה בשטחים ע"פ טבלה 5 בתקנון התכנית. אמנם סך השטחים העיקריים העיליים עומדים במותר מאחר ומבוקשים 1298.72 מ"ר וכן גם השטחים העיקריים מתחת לקרקע אולם יש לבצע הפרדה לפי הייעודים השונים. לאחר התיקון הנ"ל תתבצע בחינה מחודשת של השטחים. שטחי שרות: שטח שירות מותר למגורים מעל הקרקע הינו 135.6 מ"ר שטח שירות מותר למגורים מתחת לקרקע הינו 808.5 מ"ר. שטח שירות מותר למסחר מעל הקרקע הינו 93.06 מ"ר שטח שירות מותר למסחר מתחת לקרקע הינו 791.53 מ"ר שטח שירות מותר למשרדים מעל הקרקע הינו 147.6 מ"ר. שטח שירות מותר למשרדים מתחת לקרקע הינו 740.13 מ"ר סך שטח שירות כללי מותר מעל הקרקע הינו 376.26 מ"ר ומתחת לקרקע 2339.1 מ"ר כפי שנכתב לעיל, יש לחלק את השטחים לפי הייעודים השונים אמנם ניתן לראות שסך שטחי השירות מעל הקרקע המוצעים הינם 503.99 אשר אינם עומדים במותר, אך ניתן לחשב חלק משטחי השירות המוצעים כשטחים עיקריים באם קיימים שטחים עודפים מכוח התכנית. סך שטחי השירות המוצעים מתחת לקרקע הינם 2238.09 מ"ר- עומד במותר. לאחר התיקון הנ"ל תתבצע בחינה מחודשת של השטחים.		
--	--	--

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 שלביות ביצוע: התכנית החלה בחלקה כוללת סעיפים לעניין שלבית ביצוע: הבניה תבוצע בהינף אחד- לא תותר בניה בשלבים- עומדים בסעיף זה תנאי למתן היתר בניה בתא שטח מס' 1 שע"פ תכנית 147777 ז.ו.- הכנת תכנון מפורט לפיתוח השטח, תא שטח מס' 2 שע"פ תכנית 187997, הכל כמאושר בתכנית 187997 מי נגר: ע"פ הוראות התכנית יש להשאיר לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, יש להראות חישוב ע"ג ההרמוניקה המראה עמידה בסעיף זה		
---	--	--

תכנית חיזוקים אין דרישה על פי התכנית / על פי הצהרת מתכנן השלד לנוהל בקרה הנדסית / חיזוקים. תימוכין קניינים בשטח משותף הבדיקה נעשה באחריות דסק שירות לקוחות בהליך פתיחת התיק, מעיון בארכיב אופטי מופיעה וועדת בעלויות שהתקיימה בתאריך 02/06/2021 ובה מופיעה בעלותו של גאלב כלותי בעל נכס, כבעלים של הקרקע במלואה תנאים טרם דיון תנאים טרם דיון : חו"ד אדריכל העיר- קיבל אישור בתאריך 19/08/2021 חו"ד מחלקה להסדרי תנועה – עודכן אוטומטי כלא רלוונטי ע"י המערכת בתאריך 27/01/2022 חוות דעת איכה"ס- התכנית נדחתה בתאריך 25/01/2022 חוות דעת מחלקת דרכים- התקבל אישור בתאריך 09/01/2022 אגף תברואה- "התקבל אישור בתאריך 18/01/2022 בקרה מרחבית שפ"ע- התכנית נדחתה בתאריך 27/01/2022 התנגדויות לא התקבלו התנגדויות.		
--	--	--

חוות דעת אדריכלית הבקשה תואמת כמעט במלואה לנספח הבינוי – ע"כ מקובלת תכנונית.		
	28/06/2021	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
כן	אישור פיקוד העורף הג"א	2
כן	אישור שירותי הכבאות	3
כן	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
כן	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	5
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח	6
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	7
	תשלום אגרת בניה	8
כן	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	9
כן	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	10
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	11
כן	הטמעה וסימון שוחות ביוב על גבי ההרמוניקה	12
כן	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	13
	אישור מחלקת מידע באם ניתן לרשום את התצ"ר	14
	אישור מחלקת דרכים על דרישה לכתובת	15
	אישור רשות שדות התעופה האזרחית	16
	יש להחתים את היזם על כתב התחייבות באגף הנכסים לעניין השטחים הציבוריים	17
	שרשור בעלויות מלא ומאושר ע"י וועדת בעלויות בית חנינה	18

	19	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	20	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	21	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

המלצת האגף
לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

מדובר בבקשה שנידונה ברשות רישוי בתאריך 22/03/2022 כאשר החלטת הוועדה היתה מיום זה "לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון"

מאחר והיו חסרים תנאים של תנועה, איכה"ס ותברואה,

מאוחר יותר לאחר השלמת התנאים והתיקונים התיק נידון שוב בר"ר בתאריך 26/02/2023 והחלטת הוועדה היתה "לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים"

במהלך השלמת תנאים להיתר הוגש בל"מ לצורך מחיקת תנאי של כלכלה אורבנית

לפי הנחיית האגף המשפטי העירייה אינה עומדת על כתב ההתחייבות ותמחק את התנאי מהתנאים להיתר.

בנוסף, במהלך בדיקת ההליך התגלו גם חוסרים בהיבט הזיקה הקניינית בקשר לבקשת המבקש משכך נדרשת בשנית בדיקת שרשור בעלויות מלא המאושר ע"י וועדת בעלויות בית חנינא כתנאי לקבלת היתר.

לפיכך, לאור הסרת תנאי של כלכלה אורבנית והוספת תנאי של בדיקת בעלויות חוזרת הבקשה עולה לדיון חוזר בוועדה לסידור תנאים אלו.

יתר החלטות וועדה מתאריך 26/02/2023 נותרות בעינם.

סדר יום לוועדה מתאריך - 01/03/2026 - יב אדר תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/28
מספר בקשה	<u>2025/0116.00</u>
מספר סידורי	<u>5</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש, ממ"ד, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בניה חדשה בן 6 קומות סה"כ 9 יחידות דיור
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	לוח זכויות
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אבו זהריה הודה
עורך הבקשה	אדריכל ישראל חיימן
מתכנן השלד	סאלח מוסטפא
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

אל דמיר סמטה 7 , בית חנינה .

גוש	חלקה	בשלמות
30615	84	כן
30615	287	כן
30615	288	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
א3457	תחילת תוקף	18/04/1996			
ב7158	תחילת תוקף	18/10/2014			
762708	תחילת תוקף	12/02/2022			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

ע"פ נתוני המערכת לא הופקו בחלקה הנידונה היתרים .

מהות הבקשה המוצעת :

בשכונת בית חנינה, רח' אל דמיר סמטה 7.

גוש : 30615 חלקה : 84 , 287 , 288.

מצב מוצע :

מוצע הקמת בניין חדש.

קומת 3- במפלס -8.74 :

מוצע קומת חניה, מדרגות משותפות ומעלית .

קומת 2- במפלס -6.24 :

מוצע קומת חניה, מדרגות משותפות, מעלית, ופיתוח שטח למגרש.

יח"ד מס' 1 – מגורים.

קומת 1- במפלס -3.12 :

מוצע קומת חניה, מדרגות משותפות ומעלית .

יח"ד מס' 1 – מגורים כולל מרחב מוגן ומרפסת זיז.

קומת קרקע מפלס +0.00 :

חדר מדרגות משותף, מעלית ופיתוח שטח.

מוצע יח"ד מס' 2 -מגורים כולל מרחב מוגן, ושתי מרפסת זיז .

מוצע יח"ד מס' 3 -מגורים כולל מרחב מוגן.

קומה א' במפלס +3.12 :

חדר מדרגות משותף ומעלית.

מוצע יח"ד מס' 4 -מגורים כולל מרחב מוגן, ושתי מרפסות זיז.

מוצע יח"ד מס' 5 -מגורים כולל מרחב מוגן ומרפסת זיז.

קומה ב' במפלס +6.24 :

חדר מדרגות משותף ומעלית.

מוצע יח"ד מס' 6 -מגורים כולל מרחב מוגן, ושתי מרפסות זיז.

מוצע יח"ד מס' 7 -מגורים כולל מרחב מוגן ומרפסת זיז.

קומה ג' במפלס +9.36 :

חדר מדרגות משותף ומעלית.

מוצע יח"ד מס' 8 -מגורים כולל מרחב מוגן, ושתי מרפסות זיז.

מוצע יח"ד מס' 9 -מגורים כולל מרחב מוגן ומרפסת זיז.

קומת גג במפלס +12.48 :

מוצעות יציאה לקומת גג.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

תום מועד התנגדויות בתאריך 05.09.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 84, 287, 288 .

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

מידע קודם

מידע קודם	מתאריך	
בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים	17/02/2026	המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע, אך מוצעת בחזית הצפונית בינוי זיזי אשר אינו מקובל מבחינה תכנונית וחזותית יש לבטל את בינוי זה או לחלופין להציע בינוי זהה בקומות התחתונות וקבלת חתימות פוזיטיביות לבינוי המוצע. -יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a. שטח בניה : השטחים המוצעים עומדים בשטחים המותרים. אך הבינוי המוצע בחזית הצפונית הינו בינוי זיזי ואינו מקובל מבחינה תכנונית וחזותית . -יש לבטל את בינוי זה או לחלופין להציע בינוי זהה בקומות התחתונות וקבלת חתימות פוזיטיביות לבינוי המוצע. מרפסות :

-יש להציג את המרפסות זיז המקורות בטבלה לציין מרפסות זיז מקורות לשטח עיקרי כנדרש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 762708 תחילת תוקף : 12/02/2022 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : * 762708-תחילת תוקף 12/02/2022, ייעוד ע"פ תוכנית מאושרת קודמת. * 7158-ב-תחילת תוקף 18/10/2014, אזור מגורים 1 מיוחד. תוכנית כפופות : * 5166 -תחילת תוקף 21/01/2010. * 5022א' -תחילת תוקף 21/01/2010. * התוכנית תכנית מתאר 62. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : ע"פ תבע 762708 - סעיף 6.7 - מס' קומות מעל הקרקע המירבי. קווי הבניין והמרחק בין בניינים באותו מגרש מחייב. הריסת עבירות בנייה, גדרות בתחום דרך מאושרת או מבנים קיימים בגבולות המגרשים ובקו בניין אפס הינה מחייבת.	11/02/2026	חוות דעת תכנונית

סטייה מהוראות מסעיף 6.12 לעניין מרפסות תחשב כסטייה ניכרת. המוצע בקשה אינו מהווה סטייה ניכרת . נספח בינוי : בת ו כנית - 762708 לא קיים נספח בינוי. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2024/7041.00 שהוגש מיום 02.01.2025 ע"י המח' למידע תכנוני. קו בניין בכחול קו בניין תת קרקעי. קו בניין מסומן באדום. המוצע בבקשה בתחום קווי בניין מאושרים. מס' קומות : ע"פ הוראות התבע סעיף 4.1.2 (ג)-2. " מספר הקומות מעל הקרקע לא יעלה על 6 קומות, בכל חתך." סעיף 4.1.2 (ג)-5 -"תותר הקמת עד 2 קומות מרתף לשימושי חניה ומחסנים. שטח קומות המרתף יהיה בתכסית מרבית של 80% משטח המגרש . תותר תוספת של עד שתי קומות מרתף מעבר לאמור לצורך עמידה בתקן החנייה בלבד. " מוצע בבקשה : 4 קומות מעל הקרקע- עומד במותר ע"כ אין מניעה לאשר. ו-3 קומות תת קרקעיות –המוצעות לצורך עמידה בתקן החניה- ע"כ אין מניעה לאשר. מס' יח"ד : ע"פ הוראות התבע סעיף 4.1.2 (ב)-" מספר יח"ד : עד 14 יח"ד לדונם." מוצע בבקשה 9 יח"ד – עומד במותר ע"כ אין מניעה לאשר. שטח בניה :		
---	--	--

ע"פ הוראות התוכנית סעיף 5 מגרשים ריקים – אחוזי בנייה כוללים - 180%. שטח החלקה - 503 מ"ר. ע"פ הוראות התב"ע סעיף 5-2) שטחי בנייה מרביים ומעבר לכך תותר תוספת שטחי בנייה תת קרקעים בהתאם להגדרה בסעיף 1.9. ע"פ הוראות התב"ע סעיף 5-4) " בנוסף יותר חדר יציאה לגג וחדר טכני על הגג. שטח חדרי היציאה לגג מהווה חלק משטחי הבנייה הכוללים". אחוזי בנייה מרבי - $905.4 \text{ מ"ר} = 503 * 180\%$ מוצע בבקשה : ש. עיקרי מוצע מעל הקרקע : 750.59 מ"ר . ש. שירות מוצע מעל הקרקע : 137.03 מ"ר. ש. שירות מוצע מתחת לקרקע : 1003.61 מ"ר. סה"כ מוצע - 1891.23 מ"ר. השטחים המוצעים עומדים בשטחים המותרים. אך הבינוי המוצע בחזית הצפונית הינו בינוי זיזי ואינו מקובל מבחינה תכנונית וחזותית . -יש לבטל את בינוי זה או לחלופין להציע בינוי זהה בקומות התחתונות וקבלת חתימות פוזיטיביות לבינוי המוצע. מחסנים : בבקשה הנ"ל לא מוצעים מחסנים -ע"כ לא רלוונטי. ניהול מי נגר : ע"פ תב"ע 762708 – סעיף 6.4 - "יותר לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל " הוצג חישוב כנדרש. מרפסות : ע"פ תב"ע 762708 סעיף 6.12 – השטח הקבוע בטבלה 5 כשטח עיקרי למרפסות ישמש למרפסת מקורה בלבד ושטחה לא יעלה		
---	--	--

על 12 מ"ר ליח"ד. מוצע בבקשה : קומת 1- במפלס -3.12 : יח"ד מס' 1 – מוצעת מרפסת זיז מקורה בתחום קווי בניין בשטח- 10.00 מ"ר , בעומק עד- 1.05 מ'. קומת קרקע מפלס +0.00 : מוצע יח"ד מס' 2 -מוצעות שתי מרפסת זיז מקורות בתחום קווי בנין בשטח- 6.37 מ"ר, בעומד עד-1.85 מ'. קומה א' במפלס +3.12 : מוצע יח"ד מס' 4 - מוצעות שתי מרפסת זיז מקורות בתחום קווי בנין בשטח- 6.37 מ"ר, בעומד עד-1.85 מ'. מוצע יח"ד מס' 5 - מוצעת מרפסת זיז מקורה בתחום קווי בניין בשטח- 11.14 מ"ר , בעומק עד- 1.40 מ'. קומה ב' במפלס +6.24 : מוצע יח"ד מס' 6 - מוצעות שתי מרפסת זיז מקורות בתחום קווי בנין בשטח- 6.37 מ"ר, בעומד עד-1.85 מ'. מוצע יח"ד מס' 7 - מוצעת מרפסת זיז מקורה בתחום קווי בניין בשטח- 11.14 מ"ר , בעומק עד- 1.40 מ'. קומה ג' במפלס +9.36 : מוצע יח"ד מס' 8 - מוצעות שתי מרפסת זיז לא מקורות בתחום קווי בנין בשטח- 6.37 מ"ר, בעומד עד-1.85 מ'. מוצע יח"ד מס' 9 -מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בתחום קווי בניין בשטח- 11.14 מ"ר , בעומק עד- 1.40 מ'. המרפסות המוצעות בבקשה עומדות בהוראות התבע -אין מניעה לאשר. -יש להציג את המרפסות זיז המקורות בטבלה לציין מרפסות זיז מקורות לשטח עיקרי כנדרש. שלביות ביצוע : ע"פ תבע 762708 - לא חל סעיף שלביות ביצוע. ממ"ד : במפלס -3.12 , +0.00 , +3.12 , +6.24 , +9.36 :		
--	--	--

מוצע ממ"ד לכל יח"ד בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פקע"ר. תימוכין קניינים : התקבל לוח זכויות במעמד פתיחת התיק-התקבלו חתימות של כל בעלי הזכויות בחלקה כנדרש. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : ניתן אישור בתאריך 03.02.2026 - "לאשר את הבקשה". אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך 17.12.2025 "לאשר את הבקשה". אישור תברואה : ניתן אישור בתאריך 07.09.2025 - "לאשר את הבקשה". אישור הסדרי תנועה : ניתן אישור בתאריך 17.11.2025 - "לאשר את הבקשה". אישור מחלקת דרכים : ניתן אישור בתאריך 18.11.2025 - "לאשר את הבקשה". אישור מחלקת המאור : ניתן אישור בתאריך 19.08.2025 - "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית :		
---	--	--

התוכנית כוללת בהוראותיה דרישה לנוהל בקרה הנדסית סעיף 6.5 - "היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413". מוצע בבקשה בניין חדש ע"כ סעיף זה אינו רלוונטי לבקשה זו. חוות דעת תכנונית : המוצע בבקשה עומד בהוראות התב"ע , אך מוצעת בחזית הצפונית בינוי זיזי אשר אינו מקובל מבחינה תכנונית וחזותית יש לבטל את בינוי זה או לחלופין להציע בינוי זהה בקומות התחתונות וקבלת חתימות פוזיטיביות לבינוי המוצע. -יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
---	--	--

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

	הגורמים המאשרים	
9	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	
10	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	
11	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	
12	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה כאמור בתקנה 52	
13	תצהיר חתום של עורך הבקשה	
14	תצהיר חתום של מתכנן השלד	
15	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	

המלצת האגף
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע, אך מוצעת בחזית הצפונית בינוי זיזי אשר אינו מקובל מבחינה תכנונית וחזותית יש לבטל את בינוי זה או לחלופין להציע בינוי זהה בקומות התחתונות וקבלת חתימות פוזיטיביות לבינוי המוצע.

-יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.

שטח בניה :

השטחים המוצעים עומדים בשטחים המותרים.

אך הבינוי המוצע בחזית הצפונית הינו בינוי זיזי ואינו מקובל מבחינה תכנונית וחזותית .

-יש לבטל את בינוי זה או לחלופין להציע בינוי זהה בקומות התחתונות וקבלת חתימות פוזיטיביות לבינוי המוצע.

מרפסות :

-יש להציג את המרפסות זיז המקורות בטבלה לציין מרפסות זיז מקורות לשטח עיקרי כנדרש.

סדר יום לוועדה מתאריך - 01/03/2026 - יב אדר תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/28
מספר בקשה	<u>1994/0045.02</u>
מספר סידורי	<u>6</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	התקנת מעלית פנימית
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הוספת מעלית פנימית בחדר מדרגות של בניין מגורים קיים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גברת עמיאל חווה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות בכר יואל
מתכנן השלד	רדשקובסקי ארקדי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

דוגה שלמה 24, גילה

גוש	חלקה	בשלמות
28110	15	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2952ב	תחילת תוקף	25/07/1990	15	אזור מגורים 1 מיוחד	710

תאור הבקשה

מדובר בבקשה בשכונת גילה, ברחוב דוגה שלמה 24.

בניין בן 4 קומות- מבוקשת מעלית בתוך קו הבניין בחלל חדר המדרגות, מעיון בנסח טאבו נראה כי המעלית מיועדת לשימוש הבעלים המתגוררים במפלס העליון- בקומה ב'.

בנוסף, מבוקש שביל גישה נגיש בהתאם לפיתוח השטח הקיים.

קיים היתר בניה מקורי בבניין זה, מס' בקשה 1994/45.02, בו אושר בניין בן 2 וחצי קומות.

בעלויות

המבקשים רשומים בנסח הטאבו כבעלים בתת חלקה מס' 1, סך הכל קיימים 5 תתי חלקות- כולם חתומים ע"ג ההרמוניקה, הבדיקה בוצעה באחריות דסק שרות הלקוחות במסגרת הליך פתיחת הבקשה.

מידע קודם

מתאריך		
הבקשה נדונה ברשות רישוי בתאריך 01/12/2025 והוחלט לדחותה במתכונת המוצעת כיוון שהבקשה הוצגה באופן חלקי, ללא פרוט נדרש, ולא היה ניתן לבחון ולאשר בשלב זה את המוצע. הוגשה הרמוניקה מתוקנת שתוקנה בהתאם לנקודות המפורטות: הבקשה מציגה את כלל הדירות כ"קיימות", ותואמות להיתר בניה קיים, כפי הנדרש. הדירה עברה מוצעת בעיקר תוספת המעלית תואמת להיתר האחרון הקיים, אין שינוי חיצוני בגובה הבניין ובגג המבנה, ניתן לאשר. במפלס העליון הוצגו 2 שטחים הצבועים בצבע ירוק ולגביהם מצוין "סגירה עליונה לשחרור עשן מחדר מדרגות", בברור מול ע"ב נראה כי מדובר בהנמכות תקרה נדרשות לצורך תפעול המעלית, אין צורך להציגם ע"ג ההרמוניקה של היתר הבניה ולכן הוסרו מהשרטוט בהתאם לתאום מול בוחנת הרישוי. בקומה העליונה הוצגו מדרגות לוליאניות אשר הוסרו מהבקשה, והשרטוט המוצג תואם היתר בניה, כנדרש. לסיכום, בהתאם למפורט לעיל ניתן בשלב זה לאשר את תוספת המעלית, מעלית המוצעת בתוך פיר חדר המעלית, בבניין בן 2 קומות וחצי. שטח פיר המעלית הינו 2.14 מ"ר, ומוצע כמערכות טכניות ומתקני שירות.	28/01/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2952ב תחילת תוקף : 25/07/1990 ייעוד הקרקע :	27/01/2026	חוות דעת תכנונית

אזור מגורים 1 מיוחד הבקשה נדונה ברשות רישוי בתאריך 01/12/2025 והוחלט לדחותה במתכונת המוצעת כיוון שהבקשה הוצגה באופן חלקי, ללא פרוט נדרש, ולא היה ניתן לבחון ולאשר בשלב זה את המוצע. הוגשה הרמוניקה מתוקנת שתוקנה בהתאם לנקודות המפורטות: הבקשה מציגה את כלל הדירות כ"קיימות", ותואמות להיתר בניה קיים, כפי הנדרש. הדירה עברה מוצעת בעיקר תוספת המעלית תואמת להיתר האחרון הקיים, אין שינוי חיצוני בגובה הבניין ובגג המבנה, ניתן לאשר. במפלס העליון הוצגו 2 שטחים הצבועים בצבע ירוק ולגביהם מצוין "סגירה עליונה לשחרור עשן מחדר מדרגות", בברור מול ע"ב נראה כי מדובר בהנמכות תקרה נדרשות לצורך תפעול המעלית, אין צורך להציגם ע"ג ההרמוניקה של היתר הבניה ולכן הוסרו מהשרטוט בהתאם לתאום מול בוחנת הרישוי. בקומה העליונה הוצגו מדרגות לוליאניות אשר הוסרו מהבקשה, והשרטוט המוצג תואם היתר בניה, כנדרש. לסיכום, בהתאם למפורט לעיל ניתן בשלב זה לאשר את תוספת המעלית, מעלית המוצעת בתוך פיר חדר המעלית, בבניין בן 2 קומות וחצי. שטח פיר המעלית הינו 2.14 מ"ר, ומוצע כמערכות טכניות ומתקני שירות.		
פרוט תוספות הבניה המבוקשות: מבוקשת מעלית בתוך פיר חדר המעלית, בבניין בן 2 קומות וחצי. שטח פיר המעלית הינו 2.14 מ"ר, ומוצע כמערכות טכניות ומתקני שירות.	01/12/2025	דיון ברשות הרישוי : לדחות במתכונת המוצעת

הבקשה מוצגת באופן חלקי, ללא פרוט נדרש, לא ניתן לבחון ולאשר בשלב זה את המוצע מהסיבות להלן: הבקשה מציגה את כלל הדירות כ"לא כלולות בבקשה", לא הגיוני שמוצעת מעלית לדירה ספציפית וההרמוניקה לא מציגה בצורה ברורה למי היא מיועדת. הדירה עבורה מוצעת התוספת צריכה להיות תואמת להיתר האחרון הקיים. ממה שנראה ההרמוניקה מציגה תוספת קומה הכלואה בגג הרעפים, שאינה קיימת כלל בהיתר הבניין המקורי. במפלס העליון מוצגים 2 שטחים הצבועים בצבע ירוק ולגביהם מצוין "סגירה עליונה לשחרור עשן מחדר מדרגות", לא ברור לאיפה יוצאים, למי השטח שייך, והאם מדובר בפועל בתוספת שטחים. בקומה העליונה מוצגות מדרגות לוליאניות, אין פרוט מספיק לגביהם האם הן תקניות בפועל, נראה כמפלס נוסף לדירה קיימת- תוספת שטח ללא ציון מהו מס' ההיתר, נדרש להשלים. בהתאם למפורט לא ניתן בשלב זה לאשר את תוספת המעלית, למרות שבפועל הבקשה בפני עצמה פשוטה ואין מניעה תכנונית לאשר תוספת מעלית בתוך פיר חדר מדרגות. לאחר השלמת יתר הפרוט והבהרה של הבינוי המאושר בהיתר לעומת שינויים ללא היתר, ניתן יהיה להתייחס כראוי למוצע. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים\פרסום. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
פרוט תוספות הבניה המבוקשות: מבוקשת מעלית בתוך פיר חדר המעלית, בבניין בן 2 קומות וחצי. שטח פיר המעלית הינו 2.14 מ"ר, ומוצע כמערכות טכניות ומתקני שירות.	19/11/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

הבקשה מוצגת באופן חלקי, ללא פרוט נדרש, לא ניתן לבחון ולאשר בשלב זה את המוצע מהסיבות להלן: הבקשה מציגה את כלל הדירות כ"לא כלולות בבקשה", לא הגיוני שמוצעת מעלית לדירה ספציפית וההרמוניקה לא מציגה בצורה ברורה למי היא מיועדת. הדירה עברה מוצעת התוספת צריכה להיות תואמת להיתר האחרון הקיים. ממה שנראה ההרמוניקה מציגה תוספת קומה הכלואה בגג הרעפים, שאינה קיימת כלל בהיתר הבניין המקורי. במפלס העליון מוצגים 2 שטחים הצבועים בצבע ירוק ולגביהם מצוין "סגירה עליונה לשחרור עשן מחדר מדרגות", לא ברור לאיפה יוצאים, למי השטח שייך, והאם מדובר בפועל בתוספת שטחים. בקומה העליונה מוצגות מדרגות לוליאניות, אין פרוט מספיק לגביהם האם הן תקניות בפועל, נראה כמפלס נוסף לדירה קיימת- תוספת שטח ללא ציון מהו מס' ההיתר, נדרש להשלים. בהתאם למפורט לא ניתן בשלב זה לאשר את תוספת המעלית, למרות שבפועל הבקשה בפני עצמה פשוטה ואין מניעה תכנונית לאשר תוספת מעלית בתוך פיר חדר מדרגות. לאחר השלמת יתר הפרוט והבהרה של הבינוי המאושר בהיתר לעומת שינויים ללא היתר, ניתן יהיה להתייחס כראוי למוצע. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים\פרסום. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 22952 תחילת תוקף: 25/07/1990 ייעוד הקרקע:	18/11/2025	חוות דעת תכנונית

אזור מגורים 1 מיוחד התוכניות החלות : 2952 ב' תחילת תוקף 13/06/1989 אזור מגורים 1 מיוחד, וכן תוכנית המתאר של ירושלים. הוראות סטייה ניכרת בהתאם לסעיף 8 נקבע כי התוכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטייה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או תוספת גובה בניה או הגדלת אחוזי בניה, שלא בהתאם לתוכנית זו תראה כסטייה ניכרת- יש לוודא שתוספת המעלית לא תיצור תוספת גובה שמהווה סטייה ניכרת, נדרש להיצמד לגובה המירבי בהתאם להיתר הבניה המקורי. נספח בינוי לא רלוונטי. קווי בניין לא נדרש תיק קווי בניין, כיוון שמדובר בתוספת מעלית. מספר קומות לא מבוקש שינוי במס' קומות, יש לשים לב כי לא מוצע שינוי בסך הקומות עפ"י המאושר בהיתר מקורי ע"מ שלא תיווצר סטייה ניכרת. מספר יח"ד אין בקשה לתוספת יח"ד במסגרת בקשה זו, ניתן לאשר. גובה לא מוצג שינוי בגובה הבניין, השרטוט מוצג באופן דל, נדרש להשלים את הפרוט כנדרש. שלביות ביצוע ל"ר. פרוט תוספות הבניה המבוקשות : מבוקשת מעלית בתוך פיר חדר המעלית, בבניין בן 2 קומות וחצי. שטח פיר המעלית הינו 2.14 מ"ר, ומוצע כמערכות טכניות ומתקני שירות. הבקשה מוצגת באופן חלקי, ללא פרוט נדרש, לא ניתן לבחון		
--	--	--

ולאשר בשלב זה את המוצע מהסיבות להלן: הבקשה מציגה את כלל הדירות כ"לא כלולות בבקשה", לא הגיוני שמוצעת מעלית לדירה ספציפית וההרמוניקה לא מציגה בצורה ברורה למי היא מיועדת. הדירה עבורה מוצעת התוספת צריכה להיות תואמת להיתר האחרון הקיים. ממה שנראה ההרמוניקה מציגה תוספת קומה הכלואה בגג הרעפים, שאינה קיימת כלל בהיתר הבניין המקורי. במפלס העליון מוצגים 2 שטחים הצבועים בצבע ירוק ולגביהם מצוין "סגירה עליונה לשחרור עשן מחדר מדרגות", לא ברור לאיפה יוצאים, למי השטח שייך, והאם מדובר בפועל בתוספת שטחים. בקומה העליונה מוצגות מדרגות לוליאניות, אין פרוט מספיק לגביהם האם הן תקניות בפועל, נראה כמפלס נוסף לדירה קיימת- תוספת שטח ללא ציון מהו מס' ההיתר, נדרש להשלים. לאחר תיקון הבקשה נדרש לוודא כי הגובה המירבי וסך הקומות הינם ללא שינוי ממה שאושר כיוון שתוספת גובה/קומה מהווה סטיה ניכרת. בהתאם למפורט לא ניתן בשלב זה לאשר את תוספת המעלית, למרות שבפועל הבקשה בפני עצמה פשוטה ואין מניעה תכנונית לאשר תוספת מעלית בתוך פיר חדר מדרגות. לאחר השלמת יתר הפרוט והבהרה של הבינוי המאושר בהיתר לעומת שינויים ללא היתר, ניתן יהיה להתייחס כראוי למוצע. תנאים טרם דיון לא נדרשו תנאים טרם דיון בשלב פתיחת הבקשה.		
---	--	--

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור שירותי הכבאות	1
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	2
	תשלום אגרת בניה	3
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	4
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	5
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	6
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	7

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

הבקשה נדונה ברשות רישוי בתאריך 01/12/2025 והוחלט לדחותה במתכונת המוצעת כיוון שהבקשה הוצגה באופן חלקי, ללא פרוט נדרש, ולא היה ניתן לבחון ולאשר בשלב זה את המוצע.

הוגשה הרמוניקה מתוקנת שתוקנה בהתאם לנקודות המפורטות:

-הבקשה מציגה את כלל הדירות כ"קיימות", ותואמות להיתר בניה קיים, כפי הנדרש.

-הדירה עברה מוצעת בעיקר תוספת המעלית ותואמת להיתר האחרון הקיים, אין שינוי חיצוני בגובה הבניין ובגג המבנה, ניתן לאשר.

-במפלס העליון הוצגו 2 שטחים הצבועים בצבע ירוק ולגביהם מצוין "סגירה עליונה לשחרור עשן מחדר מדרגות", בברור מול ע"ב נראה כי מדובר בהנמכות תקרה נדרשות לצורך תפעול המעלית, אין צורך להציגם ע"ג ההרמוניקה של היתר הבניה ולכן הוסרו מהשרטוט בהתאם לתאום מול בוחנת הרישוי.

-בקומה העליונה הוצגו מדרגות לוליאניות אשר הוסרו מהבקשה, והשרטוט המוצג תואם היתר בניה, כנדרש.

לסיכום, בהתאם למפורט לעיל ניתן בשלב זה לאשר את תוספת המעלית, מעלית המוצעת בתוך פיר חדר המעלית, בבניין בן 2 קומות וחצי.

שטח פיר המעלית הינו 2.14 מ"ר, ומוצע כמערכות טכניות ומתקני שירות.

סדר יום לוועדה מתאריך - 01/03/2026 - יב אדר תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/28
מספר בקשה	<u>2014/0823.01</u>
מספר סידורי	<u>7</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת יח"ד דיור מעל בניין קיים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נוהל מוכתר
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אדקידק עבד אלרזאק
עורך הבקשה	אדריכל אבו חוסין אחמד
מתכנן השלד	נתשה סאלח
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

אל מזאר , בית צפפה

גוש	חלקה	בשלמות
30915	1	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
4552	תחילת תוקף	01/05/2001	70	אזור מגורים 2 מיוחד	

תאור הבקשה

מדובר בבקשה לתוספת יח"ד בבניין קיים.

קיים היתר בניה קיים, היתר מס' 2014/823.00

הבקשה ממוקמת במתחם בניינים הכולל 10 בניינים. הבניינים משמשים למגורים בכל בנין 4 קומות מעל קומת חניה, 7 יח"ד, אזור מגורים 2 מיוחד, לא פורסמו הקלות.

בעלויות

הבדיקה בוצעה באחריות דסק שרות הלקוחות במסגרת הליך פתיחת הבקשה ובאחריותם.

מידע קודם

מתאריך		
זכויות בניה מותרות למימוש עפ"י תוכנית 4552 : אחוזי הבניה יהיו 120% משטח החלקה. בנוסף, תותר בניה בנייה נוספת בשטח של 8% משטח המגרש נטו למחסנים וחדרי הסקה בקומת המרתף, למקלט וחניה בקומת הקרקע או בקומת המרתף. שטח המדרגות בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה. השטח המבוקש- 86.87 מ"ר עיקרי, קיים בהיתר בניה מקורי 830.30 מ"ר = 124.96% מהמגרש. הבקשה חורגת משטחי הבניה שניתן לאשר, יש לצמצם לזכויות הבניה שניתן לאשר. בבדיקה מול ע"ב נמצא כי הינו מעוניין ב- 5% השלמת דירת גג, עניין השיפור האדריכלי נבחן ע"י ראש אגף הרישוי, מר יואל שבת, ואכן מבחינתו ניתן לאשר זאת- " מאחר ומדובר באותם הבעלים באותם דירות הגג אין מניעה כי מימוש מלא של תוספת 5% השלמת דירת גג תשוך רק לאחת מהדירות . לגבי השיפור האדריכלי , נראה כי תוספת זו משלימה את הקומה ואיננה חורגת מקונטור הבניין הקיים ע"כ אכן ניתן לאשר זאת כתוספת המהווה שיפור אדריכלי" . ולכן, יש להוסיף ע"ג ההרמוניקה כי השטח המוצע הינו מכוח 5% השלמת דירת גג, ולהוסיף חישוב מסודר. לעניין שטחי שירות, הבקשה מציגה תוספת של 12.04 מ"ר עבור מיגון, ניתן לאשר בהתאם להוראת התוכנית "מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקנות הג"א". בקומת החניה מוצעת תוספת חניה אחת ללא שינוי בתכנון הקונטור, השינוי תואם לאישור הסדרי תנועה, ניתן לאשר. תכסית הבניה המרבית תהיה 40% משטח המגרש נטו- אין שינוי בתכסית הבינוי, ל"ר. פרוט המבוקש לפי קומות : מפלס מרתף, קומת כניסה, קומה א', וקומה ב'- אין שינוי	28/01/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בתכנון ובטבלת השטחים. יש להציג את השרטוט באופן קריא יותר וללא צביעה מיותרת. מפלס קומה ג' 10.20 + (729.70) במפלס זה מוצע להוסיף יח"ד, סה"כ 11 יח"ד, בבניין זה. השטח המוצע הינו כ- 100 מ"ר, בנוסף מוצע ממ"ד תקני מעל עמודת ממ"דים קיימת בקומות התחתונות. ומרפסת גג לא מקורה מוצעת בשטח של 18.73 מ"ר. קיים גג בהיתר בחזית מערבית דרומית שמוצע לפתוח דלת גישה מהדירה הקיימת בהיתר במפלס זה, עפ"י היתר קיים גג זה הינו משותף עבור מערכות טכניות ולא חושב במניין השטחים. יש לחשב את שטח של מרפסת הגג במניין השטחים, נדרש לתקן. יש להציג חזיתות ושרטוט מסודרים יותר, כרגע אין כ"כ שפה משותפת בפתחים המוצעים לעומת הפתחים הקיימים בבניין. השרטוט צריך להיות ללא צבעים מיותרים, רק כשמוצע שינוי בתכנון או תוספת יש להציג בצבע- נדרש לתקן. יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג ההרמוניקה.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 4552 תחילת תוקף : 01/05/2001 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 2 מיוחד התוכנית כפופה לתוכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התוכנית החלה בחלקה הנדונה	26/01/2026	חוות דעת תכנונית

התוכנית לא כוללת סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי לא קיים נספח בינוי מפורט. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש 2023/5548.00 מיום : 29/03/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. הבניה המוצעת הינה בתוך תחום קווי הבניין. מספר קומות אין שינוי בקומות- ל"ר. גובה אין שינוי בגובה- ל"ר. מס' יח"ד התוכנית לא הגבילה מס' יח"ד בתוכנית- מבוקשת יח"ד אחת. הוראות בניה יש לעמוד דרישות התוכנית לגבי אופי הבניה לפי סעיף 14 א'- י"ט. כיוון שמדובר בתוספת בניה ע"ג מבנה קיים יש לציין מהו סוג חיפוי האבן המוצעת, נדרש להציג סוג אבן זהה לקיים בהתאם למפורט בסעיף ו'. זכויות בניה מותרות למימוש עפ"י תוכנית 4552 : אחוזי הבניה יהיו 120% משטח החלקה. בנוסף, תותר בניה בנייה נוספת בשטח של 8% משטח המגרש נטו למחסנים וחדרי הסקה בקומת המרתף, למקלט וחניה בקומת הקרקע או בקומת המרתף. שטח המדרגות בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה. השטח המבוקש- 86.87 מ"ר עיקרי, קיים בהיתר בניה מקורי 830.30 מ"ר = 124.96% מהמגרש. הבקשה חורגת משטחי הבניה שניתן לאשר, יש לצמצם לזכויות הבניה שניתן לאשר. בבדיקה מול ע"ב נמצא כי הינו מעוניין ב- 5% השלמת דירת גג,		
---	--	--

עניין השיפור האדריכלי נבחן ע"י ראש אגף הרישוי, מר יואל שבת, ואכן מבחינתו ניתן לאשר זאת- " מאחר ומדובר באותם הבעלים באותם דירות הגג אין מניעה כי מימוש מלא של תוספת 5% השלמת דירת גג תשויך רק לאחת מהדירות . לגבי השיפור האדריכלי , נראה כי תוספת זו משלימה את הקומה ואיננה חורגת מקונטור הבניין הקיים ע"כ אכן ניתן לאשר זאת כתוספת המהווה שיפור אדריכלי" . ולכן, יש להוסיף ע"ג ההרמוניקה כי השטח המוצע הינו מכוח 5% השלמת דירת גג, ולהוסיף חישוב מסודר. לעניין שטחי שירות, הבקשה מציגה תוספת של 12.04 מ"ר עבור מיגון, ניתן לאשר בהתאם להוראת התוכנית "מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקנות הג"א". בקומת החניה מוצעת תוספת חניה אחת ללא שינוי בתכנון הקונטור, השינוי תואם לאישור הסדרי תנועה, ניתן לאשר. תכסית הבניה המרבית תהיה 40% משטח המגרש נטו- אין שינוי בתכסית הבינוי, ל"ר. פרוט המבוקש לפי קומות : מפלס מרתף, קומת כניסה, קומה א', וקומה ב'- אין שינוי בתכנון ובטבלת השטחים. יש להציג את השרטוט באופן קריא יותר וללא צביעה מיותרת. מפלס קומה ג' 10.20 + (729.70) במפלס זה מוצע להוסיף יח"ד, סה"כ 11 יח"ד, בבניין זה. השטח המוצע הינו כ- 100 מ"ר, בנוסף מוצע ממ"ד תקני מעל עמודת ממ"דים קיימת בקומות התחתונות. ומרפסת גג לא מקורה מוצעת בשטח של 18.73 מ"ר. קיים גג בהיתר בחזית מערבית דרומית שמוצע לפתוח דלת גישה מהדירה הקיימת בהיתר במפלס זה, עפ"י היתר קיים גג זה הינו משותף עבור מערכות טכניות ולא חושב במניין השטחים. יש לחשב את שטח של מרפסת הגג במניין השטחים, נדרש לתקן. יש להציג חזיתות ושרטוט מסודרים יותר, כרגע אין כ"כ שפה משותפת בפתחים המוצעים לעומת הפתחים הקיימים בבניין. השרטוט צריך להיות ללא צבעים מיותרים, רק כשמוצע שינוי בתכנון או תוספת יש להציג בצבע- נדרש לתקן.		
---	--	--

יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג ההרמוניקה.		
תנאים טרם דיון		
חוו"ד איכות הסביבה- הבקשה אושרה ע"י ב- 05/05/2025, "בוטל ע"י המערכת עקב כך ששטח התוספת קטן שווה 80 מ"ר".		
חוו"ד מחלקת שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 08/09/2025.		
חוו"ד הסדרי תנועה- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 27/10/2025, " אין התנגדות לתוכנית מוצע 1 מ"ח עבור יחידה אחת קיימות 12 מ"ח עבור 10 יח"ד קיימות עפ"י היתר מאושר מס' 2014/0823.00 סה"כ מוצע 13 מ"ח עבור יח"ד קיימות וחדשות".		
חוו"ד מחלקת דרכים- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 28/10/2025, " אין מניעה לקידום את התיק על סמך אישור צוות בקרת תנועה, מדובר על תוספת בניה, כניסה למקומות חניה ממצב קיים. תנאי לתעודת גמר- בניית גדרות בגבולות חלקה חוקים".		
חוו"ד אגף תברואה- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 09/11/2025, "תוספת 1 יח"ד לבניין קיים".		

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 רישום תצ"ר.	14
	אישור המחלקה לבטיחות בדרכים על דרישה לכתובת.	15

המלצת האגף לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

זכויות בניה מותרות למימוש עפ"י תוכנית 4552 :

אחוזי הבניה יהיו 120% משטח החלקה.

בנוסף, תותר בניה בנייה נוספת בשטח של 8% משטח המגרש נטו למחסנים וחדרי הסקה בקומת המרתף, למקלט וחניה בקומת הקרקע או בקומת המרתף.

שטח המדרגות בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה.

השטח המבוקש-

86.87 מ"ר עיקרי, קיים בהיתר בניה מקורי 830.30 מ"ר = 124.96% מהמגרש.

הבקשה חורגת משטחי הבניה שניתן לאשר, יש לצמצם לזכויות הבניה שניתן לאשר.

בבדיקה מול ע"ב נמצא כי הינו מעוניין ב- 5% השלמת דירת גג, עניין השיפור האדריכלי נבחן ע"י ראש אגף הרישוי, מר יואל שבת, ואכן מבחינתו ניתן לאשר זאת- " מאחר ומדובר באותם הבעלים באותם דירות הגג אין מניעה כי מימוש מלא של תוספת 5% השלמת דירת גג תשוך רק לאחת מהדירות .

לגבי השיפור האדריכלי , נראה כי תוספת זו משלימה את הקומה ואיננה חורגת מקונטור הבניין הקיים ע"כ אכן ניתן לאשר זאת כתוספת המהווה שיפור אדריכלי" .

ולכן, יש להוסיף ע"ג ההרמוניקה כי השטח המוצע הינו מכוח 5% השלמת דירת גג, ולהוסיף חישוב מסודר.

לעניין שטחי שירות, הבקשה מציגה תוספת של 12.04 מ"ר עבור מיגון, ניתן לאשר בהתאם להוראת התוכנית "מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקנות הג"א".

בקומת החניה מוצעת תוספת חניה אחת ללא שינוי בתכנון הקונטור, השינוי תואם לאישור הסדרי תנועה, ניתן לאשר.

תכסית הבניה המרבית תהיה 40% משטח המגרש נטו- אין שינוי בתכסית הבינוי, ל"ר.

פרוט המבוקש לפי קומות :

מפלס מרתף, קומת כניסה, קומה א', וקומה ב'- אין שינוי בתכנון ובטבלת השטחים.

יש להציג את השרטוט באופן קריא יותר וללא צביעה מיותרת.

מפלס קומה ג' 10.20 + (729.70)

במפלס זה מוצע להוסיף יח"ד, סה"כ 11 יח"ד, בבניין זה.

השטח המוצע הינו כ- 100 מ"ר, בנוסף מוצע ממ"ד תקני מעל עמודת ממ"דים קיימת בקומות התחתונות.

ומרפסת גג לא מקורה מוצעת בשטח של 18.73 מ"ר.

קיים גג בהיתר בחזית מערבית דרומית שמוצע לפתוח דלת גישה מהדירה הקיימת בהיתר במפלס זה, עפ"י היתר קיים גג זה הינו משותף עבור מערכות טכניות ולא חושב במניין השטחים.

יש לחשב את שטח של מרפסת הגג במניין השטחים, נדרש לתקן.

יש להציג חזיתות ושרטוט מסודרים יותר, כרגע אין כ"כ שפה משותפת בפתחים המוצעים לעומת הפתחים הקיימים בבניין.

השרטוט צריך להיות ללא צבעים מיותרים, רק כשמוצע שינוי בתכנון או תוספת יש להציג בצבע- נדרש לתקן.

יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג ההרמוניקה.

סדר יום לוועדה מתאריך - 01/03/2026 - יב אדר תשפ"ו

סוג דיון	דיון נוסף בר"ר בהתאם להחלטת הועדה
מספר ועדה	2026/28
מספר בקשה	<u>2024/0005.00</u>
מספר סידורי	<u>8</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת ממ"ד עבור 2 דירות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	שטרית טליה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות קמיל אטיאס זקלין
מתכנן השלד	כהן אברהם
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	30

כתובת האתר

ישי 17, גבעת חנניה

גוש	חלקה	בשלמות
30019	13	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1134816	תום תקופת הפקדה	10/12/2024	1	מגורים ב	373

תאור הבקשה

מדובר בבקשה ברחוב ישי 17, בשכונת אבו תור, גבעת חנניה.

מדובר בבניין בן מס' יח"ד, עפ"י נסח הטאבו קיימים 27 בעלי זכויות, אולם המבנה מחולק למס' אגפים, באזור בו מוצעת הבקשה הבינוי הוא של 3 יח"ד הממוקמות אחת מעל השניה שמתחתיהן קיימת קומת אחסנה ומקלט.

הבקשה כוללת 2 מבקשים בקומות התחתונות ועבור הדירה השלישית מוצגת תוכנית צל עתידית.

קיים היתר בניה ישן מס' בקשה 1983/256.00.

בעלויות

המבקשים רשומים בנסח הטאבו כבעלים, התקבלו חתימות של 2 בעלים בפתיחת הבקשה.

הבדיקה בוצעה באחריות דסק שרות הלקוחות במסגרת הליך פתיחת הבקשה.

תקנה 36- ידוע בעלי זכויות בחלקה

בוצע ידוע בעלי הזכויות עפ"י תקנה 36, , תום מועד הגשת ההתנגדויות ב- 14/03/2024, לא הוגשו התנגדויות מצד שכנים גובלים.

תנאים שהוגשו טרם דיון :

-חו"ד איכות הסביבה- הבקשה אושרה ע"י ב- 20/05/2024, הטפסים מצורפים בארכיב האופטי.

הוגש תכנית ראדון לממ"ד המוצע- יש לעבוד על פי התוכנית.

תנאים לתעודת גמר-

הצגת התחייבות ומתן ערבות בנקאית לביצוע מדידות ראדון ארוכות טווח וביצוע תיקונים במידת הצורך

בדיקת קיום צינור/רות לשחרור גז הראדון בגג הבניין וסימונו, הכל לפי תוכניות ההגשה להיתר

הצגת תוצאות בדיקות ראדון בקומת קרקע כולל הצהרת החברה למתן שרותי בדיקות ראדון לגבי אופן ביצוע הבדיקות

-חו"ד מחלקת שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י ב- 28/05/2024, הטפסים מצורפים בארכיב האופטי.

יש להגיש ערבות בנקאית על סך 23,219.04 ש"ח בעבור שימור והעתקת העצים

(שימור - 21,884.54 ש"ח העתקה - 1,334.50 ש"ח).

מידע קודם

מתאריך	
29/01/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	קיימת מרפסת בחזית מזרחית להכשרה בהתאם לנספח בינוי- בפועל היא מוצגת בהרמוניקה להריסה, יש לבצע את ההריסה כתנאי לתחילת עבודות.
	הבקשה נדונה ברשות רישוי בתאריך 03/09/2024 והוחלט לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים.
	הוגשה הרמוניקה מתוקנת בהתאם להערות הבדיקה מהחלטה קודמת.
	הושלם אישור שימור בתאריך 25/07/2024, ואושר ע"י, המסמכים קלוטים בארכיב האופטי.
	הבקשה כוללת פרטי ממ"ד, כנדרש.

מעקה גג הממ"ד תוקן ל 40 ס"מ- בהתאם להערות הבדיקה. יתר ההחלטה ללא שינוי, ניתן לשוב ולאשר את הממ"דים. הבקשה מובאת לדיון נוסף, כיוון שהבקשה נמצאת בשלב הוצאת היתר אולם תוכנית מס' 1134816 הינה בשלב של אישור- מה שמחייב בחינה מחודשת בהתאם לתוכנית החדשה שמאשרת תוספת בניה לקומה מעל. בחינת הבקשה ביחס לתוכנית 1134816- נספח בינוי- עפ"י המצוין בהוראות התוכנית הנספח הינו "רקע", ניתן להתייחס אליו כמנחה, הבקשה תואמת נספח, ניתן לאשר. סטיה ניכרת- מס' קומות, קווי בניין, גג המבנה, מס' יח"ד, אין במוצע תוספת הסותרת את סעיף "סטיה ניכרת", ניתן לאשר. עיצוב אדריכלי- הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה, יש לציין סוג אבן. שמירה על עצים בוגרים- העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור, ואסורה עקירתם ו/ או פגיעה בהם. שטחי הבניה- בבקשה זו השטח הרלוונטי הינו שטחי השירות המותרים מכוח התוכנית. מוצע 92.85 מ"ר מבוקש 25.71 מ"ר עבור שני ממ"דים, בקומת הקרקע ובקומה א'. בבחינת נספח הבינוי של התוכנית מוצעת עמודת ממ"דים אשר מידותיו הפנימיים של הממ"ד הינו 355x265 ובבקשה הנוכחית גודל ממ"ד מוצע 355x265 - ניתן לאשר. בנוסף, בהתאם להוראות התוכנית המאושרת בסעיף 7, לעניין שלביות ביצוע- "הממ"דים ייבנו כל אחד בפני עצמו, קומת הגג תיבנה בהינף אחד"- אין מניעה לבצע את הבינוי המוצע לקומת הקרקע מבלי לגרוע בזכויות הבעלים מעל, שעבורם אושרה תוכנית מס' 1134816. וכן, נראה שקיימת מרפסת סגורה להכשרה בחזית מזרחית בנספח הבינוי- בהרמוניקה מרפסת זו, "מוצעת" להריסה, יש לבצע זאת כתנאי לתחילת עבודות.		
--	--	--

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2111 תחילת תוקף : 30/03/1978 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 1 הבקשה נדונה ברשות רישוי בתאריך 03/09/2024 והוחלט לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים. הוגשה הרמוניקה מתוקנת בהתאם להערות הבדיקה מהחלטה קודמת. הושלם אישור שימור בתאריך 25/07/2024, ואושר ע"י, המסמכים קלוטים בארכיב האופטי. הבקשה כוללת פרטי ממ"ד, כנדרש. מעקה גג הממ"ד תוקן ל 40 ס"מ- בהתאם להערות הבדיקה. יתר ההחלטה ללא שינוי, ניתן לשוב ולאשר את הממ"דים. הבקשה מובאת לדיון נוסף, כיוון שהבקשה נמצאת בשלב הוצאת היתר אולם תוכנית מס' 1134816 הינה בשלב של אישור- מה שמחייב בחינה מחודשת בהתאם לתוכנית החדשה שמאשרת תוספת בניה לקומה מעל. בחינת הבקשה ביחס לתוכנית 1134816- נספח בינוי- עפ"י המצוין בהוראות התוכנית הנספח הינו "רקע", ניתן להתייחס אליו כמנחה, הבקשה תואמת נספח, ניתן לאשר. סטיה ניכרת- מס' קומות, קווי בניין, גג המבנה, מס' יח"ד, אין במוצע תוספת הסותרת את סעיף "סטיה ניכרת", ניתן לאשר. עיצוב אדריכלי- הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה, יש לציין סוג אבן. שמירה על עצים בוגרים-	28/01/2026	חוות דעת תכנונית
--	------------	------------------

העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור, ואסורה עקירתם ו/ או פגיעה בהם. שטחי הבניה- בבקשה זו השטח הרלוונטי הינו שטחי השירות המותרים מכוח התוכנית. מוצע 92.85 מ"ר מבוקש 25.71 מ"ר עבור שני ממ"דים, בקומת הקרקע ובקומה א'. בבחינת נספח הבינוי של התוכנית מוצעת עמודת ממ"דים אשר מידותיו הפנימיים של הממ"ד הינו 355x265 ובבקשה הנוכחית גודל ממ"ד מוצע 355x265- ניתן לאשר. בנוסף, בהתאם להוראות התוכנית המאושרת בסעיף 7, לעניין שלביות ביצוע- "הממ"דים ייבנו כל אחד בפני עצמו, קומת הגג תיבנה בהינף אחד"- אין מניעה לבצע את הבינוי המוצע לקומת הקרקע מבלי לגרוע בזכויות הבעלים מעל, שעבורם אושרה תוכנית מס' 1134816. וכן, נראה שקיימת מרפסת סגורה להכשרה בחזית מזרחית בנספח הבינוי- בהרמוניקה מרפסת זו, "מוצעת" להריסה, יש לבצע זאת כתנאי לתחילת עבודות.		
הוגשה הרמוניקה מתוקנת בהתאם להערות הבדיקה מהחלטה קודמת. הושלם אישור שימור בתאריך 25/07/2024, ואושר ע"י, המסמכים קלוטים בארכיב האופטי. הבקשה כוללת פרטי ממ"ד, כנדרש. מעקה גג הממ"ד תוקן ל 40 ס"מ- בהתאם להערות הבדיקה. יתר ההחלטה ללא שינוי, ניתן לשוב ולאשר את הממ"דים.	03/09/2024	דיון ברשות הרישוי : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
הוגשה הרמוניקה מתוקנת בהתאם להערות הבדיקה מהחלטה קודמת. הושלם אישור שימור בתאריך 25/07/2024, ואושר ע"י, המסמכים קלוטים בארכיב האופטי. הבקשה כוללת פרטי ממ"ד, כנדרש. מעקה גג הממ"ד תוקן ל 40 ס"מ- בהתאם להערות הבדיקה.	11/08/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

יתר ההחלטה ללא שינוי, ניתן לשוב ולאשר את הממ"דים.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2111 תחילת תוקף : 30/03/1978 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 1. הבקשה נדונה ברשות רישוי בתאריך 21/07/2024 והוחלט לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון- אישור מחלקת שימור. הוגשה הרמוניקה מתוקנת בהתאם להערות הבדיקה מהחלטה קודמת. הושלם אישור שימור בתאריך 25/07/2024, ואושר ע"י, המסמכים קלוטים בארכיב האופטי. הבקשה כוללת פרטי ממ"ד, כנדרש. מעקה גג הממ"ד תוקן ל 40 ס"מ- בהתאם להערות הבדיקה. יתר ההחלטה ללא שינוי, ניתן לשוב ולאשר את הממ"דים.	07/08/2024	חוות דעת תכנונית
יש להשלים את אישור מחלקת שימור- רחוב ישי מופיע ברשימת השימור העירונית ומשום מה לא הופנה לבחינתם טרם דיון, נדרש להשלים את התאום מולם. שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית 2111 במסגרת תוכנית זו אושרו 2,827 מ"ר עבור הבניה אשר קיימת בפועל, הבקשה הנוכחית הינה לתוספת ממ"ד מכוח תקנות המיגון ומעבר לשטחים שאושר בתוכנית, אין מניעה לאשר את תוספת שטחי המיגון.	21/07/2024	דיון ברשות הרישוי : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

פרוט תוספות הבניה המבוקשות : הבקשה מציגה תוספת 2 ממ"דים עבור דירה מס' 1 ו-2, בקומת הקרקע ובקומה א', עבור דירה מס' 3 הממוקמת בקומה ב' מוצע תוכנית צל אשר נשלחה לתקנה 36 בפתיחת הבקשה. גובה מעקה ממ"ד הינו 40 ס"מ, יש להנמיך את גובה מעקה גג הממ"דים בהתאם. הממ"דים המבוקשים הינם בגודל של 12.88 מ"ר שהם 9 מ"ר + עובי קירות- ניתן לאשר. הממ"דים ממוקמים בתוך גבולות קווי בניין, אין מניעה לאשר. יש להוסיף ולתקן את הערות הבדיקה הטכניות המוצגות ע"ג ההרמוניקה. בנוסף, נדרש להציג פרטי ממ"דים ע"ג ההרמוניקה המתוקנת. במידע מקיף על חלקה זו מצוין כי בתאריך 21/05/2023 עמדה בתנאי סף תוכנית מס' 1134816 עבור תוספת קומה והרחבת יח"ד ברח' ישי 17, יש לשים לב ככל שהתוכנית תופקד יהיה צורך בבחינה מחודשת. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2023/7245.00 שהוגש מיום : 26/12/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. הבניה המוצעת הינה בתחום קווי הבניין עפ"י הסימון בתיק המידע. ממ"דים- מבוקשת עמודת ממ"דים, עבור 2 יח"ד בחזית צידית, הוגשו חתימות של המבקשים- דירה מס' 1 ו-2. עבור דירה מס' 3 מוצע ממ"ד עתידי אשר הופנתה למשלוח הודעות. בקומת המרתף מוצע יסודות הממ"ד, נדרש לדייק את שרטוט היסודות כיוון שהם קבורים באדמה, ובפועל לא נדרש לבצע את כלל הבינוי במפלס זה. מדיניות המחלקה : "ממ"ד ימוקם בעדיפות בחזית צידית, במידה ואין אפשרות ימוקם בחזית צידית, ובאין כל אפשרות אחרת- ימוקם בחזית קדמית בכפוף לשיקולים חזותיים"- עומדים בדרישה זו. הבליטה למרווח צידי - " לא תעלה על שני שליש מרווח המרווח, והקיר הפונה לחלקה הגובלת יהיה אטום"- ל"ר, הממ"ד ממוקם בתוך קווי הבניין, והפתח פונה לגינה אחורית, תכנון אופטימלי. הבליטה למרווח אחורי- " לא יעלה על 3 מ' מקיר הבניין, ובכל מקרה יישמר מרחק של 1 מ' לפחות מהגבול, הקיר הפונה לחלקה גובלת יהיה אטום"- ל"ר.		
---	--	--

תכנון עמודת הממ"דים עומד בדרישות המחלקה, ניתן לאשר. תוכנית 8362 א' התייחסות תיק המידע לתוכנית זו- בתחום החלקה אושרה תוכנית נקודתית לבניין מס' 15, שטחי הבניה לבניין זה יהיו 804.68 מ"ר, 6 יח"ד, 4 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-1 מתחת לכניסה הקובעת. בשאר המבנים בחלקה ימשיכו לחול הוראות תוכנית 2111. תמ"א 38- ראה סעיף 4.6 בתקנון תוכנית 8362 א', לא רלוונטי לבניין מס' 15, כפי שמצוין לעיל. 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.		
יש להשלים את אישור מחלקת שימור- רחוב ישי מופיע ברשימת השימור העירונית ומשום מה לא הופנה לבחינתם טרם דיון, נדרש להשלים את התאום מולם. שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית 2111 במסגרת תוכנית זו אושרו 2,827 מ"ר עבור הבניה אשר קיימת בפועל, הבקשה הנוכחית הינה לתוספת ממ"ד מכוח תקנות המיגון ומעבר לשטחים שאושר בתוכנית, אין מניעה לאשר את תוספת שטחי המיגון. פרוט תוספות הבניה המבוקשות : הבקשה מציגה תוספת 2 ממ"דים עבור דירה מס' 1 ו-2, בקומת הקרקע ובקומה א', עבור דירה מס' 3 הממוקמת בקומה ב' מוצע תוכנית צל אשר נשלחה לתקנה 36 בפתיחת הבקשה. גובה מעקה ממ"ד הינו 40 ס"מ, יש להנמיך את גובה מעקה גג הממ"דים בהתאם. הממ"דים המבוקשים הינם בגודל של 12.88 מ"ר שהם 9 מ"ר+ עובי קירות- ניתן לאשר.	07/07/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

הממ"דים ממוקמים בתוך גבולות קווי בניין, אין מניעה לאשר. יש להוסיף ולתקן את הערות הבדיקה הטכניות המוצגות ע"ג ההרמוניקה. בנוסף, נדרש להציג פרטי ממ"דים ע"ג ההרמוניקה המתוקנת. במידע מקיף על חלקה זו מצוין כי בתאריך 21/05/2023 עמדה בתנאי סף תוכנית מס' 1134816 עבור תוספת קומה והרחבת יח"ד ברח' ישי 17, יש לשים לב ככל שהתוכנית תופקד יהיה צורך בבחינה מחודשת. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2023/7245.00 שהוגש מיום: 26/12/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. הבניה המוצעת הינה בתחום קווי הבניין עפ"י הסימון בתיק המידע. ממ"דים- מבוקשת עמודת ממ"דים, עבור 2 יח"ד בחזית צידית, הוגשו חתימות של המבקשים- דירה מס' 1 ו-2. עבור דירה מס' 3 מוצע ממ"ד עתידי אשר הופנתה למשלוח הודעות. בקומת המרתף מוצע יסודות הממ"ד, נדרש לדייק את שרטוט היסודות כיוון שהם קבורים באדמה, ובפועל לא נדרש לבצע את כלל הבינוי במפלס זה. מדיניות המחלקה: "ממ"ד ימוקם בעדיפות בחזית צידית, במידה ואין אפשרות ימוקם בחזית צידית, ובאין כל אפשרות אחרת- ימוקם בחזית קדמית בכפוף לשיקולים חזותיים"- עומדים בדרישה זו. הבליטה למרווח צידי - " לא תעלה על שני שליש מרווח המרווח, והקיר הפונה לחלקה הגובלת יהיה אטום"- ל"ר, הממ"ד ממוקם בתוך קווי הבניין, והפתח פונה לגינה אחורית, תכנון אופטימלי. הבליטה למרווח אחורי- " לא יעלה על 3 מ' מקיר הבניין, ובכל מקרה יישמר מרחק של 1 מ' לפחות מהגבול, הקיר הפונה לחלקה גובלת יהיה אטום"- ל"ר. תכנון עמודת הממ"דים עומד בדרישות המחלקה, ניתן לאשר. תוכנית 8362 א' התייחסות תיק המידע לתוכנית זו- בתחום החלקה אושרה תוכנית נקודתית לבניין מס' 15, שטחי הבניה לבניין זה יהיו 804.68 מ"ר, 6 יח"ד, 4 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-1 מתחת לכניסה הקובעת.		
---	--	--

בשאר המבנים בחלקה ימשיכו לחול הוראות תוכנית 2111. תמ"א 38 - ראה סעיף 4.6 בתקנון תוכנית 8362 א', לא רלוונטי לבניין מס' 15, כפי שמצוין לעיל. 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 : 2111 תחילת תוקף : 30/03/1978 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 1. התוכנית החלה : תוכנית 2111 תחילת תוקף 30/03/1978 אזור מגורים 1, תוכנית המתאר של ירושלים, אזור מגורים 1. הוראות סטייה ניכרת תוכנית 2111 אינה כוללת הוראות לעניין סטייה ניכרת. נספח בינוי תוכנית 2111 לא כוללת נספח בינוי. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2023/7245.00 שהוגש מיום : 26/12/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. הבניה המוצעת הינה בתחום קווי הבניין עפ"י הסימון בתיק המידע. ממ"דים- מבוקשת עמודת ממ"דים, עבור 2 יח"ד בחזית צידית, הוגשו חתימות של המבקשים- דירה מס' 1 ו- 2. עבור דירה מס' 3 מוצע ממ"ד עתידי אשר הופנתה למשלוח הודעות.	02/07/2024	חוות דעת תכנונית

בקומת המרתף מוצע יסודות הממ"ד, נדרש לדייק את שרטוט היסודות כיוון שהם קבורים באדמה, ובפועל לא נדרש לבצע את כלל הבינוי במפלס זה. מדיניות המחלקה : "ממ"ד ימוקם בעדיפות בחזית צידית, במידה ואין אפשרות ימוקם בחזית צידית, ובאין כל אפשרות אחרת- ימוקם בחזית קדמית בכפוף לשיקולים חזותיים"- עומדים בדרישה זו. הבליטה למרווח צידי - " לא תעלה על שני שליש מרוחב המרווח, והקיר הפונה לחלקה הגובלת יהיה אטום"- ל"ר, הממ"ד ממוקם בתוך קווי הבניין, והפתח פונה לגינה אחורית, תכנון אופטימלי. הבליטה למרווח אחורי- " לא יעלה על 3 מ' מקיר הבניין, ובכל מקרה יישמר מרחק של 1 מ' לפחות מהגבול, הקיר הפונה לחלקה גובלת יהיה אטום"- ל"ר. תכנון עמודת הממ"דים עומד בדרישות המחלקה, ניתן לאשר. מספר קומות מס' הקומות המירבי 3 קומות - אין שינוי במספר הקומות, ניתן לאשר. מספר יח"ד מס' יח"ד מירבי לא מצוין, אין שינוי במס' יח"ד, ניתן לאשר. גובה גובה בניין ללא שינוי, ניתן לאשר. שלביות ביצוע התוכנית אינה כוללת הוראה לעניין שלביות ביצוע, ניתן לאשר. שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית 2111 במסגרת תוכנית זו אושרו 2,827 מ"ר עבור הבניה אשר קיימת בפועל, הבקשה הנוכחית הינה לתוספת ממ"ד מכוח תקנות המיגון ומעבר לשטחים שאושר בתוכנית, אין מניעה לאשר את תוספת שטחי המיגון. פרוט תוספות הבניה המבוקשות : הבקשה מציגה תוספת 2 ממ"דים עבור דירה מס' 1 ו-2, בקומת הקרקע ובקומה א', עבור דירה מס' 3 הממוקמת בקומה ב' מוצע תוכנית צל אשר נשלחה לתקנה 36 בפתיחת הבקשה. גובה מעקה ממ"ד הינו 40 ס"מ, יש להנמיך את גובה מעקה גג הממ"דים בהתאם.		
--	--	--

הממ"דים המבוקשים הינם בגודל של 12.88 מ"ר שהם 9 מ"ר + עובי קירות- ניתן לאשר. הממ"דים ממוקמים בתוך גבולות קווי בניין, אין מניעה לאשר. יש להוסיף ולתקן את הערות הבדיקה הטכניות המוצגות ע"ג ההרמוניקה. בנוסף, נדרש להציג פרטי ממ"דים ע"ג ההרמוניקה המתוקנת. במידע מקיף על חלקה זו מצוין כי בתאריך 21/05/203 עמדה בתנאי סף תוכנית מס' 1134816 עבור תוספת קומה והרחבת יח"ד ברח' ישי 17, יש לשים לב ככל שהתוכנית תופקד יהיה צורך בבחינה מחודשת. תוכנית 8362 א' -התייחסות תיק המידע לתוכנית זו- -בתחום החלקה אושרה תוכנית נקודתית לבניין מס' 15, שטחי הבניה לבניין זה יהיו 804.68 מ"ר, 6 יח"ד, 4 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-1 מתחת לכניסה הקובעת. בשאר המבנים בחלקה ימשיכו לחול הוראות תוכנית 2111. -תמ"א 38- ראה סעיף 4.6 בתקנון תוכנית 8362 א', לא רלוונטי לבניין מס' 15, כפי שמצוין לעיל. יש לתקן הערות בדיקה ע"ג ההרמוניקה. תנאים טרם דיון -חוו"ד איכות הסביבה- הבקשה אושרה ע"י ב- 20/05/2024, הטפסים מצורפים בארכיב האופטי. הוגש תכנית ראדון לממ"ד המוצע- יש לעבוד על פי התוכנית. תנאים לתעודת גמר- הצגת התחייבות ומתן ערבות בנקאית לביצוע מדידות ראדון ארוכות טווח וביצוע תיקונים במידת הצורך בדיקת קיום צינור/רות לשחרור גז הראדון בגג הבניין וסימונו, הכל לפי תוכניות ההגשה להיתר הצגת תוצאות בדיקות ראדון בקומת קרקע כולל הצהרת החברה למתן שרותי בדיקות ראדון לגבי אופן ביצוע הבדיקות. -חוו"ד מחלקת שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י ב- 28/05/2024, הטפסים מצורפים בארכיב האופטי.		
---	--	--

יש להגיש ערבות בנקאית על סך 23,219.04 ש"ח בעבור שימור והעתקת העצים (שימור - 21,884.54 ש"ח העתקה - 1,334.50 ש"ח).		
אין הקלה	04/01/2024	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
כן	אישור פיקוד העורף הג"א	2
כן	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	3
כן	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	4
	תשלום אגרת בניה	5
כן	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	6
כן	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	7
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	8
כן	אישור שפ"ע להפקדת ערבות בנקאית.	9
כן	תצהיר חתום של עורך הבקשה	10
כן	תצהיר חתום של מתכנן השלד	11
כן	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	12
	תנאי להיתר בניה יהיה אישור התוכנית וכניסתה לתוקף.	13

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

קיימת מרפסת בחזית מזרחית להכשרה בהתאם לנספח בינוי- בפועל היא מוצגת בהרמוניקה להריסה, יש לבצע את ההריסה כתנאי לתחילת עבודות.

הבקשה נדונה ברשות רישוי בתאריך 03/09/2024 והוחלט לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים.

הוגשה הרמוניקה מתוקנת בהתאם להערות הבדיקה מהחלטה קודמת.

הושלם אישור שימור בתאריך 25/07/2024, ואושר ע"י, המסמכים קלוטים בארכיב האופטי.

הבקשה כוללת פרטי ממ"ד, כנדרש.

מעקה גג הממ"ד תוקן ל 40 ס"מ- בהתאם להערות הבדיקה.

יתר ההחלטה ללא שינוי, ניתן לשוב ולאשר את הממ"דים.

הבקשה מובאת לדיון נוסף, כיוון שהבקשה נמצאת בשלב הוצאת היתר אולם תוכנית מס'

1134816 הינה בשלב של אישור- מה שמחייב בחינה מחודשת בהתאם לתוכנית החדשה שמאשרת תוספת בניה לקומה מעל.

בחינת הבקשה ביחס לתוכנית 1134816-

נספח בינוי-

עפ"י המצוין בהוראות התוכנית הנספח הינו "רקע", ניתן להתייחס אליו כמנחה, הבקשה תואמת נספח, ניתן לאשר.

סטיה ניכרת-

מס' קומות, קווי בניין, גג המבנה, מס' יח"ד, אין במוצע תוספת הסותרת את סעיף "סטיה ניכרת", ניתן לאשר.

עיצוב אדריכלי-

הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה, יש לציין סוג אבן.

שמירה על עצים בוגרים-

העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור, ואסורה עקירתם ו/ או פגיעה בהם.

שטחי הבניה-

בבקשה זו השטח הרלוונטי הינו שטחי השירות המותרים מכוח התוכנית.

מוצע 92.85 מ"ר מבוקש 25.71 מ"ר עבור שני ממ"דים, בקומת הקרקע ובקומה א'.

בבחינת נספח הבינוי של התוכנית מוצעת עמודת ממ"דים אשר מידותיו הפנימיים של הממ"ד הינו 355x265 ובבקשה הנוכחית גודל ממ"ד מוצע 355x265- ניתן לאשר.

בנוסף, בהתאם להוראות התוכנית המאושרת בסעיף 7, לעניין שלביות ביצוע- "הממ"דים ייבנו כל אחד בפני עצמו, קומת הגג תיבנה בהינף אחד"- אין מניעה לבצע את הבינוי המוצע לקומת הקרקע מבלי לגרוע בזכויות הבעלים מעל, שעבורם אושרה תוכנית מס' 1134816.

וכן, נראה שקיימת מרפסת סגורה להכשרה בחזית מזרחית בנספח הבינוי- בהרמוניקה מרפסת זו, "מוצעת" להריסה, יש לבצע זאת כתנאי לתחילת עבודות.

סדר יום לוועדה מתאריך - 01/03/2026 - יב אדר תשפ"ו

סוג דיון	דיון נוסף בר"ר לבקשת הצוות המקצועי
מספר ועדה	2026/28
מספר בקשה	<u>1986/0517.01</u>
מספר סידורי	<u>9</u>

נתונים כלליים

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

כתובת האתר

אל ווחדה סמטה 3 151 , בית צפפה

גוש	חלקה	בשלמות
30995	161	לא

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

תאור הבקשה

היתרים אחרונים :

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

מהות הבקשה :

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

161

מצב מוצע :

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

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו ההקלות

תום מועד להגשת התנגדויות בוצע בתאריך 08/12/2023

ולפי נתוני המערכת לא התקבלה התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 161.

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

התיק

מידע קודם

	מתאריך	
הבקשה נידונה ברשות רישוי בישיבתה מיום 16.11.2026 ואושרה בתנאים. בטעות לא נבדקו הבעלויות ע"פ הנוהל החדש כנהוג, בוצעה בדיקה חוזרת ע"י אני פירו ונרשמה במערכת כאשר לפיה יש להוסיף כתנאי להיתר השלמת תצהיר מוכתאר ומס רכוש 'רדני/ישראלי. יתר סעיפי ההחלטה הקודמת נותרים בעינם.	03/02/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5834ב תחילת תוקף : 13/08/2016 ייעוד הקרקע :	03/02/2026	חוות דעת תכנונית

רקע לבקשה : הבקשה נידונה ברשות רישוי בישיבתה מיום 16.11.2026 ואושרה בתנאים. בטעות לא נבדקו הבעלויות ע"פ הנוהל החדש כנהוג, בוצעה בדיקה חוזרת ע"י אני פירו ונרשמה במערכת כאשר לפיה יש להוסיף כתנאי להיתר השלמת תצהיר מוכתאר ומס רכוש 'רדני/ישראלי. יתר סעיפי ההחלטה הקודמת נותרים בעינם.		
הבקשה נידונה בתאריך 23/06/2024 בוועדת רשות רישוי מקומית. החלטת הוועדה- "לדחות במתכונת המוצעת". לאחר דיון, הוגשה הרמוניקה מתוקנת ובוצע משלוח הודעות לפי תקנה 36.	16/11/2025	דיון ברשות הרישוי : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
	03/11/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר

הבקשה נידונה בתאריך 23/06/2024 בוועדת רשות רישוי מקומית. החלטת הוועדה - "לדחות במתכונת המוצעת". לאחר דיון, הוגשה הרמוניקה מתוקנת ובוצע משלוח הודעות לפי תקנה 36.		את הבקשה להיתר בניה בתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5834ב תחילת תוקף : 13/08/2016 ייעוד הקרקע : הבקשה נידונה בתאריך 23/06/2024 בוועדת רשות רישוי מקומית. החלטת הוועדה - "לדחות במתכונת המוצעת". לאחר דיון, הוגשה הרמוניקה מתוקנת ובוצע משלוח הודעות לפי תקנה 36. הבקשה מובאת לדחייה מהסיבות הבאות : 1 על עורך הבקשה לציין במדויק ע"ג התכנית את המאושר בהיתר קודם. 2. על עורך הבקשה לעמוד בגובה המותר (16מ' כפי שמצוין בתכנית המתאר 3. על עורך הבקשה לעמוד במניין השטחים המותרים. 4. על עורך בקשה להציג את הפרסות הקיימות כפי שמוצע	25/09/2025	חוות דעת תכנונית

בהיתר קודם ולחשבם כנדרש ראה מטה. 5. על עורך הבקשה להציג בפולגון ע"ג ההרמוניקה את השטח הנותר לחדירת מי נגר. 6. על עורך הבקשה להציג פריסת גדרות. 7. על עורך הבקשה לבחון ביחד עם בוחן הרישוי את עניין הפתחים כיוון שאינם אחידים לכן יוצר חזית שאינה אחידה. 8. יש להשלים את התנאים במלואם ולמלא אחר כל הוראות המחלקות. להלן פירוט הסיבות המוזכרות לעיל: היתרים אחרונים : קיים היתר בניה קודם מס 86/517 שאושר ב- 12/06/1996, בנין חדש על עורך הבקשה לציין במדויק ע"ג התכנית את המאושר בהיתר קודם. - כעת, בוצעה התאמה להיתר המקורי כנדרש. נספח בינוי : קיים נספח בינוי מנחה ומחייב לעניין מס' קומות, גובה וקווי בניין. על עורך הבקשה לעמוד בגובה המותר (16 מ' כפי שמצוין בתכנית המתאר שטחי בניה : שטח עיקרי 120% - $960 * 1,152$ מ"ר) מותר) קיים - 457.86 מ"ר) לא תואם היתר קודם) מוצע - 603.69 מ"ר סה"כ עיקרי - 1061.55 מ"ר נראה כי סך השטחים העיקריים עומדים במותר אך מבדיקה שנערכה עורך הבקשה לא מציג את השטחים כפי שהוצגו ע"ג היתר קודם יש להציג את השטחים כנדרש. -		
---	--	--

שטח שירות- 15% * 960 = 144 מ"ר (מותר) קיים- 187.07 מ"ר מוצע- 139.03 מ"ר סה"כ שירות- 326.1 מ"ר נראה כי עורך הבקשה חורג מסך השטחים המותרים יש לצמצם למותר. כעת עורך הבקשה מציג את השטחים הקיימים בהתאם להיתר המקורי ונראה כי סך השטחים, אינו חורג מהמותר. עיקרי : קיים- 504.36 מ"ר. מוצע- 647.54 מ"ר. סה"כ שטח עיקרי- 1151.90 מ"ר. שירות : קיים- 68.06 מ"ר. מוצע- 75.72 מ"ר. סה"כ שטח שירות- 143.78 מ"ר. מס קומות : עפ"י התכנית שחלה, מס הקומות המירבי הינו 5. על פי בדיקה שנערכה נראה כי עורך הבקשה עומד לעניין 5 קומות בחתך אך אינו מציג את הקיים עפ"י היתר. מס יח"ד : עפ"י התכנית החלה אין התייחסות למס יח"ד המותרות לכן אין הגבלה למס יח"ד. בבקשה זו נוספות 5 יח"ד בנוסף ל- 4 יח"ד קיימות סה"כ - 9 יח"ד. על עורך הבקשה להציג את הקיים עפ"י היתר.		
---	--	--

-כעת עורך הבקשה מתייחס לקיים בהתאם להיתר המקורי. מרפסות זיז : קומה ג' מוצע מרפסות בחזית דרומית, גודל מרפסת כ- 8.78 מ"ר. קומה ד' מוצע מרפסות בזית דרומית, גודל מרפסת כ- 8.78 מ"ר. המרפסות הקיימות מוצגות בשונה מהיתר מקורי, על עורך הבקשה להציג את הקיים עפ"י היתר קודם לאחר הצגת הקיים עפ"י היתר, המרפסות ייבחנו בהתאם. בקומה א', ב' יש לחשב כמרפסות מקורות. יש להציג טבלה ע"ג ההרמוניקה המראה כי מוצע המרפסות הקיימות והחדשות עומדות סך 12 מ"ר ליחיד. מאחר שהתכנית החלה על החלקה בסמכות מחוזית- ניתן לאחר שטחי מרפסות מקורות עד 14 מ"ר בלבד ובתנאי שממוצע שטח מרפסות הזיז אינו עולה על 12 מ"ר. עורך הבקשה מציג את המרפסות בהתאם להיתר המקורי, כאשר : קומת קרקע וקומה א'- מוצעת הרחבת מרפסות קיימות- שטח המרפסות כפי שמפורט בטבלה בהרמוניקה. קומה ב' מוצעת מרפסת זיז מקורה עבור דירה מס' 6 בשטח 8.44 מ"ר, ועבור דירה מס' 7 בשטח 13.48 מ"ר. קומה ג' מוצעת מרפסת זיז עבור דירה מס' 8 בשטח 8.44 מ"ר, ועבור דירה מס' 9 בשטח 13.48 מ"ר. *השטח הממוצע של המרפסות אינו עולה על 12 מ"ר. הוצגה טבלה בהרמוניקה המפרטת את שטח המרפסות לכל דירה, ונראה כי המוצע עומד במותר. תכסית : על עורך הבקשה להציג בפולגון ע"ג ההרמוניקה את השטח		
---	--	--

הנותר לחדירת מי נגר. - עורך הבקשה מציג חישוב תכסית בהרמוניקה כנדרש. גדרות : על עורך הבקשה להציג פריסת גדרות. - בוצע כנדרש. אישור איכות הסביבה : התקבל דחייה בתאריך 03/04/2024 אישור שפ"ע : התקבל דחייה בתאריך 07/04/2024 אישור תברואה : התקבלה דחייה בתאריך 03/04/2024 הסדרי תנועה : התקבל אישור בתאריך 11/02/2024 ע"י שעיו גאולה על עורך הבקשה להתייחס להרמוניקה המצורפת מטעם מחלקת הסדרי תנועה ולתקן בהתאם. אישור דרכים : התקבלה דחייה בתאריך. 03/04/2024. תנאים טרם דיון המחלקה לאיכות הסביבה- התקבל אישור בתאריך 04/08/2025 ע"י טליה אלגבלי " חתימת הקבלן על תנאי ההיתר של איכות הסביבה כתנאי לתחילת עבודות." אגף שפ"ע- התקבל אישור בתאריך 19/11/2024 ע"י כהנה ענבל " תנאי להיתר – הגשת ערבות בנקאית בסך 8,680 ₪ בעבור שימור העצים"		
---	--	--

להלן התיקונים הנדרשים : 1. על עורך הבקשה לציין במדויק ע"ג התכנית את המאוסר בהיתר קודם. 2. על עורך הבקשה לעמוד בגובה המותר (16מ') כפי שמצוין בתכנית המתאר 3. על עורך הבקשה לעמוד במניין השטחים המותרים. 4. על עורך בקשה להציג את הפרסות הקיימות כפי שמוצע בהיתר קודם ולחשבם כנדרש ראה מטה. 5. על עורך הבקשה להציג בפוליון ע"ג ההרמוניקה את השטח הנותר לחדירת מי נגר. 6. על עורך הבקשה להציג פריסת גדרות. 7. על עורך הבקשה לבחון ביחד עם בוחן הרישוי את עניין הפתחים כיוון שאינם אחידים לכן יוצר חזית שאינה אחידה. 8. יש להשלים את התנאים במלואם ולמלא אחר כל הוראות המחלקות. פירוט הליקויים : היתרים אחרונים : קיים היתר בניה קודם מס 86/517 שאושר ב- 12/06/1996, בנין חדש על עורך הבקשה לציין במדויק ע"ג התכנית את המאוסר בהיתר קודם. נספח בינוי : קיים נספח בינוי מנחה ומחייב לעניין מס' קומות, גובה וקווי בניין. על עורך הבקשה לעמוד בגובה המותר (16מ') כפי שמצוין בתכנית המתאר שטחי בניה : שטח עיקרי- $120\% * 960 = 1,152$ מ"ר(מותר) קיים- 457.86 מ"ר (לא תואם היתר קודם) מוצע- 603.69 מ"ר סה"כ עיקרי- 1061.55 מ"ר	במתכונת המוצעת
--	-----------------------

נראה כי סך השטחים העיקריים עומדים במותר אך מבדיקה שנערכה עורך הבקשה לא מציג את השטחים כפי שהוצגו ע"ג היתר קודם יש להציג את השטחים כנדרש. שטח שירות- 15% * 960 = 144 מ"ר (מותר) קיים- 187.07 מ"ר מוצע- 139.03 מ"ר סה"כ שירות- 326.1 מ"ר נראה כי עורך הבקשה חורג מסך השטחים המותרים יש לצמצם למותר. מס קומות : עפ"י התכנית שחלה, מס הקומות המירבי הינו 5. על פי בדיקה שנערכה נראה כי עורך הבקשה עומד לעניין 5 קומות בחדר אך אינו מציג את הקיים עפ"י היתר. מס יח"ד : עפ"י התכנית החלה אין התייחסות למס יח"ד המותרות לכן אין הגבלה למס יח"ד. בבקשה זו נוספות 5 יח"ד בנוסף ל- 4 יח"ד קיימות סה"כ- 9 יח"ד. על עורך הבקשה להציג את הקיים עפ"י היתר. מרפסות זיו : קומה ג' מוצע מרפסות בחזית דרומית, גודל מרפסת כ- 8.78 מ"ר. קומה ד' מוצע מרפסות בזית דרומית, גודל מרפסת כ- 8.78 מ"ר. המרפסות הקיימות מוצגות בשונה מהיתר מקורי, על עורך הבקשה להציג את הקיים עפ"י היתר קודם לאחר הצגת הקיים עפ"י היתר, המרפסות ייבחנו בהתאם. בקומה א', ב' יש לחשב כמרפסות מקורות. יש להציג טבלה ע"ג ההרמוניקה המראה כי מוצע המרפסות הקיימות והחדשות עומדות סך 12 מ"ר ליח"ד.		
---	--	--

תכסית : על עורך הבקשה להציג בפולגון ע"ג ההרמוניקה את השטח הנותר לחדירת מי נגר. גדרות : על עורך הבקשה להציג פריסת גדרות. פתחים : על עורך הבקשה לבחון ביחד עם בוחן הרישוי את עניין הפתחים כיוון שאינם אחידים לכן יוצר חזית שאינה אחידה. אישור איכות הסביבה : התקבל דחייה בתאריך 03/04/2024 אישור שפ"ע : התקבל דחייה בתאריך 07/04/2024 אישור תברואה : התקבלה דחייה בתאריך 03/04/2024 הסדרי תנועה : התקבל אישור בתאריך 11/02/2024 ע"י שעיו גאולה על עורך הבקשה להתייחס להרמוניקה המצורפת מטעם מחלקת הסדרי תנועה ולתקן בהתאם.		
---	--	--

אישור דרכים : התקבלה דחייה בתאריך 03/04/2024. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5834ב תחילת תוקף : 13/08/2016 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 2 התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 5834ב תחילת תוקף 13/08/2016 , אזור מגורים 2. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית החלה אין התייחסות לסעיף זה. נספח בינוי : קיים נספח בינוי מנחה ומחייב לעניין מס' קומות, גובה וקווי בניין. על עורך הבקשה לעמוד בגובה המותר (16מ') כפי שמצוין בתכנית המתאר	17/06/2024	חוות דעת תכנונית

שלביות ביצוע : בתכנית החלה אין התייחסות לסעיף שלביות ביצוע. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 13/07/2023 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. שטחי בניה : שטח עיקרי-120% * 960 = 1,152 מ"ר(מותר) קיים- 457.86 מ"ר (לא תואם היתר קודם) מוצע- 603.69 מ"ר סה"כ עיקרי- 1061.55 מ"ר נראה כי סך השטחים העיקריים עומדים במותר אך מבדיקה שנערכה עורך הבקשה לא מציג את השטחים כפי שהוצגו ע"ג היתר קודם יש להציג את השטחים כנדרש. שטח שירות- 15% * 960 = 144 מ"ר (מותר) קיים- 187.07 מ"ר מוצע- 139.03 מ"ר סה"כ שירות- 326.1 מ"ר נראה כי עורך הבקשה חורג מסך השטחים המותרים יש לצמצם למותר. מס קומות : עפ"י התכנית שחלה, מס הקומות המירבי הינו 5. על פי בדיקה שנערכה נראה כי עורך הבקשה עומד לעניין 5 קומות בחדך אך אינו מציג את הקיים עפ"י היתר. מס יח"ד :		
---	--	--

עפ"י התכנית החלה אין התייחסות למס יח"ד המותרות לכן אין הגבלה למס יח"ד. בבקשה זו נוספות 5 יח"ד בנוסף ל- 4 יח"ד קיימות סה"כ- 9 יח"ד. על עורך הבקשה להציג את הקיים עפ"י היתר. מרפסות זיו : קומה ג' מוצע מרפסות בחזית דרומית, גודל מרפסת כ- 8.78 מ"ר. קומה ד' מוצע מרפסות בזית דרומית, גודל מרפסת כ- 8.78 מ"ר. המרפסות הקיימות מוצגות בשונה מהיתר מקורי, על עורך הבקשה להציג את הקיים עפ"י היתר קודם לאחר הצגת הקיים עפ"י היתר, המרפסות ייבחנו בהתאם. בקומה א', ב' יש לחשב כמרפסות מקורות. יש להציג טבלה ע"ג ההרמוניקה המראה כי מוצע המרפסות הקיימות והחדשות עומדות סך 12 מ"ר ליח"ד. תכסית : על עורך הבקשה להציג בפולגון ע"ג ההרמוניקה את השטח הנותר לחדירת מי נגר. גדרות : על עורך הבקשה להציג פריסת גדרות. פתחים : על עורך הבקשה לבחון ביחד עם בוחן הרישוי את עניין הפתחים כיוון שאינם אחידים לכן יוצר חזית שאינה אחידה. אישור איכות הסביבה : התקבל דחייה בתאריך 03/04/2024		
--	--	--

אישור שפ"ע : התקבל דחייה בתאריך 07/04/2024 אישור תברואה : התקבלה דחייה בתאריך 03/04/2024 הסדרי תנועה : התקבל אישור בתאריך 11/02/2024 ע"י שעיו גאולה על עורך הבקשה להתייחס להרמוניקה המצורפת מטעם מחלקת הסדרי תנועה ולתקן בהתאם. אישור דרכים : התקבלה דחייה בתאריך 03/04/2024. נוהל בקרה הנדסית : המוצע בבקשה אינו נדרש לחיזוקים.		
להלן התיקונים הנדרשים : 1. על עורך הבקשה לציין במדויק ע"ג התכנית את המאוסר בהיתר קודם. 2. על עורך הבקשה לעמוד בגובה המותר (16מ') כפי שמצוין בתכנית המתאר 3. על עורך הבקשה לעמוד במניין השטחים המותרים. 4. על עורך בקשה להציג את הפרסות הקיימות כפי שמוצע בהיתר קודם ולחשבם כנדרש ראה מטה.	17/06/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

5. על עורך הבקשה להציג בפוליון ע"ג ההרמוניקה את השטח הנותר לחדירת מי נגר. 6. על עורך הבקשה להציג פריסת גדרות. 7. על עורך הבקשה לבחון ביחד עם בוחן הרישוי את עניין הפתחים כיוון שאינם אחידים לכן יוצר חזית שאינה אחידה. 8. יש להשלים את התנאים במלואם ולמלא אחר כל הוראות המחלקות. פירוט הליקויים : היתרים אחרונים : קיים היתר בניה קודם מס 86/517 שאושר ב- 12/06/1996, בנין חדש על עורך הבקשה לציין במדויק ע"ג התכנית את המאושר בהיתר קודם. נספח בינוי : קיים נספח בינוי מנחה ומחייב לעניין מס' קומות, גובה וקווי בניין. על עורך הבקשה לעמוד בגובה המותר (16מ') כפי שמצוין בתכנית המתאר שטחי בניה : שטח עיקרי- $120\% * 960 = 1,152$ מ"ר (מותר) קיים- 457.86 מ"ר (לא תואם היתר קודם) מוצע- 603.69 מ"ר סה"כ עיקרי- 1061.55 מ"ר נראה כי סך השטחים העיקריים עומדים במותר אך מבדיקה שנערכה עורך הבקשה לא מציג את השטחים כפי שהוצגו ע"ג היתר קודם יש להציג את השטחים כנדרש. שטח שירות- $15\% * 960 = 144$ מ"ר (מותר) קיים- 187.07 מ"ר מוצע- 139.03 מ"ר סה"כ שירות- 326.1 מ"ר נראה כי עורך הבקשה חורג מסך השטחים המותרים יש לצמצם		
---	--	--

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

פתחים : על עורך הבקשה לבחון ביחד עם בוחן הרישוי את עניין הפתחים כיוון שאינם אחידים לכן יוצר חזית שאינה אחידה. אישור איכות הסביבה : התקבל דחייה בתאריך 03/04/2024 אישור שפ"ע : התקבל דחייה בתאריך 07/04/2024 אישור תברואה : התקבלה דחייה בתאריך 03/04/2024 הסדרי תנועה : התקבל אישור בתאריך 11/02/2024 ע"י שעיו גאולה על עורך הבקשה להתייחס להרמוניקה המצורפת מטעם מחלקת הסדרי תנועה ולתקן בהתאם. אישור דרכים : התקבלה דחייה בתאריך 03/04/2024. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
--	--	--

--	--	--

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	4
	תשלום אגרת בניה	5
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	6
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	7
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	8
	אישור שירותי הכבאות	9
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	10
	אישור תכנית האינסטלציה של הבניין במחלקת המים בחברת הגיחון	11
	יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליטר	12
	הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה בהתאם לתתק"י	13
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	14
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	15
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	16
	אישור מס רכוש ישראלי /ירדני	17
	הגשת תצהיר מוכתאר בהתאם לרשימת המוכתרים המאושרת	18

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

הבקשה נידונה ברשות רישוי בישיבתה מיום 16.11.2026 ואושרה בתנאים.

בטעות לא נבדקו הבעלויות ע"פ הנוהל החדש כנהוג,

בוצעה בדיקה חוזרת ע"י אני פירו ונרשמה במערכת כאשר לפיה יש להוסיף כתנאי להיתר השלמת תצהיר מוכתאר ומס רכוש ירדני/ישראלי.

יתר סעיפי ההחלטה הקודמת נותרים בעינם.

סדר יום לוועדה מתאריך - 01/03/2026 - יב אדר תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/28
מספר בקשה	<u>2023/0595.00</u>
מספר סידורי	<u>10</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בניין חדש בן 3 קומות מעל קומת מרתף סה"כ 6 יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נוהל מוכתר
הכשרת עבירה	לא
המבקש	עליאן מחמוד
עורך הבקשה	אדריכל מוסא נביל
מתכנן השלד	אבו לאפי פואד
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

בית צפפה רחוב שרפת גוש עתידי 30915
חלקה {1}

גוש	חלקה	בשלמות
		לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
4552	תחילת תוקף	01/05/2001			

תאור הבקשה

בקשה להקמת מבנה חדש בן 6 יח"ד ב-3 קומות.

מבוקשת קומת חניה תת קרקעית עבור 8 מקומות חניה, חדר חשמל וחדר הסקה.

הקרקע הינה קרקע בתולה בשכונת שראפת.

בעלויות

הבעלויות נבדקו בשלב פתיחת הבקשה להיתר.

תקנה 36 - ידוע בעלי זכויות בחלקה

בוצע ידוע בעלי הזכויות עפ"י תקנה 36, תום מועד הגשת ההתנגדויות ב 16/02/2024, לא הוגשו התנגדויות מצד שכנים גובלים.

מידע קודם

מתאריך	
08/02/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים הבקשה נידונה ברשות רישוי בישיבתה מיום 03.12.2024 ואושרה בכפוף לשינויים ותנאים. מפאת אי דיוק בנתונים הכמותיים לא הופיעו שני תנאים : אישור מעבדה מוסמכת לבניה ירוקה בת קיימה. אישור מכון בקרה. לפיכך , הבקשה מוחזרת לדיון להוספת שני תנאים אלו כתנאים להפקת היתר. כלל יתר סעיפי ההחלטה הקודמת נותרים בעינם.
08/02/2026	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה :

4552 תחילת תוקף : 01/05/2001 ייעוד הקרקע : רקע לבקשה הבקשה נידונה ברשות רישוי בישיבתה מיום 03.12.2024 ואושרה בכפוף לשינויים ותנאים. מפאת אי דיוק בנתונים הכמותיים לא הופיעו שני תנאים : אישור מעבדה מוסמכת לבניה ירוקה בת קיימה. אישור מכון בקרה. לפיכך , הבקשה מוחזרת לדיון להוספת שני תנאים אלו כתנאים להפקת היתר.		
	03/12/2024	דיון ברשות הרישוי : לאשר את הבקשה בכפוף

הבקשה נדונה בתאריך 23/06/2024 והוחלט לפרסם לפי סעיף 149, להשלים אישור של איכות הסביבה ועוד תיקונים נוספים. הושלם אישור מחלקת איכות הסביבה בתאריך 01/10/2024 "חתימת הקבלן על תנאי ההיתר של איכות הסביבה יהווה כתנאי לתחילת עבודה (תחילת עבודות)". הבקשה תוקנה בהתאם לנדרש, הבינוי בקו הבניין התחתון של החניה צומצם לתחום גבולות קווי הבניין ולכן פרסום ההקלה התייגרה, בנוסף, מעקה המרפסות מוצע מסורג, בהתאם להוראות התוכנית. פרוט המבוקש לפי קומות : מפלס 2.50 - 705.30 מבוקשים 8 תאי חניה בקומת המרתף, התקבל עדכון ממחלקת הסדרי תנועה, לאור צמצום הבינוי לגבולות קווי הבניין. נדרש להציג מידות חוץ מלאות. מפלס קומת קרקע 0.00 + 707.80 מבוקשים 2 יח"ד במפלס זה- ללא שינוי ממה שאושר. מעקה המרפסות מבוקש ממעקה סורג בהתאם להוראות התוכנית, יש לציין זאת ע"ג החזיתות כולל מפלסי המעקות. נדרש להציג מידות חוץ ברורות יותר. מפלס קומת יציאה לגג 9.18 + 716.98 במפלס זה מבוקש חדר יציאה לגג, נוספו מפלסים, שיפועים וניקוזים, כנדרש. יש להוסיף מידות חוץ ברורות, השרטוט מאד חלש.		לשינויים ובתנאים
הבקשה נדונה בתאריך 23/06/2024 והוחלט לפרסם לפי סעיף 149, להשלים אישור של איכות הסביבה ועוד תיקונים נוספים. הושלם אישור מחלקת איכות הסביבה בתאריך 01/10/2024	20/11/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

"חתימת הקבלן על תנאי ההיתר של איכות הסביבה יהווה כתנאי לתחילת עבודה (תחילת עבודות)". הבקשה תוקנה בהתאם לנדרש, הבינוי בקו הבניין התחתון של החניה צומצם לתחום גבולות קווי הבניין ולכן פרסום ההקלה התייגרה, בנוסף, מעקה המרפסות מוצע מסורג, בהתאם להוראות התוכנית. פרוט המבוקש לפי קומות : מפלס 2.50 - 705.30 מבוקשים 8 תאי חניה בקומת המרתף, התקבל עדכון ממחלקת הסדרי תנועה, לאור צמצום הבינוי לגבולות קווי הבניין. נדרש להציג מידות חוץ מלאות. מפלס קומת קרקע 0.00 + 707.80 מבוקשים 2 יח"ד במפלס זה- ללא שינוי ממה שאושר. מעקה המרפסות מבוקש ממעקה סורג בהתאם להוראות התוכנית, יש לציין זאת ע"ג החזיתות כולל מפלסי המעקות. נדרש להציג מידות חוץ ברורות יותר. מפלס קומת יציאה לגג 9.18 + 716.98 במפלס זה מבוקש חדר יציאה לגג, נוספו מפלסים, שיפועים וניקוזים, כנדרש. יש להוסיף מידות חוץ ברורות, השרטוט מאד חלש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 4552 תחילת תוקף :	29/10/2024	חוות דעת תכנונית

01/05/2001 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 3 מיוחד הבקשה נדונה בתאריך 23/06/2024 והוחלט לפרסם לפי סעיף 149, להשלים אישור של איכות הסביבה ועוד תיקונים נוספים. הושלם אישור מחלקת איכות הסביבה בתאריך 01/10/2024 "חתימת הקבלן על תנאי ההיתר של איכות הסביבה יהווה כתנאי לתחילת עבודה (תחילת עבודות)". הבקשה תוקנה בהתאם לנדרש, הבינוי בקו הבניין התחתון של החניה צומצם לתחום גבולות קווי הבניין ולכן פרסום ההקלה התייתרה, בנוסף, מעקה המרפסות מוצע מסורג, בהתאם להוראות התוכנית. פרוט המבוקש לפי קומות: מפלס 2.50 - 705.30 מבוקשים 8 תאי חניה בקומת המרתף, התקבל עדכון ממחלקת הסדרי תנועה, לאור צמצום הבינוי לגבולות קווי הבניין. נדרש להציג מידות חוץ מלאות. מפלס קומת קרקע 0.00 + 707.80 מבוקשים 2 יח"ד במפלס זה- ללא שינוי ממה שאושר. מעקה המרפסות מבוקש ממעקה סורג בהתאם להוראות התוכנית, יש לציין זאת ע"ג החזיתות כולל מפלסי המעקות. נדרש להציג מידות חוץ ברורות יותר. מפלס קומת יציאה לגג 9.18 + 716.98 במפלס זה מבוקש חדר יציאה לגג, נוספו מפלסים, שיפועים וניקוזים, כנדרש. יש להוסיף מידות חוץ ברורות, השרטוט מאד חלש.		
--	--	--

נחריגה מקווי הבניין בקומת החניה בחזית מזרחית דרומית עד 2.50 מטר. - בניית מעקה למרפסות מזכוכית במקום סורג.	23/07/2024	הכנת נוסח פרסום
נדרש להשלים את אישור איכות הסביבה, נדרש להציג את קונטור מפלס החניה בתוך גבולות קווי בניין וכן, יש להציג מעקה מרפסות בהתאם להוראות התוכנית- במידה ולא יש לפרסם הקלות בהתאם לנדרש. זכויות בניה מותרות למימוש עפ"י תוכנית 4552 : אחוזי הבניה יהיו 90% משטח המגרש נטו- שטח חלקה 663.34 מ"ר. בנוסף, תותר בניה נוספת בשטח של 8% משטח המגרש נטו למחסנים, חדרי הסקה, וחדר מכונות. שטח חדר המדרגות בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה. חניה תת קרקעית בהתאם לתקן. מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקנות הג"א. השטח המבוקש- 584.41 מ"ר עיקרי = 88.10% מהמגרש, ניתן לאשר לא חורגים מ- 90% של בניה המותרת עבור מגרש. 571.68 מ"ר שרות = 86.18% מהמגרש, שטח זה כולל מיגון, מערכות טכניות, חניה ומדרגות. 72.48 מ"ר עבור מיגון. 20.15 מ"ר עבור מערכות טכניות ומתקני שרות. 356.94 מ"ר עבור חניה עפ"י תקן. 122.11 מ"ר עבור מבואות וחדרי מדרגות. השטח המוצע עבור מערכות טכניות הינו מכוח 8% שניתן לאשר מכוח התוכנית= 3.03%, ניתן לאשר. פרוט המבוקש לפי קומות : מפלס 2.50 - 705.30 מבוקשים 8 תאי חניה בקומת המרתף, בהתאם לאישור מחלקת הסדרי תנועה. החניה חורגת מקווי הבניין בחזית מזרחית דרומית, נדרש	23/06/2024	דיון ברשות הרישוי : לפרסם לפי סעיף 149

לצמצם למותר ע"פ תקנות סטיה ניכרת ולפרסם הקלה לחריגה מקו בניין צידי המשאירה מרחק של 2.70 מ' מגבול מגרש בקיר ללא פתחים. טרם ביצוע ההליך הפרסומי, יש לקבל אישור מעודכן מהסדרי תנועה הרי הצמצום ישפיע על החניות המאושרות. במפלס זה מבוקשים ג"כ 2 חדרים טכניים אשר עומדים בזכויות הבניה. נדרש להציג פרוט של מפלסים בסמיכות לבניה המבוקשת, כפי הנדרש. נדרש להציג מידות חוץ מלאות. מפלס קומת קרקע $707.80 + 0.00$ מבוקשים 2 יח"ד במפלס זה. היקף יח"ד הוא כ- 100 מ"ר עיקרי + ממ"ד, בנוסף מבוקשות 2 מרפסות זיז עבור כל יח"ד בשטח של 9.08 מ"ר, ניתן לאשר. מעקה המרפסות מבוקש ממעקה זכוכית במקום סורג, לא פורסמה הקלה לעניין זה, נדרש לתקן בהתאם להוראות התוכנית או לחילופין לפרסם הקלה. במפלס זה מוצעת רחבת כניסה בשטח של 44.84 מ"ר, ניתן לאשר. יש להציג תוכנית פיתוח מלאה בהתאם לנדרש, אשר תכלול פירים, מפלסים, גבהים, חומרים, ופרוט לגבי הסביבה הקיימת בגבולות החלקה, מיקום פחי אשפה, פילרים, גז ותכנית פריסת גדרות תקנית. נדרש להציג מידות חוץ ופנים מלאות לרבות ייעודי חדרים. מפלס קומה א' $710.86 + 3.06$ בהתאם למבוקש במפלס הקרקע, ניתן לאשר. מפלס קומה ב' $713.92 + 6.12$ בהתאם למבוקש במפלס הקרקע, ניתן לאשר. מפלס קומת יציאה לגג $716.98 + 9.18$ במפלס זה מבוקש חדר יציאה לגג, יש להוסיף מפלסים, שיפועים וניקוזים. יש להוסיף מידות חוץ מלאות. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש 2022/5493.00 מיום : 06/06/2022 ע"י המח' למידע תכנוני.		
--	--	--

הבניה המוצעת הינה מתחום קווי הבניין, למעט בקומת החניה אשר חורגת בקו בניין צידי, יש לפרסם הקלה כפי המפורט במפלס קומת המרתף. מרפסות זיז תותר בניית מרפסות זיז בעומק מרבי של 1.20 מ', אורך המרפסות לא יעלה על 50% מאורך החזית, מעקה המרפסת יהיה מעקה סורג- נדרש להציג מעקה סורג למרפסות, במידה ומעוניינים במעקה שונה נדרש לפרסם הקלה לשינוי המוצע. תכסית הבניה- תהיה 40% משטח המגרש נטו, יש לצרף סכמה המציגה עמידה בתכסית המותרת עפ"י הוראות התוכנית. תנאים למתן היתר בניה סעיף 13 ה': היתרי בניה למגרשים הסמוכים לכביש מס' 4 שמרחקם מציר הכביש כאמור קטן מ- 150 מ' והיתרי בניה למגרשים הסמוכים לכביש פת- גילה ושמרחקם מציר הכביש כאמור קטן מ- 100 מ', יינתנו רק לאחר הכנת חו"ד אקוסטית בדבר השפעת הרעש הצפוי מכבישים אלה על כל מגרש ובדבר האמצעים האקוסטיים שיש לנקוט, במידת הצורך, לצורך הפחתת מפלסי הרעש למפלסים המותרים עפ"י הנחיות המשרד לאיכות הסביבה. יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג ההרמוניקה. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים/ ביצוע 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.		
נדרש להשלים את אישור איכות הסביבה, נדרש להציג את קונטור מפלס החניה בתוך גבולות קווי בניין וכן, יש להציג מעקה מרפסות בהתאם להוראות התוכנית- במידה ולא יש לפרסם הקלות בהתאם לנדרש. זכויות בניה מותרות למימוש עפ"י תוכנית 4552 :	02/06/2024	הכנת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149

אחוזי הבניה יהיו 90% משטח המגרש נטו- שטח חלקה 663.34 מ"ר. בנוסף, תותר בניה נוספת בשטח של 8% משטח המגרש נטו למחסנים, חדרי הסקה, וחדר מכונות. שטח חדר המדרגות בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה. חניה תת קרקעית בהתאם לתקן. מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקנות הג"א. השטח המבוקש- 584.41 מ"ר עיקרי = 88.10% מהמגרש, ניתן לאשר לא חורגים מ- 90% של בניה המותרת עבור מגרש. 571.68 מ"ר שרות = 86.18% מהמגרש, שטח זה כולל מיגון, מערכות טכניות, חניה ומדרגות. 72.48 מ"ר עבור מיגון. 20.15 מ"ר עבור מערכות טכניות ומתקני שרות. 356.94 מ"ר עבור חניה עפ"י תקן. 122.11 מ"ר עבור מבואות וחדרי מדרגות. השטח המוצע עבור מערכות טכניות הינו מכוח 8% שניתן לאשר מכוח התוכנית = 3.03%, ניתן לאשר. פרוט המבוקש לפי קומות: מפלס 705.30 - 2.50 מבוקשים 8 תאי חניה בקומת המרתף, בהתאם לאישור מחלקת הסדרי תנועה. החניה חורגת מקווי הבניין בחזית מזרחית דרומית, נדרש לצמצם למותר ע"פ תקנות סטיה ניכרת ולפרסם הקלה לחריגה מקו בניין צידי המשאירה מרחק של 2.70 מ' מגבול מגרש בקיר ללא פתחים. טרם ביצוע ההליך הפרסומי, יש לקבל אישור מעודכן מהסדרי תנועה הרי הצמצום ישפיע על החניות המאושרות. במפלס זה מבוקשים ג"כ 2 חדרים טכניים אשר עומדים בזכויות הבניה. נדרש להציג פרוט של מפלסים בסמיכות לבניה המבוקשת, כפי הנדרש. נדרש להציג מידות חוץ מלאות. מפלס קומת קרקע +0.00 707.80		
---	--	--

מבוקשים 2 יח"ד במפלס זה. היקף יח"ד הוא כ- 100 מ"ר עיקרי + ממ"ד, בנוסף מבוקשות 2 מרפסות זיז עבור כל יח"ד בשטח של 9.08 מ"ר, ניתן לאשר. מעקה המרפסות מבוקש ממעקה זכוכית במקום סורג, לא פורסמה הקלה לעניין זה, נדרש לתקן בהתאם להוראות התוכנית או לחילופין לפרסם הקלה. במפלס זה מוצעת רחבת כניסה בשטח של 44.84 מ"ר, ניתן לאשר. יש להציג תוכנית פיתוח מלאה בהתאם לנדרש, אשר תכלול פירים, מפלסים, גבהים, חומרים, ופרוט לגבי הסביבה הקיימת בגבולות החלקה, מיקום פחי אשפה, פילרים, גז ותכנית פריסת גדרות תקנית. נדרש להציג מידות חוץ ופנים מלאות לרבות ייעודי חדרים. מפלס קומה א' $710.86 + 3.06$ בהתאם למבוקש במפלס הקרקע, ניתן לאשר. מפלס קומה ב' $713.92 + 6.12$ בהתאם למבוקש במפלס הקרקע, ניתן לאשר. מפלס קומת יציאה לגג $716.98 + 9.18$ במפלס זה מבוקש חדר יציאה לגג, יש להוסיף מפלסים, שיפועים וניקוזים. יש להוסיף מידות חוץ מלאות. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש 2022/5493.00 מיום : 06/06/2022 ע"י המח' למידע תכנוני. הבניה המוצעת הינה מתחום קווי הבניין, למעט בקומת החניה אשר חורגת בקו בניין צידי, יש לפרסם הקלה כפי המפורט במפלס קומת המרתף. מרפסות זיז תותר בניית מרפסות זיז בעומק מרבי של 1.20 מ', אורך המרפסות לא יעלה על 50% מאורך החזית, מעקה המרפסת יהיה מעקה סורג- נדרש להציג מעקה סורג למרפסות, במידה ומעוניינים במעקה שונה נדרש לפרסם הקלה לשינוי המוצע. תכסית הבניה- תהיה 40% משטח המגרש נטו, יש לצרף סכמה המציגה עמידה בתכסית המותרת עפ"י הוראות התוכנית.		
---	--	--

תנאים למתן היתר בניה סעיף 13 ה': היתרי בניה למגרשים הסמוכים לכביש מס' 4 שמרחקם מציר הכביש כאמור קטן מ- 150 מ' והיתרי בניה למגרשים הסמוכים לכביש פת- גילה ושמרחקם מציר הכביש כאמור קטן מ- 100 מ', יינתנו רק לאחר הכנת חו"ד אקוסטית בדבר השפעת הרעש הצפוי מכבישים אלה על כל מגרש ובדבר האמצעים האקוסטיים שיש לנקוט, במידת הצורך, לצורך הפחתת מפלסי הרעש למפלסים המותרים עפ"י הנחיות המשרד לאיכות הסביבה. יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג ההרמוניקה. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים/ ביצוע 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 : 4552 תחילת תוקף : 01/05/2001 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 3 מיוחד התוכנית כפופה לתוכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התוכנית החלה בחלקה הנדונה התוכנית לא כוללת סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי	02/06/2024	חוות דעת תכנונית

התוכנית לא כוללת נספחי בינוי. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש 2022/5493.00 מיום : 06/06/2022 ע"י המח' למידע תכנוני. הבניה המוצעת הינה מתחום קווי הבניין, למעט בקומת החניה אשר חורגת בקו בניין צידי, יש לפרסם הקלה כפי המפורט במפלט קומת המרתף. מספר קומות מבוקשות 3 קומות במבנה החדש, עפ"י תכנית ניתן לאשר 3 קומות מעל קומת מסד או קומת מרתף- אין מניעה לאשר את המבוקש. גובה הגובה המרבי של קומה יהיה 3.5 מ' מפני ריצוף לפני ריצוף הקומה שמעליה. מס' יח"ד התוכנית לא הגבילה את מס' יח"ד - בבקשה הנוכחית מבוקשות 6 יח"ד, ניתן לאשר. מרפסות זיז תותר בניית מרפסות זיז בעומק מרבי של 1.20 מ', אורך המרפסות לא יעלה על 50% מאורך החזית, מעקה המרפסת יהיה מעקה סורג- נדרש להציג מעקה סורג למרפסות, במידה ומעוניינים במעקה שונה נדרש לפרסם הקלה לשינוי המוצע. תכסית הבניה- תהיה 40% משטח המגרש נטו, יש לצרף סכמה המציגה עמידה בתכסית המותרת עפ"י הוראות התוכנית. תנאים למתן היתר בניה סעיף 13 ה' : היתרי בניה למגרשים הסמוכים לכביש מס' 4 שמרחקם מציר הכביש כאמור קטן מ- 150 מ' והיתרי בניה למגרשים הסמוכים לכביש פת- גילה ושמרחקם מציר הכביש כאמור קטן מ- 100 מ', יינתנו רק לאחר הכנת חו"ד אקוסטית בדבר השפעת הרעש הצפוי מכבישים אלה על כל מגרש ובדבר האמצעים האקוסטיים שיש לנקוט, במידת הצורך, לצורך הפחתת מפלסי הרעש למפלסים המותרים עפ"י הנחיות המשרד לאיכות הסביבה. זכויות בניה מותרות למימוש עפ"י תוכנית 4552 : אחוזי הבניה יהיו 90% משטח המגרש נטו- שטח חלקה 663.34 מ"ר.		
---	--	--

בנוסף, תותר בניה נוספת בשטח של 8% משטח המגרש נטו למחסנים, חדרי הסקה, וחדר מכונות. שטח חדר המדרגות בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה. חניה תת קרקעית בהתאם לתקן. מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקנות הג"א. השטח המבוקש- 584.41 מ"ר עיקרי = 88.10% מהמגרש, ניתן לאשר לא חורגים מ- 90% של בניה המותרת עבור מגרש. 571.68 מ"ר שרות = 86.18% מהמגרש, שטח זה כולל מיגון, מערכות טכניות, חניה ומדרגות. 72.48 מ"ר עבור מיגון. 20.15 מ"ר עבור מערכות טכניות ומתקני שרות. 356.94 מ"ר עבור חניה עפ"י תקן. 122.11 מ"ר עבור מבואות וחדרי מדרגות. השטח המוצע עבור מערכות טכניות הינו מכוח 8% שניתן לאשר מכוח התוכנית = 3.03%, ניתן לאשר. פרוט המבוקש לפי קומות: מפלס 2.50 - 705.30 מבוקשים 8 תאי חניה בקומת המרתף, בהתאם לאישור מחלקת הסדרי תנועה. החניה חורגת מקווי הבניין בחזית מזרחית דרומית, נדרש לצמצם למותר ע"פ תקנות סטיה ניכרת ולפרסם הקלה לחריגה מקו בניין צידי המשאירה מרחק של 2.70 מ' מגבול מגרש בקיר ללא פתחים. טרם ביצוע ההליך הפרסומי, יש לקבל אישור מעודכן מהסדרי תנועה הרי הצמצום ישפיע על החניות המאושרות. במפלס זה מבוקשים ג"כ 2 חדרים טכניים אשר עומדים בזכויות הבניה. נדרש להציג פרוט של מפלסים בסמיכות לבניה המבוקשת, כפי הנדרש. נדרש להציג מידות חוץ מלאות. מפלס קומת קרקע +0.00 707.80 מבוקשים 2 יח"ד במפלס זה.		
--	--	--

היקף יח"ד הוא כ- 100 מ"ר עיקרי + ממ"ד, בנוסף מבוקשות 2 מרפסות זיז עבור כל יח"ד בשטח של 9.08 מ"ר, ניתן לאשר. מעקה המרפסות מבוקש ממעקה זכוכית במקום סורג, לא פורסמה הקלה לעניין זה, נדרש לתקן בהתאם להוראות התוכנית או לחילופין לפרסם הקלה. במפלס זה מוצעת רחבת כניסה בשטח של 44.84 מ"ר, ניתן לאשר. יש להציג תוכנית פיתוח מלאה בהתאם לנדרש, אשר תכלול פירים, מפלסים, גבהים, חומרים, ופרוט לגבי הסביבה הקיימת בגבולות החלקה. נדרש להציג מידות חוץ ופנים מלאות. מפלס קומה א' $710.86 + 3.06$ מבוקשים 2 יח"ד במפלס זה. היקף יח"ד הוא כ- 100 מ"ר עיקרי + ממ"ד, בנוסף מבוקשות 2 מרפסות זיז עבור כל יח"ד בשטח של 9.08 מ"ר, ניתן לאשר. מעקה המרפסות מבוקש ממעקה זכוכית במקום סורג, לא פורסמה הקלה לעניין זה, נדרש לתקן בהתאם להוראות התוכנית או לחילופין לפרסם הקלה. נדרש להציג מידות חוץ מלאות. מפלס קומה ב' $713.92 + 6.12$ מבוקשים 2 יח"ד במפלס זה. היקף יח"ד הוא כ- 100 מ"ר עיקרי + ממ"ד, בנוסף מבוקשות 2 מרפסות זיז עבור כל יח"ד בשטח של 9.08 מ"ר, ניתן לאשר. מעקה המרפסות מבוקש ממעקה זכוכית במקום סורג, לא פורסמה הקלה לעניין זה, נדרש לתקן בהתאם להוראות התוכנית או לחילופין לפרסם הקלה. נדרש להציג מידות חוץ מלאות. מפלס קומת יציאה לגג $716.98 + 9.18$ במפלס זה מבוקש חדר יציאה לגג, יש להוסיף מפלסים, שיפועים וניקוזים. יש להוסיף מידות חוץ מלאות. יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג ההרמוניקה. תנאים טרם דיון -חוו"ד איכות הסביבה- הבקשה טרם אושרה ע"י המחלקה.		
---	--	--

חוו"ד מחלקת שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 21/03/2024, "תנאי להיתר- הגשת ערבות בנקאית על סך 61,667 ש"ח בעבור שימור והעתקת העצים, (שימור- 11,950 ש"ח, העתקה- 49,717 ש"ח)". חוו"ד אגף תברואה- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 05/05/2024, " 12 יחידות דיור, יש צורך לתכנן 2 עגלות אשפה בנפח 1000 ליטר בתוך מתקן אשפה". מדובר בבקשה לבניית 6 יח"ד, נדרש לדייק את אישורם בהתאם למבוקש במסגרת הרמוניקה זו. חוו"ד מחלקת הסדרי תנועה- הבקשה אושרה ע"י 08/04/2024, אין התנגדות לתוכנית, עבור 6 יח"ד חדשות דרוש 8 מ"ח עפ"י התקן. מוצע 8 מ"ח בחניון תת"ק, דרך גישה למגרש אושר בהיתר 2013/0172.00. בכפוף לאישור מחלקת דרכים. חוו"ד מחלקת דרכים- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 17/04/2024, אין מניעה לקידום את התיק לדיון בוועדה בלבד תכנון דרך גישה תואם עם תכנון מאושר בהיתר מס' 2.002013/017, תנאי להוצאת היתר בניה- קבלת החלטת האגף הסופי בנושא ביצוע דרך הגישה. חוו"ד מחלקת מאור באגף שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 05/03/2024, יש לאשר תוכניות תאורה בשטחים הציבוריים במחלקת המאור.		
--	--	--

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
כן	אישור פיקוד העורף הג"א	2
כן	אישור שירותי הכבאות	3
כן	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	4
כן	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	5
כן	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח	6
כן	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	7
כן	תשלום אגרת בניה	8
כן	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	9
כן	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	10
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	11
כן	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	12
כן	תנאי להיתר- אישור שפ"ע להגשת ערבות בנקאית על סך 61,667 ש"ח בעבור שימור והעתקת העצים, (שימור- 11,950 ש"ח)	13
כן	תנאי למתן היתר בניה יהא רישום תצ"ר.	14
כן	יהא אישור המחלקה לבטיחות בדרכים על דרישה לכתובת.	15
כן	תנאי למתן היתר בניה הגשת חוו"ד אקוסטית עפ"י סעיף 13 ה' בהוראות התוכנית.	16
כן	אישור תכנית תאורה מול מחלקת מאור	17

	18	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	19	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	20	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	21	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה כאמור בתקנה 52
	22	אישור מעבדה מוסמכת לבניה ירוקה בת קיימה.

המלצת האגף
לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

הבקשה נידונה ברשות רישוי בישיבתה מיום 03.12.2024 ואושרה בכפוף לשינויים ותנאים.

מפאת אי דיוק בנתונים הכמותיים לא הופיעו שני תנאים :

אישור מעבדה מוסמכת לבניה ירוקה בת קיימה.

אישור מכון בקרה.

לפיכך , הבקשה מוחזרת לדיון להוספת שני תנאים אלו כתנאים להפקת היתר.

כלל יתר סעיפי ההחלטה הקודמת נותרים בעינם.

סדר יום לוועדה מתאריך - 01/03/2026 - יב אדר תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/28
מספר בקשה	<u>1990/0462.07</u>
מספר סידורי	<u>11</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת מרפסת זיז
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	זהר יהודה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות חורש מירי
מתכנן השלד	אשרן שמואל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	6

כתובת האתר

בית חגלה 5, תלפיות

גוש	חלקה	בשלמות
30115	79	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1721	תחילת תוקף	25/11/1976	5179	אזור מגורים 1..	

תאור הבקשה

מדובר בבקשה בשכונת תלפיות, ברחוב בית חוגלה 5.

בניין בן 4 קומות- מבוקשת מרפסת זיז עבור מש' זוהר בקומה ב', מפלס +6.20.

קיימים מס' היתרי בניה בבניין זה :

1990/462.01, 1990/462.04, 1990/462.06.

מידע קודם

מתאריך	
04/02/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
יש להציג את מעקה המרפסת מאבן ובכך ניתן יהיה לראות במרפסת הגג הקיימת בקומה מתחת כצמד עפ"י הגדרה.	

מרפסות זיז תוכנית קומה ב'- מפלס +6.20 (796.71) מוצעות תוספת של מרפסות עבור דירה מס' 4 עבור מש' זוהר, מרפסת בחזית דרום מערבית אשר הינה מרפסת זיז לא מקורה בשטח של 9.00 מ"ר. המרפסות המוצעות מתבססות על "תוכנית צל" של מרפסת עתידית בדירה הסמוכה, דירה מס' 5. בפועל, המרפסת הינה בחזית קדמית של רח' בית חוגלה ובהתאם למדיניות האגף נדרשת "מרפסת צמד" כתנאי לאישורה- אולם לפי ה-gis ניתן לראות שישנו עץ גבוה שממילא יכסה את "מרפסת הדמה" שניתן לבקש. בנוסף, באם חומר מעקה המרפסת יוצג מאבן ניתן לראות במרפסת הגג הקיימת בקומה מתחת כצמד ע"פ ההגדרה במדיניות כך שלא יהיה צורך בתקנה 36 או הוספת מרפסת בשלב זה. היציאה למרפסת זו מוצעת ע"י הפיכת חלון לוויטרינה- מיקומי הפתח וגובהו הסופי משתלב עם הפתחים הקיימים בחזיתות המבנה, ניתן לאשר. תוכנית קומת ג'- מפלס +9.10 (799.61) במפלס זה מוצגת מרפסת הזיז במבט על והבינוי הקיים כנדרש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 12818 תחילת תוקף : 22/03/2010 ייעוד הקרקע : אזור מגורים ב'	04/02/2026	חוות דעת תכנונית

התוכנית כפופה לתוכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התוכנית החלה בחלקה הנדונה תוכנית 12818 אינה כוללת הוראות לעניין סטייה ניכרת. נספח בינוי התוכנית כוללת נספח בינוי, מחייב חלקית: מס' יח"ד מירבי, קווי בניין, תוספת שטחי בניה שהינם מחייבים- ל"ר. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 00.2025/5762 שהוגש מיום: 19/06/2025 ע"י המח' למידע תכנוני. הבניה המוצעת הינה בתוך קווי הבניין, לא בוקשו הקלות לבניה בחריגה מקו בניין. מספר קומות מס' הקומות המירבי 4 קומות – לא מבוקש שינוי במס' קומות, ל"ר. מספר יח"ד אין בקשה לתוספת יח"ד במסגרת בקשה זו, ניתן לאשר. גובה גובה בנין מקסימלי ללא שינוי. מרפסות זיז תוכנית קומה ב'- מפלס +6.20 (796.71) מוצעות תוספת של מרפסות עבור דירה מס' 4 עבור מש' זוהר, מרפסת בחזית דרום מערבית אשר הינה מרפסת זיז לא מקורה בשטח של 9.00 מ"ר. המרפסות המוצעות מתבססות על "תוכנית צל" של מרפסת עתידית בדירה הסמוכה, דירה מס' 5. בפועל, המרפסת הינה בחזית קדמית של רח' בית חוגלה ובהתאם למדיניות האגף נדרשת "מרפסת צמד" כתנאי לאישורה-		
---	--	--

אולם לפי ה-gis ניתן לראות שישנו עץ גבוה שממילא יכסה את "מרפסת הדמה" שניתן לבקש. בנוסף, באם חומר מעקה המרפסת יוצג מאבן ניתן לראות במרפסת הגג הקיימת בקומה מתחת כצמד ע"פ ההגדרה במדיניות כך שלא יהיה צורך בתקנה 36 או הוספת מרפסת בשלב זה. היציאה למרפסת זו מוצעת ע"י הפיכת חלון לווטרניה- מיקומי הפתח וגובהו הסופי משתלב עם הפתחים הקיימים בחזיתות המבנה, ניתן לאשר. תוכנית קומת ג' - מפלס 9.10 + (799.61) במפלס זה מוצגת מרפסת הזיז במבט על והבינוי הקיים כנדרש. 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 שימור- התקבל אישור בתאריך 23.12.2025 כי אין ענין שימורי, פטור ממחלקת שימור, האישור בארכיב האופטי- עקב תקלה טכנית לא סומן במערכת ב"תנאים לדיון",		
--	--	--

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	2
	תשלום אגרת בניה	3
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	4
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	5
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	6
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	7
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	8
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	9

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

יש להציג את מעקה המרפסת מאבן ובכך ניתן יהיה לראות במרפסת הגג הקיימת בקומה מתחת כצמד עפ"י הגדרה.

מרפסות זיז

תוכנית קומה ב' - מפלס +6.20 (796.71)

מוצעות תוספת של מרפסות עבור דירה מס' 4 עבור מש' זוהר, מרפסת בחזית דרום מערבית אשר הינה מרפסת זיז לא מקורה בשטח של 9.00 מ"ר.

המרפסות המוצעות מתבססות על "תוכנית צל" של מרפסת עתידית בדירה הסמוכה, דירה מס' 5.

בפועל, המרפסת הינה בחזית קדמית של רח' בית חוגלה ובהתאם למדיניות האגף נדרשת "מרפסת צמד" כתנאי לאישורה-

אולם לפי ה-gis ניתן לראות שישנו עץ גבוה שממילא יכסה את "מרפסת הדמה" שניתן לבקש.

בנוסף, באם חומר מעקה המרפסת יוצג מאבן ניתן לראות במרפסת הגג הקיימת בקומה מתחת כצמד ע"פ ההגדרה במדיניות כך שלא יהיה צורך בתקנה 36 או תוספת מרפסת בשלב זה.

היציאה למרפסת זו מוצעת ע"י הפיכת חלון לוויטרינה- מיקומי הפתח וגובהו הסופי משתלב עם הפתחים הקיימים בחזיתות המבנה, ניתן לאשר.

תוכנית קומת ג' - מפלס +9.10 (799.61)

במפלס זה מוצגת מרפסת הזיז במבט על והבינוי הקיים כנדרש.

סדר יום לוועדה מתאריך - 01/03/2026 - יב אדר תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/28
מספר בקשה	<u>2025/0196.00</u>
מספר סידורי	<u>12</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הקמת בניין מגורים בן 4-קומות מעל קומת מחסנים, סה"כ 4 יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נוהל מוכתר
הכשרת עבירה	לא
המבקש	סמירה טלאל
עורך הבקשה	אדריכל זין איהאב
מתכנן השלד	הנדסאי זין איהאב
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

אל מסגיד 1 , ג'בל מוקאבר

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
6833	תחילת תוקף	25/05/2015			

תאור הבקשה

מדובר בחלקה ברח' אל מסגיד בשכונת ג'בל מוקאבר.

היתרים קודמים :

החלקה ללא בינוי.

מהות הבקשה :

הקמת בניין מגורים, 2 קומות מתחת לכניסה לקובעת ו-3 קומות מעל הכניסה הקובעת, סה"כ 4 יח"ד חדשות. בהתאם לתב"ע 6833. מוצע ממ"ד עבור כל יח"ד, מחסן, חניה, מהלך מדרגות משותף כולל מעלית עם יציאה לגג.

פרסום :

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות, בוצע פרסום במעמד פתיחת תיק לפי תקנה 36 לחוק.

תום מועד התנגדויות 11/07/2025 , ללא התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
16/02/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים הבקשה נדונה ברשות רישוי מתאריך 01/12/2025 והוחלט לדחות במתכונת. בוצע עדכון בתיק המידע, התקבלה תכנית מדידה עדכנית כך שגבולות חלקה ארעית [2] תואמים את גבול המגרש המשלימים על זכויות הבנייה, כך שהמוצע עומד במותר. התקבל אישור הגורם החסר (איכות סביבה) וכלל הליקויים תוקנו כנדרש.
10/02/2026	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 6833 תחילת תוקף : 25/05/2015 ייעוד הקרקע : הבקשה נדונה ברשות רישוי מתאריך 01/12/2025 והוחלט לדחות במתכונת. להלן התייחסות להחלטת הוועדה : ישנה חריגה בקווי בנין המהווה סטייה ניכרת, חסר אישור הגורם המאשר איכות סביבה , טרם התקבל מכתב מאשר מחברת החשמל עבור 4 היחיד החדשות. מעבר לכך ישנם ליקויים ע"ג ההרמוניקה הדרושים לתיקון. בוצע עדכון בתיק המידע, התקבלה תכנית מדידה עדכנית כך שגבולות חלקה ארעית [2] תואמים את גבול המגרש.

להלן הליקויים הדרושים לתיקון : זיקת הנאה למעבר רגלי ומעבר רכב סעיף 4.1.2 ז' - השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה הינו שטח לזיקת הנאה למעבר רגלי ולמעבר רכב ללא מגבלה כלשהי... שטח זה יפותח כמעבר רגלי וכמעבר לרכב, ע"י מגיש הבקשה ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח. על ע"ב להציג תכנון עבור השטח המסומן כזיקת הנאה התחברות למצב הקיים ותכנון גישה עבור החלקה בצמודה-נוסף כתנאי להיתר. תוקן כנדרש, מוצע תכנית זמנית וכן תכנית עתידית להתחברות לכביש. קווי בנין על אף היות התשריט מחייב לענין קווי הבניין, מצוין בסעיף 2 מתוך תיק המידע כי גבול חלקה ארעית [2] לא תואם את גבול מגרש , תיק המידע הוכן בהתאם לגודל החלקה, שהוא קטן יותר מגודל המגרש. לפיכך אין התאמה בין קווי הבנין וכן ע"ב אינו מתחשב בהוראות תיק המידע. הנושא טעון בדיקה נוספת היות והבקשה תואמת נספח, אך השטח המוגדר לבנייה מותרת עפ"י עדכון של תיק המידע, הינו קטן באופן משמעותי כך שכלל הבקשה מהווה חריגה להוראות הסטייה הניכרת. הפער נובע בחזית האחורית שעפ"י תיק המידע נדרש מרווח של 11.00 מ' ואילו במסגרת הבקשה מוצג מרווח של 3 מ'. על ע"ב ליישב העניין הנ"ל והימנע מחריגה מהוראות תכנית לענין סטייה ניכרת. לא עומד במותר. בוצע עדכון בתיק המידע, התקבלה תכנית מדידה עדכנית כך שגבולות חלקה ארעית [2] תואמים את גבול המגרש. המוצע עומד במותר. שטחי בניה - עפ"י טבלה מס' 5 מותר עיקרי מעל הכניסה הקובעת : 493.44 מ"ר מוצע עיקרי מתחת הכניסה הקובעת : 447.74 מ"ר יש להוסיף למניין השטחים במפלס -5.98 את השטח המקורה ע"י המרפסת הצפונית . ככל הנראה עומד במותר, ייבחן בשנית. בבחינה נוספת, מדובר ברצועת גינן ללא גישה הפונה אל הוואדי, עומד במותר.		
---	--	--

מרפסות זיז חזית צפונית – מוצע מרפסת זיז בכל קומה, מחושבות כנדרש. חזית מערבית – דרומית – מוצע מרפסות מקורות בקומות א+ב – מחושבות כנדרש. יש לוודא הצגת מפלסי מעקה מרפסות / פתרון ניקוז לכל מרפסת . תוקן כנדרש. תכנית פיתוח תכנית הפיתוח שהוצגה אינה מתחשבת בסעיף 4.2.2 א' לא הוצגה גדר וחסרים אלמנטים של הפיתוח אשר נדרש להציג. תכנית זו אמורה להוות כרקע לשאר התכניות. ראה הערות ע"ג ההרמוניקה. תוקן כנדרש. מי נגר סעיף 6.6 יותרו לפחות 25% שטחים חדירי מים. במסגרת הבקשה אין התייחסות לסעיף הנ"ל. על ע"ב להציג חישוב + תרשים עבור הסעיף הנ"ל. לבקשה שבנדון התקבלו האישורים החיוניים לבניית יח"ד (במעמד פתיחת תיק): תוקן ועומד במותר. חברת חשמל – התקבל אישור מתאריך 04/05/2025 ללא עדויות לאישור, ישנו מכתב של ע"ב כי הינו מתחייב להציג את האישור הנדרש לאחר פתיחת תיק. טרם התקבל. על ע"ב להציג את האישור כנדרש – נוסף כתנאי לדיון נוסף. נוסף כתנאי להיתר תנאים טרם דיון איכות הסביבה – ההפניה נסגרה ללא אישור מתאריך		
---	--	--

14/009/2025 על ע"ב להשלים אישור הגורם כתנאי לדיון נוסף. מאושר מתאריך 11/11/2025 ע"י בצלאל אורטל. הערה : ההרמוניקה שנבדקה היא ההרמוניקה שהוגשה ברישוי בתאריך 04/05/2025.		
ישנה חריגה בקווי בנין המהווה סטייה ניכרת, חסר אישור הגורם המאשר איכות סביבה , טרם התקבל מכתב מאשר מחברת החשמל עבור 4 היחיד החדשות. מעבר לכך ישנם ליקויים ע"ג ההרמוניקה הדרושים לתיקון. להלן הליקויים הדרושים לתיקון : זיקת הנאה למעבר רגלי ומעבר רכב סעיף 4.1.2 ז' - השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה הינו שטח לזיקת הנאה למעבר רגלי ולמעבר רכב ללא מגבלה כלשהי... שטח זה יפותח כמעבר רגלי וכמעבר לרכב, ע"י מגיש הבקשה ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח. על ע"ב להציג תכנון עבור השטח המסומן כזיקת הנאה התחברות למצב הקיים ותכנון גישה עבור החלקה בצמודה- נוסף כתנאי להיתר. קווי בנין על אף היות התשריט מחייב לענין קווי הבניין, מצוין בסעיף 2 מתוך תיק המידע כי גבול חלקה ארעית [2] לא תואם את גבול מגרש , תיק המידע הוכן בהתאם לגודל החלקה, שהוא קטן יותר מגודל המגרש. לפיכך אין התאמה בין קווי הבנין וכן ע"ב אינו מתחשב בהוראות תיק המידע. הנושא טעון בדיקה נוספת היות והבקשה תואמת נספח, אך השטח המוגדר לבנייה מותרת עפ"י עדכון של תיק המידע, הינו קטן באופן משמעותי כך שכלל הבקשה מהווה חריגה להוראות הסטייה הניכרת. הפער נובע בחזית האחורית שעפ"י תיק המידע נדרש מרווח של 11.00 מ' ואילו במסגרת הבקשה מוצג מרווח של 3 מ'. על ע"ב ליישב העניין הנ"ל והימנע מחריגה מהוראות תכנית לענין סטייה ניכרת. לא עומד במותר. שטחי בניה - עפ"י טבלה מס' 5	01/12/2025	דיון ברשות הרישוי : לדחות במתכונת המוצעת

מותר עיקרי מעל הכניסה הקובעת : 493.44 מ"ר מוצע עיקרי מתחת הכניסה הקובעת : 447.74 מ"ר יש להוסיף למניין השטחים במפלס 5.98- את השטח המקורה ע"י המרפסת הצפונית . ככל הנראה עומד במותר, ייבחן בשנית. מרפסות זיז חזית צפונית – מוצע מרפסת זיז בכל קומה, מחושבות כנדרש. חזית מערבית – דרומית – מוצע מרפסות מקורות בקומות א+ב – מחושבות כנדרש. יש לוודא הצגת מפלסי מעקה מרפסות / פתרון ניקוז לכל מרפס ת . תכנית פיתוח תכנית הפיתוח שהוצגה אינה מתחשבת בסעיף 4.2.2 א' לא הוצגה גדר וחסרים אלמנטים של הפיתוח אשר נדרש להציג. תכנית זו אמורה להוות כרקע לשאר התכניות. ראה הערות ע"ג ההרמוניקה. מי נגר סעיף 6.6 יותרו לפחות 25% שטחים חדירי מים. במסגרת הבקשה אין התייחסות לסעיף הנ"ל. על ע"ב להציג חישוב + תרשים עבור הסעיף הנ"ל. לבקשה שבנדון התקבלו האישורים החיוניים לבניית יח"ד (במעמד פתיחת תיק) : חברת חשמל – התקבל אישור מתאריך 04/05/2025 ללא עדויות לאישור, ישנו מכתב של ע"ב כי הינו מתחייב להציג את האישור הנדרש לאחר פתיחת תיק. טרם התקבל. על ע"ב להציג את האישור כנדרש – נוסף כתנאי לדיון נוסף. תנאים טרם דיון איכות הסביבה – ההפניה נסגרה ללא אישור מתאריך 14/009/2025 על ע"ב להשלים אישור הגורם כתנאי לדיון נוסף. יש ליישב עניין קווי הבניין בהקדם ולתקן הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a.		
--	--	--

תוקפה של החלטה זו עד 120 יום מיום שהתקבלה וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת והשלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים, בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
ישנה חריגה בקווי בנין המהווה סטייה ניכרת, חסר אישור הגורם המאשר איכות סביבה, טרם התקבל מכתב מאשר מחברת החשמל עבור 4 היחיד החדשות. מעבר לכך ישנם ליקויים ע"ג ההרמוניקה הדרושים לתיקון. להלן הליקויים הדרושים לתיקון: זיקת הנאה למעבר רגלי ומעבר רכב סעיף 4.1.2 ז' - השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה הינו שטח לזיקת הנאה למעבר רגלי ולמעבר רכב ללא מגבלה כלשהי... שטח זה יפותח כמעבר רגלי וכמעבר לרכב, ע"י מגיש הבקשה ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח. על ע"ב להציג תכנון עבור השטח המסומן כזיקת הנאה התחברות למצב הקיים ותכנון גישה עבור החלקה בצמודה-נוסף כתנאי להיתר. קווי בנין על אף היות התשריט מחייב לענין קווי הבנין, מצוין בסעיף 2 מתוך תיק המידע כי גבול חלקה ארעית [2] לא תואם את גבול מגרש, תיק המידע הוכן בהתאם לגודל החלקה, שהוא קטן יותר מגודל המגרש. לפיכך אין התאמה בין קווי הבנין וכן ע"ב אינו מתחשב בהוראות תיק המידע. הנושא טעון בדיקה נוספת היות והבקשה תואמת נספח, אך השטח המוגדר לבנייה מותרת עפ"י עדכון של תיק המידע, הינו קטן באופן משמעותי כך שכלל הבקשה מהווה חריגה להוראות הסטייה הניכרת. הפער נובע בחזית האחורית שעפ"י תיק המידע נדרש מרווח של 11.00 מ' ואילו במסגרת הבקשה מוצג מרווח של 3 מ'. על ע"ב ליישב העניין הנ"ל והימנע מחריגה מהוראות תכנית לענין סטייה ניכרת. לא עומד במותר. שטחי בניה - עפ"י טבלה מס' 5	17/11/2025	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

מותר עיקרי מעל הכניסה הקובעת : 493.44 מ"ר מוצע עיקרי מתחת הכניסה הקובעת : 447.74 מ"ר יש להוסיף למניין השטחים במפלס 5.98- את השטח המקורה ע"י המרפסת הצפונית . ככל הנראה עומד במותר, ייבחן בשנית. מרפסות זיז חזית צפונית – מוצע מרפסת זיז בכל קומה, מחושבות כנדרש. חזית מערבית – דרומית – מוצע מרפסות מקורות בקומות א+ב – מחושבות כנדרש. יש לוודא הצגת מפלסי מעקה מרפסות / פתרון ניקוז לכל מרפס ת . תכנית פיתוח תכנית הפיתוח שהוצגה אינה מתחשבת בסעיף 4.2.2 א' לא הוצגה גדר וחסרים אלמנטים של הפיתוח אשר נדרש להציג. תכנית זו אמורה להוות כרקע לשאר התכניות. ראה הערות ע"ג ההרמוניקה. מי נגר סעיף 6.6 יותרו לפחות 25% שטחים חדירי מים. במסגרת הבקשה אין התייחסות לסעיף הנ"ל. על ע"ב להציג חישוב + תרשים עבור הסעיף הנ"ל. לבקשה שבנדון התקבלו האישורים החיוניים לבניית יח"ד (במעמד פתיחת תיק): חברת חשמל – התקבל אישור מתאריך 04/05/2025 ללא עדויות לאישור, ישנו מכתב של ע"ב כי הינו מתחייב להציג את האישור הנדרש לאחר פתיחת תיק. טרם התקבל. על ע"ב להציג את האישור כנדרש – נוסף כתנאי לדיון נוסף. תנאים טרם דיון איכות הסביבה – ההפניה נסגרה ללא אישור מתאריך 14/009/2025 על ע"ב להשלים אישור הגורם כתנאי לדיון נוסף. יש ליישב עניין קווי הבניין בהקדם ולתקן הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a.		
---	--	--

תוקפה של החלטה זו עד 120 יום מיום שהתקבלה וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת והשלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים, בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 6833 תחילת תוקף : 25/05/2015 ייעוד הקרקע : מס' תכנית שחלה בחלקה : 6833 תחילת תוקף : 25/05/2015 אזור מגורים ב [תא שטח : 2] תכנית מאושרת בסמכות וועדה מחוזית טעונה אישור השר מתאריך 20/05/2014. ל"ר התכנית אינה כפופה לתכנית מתאר. ביוש – ככל ולא צויין באופן ברור שתכנית 62 בוטלה אזי היא עדיין תקפה הבקשה נבחנה לפי תיק מידע 2023/5713 מתאריך 10/08/2023 סעיף 2 מתוך תיק המידע – גבול חלקה ארעית [2] לא תואם את גבול המגרש, תיק המידע הוכן בהתאם לגודל החלקה (שהוא קטן יותר מגודל המגרש). הבחינה מתייחסת לסעיף הנ"ל וזכויות הבנייה בהתאמה לגודל החלקה. סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה סעיף 4.1.2 ט' : גובה הבניה המירבי המצוין בנספח 1 הינו מחייב. קווי הבנין המפורטים בתשריט הינם מחייבים.	17/11/2025	חוות דעת תכנונית

מספר הקומות המצוין בנספח הבינוי הינו מחייב. זיקת הנאה למעבר רגלי ומעבר רכב סעיף 4.1.2 ז' - השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה הינו שטח לזיקת הנאה למעבר רגלי ולמעבר רכב ללא מגבלה כלשהי... שטח זה יפותח כמעבר רגלי וכמעבר לרכב, ע"י מגיש הבקשה ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח. על ע"ב להציג תכנון עבור השטח המסומן כזיקת הנאה התחברות למצב הקיים ותכנון גישה עבור החלקה בצמודה-נוסף כתנאי להיתר. נספח בינוי תשריט בקנ"מ 1: 500 מחייב לענין גובה , מספר יח"ד, מספר קומות וקווי בנין. קווי בנין על אף היות התשריט מחייב לענין קווי הבניין, מצוין בסעיף 2 מתוך תיק המידע כי גבול חלקה ארעית [2] לא תואם את גבול מגרש , תיק המידע הוכן בהתאם לגודל החלקה, שהוא קטן יותר מגודל המגרש. לפיכך אין התאמה בין קווי הבנין וכן ע"ב אינו מתחשב בהוראות תיק המידע. הנושא טעון בדיקה נוספת היות והבקשה תואמת נספח, אך השטח המוגדר לבנייה מותרת עפ"י עדכון של תיק המידע, הינו קטן באופן משמעותי כך שכלל הבקשה מהווה חריגה להוראות הסטייה הניכרת. הפער נובע בחזית האחורית שעפ"י תיק המידע נדרש מרווח של 11.00 מ' ואילו במסגרת הבקשה מוצג מרווח של 3 מ'. על ע"ב ליישב העניין הנ"ל והימנע מחריגה מהוראות תכנית לענין סטייה ניכרת. לא עומד במותר. מספר קומות עפ"י טבלה מס' 5 מותר : 3 קומות מעל הכניסה הקובעת. 2 קומות מתחת לכניסה הקובעת. מוצע : 3 קומות מעל הכניסה הקובעת. 2 קומות מתחת לכניסה הקובעת. •עומד במותר		
---	--	--

גבהים גמישות - סעיף 6.3 יותר שינוי של עד 0.5 מ' מהגובה המצוין בנספח הבינוי. עפ"י טבלה מס' 5 מותר : מפלס רצפת גג : +9.30 , מעל גובה זה תותר בניית מעקה תקני ומתקנים טכניים וחדר יציאה לגג עד לגובה $+12.42 = 7117.42$ עפ"י סעיף 4.1.2 י" - יותר שינוי של עד 0.50 מהגובה המצוין בנספח הבינוי נספח מס' 1. מוצע : מפלס רצפת גג +9.20 , מפלס גג מהלך מדרגות $+12.12 = 717.12$ עומד במותר. מספר יחידות דיור עפ"י טבלה מס' 5 מותר עד 4 יח"ד. מוצע : 4 יח"ד חדשות. •עומד במותר. שטחי בניה - עפ"י טבלה מס' 5 מותר עיקרי מעל הכניסה הקובעת : 493.44 מ"ר מוצע עיקרי מתחת הכניסה הקובעת : 447.74 מ"ר יש להוסיף למניין השטחים במפלס -5.98 את השטח המקורה ע"י המרפסת הצפונית . ככל הנראה עומד במותר, ייבחן בשנית. מותר עיקרי מתחת הכניסה הקובעת : 176.57 מ"ר מוצע עיקרי מתחת הכניסה הקובעת : 176.56 מ"ר עומד במותר מותר שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת : 72.27 מ"ר מוצע שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת : 71.62 מ"ר.		
--	--	--

עומד במותר מותר שטחי שירות מתחת הכניסה הקובעת : 84.84 מ"ר מוצע שטחי שירות מתחת הכניסה הקובעת : 84.80 מ"ר. עומד במותר ממדים שטח הממ"ד למגורים נטו הינו 9 מ"ר, השטח החורג מהמותר ע"פ תקנות מחושב במניין השטחים העיקריים כנדרש. מלבד שטח ממ"ד מס' 1 המחושב במניין השטחים העיקריים, עומד במותר מרפסות זיז חזית צפונית – מוצע מרפסת זיז בכל קומה, מחושבות כנדרש. חזית מערבית – דרומית – מוצע מרפסות מקורות בקומות א+ב – מחושבות כנדרש. יש לוודא הצגת מפלסי מעקה מרפסות / פתרון ניקוז לכל מרפס ת . תכנית פיתוח תכנית הפיתוח שהוצגה אינה מתחשבת בסעיף 4.2.2 א' לא הוצגה גדר וחסרים אלמנטים של הפיתוח אשר נדרש להציג. תכנית זו אמורה להוות כרקע לשאר התכניות. ראה הערות ע"ג ההרמוניקה. חניה סעיף 4.1.2 ח' – תנאי למתן היתר , הגשת תכנית חניה מפורטת. מוצע 4 מק"ח עבור 4 דירות, פירוט התכנית נוסף כתנאי לדיון נוסף. עומד במותר עיצוב אדריכלי סעיף 4.1.2 ד' - הבניה תהיה באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה (ללא סיתות) אסורה.		
--	--	--

עומד במותר קולטי שמש על הגג סעיף 4.1.2 ו' - בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. עומד במותר. תימוכין קניינים בשטח משותף בדיקת בעלויות בוצע ע"י דסק השירות ובאחריותם. מי נגר סעיף 6.6 יותרו לפחות 25% שטחים חדירי מים. במסגרת הבקשה אין התייחסות לסעיף הנ"ל. על ע"ב להציג חישוב + תרשים עבור הסעיף הנ"ל. תצ"ר סעיף 6.5 רישום החלוקה – נוסף כתנאי להיתר. שלביות ביצוע סעיף 7.1 – הבניה תבוצע בהינף אחד בכל בנין בנפרד, לא תותר בניה בשלבים. עומד במותר. רשות עתיקות סעיף 4.1.2 ה' – אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות. נוסף כתנאי בהיתר. לבקשה שבנדון התקבלו האישורים החיוניים לבניית יח"ד (במעמד פתיחת תיק): חברת חשמל – התקבל אישור מתאריך 04/05/2025		
---	--	--

ללא עדויות לאישור, ישנו מכתב של ע"ב כי הינו מתחייב להציג את האישור הנדרש לאחר פתיחת תיק. טרם התקבל. על ע"ב להציג את האישור הנדרש – נוסף כתנאי לדיון נוסף. רשות העתיקות – התקבל אישור מתאריך 16/06/2025 עפ"י המכתב שהתקבל מתאריך 15/05/2025 – מצוין בסעיף ה' כי אסור לבצע שום עבודה במקרקעין ללא נוכחות ואישור של המפקח – נוסף כתנאי בהיתר. תנאים טרם דיון איכות הסביבה – ההפניה נסגרה ללא אישור מתאריך 14/009/2025 על ע"ב להשלים אישור הגורם כתנאי לדיון נוסף. שפי"ע – התקבל אישור מתאריך 17/06/2025 ע"י כהנה ענבל סבי. תברואה – התקבל אישור מתאריך 30/06/2025 ע"י מזרחי שני. הערה: 4 יח"ד, יש לתכנן פח 1 בנפח 350 ליטר הסדרי תנועה – התקבל אישור מתאריך 29/07/2025 ע"י זבריקו בת אל. הערה: אין התנגדות לתכנית. מוצע 4 מ"ח עבור 4 יח"ד חדשות בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי. תנאי לטופס 4 - אישור רשות תמרור – נוסף כתנאי להיתר. מחלקת דרכים – התקבל אישור מתאריך 03/07/2025 ע"י חמארשה דאנא הערה: בהמשך לדיון אגפי מתאריך 05.11.2024 עבור תיק ליד מס' 2024/132 אין מניעה לקידום את התיק בכפוף לאישור צוות בקרת תנועה. מוצע תכנון זמני שמתחבר למצב קיים ותכנון עתידי לכביש סטטוטורי. האישור על סמך תכנית סרוקה בארכיב אופטי של התיק מתאריך 03.07.2025 תנאי לטופס 4 -ביצוע את התכנון הזמני שמתחבר עם המצב הקיים לפי תכנית סרוקה בארכיב אופטי של התיק מתאריך 03.07.2025 בניית גדרות בגבולות חלקה חוקים		
--	--	--

התנאים לטופס 4 נוספו כתנאים בהיתר. מחלקת מאור - התקבל אישור מתאריך 04/08/2025 ע"י yehezkel_1 יש לתקן הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a. תוקפה של החלטה זו עד 120 יום מיום שהתקבלה וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת והשלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים, בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
---	--	--

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	אישור שירותי הכבאות	4
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	5
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	6
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח	7
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	8
	תשלום אגרת בניה	9
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	10
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	11
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	12
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	13
	הגשת תכנית חניה מפורטת	14
	אישור תכנית התנועה ע"י רשות תמרור	15
	תיאום עם פקיד היערות באשר בתחום התכנית.	16
	זיקת הנאה - רישום הערת אזהרה	17
	תכנית פיתוח לאישור הכוללת תכנון עבור השטח המסומן כזיקת הנאה	18
	אישור המחלקה לבטיחות בדרכים על דרישה לכתובת	19
	.	20
	קביעת גובה הכביש הגובל	21
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	22
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	23
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	24

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה נדונה ברשות רישוי מתאריך 01/12/2025 והוחלט לדחות במתכונת.

בוצע עדכון בתיק המידע, התקבלה תכנית מדידה עדכנית כך שגבולות חלקה ארעית [2] תואמים את גבול המגרש המשליכים על זכויות הבנייה, כך שהמוצע עומד במותר.

התקבל אישור הגורם החסר (איכות סביבה) וכלל הליקויים תוקנו כנדרש.

סדר יום לוועדה מתאריך - 01/03/2026 - יב אדר תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/28
מספר בקשה	<u>1972/0504.02</u>
מספר סידורי	<u>13</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת ממ"דים ומרפסות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	בזוקאשווילי שלומית
עורך הבקשה	אדריכל פלינק נפתלי
מתכנן השלד	מהנדס גילבורד ליאוניד
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	65

כתובת האתר

הרב חיים הלר 3 , גבעת מרדכי

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
106013	תחילת תוקף	16/06/2018			
106013	תחילת תוקף	16/06/2018			
106013	תחילת תוקף	16/06/2018			
415976	תחילת תוקף	20/06/2020			
415976	תחילת תוקף	20/06/2020			

תאור הבקשה

הבקשה מובאת לדיון חוזר בשל מרפסת הזיז המבוקשת .

מידע קודם

מתאריך	
26/01/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	הבקשה מובאת לדיון על מנת לתת החלטה בנושא מרפסת הזיז המבוקשת

וכן יש להגיש תוכנית הכוללת צמצום הבינוי בגג בשל העתקת שטח הממ"ד הנכלל בשטחי הבניה על מנת לבקשו כחלק מעמודה אחת אזי מצמצמים את השטח המותר לבניה בגג מכוח התב"ע הנוכחית שמספרה 106013 . וזאת ניתן לראות בהוראות התוכנית סעיף 4.1.2 (ג) מצוין כי התב"ע כוללת נספח בינוי מנחה אך מחייב לעניין מספר קומות , גובה בניה , קוי בנין , מספר יחידות דיור ושטחי בניה . וכן בהתאם להערות טבלת השטחים כתוב כי שטחי הבניה בתוכנית זו הם מירביים וכוללים שטח למרחב מוגן ולכן השטח המותר למשפחת קורסיאן בקומת הגג כוללת שטח למרחב מוגן וכאשר מבקשים שטח זה בקומה הקיימת מעל עמודת הממ"דים מצמצמים את השטח המותר בגג והדבר מהווה ניוד שטח מהגג למפלס קיים. ניתן לראות בחישובי שטחים המצורפים לתב"ע כי השטח המותר לדירה זו בגג עומד על כ 65 מ"ר ומשטח זה יש להפחית את שטח הממ"ד ולהתאים את השטח לשכן הצמוד ולקבל את הסכמות לכך וכן ההתחייבות שנדרשו להגיש תוך שנה מסיום הבניה, עבור החזרת המצב לקדמותו בהתאם להוראות התב"ע סעיף שלביות ביצוע האומר כי תוספות הבניה תבוצע בעמודה שלמה כולל קבלת התחייבות משפטית מלווה בהסכם עם קבלן רשום האומר שהבניה של התוספות תיבנה באופן אחיד והחזרת מצב השטחים המשותפים לקדמותם – התחייבות זו תוגש כתנאי לקבלת היתר בניה .		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 415976 תחילת תוקף : 20/06/2020 ייעוד הקרקע :	30/12/2025	חוות דעת תכנונית

רקע לבקשה בתאריך 26.6.2025 נדונה הבקשה ברשות הרישוי והוחלט לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים עוד הוחלט שמכיוון ונספח הבינוי מנחה ניתן לאשר את השינוי המבוקש והוא תכנון ממ"ד בקומה העליונה מעל עמודת הממ"דים במקום תכנון חדר מחוזה בגג ללא צורך בהקלה בדבר " בניה בשונה מנספח הבינוי " אך נדרשו להציג תוכנית צל לשכן הצמוד ולקבל את הסכמתו לכך. – כתנאי לגורמים ידרשו להגיש הסכמתו . ניתן לראות בהמשך ההחלטת הוועדה התייחסות נוספת בנושא האומרת כי "מאחר ועפ"י הוראות התוכנית הפתרון המיגוני הוא כחלק משטחי הבניה ניתן לאפשר תוספת ממ"ד כחלק מהעמודה המוצעת " אך בהחלטה זו לא נתנו את הדעת לכך שברגע שמצמצמים את הבינוי בגג בשל העתקת שטח הממ"ד הנכלל בשטחי הבניה על מנת לבקשו כחלק מעמודה אחת אזי מצמצמים את השטח המותר לבניה בגג מכוח התב"ע הנוכחית שמספרה 106013 . וזאת ניתן לראות בהוראות התוכנית סעיף 4.1.2 (ג) מצוין כי התב"ע כוללת נספח בינוי מנחה אך מחייב לעניין מספר קומות , גובה בניה , קוי בנין , מספר יחידות דיור ושטחי בניה . וכן בהתאם להערות טבלת השטחים כתוב כי שטחי הבניה בתוכנית זו הם מירביים וכוללים שטח למרחב מוגן ולכן השטח המותר למשפחת קורסיאן בקומת הגג כוללת שטח למרחב מוגן וכאשר מבקשים שטח זה בקומה הקיימת מעל עמודת הממ"דים מצמצמים את השטח המותר בגג והדבר מהווה ניוד שטח מהגג למפלס קיים. ולכן יש להציג את הבינוי בגג באופן שלא כולל את שטח הממ"ד המבוקש לניוד . ניתן לראות בחישובי שטחים המצורפים לתב"ע כי השטח המותר לדירה זו בגג עומד על כ 65 מ"ר ומשטח זה יש להפחית את שטח הממ"ד ולהתאים את השטח לשכן הצמוד ולקבל את הסכמות לכך . יובהר כי אין צורך בפרסום חוזר מכיוון ומדובר בשיפור מיגון שהוצג בפתיחת התיק והיות ומדובר בבינוי סימטרי נדרשו להחתים את השכן הצמוד שהדבר נוגע אליו . עוד הוחלט בוועדה כי מכיוון והגישה למחסן חלק מהבינוי של העמודה נדרשו להתאים לתב"ע ובמידה ורוצים להסיר את הגישה למחסן יש לפרסם הקלה – התוכנית כוללת תכנון תואם תב"ע למחסן ולכן לא נדרשים להקלה בנושא . עוד ניתן לראות כי מבקשים לממש את כל הבינוי המותר מכוח		
--	--	--

התב"ע בהתאם להחלטת וועדה מיום 26.6.2025 האומרת כי בחזית מזרחית קיים בינוי בפועל לכל העמודה אשר לא מוצג כמוצע אך קיים בתב"ע להכשרה ולכן יש להוסיף שטח זה כחלק מבקשה זו ללא צורך בפרסום- התוכנית המוחזרת לדיון כוללת הסדרת שטח זה כנדרש . וכן נדרשו להתאים את המרפסות לתב"ע אך מכיוון ולאחר ועדה עלה כי מדובר בתב"ע מקומית ניתן לאפשר תוספת מרפסות זיז בהתאם לתקנות החוק ולכן הוגשה תוכנית הכוללת מרפסת זיז במפלס +19.95 השונה מנספח התב"ע במקרה דנן שמבקשים להוסיף מרפסת יש צורך לעמוד במדיניות המחלקה לייתר הדברים והם : שטח מרפסת מקורה לא עולה על 12 מ"ר – עומדים הסכמת שכן לקירוי המרפסת – הוגש אישור השכן של הדירה מתחת כנדרש וכמובן המרפסות עומדות בצמד . וכן ההתחייבות שנדרשו להגיש תוך שנה מסיום הבניה, עבור החזרת המצב לקדמותו בהתאם להוראות התב"ע סעיף שלביות ביצוע האומר כי תוספות הבניה תבוצע בעמודה שלמה כולל קבלת התחייבות משפטית מלווה בהסכם עם קבלן רשום האומר שהבניה של התוספות תיבנה באופן אחיד והחזרת מצב השטחים המשותפים לקדמותם – התחייבות זו תוגש כתנאי לקבלת היתר בניה . הבקשה מובאת לדיון על מנת לתת החלטה בנושא מרפסת הזיז המבוקשת		
נספח הבינוי מנחה ולכן ניתן לאשר את השינוי המבוקש - הממ"ד בקומה העליונה, יש להוסיף צל לשם הסימטריה של החזית ולקבל את הסכמת הדייר כאמור. הגישה למחסן הינה חלק מהעמודה - ולכן ככל שהמבקשים מעוניינים להסיר מבואה זו מהבקשה עליהם לפרסום הקלה. יצוין כי מאחר ועפ"י נוראות התכנית החלה בחלקה הפתרון המיגנוני הינו כחלק משטחי הבניה ניתן לאפשר תוספת ממ"ד חלקה מהעמודה המוצעת. הנספח מנחה וע"כ מתייתר הצורך בהקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי. טרם הפצה לגורמים יש להגיש תוכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות על גבי תוכנית a כולל הצגת כל שינוי מהיתר בניה מקורי שניתן בת.ב 72/504	26/06/2025	דיון ברשות הרישוי : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בחזית מזרחית קיים בינוי בפועל לכל העמודה אשר לא מוצג כמוצע בהיתר זה, אך מוצע בתכנית החלה בחלקה להכשרה. על כן יש להוסיף שטח זה כחלק מבקשה זו ללא צורך בפרסום. יש להתאים את המרפסות לתב"ע וזאת כי כל שינוי גורם לתוספת שטח עיקרי ועבור כך לא הוכח שטחים. יש להגיש התחייבות, תוך שנה מסיום הבניה, עבור החזרת המצב לקדמותו בהתאם להוראות התב"ע סעיף שלביות ביצוע האומר כי תוספות הבניה תבוצע בעמודה שלמה כולל קבלת התחייבות משפטית מלווה בהסכם עם קבלן רשום האומר שהבניה של התוספות תיבנה באופן אחיד והחזרת מצב השטחים המשותפים לקדמותם.		
הבקשה מובאת לפרסום עבור ההקלות הבאות : " ניוד שטח חדר מחוזק עבור תוספת ממ"ד מעל עמודת ממד"ים " "בניה בשונה מנספח הבינוי " וזאת לאחר התייעצות עם מחלקת תכנון ועל מנת לאפשר מענה מיגוני טוב יותר לתוספת ממ"ד במקום חדר מחוזק אך הדבר מהווה ניוד זכויות מהגג לצד וכמובן לצרף את השכן הצמוד מכיוון והוא לא מימש את הבינוי בהיתר שיצא לכל העמודה (ת.ב 2020.399.2) וזאת על מנת שהבינוי יהיה סימטרי כפי שנדרשו לתכנן בהליך הוצאת התב"ע . טרם פרסום יש להגיש תוכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות על גבי תוכנית a כולל הצגת כל שינוי מהיתר בניה מקורי שניתן בת.ב 72/504 וזאת כי קיימת תוספת בניה בחזית מזרחית לכל העמודה אשר לא מבוקשת ויש להוסיף אותה לבקשה וזאת מכיוון ומדובר בהכשרת מצב קיים כי לפי היתר מקורי השטח המיועד למרפסת שרות היה בעומק הקטן מהקיים בפועל ובאופן הקיים כבר לא מדובר במרפסת שרות אלא בשטח עיקרי לכל דבר וענין אשר התב"ע מכשירה ולכן יש להוסיף שטח זה לבקשה מה גם שלא ניתן לבקש תוספת בניה ולהתעלם מעבירות הבניה הקיימות . יש להציג גישה למחסן מתחת לעמודת הממ"ד לפי תב"ע וזאת כי הבקשה כוללת פיתוח השטח מעל המחסן ואין הצדקה לחפירה פעמים וכן באם יבקשו אח"כ שימוש במעטפת המחסן לא ניתן לאפשר גישה מהמקלט כי הדבר יגרום לחוסר תקינות המקלט ומכיוון ויש דירים אשר משתמשים במקלט לא ניתן לפגוע במצב הקיים .	18/06/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149

וכן יש לקבל הסכמת השכן לו מוצמד המחסן לבנית המעטפת וכן להציג בחתך מעטפת ללא רצפה . וכן יש להתאים את המרפסות לתב"ע וזאת כי כל שינוי גורם לתוספת שטח עיקרי ועבור כך לא הוכח שטחים תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת . 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. וכן כאשר הבקשה תובא לוועדה לאישור יבחן נושא הכרעת הוועדה בנושא פרק הזמן שיידרש להחזרת המצב לקדמותו בהתאם להוראות התב"ע סעיף שלביות ביצוע האומר כי תוספות הבניה תבוצע בעמודה שלמה כולל קבלת התחייבות משפטית מלווה בהסכם עם קבלן רשום האומר שהבניה של התוספות תיבנה באופן אחיד והחזרת מצב השטחים המשותפים לקדמותם תוך תקופת זמן אשר תיקבע ע"י הוועדה המקומית		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 415976 תחילת תוקף : 20/06/2020 ייעוד הקרקע: מגורים מסמכי התב"ע : הבקשה נבחנה לפי תב"ע 106013 הקובעת אזור מגורים ד אשר תוקפה מיום 16.6.2018 כאשר מדובר בתבע מחוזית סעיף הקלות / סטייה ניכרת לפי סעיף 4.1.2 (ז) להוראות התוכנית יש סעיף סטייה ניכרת לקוי בנין , מספר יחידות דיור , מספר קומות וגובה בניה .	29/05/2025	חוות דעת תכנונית

נספח בינוי : קיים נספח בינוי מפורט ניתן לראות התייחסות לבינוי זה בסעיף בינוי . קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש כאשר לא קיימת חריגה מקו בנין כנדרש. בינוי : להלן הבינוי המבוקש קומת מרתף מבקשים מעטפת למחסן על מנת לעמוד בשלבויות ביצוע לבניה בהינף אחד יש להציג גישה למחסן מתחת לעמודת הממ"ד לפי תב"ע וזאת כי הבקשה כוללת פיתוח השטח מעל המחסן ואין הצדקה לחפירה פעמים וכן באם יבקשו אח"כ שימוש במעטפת המחסן לא ניתן לאפשר גישה מהמקלט כי הדבר יגרום לחוסר תקינות המקלט ומכיוון ויש דירים אשר משתמשים במקלט לא ניתן לפגוע במצב הקיים . וכן יש לקבל הסכמת השכן לו מוצמד המחסן לבנית המעטפת וכן להציג בחתך מעטפת ללא רצפה . קומת קרקע , עבוד דירה מספר 3 מבקשים את הבינוי הבא : סגירת נישא קימת בחזית צפונית המובילה לתוספת ממ"ד וריצוף חצר – תואם תב"ע ניתן לאשר . ניתן לראות כי לדירה זו קיימת תוספת בניה בחזית מזרחית אשר לא מבוקשת ויש להוסיף אותה לבקשה וזאת מכיוון ומדובר בהכשרת מצב קיים וזאת כי לפי היתר מקורי השטח המיועד למרפסת שרות היה בעומק הקטן מהקיים בפועל ובאופן הקיים כבר לא מדובר במרפסת שרות אלא בשטח עיקרי לכל דבר וענין אשר התב"ע מכשירה ולכן יש להוסיף שטח זה לבקשה מה גם שלא ניתן לבקש תוספת בניה ולהתעלם מעבירות הבניה הקימות . קומה א' – דירה מספר 7 , קומה ב' – דירה מספר 11 , קומה ג' דירה מספר 15 , קומה ד' דירה מספר 19 קומה ה' דירה מספר 23 עבוד כל דירה מבקשים את הבינוי הבא : סגירת נישא קימת בחזית צפונית המובילה לתוספת ממ"ד ומרפסת זיו בעומק של 227 – תואם תב"ע ניתן לאשר . עוד ניתן לראות כי אושר בת.ב 2020.399.2 עמוד בין 2 המרפסות ועכשיו מתחברים לעמוד זה . וכן לדירות אלו יש תוספת בניה בחזית מזרחית אשר לא		
--	--	--

מבוקשת ויש להוסיף אותה לבקשה וזאת מכיוון ומדובר בהכשרת מצב קיים וזאת כי לפי היתר מקורי השטח המיועד למרפסת שרות היה בעומק הקטן מהקיים בפועל ובאופן הקיים כבר לא מדובר במרפסת שרות אלא בשטח עיקרי לכל דבר וענין אשר התב"ע מכשירה ולכן יש להוסיף שטח זה לבקשה . קומה ו' דירה מספר 27 עבור דירה 27 מבקשים את הבינוי הבא סגירת נישא קימת בחזית צפונית תואם תב"ע ניתן לאשר ניתן לראות כי הנישה מובילה לתוספת ממ"ד ומרפסת זיז הממ"ד המוצע תואם לתב"ע אך את מרפסת הזיז מבקשים להגדיל כיותר המרפסות בבנין לא ניתן לאשר היות ואין הסכמת שכן של דירה 23 לביטול למרפסת הסוכה וכן לא הוכח שטח עיקרי וזאת כי מדובר בתב"ע מחוזית לאחר 2010 ושטח מרפסת מקורה מחושב בשטחי בניה עיקרים . קומה ז' עבור דירה מספר 31 מבקשים את הבינוי הבא : סגירת נישא קימת בחזית צפונית תואם תב"ע ניתן לאשר ניתן לראות כי הנישה מובילה לתוספת ממ"ד ומרפסת זיז – המבוקשים בנוסף למותר בתב"ע ועבור כך אין שטחי בניה כמפורט להלן : עבור תוספת המרפסת זיז הגורמת למרפסת בקומה ו' להיות מקורה אין שטחים וזאת כי מדובר בתב"ע מחוזית הגורמת לשטח המרפסת בקומה ו' להפוך לעיקרי כאשר לפי תב"ע מרפסת זו פתוחה לשמים ולא מחושבת כעיקרי . עבור הממ"ד ניתן לראות כי לדירה זו יש מענה מיגוני בקומה הנוספת אשר התב"ע נותנת - קומה ח' כך שלא ניתן לבקש כפל מיגוני ויש להיצמד לתב"ע. לאחר התייעצות עם מחלקת תכנון ועל מנת לאפשר מענה מיגוני טוב יותר לתוספת ממ"ד במקום חדר מחוזק אך הדבר מהווה ניווד זכויות מהגג לצד ועל כך יש לפרסם הקלה לעמוד במדיניות של ניווד זכויות מהצד לגג כמפורט להלן : פרסום הקלה לניוד זכויות מהצד לגג – מבקשים לניד שטח שניתן כחדר מחוזק על הגג לצד המבנה מעל עמודת ממד"ים ויש לפרסם הקלה בדבר " ניווד שטח חדר מחוזק עבור תוספת ממ"ד מעל עמודת ממד"ים " וכן יש לפרסם הקלה ל"בניה בשונה מנספח הבינוי " וזאת כי מדובר בתב"ע שנתנה מענה מיגוני לכל הדירות ועכשיו מבקשים לשנות זאת ויש לצרף את השכן הצמוד מכיוון והוא לא מימש את הבינוי בהיתר שיצא לכל העמודה (ת.ב 2020.399.2) וזאת על מנת שהבינוי יהיה סימטרי כפי שנדרשו לתכנן בהליך הוצאת התב"ע .		
---	--	--

ניתן לראות כי לדירה זו קיימת תוספת בניה בחזית מזרחית אשר לא מבוקשת ויש להוסיף אותה לבקשה וזאת מכיוון ומדובר בהכשרת מצב קיים וזאת כי לפי היתר מקורי השטח המיועד למרפסת שרות היה בעומק הקטן מהקיים בפועל ובאופן הקיים כבר לא מדובר במרפסת שרות אלא בשטח עיקרי לכל דבר וענין אשר התב"ע מכשירה ולכן יש להוסיף שטח זה לבקשה . שטח בניה : יש נספח בינוי המבוקש תואם לנספח פרט לממ"ד המבוקש בקומה העליונה ונדרשו לבטלו . הנושא יבחן שוב לאחר הגשת תוכנית מתוקנת . תיקון תכניות : יש לתקן את ההרמוניקה לפי ההערות המצוינות על גבי תכנית a כולל הצגת כל שינוי מהיתר בניה מקורי שניתן בת.ב 72/504 וזאת כי קיימת תוספת בניה בחזית מזרחית לכל העמודה אשר לא מבוקשת ויש להוסיף אותה לבקשה וזאת מכיוון ומדובר בהכשרת מצב קיים כי לפי היתר מקורי השטח המיועד למרפסת שרות היה בעומק הקטן מהקיים בפועל ובאופן הקיים כבר לא מדובר במרפסת שרות אלא בשטח עיקרי לכל דבר וענין אשר התב"ע מכשירה ולכן יש להוסיף שטח זה לבקשה מה גם שלא ניתן לבקש תוספת בניה ולהתעלם מעבירות הבניה הקיימות . יש להציג גישה למחסן מתחת לעמודת הממ"ד לפי תב"ע וזאת כי הבקשה כוללת פיתוח השטח מעל המחסן ואין הצדקה לחפירה פעמים וכן באם יבקשו אח"כ שימוש במעטפת המחסן לא ניתן לאפשר גישה מהמקלט כי הדבר יגרום לחוסר תקינות המקלט ומכיוון ויש דירים אשר משתמשים במקלט לא ניתן לפגוע במצב הקיים . וכן יש לקבל הסכמת השכן לו מוצמד המחסן לבנית המעטפת וכן להציג בחתך מעטפת ללא רצפה . וכן יש להתאים את המרפסות לתב"ע וזאת כי כל שינוי גורם לתוספת שטח עיקרי ועבור כך לא הוכח שטחים יש לעדכן את טבלת השטחים כולל ההקלות הבאות : " ניוד שטח חדר מחוזק עבור תוספת ממ"ד מעל עמודת ממד"ים " "בניה בשונה מנספח הבינוי " וזאת לאחר התייעצות עם מחלקת תכנון ועל מנת לאפשר מענה מיגוני טוב יותר לתוספת ממ"ד במקום חדר מחוזק אך הדבר מהווה ניוד זכויות מהגג לצד וכמובן לצרף את השכן הצמוד מכיוון והוא לא מימש את הבינוי בהיתר שיצא לכל העמודה (ת.ב 2020.399.2) וזאת על מנת שהבינוי יהיה סימטרי כפי		
--	--	--

שנדרשו לתכנן בהליך הוצאת התב"ע . חיזוק מבנים : התב"ע לא דרשה אישור זה שלבי ביצוע : לפי סעיף 1.7 להוראות התוכנית הבניה תבוצע בהינף אחד לכל עמודה ותוספת הקומה על הגג בנפרד מבקשים את הבינוי בחזית הצפונית בעמודה שלמה כנדרש אך נדרשו לצרף לבקשה גם את הבינוי הקיים בחזית מזרחית וזאת כי תב"ע הכשירה את הקיים ולא ניתן לבקש תוספת בניה ולהתעלם מההסדרה של התב"ע ובכך יעמדו בשלבויות ביצוע לגבי בניה בהינף אחד עבור כך אין צורך בפרסום וזאת כי מדובר בהסדרת מצב קיים התואם תב"ע . יודגש כי לדירה בקומה העליונה נדרשו לבטל את הממ"ד באם דירה זו יורדת מהבקשה יש לפרסם הקלה לבניה שלא בהינף אחד אך אם היא חלק מהבקשה נדרשו לפרסם הקלות אחרות שמפורטות בסעיף בינוי . מובא להכרעת הוועדה מה תקופת הזמן להחזרת השטחים המשותפים לקדמותם . התנגדויות : לא הוגשו 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
	התחייבות	9
	טרם גורמים - הסכמת שכן למעטפת ולבינוי עתידי	10
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	11
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	12
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	13

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה מובאת לדיון על מנת לתת החלטה בנושא מרפסת הזיז המבוקשת

וכן יש להגיש תוכנית הכוללת צמצום הבינוי בגג בשל העתקת שטח הממ"ד הנכלל בשטחי הבניה על מנת לבקשו כחלק מעמודה אחת אזי מצמצמים את השטח המותר לבניה בגג מכוח התב"ע הנוכחית שמספרה 106013 .

וזאת ניתן לראות בהוראות התוכנית סעיף 4.1.2 (ג) מצוין כי התב"ע כוללת נספח בינוי מנחה אך מחייב לעניין מספר קומות , גובה בניה , קוי בנין , מספר יחידות דיור ושטחי בניה .

וכן בהתאם להערות טבלת השטחים כתוב כי שטחי הבניה בתוכנית זו הם מירביים וכוללים שטח למרחב מוגן ולכן השטח המותר למשפחת קורסיאן בקומת הגג כוללת שטח למרחב מוגן וכאשר מבקשים שטח זה בקומה הקיימת מעל עמודת הממ"דים מצמצמים את השטח המותר בגג והדבר מהווה ניווד שטח מהגג למפלס קיים.

ניתן לראות בחישובי שטחים המצורפים לתבע כי השטח המותר לדירה זו בגג עומד על כ 65 מ"ר ומשטח זה יש להפחית את שטח הממ"ד ולהתאים את השטח לשכן הצמוד ולקבל את הסכמות לכך

וכן ההתחייבות שנדרשו להגיש תוך שנה מסיום הבניה, עבור החזרת המצב לקדמותו בהתאם להוראות התב"ע סעיף שלביות ביצוע האומר כי תוספות הבניה תבוצע בעמודה שלמה כולל קבלת התחייבות משפטית מלווה בהסכם עם קבלן רשום האומר שהבניה של התוספות תיבנה באופן אחיד והחזרת מצב השטחים המשותפים לקדמותם – התחייבות זו תוגש כתנאי לקבלת היתר בניה .

סדר יום לוועדה מתאריך - 01/03/2026 - יב אדר תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/28
מספר בקשה	<u>1983/0382.16</u>
מספר סידורי	<u>14</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	גולדברג חיים
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות חכמון תמר
מתכנן השלד	אשרן שמואל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	16

כתובת האתר

בורוכוב 3 , קרית היובל

גוש	חלקה	בשלמות
30408	142	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1175660	תחילת תוקף	04/01/2025			
1175660	תחילת תוקף	04/01/2025	1	מגורים ב	1420
30408ג	תחילת תוקף	16/07/1959			

תאור הבקשה

עבור מבנה קיים מוצעות תוספות בעמודה לדיירים הכוללות שטח עיקרי ומרפסות בחזיתות צפונית ודרומית.

בתת הקרקע ובקומת הגג מדובר בהרחבות לדירות.

מידע קודם

מתאריך	
29/01/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	מוצעת בקשה תואמת תב"ע במדויק- הרחבות לדירות הכוללות שטח עיקרי, ומרפסות. יש להציג ע"ג קומת הכניסה את החצר האנגלית החסרה.

כתנאי להפצה לגורמים נדרש לקבל את אישור מחלקת איכות הסביבה מאחר ומדובר בבקשה התואמת תב"ע. תיקון תכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1175660 תחילת תוקף : 04/01/2025 ייעוד הקרקע : מגורים ב מספר נספח רלוונטי נספח מספר 1 תכניות כפופות : מתאר התכנית מחליפה את תכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה לא קיים סעיף הקלות ו/או סטייה נכרת בחלקה הנדונה נספח בינוי קיים נספח בינוי מפורט מחייב חלקית. המוצע תואם את נספח הבינוי במדויק. קווי בניין הבקשה מוצעת בתוך קווי הבניין.	19/01/2026	חוות דעת תכנונית

מספר קומות מוצעת הרחבה בתת הקרקע ועל גג המבנה- תואם את נספח הבינוי במדויק. בהוראות התכנית נכתב כי מותר 3 מעל קומת הכניסה הקובעת, וישנה הערה לפיה מותר מספר קומות כמנין הקומות בנספח הבינוי, בנספח הבינוי מותר 4 מעל הכניסה הקובעת ו-1 מתחת, מאחר ונראה כי חלה כאן טעות סופר, הרי שנספח הבינוי קובע. גבהים גובה המבנה המוצע תואם לנספח הבינוי במדויק. מספר יחידות דיור לא מוצעות יח"ד נוספות. שטחי בניה שטחים עיקריים: מוצע שטח עיקרי בסך : 212.31 מ"ר, לכלל הדיירים- אין מניעה לאשר, תואם לנספח הבינוי במדויק. כאשר מתוכם 35.77 מ"ר מתחת לקומת הכניסה הקובעת.		
--	--	--

שטחי שרות : לא מוצעים שטחי שרות. ממדים לא רלוונטי- קיים בדירות. חדרים מחוזקים לא רלוונטי השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע לא רלוונטי ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה לא רלוונטי מרפסות מוצעות מרפסות בחזיתות, זיז וגג תואם במדויק לנספח הבינוי. כמו"כ מוצעות חצרות אנגליות לאורור הקומה המוצעת		
---	--	--

מתחת- תואם נספח בינוי, בקומת הכניסה ע"ב לא מציגה את הסבכה של אחת מהחצרות יש להציג. תימוכין קניינים בשטח משותף הבקשה תואמת תב"ע במדויק- לא נדרש. תנאים טרם דיון התקבל אישור ממחלקת שפ"ע מתאריך 15/10/2025 ע"י כהנה ענבל. לא התקבלה תשובה ממחלקת איכות הסביבה מתאריך 31/12/2025 התנגדויות לא הוגשו התנגדויות. חוות דעת אדריכלית הוגשה בקשה תואמת תב"ע אין מניעה לאשר.		
---	--	--

--	--	--

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

מוצעת בקשה תואמת תב"ע במדויק- הרחבות לדירות הכוללות שטח עיקרי, ומרפסות.

יש להציג ע"ג קומת הכניסה את החצר האנגלית החסרה.

כתנאי להפצה לגורמים נדרש לקבל את אישור מחלקת איכות הסביבה מאחר ומדובר בבקשה התואמת תב"ע.

תיקון תכנית a

סדר יום לוועדה מתאריך - 01/03/2026 - יב אדר תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/28
מספר בקשה	<u>1993/0152.09</u>
מספר סידורי	<u>15</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	שינויים ללא תוספת שטחים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תכנית שינויים, התאמה למצב קיים-תואם מסמכי רישום.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	נידע שרון
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות נטף יואן
מתכנן השלד	ביאזי יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	27

כתובת האתר

האייל 71, מנחת

גוש	חלקה	בשלמות
30453	10	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1998ב	תחילת תוקף	29/09/1993	321	אזור מגורים 2 מיוחד	3886

תאור הבקשה

נתוני מספרי היתרים קודמים בחלקה : 93/152

היתר בניה למבנה הופק בתאריך : 3/11/1993 תיק בניין מספר : 93/152

השטח העיקרי שאושר במסגרת היתר הבניה האחרון הנו : 11600 מ"ר, ושירות 7839 מ"ר

מהות הבקשה

מדובר בבניין קיים מגורים 8 קומות 3 כניסות בן 117 יח"ד קיימות.

במסגרת הבקשה מוצעת תוספת בניה כמפורט להלן :

התאמת המצב הקיים בפועל לקבלת היתר. בהיתר מקורי הדירה אושרה כדירת דופלקס, אך בפועל נבנתה בקומה אחת. דהיינו היתר מקורי לא מומש במלואו.

אין שינוי בשטחים, זאת מאחר ומבוקש שינוי בצורת המבנה ללא תוספת.

מידע קודם

מתאריך	
08/02/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים בשכונת מנחת, רחוב האייל 17 מדובר בבניין קיים מגורים 8 קומות 3 כניסות בן 117 יח"ד קיימות. מוצע : מבוקש היתר להתאמת מצב הקיים בדירה מס' 410. אין שינוי בשטחים, זאת מאחר ומבוקש שינוי בצורת המבנה ללא תוספת. תב"ע מפורטת עבור מתחם מנחת כפופה למתאר. אזור מגורים 2 מיוחד נספח בינוי שותק . בתוקף מ 3199 ס.ס.ג. מספר יחידות דיור תוספת קומות תוספת גובה

חריגה מקווי בניין הקלות : אין התנגדויות : אין המלצת האגף : לאשר בתנאים : אין מניעה לאשר. להציג תשריט בית משותף רשמי וחתום, המוכיח התאמה למבוקש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1998ב תחילת תוקף : 29/09/1993 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 2 מיוחד מספר נספח רלוונטי התכנית כפופה לתכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה מספר יחידות דיור תוספת קומות תוספת גובה חריגה מקווי בניין .	31/12/2025	חוות דעת תכנונית

קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום : 13/05/25 ע"י המח' למידע תכנוני. לא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. הקלות לא מבקשים הקלות. רקע לבקשה בהיתר מקורי בתיק 93/152 דירת המבקש אושרה כדירת דופלקס, אך בפועל נבנתה בקומה אחת. נציין כי המצב הקיים בשטח תואם לתשריט בית המשותף לפי טענתו של ע"ב, בפועל בזמן בניית הבניין המבנה נבנה בשונה מההיתר, כך שבמקום דירת דופלקס נבנתה דירה בקומה אחת ועוד דירה אחרת מעליה. הדירות נרשמו כך בתשריט בית משותף. הוגש תשריט בית משותף למבנה המוכיח את האמור. ב 2022 יצא היתר מקורי בתיק 81993/0152.0 במתכונת דומה לדירה בקיר צמוד. שטחי בניה – שטחים עיקריים אין שינוי בשטחים, זאת מאחר ומבוקש שינוי בצורת המבנה ללא תוספת. התנגדויות לא התקבלו התנגדויות. תנאים לדיון – בקרה מרחבית : בוצעו		
---	--	--

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	1
	תשלום אגרת בניה	2
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	3
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	4
	הצהרת עורך הבקשה	5
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	6
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	7
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	8

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

בשכונת מנחת, רחוב האייל 17 מדובר בבניין קיים מגורים 8 קומות 3 כניסות בן 117 יח"ד קיימות.

מוצע :

מבוקש היתר להתאמת מצב הקיים בדירה מס' 410.

אין שינוי בשטחים, זאת מאחר ומבוקש שינוי בצורת המבנה ללא תוספת.

תב"ע

מפורטת עבור מתחם מנחת כפופה למתאר.

אזור מגורים 2 מיוחד

נספח בינוי שותק .

בתוקף מ 3199

ס.ס.ג.

מספר יחידות דיור

תוספת קומות

תוספת גובה

חריגה מקווי בניין

הקלות : אין

התנגדויות : אין

המלצת האגף : לאשר בתנאים :

אין מניעה לאשר. להציג תשריט בית משותף רשמי וחתום, המוכיח התאמה למבוקש.

סדר יום לוועדה מתאריך - 01/03/2026 - יב אדר תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/28
מספר בקשה	<u>2016/0898.02</u>
מספר סידורי	<u>16</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בנייה לדירה קיימת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	הרוש יצחק
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות אביטבול מתנאל
מתכנן השלד	סירוקה יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	11

כתובת האתר

בצלאל אשכנזי 23, בית ישראל

גוש	חלקה	בשלמות
30091	13	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30091ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
4383	תחילת תוקף	28/10/1994			
4383	תחילת תוקף	28/10/1994	13א	אזור מגורים מיוחד	

תאור הבקשה

תוספת בנייה לדירה קיימת

מידע קודם

מתאריך	
08/02/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
	חוות דעת אדריכלית בתאריך 04/05/2025 נדון התיק בוועדה והוחלט לדחותו במתכונת המוצעת מהנימוקים להלן : ההסבר על השטחים המוצעים לא חושב נכון, הוא חושב לפי החלק היחסי של כל דייר, במקום חלוקה שווה בין כולם לפי

החלטת וועדת ערר. ע"ב נדרש לתת חישוב חדש ולא מסובך על השטחים. התוספת לא תורחק מגג השכנים לאור זאת שלא ניתן לבנות מעל שכנים אחרים. ויתורי זכויות לא יכולות להיות מעבירות בניה, על כן יש לחשב גם את עבירות הבניה של המוותרים. תיקון תכנית a פרסום הקלה בגובה הבניה. בתאריך 04/05/2026 התקבלה תכנית מתוקנת, בה ע"ב חישב את השטחים מחדש כאשר כעת ברור כי נותרו שטחים בחלקה. כמו"כ חושבו שטחי עבירות הבניה, ועדיין נותר שטח, חושבו ויתורי הזכויות כולל של השכן שויתר בהיתר הקודם, ועדיין יש שטח מספיק. לעניין ההקלה- ע"ב הוכיח מהתב"ע כי הבניה המוצעת שלו נמצאת בתחום 4 קומות מותרות ולא 3 קומות שצמוד אליו, ע"כ לא נדרש לפרסם הקלה בנידון מאחר ועומד בתוך מסגרת 4 הקומות המותרות. התכנית שנתרה זהה כמעט לחלוטין לתכנית שפורסמה וע"כ לא נדרש לפרסמה שוב. ע"כ התיק מובא לאישור		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 4383 תחילת תוקף : 28/10/1994 ייעוד הקרקע : אזור מגורים מיוחד חוות דעת אדריכלית בתאריך 04/05/2025 נדון התיק בוועדה והוחלט לדחותו במתכונת המוצעת מהנימוקים להלן :	04/02/2026	חוות דעת תכנונית

ההסבר על השטחים המוצעים לא חושב נכון, הוא חושב לפי החלק היחסי של כל דייר, במקום חלוקה שווה בין כולם לפי החלטת וועדת ערר. ע"ב נדרש לתת חישוב חדש ולא מסובך על השטחים. התוספת לא תורחק מגג השכנים לאור זאת שלא ניתן לבנות מעל שכנים אחרים. ויתורי זכויות לא יכולות להיות מעבירות בניה, על כן יש לחשב גם את עבירות הבניה של המוותרים. תיקון תכנית a פרסום הקלה בגובה הבניה. בתאריך 04/05/2026 התקבלה תכנית מתוקנת, בה ע"ב חישוב את השטחים מחדש כאשר כעת ברור כי נותרו שטחים בחלקה. כמו"כ חושבו שטחי עבירות הבניה, ועדיין נותר שטח, חושבו ויתורי הזכויות כולל של השכן שויתר בהיתר הקודם, ועדיין יש שטח מספיק. לעניין ההקלה- ע"ב הוכיח מהתב"ע כי הבניה המוצעת שלו נמצאת בתחום 4 קומות מותרות ולא 3 קומות שצמוד אליו, ע"כ לא נדרש לפרסם הקלה בנידון מאחר ועומד בתוך מסגרת 4 הקומות המותרות. התכנית שנותרה זהה כמעט לחלוטין לתכנית שפורסמה וע"כ לא נדרש לפרסמה שוב. ע"כ התיק מובא לאישור		
מהנימוקים להלן : שטחי בניה שטחים עיקריים :	04/05/2025	דיון ברשות הרישוי : לדחות במתכונת המוצעת

מוצעים שטחים עיקריים עבור דירה קיימת, ע"ב ישב עם בוחנת התיק לפגישה להסבר על השטחים, וכן שם לפי ההוראות טבלאות מפורטות על חלוקת השטחים בעבר לפי התב"ע ובהיתרים קודמים. ישנו הסבר מפורט ע"ג ההרמוניקה. השטחים הנותרים חולקו לדיירים, והופחתו מהם המימושים בהיתרים הקודמים. ע"ב הציג ע"ג ההרמוניקה ויתורי זכויות מדיירים להם ישנם שטחים אשר ויתרו לדייר המבקש. הוצג ע"ג ההרמוניקה תשריט בית משותף לראיה על השטח המקורי של הבניין. השטח המוצע: 77.83 מ"ר השטח המותר עפ"י ויתורי הזכויות: 80 מ"ר. לאחר בדיקת ר"צ את הבקשה, וכן התייעצות עם מנהל האגף עולה כי ע"ב חילק את השטחים לפי החלק היחסי של כל דייר בנסח הטאבו, כפי שהיה מקובל בעבר, אולם כיום- החלוקה מתבצעת באופן שווה לכלל הדיירים לאור קביעת וועדת הערר בנושא, כך שהחלוקה צריכה להתבצע בחלוקה שווה של כלל השטח לכלל הדיירים ללא הבדל ביניהם. ע"ב נדרש להגיש חישוב חלוקה מחודש כפי המקובל כיום, כולל מיפוי ההיתרים הקודמים. יש לתת חישוב לא מסורבל ושיהיה מובן. כמו"כ חישובו של ע"ב את השטח הכולל נדרש להכיל את כל השטח כפי שנכתב בתב"ע- השטח המירבי יהיה 180% כאשר אחוזי בניה אלו כוללים את כל שטחי הבניה כולל חדרי מדרגות פנימיים, מרפסות מקורות, ושטחים בחלל גג רעפים, וכיו"ב. למעט- שטח מחסנים, מקלטים, מרחבים מוגנים, בורות מים, מרפסות זיז, מרפסות גג, מדרגות חוץ, ומעברים דרך הבניין. התוספת הורחקה מהבינוי הקיים ע"ג הגג לדרישת השכן הצמוד. לא ניתן כאמור לבנות מעל דירות של אחרים. בבקשה הוגשו ויתורי זכויות, מאחר ויש בבניין זה ריבוי של עבירות בניה, יש לוודא כי למוותרים אין עבירות בניה, מאחר ואם ישנן עבירות בניה- לא ניתן לוותר על שטחים כיוון שהמוותר לכאורה מימש אותם גם אם ללא היתר, ויצטרך אותם בהמשך להכשרה.		
--	--	--

כמו"כ משפחת בכר ויתרה כבר בהיתר קודם, כך שאינה יכולה לוותר על כפל שטחים, יש להוכיח לאחר החישוב המחודש שאכן יש לה די שטחים לויתור. לאחר תיקון תכנית a, ניתן יהיה להביא את הבקשה לפרסום-התכנית המתוקנת וכן הקלה בגובה הבניה. 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 : 4383 תחילת תוקף : 28/10/1994 ייעוד הקרקע : אזור מגורים מיוחד מספר נספח רלוונטי נספר מספר h8 תכניות כפופות : מתאר התכנית כפופה לתכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה לא קיים סעיף הקלות ו/או סטייה ניכרת בחלקה הנדונה נספח בינוי	29/04/2025	חוות דעת תכנונית

קיים נספח בינוי עם חזיתות וחתכים בלבד, כאשר המבנה מופיע בחזית אחת צידית. ישנה מפה בנספח בה מצוינים קווי הנביין ומספרי הקומות, החלקה מסומנת שם כחלקה מספר 44 בה מצוין שמותר 4 קומות קווי בניין קווי הבניין הינם סביב קונטור המבנה הקיים, התוספות מוצעות בתוך הקונטור, עומד במותר מספר קומות מותר 4 קומות, מוצעת תוספת בקומה השלישית וכן בקומה הרביעית הקיימת בחלקה על הגג, ע"ב מציע תוספת על גג הדירה הקיימת וכן על גג 2 דירות נוספות מתחת, מאחר וכל דירה יכולה לבנות רק מעליה ולא מעל דירות אחרות, יש לצמצם את הבינוי המוצע אל מעל הדירה בה מבוקשת התוספת בלבד. גבהים קיימת קומה רביעית חלקית, כאשר התוספת המוצעת מתיישרת איתה. מאחר והגובה חורג מהמותר בתב"ע יש לבצע פרסום להקלה בגובה הבניה. מספר יחידות דיור		
---	--	--

לא רלוונטי שטחי בניה שטחים עיקריים: מוצעים שטחים עיקריים עבור דירה קיימת, ע"ב ישב עם בוחנת התיק לפגישה להסבר על השטחים, וכן שם לפי ההוראות טבלאות מפורטות על חלוקת השטחים בעבר לפי התב"ע ובהיתרים קודמים. ישנו הסבר מפורט ע"ג ההרמוניקה. השטחים הנותרים חולקו לדיירים, והופחתו מהם המימושים בהיתרים הקודמים. ע"ב הציג ע"ג ההרמוניקה ויתורי זכויות מדיירים להם ישנם שטחים אשר ויתרו לדייר המבקש. הוצג ע"ג ההרמוניקה תשריט בית משותף לראיה על השטח המקורי של הבניין. השטח המוצע: 77.83 מ"ר השטח המותר עפ"י ויתורי הזכויות: 80 מ"ר. לאחר בדיקת ר"צ את הבקשה, וכן התייעצות עם מנהל האגף עולה כי ע"ב חילק את השטחים לפי החלק היחסי של כל דייר בנסח הטאבו, כפי שהיה מקובל בעבר, אולם כיום- החלוקה מתבצעת באופן שווה לכלל הדיירים לאור קביעת וועדת הערר בנושא, כך שהחלוקה צריכה להתבצע בחלוקה שווה של כלל השטח לכלל הדיירים ללא הבדל ביניהם. ע"ב נדרש להגיש חישוב חלוקה מחודש כפי המקובל כיום, כולל מיפוי ההיתרים הקודמים. יש לתת חישוב לא מסורבל ושיהיה מובן. כמו"כ חישובו של ע"ב את השטח הכולל נדרש להכיל את כל השטח כפי שנכתב בתב"ע- השטח המירבי יהיה 180% כאשר אחוזי בניה אלו כוללים את כל שטחי הבניה כולל חדרי מדרגות פנימיים, מרפסות מקורות, ושטחים בחלל גג רעפים, וכיו"ב. למעט- שטח מחסנים, מקלטים, מרחבים מוגנים, בורות מים, מרפסות זיז, מרפסות גג, מדרגות חוץ, ומעברים דרך הבניין. התוספת הורחקה מהבינוי הקיים ע"ג הגג לדרישת השכן		
--	--	--

הצמוד. לא ניתן כאמור לבנות מעל דירות של אחרים. בבקשה הוגשו ויתורי זכויות, מאחר ויש בבניין זה ריבוי של עבירות בניה, יש לוודא כי למוותרים אין עבירות בניה, מאחר ואם ישנן עבירות בניה- לא ניתן לוותר על שטחים כיוון שהמוותר לכאורה מימש אותם גם אם ללא היתר, ויצטרך אותם בהמשך להכשרה. כמו"כ משפחת בכר ויתרה כבר בהיתר קודם, כך שאינה יכולה לוותר על כפל שטחים, יש להוכיח לאחר החישוב המחודש שאכן יש לה די שטחים לויתור. שטחי שרות: לא רלוונטי ממדים לא רלוונטי חדרים מחוזקים קיים חדר מחוזק בדירה. השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע לא רלוונטי ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה לא רלוונטי מרפסות זיז		
--	--	--

מוצעת מרפסת על הגג, כאשר היא מוצעת רק בחלקה ע"ג הגג, מאחר ולא ניתן לבקש על גגות שכנים- יש לבטל את המרפסת המוצעת. תימוכין קניינים בשטח משותף קיימות חתימות של 9 מתוך 13 דיירים, המהווה 69% מעל 2/3 . הנדרשות. תנאים טרם דיון התקבל אישור ממחלקת שפ"ע ע"י כהנה ענבל מתאריך 17/09/2024 התנגדויות לא הוגשו התנגדויות חוות דעת אדריכלית מוצעת תוספת בניה ע"ג מבנה קיים לדירה קיימת, כאשר השטחים מוצעים עפ"י ויתורי זכויות. יש לתקן את חישוב השטחים כפי הרשום לעיל, ורק לאחר התיקון ווידוא כי אכן נותרו די שטחים, ניתן יהיה להביא את התיק לפרסום.		
---	--	--

מהנימוקים להלן : שטחי בניה שטחים עיקריים : מוצעים שטחים עיקריים עבור דירה קיימת, ע"ב ישב עם בוחנת התיק לפגישה להסבר על השטחים, וכן שם לפי ההוראות טבלאות מפורטות על חלוקת השטחים בעבר לפי התב"ע ובהיתרים קודמים. ישנו הסבר מפורט ע"ג ההרמוניקה. השטחים הנותרים חולקו לדיירים, והופחתו מהם המימושים בהיתרים הקודמים. ע"ב הציג ע"ג ההרמוניקה ויתורי זכויות מדיירים להם ישנם שטחים אשר ויתרו לדייר המבקש. הוצג ע"ג ההרמוניקה תשריט בית משותף לראיה על השטח המקורי של הבניין. השטח המוצע : 77.83 מ"ר השטח המותר עפ"י ויתורי הזכויות : 80 מ"ר. לאחר בדיקת ר"צ את הבקשה, וכן התייעצות עם מנהל האגף עולה כי ע"ב חילק את השטחים לפי החלק היחסי של כל דייר בנסח הטאבו, כפי שהיה מקובל בעבר, אולם כיום- החלוקה מתבצעת באופן שווה לכלל הדיירים לאור קביעת וועדת הערר בנושא, כך שהחלוקה צריכה להתבצע בחלוקה שווה של כלל השטח לכלל הדיירים ללא הבדל ביניהם. ע"ב נדרש להגיש חישוב חלוקה מחודש כפי המקובל כיום, כולל מיפוי ההיתרים הקודמים. יש לתת חישוב לא מסורבל ושיהיה מובן. כמו"כ חישובו של ע"ב את השטח הכולל נדרש להכיל את כל השטח כפי שנכתב בתב"ע- השטח המירבי יהיה 180% כאשר אחוזי בניה אלו כוללים את כל שטחי הבניה כולל חדרי מדרגות פנימיים, מרפסות מקורות, ושטחים בחלל גג רעפים, וכיו"ב. למעט- שטח מחסנים, מקלטים, מרחבים מוגנים, בורות מים,	29/04/2025	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

מרפסות זיז, מרפסות גג, מדרגות חוץ, ומעברים דרך הבניין. התוספת הורחקה מהבינוי הקיים ע"ג הגג לדרישת השכן הצמוד. לא ניתן כאמור לבנות מעל דירות של אחרים. בבקשה הוגשו ויתורי זכויות, מאחר ויש בבניין זה ריבוי של עבירות בניה, יש לוודא כי למוותרים אין עבירות בניה, מאחר ואם ישנן עבירות בניה - לא ניתן לוותר על שטחים כיוון שהמוותר לכאורה מימש אותם גם אם ללא היתר, ויצטרך אותם בהמשך להכשרה. כמו"כ משפחת בכר ויתרה כבר בהיתר קודם, כך שאינה יכולה לוותר על כפל שטחים, יש להוכיח לאחר החישוב המחודש שאכן יש לה די שטחים לויתור. לאחר תיקון תכנית a, ניתן יהיה להביא את הבקשה לפרסום-התכנית המתוקנת וכן הקלה בגובה הבניה. 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
	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
	רישום הערת אזהרה בגין ויתורי זכויות	10

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

חוות דעת אדריכלית

בתאריך 04/05/2025 נדון התיק בוועדה והוחלט לדחותו במתכונת המוצעת מהנימוקים להלן:

ההסבר על השטחים המוצעים לא חושב נכון, הוא חושב לפי החלק היחסי של כל דייר, במקום חלוקה שווה בין כולם לפי החלטת וועדת ערר.

ע"ב נדרש לתת חישוב חדש ולא מסובך על השטחים.

התוספת לא תורחק מגג השכנים לאור זאת שלא ניתן לבנות מעל שכנים אחרים.

ויתורי זכויות לא יכולות להיות מעבירות בניה, על כן יש לחשב גם את עבירות הבניה של המוותרים.

תיקון תכנית a

פרסום הקלה בגובה הבניה.

בתאריך 04/05/2026 התקבלה תכנית מתוקנת, בה ע"ב חישב את השטחים מחדש כאשר כעת ברור כי נותרו שטחים בחלקה.

כמו"כ חושבו שטחי עבירות הבניה, ועדיין נותר שטח, חושבו ויתורי הזכויות כולל של השכן שויתר בהיתר הקודם, ועדיין יש שטח מספיק.

לעניין ההקלה- ע"ב הוכיח מהתב"ע כי הבניה המוצעת שלו נמצאת בתחום 4 קומות מותרות ולא 3 קומות שצמוד אליו, ע"כ לא נדרש לפרסם הקלה בנידון מאחר ועומד בתוך מסגרת 4 הקומות המותרות.

התכנית שנותרה זהה כמעט לחלוטין לתכנית שפורסמה וע"כ לא נדרש לפרסמה שוב.

ע"כ התיק מובא לאישור

סדר יום לוועדה מתאריך - 01/03/2026 - יב אדר תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/28
מספר בקשה	<u>1983/0382.17</u>
מספר סידורי	<u>17</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה תואמת תבע
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	בוחבוט יוגב
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות חכמון תמר
מתכנן השלד	אשרן שמואל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	18

כתובת האתר

בורוכוב 3, קרית היובל

גוש	חלקה	בשלמות
30408	142	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1175660	תחילת תוקף	04/01/2025	1	מגורים ב	1420

תאור הבקשה

תוספת בניה תואמת תבע

מידע קודם

מתאריך	
08/02/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
	חוות דעת אדריכלית בתאריך 16/11/2025 נדון התיק בוועדה והוחלט שנדרש משלוח הודעות לפי תקנה 36 מאחר וע"ב הגישה תכנית ללא ריצוף מלא של הגג כפי שנדרש בתכנית, וזאת למרות שהבקשה תואמת תב"ע מאחר ובכך מופר העניין של שלביות ביצוע. לאחר הוועדה יצאו ההנחיות לעניין תב"ע שאושרה לפני 01/04/2025 והבניין בנוי מעל 8 שנים, עליה ניתן לבקש הקלות מסוימות כגון : הקלה בשלביות הביצוע, ובאם נספח הבינוי אינו

מחייב לעניין זה, לא נדרשת הקלה מאחר ומדובר בריצוף גג בלבד ולא בבינוי מלא. ע"כ התיק מובא לתיקון ההחלטה- הבקשה עומדת בתנאים לעיל, ואין מניעה לאפשר את הבינוי המוצע אף ללא ריצוף הגג . אין מניעה לאשר את הבקשה המוצעת כפי שהוגשה.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1175660 תחילת תוקף : 04/01/2025 ייעוד הקרקע: מגורים ב חוות דעת אדריכלית בתאריך 16/11/2025 נדון התיק בוועדה והוחלט שנדרש משלוח הודעות לפי תקנה 36 מאחר וע"ב הגישה תכנית ללא ריצוף מלא של הגג כפי שנדרש בתכנית, וזאת למרות שהבקשה תואמת תב"ע מאחר ובכך מופר העניין של שלביות ביצוע. לאחר הוועדה יצאו ההנחיות לעניין תב"ע שאושרה לפני 01/04/2025 והבניין בנוי מעל 8 שנים, עליה ניתן לבקש הקלות מסוימות כגון : הקלה בשלביות הביצוע, ובאם נספח הבינוי אינו מחייב לעניין זה, לא נדרשת הקלה מאחר ומדובר בריצוף גג בלבד ולא בבינוי מלא. ע"כ התיק מובא לתיקון ההחלטה- הבקשה עומדת בתנאים לעיל, ואין מניעה לאפשר את הבינוי המוצע אף ללא ריצוף הגג . אין מניעה לאשר את הבקשה המוצעת כפי שהוגשה.	04/02/2026	חוות דעת תכנונית

לא ניתן לאשר הקלה מהתב"ע (מאשר שהתב"ע אושרה בשנת 2025) על כן יש להגיש את הבקשה בהתאם ולשלביות הביצוע שבתב"ע, לפיה נדרש ריצוף מלא של הגג . יש לבצע משלוח על כך לבעלי הזכויות . (יבחן צמצום היקף משלוח הודעות ע"י ראש צוות)	16/11/2025	דיון ברשות הרישוי : משלוח הודעות לפי תקנה 36
לדחות לצורך השלמת תנאים : מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאם לנספח הבינוי, הבקשה מובאת לדחיה עקב חוסר באישור מח' איכות הסביבה. קווי בניין : בתוכנית לא מסומן קווי בניין - יש לסמן בכל הקומות קווי בניין מכח תכונת 1175660. שלביות ביצוע : עפ"י סעיף 7.1 : הבניה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה, במקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, המוצע אינו עומד בהוראה זו - יש להציע בינוי בעמודה מלאה או להציע מרפסת תקינה ללא שימוש בקומת השכן מעל. אישורי גורמים : איכות סביבה - חסר, יש להשלים.	27/10/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1175660 תחילת תוקף : 04/01/2025 ייעוד הקרקע: מגורים ב *1175660, תחילת תוקף 04.01.2025, אזור מגורים ב'. *התוכנית מחליפה את מתאר 62. *תקנות התכנון והבניה. סטיה ניכרת : בתוכנית הנ"ל אין סעיף סטיה ניכרת. נספח בינוי : ישנה נספח מס' 1 מחייב חלקית לעניין מס' יח"ד, גובה בניה, מס' קומות, שטחי בניה וקווי בניין. מוצע בבקשה תוספת בינוי, ביטול יח"ד ומחסן בהתאם לנספח הבינוי. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 15.01.2025 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין סומנו עפ"י תוכנית 1175660 ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים.	26/10/2025	חוות דעת תכנונית

בתוכנית לא מסומן קווי בניין - יש לסמן בכל הקומות קווי בניין מכח תכונות 1175660. שטח בניה : ש. עיקרי מותר עפ"י תב"ע ע"ק : 2,320.32 מ"ר, מוצע : תוספת של 54.82 מ"ר ל-89.31 מ"ר, סה"כ : 144.12 מ"ר. ש. שרות מותר עפ"י תב"ע ת"ק : 148.58 מ"ר, מוצע : 14.48 מ"ר עבור מחסן, בהתאם לנספח הבינוי. שטחי הבניה הינם פועל יוצא של נספח הבינוי, הבינוי המוצע בבקשה תואם במדויק את נספח הבינוי וכל כן לא נראה כי ישנה חריגה בשטחי הבניה המוצעים בבקשה. תימוכין קניינים : מוצע בבקשה תוספת בניה בהתאם לנספח הבינוי, לא נדרש נספח בינוי. שלביות ביצוע : עפ"י סעיף 7.1 : הבניה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה, במקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, המוצע אינו עומד בהוראה זו - יש להציע בינוי בעמודה מלאה או להציע מרפסת תקינה ללא שימוש בקומת השכן מעל. אישורי גורמים : שפי"ע - אושר, איכות סביבה - חסר, יש להשלים. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאם לנספח הבינוי, הבקשה מובאת לדחיה עקב חוסר באישור מח' איכות הסביבה - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
--	--	--

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

חוות דעת אדריכלית

בתאריך 16/11/2025 נדון התיק בוועדה והוחלט שנדרש משלוח הודעות לפי תקנה 36 מאחר וע"ב הגישה תכנית ללא ריצוף מלא של הגג כפי שנדרש בתכנית, וזאת למרות שהבקשה תואמת תב"ע מאחר ובכך מופר העניין של שלביות ביצוע.

לאחר הוועדה יצאו ההנחיות לעניין תב"ע שאושרה לפני 01/04/2025 והבניין בנוי מעל 8 שנים, עליה ניתן לבקש הקלות מסוימות כגון: הקלה בשלביות הביצוע, ובאם נספח הבינוי אינו מחייב לעניין זה, לא נדרשת הקלה מאחר ומדובר בריצוף גג בלבד ולא בבינוי מלא.

ע"כ התיק מובא לתיקון ההחלטה- הבקשה עומדת בתנאים לעיל, ואין מניעה לאפשר את הבינוי המוצע אף ללא ריצוף הגג .

אין מניעה לאשר את הבקשה המוצעת כפי שהוגשה.

סדר יום לוועדה מתאריך - 01/03/2026 - יב אדר תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/28
מספר בקשה	<u>2005/0071.04</u>
מספר סידורי	<u>18</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, עבודות הריסה, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הרחבות דירות קיימות ותוספת מרפסות, תוספת 4 יח"ד חדשות בנוסף ל- 9 קיימות ופיצול דירות קיימות ל- 4 נוספות, סה"כ 17 יח"ד.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	המדני-כהן שמואל
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות פרידמן מרים
מתכנן השלד	המדני-כהן הרצל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

חפץ חיים 6, זכרון משה

גוש	חלקה	בשלמות
30066	76	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2874	תחילת תוקף	19/08/1983			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

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

- בתאריך 31/05/2009 בת.ב. 2005/0071.01 עבור "הריסה חלקית בקומת קרקע ומרתף, דיפון וחיזוקים, שינוי פתחים בחזיתות" בהיתר זה אושרו 33.75 מ"ר לשטחי שירות.

מהות הבקשה :

מצב קיים : מדובר בניין קיים בן 2 קומות מעל הכניסה וחלל גג רעפים וקומה תת-קרקעית המשמש למגורים ברחוב חפץ חיים 6, בשכונת זכרון משה, גוש : 30066 , חלקה : 76.

מצב מוצע :

קומת מרתף, מפלס 3.20- :

מוצע תוספת שטח ע"י חפירת מילוי עבור יח"ד מס' 5, וכן הריסת חלק מהתקרה ובנית מדרגות פנימיות לקומת הקרקע.

מוצע הריסת קיר חיצוני ובניית קיר חדש.

קומת קרקע, מפלס 0.00+ :

מוצע סגירת חצר קיימת עבור יח"ד מס' 3 ו- 5 וכן הריסה ושינויים פנימיים.

חזית צפונית :

מוצע הריסת מדרגות חיצוניות פתוחות ובנית מדרגות חדשות עבור גישה לקומה א'.

קומה א' , מפלס 4.63+ (יח"ד מס' 6,7,8,9) :

מוצע הריסה ושינויים פנימיים כולל הריסת מדרגות פנימיות ובנית מדרגות משותפות.

חזית דרומית :

מוצע תוספת בינוי כהרחבה ליח"ד ותוספת מרפסות זיז מקורות.

קומה ב' , מפלס 8.13+ :

מוצע פיצול 4 יח"ד קיימות ל- 4 יח"ד חדשות מס' 10,11,12,13.

מוצע הריסה ושינויים פנימיים ותוספת חדר מחוזק לכל יח"ד.

חזית צפונית :

מוצע תוספת מרפסות זיז לא מקורות וכן הריסה ושינויים בפתחים.

חזית דרומית :

מוצע תוספת בינוי כהרחבה ליח"ד ותוספת מרפסות זיז לא מקורות.

חזית מערבית :

מוצע תוספת מרפסות זיז לא מקורות עבור יח"ד מס' 10.

קומת עלית גג, מפלס 11.63+ :

מוצעת תוספת קומה חדשה עבור יח"ד חדשות מס' 14,15,16,17 כולל חדר מחוזק לכל יח"ד.

חזית מערבית :

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

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה לא פורסמו ההקלות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 76.

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	
01/02/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	לדחות במתכונת המוצעת :
	הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ובבחינה נמצא כי המוצע חורג מסך השטחים המותרים בתב"ע ובנוסף, לא חושבו מרפסות מקורות במניין שטח עיקרי כאשר לא קיימת יתרת זכויות.
	וכן עורך הבקשה נדרש בצמצום מרפסות לתוך קווי הבניין המאושרים ובהמצאת עדכון אישור תברואה.
	שטחי בניה :
	ש. עיקרי :
	על עורך הבקשה :
	- לצמצם את הבינוי לסך השטחים המותר עפ"י התב"ע.
	- להסיר את המרפסות המקורות מהבקשה או לחילופין לצמצם את הבינוי לסך השטחים המותר, במידה והמרפסות המקורות מוסרות מהבקשה יש להתייחס לסעיף שלביות ביצוע לעניין זה.
	- לחשב את השטח הקיים בהתאם להיתר מס' 2005/71.1 במדויק.
	ש. שירות :

על עורך הבקשה : - לחשב את שטח המדרגות המוצעות במניין שטח שרות מוצע. - לחשב את השטח הקיים בהתאם להיתר מס' 2005/71.1 במדויק. קווי בניין : קומת קרקע, מפלס +0.00 : חזית צפונית : מוצע חריגה מקו בניין קידמי עבור הריסת מדרגות קיימות חיצוניות פתוחות ובנייתם מחדש, מדרגות אלו מהוות עליה מקומת הכניסה לקומה א'. חריגה זו מהווה סטיה נכרת מהוראות התכנית – לא ניתן לאשר. על עורך הבקשה להטמיע ע"ג תכנית המדידה ועל גבי התכנית סימון קו בניין וסימון גבול חלקה כפי שהתקבל בתיק מידע במדויק. מרפסות זיז : קומה א' , מפלס +4.63 חזית דרומית : על עורך הבקשה לחשב את המרפסות במניין שטח עיקרי ייעודי למרפסות בנפרד לכל יח"ד. קומה ב' , מפלס +8.13 : חזית צפונית : על עורך הבקשה : - לצמצם את בינוי המרפסות לתוך קווי הבניין המאושרים. - לחשב את המרפסות בשטח מרפסות זיז מוצעות ובנפרד לכל יח"ד. חזית דרומית : על עורך הבקשה לחשב את המרפסות בשטח מרפסות זיז מוצעות ובנפרד לכל יח"ד. חזית מערבית : על עורך הבקשה לצמצם את המרפסת לעומק 1.5 מ' כפי המותר		
---	--	--

בתב"ע. קומת עלית גג, מפלס +11.63, חזית מערבית : על עורך הבקשה לצמצם את המרפסת לעומק 1.5 מ' כפי המותר בתב"ע. אישור תברואה : על עורך הבקשה להמציא עדכון לאישור אגף תברואה כתנאי לדיון נוסף. בניה ירוקה : על עורך הבקשה טרם דיון נוסף להמציא אישור מעבדה מוסמכת לבניה ירוקה בת קיימה. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג הרמוניקה a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2874 תחילת תוקף : 19/08/1983 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 1151042 תחילת תוקף 02/09/2025, אזור מגורים ד'. תקנות התכנון והבניה.	27/01/2026	חוות דעת תכנונית

סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : סעיף 4.1.2 (ג) : מספר הקומות, קווי הבניין, מרווחים והוראות שימור. המוצע בבקשה חורג לעניין קווי הבניין – (ראה סעיף קווי בניין). קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 2025.25.09 ע"י המח' למידע ונמצאו חריגות מקו הבניין המאושרים כמפורט : קומת קרקע, מפלס +0.00 : חזית צפונית : מוצע חריגה מקו בניין קידמי עבור הריסת מדרגות קיימות חיצוניות פתוחות ובנייתם מחדש, מדרגות אלו מהוות עליה מקומת הכניסה לקומה א'. חריגה זו מהווה סטייה נכרת מהוראות התכנית – לא ניתן לאשר. קומה א' , מפלס +4.63 (יח"ד מס' 6,7,8,9) : חזית דרומית : מוצע תוספת מרפסות זיז מקורות מעבר לקו בניין קידמי וגבול מגרש – (ראה סעיף מרפסות). קומה ב' , מפלס +8.13 : חזית צפונית, דרומית ומערבית : מוצע תוספת מרפסות זיז לא מקורות מעבר לקו בניין קידמי – (ראה סעיף מרפסות). קומת עלית גג, מפלס +11.63 : חזית מערבית : מוצע תוספת מרפסות זיז לא מקורות מעבר לקו בניין קידמי וגבול מגרש – (ראה סעיף מרפסות). על עורך הבקשה להטמיע ע"ג תכנית המדידה ועל גבי התכנית סימון קו בניין וסימון גבול חלקה כפי שהתקבל בתיק מידע במדויק.		
---	--	--

שלביות ביצוע : סעיף 4.1.2 (א) (4) (ד) : "כל המרפסות באותו בניין יוקמו בהינף אחד". סעיף 7.1 : 1.1 "הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים". המוצע בבקשה הינו בנית הקומות וכל המרפסות בהינף אחד התואם להוראות התוכנית. נספח בינוי : בתכנית חל נספח בינוי מפורט (נספח מס' 1) מחייב חלקית לעניין הוראות שימור והריסות. המוצע בבקשה אינו חורג מסעיפים אלו במפורט להלן : מותר לפי נספח ומוצע בבקשה : קומת מרתף, מפלס 3.20- : מוצע תוספת שטח ע"י חפירת מילוי עבור יח"ד מס' 5, וכן הריסת חלק מהתקרה ובנית מדרגות פנימיות לקומת הקרקע – כמותר. מוצע הריסת קיר חיצוני ובניית קיר חדש – כמותר. קומת קרקע, מפלס 0.00+ : מוצע סגירת חצר קיימת ותוספת השטח ליח"ד מס' 3 ו- 5 וכן הריסה ושינויים פנימיים – כמותר. קומה א', מפלס 4.63+ (יח"ד מס' 6,7,8,9) : מוצע הריסה ושינויים פנימיים כולל הריסת מדרגות פנימיות ובנית מדרגות משותפות – כמותר. חזית צפונית : מוצע הריסת מדרגות חיצוניות ובנית מדרגות חדשות – כמותר. חזית דרומית : מוצע תוספת בינוי כהרחבה ליח"ד ותוספת מרפסות זיז מקורות – כמותר. קומה ב', מפלס 8.13+ : מוצע פיצול 4 יח"ד קיימות ל- 4 יח"ד חדשות מס' 10,11,12,13 – כמותר.		
---	--	--

מוצע הריסה ושינויים פנימיים ותוספת חדר מחוזק לכל יח"ד – כמותר. חזית צפונית : מוצע תוספת מרפסות זיז לא מקורות וכן הריסה ושינויים בפתחים – כמותר. חזית דרומית : מוצע תוספת בינוי כהרחבה ליח"ד ותוספת מרפסות זיז לא מקורות – כמותר. חזית מערבית : מוצע תוספת מרפסות זיז לא מקורות עבור יח"ד מס' 10 – כמותר. קומת עלית גג, מפלס +11.63 : מוצעת תוספת קומה חדשה עבור יח"ד חדשות מס' 14,15,16,17 כולל חדר מחוזק לכל יח"ד – כמותר. חזית מערבית : מוצע תוספת מרפסת זיז לא מקורה עבור יח"ד מס' 14 – כמותר. שטחי בניה : ש. עיקרי : ש. עיקרי מותר בתב"ע : בסך של 953 מ"ר מעל הכניסה. ש. עיקרי קיים (עפ"י הרמוניקה) : בסך של 585.66 מ"ר מעל הכניסה. ש. עיקרי מוצע בבקשה : בסך של 380.80 מ"ר כאשר 364.86 מעל הכניסה ו- 15.94 מ"ר מתחת הכניסה. חישוב : 953 מ"ר (ע. מותר) - 966.46 מ"ר (ע. קיים ומוצע) = 13.46 מ"ר החורגים מהמותר. בבחינת הבקשה את שטחי הבניה נמצא כי קיימת חריגה משטח עיקרי מותר עפ"י התב"ע וכן, עורך הבקשה אינו מחשב את מרפסות זיז המקורות בקומה א' במניין שטח עיקרי מוצע כנדרש במרפסות מקורות מוצעות מכח תב"ע בסמכות מחוזית שאושרה אחרי שנת 2010. בנוסף, עורך הבקשה אינו מחשב את השטחים כקיים ומוצע		
---	--	--

במדויק בהתאם להיתר קודם. על עורך הבקשה : - לצמצם את הבינוי לסך השטחים המותר עפ"י התב"ע. - להסיר את המרפסות המקורות מהבקשה או לחילופין לצמצם את הבינוי לסך השטחים המותר, במידה והמרפסות המקורות מוסרות מהבקשה יש להתייחס לסעיף שלביות ביצוע לעניין זה. - לחשב את השטח הקיים בהתאם להיתר מס' 2005/71.1 במדויק. ש. שירות : ש. שירות מותר בתב"ע : בסך של 490 מ"ר כאשר 174 מ"ר מעל הכניסה ו- 316 מ"ר מתחת הכניסה. ש. שירות קיים (עפ"י הרמוניקה) : סך של 376.49 מ"ר. ש. שירות מוצע בבקשה : בסך של 96.41 מ"ר מעל הכניסה. חישוב : 490 מ"ר (ש. מותר) - 472.90 מ"ר (ש. קיים ומוצע) = 17.10 מ"ר נותרים למימוש. בבחינת הבקשה את שטחי הבניה נמצא כי עורך הבקשה מחשב את שטח המדרגות המשותפות המוצעות במניין שטח שירות קיים ולא כמוצע, בנוסף, עורך הבקשה אינו מחשב את השטחים כקיים ומוצע במדויק בהתאם להיתר קודם. על עורך הבקשה : - לחשב את שטח המדרגות המוצעות במניין שטח שירות מוצע. - לחשב את השטח הקיים בהתאם להיתר מס' 2005/71.1 במדויק. מס' יח"ד : מותר עפ"י תב"ע : 17 יח"ד. קיים : 9 יח"ד. מוצע בבקשה : 8 יח"ד חישוב : 9 (קיים) + 8 (מוצע) = 17 יח"ד – כמותר.		
--	--	--

מס' קומות : מותר לפי תב"ע : 4 קומות מעל הכניסה הקובעת. סעיף 5 (1) : בנוסף גג משופע לשימושי מגורים. קיים : 2 קומות מעל הכניסה כולל חלל גג רעפים וקומה תת-קרקעית. מוצע בבקשה : תוספת קומה כעליית גג. חישוב : 2 מעל הכניסה (קיים) + 1 (מוצע) = 3 מעל הכניסה וחלל גג רעפים – כמותר. חדר מחוזק : עפ"י מדיניות מהנדס עיר : ממ"ד וח. מחוזק בשטח של 9 מ"ר נטו + עובי קירות יחושב כשטח שירות, השטח הנותר מעבר ל- 9 מ"ר ועובי הקירות יחושב כעיקרי. קומה ב' , מפלס +8.13 : עבור יח"ד מס' 10 מוצע חדר מחוזק בשטח של 9.64 מ"ר. עבור יח"ד מס' 11 מוצע חדר מחוזק בשטח של 9.65 מ"ר. עבור יח"ד מס' 21 מוצע חדר מחוזק בשטח של 9.67 מ"ר. עבור יח"ד מס' 31 מוצע חדר מחוזק בשטח של 9.49 מ"ר. קומת עלית גג, מפלס +11.63 : עבור יח"ד מס' 41 מוצע חדר מחוזק בשטח של 8.81 מ"ר. עבור יח"ד מס' 51 מוצע חדר מחוזק בשטח של 8.87 מ"ר. עבור יח"ד מס' 61 מוצע חדר מחוזק בשטח של 9.24 מ"ר. עבור יח"ד מס' 71 מוצע חדר מחוזק בשטח של 9.27 מ"ר. החדרים המחוזקים המוצעים בבקשה אינם תואמים במדויק לנספח הבינוי כאשר הנספח מנחה, המוצע מחושב כנדרש – אין מניעה לאשר. מרפסות זיז : מותר עפ"י תב"ע : סעיף 4.1.2. (א) (4) (ה) : "תותר הקמת		
--	--	--

מרפסות בעומק של עד 1.5 מ' מעל תחום הדרך". קומה א', מפלס +4.63 חזית דרומית : עבור יח"ד מס' 6,7,8,9, מוצע תוספת מרפסות זיז מקורות מעבר לקו בניין קידמי וגבול מגרש (קו בנין 0), מעל תחום דרך, בעומק של 1.50 מ'. עפ"י סעיף 4.1.2 (א) (4) (ה) ניתן לאשר בניית מרפסות בעומק של עד 1.5 מ' מעל תחום הדרך – אין מניעה לאשר. המרפסות המוצעות מחושבות כמרפסת אחת ללא חלוקה בחישוב השטחים לכל מרפסת לפי יח"ד, בנוסף, עורך הבקשה מחשב את שטח המרפסות שלא במניין שטח עיקרי למרפסות - על עורך הבקשה לחשב את המרפסות במניין שטח עיקרי ייעודי למרפסות בנפרד לכל יח"ד. קומה ב', מפלס +8.13 : חזית צפונית : עבור יח"ד מס' 10,11,12,13 מוצע תוספת מרפסות זיז לא מקורה מעבר לקו בניין קידמי בעומק של 1.19 מ' החורגות מקו בניין בסך של 19 ס"מ, חריגה זו מהווה סטיה נכרת מהוראות התכנית. בנוסף, עורך הבקשה מחשב את שטח המרפסות כשטח מרפסת גג קיימת ולא בשטח מרפסות זיז מוצעות וכן המרפסות המוצעות מחושבות כמרפסת אחת ללא חלוקה בחישוב השטחים לכל מרפסת לפי יח"ד. על עורך הבקשה : - לצמצם את בינוי המרפסות לתוך קווי הבניין המאושרים. - לחשב את המרפסות בשטח מרפסות זיז מוצעות ובנפרד לכל יח"ד. חזית דרומית : עבור יח"ד מס' 10,11,12,13 מוצע תוספת מרפסות זיז לא מקורה מעבר לקו בניין קידמי וגבול מגרש (קו בנין 0), מעל תחום דרך, בעומק של 1.50 מ', עפ"י סעיף 4.1.2 (א) (4) (ה) ניתן לאשר בניית מרפסות בעומק של עד 1.5 מ' מעל תחום הדרך – אין מניעה לאשר. עורך הבקשה מחשב את שטח המרפסות כשטח מרפסת גג קיימת ולא בשטח מרפסות זיז מוצעות וכן המרפסות המוצעות מחושבות כמרפסת אחת ללא חלוקה בחישוב השטחים לכל מרפסת לפי יח"ד - על עורך הבקשה לחשב את המרפסות בשטח מרפסות זיז מוצעות ובנפרד לכל יח"ד. חזית מערבית : עבור יח"ד מס' 10 מוצע תוספת 2 מרפסות זיז לא מקורות מעבר לקו בניין קידמי וגבול מגרש (קו בנין 0), מעל תחום דרך, בעומק		
--	--	--

של 1.65 מ' ו- 1.54 מ', עפ"י סעיף 4.1.2 (א) (4) (ה) ניתן לאשר בנית מרפסות בעומק של עד 1.5 מ' מעל תחום הדרך – על עורך הבקשה לצמצם את המרפסת לעומק 1.5 מ' כפי המותר בתב"ע. קומת עלית גג, מפלס +11.63 : חזית מערבית : עבור יח"ד מס' 14 מוצע תוספת מרפסת זיז לא מקורה מעבר לקו בניין קידמי וגבול מגרש (קו בנין 0), מעל תחום דרך, בעומק של 1.58 מ', עפ"י סעיף 4.1.2 (א) (4) (ה) ניתן לאשר בנית מרפסות בעומק של עד 1.5 מ' מעל תחום הדרך – על עורך הבקשה לצמצם את המרפסת לעומק 1.5 מ' כפי המותר בתב"ע. אישור הסדרי תנועה : התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה בתאריך 11/11/2025 ע"י גאולה שעיר. "עבור תוספת 8 יח"ד חדשות לבניין קיים דרוש 2 מ"ח עפ"י התקן (3: 1) תנאי להיתר- ביצוע תשלום לקרן חניה חניון שנלר עבור 2 מ"ח החסרים" – תנאי נוסף במערכת. אישור שימור : התקבל אישור מחלקת שימור בתאריך 14/01/2026 ע"י יהונתן צחור. נוהל בקרה הנדסית : לא רלוונטי. אישור תברואה : התקבל אישור אגף תברואה אך היות ועורך הבקשה לא ציין בהרמוניקה את פיצול 4 יח"ד כך שהאישור שהתקבל רלוונטי ל- 4 יח"ד חדשות ולא ל- 4 הנוספות דהיינו 8 יח"ד – על עורך הבקשה להמציא עדכון לאישור אגף תברואה כתנאי לדיון נוסף. בניה ירוקה : בבדיקת המערכת נמצא כי עורך בקשה לא המציא את אישור מעבדה מוסמכת לבניה ירוקה בת קיימה – על עורך הבקשה		
---	--	--

טרם דיון נוסף להמציא אישור מעבדה מוסמכת לבניה ירוקה בת קיימה. חוות דעת אדריכלית : המוצע בבקשה תואם ברובו את נספח הבינוי והוראות התב"ע, אך הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ובבחינה נמצא כי המוצע חורג מסך השטחים המותרים בתב"ע ובנוסף, לא חושבו מרפסות מקורות במניין שטח עיקרי כאשר לא קיימת יתרת זכויות. וכן עורך הבקשה נדרש בצמצום מרפסות לתוך קווי הבניין המאושרים ובהמצאת עדכון אישור תברואה - על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג הרמוניקה a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הני"ל לא התקבלו התנגדויות.		
--	--	--

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	4
	תשלום אגרת בניה	5
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	6
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	7
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	8
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	9
	אישור שירותי הכבאות	10
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	11
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	12
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	13
	הסדרי תנועה - ביצוע תשלום לקרן חניה חניון שנלר עבור 2 מ"ח החסרים.	14
	מילוי כל תנאי מחלקת השימור הנדרשים למתן היתר בניה וקבלת אישורם הסופי	15

המלצת האגף
לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת :

הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ובבחינה נמצא כי המוצע חורג מסך השטחים המותרים בתב"ע ובנוסף, לא חושבו מרפסות מקורות במניין שטח עיקרי כאשר לא קיימת יתרת זכויות.

וכן עורך הבקשה נדרש בצמצום מרפסות לתוך קווי הבניין המאושרים ובהמצאת עדכון אישור תברואה.

שטחי בניה :

ש. עיקרי :

על עורך הבקשה :

- לצמצם את הבינוי לסך השטחים המותר עפ"י התב"ע.

- להסיר את המרפסות המקורות מהבקשה או לחילופין לצמצם את הבינוי לסך השטחים המותר, במידה והמרפסות המקורות מוסרות מהבקשה יש להתייחס לסעיף שלביות ביצוע לעניין זה.

- לחשב את השטח הקיים בהתאם להיתר מס' 2005/71.1 במדויק.

ש. שירות :

על עורך הבקשה :

- לחשב את שטח המדרגות המוצעות במניין שטח שרות מוצע.

- לחשב את השטח הקיים בהתאם להיתר מס' 2005/71.1 במדויק.

קווי בניין :

קומת קרקע, מפלס +0.00 :

חזית צפונית :

מוצע חריגה מקו בניין קידמי עבור הריסת מדרגות קיימות חיצוניות פתוחות ובנייתם מחדש, מדרגות אלו מהוות עליה מקומת הכניסה לקומה א'.

חריגה זו מהווה סטיה נכרת מהוראות התכנית – לא ניתן לאשר.

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

מרפסות זיז :

קומה א', מפלס +4.63 חזית דרומית :

על עורך הבקשה לחשב את המרפסות במניין שטח עיקרי ייעודי למרפסות בנפרד לכל יח"ד.

קומה ב', מפלס +8.13 :

חזית צפונית :

על עורך הבקשה :

- לצמצם את בינוי המרפסות לתוך קווי הבניין המאושרים.

- לחשב את המרפסות בשטח מרפסות זיז מוצעות ובנפרד לכל יח"ד.

חזית דרומית :

על עורך הבקשה לחשב את המרפסות בשטח מרפסות זיז מוצעות ובנפרד לכל יח"ד.

חזית מערבית :

על עורך הבקשה לצמצם את המרפסת לעומק 1.5 מ' כפי המותר בתב"ע.

קומת עלית גג, מפלס +11.63, חזית מערבית :

על עורך הבקשה לצמצם את המרפסת לעומק 1.5 מ' כפי המותר בתב"ע.

אישור תברואה :

על עורך הבקשה להמציא עדכון לאישור אגף תברואה כתנאי לדיון נוסף.

בניה ירוקה :

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

חוות דעת אדריכלית :

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 01/03/2026 - יב אדר תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/28
מספר בקשה	<u>2009/0289.01</u>
מספר סידורי	<u>19</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	שינויים ללא תוספת שטחים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת פרגולה
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	ריינדלס פרדריק גרי
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות אטיאס קמיל זקלין
מתכנן השלד	זוננפלד אלחנן
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

נאות דשא 1, מרכז העיר

גוש	חלקה	בשלמות
30820	2	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2925	תחילת תוקף	03/04/1988	15	אזור מגורים 2 מיוחד	1890

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

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

- הופק בתאריך 10/11/1996 בת.ב. 1996/62.00 עבור "בית מגורים חדש 21 יחידות דיור" סך שטחים שאושרו בהיתר זה 2,266.64 מ"ר למניין שטח עיקרי ו- 1,290.61 מ"ר ו- 351.85 מ"ר למניין שטח מרפסות.

מהות הבקשה :

מצב קיים : בניין למגורים בן 3 קומות, ברחוב נאות דשא 1 בשכונת ממילא, גוש : 30820 חלקה : 2.

מצב מוצע :

קומת גג מפלס +9.45 :

מוצע בניית פרגולה אלומיניום.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

תום מועד התנגדויות היה נכון ליום 20.11.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

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

ולפי נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות לבקשה.

מידע קודם

מתאריך	
03/02/2026	הכנת המלצה תכנונית : לדחות את הבקשה לדחות את הבקשה : הבקשה מובאת לדחייה מוחלטת מאחר ובהתייעצות משפטית שהתקיימה עם יועמ"ש מחלקת השימור עו"ד דני ליבמן, ר"צ ובוחנת התיק נמצא כי הפרגולה המוצעת בבקשה זו חורגת מהוראות התכנית סעיף 9 (ד') (5) הן מבחינת "קווי חזית" והן מבחינת "בינוי על מרפסות בשונה מהיתר מקורי" אשר סעיפים אלו מעוגנים בסטייה ניכרת ולא ניתן לאשרה כלל.
03/02/2026	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2925 תחילת תוקף : 03/04/1988 ייעוד הקרקע :

אזור מגורים 2 מיוחד התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : * 2925 תחילת תוקף 03/04/1988, פתוח המתחם הדרומי למגורים ולמלונאות. * תקנות חוק תכנון ובניה. סטייה ניכרת : נספחים מס' 1-6 הינם מחייבים וכל סטייה מהמעטפת המקסימלית תראה כסטייה ניכרת. 1. גובה בנייה. 2. מספר קומות. 3. קווי חזית. נספח בינוי : בתכנית הנ"ל חלים 10 נספחי בינוי כאשר נספחים מס' 1-6 הינם מחייבים לעניין גובה בנייה, מספר קומות וקווי חזית, נספחים 7-10 הינם נספחים מנחים והינם בקנ"מ 01:25. שלביות ביצוע : בתכנית הנ"ל לא חל סעיף שלביות ביצוע. שטחי בניה / פרגולה : עפ"י תב"ע סעיף 9 (ד') (5) : "המרפסות הנוצרות עקב נסיגת הקומות בבניין לא תהיינה מקורות בבניה קשה, כמו כן לא באמצעים הבאים : רפפות מחומרים פלסטיים, אסבסט צמנט, פח גלי, לוחות פיברגלס ופלסטיק גליים או צבעוניים. מבלי לגרוע מהאמור לעיל לא יותר קירוי מרפסות שלא אושר בהיתר בניה המקורי". מוצע בבקשה : קומת גג מפלס +9.45 : מוצעת פרגולת אלומיניום בשטח של 13.8 מ"ר. בהתייעצות שהתקיימה עם יועמ"ש השימור עו"ד דני ליבמן,		
--	--	--

ר"צ ובוחנת התיק נמצא כי לא ניתן לאשר את הפרגולה המוצעת בבקשה מאחר ואינה עומדת בהוראות התכנית הן מבחינת קווי חזית והן מבחינת בינוי על מרפסות בשונה מהיתר מקורי אשר סעיפים אלו מעוגנים בסטייה ניכרת. - על עורך הבקשה להסיר פרגולה זו מהבקשה. אישור שימור : עפ"י נתוני המערכת התקבל פטור ממחלקת שימור ביום 31.12.25 מאת פוני שחר. אישור הסדרי תנועה : לא רלוונטי. אישור בקרה הנדסית : לא רלוונטי. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
---	--	--

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	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
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	4
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	5
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	6

המלצת האגף
לדחות את הבקשה

לדחות את הבקשה :

הבקשה מובאת לדחייה מוחלטת מאחר ובהתייעצות משפטית שהתקיימה עם יועמ"ש מחלקת השימור עו"ד דני ליבמן, ר"צ ובוחרת התיק נמצא כי הפרגולה המוצעת בבקשה זו חורגת מהוראות התכנית סעיף 9 (ד') (5) הן מבחינת "קווי חזית" והן מבחינת "בינוי על מרפסות בשונה מהיתר מקורי" אשר סעיפים אלו מעוגנים בסטייה ניכרת ולא ניתן לאשרה כלל.

סדר יום לוועדה מתאריך - 01/03/2026 - יב אדר תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/28
מספר בקשה	<u>1994/0133.02</u>
מספר סידורי	<u>20</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, שינוי שימוש, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	שימוש והגבהת גג רעפים עבור יח"ד נוספת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	לוח זכויות
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אטיאס משה
עורך הבקשה	מר קטורזה יצחק
מתכנן השלד	ביאזי יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	4

כתובת האתר

חולדה הנביאה 1, מורשה

גוש	חלקה	בשלמות
30053	50	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2902	תחילת תוקף	26/12/1984			
3188	תחילת תוקף	23/01/1986			
3188	תחילת תוקף	14/01/1993			

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

עפ"י נתוני המערכת לא נמצאו היתרי בניה אחרונים רלוונטים לחלקה הנ"ל

מצב קיים:

בניין מגורים בן 2 קומות המשמש למגורים מעל קומת מרתף כאשר חלקה ללא שימוש וחלקה משמשת למחסן, הכניסה לבניין מרחוב חולדה הנביאה בשכונת מורשה גוש: 30053 חלקה: 50

מצב מוצע :

קומת גג רעפים במפלס +7.90 :

מוצע שימוש בחלל גג רעפים הכולל מדרגות גישה מקומה מתחת וחדר מחוזק כמ"כ 3 מרפסות וכן הגבהת המדלפות.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות כלל

לבקשה הנידונה התקבלו לא התקבלו התנגדויות

בעלי עניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 50

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

על פי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות

מידע קודם

מתאריך	
11/02/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	לדחות במתכונת המוצעת :
	הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ומוצע בבקשה שימוש בחלל גג הרעפים ע"י הגבהת המדלפות עפ"י התב"ע כמ"כ מוצעות קוקיות בגג הרעפים בהתאם לאישור מחלקת שימור אך מוצעת יח"ד מעבר למותר עפ"י התב"ע כאשר נדרש להמציא 100% הסכמות שכנים לתוספת יח"ד וכן פרסום הקלה
	מס' יח"ד :
	מותר עפ"י התב"ע : 6 יח"ד מירבי
	קיים בבקשה עפ"י ההרמוניקה : 5 יח"ד

מוצע בבקשה : תוספת יח"ד אחת יובהר כי בקשה זו הוגשה לאחר תיק קודם מס' 1994/133.01 ובה ההחלטה היתה לדחות במתכונת המוצעת גם לעניין מס' יח"ד בקומת המרתף כעת נבחן התיק בשנית עפ"י ההרמוניקה במערכת וכן נקראו דברי ההסבר של עורך הבקשה המופיעים ע"ג ההרמוניקה בבדיקה נוספת מול מחלקת שימור הובהר כי עפ"י תיק תיעוד ישנם לפחות 2 יח"ד היסטוריות בקומת המרתף. וע"כ בהתאם להתייעצות מול יועמ"שית אילנית מיכאלי וממונה מני רחימוף בהתאם לשיחה עם אביגיל ממחלקת השימור היות וקיימות לפחות 6 יח"ד בבניין עפ"י המותר בתב"ע ותוספת יח"ד מהווה 7 יח"ד בבניין זה , תוספת יח"ד זו עומד ב- 20% המותרים לתוספת ליח"ד מעבר למותר בתב"ע יש להמציא לתוספת יח"ד זו 100% חתימות שכנים וכן הוכחת כי ממוצע יח"ד לאחר תוספת יח"ד עומדת ב-80% - על עורך הבקשה להמציא 100% חתימות שכנים על יח"ד המוצעת וכן להציג חישוב המוודא עמידה של שטח הממוצע של הדירות עולה על 80 מ"ר וכן לפרסם הקלה כנדרש על תוספת יח"ד חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לבצע תיקונים המופיעים בתכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3188א תחילת תוקף : 14/01/1993 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 3188ב תחילת תוקף 01/01/1995 3188א תחילת תוקף 14/01/1993	08/02/2026	חוות דעת תכנונית

3188 תחילת תוקף 23/01/1986 תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : עפ"י התב"ע 3188 א סעיף 8 : תוספת קומה , גובה בניה, והקטנת מרווחים נחשבים כסטיה נכרת. עפ"י התב"ע 3188 ב סעיף 8 : תוספת קומה , גובה בניה, והקטנת מרווחים והגדלת אחוזי הבניה נחשבים כסטיה נכרת. נספח בינוי : החלקה הנידונה כוללת נספח בינוי כללי מחייב מס' 1 שותק דהיינו מחייב מותר לפי נספח : בניין בן 2 קומות וגג רעפים וכן קומת מרתף המשמשת למגורים המוצע בקשה אינו כולל תוספת קומות אלא הגבהת מדלפות ושימוש בחלל גג רעפים שלביות ביצוע : בתב"ע הנ"ל לא קיים סעיף שלביות ביצוע קווי בניין : התקבל תיק קווי בניין מעודכן שהוגש מיום 25/04/2023 ע"י המח' למידע תכנוני לפי תכנית 3188 ו-3188א' כאשר צוין בתיק המידע סעיף 2 : כי לא סומנו קווי הבניין לחלקה 50 אין רישום בתב"ע ולא ניתן לקבוע את גבולותיה – תיק מידע זה ניתן בקונטור המבנה הקיים שטחי בניה : עפ"י תב"ע 3188 א סעיף 10 : סה"כ אחוזי הבניה הם 99% דהיינו, $561 * 99\% = 555.39$ מ"ר		
---	--	--

עפ"י תב"ע 3188 סעיף 9 : (א) יותר שימוש בחלל גג הרעפים (ב) שטח חלל גג הרעפים יחושב בהתאם לתקנון התכנון והבניה מודגש בזאת כי שטח חלל גג הרעפים כאמור, אינו נכלל באחוזי הבניה המאושרים בתוכנית מס' 3188 אלא מהווה תוספת להם קיים : לא הוצגו השטחים הקיימים בבקשה מוצע בבקשה : 109.56 מ"ר המוצע בבקשה הינו בחלל גג הרעפים הניתן מעבר לזכויות הבניה מוצע בבקשה מדלפות וע"כ שטחי הבניה המוצעים הינם מעבר לתב"ע עפ"י ההוראות מספר קומות : מותר עפ"י תב"ע בנספח מס' 1 : 2 קומות וגג רעפים כמו"כ קומת מרתף למגורים קיים בבקשה : 2 קומות וקומת מרתף המשמשת למגורים מוצע בבקשה : הגבהת המדלפות ושימוש בחלל הגג רעפים עפ"י תב"ע 3188 נראה כי ישנו מרתף קיים המשמש למגורים וכן בתוכנית המוגשת כעת סומנה קומת המרתף כנדרש גובה מדלפות : מותר עפ"י התב"ע , נספח מס' 1 : גובה מדלפות 90 ס"מ מוצע בבקשה : גובה מדלפות של 90 ס"מ כמותר שיפוע גג הרעפים : מותר עפ"י תב"ע , סעיף 10 (ו) : שיפוע גג הרעפים לא יעלה על 30 מעלות ממישור פני התקרה העליונה מוצע בבקשה : עפ"י מדידה ידנית שיפוע הגג הינו 30 מעלות וכן מצוין ע"ג התוכנית את שיפוע הגג קוקיות : מוצעת קוקיה בגג הרעפים הקוקיות מוצעות בהתאם לנספח בינוי בתב"ע 3188 נספח מס' 3 – עקרונות העיצוב ניתן לראות שישנה אפשרות להציע קוקיות וכן מרפסות בגג הרעפים וכן		
---	--	--

התקבלה תוכנית ממחלקת השימור הכוללת את הקוקיה ומרפסות הגג וכן תוקנה מרפסת הגג בחזית מערבית תואמת את מחלקת השימור מרפסת גג : קומת חלל גג הרעפים , מפלס +7.90 : חזית צפונית – מרפסת גג בשטח של 6.91 מ"ר חזית מזרחית – מרפסת גג בשטח של 8.92 מ"ר חזית מערבית – מרפסת גג בשטח של 8.24 מ"ר המרפסות מוצעות בהתאם לתוכנית מאושרת של מחלקת שימור ובהתאם לנספח בינוי בתב"ע 3188 חדר מחוזה : קומת חלל גג הרעפים , מפלס +7.90 : הבינוי המוצע בחלל גג הרעפים כולל חדר מחוזה בשטח של 9 מ"ר נטו מס' יח"ד : מותר עפ"י התב"ע : 6 יח"ד מירבי קיים בבקשה עפ"י ההרמוניקה : 5 יח"ד מוצע בבקשה : תוספת יח"ד אחת יובהר כי בקשה זו הוגשה לאחר תיק קודם מס' 1994/133.01 ובה ההחלטה היתה לדחות במתכונת המוצעת גם לעניין מס' יח"ד בקומת המרתף כעת נבחן התיק בשנית עפ"י ההרמוניקה במערכת וכן נקראו דברי ההסבר של עורך הבקשה המופיעים ע"ג ההרמוניקה בבדיקה נוספת מול מחלקת שימור הובהר כי עפ"י תיק תיעוד ישנם לפחות 2 יח"ד היסטוריות בקומת המרתף. וע"כ בהתאם להתייעצות מול יועמ"שית אילנית מיכאלי וממונה מני רחימוף בהתאם לשיחה עם אביגיל ממחלקת השימור היות וקיימות לפחות 6 יח"ד בבניין עפ"י המותר בתב"ע ותוספת יח"ד מהווה 7 יח"ד בבניין זה , תוספת יח"ד זו עומד ב- 20% המותרים לתוספת ליח"ד מעבר למותר בתב"ע יש להמציא לתוספת יח"ד זו 100% חתימות שכנים וכן הוכחת כי	
--	--

ממוצע יח"ד לאחר תוספת יח"ד עומדת ב-80% - על עורך הבקשה להמציא 100% חתימות שכנים על יח"ד המוצעת וכן להציג חישוב המוודא עמידה של שטחן הממוצע של הדירות עולה על 80 מ"ר וכן לפרסם הקלה כנדרש על תוספת יח"ד אדריכל רשום : עפ"י התב"ע סעיף 10(ז) : בקשות להיתר תוגשנה ע"י אדריכל רשום בלבד - מגיש התכנית הינו אדריכל רשום כנדרש בקרה הנדסית : עפ"י הצהרת מהנדס לא נדרש חיזוק מבנים בתיק הנ"ל אישור שימור : התקבל אישור מחלקת שימור בתאריך 16/11/2025 ע"י אביגיל בן שמחון אישור הסדרי תנועה : התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה בתאריך 22/07/2025 ע"י גאולה שעיו אישור מחלקת דרכים : התקבל אישור מחלקת דרכים בתאריך 14/07/2025 ע"י חמארשה דאנא אישור מחלקת שפ"ע : התקבל אישור מחלקת שפ"ע בתאריך 26/06/2025 ע"י ענבל כהנה תימוכין קניינים : תימוכין קניינים נבדקו ע"י דסק לקוחות בפתיחת התיק חוות דעת אדריכלית :		
--	--	--

מוצע בבקשה שימוש בחלל גג הרעפים ע"י הגבהת המדלפות עפ"י התב"ע כמו"כ מוצעות קוקיות בגג הרעפים בהתאם לאישור מחלקת שימור אך מוצעת יח"ד מעבר למותר עפ"י התב"ע כאשר נדרש להמציא 100% הסכמות שכנים לתוספת יח"ד וכן פרסום הקלה - על עורך הבקשה לבצע תיקונים המופיעים בתכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת התקבלו לא התקבלו התנגדויות כלל		
---	--	--

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף **לדחות במתכונת המוצעת**

לדחות במתכונת המוצעת :

הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ומוצע בבקשה שימוש בחלל גג הרעפים ע"י הגבהת המדלפות עפ"י התב"ע כמו"כ מוצעות קוקיות בגג הרעפים בהתאם לאישור מחלקת שימור אך מוצעת יח"ד מעבר למותר עפ"י התב"ע כאשר נדרש להמציא 100% הסכמות שכנים לתוספת יח"ד וכן פרסום הקלה

מס' יח"ד :

מותר עפ"י התב"ע : 6 יח"ד מירבי

קיים בבקשה עפ"י ההרמוניקה : 5 יח"ד

מוצע בבקשה : תוספת יח"ד אחת

יובהר כי בקשה זו הוגשה לאחר תיק קודם מס' 1994/133.01 ובה ההחלטה היתה לדחות במתכונת המוצעת גם לעניין מס' יח"ד בקומת המרתף כעת נבחן התיק בשנית עפ"י ההרמוניקה במערכת וכן נקראו דברי ההסבר של עורך הבקשה המופיעים ע"ג ההרמוניקה

בבדיקה נוספת מול מחלקת שימור הובהר כי עפ"י תיק תיעוד ישנם לפחות 2 יח"ד היסטוריות בקומת המרתף.

וע"כ בהתאם להתייעצות מול יועמ"שית אילנית מיכאלי וממונה מני רחימוף בהתאם לשיחה עם אביגיל ממחלקת השימור היות וקיימות לפחות 6 יח"ד בבניין עפ"י המותר בתב"ע ותוספת יח"ד מהווה 7 יח"ד בבניין זה, תוספת יח"ד זו עומד ב- 20% המותרים לתוספת ליח"ד מעבר למותר בתב"ע יש להמציא לתוספת יח"ד זו 100% חתימות שכנים וכן הוכחת כי ממוצע יח"ד לאחר תוספת יח"ד עומדת ב- 80% - על עורך הבקשה להמציא 100% חתימות שכנים על יח"ד המוצעת וכן להציג חישוב המוודא עמידה של שטחן הממוצע של הדירות עולה על 80 מ"ר וכן לפרסם הקלה כנדרש על תוספת יח"ד

חוות דעת אדריכלית :

על עורך הבקשה לבצע תיקונים המופיעים בתכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 01/03/2026 - יב אדר תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/28
מספר בקשה	<u>2025/0164.00</u>
מספר סידורי	<u>21</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הקמת בניין חדש בן 6 קומות מעל קומת מרתף סה"כ 10 יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חברה שירותי הנדסה ובניה בע"מ ברידגז
עורך הבקשה	אדריכל חיימן ישראל
מתכנן השלד	מהנדס שריף הנדי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

אל איאם , בית חנינה אל איאם - בית חנינה

גוש	חלקה	בשלמות
30611	129	לא
30611	126	לא
30611	121	לא
30611	125	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
11496	תחילת תוקף	11/10/2011			
116848	תחילת תוקף	23/04/2016	2	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	904
א3681	תחילת תוקף	19/12/1997			
762708	תחילת תוקף	12/02/2022			

תאור הבקשה

במגרש קיים מוצע בניין חדש בן 6 קומות מעל קומת מרתף סה"כ 10 יח"ד.

מידע קודם

מתאריך	
04/02/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לסגור את תיק הבנין
	חוות דעת אדריכלית

בקשה זו נפתחה בתאריך 07/04/2025 ושולמה מקדמה בתאריך 09/04/2025. לא הוגשו כל המסמכים לפתיחת תיק. בעת בחינת עניין הבעלויות במגרש, עלה כי החלקה מצויה ברשימת נכסי הנפקדים, אשר על כן נדרש אישור מהאנ"נ. בתאריך 28/05/2025 התקבלה חוות דעת מהאפוטרופוס הממונה על נכסי נפקדים, ובה הוא מציין כי אין אישור לתיק זה, מאחר והאנ"נ מחזיק בלמעלה מ-20% - יש בנכס 20.83333% נפקדים המוחזקים בידי האנ"נ, הרי שלא ניתן להתקדם בבקשה כזו ללא אישורו, וכאמור התקבל סירובו. ע"כ עפ"י חוק נכסי הנפקדים הרי שלא ניתן להתקדם בטיפול בבקשה עד לפרוק השיתוף בחלקה. אשר על כן התיק מובא לסגירה.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 762708 תחילת תוקף : 12/02/2022 ייעוד הקרקע : חוות דעת אדריכלית בקשה זו נפתחה בתאריך 07/04/2025 ושולמה מקדמה בתאריך 09/04/2025. לא הוגשו כל המסמכים לפתיחת תיק. בעת בחינת עניין הבעלויות במגרש, עלה כי החלקה מצויה ברשימת נכסי הנפקדים, אשר על כן נדרש אישור מהאנ"נ. בתאריך 28/05/2025 התקבלה חוות דעת מהאפוטרופוס הממונה על נכסי נפקדים, ובה הוא מציין כי אין אישור לתיק זה, מאחר והאנ"נ מחזיק בלמעלה מ-20% - יש בנכס 20.83333% נפקדים המוחזקים בידי האנ"נ, הרי שלא ניתן להתקדם בבקשה כזו ללא אישורו, וכאמור התקבל סירובו.	25/01/2026	חוות דעת תכנונית

ע"כ עפ"י חוק נכסי הנפקדים הרי שלא ניתן להתקדם בטיפול בבקשה עד לפרוק השיתוף בחלקה. אשר על כן התיק מובא לסגירה.		
--	--	--

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
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	13
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	14
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	15

**המלצת האגף
לסגור את תיק הבנין**

חוות דעת אדריכלית

בקשה זו נפתחה בתאריך 07/04/2025 ושולמה מקדמה בתאריך 09/04/2025.

לא הוגשו כל המסמכים לפתיחת תיק.

בעת בחינת עניין הבעלויות במגרש, עלה כי החלקה מצויה ברשימת נכסי הנפקדים, אשר על כן נדרש אישור מהאנ"נ.

בתאריך 28/05/2025 התקבלה חוות דעת מהאפוטרופוס הממונה על נכסי נפקדים, ובה הוא מציין כי אין אישור לתיק זה, מאחר והאנ"נ מחזיק בלמעלה מ-20% - יש בנכס 20.83333% נפקדים המוחזקים בידי האנ"נ, הרי שלא ניתן להתקדם בבקשה כזו ללא אישורו, וכאמור התקבל סירובו.

ע"כ עפ"י חוק נכסי הנפקדים הרי שלא ניתן להתקדם בטיפול בבקשה עד לפרוק השיתוף בחלקה.

אשר על כן התיק מובא לסגירה.

סדר יום לוועדה מתאריך - 01/03/2026 - יב אדר תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/28
מספר בקשה	<u>1993/0847.04</u>
מספר סידורי	<u>22</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	הרחבה לדירה בקומת המרתף
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	כן
המבקש	גברת הרצל ו-1 נוספים נעמי
עורך הבקשה	זין איהאב
מתכנן השלד	הנדסאי זין איהאב
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	7

כתובת האתר

אגרות משה 15, רמת שלמה

גוש	חלקה	בשלמות
30561	24	כן
30561	24	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
14000ט	תחילת תוקף	05/09/2015	05	מגורים	704

תאור הבקשה

מהות הבקשה

מדובר בבקשה ברחוב אגרות משה 5 בשכונה רמת שלמה בניין מגורים קיים בן 4 קומות.

במסגרת הבקשה הנוכחית מוצעים:

-מפלס 2.75- דירה מס' 1 מבקשים מחסן בגודל 96.18 מ"ר.

-מפלס 0.00 דירה 1 מבקשים הרחבה לדירה בגודל 29.97 מ"ר.

פרסום הקלות

במסגרת הבקשה בוצע משלוח הודעות לפי תקנה 36,

כאשר תום מועד להגשת התנגדויות מיום 28/07/2019

הבנייה מוצעת ע"ג גוש 30561 חלקה 24 המבקש רשום בנסח הטאבו כבעלים.

הבדיקה בוצעה באחריות דסק שירות הלקוחות במסגרת פתיחת הבקשה.

מידע קודם

מתאריך	
04/02/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לסגור את תיק הבנין
03/02/2026	חוות דעת תכנונית
10/01/2021	דיון ברשות הרישוי : לאחר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
מפלס 0.00 עבור דירות 1, ו - 2 :	
בחזית הדרומית קומת קרקע מבקשים בינוי זהה עבור דירות 1 ו - 2 ,	
התיק עולה לדיון לצורך סגירת התיק מנהלית מאחר והוא נסגר במערכת עקב הזמן הרב שעבר ונדרשת סגירתו באופן מסודר לצורך חישובי החזרים של סלילה, גיחון וכו'.	
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 14000 ט תחילת תוקף : 05/09/2015 ייעוד הקרקע : מגורים התיק עולה לדיון לצורך סגירת התיק מנהלית מאחר והוא נסגר במערכת עקב הזמן הרב שעבר ונדרשת סגירתו באופן מסודר לצורך חישובי החזרים של סלילה, גיחון וכו'.	

עפ"י נספח בינוי מס' 3 טיפוס ב' מותר 27 מ"ר לכל דירה מבקשים כמותר , תואם נספח לפיכך אין מניעה לאשר. -שלביות ביצוע – "בניה בבניינים מדורגים כל קומה באותה כניסה בהינף אחד". עומדים בהנחיות בכך שהצטרף השכן הצמד לבקשה. -בהגשה בעת פתיחת התיק ביקשו מחסן במפלס 2.75- הוסרה מהבקשה. -הריסת מבנים – עפ"י סעיף ד' 1 "מבנה או בינוי המסומן בסימון הריסה בתשריט הינו מבנה המיועד להריסה ויהרס כתנאי להוצאת היתר בניה". - כתנאי לחו"ד גורמים - יש לקבל הרמוניקה חתומה ע"י כלל דיירי הבנין כחלופה לתקנה 36, היות ונוסף מבקש לבקשה אשר לא הופיע בבקשה המקורית. - תיקונים ע"פ הרמוניקה a המקוונת.		
מפלס 0.00 עבור דירות 1, ו – 2 : -בחזית הדרומית קומת קרקע מבקשים בינוי זהה עבור דירות 1 ו – 2 , עפ"י נספח בינוי מס' 3 טיפוס ב' מותר 27 מ"ר לכל דירה מבקשים כמותר , תואם נספח לפיכך אין מניעה לאשר. -שלביות ביצוע – "בניה בבניינים מדורגים כל קומה באותה כניסה בהינף אחד". עומדים בהנחיות בכך שהצטרף השכן הצמד לבקשה. -בהגשה בעת פתיחת התיק ביקשו מחסן במפלס 2.75- הוסרה מהבקשה. -הריסת מבנים – עפ"י סעיף ד' 1 "מבנה או בינוי המסומן בסימון הריסה בתשריט הינו מבנה המיועד להריסה ויהרס כתנאי להוצאת היתר בניה". - כתנאי לחו"ד גורמים - יש לקבל הרמוניקה חתומה ע"י כלל דיירי הבנין כחלופה לתקנה 36, היות ונוסף מבקש לבקשה אשר לא הופיע בבקשה המקורית. - תיקונים ע"פ הרמוניקה a המקוונת.	03/01/2021	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
בס"ד רקע לבקשה (93/847.4) : הבקשה נידונה ברשות רישוי בתאריך 03/11/2019 החלטת הועדה הייתה לדחות במתכונת המוצעת היות והבקשה מהווה	16/12/2020	חוות דעת תכנונית

סטייה ניכרת בזכויות הבניה , קווי הבניין, נסיגות ושלביות הביצוע. התייחסות לתיקונים שבוצעו : הוגשה תכנית מתוקנת כמפורט להלן : מפלס 0.00 עבור דירות 1, ו – 2 : -בחזית הדרומית קומת קרקע מבקשים בינוי זהה עבור דירות 1 ו – 2 , עפ"י נספח בינוי מס' 3 טיפוס ב' מותר 27 מ"ר לכל דירה מבקשים כמותר , תואם נספח לפיכך אין מניעה לאשר. -שלביות ביצוע – "בניה בבניינים מדורגים כל קומה באותה כניסה בהינף אחד". עומדים בהנחיות בכך שהצטרף השכן הצמד לבקשה. -בהגשה בעת פתיחת התיק ביקשו מחסן במפלס 2.75- הוסרה מהבקשה. -הריסת מבנים – עפ"י סעיף ד' 1 "מבנה או בינוי המסומן בסימון הריסה בתשריט הינו מבנה המיועד להריסה ויהרס כתנאי להוצאת היתר בניה". - תיקונים ע"פ הרמוניקה a המקוונת.		
הבקשה מהווה סטייה ניכרת בזכויות הבניה, קווי הבניין, נסיגות ושלביות הביצוע. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש 2019/5409.00 מיום : 19/03/2019 ע"י המח' למידע תכנוני. הבניה המוצעת מחוץ לקווי הבניין המאושרים , כאשר המחסן המוצע בחזית הדרומית מחוץ לקווי הבניין יתרה על-כך סימון קווי הבניין בתוכנית אינם נכונים יש להתאים לסימון קו בנין ע"פ תשריט . שלבי ביצוע - "בניה בבניינים מדורגים כל קומה באותה כניסה בהינף אחד". – אינם עומדים בהנחיות יש לבצע בהינף אחד, דהיינו שני הדיירים יחד באותה הכניסה כאשר יש לציין שלדייר הצמוד קיימת מרפסת ולכן לא ניתן לאשר במקום מעטפת. נסיגות : במפלס 2.75- מבקשים מחסן בנסיגה כלפי חוץ מהמותר ושלא ע"פ נספח דבר המהווה סטייה ניכרת.	03/11/2019	דיון ברשות הרישוי : לדחות במתכונת המוצעת

הריסת מבנים : ע"פ סעיף 1ד "מבנה או בינוי המסומן בסימון הריסה בתשריט הינו מבנה המיועד להריסה ויהרס כתנאי להוצאת היתר בניה". לפיכך בהגשה זו מבקשים מחסן אשר מסומן ע"פ תשריט להריסה, אשר יש להגיד שהתשריט הוא מחייב ולכן המחסן המוצע מיועד להריסה בלבד והריסתו מהווה כתנאי להוצאת היתר. שטחי בניה : מפלס -2.75 , חזית דרומית דירה מס' 1 : בחזית דרומית מוצע תוספת מחסן בשונה מנספח בינוי בגודל 96.18 מ"ר לדירה מס' 1 אשר לא ברור מקור הזכויות עבורם. לפיכך, התוספת מחסן המוצע בחזית הדרומית הן בעברת בנייה בנוסף הם בסטייה ניכרת מעניינים אלה : -אין מקור זכויות בניה עבור המחסן לפיכך מהווה סטייה ניכרת בזכויות - תכנית 62 בוטלה - סטייה ניכרת בזכויות בניה. - מקווי הבניין המחסן מוצע מעבר לקווי הבניין בעצם עד גבול מגרש- דבר המהווה סטייה ניכרת בקווי בנין. -המחסן המוצע מוצע בנסיגה כלפי חוץ ולכן מהווה סטייה ניכרת בנסיגות. - ובשונה מנספח בינוי מחייב -ראה תשריט -מאחר ויתכן כי הבקשה כוללת עבירות בנייה, יש לבקש דוח פיקוח ותיקון הבקשה , היות ויש סטייה ניכרת לעניין אי סימון עבירות קיימות בצהוב להריסה כרגע ע"פ תשריט מחייב יש מחסן מוצע אשר מיועד להריסה אשר הריסתו מהווה כתנאי להוצאת היתר. על כל אלה לא ניתן לאשר. מפלס 0.00 דירה מס' 1 : בקומת קרקע מבקשים בינוי עבור דירה מס' 1 , כאשר ע"פ נספח הבינוי מס' 3 טיפוס ב1 מותר 27 מ"ר , והבינוי המוצע הינו 29.97 מ"ר יצא שמבקשים מעל המותר דבר המהווה סטייה ניכרת בזכויות הבניה, לפיכך לא ניתן לאשר. -תיקונים כמסומן בתכנית המקוונת. תוקף החלטה היינו ל- 90 יום לצורך הגשת תוכנית מתוקנת	04/08/2019	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
היות והבקשה מהווה סטייה ניכרת בזכויות הבניה, קווי הבניין, נסיגות ושלביות הביצוע. קווי בניין		

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש 2019/5409.00 מיום : 19/03/2019 ע"י המח' למידע תכנוני. הבניה המוצעת מחוץ לקווי הבניין המאושרים , כאשר המחסן המוצע בחזית הדרומית מחוץ לקווי הבניין יתרה על-כך סימון קווי הבניין בתוכנית אינם נכונים יש להתאים לסימון קו בנין ע"פ תשריט . שלבי ביצוע "-בניה בבניינים מדורגים כל קומה באותה כניסה בהינף אחד". – אינם עומדים בהנחיות יש לבצע בהינף אחד, דהיינו שני הדיירים יחד באותה הכניסה כאשר יש לציין שלדייר הצמוד קיימת מרפסת ולכן לא ניתן לאשר במקום מעטפת. נסיגות : במפלס 2.75- מבקשים מחסן בנסיגה כלפי חוץ מהמותר ושלא ע"פ נספח דבר המהווה סטייה ניכרת. הריסת מבנים : ע"פ סעיף 1ד "מבנה או בינוי המסומן בסימון הריסה בתשריט הינו מבנה המיועד להריסה ויהרס כתנאי להוצאת היתר בניה". לפיכך בהגשה זו מבקשים מחסן אשר מסומן ע"פ תשריט להריסה, אשר יש להגיד שהתשריט הוא מחייב ולכן המחסן המוצע מיועד להריסה בלבד והריסתו מהווה כתנאי להוצאת היתר. שטחי בניה : מפלס 2.75- , חזית דרומית דירה מס' 1 : בחזית דרומית מוצע תוספת מחסן בשונה מנספח בינוי בגודל 96.18 מ"ר לדירה מס' 1 אשר לא ברור מקור הזכויות עבורם. לפיכך, התוספת מחסן המוצע בחזית הדרומית הן בעברת בנייה בנוסף הם בסטייה ניכרת מעניינים אלה : -אין מקור זכויות בניה עבור המחסן לפיכך מהווה סטייה ניכרת בזכויות - תכנית 62 בוטלה - סטייה ניכרת בזכויות בניה. - מקווי הבניין המחסן מוצע מעבר לקווי הבניין בעצם עד גבול מגרש- דבר המהווה סטייה ניכרת בקווי בנין. -המחסן המוצע מוצע בנסיגה כלפי חוץ ולכן מהווה סטייה ניכרת בנסיגות. - ובשונה מנספח בינוי מחייב -ראה תשריט -מאחר ויתכן כי הבקשה כוללת עבירות בנייה, יש לבקש דוח פיקוח ותיקון הבקשה , היות ויש סטייה ניכרת לעניין אי סימון עבירות קיימות בצהוב להריסה כרגע ע"פ תשריט מחייב יש מחסן מוצע אשר מיועד להריסה אשר הריסתו מהווה כתנאי להוצאת היתר.	
---	--

על כל אלה לא ניתן לאשר. מפלס 0.00 דירה מס' 1 : בקומת קרקע מבקשים בינוי עבור דירה מס' 1 , כאשר ע"פ נספח הבינוי מס' 3 טיפוס ב1 מותר 27 מ"ר , והבינוי המוצע הינו 29.97 מ"ר יצא שמבקשים מעל המותר דבר המהווה סטייה ניכרת בזכויות הבניה, לפיכך לא ניתן לאשר. -תיקונים כמסומן בתכנית aהמקוונת.		
מס' תכנית שחלה בחלקה : 14000ט תחילת תוקף : 05/09/2015 מס' נספח 3 טיפוס ב1. סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה התכנית החלה בחלקה הנדונה כוללת סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : קווי בניין / מספר קומות / מספר יח"ד / נסיגות / שלביות ביצוע נספח בינוי קיים נספח בינוי מפורט והבקשה לא תואמת לנספח. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש 2019/5409.00 מיום : 19/03/2019 ע"י המח' למידע תכנוני. הבניה המוצעת מחוץ לקווי הבניין המאושרים , כאשר המחסן המוצע בחזית הדרומית מחוץ לקווי הבניין יתרה על-כך סימון קווי הבניין בתוכנית אינם נכונים יש להתאים לסימון קו בנין ע"פ תשריט . מספר קומות ללא שינוי גבהים ללא שינוי שלבי ביצוע "-בניה בבניינים מדורגים כל קומה באותה כניסה בהינף אחד". – אינם עומדים בהנחיות יש לבצע בהינף אחד, דהיינו שני הדיירים יחד באותה הכניסה. כאשר יש לציין שלדייר הצמוד קיימת מרפסת ולכן לא ניתן לאשר במקום מעטפת. נסיגות :	01/08/2019	חוות דעת תכנונית

במפלס 2.75- מבקשים מחסן בנסיגה כלפי חוץ מהמותר ושלא ע"פ נספח דבר המהווה סטייה ניכרת. הריסת מבנים : ע"פ סעיף 1ד "מבנה או בינוי המסומן בסימון הריסה בתשריט הינו מבנה המיועד להריסה ויהרס כתנאי להוצאת היתר בניה". לפיכך בהגשה זו מבקשים מחסן אשר מסומן ע"פ תשריט להריסה, אשר יש להגיד שהתשריט הוא מחייב ולכן המחסן המוצע מיועד להריסה בלבד והריסתו מהווה כתנאי להוצאת היתר. שטחי בניה : מפלס 2.75- , חזית דרומית דירה מס' 1 : בחזית דרומית מוצע תוספת מחסן בשונה מנספח בינוי בגודל 96.18 מ"ר לדירה מס' 1 אשר לא ברור מקור הזכויות עבורם. לפיכך, התוספת מחסן המוצע בחזית הדרומית הן בעברת בנייה בנוסף הם בסטייה ניכרת מעניינים אלה : - -אין מקור זכויות בניה עבור המחסן לפיכך מהווה סטייה ניכרת בזכויות - תכנית 62 בוטלה - סטייה ניכרת בזכויות בניה. - מקווי הבניין המחסן מוצע מעבר לקווי הבניין בעצם עד גבול מגרש- דבר המהווה סטייה ניכרת בקווי בנין. -המחסן המוצע מוצע בנסיגה כלפי חוץ ולכן מהווה סטייה ניכרת בנסיגות. - ובשונה מנספח בינוי מחייב -ראה תשריט -מאחר ויתכן כי הבקשה כוללת עבירות בנייה, יש לבקש דוח פיקוח ותיקון הבקשה , היות ויש סטייה ניכרת לעניין אי סימון עבירות קיימות בצהוב להריסה כרגע ע"פ תשריט מחייב יש מחסן מוצע אשר מיועד להריסה אשר הריסתו מהווה כתנאי להוצאת היתר. על כל אלה לא ניתן לאשר. מפלס 0.00 דירה מס' 1 : בקומת קרקע מבקשים בינוי עבור דירה מס' 1 , כאשר ע"פ נספח הבינוי מס' 3 טיפוס ב1 מותר 27 מ"ר , והבינוי המוצע הינו 29.97 מ"ר יצא שמבקשים מעל המותר דבר המהווה סטייה ניכרת בזכויות הבניה, לפיכך לא ניתן לאשר. התנגדויות לא התקבלה התנגדויות		
--	--	--

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
כן	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
כן	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	3
כן	בקרה מרחבית אגף שפ"ע - בקרה מרחבית	4
כן	אישור רשות העתיקות	5
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	6
כן	הגשת כתב התחייבות לתיקון תשתיות	7
	תשלום אגרת בניה	8
כן	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	9
כן	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	10
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	11
כן	הגשת/הצגת/צילום תעודת הנדסאי/אדריכל/מהנדס בתוקף	12
כן	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	13
	הריסת המסומן בצהוב תהווה תנאי להיתר בניה וקבלת דוח פיקוח ע"כ.	14

**המלצת האגף
לסגור את תיק הבנין**

התיק עולה לדיון לצורך סגירת התיק מנהלית מאחר והוא נסגר במערכת עקב הזמן הרב שעבר ונדרשת סגירתו באופן מסודר לצורך חישובי החזרים של סלילה, גיחון וכו'.

סדר יום לועדה מתאריך - 01/03/2026 - יב אדר תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/28
מספר בקשה	<u>2024/0380.00</u>
מספר סידורי	<u>23</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	תעשייה ומסחר, תעשייה ומסחר
מהות בקשה	תוספת בניה
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מגדנית מרציפן בע"מ
עורך הבקשה	מר נטף יואן
מתכנן השלד	ביאזי יצחק
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	7

כתובת האתר

היוזמה 16, אזור תעשייה עטרות

גוש	חלקה	בשלמות
31298	30	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1259126	תחילת תוקף	20/05/2024			
1689	תחילת תוקף	03/05/1973			
1689	תחילת תוקף	03/05/1973			
1689	תחילת תוקף	03/05/1973			
1689	תחילת תוקף	03/05/1973			
1689	תחילת תוקף	03/05/1973			
1689	תחילת תוקף	03/05/1973			
1689א	תחילת תוקף	06/12/1973			
1689א	תחילת תוקף	06/12/1973			
1689א	תחילת תוקף	06/12/1973			
1689א	תחילת תוקף	06/12/1973			
1689א	תחילת תוקף	06/12/1973			
1689א	תחילת תוקף	06/12/1973			
1689א	תחילת תוקף	06/12/1973			
1689ב	תחילת תוקף	24/04/1977			
5/23/05	אושרה	31/03/2003			

תאור הבקשה

היתרים קודמים רלוונטים לבקשה:

19993/252.0 הקמת מבנה תעשייה חדש

מהות הבקשה :

מצב קיים : מבנה תעשייה בן 2 קומות.

מצב מוצע :

תוכנית קומה קרקע, מפלס +2.35 :

בחזית צפונית מוצע חניה + מעבר כשטח עיקרי.

תוכנית קומה קרקע, מפלס +4.65 :

מוצע הריסת של בינוי קל ובניה מחדש -שטח עיקרי.

תוכנית קומה קרקע, מפלס +7.20 :

מוצע הריסת של בינוי קל ובניה מחדש -שטח עיקרי.

באיזור תעשייה עטרות, גוש 31298 חלקה 30.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 26.12.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות לבקשה.

התנגדות :

התקבלה התנגדות לבקשה מטעם : חברת זודיאק נכסים בע"מ הנמצאת גם בשטח החלקה

עיקרי ההתנגדות הינם על שימוש זכויות בניה ללא אישור בעלים הקיימים בחלקה.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 30 , בוצע משלוח הודעות לפי תקנה 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

מידע קודם

מתאריך	בדיקת המלצה
16/02/2026	

לדחות במתכונת המוצעת : התכנית המוצעת אינה עומדת לעניין הוראות התב"ע ולא התקבלו ההסכמות הנדרשות - יש להתאים עפ"י הערות המופיעות ע"ג ההרמוניקה ולהגיש את התימוכין הקניינים כנדרש. הוגשה התנגדות לבקשה לעניין שימוש זכויות בחלקה , נושא ההתנגדות ייבחן לאחר הגשת תוכנית מתוקנת. שטחי בניה : עפ"י התוכנית ניתן לבנות 224% שטחי בניה שטח החלקה הינו 20245 ולכן ניתן לבנות 45,348.8 מ"ר. הוצג חישוב ע"ג ההרמוניקה שטחי בניה של המבנים עפ"י תשריט בית משותף. ללא מספרי היתרי בניה. ע"פ תיק קודם במגרש זה 1993/252.3, הוצג היתר בניה מקורי לבניין אחר בחלקה 19993/252.0 ע"כ יש להמציא היתרי בניה מקורים לכלל המבנים הקיימים בחלקה כמו כן לא חושבו כלל השטחים כנדרש- יש לחשב את כל שטחי הבניה הקיימים והמוצעים בבנין הספציפי המוצע. תימוכין קניינים : בניה על שטח משותף- נדרש 2/3 חתימות מבעלי הזכויות בנכס- לא התקבלו ההסכמות הנדרשות, יש להציג כנדרש. התנגדות : התקבלה התנגדות לבקשה מטעם : חברת זודיאק נכסים בע"מ הנמצאת גם בשטח החלקה עיקרי ההתנגדות הינם על שימוש זכויות בניה ללא אישור בעלים הקיימים בחלקה. הבקשה המוצעת מובאת לדחיה במתכונת ע"כ נושא הבקשות ייבחן לאחר מכן.	תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
--	---

חוות דעת תכנונית : יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/23/05 תחילת תוקף : 31/03/2003 ייעוד הקרקע : התוכנית החלה בחלקה : *1689 תחילת תוקף 3.5.1973 אזור תעשיה *1689א תחילת תוקף 6.12.1973 אזור תעשיה חוק התכנון והבניה. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס' 2024/5838 שהוגש מיום 28.5.2024 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבנין המאושרים. סטיה ניכרת : בתכנית לא קיים סעיף זה. פרסום הקלות : במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 26.12.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות לבקשה.	01/01/2026	חוות דעת תכנונית

התנגדות : התקבלה התנגדות לבקשה מטעם : חברת זודיאק נכסים בע"מ הנמצאת גם בשטח החלקה עיקרי ההתנגדות הינם על שימוש זכויות בניה ללא אישור בעלים הקיימים בחלקה. הבקשה המוצעת מובאת לדחיה במתכונת ע"כ נושא הבקשות ייבחן לאחר מכן. נספח בינוי : לא קיים נספח בינוי לתכנית זו. שטחי בניה : עפ"י התוכנית ניתן לבנות 224% שטחי בניה שטח החלקה הינו 20245 ולכן ניתן לבנות 45,348.8 מ"ר. הוצג חישוב ע"ג ההרמוניקה שטחי בניה של המבנים עפ"י תשריט בית משותף. ללא מספרי היתרי בניה. ע"פ תיק קודם במגרש זה 1993/252.3, הוצג היתר בניה מקורי לבניין אחר בחלקה 19993/252.0 ע"כ יש להמציא היתרי בניה מקורים לכלל המבנים הקיימים בחלקה כמו כן לא חושבו כלל השטחים כנדרש- יש לחשב את כל שטחי הבניה הקיימים והמוצעים בבנין הספציפי המוצע. ממ"ד : לא מוצע ממ"מ אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. חניה : התקבל אישור ממחלקת תנועה אינו תואם לתוכנית שהוגשה- יש להציג תוכנית כנדרש תואמת לנספח תנועה שאושר.		
---	--	--

חדרים מחוזקים, השלמת דירת גג 5%, ניווד זכויות, מרווח קידמי. לא מוצע, לא רלוונטי. תכסית, יח"ד, מס' קומות : לא מוצע, לא רלוונטי. חיזוק מבנים : התכנית לא כוללת סעיף זה. שלביות ביצוע : התכנית לא כוללת סעיף זה. תימוכין קניינים : בניה על שטח משותף- נדרש 2/3 חתימות מבעלי הזכויות בנכס- לא התקבלו ההסכמות הנדרשות, יש להציג כנדרש. חוות דעת תכנונית : התכנית המוצעת אינה עומדת לעניין הוראות התב"ע ולא התקבלו ההסכמות הנדרשות - יש להתאים עפ"י הערות המופיעות ע"ג ההרמוניקה ולהגיש את התימוכין הקניינים כנדרש. יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. אישורים טרם דיון : אישור מחלקת איכות הסביבה- התקבל אישור 17.7.2025 אישור מחלקת שפ"ע- התקבל אישור 5.12.2024 אישור מחלקת תנועה- התקבל אישור 2.12.2025		
--	--	--

--	--	--

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

**המלצת האגף
לדחות במתכונת המוצעת**

לדחות במתכונת המוצעת :

התכנית המוצעת אינה עומדת לעניין הוראות התב"ע ולא התקבלו ההסכמות הנדרשות - יש להתאים עפ"י הערות המופיעות ע"ג ההרמוניקה ולהגיש את התימוכין הקניינים כנדרש.

הוגשה התנגדות לבקשה לעניין שימוש זכויות בחלקה , נושא ההתנגדות ייבחן לאחר הגשת תוכנית מתוקנת.

שטחי בניה :

עפ"י התוכנית ניתן לבנות 224% שטחי בניה

שטח החלקה הינו 20245 ולכן ניתן לבנות 45,348.8 מ"ר.

הוצג חישוב ע"ג ההרמוניקה שטחי בניה של המבנים עפ"י תשריט בית משותף.

ללא מספרי היתרי בניה.

ע"פ תיק קודם במגרש זה 1993/252.3, הוצג היתר בניה מקורי לבניין אחר בחלקה 19993/252.0

ע"כ יש להמציא היתרי בניה מקורים לכלל המבנים הקיימים בחלקה

כמו כן לא חושבו כלל השטחים כנדרש- יש לחשב את כל שטחי הבניה הקיימים והמוצעים בבנין הספציפי המוצע.

תימוכין קניינים :

בניה על שטח משותף- נדרש 2/3 חתימות מבעלי הזכויות בנכס- לא התקבלו ההסכמות הנדרשות, יש להציג כנדרש.

התנגדות :

התקבלה התנגדות לבקשה מטעם : חברת זודיאק נכסים בע"מ הנמצאת גם בשטח החלקה

עיקרי ההתנגדות הינם על שימוש זכויות בניה ללא אישור בעלים הקיימים בחלקה.

הבקשה המוצעת מובאת לדחיה במתכונת ע"כ נושא הבקשות ייבחן לאחר מכן.

חוות דעת תכנונית :

יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 01/03/2026 - יב אדר תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/28
מספר בקשה	<u>2020/0625.02</u>
מספר סידורי	<u>24</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בניה חדשה בן 3 קומות ו 3 יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אלליה עג"אג"א עבד אל פתאח
עורך הבקשה	אדריכל קואסמי מואיד
מתכנן השלד	אבו לאפי פואד
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

עמר אבן אל עאס סמטה 4 1 , ערב א-סואחרה

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
9240א	תחילת תוקף	07/08/2007	1	אזור מגורים מיוחד	764

תאור הבקשה

מדובר במבנה למגורים ברח' עמר אבן אל עאס סמטה 4 1 , בשכונת ג'בל מוקאבר.

היתרים קודמים :

מדובר בעבירת בנייה, נפתחו בעבר בקשות שנסגרו היות ולא תאמו את הקיים בשטח.

מהות הבקשה :

מדובר בחלקה בעלת שני מבנים למגורים ללא היתרים. במסגרת הבקשה מוצע הכשרת עבירת בנייה למבנה המערבי למגורים, בן 3 קומות ללא קומת מרתף, סה"כ 3 יח"ד להכשרה.

פרסום :

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

תום מועד להתנגדויות : 03/10/2025 , ללא התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

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

מידע קודם

מתאריך	
02/02/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת קיים מבנה בחזית האחורית החורג מקו בנין ומהווה סטייה ניכרת. קיימת הוראה בתב"ע 9240' לענין מרחק בין הבניינים – לפחות 6 מ' והבניינים קיימים במרחק של 4 מ' (לא ניתן לבקש הקלה). המבקש הינו בעלים יחידים בחלקה ושני הבניינים נבנו ללא היתר כאשר רק אחד מהם מוצע להכשרה. לא ניתן לבחון בשלב זה ללא הצגת נתונים עבור כל החלקה להכשרה. בנוסף חסרים ארבעה אישור גורמים טרם דיון : תברואה + הסדרי תנועה + דרכים + מאור. קו בנין בחינה עפ"י תשריט תב"ע 9240'. ככל הנראה חורג מהמותר, אופן הנחת קו הבנין אינו תואם תשריט בחזית הדרומית (המידע זהה בנספח שהינו מחייב/ תיק מידע). יש להציע קווי בנין בחזיתות צפונית ודרומית במישור אחד בדומה לתשריט. בנוסף בסמוך למבנה המערבי קיים בינוי החורג מקו בנין ואינו מוצע להריסה, ומהווה סטייה ניכרת. מספר קומות תב"ע 9240' טבלה מס' 5 מותר עד 3 קומות בשני הבניינים. לא ניתן לבחון בשלב זה, במסגרת הבקשה קיימים בחלקה, אשר בבעלות יחיד, שני מבנים למגורים ללא היתר קודם ומוצע להכשרה הבנין המערבי בלבד. יש להציע להכשרה כלל הבניוי הקיים בחלקה ולהוכיח עמידה בהוראות התכנית גם עבור המבנה השני. מספר יחידות דיור

תב"ע 9240א טבלה מס' 5 מותר עד 7 יח"ד בחלקה. לא ניתן לבחון בשלב זה, במסגרת הבקשה קיימים בחלקה, אשר בבעלות יחיד, שני מבנים למגורים ללא היתר קודם ומוצע להכשרה הבנין המערבי בלבד. יש להציג סה"כ יח"ד קיימים עבור כל החלקה ולהוכיח עמידה בהוראות התכנית. תכסית תב"ע 9240א סעיף 5.2.6 - תקבע תכסית מקסימלית לבינוי של 40% בכל מגרש וזאת בכדי לאפשר פיתוח שטח במגרשי המגורים. לא ניתן לבחון בשלב זה, במסגרת הבקשה קיימים בחלקה, אשר בבעלות יחיד, שני מבנים למגורים ללא היתר קודם ומוצע להכשרה הבנין המערבי בלבד. יש להציג תכסית עבור כל החלקה ולהוכיח עמידה בהוראות התכנית. שטחי בניה שטחי שרות: תב"ע 9240א' טבלה 5 - שטחי השירות אינם כוללים שטחי חניה ושטח למרחב מוגן. שטחים אלו יקבעו לעת מתן היתר בניה עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה. מותר שטחי שירות מעל לקומת 0.00 עבור מגרש 1 עד 120 מ"ר. מוצעים שטחי שירות עבור בנין אחד בלבד כאשר המבקש הינו בעלים יחידים בחלקה, לא ניתן לבחון בשלב זה, על ע"ב להציע שטחים להכשרה עבור שני הבניינים יחדיו. מותר שטחי שירות מתחת לקומת 0.00 עבור מגרש 1 עד 90 מ"ר. כנ"ל, ראה הערה קודמת. שטחים עיקריים: מותר שטחים עיקריים מעל ה-0.00 עבור מגרש 1 עד 760 מ"ר. מוצעים שטחים עיקריים עבור בנין אחד בלבד כאשר המבקש הינו בעלים יחידים בחלקה, לא ניתן לבחון בשלב זה, על ע"ב להציע שטחים להכשרה עבור שני הבניינים יחדיו. בנוסף קיים מבנה הצמוד למבנה המוצע (בנין מערבי) להכשרה אשר אינו מוצע להריסה ומהווה סטייה ניכרת. מעבר לכך ראה המשך התייחסות לשטחים עיקריים בסעיף מרפסות. ממדים עפ"ע הערות טבלה 5 שטחי הממ"דים אינם נכללים במניין סל שטחי השירות של תב"ע 9240א'.		
---	--	--

ככל הנראה מוצע 3 ממ"דים עבור 3 יח"ד (בהעדר מספור). סעיף זה ייבחן בשנית לאחר הצגת נתונים להכשרה עבור כל החלקה. מרפסות זיז תב"ע 9240 א' כולל שטחי בנייה מרביים. מוצע עבור המבנה המערבי : בקומת א' במפלס 3.18 + (623.09) – מרפסת זיז המחושבת במניין שטחי מרפסות זיז מקורות. ללא בינוי מעל קומה ולכן יש לחשבה כמרפסת גג. בנוסף על ע"ב לתקן את המפלס בהתאמה לקומה ולהציג מפלס מעקה מרפסת + פתרון ניקוז למרפסת. בקומה ב' במפלס 6.36 + (623.09) – מרפסת בינוי המקורה באמצעות הגג ומחושבת במניין שטחי מרפסות עקרי, כאשר תכנית 4558 החלה בחלקה הופקדה לפני שנת 2010 וכולל בהוראותיה הנחיות למרפסות זיז בלבד, ובתכנית 9240 א' ישנו סל שטחים עיקריים ללא הפרדה עבור מרפסות כך שיש לחשב מרפסת זו במניין השטחים העיקריים. יש לדייק בחישובי השטחים. תכנית פיתוח תב"ע 9240 א' סעיף 7 תנאים למתן היתר – תת סעיף 8.3 הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקנ"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים : העמדת בניינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה הנדרשת ושיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיזוג פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרון, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכת תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליח"ד, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע, באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתור כביסה. חורג מהמותר, במסגרת הבקשה ללא התייחסות לסעיף, לא הוצגה כלל תכנית פיתוח. גדרות / קירות תמך תב"ע 9240 א' סעיף 5.2.7 – לא יותרו קירות תמך גבוהים מ-4 מ' בשטח התכנית, במידה ויש צורך בקירות גבוהים יותר, הקירות ידורגו במרחק מינימלי של 3 מטרים אחד מהשני. חורג מהמותר, במסגרת הבקשה ללא התייחסות למדרון בחזית המערבית, קיים בינוי שמוצע להריסה ולא ברור מהו הפתרון באזור זה. לא ניתן לבחון בשלב, יש להוסיף תכנית פיתוח הכוללת התייחסות לסעיף זה ולעמוד בהוראות התכנית תנאים למתן היתר סעיף 7 תת סעיף 8.3.	
--	--

עפ"י החזית המזרחית, מוצע קירות תמך מעל 4 מ' החורגים מהמותר, יש לצמצם למותר ולעמוד בהוראות התכנית. עיצוב אדריכלי תב"ע 9240 א סעיף 5.2.4 – הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. מתקבל הרושם עפ"י ההרמוניקה שמדובר בחיפוי באבן, אך יש לציין במלל מהו חומרי גמר ולעמוד בהוראות התכנית. היות ומדובר בכשרה בחלקת שבה המבקש הינו בעלים יחידים, יש להציע כלל הבינוי בחלקה. הוראות בינוי : תב"ע 9240 א סעיף 5.2.7 – ישמרו מרחקים מנמלים של 6 מטרים בין הבניינים המוצעים. במסגרת הבקשה הבניינים קיימים במרחק של כ-4 מ' וחורגים מהוראות התכנית 9240 א' (נדרש לשמור על מרחק של 6 מ') אין מדובר במרחק הכולל מרפסות, אלא בינוי שכל הנראה לא ניתן להריסה (מוצע להכשרה ממ"ד), אשר בבעלות יחיד. על הבקשה לא חלה רפורמת ההקלות על אף שהבקשה מוגשת מכח תב"ע שהופקדה לפני 01/01/2023 והבקשה נפתחה לאחר 01/01/2025 היות ומדובר בהכשרה של בינוי שדינו כבנין חדש. על ע"ב לעדכן הוראות התכנית החלות בחלקה בכדי לאפשר היתכנות לעמידה בהוראותיה. תב"ע 9240 א' סעיף 5.6.3 – תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח יהיה אישור הדרך, מהדרך המאושרת ועד למגרש נשוא היתר הבנייה המבוקש. תב"ע 9240 א' סעיף 5.6.4 - תנאי למתן תעודת גמר יהיה ביצוע הדרך כאמור. נוספו כתנאים להיתר. לבקשה שבנדון התקבלו האישורים החיוניים לבניית יח"ד (במעמד פתיחת תיק) : חברת חשמל – מאושר מתאריך 24/06/2025 ללא עדות למסמך מאשר, על ע"ב להעלות לארכיב מסמך המפרט תנאי האישור (קיים בארכיב מסמך ריק). רשות העתיקות – מאושר מתאריך 04/11/2025 ללא עדות למסמך מאשר, על ע"ב להעלות לארכיב מסמך המפרט תנאי האישור.		
---	--	--

תנאים טרם דיון תברואה – נדחה מתאריך 18/11/2025 ע"י מזרחי שני. הסדרי תנועה – נדחה מתאריך 06/01/2026 ע"י המערכת מחלקת דרכים – נדחה מתאריך 06/01/2026 ע"י המערכת מחלקת מאור - נדחה מתאריך 06/01/2026 ע"י עזרא יועז. יש לתקן הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a. תוקפה של החלטה זו עד 120 יום מיום שהתקבלה וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת והשלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים, בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : א9240 תחילת תוקף : 07/08/2007 ייעוד הקרקע : אזור מגורים מיוחד מס' תכנית שחלה בחלקה : א9240 תחילת תוקף : 07/08/2007 אזור מגורים מיוחד	25/01/2026	חוות דעת תכנונית

תב"ע 9240 א' סעיף 4 – יחס לתכניות אחרות : על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית 2683 א' ותכנית 45580 וכן ההוראות שבתכנית זו, במקרה של סתירה יחולו הוראות של תכנית זו. תב"ע 9240 א' סעיף 2.1.4 יחס בין מסמכי התכנית – "במידה של סתירה ביניהם יחולו ההוראות המגבילות יותר, אלא אם נאמר במפורש אחרת" התכנית אינה כפופה לתכנית מתאר. מגרש (עפ"י נספח בינוי) : מס' 1 תא שטח : 1 שטח : 764 (לאחר הפקעה). הבקשה נבחנה לפי תיק מידע 2019/6486 מתאריך 24/09/2019 סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה הקלה בקווי בניין צדדי ואחורי 10% עם פתחים הפקעה תב"ע 9240 א' סעיף 5.6.1 – השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח של דרך ציבורית חדשה. תב"ע 9240 א' סעיף 9 – שטחים המיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב), מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכה-1965, וירשמו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ. במסגרת הבקשה שטח ההפקעה מסומן כנדרש בהתאמה לנספח הבינוי. נוספו תנאים : הערת האזהרה ונכסים תצ"ר תב"ע 9240 א' סעיף 10 – מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן ע"י מגיש התכנית ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה. נוסף כתנאי – רישום התצ"ר וכן תנאי נוסף אישור מחלקת מידע ומיפוי באם ניתן לרשום את התצ"ר . נספח בינוי תשריט מחייב בקנ"מ 1: 500 נספח בינוי מנחה בקנ"מ 1: 250 - מחייב לעניין קווי בנין, מס'		
--	--	--

קומות, מס' יח"ד וגובה. קו בנין בחינה עפ"י תשריט תב"ע 9240א. ככל הנראה חורג מהמותר , אופן הנחת קו הבנין אינו תואם תשריט בחזית הדרומית (המידע זהה בנספח שהינו מחייב/ תיק מידע). יש להציע קווי בנין בחזיתות צפונית ודרומית במישור אחד בדומה לתשריט. בנוסף בסמוך למבנה המערבי קיים בינוי החורג מקו בנין ואינו מוצע להריסה, ומהווה סטייה ניכרת . מספר קומות תב"ע 9240א' טבלה מס' 5 מותר עד 3 קומות בשני הבניינים. לא ניתן לבחון בשלב זה , במסגרת הבקשה קיימים בחלקה, אשר בבעלות יחיד, שני מבנים למגורים ללא היתר קודם ומוצע להכשרה הבנין המערבי בלבד. יש להציע להכשרה כלל הבינוי הקיים בחלקה ולהוכיח עמידה בהוראות התכנית גם עבור המבנה השני. גבהים הנספח מחייב לענין גובה, עבור בנין מערבי - מותר רצפת גג עד מפלס $10.50 + (624.05)$. מוצע מפלס רצפת גג : $9.54 + (629.5)$ / מעקה $10.64 + (630.60)$. הגדרת ה-0.00 אינה תואמת נספח, עם זאת, תואמת טופוגרפיה עפ"י תכנית מדידה, ללא חריגה בגובה. גמישות תב"ע 9240א סעיף 5.7 – יותר שינוי של עד 10% מהגובה המצוין בנספח הבינוי. מספר יחידות דיור תב"ע 9240א טבלה מס' 5 מותר עד 7 יח"ד בחלקה. לא ניתן לבחון בשלב זה , במסגרת הבקשה קיימים בחלקה, אשר בבעלות יחיד, שני מבנים למגורים ללא היתר קודם ומוצע להכשרה הבנין המערבי בלבד. יש להציג סה"כ יח"ד קיימים עבור כל החלקה ולהוכיח עמידה בהוראות התכנית. תכסית תב"ע 9240א סעיף 5.2.6 - תקבע תכסית מקסימלית לבינוי של		
---	--	--

40% בכל מגרש וזאת בכדי לאפשר פיתוח שטח במגרשי המגורים. לא ניתן לבחון בשלב זה, במסגרת הבקשה קיימים בחלקה, אשר בבעלות יחיד, שני מבנים למגורים ללא היתר קודם ומוצע להכשרה הבנין המערבי בלבד. יש להציג תכנית עבור כל החלקה ולהוכיח עמידה בהוראות התכנית. שטחי בניה שטחי שרות: תב"ע 9240'א' טבלה 5 - שטחי השירות אינם כוללים שטחי חניה ושטח למרחב מוגן. שטחים אלו יקבעו לעת מתן היתר בניה עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה. מותר שטחי שירות מעל לקומת 0.00 עבור מגרש 1 עד 120 מ"ר. מוצעים שטחי שירות עבור בנין אחד בלבד כאשר המבקש הינו בעלים יחידים בחלקה, לא ניתן לבחון בשלב זה, על ע"ב להציע שטחים להכשרה עבור שני הבניינים יחדיו. מותר שטחי שירות מתחת לקומת 0.00 עבור מגרש 1 עד 90 מ"ר. כנ"ל, ראה הערה קודמת. שטחים עיקריים: מותר שטחים עיקריים מעל ה-0.00 עבור מגרש 1 עד 760 מ"ר. מוצעים שטחים עיקריים עבור בנין אחד בלבד כאשר המבקש הינו בעלים יחידים בחלקה, לא ניתן לבחון בשלב זה, על ע"ב להציע שטחים להכשרה עבור שני הבניינים יחדיו. בנוסף קיים מבנה הצמוד למבנה המוצע (בנין מערבי) להכשרה אשר אינו מוצע להריסה ומהווה סטייה ניכרת. מעבר לכך ראה המשך התייחסות לשטחים עיקריים בסעיף מרפסות. התב"ע אינה מגדירה שטחים עיקריים מתחת ל-0.00 ממדים עפ"י הערות טבלה 5 שטחי הממ"דים אינם נכללים במניין סל שטחי השירות של תב"ע 9240'א'. ככל הנראה מוצע 3 ממ"דים עבור 3 יח"ד (בהעדר מספור). סעיף זה ייבחן בשנית לאחר הצגת נתונים להכשרה עבור כל החלקה. מרפסות זיז תב"ע 9240'א' כולל שטחי בנייה מרביים. מוצע עבור המבנה המערבי:		
--	--	--

בקומת א' במפלס 3.18 + (623.09) – מרפסת זיז המחושבת במניין שטחי מרפסות זיז מקורות. ללא בינוי מעל קומה ולכן יש לחשבה כמרפסת גג. בנוסף על ע"ב לתקן את המפלס בהתאמה לקומה ולהציג מפלס מעקה מרפסת + פתרון ניקוז למרפסת. בקומה ב' במפלס 6.36 + (623.09) – מרפסת בינוי המקורה באמצעות הגג ומחושבת במניין שטחי מרפסות עקרי, כאשר תכנית 4558 החלה בחלקה הופקדה לפני שנת 2010 וכולל בהוראותיה הנחיות למרפסות זיז בלבד, ובתכנית 9240א' ישנו סל שטחים עיקריים ללא הפרדה עבור מרפסות כך שיש לחשב מרפסת זו במניין השטחים העיקריים. יש לדייק בחישובי השטחים. תכנית פיתוח תב"ע 9240א' סעיף 7 תנאים למתן היתר – תת סעיף 8.3 הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקנ"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בניינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה הנדרשת ושיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיזוג פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרה, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכת תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדה ליחיד, גינות ונוטיות, פרטים מחייבים לביצוע, באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתור כביסה. חורג מהמותר, במסגרת הבקשה ללא התייחסות לסעיף, לא הוצגה כלל תכנית פיתוח. גדרות / קירות תמך תב"ע 9240א' סעיף 5.2.7 – לא יותרו קירות תמך גבוהים מ-4 מ' בשטח התכנית, במידה ויש צורך בקירות גבוהים יותר, הקירות ידורגו במרחק מינימלי של 3 מטרים אחד מהשני. חורג מהמותר, במסגרת הבקשה ללא התייחסות למדרון בחזית המערבית, קיים בינוי שמוצע להריסה ולא ברור מהו הפתרון באזור זה. לא ניתן לבחון בשלב, יש להוסיף תכנית פיתוח הכוללת התייחסות לסעיף זה ולעמוד בהוראות התכנית תנאים למתן היתר סעיף 7 תת סעיף 8.3. עפ"י החזית המזרחית, מוצע קירות תמך מעל 4 מ' החורגים מהמותר, יש לצמצם למותר ולעמוד בהוראות התכנית. חניה תב"ע 9240א' סעיף 6 – החניה תהיה תת קרקעית עילית ומקורה כמצוין בנספח מס' 1 (כאשר הנספח מנחה).	
--	--

ככל הנראה עומד במותר, הנוסח אומנם מגלם סתירה, ככל הנראה חסר לוכסן להבנת המשפט. עפ"י נספח הבינוי החלקה ללא קומת מרתף או תת קרקעית. במסגרת הבקשה מוצע בהתאמה לנספח, סה"כ 7 מק"ח במפלס הרחוב. עיצוב אדריכלי תב"ע 9240 א' סעיף 5.2.4 – הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. מתקבל הרושם עפ"י ההרמוניקה שמדובר בחיפוי באבן, אך יש לציין במלל מהו חומרי גמר ולעמוד בהוראת התכנית. היות ומדובר בכשרה בחלקת שבה המבקש הינו בעלים יחידים, יש להציע כלל הבינוי בחלקה. קולטי שמש על הגג תב"ע 2683 א' סעיף 17 – בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. עומד במותר. תימוכין קניינים בשטח משותף בדיקת בעלויות בוצע ע"י דסק השירות ובאחריותם. מדובר בחלקה בבעלות יחיד. שלביות ביצוע התכנית החלה בחלקה אינה כוללת סעיף שלביות דוח פיקוח הבקשה הוגשה בעבר (ראה בקשה 2020/625) והוצגו נתונים שאינם תואמים את השטח והוצא צו הריסה לקומה הרביעית. כתנאי לקבלת היתר נוסף דוח פיקוח. הוראות בינוי: תב"ע 9240 א' סעיף 5.2.7 – ישמרו מרחקים מנמלים של 6 מטרים בין הבניינים המוצעים. במסגרת הבקשה הבניינים קיימים במרחק של כ-4 מ' וחורגים מהוראות התכנית 9240 א'. אין מדובר במרחק הכולל מרפסות,		
---	--	--

אלא בינוי שככל הנראה לא ניתן להריסה (מוצע להכשרה ממ"ד), אשר בבעלות יחיד. על הבקשה לא חלה רפורמת ההקלות על אף שהבקשה מוגשת מכח תב"ע שהופקדה לפני 01/01/2023 והבקשה נפתחה לאחר 01/01/2025 היות ומדובר בהכשרה של בינוי שדינו כבנין חדש. על ע"ב לעדכן הוראות התכנית החלות בחלקה בכדי לאפשר היתכנות לעמידה בהוראותיה. תב"ע 9240'א' סעיף 5.6.3 – תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח יהיה אישור הדרך, מהדרך המאושרת ועד למגרש נשוא היתר הבנייה המבוקש. תב"ע 9240'א' סעיף 5.6.4 – תנאי למתן תעודת גמר יהיה ביצוע הדרך כאמור. נוספו כתנאים להיתר. לבקשה שבנדון התקבלו האישורים החיוניים לבניית יח"ד (במעמד פתיחת תיק): חברת חשמל – מאושר מתאריך 24/06/2025 ללא עדות למסמך מאשר, על ע"ב להעלות לארכיב מסמך המפרט תנאי האישור (קיים בארכיב מסמך ריק). רשות העתיקות – מאושר מתאריך 04/11/2025 ללא עדות למסמך מאשר, על ע"ב להעלות לארכיב מסמך המפרט תנאי האישור. תנאים טרם דיון איכות הסביבה – מאושר מתאריך 15/12/2025 ע"י בצלאל אורטל. הערה: - ההרמוניקה שנבדקה היא ההרמוניקה שהוגשה ברישוי בתאריך 24/06/2025. שפי"ע – מאושר מתאריך 07/09/2025 ע"י כהנה ענבל סבי. תברואה – נדחה מתאריך 18/11/2025 ע"י מזרחי שני. הסדרי תנועה – נדחה מתאריך 06/01/2026 ע"י המערכת		
---	--	--

מחלקת דרכים – נדחה מתאריך 06/01/2026 ע"י המערכת		
מחלקת מאור - נדחה מתאריך 06/01/2026 ע"י עזרא יועז.		
יש לתקן הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a.		
תוקפה של החלטה זו עד 120 יום מיום שהתקבלה וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת והשלמת תנאים מרחביים.		
יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים, בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	4
	תשלום אגרת בניה	5
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	6
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	7
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	8
	אישור שירותי הכבאות	9
	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
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	13
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	14
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	15
	נכסים	16
	רישום הערת אזהרה - הפקעה	17
	רישום תצ"ר	18
	הפקעה - השטחים המיועדים לצרכי ציבור יועברו לעיריית ירושלים כשהם פנויים מכל חפץ	19
	אישור סופי מחלקת דרכים	20

21	אישור סופי הסדרי תנועה
22	אישור סופי שיפור פני העיר
23	אישור חברת חשמל
24	אישור סופי תברואה
25	אישור סופי נגישות
26	אישור רשות העתיקות
27	אישור מחלקת מידע ומיפוי באם ניתן לרשום את התצ"ר
28	אישור הדרך, מהדרך המאושרת ועד למגרש נשוא היתר הבנייה המבוקש.
29	דוח פיקוח - במסגרת בקשה 2020/625.00 הוצא צו מנהלי להריסת הקומה הרביעית שכלל הנראה נהרסה.

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

קיים מבנה בחזית האחורית החורג מקו בנין ומהווה סטייה ניכרת. קיימת הוראה בתב"ע 9240א' לענין מרחק בין הבניינים – לפחות 6 מ' והבניינים קיימים במרחק של 4 מ' (לא ניתן לבקש הקלה).

המבקש הינו בעלים יחידים בחלקה ושני הבניינים נבנו ללא היתר כאשר רק אחד מהם מוצע להכשרה. לא ניתן לבחון בשלב זה ללא הצגת נתונים עבור כל החלקה להכשרה.

בנוסף חסרים ארבעה אישור גורמים טרם דיון: תברואה + הסדרי תנועה + דרכים + מאור.

קו בנין

בחינה עפ"י תשריט תב"ע 9240א'.

ככל הנראה חורג מהמותר, אופן הנחת קו הבנין אינו תואם תשריט בחזית הדרומית (המידע זהה בנספח שהינו מחייב/ תיק מידע). יש להציע קווי בנין בחזיתות צפונית ודרומית במישור אחד בדומה לתשריט.

בנוסף בסמוך למבנה המערבי קיים בינוי החורג מקו בנין ואינו מוצע להריסה, ומהווה סטייה ניכרת.

מספר קומות

תב"ע 9240א' טבלה מס' 5 מותר עד 3 קומות בשני הבניינים.

לא ניתן לבחון בשלב זה, במסגרת הבקשה קיימים בחלקה, אשר בבעלות יחיד, שני מבנים למגורים ללא היתר קודם ומוצע להכשרה הבנין המערבי בלבד. יש להציע להכשרה כלל הבינוי הקיים בחלקה ולהוכיח עמידה בהוראות התכנית גם עבור המבנה השני.

מספר יחידות דיור

תב"ע 9240א' טבלה מס' 5 מותר עד 7 יח"ד בחלקה.

לא ניתן לבחון בשלב זה, במסגרת הבקשה קיימים בחלקה, אשר בבעלות יחיד, שני מבנים למגורים ללא היתר קודם ומוצע להכשרה הבנין המערבי בלבד. יש להציג סה"כ יח"ד קיימים עבור כל החלקה ולהוכיח עמידה בהוראות התכנית.

תכסית

תב"ע 9240 א' סעיף 5.2.6 - תקבע תכסית מקסימלית לבינוי של 40% בכל מגרש וזאת בכדי לאפשר פיתוח שטח במגרשי המגורים.

לא ניתן לבחון בשלב זה, במסגרת הבקשה קיימים בחלקה, אשר בבעלות יחיד, שני מבנים למגורים ללא היתר קודם ומוצע להכשרה הבנין המערבי בלבד. יש להציג תכסית עבור כל החלקה ולהוכיח עמידה בהוראות התכנית.

שטחי בניה

שטחי שרות :

תב"ע 9240 א' טבלה 5 - שטחי השירות אינם כוללים שטחי חניה ושטח למרחב מוגן. שטחים אלו יקבעו לעת מתן היתר בניה עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.

מותר שטחי שירות מעל לקומת 0.00 עבור מגרש 1 עד 120 מ"ר.

מוצעים שטחי שירות עבור בנין אחד בלבד כאשר המבקש הינו בעלים יחידים בחלקה, לא ניתן לבחון בשלב זה, על ע"ב להציע שטחים להכשרה עבור שני הבניינים יחדיו.

מותר שטחי שירות מתחת לקומת 0.00 עבור מגרש 1 עד 90 מ"ר.

כנ"ל, ראה הערה קודמת.

שטחים עיקריים :

מותר שטחים עיקריים מעל ה-0.00 עבור מגרש 1 עד 760 מ"ר.

מוצעים שטחים עיקריים עבור בנין אחד בלבד כאשר המבקש הינו בעלים יחידים בחלקה, לא ניתן לבחון בשלב זה, על ע"ב להציע שטחים להכשרה עבור שני הבניינים יחדיו. בנוסף קיים מבנה הצמוד למבנה המוצע (בנין מערבי) להכשרה אשר אינו מוצע להריסה ומהווה סטייה ניכרת. מעבר לכך ראה המשך התייחסות לשטחים עיקריים בסעיף מרפסות.

ממדים

עפ"י הערות טבלה 5 שטחי הממ"דים אינם נכללים במניין סל שטחי השירות של תב"ע 9240 א'.

ככל הנראה מוצע 3 ממ"דים עבור 3 יח"ד (בהעדר מספור). סעיף זה ייבחן בשנית לאחר הצגת נתונים להכשרה עבור כל החלקה.

מרפסות זיז

תב"ע 9240 א' כולל שטחי בנייה מרביים.

מוצע עבור המבנה המערבי :

בקומת א' במפלס 3.18 + (623.09) – מרפסת זיז המחושבת במניין שטחי מרפסות זיז מקורות. ללא בינוי מעל קומה ולכן יש לחשבה כמרפסת גג. בנוסף על ע"ב לתקן את המפלס בהתאמה לקומה ולהציג מפלס מעקה מרפסת + פתרון ניקוז למרפסת.

בקומה ב' במפלס 6.36 + (623.09) – מרפסת בינוי המקורה באמצעות הגג ומחושבת במניין שטחי

מרפסות עקרי, כאשר תכנית 4558 החלה בחלקה הופקדה לפני שנת 2010 וכולל בהוראותיה הנחיות למרפסות זיז בלבד, ובתכנית 9240' ישנו סל שטחים עיקריים ללא הפרדה עבור מרפסות כך שיש לחשב מרפסת זו במניין השטחים העיקריים. יש לדייק בחישובי השטחים.

תכנית פיתוח

תב"ע 9240' א' סעיף 7 תנאים למתן היתר – תת סעיף 8.3

הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקנ"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בניינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה הנדרשת ושיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיזוג פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכת תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדה ליח"ד, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע, באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתור כביסה.

חורג מהמותר, במסגרת הבקשה ללא התייחסות לסעיף, לא הוצגה כלל תכנית פיתוח.

גדרות / קירות תמך

תב"ע 9240' א' סעיף 5.2.7 – לא יותרו קירות תמך גבוהים מ-4 מ' בשטח התכנית, במידה ויש צורך בקירות גבוהים יותר, הקירות ידורגו במרחק מינימלי של 3 מטרים אחד מהשני.

חורג מהמותר, במסגרת הבקשה ללא התייחסות למדרון בחזית המערבית, קיים בינוי שמוצע להריסה ולא ברור מהו הפתרון באזור זה. לא ניתן לבחון בשלב, יש להוסיף תכנית פיתוח הכוללת התייחסות לסעיף זה ולעמוד בהוראות התכנית תנאים למתן היתר סעיף 7 תת סעיף 8.3.

עפ"י החזית המזרחית, מוצע קירות תמך מעל 4 מ' החורגים מהמותר, יש לצמצם למותר ולעמוד בהוראות התכנית.

עיצוב אדריכלי

תב"ע 9240' א' סעיף 5.2.4 – הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת.

מתקבל הרושם עפ"י ההרמוניקה שמדובר בחיפוי באבן, אך יש לציין במלל מהו חומרי גמר ולעמוד בהוראת התכנית. היות ומדובר בכשרה בחלקת שבה המבקש הינו בעלים יחידים, יש להציע כלל הבינוי בחלקה.

הוראות בינוי:

תב"ע 9240' א' סעיף 5.2.7 – ישמרו מרחקים מנמלים של 6 מטרים בין הבניינים המוצעים.

במסגרת הבקשה הבניינים קיימים במרחק של כ-4 מ' וחורגים מהוראות התכנית 9240' א' (נדרש לשמור על מרחק של 6 מ') אין מדובר במרחק הכולל מרפסות, אלא בינוי שככל הנראה לא ניתן להריסה (מוצע להכשרה ממ"ד), אשר בבעלות יחיד.

על הבקשה לא חלה רפורמת ההקלות על אף שהבקשה מוגשת מכח תב"ע שהופקדה לפני

01/01/2023 והבקשה נפתחה לאחר 01/01/2025 היות ומדובר בהכשרה של בינוי שדינו כבנין חדש. על ע"ב לעדכן הוראות התכנית החלות בחלקה בכדי לאפשר היתכנות לעמידה בהוראותיה.

תב"ע 9240'א' סעיף 5.6.3 – תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח יהיה אישור הדרך, מהדרך המאושרת ועד למגרש נשוא היתר הבנייה המבוקש.

תב"ע 9240'א' סעיף 5.6.4 - תנאי למתן תעודת גמר יהיה ביצוע הדרך כאמור.

נוספו כתנאים להיתר.

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

חברת חשמל – מאושר מתאריך 24/06/2025

ללא עדות למסמך מאשר, על ע"ב להעלות לארכיב מסמך המפרט תנאי האישור (קיים בארכיב מסמך ריק).

רשות העתיקות – מאושר מתאריך 04/11/2025

ללא עדות למסמך מאשר, על ע"ב להעלות לארכיב מסמך המפרט תנאי האישור.

תנאים טרם דיון

תברואה – נדחה מתאריך 18/11/2025 ע"י מזרחי שני.

הסדרי תנועה – נדחה מתאריך 06/01/2026 ע"י המערכת

מחלקת דרכים – נדחה מתאריך 06/01/2026 ע"י המערכת

מחלקת מאור - נדחה מתאריך 06/01/2026 ע"י עזרא יועז.

יש לתקן הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a.

תוקפה של החלטה זו עד 120 יום מיום שהתקבלה וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת והשלמת תנאים מרחביים.

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 01/03/2026 - יב אדר תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/28
מספר בקשה	<u>2025/0306.00</u>
מספר סידורי	<u>25</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הכשרת שני בניינים 3 קומות מעל קומת חניה סה"כ 10 יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נוהל מוכתר
הכשרת עבירה	כן
המבקש	מר אבו אסבע עבדאללה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות חמאדה עבד אלרחמאן
מתכנן השלד	הנדסאי נמר מוחמד
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

ג'עביץ 28, ערב א-סואחרה

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2683א	התקבלה תכנית בינוי	08/07/1996			
9481	תחילת תוקף	28/08/2010			

תאור הבקשה

תיאור בקשה (להטמעה במסך 'תיאור הבקשה' במערכת ייעודי קרקע)

היתרים קודמים:

לא קיימים היתרים בחלקה זו כיוון שמהות הבקשה הכשרת שני בניינים.

מצב מוצע:

מוצע ברחוב ג'עביץ 28, ערב א-סואחרה הכשרת 2 בניינים 1 (ו-2) ע"ג חלקה אחת, מרפסות זיז ו 10 יח"ד סה"כ.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

בוצע משלוח הודעות לפי תקנה 36 ולפי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

עפ"י נתוני המערכת תום מועד התנגדויות נכון ליום 05/09/2025.

בעלי העניין בנכס :

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

מידע קודם

מתאריך	
03/02/2026	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת להלן הנדרש לתיקון כתנאי לדיון נוסף : נספח בינוי : בתכנית הנ"ל קיים נספח בינוי 500 :1 אשר מבטא את נפח הבינוי המוצע, את פיתוח השטח וכו'. הנספח הינו מנחה בלבד למעט מס יח"ד מירבי, גובה ומס מקומות מירבי וקווי בנין שהינם מחייבים- המוצע עומד לעניין מס יח"ד, ומס קומות אך לא עומד לעניין גובה וקווי בניין קיימים חריגות מקו הבניין בבניין מס 1 ו- 2 ראה המשך הסבר בסעיפים בנייה במרווחים וגובה. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס 2024/6343 שהוגש מיום 18/08/2024 ע"י המח' למידע תכנוני. קו בניין אדום – עבור בינוי. קיימות חריגות מקו הבניין בבניינים 1 ו- 2 ראה המשך פירוט בסעיף בנייה במרווחים. שטחי בניה : שטח עיקרי : (מעל הקרקע)

ש. עיקרי מותר : בסך של 1290 מ"ר ש. עיקרי קיים : אין ש. עיקרי מוצע : בסך של 1188.02 מ"ר- עומד במותר ניתן לאשר. יתרה לניצול 101.98 מ"ר שטח שירות : (מעל הקרקע) ש. שירות מותר : בסך של 200 מ"ר . ש. שירות קיים : אין ש. שירות מוצע : $140.21 + 87.69 = 227.9$ מ"ר- לא עומד במותר כאשר ישנה חריגה של 29.09 מ"ר, ניתן להשתמש בחלק מהיתרה של השטח העיקרי ך שהיתרה של השטח העיקרי תהיה 72.89 מ"ר שטח שירות : (תת קרקעי) ש. שירות מותר : בסך של 160 מ"ר . ש. שירות קיים : אין ש. שירות מוצע : 273.91 מ"ר – לא עומד במותר אין לאשר. מס' יח"ד : מותר לפי תב"ע : 12 יח"ד. קיים בבקשה : לא קיימים מוצע בבקשה : 10 יח"ד- עומד במותר למס יח"ד ניתן לאשר. בבניין מס 1 יש למספר את יח"ד ולתכנן כניסה אחד לכל יח"ד, באם תהיה יותר מכניסה אחת ליח"ד אחת לא יאושר. גובה : עפ"י סעיף 5.6 יותר שינוי של עד 10% מהגובה המצוין בנספח הבינוי (נספח מס 1) בניין 1- הגובה המקסימלי המוצע לבניין זה 12.22 + אבסולוטי 641.32 כאשר הגובה המותר עפ"י נספח הבינוי 10.00 + אבסולוטי 641.00 יש אפשרות לחרוג ב -10% חישוב $10.00 \times 10\% =$ יש אפשרות לחרוג במטר נוסף לכן ניתן לתכנן עד גובה 11.00 + הבקשה לא עומדת במותר יש לצמצם למותר כאשר לא ניתן לפרסם הקלה בגובה היות ומדובר בבנין חדש		
---	--	--

שהוגש לאחר 01.01.2025 . בניין 2- הגובה המקסימלי המוצע לבניין זה 10.23 + אבסולוטי 639.33 כאשר הגובה המותר עפ"י נספח הבינוי 10.00 + אבסולוטי 635.90 יש אפשרות לחרוג ב -10% חישוב 10.00x10% = יש אפשרות לחרוג במטר נוסף לכן ניתן לתכנן עד גובה 11.00 + - עומד במותר ניתן לאשר. ממ"ד : פתרון המיגון – ממ"ד יחושב כשטח שירות עד לשטח המירבי המותר בתקנות (9 מ"ר נטו = כ- 12 מ"ר ברוטו לפתרון מיגון דירתי) ובתנאי שאושר כפתרון המיגוני המתאים ע"י פיקוד העורף. בניין 1- קומת קרקע, מפלס 0.12 + - מוצע בחזית הדרומית ממ"ד לכל יח"ד בקומה זו סה"כ 2 ממ"ד בקומה, גודל הממ"דים עומדים על 9 מ"ר נטו – עומד במותר ניתן לאשר. קומות א', ב' מפלסים 3.32 + , 6.52 + - מוצע עמודת ממ"דים בחזית הדרומית ממ"ד לכל יח"ד סה"כ 4 ממ"ד 2 ממ"דים בקומה, גודל הממ"דים עומדים על 9 מ"ר נטו – עומד במותר ניתן לאשר-יש להציג קירות יורדים לממ"דים המוצעים. בניין 2- קומות קרקע ו-א' מפלסים 3.32 + , 6.52 + - מוצע עמודת ממ"דים בחזית הדרומית ממ"ד לכל יח"ד סה"כ 4 ממ"ד 2 ממ"דים בקומה, גודל הממ"דים עומדים על 9 מ"ר נטו – עומד במותר ניתן לאשר-יש להציג קירות יורדים לממ"דים המוצעים. בנייה במרווחים : בניין 1- במפלסים 0.12 + , 3.32 + ו- 6.52 + קיימת בניה במרווחים בחזית מערבית צידית המרווח הינו 2.80 מ', חריגה ב- 40 ס"מ. במקרה שבפנינו לא מותרות הקלות לחריגה מקו בנין לכן יש לצמצם את הבינוי לגבולות קו הבנין בלבד . מוצע במפלסים 3.32 + ו- 6.52 + בניה במרווחים לטובת ממ"דים בחזית דרומית אחורית המרווח הינו 3.00 מ', החריגה המוצעת הינה בכ- 70 ס"מ. לא ניתן לאשר חריגת ממ"ד מקו בנין בבנין חדש, התקנות מאפשרות חריגה כזו לבנין קיים בלבד, יש לצמצם לגבולות קווי הבנין . בניין 2- במפלסים 1.67 - , 1.53 + ו- 4.73 + קיימת בניה במרווחים בחזית		
---	--	--

מערבית צידית המרווח הינו 3.00 מ מוצעת חריגה ב- 0.20 מ'. כאמור לעיל לא ניתן לאפשר חריגות מקו בנין. מרפסות זיז : בניין 1 קומה א' מפלס +3.32 : שטח- בתכניות שהופקדו עד ליום 01/01/2010 ניתן לתכנן מרפסת זיז מקורה ע"י מרפסת אחרת או לא מקורה משטח של עד 14 מ"ר ובתנאי ששטח ממוצע של כל מרפסות הזיז בבניין לפי מספר הדירות בבניין אינו עולה על 12 מ"ר- על עורך הבקשה להציג טבלה ע"ג ההרמוניקה המראה כי עומד בסעיף זה. עומק- בקשות עליהן חלה תכנית הכפופה למתאר ניתן לאשר מרפסת בעמק של עד 1.5 מ' מרפסת a עומק של כ- 1.50 מ'- ניתן לאשר. מרפסת b בעומק של כ- 1.65 מ'-יש לצמצם, לא ניתן לפרסם הקלה. מרפסת c בעומק של כ-1.80 מ' יש לצמצם, לא ניתן לפרסם הקלה. מרפסת d בעומק של כ-1.50 מ' ניתן לאשר. מרווחים- המרפסות המוצעות התחום קווי הבניין ניתן לאשר. בניין 1 קומה ב' מפלס +6.52 : מקומה זו מוצעות מרפסות גג מחזית הקדמית ניתן לאשר. הריסה היות והבקשה הנה להכשרת בניינים קיימים והיות ולא ניתן לאפשר הקלות בקו בנין, אזי יש להציג את כלל החריגות שלא ניתן להכשיר בצהוב להריסה כתנאי להפקת היתר. לחילופין, מציעים למבקשים לקדם תכנית בסמכות מקומית לשינוי קו בנין כאשר לגבי עומק המרפסות יהיה צורך בצמצומו ע"י ניסור המרפסות לעומק המותר וזאת ככל והדבר מתאפשר קונסטרוקטיבית. חיזוק מבנים : יש הציג תצהיר מתכנן השלד + חישובים סטטיים של מתכנן השלד. תנאים טרם דיון :	
---	--

איכות הסביבה : התקבלה דחייה בתאריך 04/12/2025 ע"י המערכת. תברואה : התקבלה דחייה בתאריך 04/12/2025 ע"י המערכת. אדריכל העיר : לא שייך בוטל ע"י המערכת עקב כך שמספר יחידות הדיור קטן מ-15 הסדרי תנועה : התקבלה דחייה בתאריך 04/12/2025 ע"י המערכת. דרכים : התקבלה דחייה בתאריך 04/12/2025 ע"י המערכת. מאור : התקבלה דחייה בתאריך 04/12/2025 ע"י המערכת. חברת חשמל : על עורך הבקשה להשלים את אישור חברת החשמל כתנאי הכנה לדיון בוועדה. הערות חשובות : כיוון שעורך הבקשה אינו הגדיר את מס יח"ד הדיור בפתיחת התיק לא קפץ תנאי אישור מעבדה מוסמכת לבניה ירוקה בת קיימה לכן יש להשלים תנאי זה כתנאי לדיון נוסף. לא יתאפשרו גגות רעפים- מוצע בבקשה גג שטוח ניתן לאשר. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת- יש להוסיף ע"ג החזיתות את סוג האבן עפ"י סעיף זה. ישמרו מרחקים מינימליים של 6 מטר בין הבניינים המוצעים- המרחק המינימלי נשמר כנדרש ניתן לאשר. תקבע תכנית מקסימלית לבינוי של 40% בכל מגרש וזאת בכדי לאפשר פיתוח שטח גם במגרשי המגורים בתת קרקע תישמר תכנית מקסימלית של 20%- על עורך הבקשה להציג עמידה בתנאי זה ע"ג ההרמוניקה. קירות תמך המוצעים בתוכניות יהיו בגובה של 4 מ' לכל היותר. במקרה שיהיה צורך בקירות גבוהים יותר, יבוצע בהם דרוג ברוחב 3 מ' לפחות- מוצעים בבקשה קירות תמך מגובה של כ- 6.88 מ' לא עומד במותר יש להתאים את קירו התמך למותר עפ"י סעיף זה . על עורך הבקשה לתקן את הליקויים המסומנים ע"ג תכנית a.		
---	--	--

תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים\פרסום. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 9481 תחילת תוקף : 28/08/2010 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 9481 תחילת תוקף 28/08/2010, אזור מגורים מיוחד. 2683 תחילת תוקף 08/07/1996, אזור מגורים 6. תכנית מתאר מקומית 62. תקנות תכנון והבניה. סטייה ניכרת : תב"ע 9481 לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי :	03/02/2026	חוות דעת תכנונית

בתכנית הנ"ל קיים נספח בינוי 500: 1 אשר מבטא את נפח הבינוי המוצע, את פיתוח השטח וכו'. הנספח הינו מנחה בלבד למעט מס יח"ד מירבי, גובה ומס מקומות מירבי וקווי בנין שהינם מחייבים- המוצע עומד לעניין מס יח"ד, ומס קומות אך לא עומד לעניין גובה וקווי בנין קיימים חריגות מקו הבניין בבנין מס 1 ו- 2 ראה המשך הסבר בסעיפים בנייה במרווחים וגובה. שלביות ביצוע: תב"ע 9481 לא חל סעיף לעניין שלביות ביצוע. קווי בנין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בנין מס 2024/6343 שהוגש מיום 18/08/2024 ע"י המח' למידע תכנוני. קו בנין אדום – עבור בינוי. קיימות חריגות מקו הבנין בבנינים 1 ו- 2 ראה המשך פירוט בסעיף בנייה במרווחים. שטחי בניה: שטח עיקרי: (מעל הקרקע) ש. עיקרי מותר: בסך של 1290 מ"ר ש. עיקרי קיים: אין ש. עיקרי מוצע: בסך של 1188.02 מ"ר- עומד במותר ניתן לאשר. יתרה לניצול 101.98 מ"ר שטח שירות: (מעל הקרקע) ש. שירות מותר: בסך של 200 מ"ר . ש. שירות קיים: אין ש. שירות מוצע: $140.21 + 87.69 = 227.9$ מ"ר- לא עומד במותר כאשר ישנה חריגה של 29.09 מ"ר, ניתן להשתמש בחלק מהיתרה של השטח העיקרי ך שהיתרה של השטח העיקרי תהיה 72.89 מ"ר		
--	--	--

שטח שירות : (תת קרקעי) ש. שירות מותר : בסך של 160 מ"ר . ש. שירות קיים : אין ש. שירות מוצע : 273.91 מ"ר – לא עומד במותר אין לאשר. מס' יח"ד : מותר לפי תב"ע : 12 יח"ד. קיים בבקשה : לא קיימים מוצע בבקשה : 10 יח"ד- עומד במותר למס יח"ד ניתן לאשר. בבניין מס 1 יש למספר את יח"ד ולתכנן כניסה אחד לכל יח"ד, באם תהיה יותר מכניסה אחת ליח"ד אחת לא יאושר. מס' קומות : מותר לפי תב"ע : 3 קומות מעל הקרקע. מוצע בבקשה : בבניין 1 מוצעים 3 קומות מעל הקרקע ובבניין ב מוצעים 2 קומות מעל הקרקע וקומה שירות בתת קרקע. עפ"י התכנית החלה בטבלת השטחים, סעיף 5, מגרש 32 מתייחסים לקומות מעל הקרקע (3 קומות) ולא ציינו מס קומות בתת קרקע אך בהתאם לתקנה 151(ב2)(3) הוספה של קומות תת קרקעיות או הוספה של שטח לצורכי חניה בקומות תת-קרקעיות לא תיחשב כסטיה ניכרת לעניין בניית התוספת. גובה : עפ"י סעיף 5.6 יותר שינוי של עד 10% מהגובה המצוין בנספח הבינוי (נספח מס 1) בניין 1- הגובה המקסימלי המוצע לבניין זה 12.22 + אבסולוטי 641.32 כאשר הגובה המותר עפ"י נספח הבינוי 10.00 + אבסולוטי 641.00 יש אפשרות לחרוג ב -10% חישוב $10.00 \times 10\% =$ יש אפשרות לחרוג במטר נוסף לכן ניתן לתכנן עד גובה 11.00 + הבקשה לא עומדת במותר יש לצמצם למותר כאשר לא ניתן לפרסם הקלה בגובה היות ומדובר בבנין חדש שהוגש לאחר 01.01.2025 . בניין 2- הגובה המקסימלי המוצע לבניין זה 10.23 + אבסולוטי 639.33 כאשר הגובה המותר עפ"י נספח הבינוי 10.00 + אבסולוטי 635.90 יש אפשרות לחרוג ב -10% חישוב $10.00 \times 10\% =$ יש אפשרות לחרוג במטר נוסף לכן ניתן לתכנן עד		
--	--	--

גובה 11.00+ - עומד במותר ניתן לאשר. ממ"ד : פתרון המיגון – ממ"ד יחושב כשטח שירות עד לשטח המירבי המותר בתקנות (9 מ"ר נטו = כ- 12 מ"ר ברוטו לפתרון מיגון דירת) ובתנאי שאושר כפתרון המיגוני המתאים ע"י פיקוד העורף. בניין 1- קומת קרקע, מפלס 0.12+ - מוצע בחזית הדרומית ממ"ד לכל יח"ד בקומה זו סה"כ 2 ממ"ד בקומה, גודל הממ"דים עומדים על 9 מ"ר נטו – עומד במותר ניתן לאשר. קומות א', ב' מפלסים 3.32+, 6.52+ - מוצע עמודת ממ"דים בחזית הדרומית ממ"ד לכל יח"ד סה"כ 4 ממ"ד 2 ממ"דים בקומה, גודל הממ"דים עומדים על 9 מ"ר נטו – עומד במותר ניתן לאשר-יש להציג קירות יורדים לממ"דים המוצעים. בניין 2- קומות קרקע ו-א' מפלסים 3.32+, 6.52+ - מוצע עמודת ממ"דים בחזית הדרומית ממ"ד לכל יח"ד סה"כ 4 ממ"ד 2 ממ"דים בקומה, גודל הממ"דים עומדים על 9 מ"ר נטו – עומד במותר ניתן לאשר-יש להציג קירות יורדים לממ"דים המוצעים. בנייה במרווחים : בניין 1- במפלסים 0.12+, 3.32+ ו- 6.52+ קיימת בניה במרווחים בחזית מערבית צידית המרווח הינו 2.80 מ', חריגה ב- 40 ס"מ. במקרה שבפנינו לא מותרות הקלות לחריגה מקו בנין לכן יש לצמצם את הבינוי לגבולות קו הבנין בלבד . מוצע במפלסים 3.32+ ו- 6.52+ בניה במרווחים לטובת ממ"דים בחזית דרומית אחורית המרווח הינו 3.00 מ', החריגה המוצעת הינה בכ- 70 ס"מ. לא ניתן לאשר חריגת ממ"ד מקו בנין בבנין חדש, התקנות מאפשרות חריגה כזו לבנין קיים בלבד, יש לצמצם לגבולות קווי הבנין . בניין 2- במפלסים 1.67-, 1.53+ ו- 4.73+ קיימת בניה במרווחים בחזית מערבית צידית המרווח הינו 3.00 מ' מוצעת חריגה ב- 0.20 מ'. כאמור לעיל לא ניתן לאפשר חריגות מקו בנין.		
--	--	--

מרפסות זיז : בניין 1 קומה א' מפלס +3.32 : שטח- בתכניות שהופקדו עד ליום 01/01/2010 ניתן לתכנן מרפסת זיז מקורה ע"י מרפסת אחרת או לא מקורה משטח של עד 14 מ"ר ובתנאי ששטח ממוצע של כל מרפסות הזיז בבניין לפי מספר הדירות בבניין אינו עולה על 12 מ"ר- על עורך הבקשה להציג טבלה ע"ג ההרמוניקה המראה כי עומד בסעיף זה. עומק- בקשות עליהן חלה תכנית הכפופה למתאר ניתן לאשר מרפסת בעמק של עד 1.5 מ' מרפסת a עומק של כ- 1.50 מ'- ניתן לאשר. מרפסת b בעומק של כ- 1.65 מ'-יש לצמצם, לא ניתן לפרסם הקלה. מרפסת c בעומק של כ-1.80 מ' יש לצמצם, לא ניתן לפרסם הקלה. מרפסת d בעומק של כ-1.50 מ' ניתן לאשר. מרווחים- המרפסות המוצעות התחום קווי הבניין ניתן לאשר. בניין 1 קומה ב' מפלס +6.52 : מקומה זו מוצעות מרפסות גג מחזית הקדמית ניתן לאשר. הריסה היות והבקשה הנה להכשרת בניינים קיימים והיות ולא ניתן לאפשר הקלות בקוו בנין, אזי יש להציג את כלל החריגות שלא ניתן להכשיר בצהוב להריסה כתנאי להפקת היתר. לחילופין, מציעים למבקשים לקדם תכנית בסמכות מקומית לשינוי קוו בנין כאשר לגבי עומק המרפסות יהיה צורך בצמצום ע"י ניסור המרפסות לעומק המותר וזאת ככל והדבר מתאפשר קונסטרוקטיבית. חיזוק מבנים : יש הציג תצהיר מתכנן השלד + חישובים סטטיים של מתכנן השלד. תנאים טרם דיון : איכות הסביבה: התקבלה דחייה בתאריך 04/12/2025 ע"י המערכת.		
---	--	--

תברואה : התקבלה דחייה בתאריך 04/12/2025 ע"י המערכת. אדריכל העיר : לא שייך בוטל ע"י המערכת עקב כך שמספר יחידות הדיור קטן מ-15 הסדרי תנועה : התקבלה דחייה בתאריך 04/12/2025 ע"י המערכת. דרכים : התקבלה דחייה בתאריך 04/12/2025 ע"י המערכת. מאור : התקבלה דחייה בתאריך 04/12/2025 ע"י המערכת. חברת חשמל : על עורך הבקשה להשלים את אישור חברת החשמל כתנאי הכנה לדיון בוועדה. הערות חשובות : כיוון שעורך הבקשה אינו הגדיר את מס יח"ד הדיור בפתיחת התיק לא קפץ תנאי אישור מעבדה מוסמכת לבניה ירוקה בת קיימה לכן יש להשלים תנאי זה כתנאי לדיון נוסף. לא יתאפשרו גגות רעפים- מוצע בבקשה גג שטוח ניתן לאשר. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת- יש להוסיף ע"ג החזיתות את סוג האבן עפ"י סעיף זה. ישמרו מרחקים מינימלים של 6 מטר בין הבניינים המוצעים- המרחק המינימלי נשמר כנדרש ניתן לאשר. תקבע תכנית מקסימלית לבינוי של 40% בכל מגרש וזאת בכדי לאפשר פיתוח שטח גם במגרשי המגורים בתת קרקע תישמר תכנית מקסימלית של 20%- על עורך הבקשה להציג עמידה בתנאי זה ע"ג ההרמוניקה. קירות תמך המוצעים בתוכניות יהיו בגובה של 4 מ' לכל היותר. במקרה שיהיה צורך בקירות גבוהים יותר, יבוצע בהם דרוג ברוחב 3 מ' לפחות- מוצעים בבקשה קירות תמך מגובה של כ- 6.88 מ' לא עומד במותר יש להתאים את קירו התמך למותר עפ"י סעיף זה .		
---	--	--

--	--	--

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
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	13
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	14
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	15
	הגשת תכנית מפורטת לדרך לאישור תושי"ה	16

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

להלן הנדרש לתיקון כתנאי לדיון נוסף:

נספח בינוי:

בתכנית הנ"ל קיים נספח בינוי 500:1 אשר מבטא את נפח הבינוי המוצע, את פיתוח השטח וכו'.

הנספח הינו מנחה בלבד למעט מס יח"ד מירבי, גובה ומס מקומות מירבי וקווי בנין שהינם מחייבים- המוצע עומד לעניין מס יח"ד, ומס קומות אך לא עומד לעניין גובה וקווי בנין קיימים חריגות מקו הבנין בבנין מס 1 ו-2 ראה המשך הסבר בסעיפים בנייה במרווחים וגובה.

קווי בנין:

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס 2024/6343 שהוגש מיום 18/08/2024 ע"י המח' למידע
תכנוני.

קו בניין אדום – עבור בינוי.

קיימות חריגות מקו הבניין בבניינים 1 ו-2 ראה המשך פירוט בסעיף בנייה במרווחים.

שטחי בניה :

שטח עיקרי : (מעל הקרקע)

ש. עיקרי מותר : בסך של 1290 מ"ר

ש. עיקרי קיים : אין

ש. עיקרי מוצע : בסך של 1188.02 מ"ר- עומד במותר ניתן לאשר. יתרה לניצול 101.98 מ"ר

שטח שירות : (מעל הקרקע)

ש. שירות מותר : בסך של 200 מ"ר .

ש. שירות קיים : אין

ש. שירות מוצע : $140.21 + 87.69 = 227.9$ מ"ר- לא עומד במותר כאשר ישנה חריגה של 29.09 מ"ר,
ניתן להשתמש בחלק מהיתרה של השטח העיקרי ך שהיתרה של השטח העיקרי תהיה 72.89 מ"ר

שטח שירות : (תת קרקעי)

ש. שירות מותר : בסך של 160 מ"ר .

ש. שירות קיים : אין

ש. שירות מוצע : 273.91 מ"ר – לא עומד במותר אין לאשר.

מס' יח"ד :

מותר לפי תב"ע : 12 יח"ד.

קיים בבקשה : לא קיימים

מוצע בבקשה : 10 יח"ד- עומד במותר למס יח"ד ניתן לאשר.

בבניין מס 1 יש למספר את יח"ד ולתכנן כניסה אחד לכל יח"ד, באם תהיה יותר מכניסה אחת
ליח"ד אחת לא יאושר.

גובה :

עפ"י סעיף 5.6 יותר שינוי של עד 10% מהגובה המצוין בנספח הבינוי (נספח מס 1)

בניין 1- הגובה המקסימלי המוצע לבניין זה 12.22+ אבסולוטי 641.32 כאשר הגובה המותר עפ"י נספח הבינוי 10.00+ אבסולוטי 641.00 יש אפשרות לחרוג ב-10% חישוב $10.00 \times 10\% = 1.00$ יש אפשרות לחרוג במטר נוסף לכן ניתן לתכנן עד גובה 11.00+ הבקשה לא עומדת במותר יש לצמצם למותר כאשר לא ניתן לפרסם הקלה בגובה היות ומדובר בבנין חדש שהוגש לאחר 01.01.2025 .

בניין 2- הגובה המקסימלי המוצע לבניין זה 10.23+ אבסולוטי 639.33 כאשר הגובה המותר עפ"י נספח הבינוי 10.00+ אבסולוטי 635.90 יש אפשרות לחרוג ב-10% חישוב $10.00 \times 10\% = 1.00$ יש אפשרות לחרוג במטר נוסף לכן ניתן לתכנן עד גובה 11.00+ עומד במותר ניתן לאשר.

ממ"ד :

פתרון המיגון – ממ"ד יחושב כשטח שירות עד לשטח המירבי המותר בתקנות (9 מ"ר נטו = כ- 12 מ"ר ברוטו לפתרון מיגון דירתי) ובתנאי שאושר כפתרון המיגוני המתאים ע"י פיקוד העורף.

בניין 1-

קומת קרקע, מפלס 0.12+ מוצע בחזית הדרומית ממ"ד לכל יח"ד בקומה זו סה"כ 2 ממ"ד בקומה, גודל הממ"דים עומדים על 9 מ"ר נטו – עומד במותר ניתן לאשר.

קומות א', ב' מפלסים 3.32+, 6.52+ מוצע עמודת ממ"דים בחזית הדרומית ממ"ד לכל יח"ד סה"כ 4 ממ"ד 2 ממ"דים בקומה, גודל הממ"דים עומדים על 9 מ"ר נטו – עומד במותר ניתן לאשר-יש להציג קירות יורדים לממ"דים המוצעים.

בניין 2-

קומות קרקע ו-א' מפלסים 3.32+, 6.52+ מוצע עמודת ממ"דים בחזית הדרומית ממ"ד לכל יח"ד סה"כ 4 ממ"ד 2 ממ"דים בקומה, גודל הממ"דים עומדים על 9 מ"ר נטו – עומד במותר ניתן לאשר-יש להציג קירות יורדים לממ"דים המוצעים.

בנייה במרווחים :

בניין 1-

במפלסים 0.12+, 3.32+ ו- 6.52+ קיימת בניה במרווחים בחזית מערבית צידית המרווח הינו 2.80 מ', חריגה ב- 40 ס"מ.

במקרה שבפנינו לא מותרות הקלות לחריגה מקוו בנין לכן יש לצמצם את הבינוי לגבולות קוו הבנין בלבד .

מוצע במפלסים 3.32+ ו- 6.52+ בניה במרווחים לטובת ממ"דים בחזית דרומית אחורית המרווח הינו 3.00 מ', החריגה המוצעת הינה בכ- 70 ס"מ. לא ניתן לאשר חריגת ממ"ד מקוו בנין בבנין חדש, התקנות מאפשרות חריגה כזו לבנין קיים בלבד, יש לצמצם לגבולות קווי הבנין .

בניין 2-

במפלסים 1.67-, 1.53+ ו- 4.73+ קיימת בניה במרווחים בחזית מערבית צידית המרווח הינו 3.00 מ מוצעת חריגה ב- 0.20 מ'. כאמור לעיל לא ניתן לאפשר חריגות מקוו בנין.

מרפסות זיז :

בניין 1 קומה א' מפלס +3.32 :

שטח- בתכניות שהופקדו עד ליום 01/01/2010 ניתן לתכנן מרפסת זיז מקורה ע"י מרפסת אחרת או לא מקורה משטח של עד 14 מ"ר ובתנאי ששטח ממוצע של כל מרפסות הזיז בבניין לפי מספר הדירות בבניין אינו עולה על 12 מ"ר- על עורך הבקשה להציג טבלה ע"ג ההרמוניקה המראה כי עומד בסעיף זה.

עומק- בקשות עליהן חלה תכנית הכפופה למתאר ניתן לאשר מרפסת בעמק של עד 1.5 מ'

מרפסת a עומק של כ- 1.50 מ'- ניתן לאשר.

מרפסת b בעומק של כ- 1.65 מ'-יש לצמצם, לא ניתן לפרסם הקלה.

מרפסת c בעומק של כ-1.80 מ' יש לצמצם, לא ניתן לפרסם הקלה.

מרפסת d בעומק של כ-1.50 מ' ניתן לאשר.

מרווחים- המרפסות המוצעות התחום קווי הבניין ניתן לאשר.

בניין 1 קומה ב' מפלס +6.52 :

מקומה זו מוצעות מרפסות גג מחזית הקדמית ניתן לאשר.

הריסה

היות והבקשה הנה להכשרת בניינים קיימים והיות ולא ניתן לאפשר הקלות בקוו בנין,

אזי יש להציג את כלל החריגות שלא ניתן להכשיר בצהוב להריסה כתנאי להפקת היתר.

לחילופין, מציעים למבקשים לקדם תכנית בסמכות מקומית לשינוי קוו בנין כאשר לגבי עומק המרפסות יהיה צורך בצמצומו ע"י ניסור המרפסות לעומק המותר וזאת ככל והדבר מתאפשר קונסטרוקטיבית.

חיזוק מבנים :

יש להציג תצהיר מתכנן השלד + חישובים סטטיים של מתכנן השלד.

תנאים טרם דיון :

איכות הסביבה : התקבלה דחייה בתאריך 04/12/2025 ע"י המערכת.

תברואה : התקבלה דחייה בתאריך 04/12/2025 ע"י המערכת.

אדריכל העיר : לא שייך בוטל ע"י המערכת עקב כך שמספר יחידות הדיוור קטן מ-15

הסדרי תנועה : התקבלה דחייה בתאריך 04/12/2025 ע"י המערכת.

דרכים : התקבלה דחייה בתאריך 04/12/2025 ע"י המערכת.

מאור : התקבלה דחייה בתאריך 04/12/2025 ע"י המערכת.

חברת חשמל :

על עורך הבקשה להשלים את אישור חברת החשמל כתנאי הכנה לדיון בוועדה.

הערות חשובות :

כיוון שעורך הבקשה אינו הגדיר את מס יחיד הדיור בפתיחת התיק לא קפץ תנאי אישור מעבדה מוסמכת לבניה ירוקה בת קיימה לכן יש להשלים תנאי זה כתנאי לדיון נוסף.

לא יתאפשרו גגות רעפים - מוצע בבקשה גג שטוח ניתן לאשר.

הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת- יש להוסיף ע"ג החזיתות את סוג האבן עפ"י סעיף זה.

ישמרו מרחקים מינימליים של 6 מטר בין הבניינים המוצעים- המרחק המינימלי נשמר כנדרש ניתן לאשר.

תקבע תכנית מקסימלית לבינוי של 40% בכל מגרש וזאת בכדי לאפשר פיתוח שטח גם במגרשי המגורים בתת קרקע תישמר תכנית מקסימלית של 20% - על עורך הבקשה להציג עמידה בתנאי זה ע"ג ההרמוניקה.

קירות תמך המוצעים בתוכניות יהיו בגובה של 4 מ' לכל היותר. במקרה שיהיה צורך בקירות גבוהים יותר, יבוצע בהם דרוג ברוחב 3 מ' לפחות- מוצעים בבקשה קירות תמך מגובה של כ- 6.88 מ' לא עומד במותר יש להתאים את קירו התמך למותר עפ"י סעיף זה .

על עורך הבקשה לתקן את הליקויים המסומנים ע"ג תכנית a.

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

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 01/03/2026 - יב אדר תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/28
מספר בקשה	<u>2011/0684.02</u>
מספר סידורי	<u>26</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הכשרת בינוי קיים בהתאם לתכנית
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	אנקווה יהונתן
עורך הבקשה	אדריכל אסולין שלומי
מתכנן השלד	גולן יצחק
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	4

כתובת האתר

חזקיהו המלך 34 , קטמון הישנה

גוש	חלקה	בשלמות
30006	68	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
962720	תחילת תוקף	16/12/2024	1	מגורים ג	578

תאור הבקשה

הבקשה מוצעת בשכונת קטמון הישנה, רחוב חזקיהו המלך פינת ביל"ו.

במגרש קיימים שני מבנים, בנין מגורים בן שלוש קומות מעל קומת מרתף עם 4 יח"ד, ומבנה מגורים משני בן קומה אחת עם יחידת דיור אחת.

הבקשה הנוכחית הינה במבנה המשמעותי בחלקה- תוספת קומת מגורים בקומת המרתף עבור דירה מס' 1 הקיימת בקומת הקרקע.

במקביל מתנהלת בקשה מס' 2011/684.03 אשר הינה עבור המבנה הקטן הנוסף הקיים בחלקה.

בנוסף, קיים היתר בניה מס' 2011/684.00 אשר הינו רלוונטי לבקשה- יש להראות התאמה בין ההיתר לבקשה.

מידע קודם

מתאריך	
--------	--

לצורך השלמת עניין הבקרה ההנדסית בהתאם להוראות תוכנית 962720. שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית 962720 התוכנית אישרה תוספת שטחי בניה בקומות העליונות ובקומת המרתף, מה שרלוונטי לבקשה זו היא קומת המרתף. עפ"י תוכנית ניתן לאשר שטח עיקרי בתת הקרקע 188.60 מ"ר. פרוט תוספות הבניה המבוקשות : תוכנית קומת מרתף 2.78 - (748.35) בהתאם לתוכנית החלה תותר הסבת שטחי מחסן, חדר הסקה ושטחים לאטימה ולמילוי בקומת המרתף לשטחי מגורים, לשם הרחבת יח"ד קיימת (יח"ד מס' 1) בקומת הקרקע שמעליה, בהתאם לקיים בשטח. בבקשה זו מציעים להכשיר את קומת המרתף בשטח של כ- 115 מ"ר מתוך 188.60 מ"ר שאושרו במסגרת התוכנית, קונטור התוספת אינו זהה במדויק לנספח הבינוי, וממילא מצדיק את טענת השכן שחושש שאישור בקשה זו חורג לגבולותיו וימנע בעתיד את הכשרת הבניה הקיימת מתחת לדירתו- יש לתקן את הבקשה ולהציג כי אכן השטח המוצע אינו גורע מהשכן. הגישה לקומה העליונה הינה ע"י מהלך מדרגות שמבוקש כעיקרי ומוצג כהורדה בקומת הקרקע הקיימת. היות והתוספת כוללת ממ"ד בקומת המרתף יכול להיות שבסופו של דבר התוספת מבחינת שטחים תואמת נספח אולם מיקומה מעבר למותר, חורגת לשטח השטח- לא ניתן לאשר זאת, יש לתקן. נספח בינוי קיים נספח בינוי ופיתוח מחייב חלקית בקנ"מ 1:100 - מחייב לעניין מס' יח"ד, גובה הבנייה, מס' הקומות, שטחי הבנייה, קווי הבניין וההוראות לעניין השימור. הבינוי שונה מעט מנספח הבינוי- השינוי מהנספח הנו בקומת המרתף כאשר מבקשים עבור דירה 1 שטח הגדול מהמותר להם וזאת על חשבון תוספת המיועדת ליח"ד מס' 2, יש לציין שקיימת התנגדות בנושא. במסגרת אישור השימור נרשם שישנו הסדר עם בעלי יחידה 2	03/02/2026	הכנת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון
---	------------	---

מה שסותר את ההתנגדות שהוגשה, יש להתאים לנספח הבינוי. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 00.2025/5781 שהוגש מיום : 12/06/2025 ע"י המח' למידע תכנוני. קווי הבניין סומנו עפ"י תכנית מס' 962720 בצבע אדום- יש לסמנם כנדרש ע"ג מפת המדידה, כולל התייחסות לעצים המיועדים לשימור. הוראות בניה עפ"י סעיף 1.2.4 ז': "הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה"- יש לציין סוג אבן ע"ג חזיתות המבנה. חיזוק מבנים, תמ"א 38 היתר לתוספות הבניה לבניין הקיים, מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה- עפ"י תצהיר מתכנן השלד המוצג במערכת, הבקשה אינה כוללת בהוראותיה התניה לבדיקה חיזוק המבנה. לפיכך, יש להציג תצהיר עדכני בהתאם להוראות התוכנית, והיות ומדובר בבניין לפני 1980 אזי יש להגיש אישור בקרה הנדסית. נדרש להסב את תשומת לב מהנדסי העירייה לכך שמדובר בהיתר עבור יחידה דיור מס' 1 בלבד כך שכל ויש לבצע חיזוקים כוללים לבניין, יש לקבל התייחסות ספציפית להיתר הנוכחי ולאפשרות של ביצוע חיזוקים לדירת המבקשים בנפרד מיתר הדירות ובהתאם לבקשה הנוכחית כמו כן יש לשים לב לסעיף 4.1(9)שככל ויידרש חיזוק הוא יותר בדפנות הפנימיות של חזיתות האבן.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 962720 תחילת תוקף : 16/12/2024 ייעוד הקרקע : מגורים ג	03/02/2026	חוות דעת תכנונית

התוכנית לא כפופה לתוכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התוכנית החלה בחלקה הנדונה ע"פ סעיף 4.1.2.ג': "א. גובה הבניה המרבי ומס' הקומות המרבי כמצוין בנספח מס' 1. ב. מס' יחידות הדיור המרבי בתוכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה.. ג. קווי הבניין המפורטים בתשריט התוכנית הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת.. ד. הוראות השימור המפורטות בסעיף קטן ב' לעיל הינן הוראות מחייבות וכל סטייה מהן תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה.." נספח בינוי קיים נספח בינוי ופיתוח מחייב חלקית בקני"מ 100:1- מחייב לעניין מס' יח"ד, גובה הבנייה, מס' הקומות, שטחי הבנייה, קווי הבניין וההוראות לעניין השימור. הבינוי שונה מעט מנספח הבינוי- השינוי מהנספח הנו בקומת המרתף כאשר מבקשים עבור דירה 1 שטח הגדול מהמותר להם וזאת על חשבון תוספת המיועדת ליח"ד מס' 2, יש לציין שקיימת התנגדות בנושא. במסגרת אישור השימור נרשם שישנו הסדר עם בעלי יחידה 2 מה שסותר את ההתנגדות שהוגשה, יש להתאים לנספח הבינוי. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 00.2025/5781 שהוגש מיום: 12/06/2025 ע"י המח' למידע תכנוני. קווי הבניין סומנו עפ"י תכנית מס' 962720 בצבע אדום- יש לסמנם כנדרש ע"ג מפת המדידה, כולל התייחסות לעצים המיועדים לשימור.		
--	--	--

מספר קומות מס' הקומות המירבי 3 קומות מעל קומת מרתף- הבקשה מציגה סך מס' קומות שניתן לאשר. מספר יח"ד מס' יח"ד מירבי- 5 יח"ד, בבקשה זו מוצע הגדלת דירה מס' 1 קיימת, ניתן לאשר. גובה ללא שינוי, ל"ר. הוראות בניה עפ"י סעיף 4.1.2 ז': "הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה"- יש לציין סוג אבן ע"ג חזיתות המבנה. שימור עפ"י הוראות התוכנית, סעיף 4.1.2 ב' קיימות הוראות החלות על מבנה לשימור. הבניין מוצג בנספח הבינוי כמיועד לשימור וחלות עליו הוראות תוכנית מס' 2878 לגבי בניינים אופייניים והוראות הבאות : בניין אופייני -לא תותר הריסת בניין אופייני. -לא יותרו שינויים בצורתו החיצונית של הבניין ו/ או חלק מהבניין המיועד לשימור ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי, לרבות בסוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כחול, סורגים, צמחיה, גדרות ושערים. -תוספת בניה לבניין אופייני/ לבניין לשימור תעשה בתאום מלא עם מהנדס העיר ו/ או מטעמו, מתוך מגמה לשימור על סגנונו של הבניין ולהתאים אליו תוספות בניה. -תוספות הבניה תתאפשרנה בבניין לשימור שבתוכנית, בהתאם למפורט בנספח מס' 1. -תנאי להגשת בקשה להיתר בניה לבניין לשימור הוא הגשת נספח שימור, ערוך ע"י אדריכל מומחה בשימור, לאישור המחלקה לשימור בעיריית ירושלים. -תנאי למתן היתר בניה הוא מינוי אדריכל שימור מלווה והפקדת כתב מינוי לעבודתו. -תנאי למתן היתר בניה הוא הפקדת כתב התחייבות וערבות בנקאית מטעם מגישי הבקשה להיתר בידי עיריית ירושלים, לצורך הבטחת ביצוע עבודות השימור והשיקום שיקבעו בהיתר. -חיזוק הבניין המיועד לשימור, ככל שיידרש, יותר בדפנות הפנימיות של חזיתות האבן שבו.		
---	--	--

שלביות ביצוע עפ"י סעיף 7.1 הבניה עבור יח"ד מס' 1 תיבנה בהינף אחד בלבד ובנפרד משאר תוספות הבניה המוצעות בתוכנית- עומדים בשלביות ביצוע. חיזוק מבנים, תמ"א 38 היתר לתוספות הבניה לבניין הקיים, מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה- עפ"י תצהיר מתכנן השלד המוצג במערכת, הבקשה אינה כוללת בהוראותיה התניה לבדיקה חיזוק המבנה. לפיכך, יש להציג תצהיר עדכני בהתאם להוראות התוכנית, והיות ומדובר בבניין לפני 1980 אזי יש להגיש אישור בקרה הנדסית. נדרש להסב את תשומת לב מהנדסי העירייה לכך שמדובר בהיתר עבור יחידה דיור מס' 1 בלבד כך שכל ויש לבצע חיזוקים כוללים לבניין, יש לקבל התייחסות ספציפית להיתר הנוכחי ולאפשרות של ביצוע חיזוקים לדירת המבקשים בנפרד מיתר הדירות ובהתאם לבקשה הנוכחית כמו כן יש לשים לב לסעיף 4.1(9)שככל ויידרש חיזוק הוא יותר בדפנות הפנימיות של חזיתות האבן. שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית 962720 התוכנית אישרה תוספת שטחי בניה בקומות העליונות ובקומת המרתף, מה שרלוונטי לבקשה זו היא קומת המרתף. עפ"י תוכנית ניתן לאשר שטח עיקרי בתת הקרקע 188.60 מ"ר. פרוט תוספות הבניה המבוקשות : תוכנית קומת מרתף 2.78 - (748.35) בהתאם לתוכנית החלה תותר הסבת שטחי מחסן, חדר הסקה ושטחים לאטימה ולמילוי בקומת המרתף לשטחי מגורים, לשם הרחבת יח"ד קיימת (יח"ד מס' 1) בקומת הקרקע שמעליה, בהתאם לקיים בשטח. בבקשה זו מציעים להכשיר את קומת המרתף בשטח של כ- 115 מ"ר מתוך 188.60 מ"ר שאושרו במסגרת התוכנית, קונטור התוספת אינו זהה במדויק לנספח הבינוי, וממילא מצדיק את טענת השכן שחושש שאישור בקשה זו חורג לגבולותיו וימנע בעתיד את הכשרת הבניה הקיימת מתחת לדירתו- יש לתקן את הבקשה ולהציג כי אכן השטח המוצע אינו גורע מהשכן. הגישה לקומה העליונה הינה ע"י מהלך מדרגות שמבוקש כעיקרי ומוצג כהורדה בקומת הקרקע הקיימת.		
--	--	--

היות והתוספת כוללת ממ"ד בקומת המרתף יכול להיות שבסופו של דבר התוספת מבחינת שטחים תואמת נספח אולם מיקומה מעבר למותר, חורגת לשטח השטח- לא ניתן לאשר זאת, יש לתקן. תימוכין קניינים בשטח משותף בעלויות המבקשים רשומים בנסח הטאבו כבעלים של תת חלקה מס' 1, הבדיקה בוצעה באחריות דסק שרות הלקוחות במסגרת הליך פתיחת הבקשה. תנאים טרם דיון -חוו"ד איכות הסביבה- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 22/07/2025, " בוטל ע"י המערכת עקב כך ששטח התוספת קטן/שווה 80 מ"ר". -חוו"ד מחלקת שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י ענבל כהנא ב- 23/09/202425/11/2025, "הוגשה התחייבות לשימור העצים". -חוו"ד מחלקת שימור- נפתח תיק שימור מס' 7355, הבקשה אושרה ב- 30/10/2025. התנגדויות פרוט ההתנגדות של מר יורם תמיר. -הבקשה עומדת בסתירה לתוכנית המאושרת, היא כוללת שימוש בלתי מורשה בשטח הרשום בבעלות המתנגד. -פגיעה בקנייניו, החריגה יוצרת פלישה לשטח הדירה שבבעלותו. -אישור הבקשה ימנע ממנו לממש בעתיד את הזכות שלו להכשיר את השטח בקומת המרתף מתחת לדירתו. -המתנגד מכיר בצורך של מר אנקווה להכשיר ולהסדיר את הבניה שביצע, אולם זאת ללא פגיעה ופלישה לשטח דירתו.		
---	--	--

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

4	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
5	תשלום אגרת בניה
6	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים
7	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
8	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
9	תצהיר חתום של עורך הבקשה
10	תצהיר חתום של מתכנן השלד
11	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

המלצת האגף לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

לצורך השלמת עניין הבקרה ההנדסית בהתאם להוראות תוכנית 962720.

שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית 962720

התוכנית אישרה תוספת שטחי בניה בקומות העליונות ובקומת המרתף, מה שרלוונטי לבקשה זו היא קומת המרתף.

עפ"י תוכנית ניתן לאשר שטח עיקרי בתת הקרקע 188.60 מ"ר.

פרוט תוספות הבניה המבוקשות :

תוכנית קומת מרתף 2.78 - (748.35)

בהתאם לתוכנית החלה תותר הסבת שטחי מחסן, חדר הסקה ושטחים לאטימה ולמילוי בקומת המרתף לשטחי מגורים, לשם הרחבת יח"ד קיימת (יח"ד מס' 1) בקומת הקרקע שמעליה, בהתאם לקיים בשטח.

בבקשה זו מציעים להכשיר את קומת המרתף בשטח של כ- 115 מ"ר מתוך 188.60 מ"ר שאושרו במסגרת התוכנית, קונטור התוספת אינו זהה במדויק לנספח הבינוי, וממילא מצדיק את טענת השכן שחושש שאישור בקשה זו חורג לגבולותיו וימנע בעתיד את הכשרת הבניה הקיימת מתחת לדירתו- יש לתקן את הבקשה ולהציג כי אכן השטח המוצע אינו גורע מהשכן.

הגישה לקומה העליונה הינה ע"י מהלך מדרגות שמבוקש כעיקרי ומוצג כהורדה בקומת הקרקע הקיימת.

היות והתוספת כוללת ממ"ד בקומת המרתף יכול להיות שבסופו של דבר התוספת מבחינת שטחים תואמת נספח אולם מיקומה מעבר למותר, חורגת לשטח השטח- לא ניתן לאשר זאת, יש לתקן.

נספח בינוי

קיים נספח בינוי ופיתוח מחייב חלקית בקנ"מ 100:1- מחייב לעניין מס' יח"ד, גובה הבנייה, מס' הקומות, שטחי הבנייה, קווי הבניין וההוראות לעניין השימור.

הבינוי שונה מעט מנספח הבינוי- השינוי מהנספח הנו בקומת המרתף כאשר מבקשים עבור דירה 1 שטח הגדול מהמותר להם וזאת על חשבון תוספת המיועדת ליח"ד מס' 2, יש לציין שקיימת התנגדות בנושא.

במסגרת אישור השימור נרשם שישנו הסדר עם בעלי יחידה 2 מה שסותר את ההתנגדות שהוגשה, יש להתאים לנספח הבינוי.

קווי בניין

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 00.2025/5781 שהוגש מיום: 12/06/2025 ע"י המח' למידע תכנוני.

קווי הבניין סומנו עפ"י תכנית מס' 962720 בצבע אדום- יש לסמנם כנדרש ע"ג מפת המדידה, כולל התייחסות לעצים המיועדים לשימור.

הוראות בניה

עפ"י סעיף 4.1.2: "הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה"- יש לציין סוג אבן ע"ג חזיתות המבנה.

חיזוק מבנים, תמ"א 38

היתר לתוספות הבניה לבניין הקיים, מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה- עפ"י תצהיר מתכנן השלד המוצג במערכת, הבקשה אינה כוללת בהוראותיה התניה לבדיקה חיזוק המבנה.

לפיכך, יש להציג תצהיר עדכני בהתאם להוראות התוכנית, והיות ומדובר בבניין לפני 1980 אזי יש להגיש אישור בקרה הנדסית.

נדרש להסב את תשומת לב מהנדסי העירייה לכך שמדובר בהיתר עבור יחידה דיור מס' 1 בלבד כך שכל ויש לבצע חיזוקים כוללים לבניין, יש לקבל התייחסות ספציפית להיתר הנוכחי ולאפשרות של ביצוע חיזוקים לדירת המבקשים בנפרד מיתר הדירות ובהתאם לבקשה הנוכחית כמו כן יש לשים לב לסעיף 4.1(9)שכל ויידרש חיזוק הוא יותר בדפנות הפנימיות של חזיתות האבן.

מהות הבקשה :

שינויים ותוספת קומה לדירות הגג (פנטהאוז) - בניינים 33, 31, 29, סה"כ 6 דירות.

סגירת מרפסות קיימות בחזית האחורית והסבתן למחסנים.

תוספת בינוי לדירות הגג, הוספת קומה הכוללת מרפסות זיז בחזית הקדמית.

פרסום

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

תום מועד להתנגדויות : 05/06/2025 , התקבלו 2 התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

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

מידע קודם

מתאריך	
03/02/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	קווי הבנין במסגרת הבקשה אינם תואמים קו בנין תשריט שהינו מחייב, קיימת חריגה מהוראות התכנית לענין מחסנים וככל הנראה תוספת הקומה המוצעת, מעבר לכך ליקויים ע"ג ההרמוניקה.
	קווי בנין
	תב"ע 7347 – סעיף 9 - השטח הצבוע בתשריט בצבע חרדל עם קווים אלכסוניים ברקע הוא אזור מגורים מיוחד.
	סעיף 9(3) קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש שחור הם קווי בנין מרביים, מאושרים עפ"י תכנית 5053 א' וחל עליהם סעיף 13(ג)(1) שבהוראת תכנית 5053 א'.
	עפ"י תשריט יש לשמור על המרחקים הבאים :
	חזית מזרחית – מרחק של 3 מ' מגבול מגרש.
	חזית מערבית – מרחק של 4 מ' מגבול מגרש.
	חזית צפונית – מרחק של 4 מ' מגבול מגרש.
	חזית דרומית - קו הבנין הינו במישור בינוי מאושר, כולל רדיוס בפינה דרום-ממזרחית.

במסגרת הבקשה קו הבנין המוצע אינו תואם תשריט/ תיק מידע כאשר קווי הבנין הינם מרביים. עפ"י תכנית מדידה הבינוי הקיים בחזית המזרחית (באזור זה מוצע שינוי מהיתר קודם, ככל הנראה חזית צידית) חורג מקו בנין תשריט והמוצע במרחק של 2 מ' מגבול מגרש. היות ולא הוצג היתר קודם לחלקה על ע"ב לציין ההיתר לפיו נבנה הבנין וכן להציע הסבר לחריגה מקו הבנין. במסגרת הבקשה, אופן הנחת קו הבנין בשאר החזיתות חורג מהמרחקים המפורטים לעיל ומהווה סטייה ניכרת. מספר קומות תב"ע 7347 – סעיף 9(3) קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש שחור הם קווי בנין מרביים, מאושרים עפ"י תכנית 5053א' וחל עליהם סעיף 13(ג)(1) שבהוראת תכנית 5053א'. תב"ע 5053א' – סעיף 13(ו)(1) - מספר הקומות המרבי יהיה 5 קומות מעל קומת החניה, בחזית שמעל הדרך בתחתית המגרש בחזית הפונה לדרך העליונה יהיה הגובה הבניינים 4 קומות מעל הכניסה הקובעת לבנין ברחוב זה. סעיף 13(ז) מפלסי הקרקע – מפלס ה-0.00 לבנין יהא מפלס פני הכניסה התחתונה לחנייה. מפלס זה כאמור יהא זהה למפלס מרכז הכביש של הכביש הגובל בתחתית המגרש במרכז פתח הכניסה לחנייה. עפ"י תב"ע 7347 מהווים בניינים : מבנה a – 11, 12, 13 . במסגרת הבקשה מוצע תוספת קומה לדירות הגג בבניינים : 33, 31, 29 (תוספת של 2 חדרי שינה ומרפסת גג). לא הוצג חתך שלפיו ניתן לבחון סעיף זה, על ע"ב להוסיף חתך ב-ב (ראה מיקום מסומן ע"ג ההרמוניקה). ככל הנראה קיימת חריגה, סעיף זה ייבחן בשנית. שטחי בניה – שטחים עיקריים תב"ע 7347 – סעיף 9(ה) – מודגש בזאת כי שטחי הבניה המרביים (שטחים עיקריים וחלקי שירות) המותרים בשטח מגרש חדש מס' 1 יהיו בהתאם לשטחי הבניה המרביים המאושרים בתכנית 5053א'. תב"ע תב"ע 5053א' - שטחים מותרים עפ"י טבלה 15.		
--	--	--

מוצע תוספת שטח עיקרי של 38.49 מ"ר לכל דירה, סה"כ 6 דירות גג. לא הוצג חישוב שטחים שלפיו נותרו שטחים מותרים. על ע"ב להציג היתר שלפיו התבסס בהצגת הנתונים ע"ג ההרמוניקה וכן לפרט מקור השטחים עבור התוספת המוצעת. יח"ד תב"ע 7347 סעיף 9(ו) – מס' יח"ד המרבי בכל בנין יהיה כמפורט בנספח מס' 1. נספח מס' 1 – מבנה a - מותר עד 6 יח"ד. עומד במותר, ללא שינוי במס' יח"ד. מחסנים תב"ע 7347 סעיף 9(ד) תותר הקמת מחסנים במפלס דירות הגן (מפלסים 18.00-, 12.00-, 0.00) ובלבד שגובה חלל בהם לא יעלה על 2.20 מ', ובלבד ששטחם הכללי של המחסנים בבנין לא יהיה גדול מ-8% מהשטחים העיקריים המותרים בבנין, כקבוע בתכנית המתאר המקומית ירושלים. ראה התייחסות סעיף קווי בנין לענין חריגה מקו מבנין. המוצע חורג מהמותר, במסגרת הבקשה מוצע סגירת והסבת שטחי מרפסות מאושרות לשטחי מחסנים במפלס +13.00 בדירות הגג העולה על 2.20 מ'. בנוסף, ככל ותכנית מסוימת מאפשרת מחסנים בקומות עליונות אז הגישה למחסן תהיה מגרם המדרגות המשותף / מעבר משותף ולא מתוך הדירה כפי שמוצע. מעבר לכך, לא הוכח שלא נוצלו כבר כלל הזכויות המותרים של שטחי השירות ובכללם מחסנים רלוונטיים לדירות המבקשים, וככל וטרם נוצלו האם נותרו שטחי שירות יחסיים לניצול. מרפסות זיז מוצע כמרפסות גג בחזית הקדמית (חזית דרומית). מדובר במרפסות גג לא מקורות שבהמשכן הן מרפסות זיז בשטח של כ- 15 מ"ר לכל דירה, סה"כ 6 מרפסות, ללא חריגה מקו בינוי חזית קדמית, המוצע ע"ח הנסיגה הקיימת. היות ומדובר בשטח משמעותית על הגג, יש להציג הצהרת מהנדס לעמידות הבנין בעומסים, בנוסף על ע"ב לחשבן כמרפסות זיז לא מקורות (מחושבות כמרפסות גג) וכן להציג כנדרש מפלס המרפסת + מפלס המעקה (כולל מעקה בין המרפסות) + פתרון הניקוז. קולטי שמש ממוקם בחלק הציבור על הגג, עומד במותר.		
---	--	--

שיפור אדריכלי פריסה b-c מהווה חתך עקרוני לפרויקט המגורים בנדון (חלקה 37). כאשר שני בניינים בנויים בסמיכות אך כל בנין בעל חזית קדמית לרחוב, תוך התחשבות בהפרשי הקרקע, כך שעל אף הקרבה בין הבניינים ישנם יחסי גומלין מטיבים בין שני הבניינים. במסגרת הבקשה מוצע תוספת קומה, סף השטחים העיקריים המוצע כ-230 מ"ר עבור דירות הגג בבניינים 33, 31, 29 אשר מתקרב למפלסי הבנין השכן בחלקה (רח' פיקרד 5 מפלס מגורים תחתון). המוצע מערער את חשיבות החתך העקרוני ויחסי הגומלין בין הבניינים הקיימים בחלקה, וטרם הוצעו פתרונות בינוי המקיימים את טיב החתך העקרוני. בנוסף קיימת הוראה בסעיף 16 (תב"ע 5053 א') "הוועדה המקומית תהא רשאית להתיר שינויים ארכיטקטוניים ובלבד שלא תהיינה חריגות מספר הקומות, ממגבלת שטחי הבנייה וממגבלת שטחי הבנין". המוצע חורג מהמותר בנוסף, מרפסות הגג המוצעות בחזית הקדמית הינם ע"ח בינוי בנסיגה . יש לתקן הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a. תוקפה של החלטה זו עד 120 יום מיום שהתקבלה וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת והשלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים, בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 7347 תחילת תוקף : 11/12/2001 ייעוד הקרקע :	29/01/2026	חוות דעת תכנונית

מס' תכנית שחלה בחלקה : 5053א' תחילת תוקף : 17/03/1997 אזור מגורים מיוחד כל הוראות בתכנית 5053 א' שלא שונו במפורש בתכנית 7347 ממשיכות לחול ללא כל שינוי. תכניות נוספות החלות על החלקה : 7347 5053 התכנית כפופה לתכנית מתאר. מגרש : 1 חלקה : 37 בניינים : 33, 31, 29 מגרש מספר 1 בתכנית 7347 מהווה את חלקות 36,37,38 בגוש 29935, חלקה 38 מהווה את מגרש 114 בתכנית 5053 א'. הבקשה נבחנה לפי תיק מידע 2023/7316 מתאריך 26/03/2024 סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה תב"ע 5053א' – סעיף 15 – הערות לטבלת שטחים "מס' יח"ד המופיע בטבלה שלעיל ממצה את הזכות לתוספת יח"ד במסגרת סטייה ניכרת". סעיף 16 – הוועדה המקומית תהא רשאית להתיר שינויים ארכיטקטוניים ובלבד שלא תהיינה חריגות מספר הקומות, ממגבלת שטחי הבנייה וממגבלת שטחי הבנין. תשריט תב"ע 7347 - תשריט קנ"מ 1: 250 תב"ע 5053 – 1: 5000 תב"ע 5053א – קנ"מ 1: 2500 נספח בינוי תב"ע 5053א - נספח בינוי בקנ"מ 1: 250 מחייב לעניין קווי בנין, מנחה בכל שאר הפרטים (סעיף 4)8. תב"ע 7347 – נספח בינוי בקנ"מ 1: 250		
--	--	--

קווי בניין תב"ע 7347 – סעיף 9 - השטח הצבוע בתשריט בצבע חרדל עם קווים אלכסוניים ברקע הוא אזור מגורים מיוחד. סעיף 9(3) קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש שחור הם קווי בנין מרביים, מאושרים עפ"י תכנית 5053 א' וחל עליהם סעיף 13(ג)(1) שבהוראת תכנית 5053 א'. עפ"י תשריט יש לשמור על המרחקים הבאים: חזית מזרחית – מרחק של 3 מ' מגבול מגרש. חזית מערבית – מרחק של 4 מ' מגבול מגרש. חזית צפונית – מרחק של 4 מ' מגבול מגרש. חזית דרומית - קו הבנין הינו במישור בינוי מאושר, כולל רדיוס בפניה דרום-ממזרחית. במסגרת הבקשה קו הבנין המוצע אינו תואם תשריט/ תיק מידע כאשר קווי הבנין הינם מרביים. עפ"י תכנית מדידה הבינוי הקיים בחזית המזרחית (באזור זה מוצע שינוי מהיתר קודם, ככל הנראה חזית צידית) חורג מקו בנין תשריט והמוצע במרחק של 2 מ' מגבול מגרש. היות ולא הוצג היתר קודם לחלקה על ע"ב לציין ההיתר לפיו נבנה הבנין וכן להציע הסבר לחריגה מקו הבנין. במסגרת הבקשה, אופן הנחת קו הבנין בשאר החזיתות חורג מהמרחקים המפורטים לעיל ומהווה סטייה ניכרת. מספר קומות תב"ע 7347 – סעיף 9(3) קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש שחור הם קווי בנין מרביים, מאושרים עפ"י תכנית 5053 א' וחל עליהם סעיף 13(ג)(1) שבהוראת תכנית 5053 א'. תב"ע 5053 א' – סעיף 13(1) - מספר הקומות המרבי יהיה 5 קומות מעל קומת החניה, בחזית שמעל הדרך בתחתית המגרש בחזית הפונה לדרך העליונה יהיה הגובה הבניינים 4 קומות מעל הכניסה הקובעת לבנין ברחוב זה. סעיף 13(ז) מפלסי הקרקע – מפלס ה-0.00 לבנין יהא מפלס פני הכניסה התחתונה לחנייה. מפלס זה כאמור יהא זהה למפלס מרכז הכביש של הכביש הגובל בתחתית המגרש במרכז פתח הכניסה לחנייה.		
--	--	--

עפ"י תב"ע 7347 מהווים בניינים : מבנה a – 11, 12, 13 . במסגרת הבקשה מוצע תוספת קומה לדירות הגג בבניינים : 33, 31, 29 (תוספת של 2 חדרי שינה ומרפסת גג). לא הוצג חתך שלפיו ניתן לבחון סעיף זה, על ע"ב להוסיף חתך ב-ב (ראה מיקום מסומן ע"ג ההרמוניקה). ככל הנראה קיימת חריגה, סעיף זה ייבחן בשנית . שטחי בניה – שטחים עיקריים תב"ע 7347 – סעיף 9(ה) – מודגש בזאת כי שטחי הבניה המרביים (שטחים עיקריים וחלקי שירות) המותרים בשטח מגרש חדש מס' 1 יהיו בהתאם לשטחי הבניה המרביים המאושרים בתכנית 5053א'. תב"ע תב"ע 5053א - שטחים מותרים עפ"י טבלה 15. מוצע תוספת שטח עיקרי של 38.49 מ"ר לכל דירה, סה"כ 6 דירות גג. לא הוצג חישוב שטחים שלפיו נותרו שטחים מותרים. על ע"ב להציג היתר שלפיו התבסס בהצגת הנתונים ע"ג ההרמוניקה וכן לפרט מקור השטחים עבור התוספת המוצעת. יח"ד תב"ע 7347 סעיף 9(ו) – מס' יח"ד המרבי בכל בנין יהיה כמפורט בנספח מס' 1 . נספח מס' 1 – מבנה a - מותר עד 6 יח"ד. עומד במותר, ללא שינוי במס' יח"ד. מחסנים תב"ע 7347 סעיף 9(ד) תותר הקמת מחסנים במפלס דירות הגן (מפלסים -18.00, -12.00, 0.00) ובלבד שגובה חלל בהם לא יעלה על 2.20 מ', ובלבד ששטחם הכללי של המחסנים בבנין לא יהיה גדול מ-8% מהשטחים העיקריים המותרים בבנין, כקבוע בתכנית המתאר המקומית ירושלים. ראה התייחסות סעיף קווי בנין לענין חריגה מקו מבנין. המוצע חו רג מהמותר , במסגרת הבקשה מוצע סגירת והסבת שטחי מרפסות מאושרות לשטחי מחסנים במפלס +13.00 בדירות הגג העולה על 2.20 מ'. בנוסף, ככל ותכנית מסוימת מאפשרת מחסנים בקומות עליונות אז הגישה למחסן תהיה מגרם המדרגות המשותף /		
--	--	--

מעבר משותף ולא מתוך הדירה כפי שמוצע. מעבר לכך, לא הוכח שלא נוצלו כבר כלל הזכויות המותרים של שטחי השירות ובכללם מחסנים רלוונטיים לדירות המבקשים, וככל וטרם נוצלו האם נותרו שטחי שירות יחסיים לניצול. מרפסות זיז מוצע כמרפסות גג בחזית הקדמית (חזית דרומית). מדובר במרפסות גג לא מקורות שבהמשכן הן מרפסות זיז בשטח של כ- 15 מ"ר לכל דירה, סה"כ 6 מרפסות, ללא חריגה מקו בינוי חזית קדמית, המוצע ע"ח הנסיגה הקיימת. היות ומדובר בשטח משמעותית על הגג, יש להציג הצהרת מהנדס לעמידות הבנין בעומסים, בנוסף על ע"ב לחשבן כמרפסות זיז לא מקורות (מחושבות כמרפסות גג) וכן להציג כנדרש מפלס המרפסת + מפלס המעקה (כולל מעקה בין המרפסות) + פתרון הניקוז. קולטי שמש ממוקם בחלק הציבור על הגג, עומד במותר. שיפור אדריכלי פריסה b-c מהווה חתך עקרוני לפרויקט המגורים בנדון (חלקה 37). כאשר שני בניינים בנויים בסמיכות אך כל בנין בעל חזית קדמית לרחוב, תוך התחשבות בהפרשי הקרקע, כך שעל אף הקרבה בין הבניינים ישנם יחסי גומלין מטיבים בין שני הבניינים. במסגרת הבקשה מוצע תוספת קומה, סף השטחים העיקריים המוצע כ-230 מ"ר עבור דירות הגג בבניינים 33, 31, 29 אשר מתקרב למפלסי הבנין השכן בחלקה (רח' פיקרד 5 מפלס מגורים תחתון). המוצע מערער את חשיבות החתך העקרוני ויחסי הגומלין בין הבניינים הקיימים בחלקה, וטרם הוצעו פתרונות בינוי המקיימים את טיב החתך העקרוני. בנוסף קיימת הוראה בסעיף 16 (תב"ע 5053א') "הוועדה המקומית תהא רשאית להתיר שינויים ארכיטקטוניים ובלבד שלא תהיינה חריגות מספר הקומות, ממגבלת שטחי הבנייה וממגבלת שטחי הבנין". המוצע חורג מהמותר בנוסף, מרפסות הגג המוצעות בחזית הקדמית הינם ע"ח בינוי בנסיגה. התנגדויות : (ללא הקלות, פרסום במעמד פתיחת תיק). התקבלה התנגדות ע"י מאירה ושי אהרון כהן, המתגוררים בבנין ברח' לואי פיקרד 5 בסמוך לדירת המבקש (בנין שכן) לטענתם עשויים להצטרף להתנגדות שאר דיירי הבנין. המסמך הנלווה מצורף. להלן עקרי ההתנגדות : פגיעה בפרטיות וקרבה בינוי בלתי סבירה.		
---	--	--

פגיעה בשדה הראיה, דוודים כתצפית מהחלון ומפגעי רעש. ירידת ערך הנכס. ההתנגדות תובא להכרעת הוועדה לאחר תיקון הליקויים. תנאים טרם דיון איכות הסביבה – מסומן כבוצע מתאריך 23/10/2025 ע"י המערכת. שפ"ע – מאושר מתאריך 11/05/2025 ע"י כהנה ענבל סבי. יש לתקן הערות הבדיקה ע"י הרמוניקה a. תוקפה של החלטה זו עד 120 יום מיום שהתקבלה וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת והשלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים, בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
--	--	--

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

קווי הבנין במסגרת הבקשה אינם תואמים קו בנין תשריט שהינו מחייב, קיימת חריגה מהוראות התכנית לענין מחסנים וככל הנראה תוספת הקומה המוצעת, מעבר לכך ליקויים ע"ג ההרמוניקה.

קווי בנין

תב"ע 7347 – סעיף 9 - השטח הצבוע בתשריט בצבע חרדל עם קווים אלכסוניים ברקע הוא אזור מגורים מיוחד.

סעיף 9(3) קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש שחור הם קווי בנין מרביים, מאושרים עפ"י תכנית 5053 א' וחל עליהם סעיף 13(ג)(1) שבהוראת תכנית 5053 א'.

עפ"י תשריט יש לשמור על המרחקים הבאים :

חזית מזרחית – מרחק של 3 מ' מגבול מגרש.

חזית מערבית – מרחש של 4 מ' מגבול מגרש.

חזית צפונית – מרחק של 4 מ' מגבול מגרש.

חזית דרומית - קו הבנין הינו במישור בינוי מאושר, כולל רדיוס בפינה דרום-ממזרחית.

במסגרת הבקשה קו הבנין המוצע אינו תואם תשריט/ תיק מידע כאשר קווי הבנין הינם מרביים.

עפ"י תכנית מדידה הבינוי הקיים בחזית המזרחית (באזור זה מוצע שינוי מהיתר קודם, ככל הנראה חזית צידית) חורג מקו בנין תשריט והמוצע במרחק של 2 מ' מגבול מגרש. היות ולא הוצג היתר קודם לחלקה על ע"ב לציין ההיתר לפיו נבנה הבנין וכן להציע הסבר לחריגה מקו הבנין.

במסגרת הבקשה, אופן הנחת קו הבנין בשאר החזיתות חורג מהמרחקים המפורטים לעיל ומהווה סטייה ניכרת.

מספר קומות

תב"ע 7347 – סעיף 9(3) קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש שחור הם קווי בנין מרביים, מאושרים עפ"י תכנית 5053 א' וחל עליהם סעיף 13(ג)(1) שבהוראת תכנית 5053 א'.

תב"ע 5053 א' –

סעיף 13 ו' (1) - מספר הקומות המרבי יהיה 5 קומות מעל קומת החניה, בחזית שמעל הדרך בתחתית המגרש בחזית הפונה לדרך העליונה יהיה הגובה הבניינים 4 קומות מעל הכניסה הקובעת לבנין ברחוב זה.

סעיף 13(ז) מפלסי הקרקע – מפלס ה-0.00 לבנין יהא מפלס פני הכניסה התחתונה לחנייה. מפלס זה כאמור יהא זהה למפלס מרכז הכביש של הכביש הגובל בתחתית המגרש במרכז פתח הכניסה לחנייה.

עפ"י תב"ע 7347 מהווים בניינים : מבנה a – 11, 12, 13 . במסגרת הבקשה מוצע תוספת קומה לדירות הגג בבניינים : 33, 31, 29 (תוספת של 2 חדרי שינה ומרפסת גג).

לא הוצג חתך שלפיו ניתן לבחון סעיף זה, על ע"ב להוסיף חתך ב-ב (ראה מיקום מסומן ע"ג ההרמוניקה).

ככל הנראה קיימת חריגה, סעיף זה ייבחן בשנית.

שטחי בניה – שטחים עיקריים

תב"ע 7347 – סעיף 9(ה) – מודגש בזאת כי שטחי הבניה המרביים (שטחים עיקריים וחלקי שירות) המותרים בשטח מגרש חדש מס' 1 יהיו בהתאם לשטחי הבניה המרביים המאושרים בתכנית 5053 א'.

תב"ע

תב"ע 5053 - שטחים מותרים עפ"י טבלה 15.

מוצע תוספת שטח עיקרי של 38.49 מ"ר לכל דירה, סה"כ 6 דירות גג.

לא הוצג חישוב שטחים שלפיו נותרו שטחים מותרים. על ע"ב להציג היתר שלפיו התבסס בהצגת הנתונים ע"ג ההרמוניקה וכן לפרט מקור השטחים עבור התוספת המוצעת.

יח"ד

תב"ע 7347 סעיף 9(ו) – מס' יח"ד המרבי בכל בנין יהיה כמפורט בנספח מס' 1 .

נספח מס' 1 – מבנה a - מותר עד 6 יח"ד.

עומד במותר, ללא שינוי במס' יח"ד.

מחסנים

תב"ע 7347 סעיף 9(ד) תותר הקמת מחסנים במפלס דירות הגן (מפלסים -18.00 , -12.00 , 0.00) ובלבד שגובה חלל בהם לא יעלה על 2.20 מ', ובלבד ששטחם הכללי של המחסנים בבנין לא יהיה גדול מ-8% מהשטחים העיקריים המותרים בבנין, כקבוע בתכנית המתאר המקומית ירושלים.

ראה התייחסות סעיף קווי בנין לענין חריגה מקו מבנין.

המוצע חורג מהמותר, במסגרת הבקשה מוצע סגירת והסבת שטחי מרפסות מאושרות לשטחי מחסנים במפלס +13.00 בדירות הגג העולה על 2.20 מ'.

בנוסף, ככל ותכנית מסוימת מאפשרת מחסנים בקומות עליונות אז הגישה למחסן תהיה מגרם המדרגות המשותף / מעבר משותף ולא מתוך הדירה כפי שמוצע.

מעבר לכך, לא הוכח שלא נוצלו כבר כלל הזכויות המותרים של שטחי השירות ובכללם מחסנים רלוונטיים לדירות המבקשים, וככל וטרם נוצלו האם נותרו שטחי שירות יחסיים לניצול.

מרפסות זיז

מוצע כמרפסות גג בחזית הקדמית (חזית דרומית). מדובר במרפסות גג לא מקורות שבהמשך הן מרפסות זיז בשטח של כ-15 מ"ר לכל דירה, סה"כ 6 מרפסות, ללא חריגה מקו בינוי חזית קדמית,

המוצע ע"ח הנסיגה הקיימת. היות ומדובר בשטח משמעותית על הגג, יש להציג הצהרת מהנדס לעמידות הבנין בעומסים, בנוסף על ע"ב לחשבן כמרפסות זיז לא מקורות (מחושבות כמרפסות גג) וכן להציג כנדרש מפלס המרפסת+ מפלס המעקה (כולל מעקה בין המרפסות) + פתרון הניקוז.

קולטי שמש

ממוקם בחלק הציבור על הגג, עומד במותר.

שיפור אדריכלי

פריסה b-c מהווה חתך עקרוני לפרויקט המגורים בנדון (חלקה 37). כאשר שני בניינים בנויים בסמיכות אך כל בנין בעל חזית קדמית לרחוב, תוך התחשבות בהפרשי הקרקע, כך שעל אף הקרבה בין הבניינים ישנם יחסי גומלין מטיבים בין שני הבניינים.

במסגרת הבקשה מוצע תוספת קומה, סף השטחים העיקריים המוצע כ-230 מ"ר עבור דירות הגג בבניינים 29, 31, 33 אשר מתקרב למפלסי הבנין השכן בחלקה (רח' פיקרד 5 מפלס מגורים תחתון). המוצע מערער את חשיבות החתך העקרוני ויחסי הגומלין בין הבניינים הקיימים בחלקה, וטרם הוצעו פתרונות בינוי המקיימים את טיב החתך העקרוני.

בנוסף קיימת הוראה בסעיף 16 (תב"ע 5053 א') "הוועדה המקומית תהא רשאית להתיר שינויים ארכיטקטוניים ובלבד שלא תהיינה חריגות מספר הקומות, ממגבלת שטחי הבנייה וממגבלת שטחי הבנין".

המוצע חורג מהמותר בנוסף, מרפסות הגג המוצעות בחזית הקדמית הינם ע"ח בינוי בנסיגה.

יש לתקן הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a.

תוקפה של החלטה זו עד 120 יום מיום שהתקבלה וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת והשלמת תנאים מרחביים.

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 01/03/2026 - יב אדר תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/28
מספר בקשה	<u>1987/0466.07</u>
מספר סידורי	<u>28</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מחסן/מחסנים, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, סגירת מרפסת, פרגולה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	סגירת מרפסת בחזית דרומית וסגירת חדר שרות בחזית צפונית
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	אבירם מרים
עורך הבקשה	הנדסאי סורוג"ון אהוד
מתכנן השלד	הנדסאי סורוג"ון אהוד
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	3

כתובת האתר

יעקב ברגר 3, גוננים

גוש	חלקה	בשלמות
30169	58	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3517	תחילת תוקף	15/11/1988	3	אזור מגורים מיוחד	

תאור הבקשה

מדובר בבקשה בשכונת גוננים, ברחוב יעקב ברגר 3.

תוספת בניה במבנה בן 2 קומות, ובעל מס' כניסות- הבקשה הינה עבור תוספת בניה בקומת קרקע והשלמת תוספת בניה בקומת המרתף בחלקו המערבי דרומי של הבניין עבור משי אבירם.

התוספת הינה תוספת בניה ב- 3 חזיתות, בשונה מנספח הבינוי.

קיים היתר בניה אשר בו אושרה בניה בקומת הקרקע, מס' היתר 1987/466.04.

בעלויות

המבקשים רשומים בנסח הטאבו כבעלים, קיימים 9 תתי חלקות והמבקשים הינם בתת חלקה 4, הבדיקה בוצעה באחריות דסק שרות הלקוחות במסגרת הליך פתיחת הבקשה.

מידע קודם

מתאריך	
04/02/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת הבקשה לא הוצגה כראוי מבחינת קווי בניין, פרוט מקור השטחים, ותכנון אשר אינו תואם למדיניות האגף- לאחר תיקון הבקשה כראוי ניתן יהיה לבחון כנדרש. שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית 3517 בכל בניין ובניין תותר בניית תוספת בחזית הקדמית (דרומית) בשטח כ- 24 מ"ר / או בחזית האחורית (צפונית) בשטח של כ- 22 מ"ר או בשניהם ביחד כמסומן ע"ג התשריט- הבניה הינה בכל קונטור הדירה, כלפי חוץ בשטח של כ- 21 מ"ר עיקרי ואינה בהתאם לקונטור נספח הבינוי. יש להציג חישוב שטחים מפורט לבחינת סך השטחים מכוח התוכנית ובמידה מוצאים שטחים מעבר למותר בתוכנית יש לפרט ולהציג הסבר מלא כנדרש. פרוט תוספות הבניה המבוקשות : תוכנית קומת מרתף מפלס 2.90- במפלס זה מבוקשים מעברים אשר מוצעים כשטחי אחסנה בשטח של 12.33 מ"ר. בפועל חלק מהשטח מוצע כמעבר, נדרש לחשב כנדרש. כיום קיים מחסן לדירה בגודל 7 מ"ר, לא צורף הסבר למקור תוספת השטח- יש להשלים. על פניו אין תוספת שטחי שירות מכוח תוכנית זו. בנוסף, כאשר שטחי האחסנה גדלים יש להציע פתרון כולל ליתר הדיירים- במידה ואכן ניתן להגדיל מחסן לטענת ע"ב, יש להוסיף תוכנית צל ליתר הדיירים שעבורם אושרה בעבר תוכנית צל. גרם המדרגות החיצוני מחושב כ"קומת עמודים מפולשת ומקמרות"- לא ניתן לחשב כך, נדרש לתקן. בנוסף, התכנון המוצע כולל גישה מהדירה הקיימת וגם גישה

חיצונית, לא ניתן לאשר את התכנון המוצע. תוכנית קומת קרקע מפלס +0.00 במפלס זה מבוקשת תוספת בניה בשטח של 20.97 מ"ר, מרפסת שירות בשטח של 2.84 מ"ר, קומה מפולשת בשטח של 5.44 מ"ר ופרגולה בשטח של 33.91 מ"ר. הבקשה לא תואמת לנספח הבינוי כלל, חישובי השטחים לא כוללים הסבר כנדרש. לא ניתן לבחון את מיקום התוספות כיוון שקווי הבניין לא סומנו נכון- כפי שפורט בסעיף "קווי בניין". לא ניתן לאשר תוספת "מרפסת שירות" כיוון שהתוכנית החלה 3517, כוללת תוספת שטחים, לא ניתן לחזור לבחון שטחי בניה מכוח תוכנית המתאר, נדרש להסיר. פרגולה הינה תחת תקנות הפטור, תקנה 101, לא ניתן לבקשה במסגרת היתר בניה, יש להסיר ולבקשה כפי התקנות של הפטור. שרטוט קומה זו אינו תואם להיתר מאושר בהיתר מס' 1987/466.04, יש להציג כראוי. מה עוד שקיימת חניה בסמיכות לדירה בהתאם להיתר קיים- בבקשה הנוכחית אין כל התייחסות לעניין זה, אם מוצע ביטול חניה נדרש לתאם זאת מול מחלקת הסדרי תנועה. בקומת הקרקע בחזית מערבית מוצע מבנה קל- יש לבצע את ההריסה כתנאי להיתר בניה. תוכנית קומת הגג במפלס זה לא מוצג שרטוט כלל, יש להציג את הדירות ועבור הדירה מעל יש להציע מרפסת גג וריצוף לטובת הדירה הרלוונטית. מרפסות- כל המרפסות יחויבו בסגירה אחידה בהתאם לנספח, הסגירה תהיה בזכוכית ואלומיניום והיא תיכלל בבקשה להיתר. הבקשה לא כוללת מרפסות סגורות, אלא שטחים המוצגים כ"מרפסת שירות" ו"קומה מפולשת"- יש להציג כמותר. נספח בינוי התוכנית החלה בחלקה הנדונה כוללת נספח בינוי מפורט, התוספת מוצעת בשונה מנספח הבינוי, לא פורסמה הקלה לבניה בשונה מנספח בינוי, יש להשלים.		
--	--	--

קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2023/5336.00 שהוגש מיום: 13/02/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. הבניה המוצעת אינה בתחום קווי הבניין עפ"י הסימון בתיק המידע, לא בוקשו הקלות לעניין זה. קווי הבניין שסומנו הינם בהתאם לסימון מחלקת מידע- נדרש לתקן. שלביות ביצוע לפי סעיף 9 ב' תוספות הבניה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה ובמקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקנית עם מעקה, ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה מעל – הבקשה לא מציגה שינוי כלשהוא בגג, לא ברור אם התוספת בהתאם לתוכנית בוצעה, יש לתקן כנדרש. במידה והבניה לא בוצעה יש להציג ריצוף, מרפסת תקנית עם מעקה, לרווחת הדירה מעל. תנאים למתן היתר בניה: עפ"י סעיף 9 ד': "כל קירות התוספות יבנו מאבן פראית בדוגמת האבן הקיימת"- ההרמוניקה מציגה חיפוי של אבן מרובעת ומסותתת, יש להציג חזיתות ברורות ע"מ לבחון האם אכן נכון להציע חיפוי שונה, במידה וכן יש לפרסם הקלה בהתאם. יש לתקן הערות בדיקה ע"ג ההרמוניקה.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 3517 תחילת תוקף: 15/11/1988	20/01/2026	חוות דעת תכנונית

ייעוד הקרקע: אזור מגורים מיוחד התוכנית כפופה לתוכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התוכנית החלה בחלקה הנדונה אין סעיף הקלות וסעיפי סטייה ניכרת בתוכנית החלה בחלקה הנדונה. נספח בינוי התוכנית החלה בחלקה הנדונה כוללת נספח בינוי מפורט, התוספת מוצעת בשונה מנספח הבינוי, לא פורסמה הקלה לבניה בשונה מנספח בינוי, יש להשלים. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2023/5336.00 שהוגש מיום: 13/02/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. הבניה המוצעת אינה בתחום קווי הבניין עפ"י הסימון בתיק המידע, לא בוקשו הקלות לעניין זה. קווי הבניין שסומנו הינם בהתאם לסימון מחלקת מידע- נדרש לתקן. מספר קומות מס' הקומות המירבי 2 קומות מעל קומת מרתף, אין שינוי בסך הקומות המותרות, ניתן לאשר. מספר יח"ד עפ"י תוכנית 3517 לא ניתן לאשר תוספת יח"ד- לא מבוקשת תוספת יח"ד, ניתן לאשר. גובה גובה הבניה המירבי אינו מצוין- סעיף זה אינו רלוונטי כיוון שמדובר בתוספת בניה במפלס קיים. שלביות ביצוע לפי סעיף 9 ב' תוספות הבניה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה ובמקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקנית עם מעקה, ריצוף וכיוצ"ב לרווחות הדירה מעל – הבקשה לא מציגה שינוי כלשהוא בגג, לא ברור אם התוספת בהתאם לתוכנית בוצעה, יש לתקן כנדרש. במידה והבניה לא בוצעה יש להציג ריצוף, מרפסת תקנית עם מעקה, לרווחות הדירה מעל. תנאים למתן היתר בניה:		
--	--	--

עפ"י סעיף 9 ד': "כל קירות התוספות יבנו מאבן פראית בדוגמת האבן הקיימת"- ההרמוניקה מציגה חיפוי של אבן מרובעת ומסותתת, יש להציג חזיתות ברורות ע"מ לבחון האם אכן נכון להציע חיפוי שונה, במידה וכן יש לפרסם הקלה בהתאם. שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית 3517 בכל בניין ובניין תותר בניית תוספת בחזית הקדמית (דרומית) בשטח כ- 24 מ"ר / או בחזית האחורית (צפונית) בשטח של כ- 22 מ"ר או בשניהם ביחד כמסומן ע"ג התשריט- הבניה הינה בכל קונטור הדירה, כלפי חוץ בשטח של כ- 21 מ"ר עיקרי ואינה בהתאם לקונטור נספח הבינוי. יש להציג חישוב שטחים מפורט לבחינת סך השטחים מכוח התוכנית ובמידה מוצאים שטחים מעבר למותר בתוכנית יש לפרט ולהציג הסבר מלא כנדרש. מרפסות- כל המרפסות יחויבו בסגירה אחידה בהתאם לנספח, הסגירה תהיה בזכוכית ואלומיניום והיא תיכלל בבקשה להיתר. הבקשה לא כוללת מרפסות סגורות, אלא שטחים המוצגים כ"מרפסת שירות" ו"קומה מפולשת"- יש להציג כמותר. פרוט תוספות הבניה המבוקשות : תוכנית קומת מרתף מפלס 2.90- במפלס זה מבוקשים מעברים אשר מוצעים כשטחי אחסנה בשטח של 12.33 מ"ר. בפועל חלק מהשטח מוצע כמעבר, נדרש לחשב כנדרש. כיום קיים מחסן לדירה בגודל 7 מ"ר, לא צורף הסבר למקור תוספת השטח- יש להשלים. על פניו אין תוספת שטחי שירות מכוח תוכנית זו. בנוסף, כאשר שטחי האחסנה גדלים יש להציע פתרון כולל ליתר הדיירים- במידה ואכן ניתן להגדיל מחסן לטענת ע"ב, יש להוסיף תוכנית צל ליתר הדיירים שעבורם אושרה בעבר תוכנית צל. גרם המדרגות החיצוני מחושב כ"קומת עמודים מפולשת ומקמרות"- לא ניתן לחשב כך, נדרש לתקן.		
---	--	--

בנוסף, התכנון המוצע כולל גישה מהדירה הקיימת וגם גישה חיצונית, לא ניתן לאשר את התכנון המוצע. תוכנית קומת קרקע מפלס +0.00 במפלס זה מבוקשת תוספת בניה בשטח של 20.97 מ"ר, מרפסת שירות בשטח של 2.84 מ"ר, קומה מפולשת בשטח של 5.44 מ"ר ופרגולה בשטח של 33.91 מ"ר. הבקשה לא תואמת לנספח הבינוי כלל, חישובי השטחים לא כוללים הסבר כנדרש. לא ניתן לבחון את מיקום התוספות כיוון שקווי הבניין לא סומנו נכון- כפי שפורט בסעיף "קווי בניין". לא ניתן לאשר תוספת "מרפסת שירות" כיוון שהתוכנית החלה 3517, כוללת תוספת שטחים, לא ניתן לחזור לבחון שטחי בניה מכוח תוכנית המתאר, נדרש להסיר. פרגולה הינה תחת תקנות הפטור, תקנה 101, לא ניתן לבקשה במסגרת היתר בניה, יש להסיר ולבקשה כפי התקנות של הפטור. שרטוט קומה זו אינו תואם להיתר מאושר בהיתר מס' 1987/466.04, יש להציג כראוי. מה עוד שקיימת חניה בסמיכות לדירה בהתאם להיתר קיים- בבקשה הנוכחית אין כל התייחסות לעניין זה, אם מוצע ביטול חניה נדרש לתאם זאת מול מחלקת הסדרי תנועה. בקומת הקרקע בחזית מערבית מוצע מבנה קל- יש לבצע את ההריסה כתנאי להיתר בניה. תוכנית קומת הגג במפלס זה לא מוצג שרטוט כלל, יש להציג את הדירות ועבור הדירה מעל יש להציע מרפסת גג וריצוף לטובת הדירה הרלוונטית. יש לתקן הערות בדיקה ע"ג ההרמוניקה. תנאים טרם דיון -חוו"ד איכות הסביבה- הבקשה טרם אושרה ע"י. -חוו"ד מחלקת שפ"ע- הבקשה אושרה בתאריך 21/09/2025 ע"י ענבל כהנא.		
---	--	--

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

**המלצת האגף
לדחות במתכונת המוצעת**

הבקשה לא הוצגה כראוי מבחינת קווי בניין, פרוט מקור השטחים, ותכנון אשר אינו תואם למדיניות האגף- לאחר תיקון הבקשה כראוי ניתן יהיה לבחון כנדרש.

שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית 3517

בכל בניין ובניין תותר בניית תוספת בחזית הקדמית (דרומית) בשטח כ- 24 מ"ר / או בחזית האחורית (צפונית) בשטח של כ- 22 מ"ר או בשניהם ביחד כמסומן ע"ג התשריט- הבניה הינה בכל קונטור הדירה, כלפי חוץ בשטח של כ- 21 מ"ר עיקרי ואינה בהתאם לקונטור נספח הבינוי.

יש להציג חישוב שטחים מפורט לבחינת סך השטחים מכוח התוכנית ובמידה מוצאים שטחים מעבר למותר בתוכנית יש לפרט ולהציג הסבר מלא כנדרש.

פרוט תוספות הבניה המבוקשות :

תוכנית קומת מרתף מפלס 2.90-

במפלס זה מבוקשים מעברים אשר מוצעים כשטחי אחסנה בשטח של 12.33 מ"ר.

בפועל חלק מהשטח מוצע כמעבר, נדרש לחשב כנדרש.

כיום קיים מחסן לדירה בגודל 7 מ"ר, לא צורך הסבר למקור תוספת השטח- יש להשלים.

על פניו אין תוספת שטחי שירות מכוח תוכנית זו.

בנוסף, כאשר שטחי האחסנה גדלים יש להציע פתרון כולל ליתר הדיירים- במידה ואכן ניתן להגדיל מחסן לטענת ע"ב, יש להוסיף תוכנית צל ליתר הדיירים שעבורם אושרה בעבר תוכנית צל.

גרם המדרגות החיצוני מחושב כ"קומת עמודים מפולשת ומקמרות"- לא ניתן לחשב כך, נדרש לתקן.

בנוסף, התכנון המוצע כולל גישה מהדירה הקיימת וגם גישה חיצונית, לא ניתן לאשר את התכנון המוצע.

תוכנית קומת קרקע מפלס +0.00

במפלס זה מבוקשת תוספת בניה בשטח של 20.97 מ"ר, מרפסת שירות בשטח של 2.84 מ"ר, קומה מפולשת בשטח של 5.44 מ"ר ופרגולה בשטח של 33.91 מ"ר.

הבקשה לא תואמת לנספח הבינוי כלל, חישובי השטחים לא כוללים הסבר כנדרש.

לא ניתן לבחון את מיקום התוספות כיוון שקווי הבניין לא סומנו נכון- כפי שפורט בסעיף "קווי בניין".

לא ניתן לאשר תוספת "מרפסת שירות" כיוון שהתוכנית החלה 3517, כוללת תוספת שטחים, לא ניתן לחזור לבחון שטחי בניה מכוח תוכנית המתאר, נדרש להסיר.

פרגולה הינה תחת תקנות הפטור, תקנה 101, לא ניתן לבקשה במסגרת היתר בניה, יש להסיר ולבקשה כפי התקנות של הפטור.

שרטוט קומה זו אינו תואם להיתר מאושר בהיתר מס' 1987/466.04, יש להציג כראוי.

מה עוד שקיימת חניה בסמיכות לדירה בהתאם להיתר קיים- בבקשה הנוכחית אין כל התייחסות לעניין זה, אם מוצע ביטול חניה נדרש לתאם זאת מול מחלקת הסדרי תנועה.

בקומת הקרקע בחזית מערבית מוצע מבנה קל- יש לבצע את ההריסה כתנאי להיתר בניה.

תוכנית קומת הגג

במפלס זה לא מוצג שרטוט כלל, יש להציג את הדירות ועבור הדירה מעל יש להציע מרפסת גג וריצוף לטובת הדירה הרלוונטית.

מרפסות-

כל המרפסות יחויבו בסגירה אחידה בהתאם לנספח, הסגירה תהיה בזכוכית ואלומיניום והיא תיכלל בבקשה להיתר.

הבקשה לא כוללת מרפסות סגורות, אלא שטחים המוצגים כ"מרפסת שירות" ו"קומה מפולשת"- יש להציג כמותר.

נספח בינוי

התוכנית החלה בחלקה הנדונה כוללת נספח בינוי מפורט, התוספת מוצעת בשונה מנספח הבינוי, לא פורסמה הקלה לבניה בשונה מנספח בינוי, יש להשלים.

קווי בניין

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2023/5336.00 שהוגש מיום: 13/02/2023 ע"י המח' למידע
תכנוני. הבניה המוצעת אינה בתחום קווי הבניין עפ"י הסימון בתיק המידע, לא בוקשו הקלות
לעניין זה.

קווי הבניין שסומנו הינם בהתאם לסימון מחלקת מידע- נדרש לתקן.

שלביות ביצוע לפי סעיף 9 ב'

תוספות הבניה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה ובמקרה של ביצוע חלקי
יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקנית עם מעקה, ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה מעל –
הבקשה לא מציגה שינוי כלשהוא בגג, לא ברור אם התוספת בהתאם לתוכנית בוצעה, יש לתקן
כנדרש.

במידה והבניה לא בוצעה יש להציג ריצוף, מרפסת תקנית עם מעקה, לרווחת הדירה מעל.

תנאים למתן היתר בניה :

עפ"י סעיף 9 ד': "כל קירות התוספות יבנו מאבן פראית בדוגמת האבן הקיימת"- ההרמוניקה
מציגה חיפוי של אבן מרובעת ומסותתת, יש להציג חזיתות ברורות ע"מ לבחון האם אכן נכון
להציע חיפוי שונה, במידה וכן יש לפרסם הקלה בהתאם.

יש לתקן הערות בדיקה ע"ג ההרמוניקה.

סדר יום לוועדה מתאריך - 01/03/2026 - יב אדר תשפ"ו

סוג דיון	דיון נוסף בוועדה לאור חוות דעת משפטית
מספר ועדה	2026/28
מספר בקשה	<u>1992/0389.02</u>
מספר סידורי	<u>29</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה לבניין קיים, בית צפפה
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	לוח זכויות
הכשרת עבירה	כן
המבקש	חטאב חסן
עורך הבקשה	הנדסאי לאפי עבד אל כרים
מתכנן השלד	געאביס עלי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

אל סאפח סמטה 3 , בית צפפה

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
6429	תחילת תוקף	08/12/2005	3	אזור מגורים מיוחד	840

תאור הבקשה

הבקשה הינה תוספת בניה לבניין קיים בשכונת בית צפפה.

ההרמוניקה מציגה תוספת מפלס קרקע ותוספת קומה רביעית מעל 2 קומות קיימות.

קיים היתר בניה מקורי מס' בקשה 1992/389.00, בו אושרה קומת כניסה הכוללת מהלך מדרגות ומקלט, מעל קומת הכניסה אושרו 2 קומות- אשר בכל קומה אושרו 2 יח"ד.

מידע קודם

מתאריך	
16/02/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
הבקשה מובאת לדיון נוסף בהתאם להחלטת עו"ד נויה גבע וזאת על בסיס החלטה שהתקבלה בבית המשפט בעקבות עתירה מנהלית שמהותה נדון ההיבט הקנייני של הבעלים לקרקע-	

"חוות דעתה של נויה היא שנראה שבמקרה זה, שהוא יוצא מגדר הרגיל, ולאור הנסיבות המיוחדות של המקרה, ובלי לקבוע מסמרות בשאלת הבעלות, נראה כי ישנם די תימוכין קניינים לצורך קידום הבקשה להיתר" רקע לבקשה- הבקשה להיתר שבנדון נדחתה במתכונת המוצעת בשל העדר תימוכין קניינים ונדרש ממנו להוסיף את מספר הזיהוי לנסח הרישום. במרוצת השנתיים האחרונות, מבקש ההיתר ניהל שלושה הליכים בערכאות השונות, שהתוצאה של האחרון בהם היה פסק דין בהסכמה לפיו העותר ימציא לאגף הרישוי את כל המסמכים שבידיו, התומכים לטענתו בקשר בין זהות מי שרשום כבעליה של החלקה בנסח הרישום לבין מי שמכר לעותר לטענתו את הזכויות בחלקה. עוד נקבע כי על רשות הרישוי או הוועדה המקומית (לפי העניין) לקבל החלטה חדשה בשאלה האם לאפשר לעותר להמשיך בהליכי הרישוי או לא. ב"כ העותר, עו"ד סאמי ארשיד, העביר לאגף הרישוי את המסמכים הנוספים, שהועברו לבדיקתה של נויה גבע שייצגה בכל שלושת ההליכים שהתקיימו כאמור. הבקשה נדונה בתאריך 12/02/2024 והוחלט להוריד מסדר יום לבדיקה מקצועית נוספת, לבדיקת זכויות והליכים בתיק זה. לאור החלטה זו, הבקשה הופנתה לבחינה המקצועית של חו"ד נויה גבע. בתאריך 27/05/2024 התקבלה חו"ד מפורטת של עניין השתלשלות הבעלויות והחוסרים הנדרשים להשלמת תמונת הבעלויות. לאחר השלמת המסמכים הנדרשים וקבלת אישור מעו"ד נויה גבע יהיה ניתן לבחון רישויית ומקצועית את התכנון המבוקש, כעת, הבקשה מובאת לדיון על בסיס החלטה זו, אולם, מההיבט הרישוי טרם התבצע תיקון והגשת הרמוניקה מתוקנת וההחלטה עומדת בעינה. להלן התייחסות לבקשה מבחינת רישוי : המלצת אגף הרישוי הינה לדחות במתכונת המוצעת כיוון שבוקשה בניה מעבר לזכויות הבניה המותרים עפ"י תוכנית, מבוקשות 6 יח"ד כאשר בפועל מותר רק 4 יח"ד וכן מבוקשת קומה נוספת מעבר למאושר בתוכנית בסעיף 9 בו מצוין פרוט הבינוי שניתן לאשר עבור כל בניין- נדרש לפרסם הקלה לבניה בשונה מנספח בינוי, תוספת קומה ותוספת יח"ד במסגרת המותר. זכויות בניה מותרות למימוש עפ"י תוכנית 6429- עפ"י התוכנית התקפה ניתן לאשר בניה במפלסים מעל ה-0.00		
---	--	--

עיקרי- קיים 340.00 מ"ר ומוצע 321.00 מ"ר- סה"כ 661.00 מ"ר עיקרי, מוצע 666.71 מ"ר שטח החורג מזכויות הבניה שניתן לאשר, נדרש לצמצם. שירות- קיים 58.98 מ"ר ומוצע 10.67 מ"ר- סה"כ 69.65 מ"ר שירות, מוצע 98.44 מ"ר שטח החורג מזכויות הבניה שניתן לאשר, נדרש לצמצם. פרוט המבוקש לפי קומות : תוכנית קומת קרקע מפלס $+0.00$ - (730.90) מבוקשות 2 יח"ד חדשות, בשונה מנספח בינוי- עפ"י הנספח מפלס זה נועד למקלט ולכניסה לבניין, וזאת בהסתמך על הפונקציות שאושרו בעבר במפלס זה. התוכנית החלה אישרה 4 יח"ד סה"כ, והשינוי המוצע מייצר תוספת 2 יח"ד מעבר למותר- נדרש לפרסם הקלה לתוספת המבוקשת בכפוף למותר במסגרת חוק תכנון ובניה, כפי המפורט בסעיף יח"ד. כמו"כ, נדרש להציג מידות פנים, ריהוט בסיסי. יש להציג פילרים של תקשורת וגז, ציון חומרי גמר, גדר בגבולות המגרש ומפלסי גבהים במגרשים הסמוכים לבקשה- נדרש להשלים. תוכנית קומה א' מפלס $+3.12$ (734.02) תוכנית קומה ב' מפלס $+6.24$ (737.14) במפלסים אלו קיימות 2 יח"ד בכל קומה- סה"כ 4 יח"ד. מבוקש להוסיף ממ"דים לכל יח"ד- נדרש להציג אישור קונסטרוקטיבי כי הריסת חדרים אלו והפיכתם לממ"ד לא יפגע בחוזק הבניין הקיים. בנוסף, מוצגות מרפסות זיו מקורות בחזית מזרחית, מרפסת זיו לכל דירה המוצגת כ"קיימת"- בהיתר המקורי אושרו 4 מרפסות זיו בקומה ב', נדרש לתקן ולהציג את ההרמוניקה בהתאם. בחזית צפונית מבוקש חדר בשטח של 16.34 מ"ר בכל מפלס, תואם נספח בינוי, יש לציין יעוד ודלת גישה מהבניה הקיימת. תוכנית קומת גג מפלס $+9.36$ (740.26) במפלס זה מוצע מפלס נוסף לדירה מס' 5, התכנון אינו כולל מדרגות פנימיות לגישה, נדרש להוסיף. במידה ומוצעת יח"ד נוספת יש לציין זאת כראוי, אולם, כפי שפורט לא ניתן לאשר יח"ד נוספות בבניין זה- יש להציג את התכנון המוצע כראוי בהרמוניקה המתוקנת. בנוסף, יש להציג פתח עליה לגג המשותף ע"י סולם למערכות		
---	--	--

הטכניות המשמשות את כלל הדיירים. מס' יח"ד התוכנית אישרה בניית 4 יח"ד - בבקשה הנוכחית מבוקשות 6 יח"ד, לא ניתן לאשר, נדרש לצמצם את מספר יח"ד המוצעות ובהתאם לכך לעדכן את אישור מחלקת הסדרי תנועה. במידה ותבוקש הקלה מתאימה יידרש לבחון את מס' יח"ד שניתן להוסיף- תוספת 20% מיח"ד המותרות= תוספת יח"ד אחת בלבד. מספר קומות מבוקשות 4 קומות מעל קומת מרתף- לפי סעיף 9 א (14) "הבניה בגג לא נועדה להרחבה תוספת בניה בגג (במפלס +8.59) לשם הגבהת חדר מדרגות מאושר"- מהוראות התוכנית נראה כי שטח זה אינו מיועד להקמת קומת מגורים מלאה כפי המבוקש וזאת בכפוף להתייעצות שבוצעה מול מחלקת התכנון עם ר"צ שלום כהן, במידה ומעוניינים בתכנון המוצע בהרמוניקת הדיון יש לפרסם הקלה לתוספת קומה כפי הנדרש. בנוסף, קיים פרוט בסעיף 9 (11), 9 (12), (13) לגבי אופן תוספות והרחבות הבניה שאושרו במסגרת התוכנית ומהם ניתן להסיק כי התוכנית אישרה סה"כ 3 קומות. בנוסף עפ"י תוכנית קודמת החלה על המגרש- מס' תוכנית 3802, ניתן היה לאשר סה"כ 2 קומות, נדרש לתקן את ההרמוניקה בהתאם למפורט. הוראות בינוי הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה ללא סיתות אסורה- יש לציין סוג חיפוי אבן בהתאם למותר. בניין, מדרגות להריסה עפ"י סעיף 11 "הבניינים והמדרגות המתוחים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לפי כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר"- יש לבצע את ההריסה המוצגת בבקשה בחזית מערבית לפני תחילת עבודות. בעלויות ותימוכין קנייניים בהתאם לחו"ד עו"ד נויה גבע המפורטת לעיל. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת מסמכים ותנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים/ לא יתקבל אישור לעניין הבעלויות - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
	15/02/2026	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 6429 תחילת תוקף : 08/12/2005 ייעוד הקרקע : אזור מגורים מיוחד הבקשה מובאת לדיון נוסף בהתאם להחלטת עו"ד נויה גבע וזאת על בסיס החלטה שהתקבלה בבית המשפט בעקבות עתירה מנהלית שמהותה נדון ההיבט הקנייני של הבעלים לקרקע- "חוות דעתה של נויה היא שנראה שבמקרה זה, שהוא יוצא מגדר הרגיל, ולאור הנסיבות המיוחדות של המקרה, ובלי לקבוע מסמרות בשאלת הבעלות, נראה כי ישנם די תימוכין קניינים לצורך קידום הבקשה להיתר" רקע לבקשה- הבקשה להיתר שבנדון נדחתה במתכונת המוצעת בשל העדר תימוכין קניינים ונדרש ממנו להוסיף את מספר הזיהוי לנסח הרישום. במרוצת השנתיים האחרונות, מבקש ההיתר ניהל שלושה הליכים בערכאות השונות, שהתוצאה של האחרון בהם היה פסק דין בהסכמה לפיו העותר ימציא לאגף הרישוי את כל המסמכים שבידיו, התומכים לטענתו בקשר בין זהות מי שרשום כבעליה של החלקה בנסח הרישום לבין מי שמכר לעותר לטענתו את הזכויות בחלקה. עוד נקבע כי על רשות הרישוי או הוועדה המקומית (לפי העניין) לקבל החלטה חדשה בשאלה האם לאפשר לעותר להמשיך בהליכי הרישוי או לא. ב"כ העותר, עו"ד סאמי ארשיד, העביר לאגף הרישוי את המסמכים הנוספים, שהועברו לבדיקתה של נויה גבע שייצגה בכל שלושת ההליכים שהתקיימו כאמור. הבקשה נדונה בתאריך 12/02/2024 והוחלט להוריד מסדר יום לבדיקה מקצועית נוספת, לבדיקת זכויות והליכים בתיק זה. לאור החלטה זו, הבקשה הופנתה לבחינה המקצועית של חו"ד נויה גבע. בתאריך 27/05/2024 התקבלה חו"ד מפורטת של עניין השתלשלות הבעלויות והחוסרים הנדרשים להשלמת תמונת הבעלויות.		
--	--	--

לאחר השלמת המסמכים הנדרשים וקבלת אישור מעו"ד נויה גבע יהיה ניתן לבחון רישויית ומקצועית את התכנון המבוקש, כעת, הבקשה מובאת לדיון על בסיס החלטה זו, אולם, מההיבט הרישוי טרם התבצע תיקון והגשת הרמוניקה מתוקנת וההחלטה עומדת בעינה. להלן התייחסות לבקשה מבחינת רישוי: המלצת אגף הרישוי הינה לדחות במתכונת המוצעת כיוון שבוקשה בניה מעבר לזכויות הבניה המותרים עפ"י תוכנית, מבוקשות 6 יח"ד כאשר בפועל מותר רק 4 יח"ד וכן מבוקשת קומה נוספת מעבר למאוסר בתוכנית בסעיף 9 בו מצוין פרוט הבינוי שניתן לאשר עבור כל בניין- נדרש לפרסם הקלה לבניה בשונה מנספח בינוי, תוספת קומה ותוספת יח"ד במסגרת המותר. זכויות בניה מותרות למימוש עפ"י תוכנית 6429- עפ"י התוכנית התקפה ניתן לאשר בניה במפלסים מעל ה-0.00 עיקרי- קיים 340.00 מ"ר ומוצע 321.00 מ"ר- סה"כ 661.00 מ"ר עיקרי, מוצע 666.71 מ"ר שטח החורג מזכויות הבניה שניתן לאשר, נדרש לצמצם. שירות- קיים 58.98 מ"ר ומוצע 10.67 מ"ר- סה"כ 69.65 מ"ר שירות, מוצע 98.44 מ"ר שטח החורג מזכויות הבניה שניתן לאשר, נדרש לצמצם. פרוט המבוקש לפי קומות: תוכנית קומת קרקע מפלס +0.00 - (730.90) מבוקשות 2 יח"ד חדשות, בשונה מנספח בינוי- עפ"י הנספח מפלס זה נועד למקלט ולכניסה לבניין, וזאת בהסתמך על הפונקציות שאושרו בעבר במפלס זה. התוכנית החלה אישרה 4 יח"ד סה"כ, והשינוי המוצע מייצר תוספת 2 יח"ד מעבר למותר- נדרש לפרסם הקלה לתוספת המבוקשת בכפוף למותר במסגרת חוק תכנון ובניה, כפי המפורט בסעיף יח"ד. כמו"כ, נדרש להציג מידות פנים, ריהוט בסיסי. יש להציג פילרים של תקשורת וגז, ציון חומרי גמר, גדר בגבולות המגרש ומפלסי גבהים במגרשים הסמוכים לבקשה- נדרש להשלים. תוכנית קומה א' מפלס +3.12 (734.02) תוכנית קומה ב' מפלס +6.24 (737.14) במפלסים אלו קיימות 2 יח"ד בכל קומה- סה"כ 4 יח"ד. מבוקש להוסיף ממ"דים לכל יח"ד- נדרש להציג אישור קונסטרוקטיבי כי הריסת חדרים אלו והפיכתם לממ"ד לא יפגע	
---	--

בחוזק הבניין הקיים. בנוסף, מוצגות מרפסות זיו מקורות בחזית מזרחית, מרפסת זיו לכל דירה המוצגת כ"קיימת"- בהיתר המקורי אושרו 4 מרפסות זיו בקומה ב', נדרש לתקן ולהציג את ההרמוניקה בהתאם. בחזית צפונית מבוקש חדר בשטח של 16.34 מ"ר בכל מפלס, תואם נספח בינוי, יש לציין יעוד ודלת גישה מהבניה הקיימת. תוכנית קומת גג מפלס 9.36 + (740.26) במפלס זה מוצע מפלס נוסף לדירה מס' 5, התכנון אינו כולל מדרגות פנימיות לגישה, נדרש להוסיף. במידה ומוצעת יח"ד נוספת יש לציין זאת כראוי, אולם, כפי שפורט לא ניתן לאשר יח"ד נוספות בבניין זה- יש להציג את התכנון המוצע כראוי בהרמוניקה המתוקנת. בנוסף, יש להציג פתח עליה לגג המשותף ע"י סולם למערכות הטכניות המשמשות את כלל הדיירים. מס' יח"ד התוכנית אישרה בניית 4 יח"ד - בבקשה הנוכחית מבוקשות 6 יח"ד, לא ניתן לאשר, נדרש לצמצם את מספר יח"ד המוצעות ובהתאם לכך לעדכן את אישור מחלקת הסדרי תנועה. במידה ותבוקש הקלה מתאימה יידרש לבחון את מס' יח"ד שניתן להוסיף- תוספת 20% מיח"ד המותרות = תוספת יח"ד אחת בלבד. מספר קומות מבוקשות 4 קומות מעל קומת מרתף- לפי סעיף 9 א (14) "הבניה בגג לא נועדה להרחבה תוספת בניה בגג (במפלס 8.59+) לשם הגבהת חדר מדרגות מאושר"- מהוראות התוכנית נראה כי שטח זה אינו מיועד להקמת קומת מגורים מלאה כפי המבוקש וזאת בכפוף להתייעצות שבוצעה מול מחלקת התכנון עם ר"צ שלום כהן, במידה ומעוניינים בתכנון המוצע בהרמוניקת הדיון יש לפרסם הקלה לתוספת קומה כפי הנדרש. בנוסף, קיים פרוט בסעיף 9 (11), 9 (12), 9 (13) לגבי אופן תוספות והרחבות הבניה שאושרו במסגרת התוכנית ומהם ניתן להסיק כי התוכנית אישרה סה"כ 3 קומות. בנוסף עפ"י תוכנית קודמת החלה על המגרש- מס' תוכנית 3802, ניתן היה לאשר סה"כ 2 קומות, נדרש לתקן את ההרמוניקה בהתאם למפורט. הוראות בינוי הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה ללא סיתות אסורה- יש לציין סוג חיפוי אבן בהתאם למותר. בניין, מדרגות להריסה עפ"י סעיף 11 "הבניינים והמדרגות המתוחים בקו צהוב בתשריט מיועדים		
--	--	--

להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לפי כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר"י- יש לבצע את ההריסה המוצגת בבקשה בחזית מערבית לפני תחילת עבודות. בעלויות ותימוכין קנייניים בהתאם לחו"ד עו"ד נויה גבע המפורטת לעיל. תנאים טרם דיון חו"ד המחלקה להסדרי תנועה- התוכנית אושרה ע"י בתאריך 17/12/2023 : " אין התנגדות לתוכנית. עבור 5 יח"ד חדשות מוצע 7 מ"ח מדרך גישה סטטוטורית לא קיימת, בכפוף לאישור מחלקת דרכים לעניין הכביש המתוכנן וביצוע. תנאי להיתר בניה- הגשת נספח תנועה חתום ע"י תושבי"ה. תנאי לתעודת גמר- אישור רשות תמרור לתוכנית. חו"ד מחלקת דרכים- הבקשה אושרה ע"י ב- 27/11/2023, "אין מניעה לקידום את התיק לדיון בוועדה בלבד על סמך תכנית סרוקה בארכיב אופטי של התיק מתאריך 27.11.2023. תנאי לתעודת גמר בניית גדרות בגבולות חלקה חוקית. אין מניעה לקדם את התיק, כניסה למקומות חניה מכביש אל ועד שבוצע לאחרונה ע"י מחלקת דרכים חו"ד איכות הסביבה- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 08/02/2024. חו"ד אגף תברואה- התקבל אישור ב- 03/12/2023, נדרש לתכנן פח 1 בנפח 1000 ליטר. חו"ד מחלקת שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י ב- 09/01/2024 ע"י ענבל כהנא "תנאי להיתר הגשת ערבות בנקאית על סך 55,960 ש"ח בעבור שימור והעתקת עצים. (שימור 41,580 ש"ח, העתקה - 14,380 ש"ח).		
לאחר שנשמעו הערות ועדת הערר ובהמלצתה, העורר אינו עומד על הערר, ובלבד שתאפשר לו הגשת עתירה מנהלית כנגד החלטת רשות הרישוי, באשר להחלטתה להעידר תימוכין קנייניים. העורר טוען כנגד דרישת הוועדה המקומית, בהיבט הקנייני, להסדרת רישום מספר תעודת הזהות בנסח הטאבו אשר אינו כולל תעודת	10/11/2024	החלטת ועדת ערר : לדחות במתכונת המוצעת

זהות של הבעלים בקרקע. 5 . הוועדה המקומית מטעמה הבהירה, כי לפני משורת הדין היא לא תעמוד על טענת השיהוי במסגרת העתירה המנהלית, כאשר מניין הימים שנקבע בדין יחול החל ממועד מתן החלטה זו. עם זאת, היא עומדת על טענותיה כפי שהוצגו בכתב תשובתה לערר ובתגובה לעתירה מנהלית קודמת שהוגשה על ידי העורר שמספרה 3234-04-23 . 6 . בנסיבות העניין הערר נמחק. 7 . אין צו להוצאות. ניתנה		
הבקשה נדונה בתאריך 12/02/2024 והוחלט להוריד מסדר יום לבדיקה מקצועית נוספת, לבדיקת זכויות והליכים בתיק זה. לאור החלטה זו, הבקשה הופנתה לבחינה המקצועית של עו"ד נויה גבע. בתאריך 27/05/2024 התקבלה חו"ד מפורטת של עניין השתלשלות הבעלויות והחוסרים הנדרשים להשלמת תמונת הבעלויות. בסיכום בדיקתה מצוינים המסמכים הנדרשים להשלמה ע"מ לקדם את הבקשה להיתר: "לאור כל האמור עולה כי העדר הוספת זיהוי לבעלים הרשום בנסח הרישום, הבקשה נעדרת תימוכין קניינים כמפורט לעיל. ככל שהמבקש יוסיף את מספר הזיהוי לבעל הרישום בטאבו, ניתן יהיה לבחון מחדש את זיקתו למקרקעין". (חוות הדעת שמורה בארכיב האופטי) לפיכך, רשות הרישוי דוחה את הבקשה במתכונת המוצעת לצורך השלמת המסמכים הנדרשים בהתאם לחו"ד של עו"ד נויה גבע וכן תיקון הבקשה והשלמת התנאים לדיון בהתאם לפירוט בהמלצת הצוות המקצועי באגף הרישוי.	21/07/2024	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

לאחר תיקון הבקשה, ביצוע ההשלמות, התנאים לדיון, קבלת המסמכים לנושא הבעלות ואישורה של עו"ד נויה גבע לכך, הבקשה תובא לדיון נוסף לקבלת החלטה. להלן התייחסות לבקשה מבחינת רישוי: המלצת אגף הרישוי הנה לדחות במתכונת המוצעת כיוון שטרם הושלם אישור איכות הסביבה, וכן, בוקשה בניה מעבר לזכויות הבניה המותרים עפ"י תוכנית, מבוקשות 6 יח"ד כאשר בפועל מותר רק 4 יח"ד וכן מבוקשת קומה נוספת מעבר למאוסר בתוכנית בסעיף 9 בו מצוין פרוט הבינוי שניתן לאשר עבור כל בניין- נדרש לפרסם הקלה לבניה בשונה מנספח בינוי, תוספת קומה ותוספת יח"ד במסגרת המותר. זכויות בניה מותרות למימוש עפ"י תוכנית 6429 : ע"פ התכנית התקפה, ניתן לאשר בניה במפלס ה-0.00 ומעליו- עיקרי- קיים 340.00 מ"ר ומוצע 321.00 מ"ר- סה"כ 661.00 מ"ר עיקרי, מוצע 666.71 מ"ר שטח החורג מזכויות הבניה שניתן לאשר, נדרש לצמצם. שירות- קיים 58.98 מ"ר ומוצע 10.67 מ"ר- סה"כ 69.65 מ"ר שירות, מוצע 98.44 מ"ר שטח החורג מזכויות הבניה שניתן לאשר, נדרש לצמצם. פרוט המבוקש לפי קומות: תוכנית קומת קרקע מפלס +0.00 - (730.90) מבוקשות 2 יח"ד חדשות, בשונה מנספח בינוי- עפ"י הנספח מפלס זה נועד למקלט ולכניסה לבניין, וזאת בהסתמך על הפונקציות שאושרו בעבר במפלס זה. התוכנית החלה אישרה 4 יח"ד סה"כ, והשינוי המוצע מייצר תוספת 2 יח"ד מעבר למותר- נדרש לפרסם הקלה לתוספת המבוקשת בכפוף למותר במסגרת חוק תכנון ובניה, כפי המפורט בסעיף יח"ד. כמו"כ, נדרש להציג מידות פנים, ריהוט בסיסי. יש להציג פילרים של תקשורת וגז, ציון חומרי גמר, גדר בגבולות המגרש ומפלסי גבהים במגרשים הסמוכים לבקשה- נדרש להשלים. תוכנית קומה א' מפלס +3.12 (734.02) תוכנית קומה ב' מפלס +6.24 (737.14) במפלסים אלו קיימות 2 יח"ד בכל קומה- סה"כ 4 יח"ד. מבוקש להוסיף ממ"דים לכל יח"ד- נדרש להציג אישור קונסטרוקטיבי כי הריסת חדרים אלו והפיכתם לממ"ד לא יפגע בחוזק הבניין הקיים. בנוסף, מוצגות מרפסות זיז מקורות בחזית מזרחית, מרפסת זיז		
---	--	--

לכל דירה המוצגת כ"קיימת"- בהיתר המקורי אושרו 4 מרפסות זיז בקומה ב', נדרש לתקן ולהציג את ההרמוניקה בהתאם. בחזית צפונית מבוקש חדר בשטח של 16.34 מ"ר בכל מפלס, תואם נספח בינוי, יש לציין יעוד ודלת גישה מהבניה הקיימת. תוכנית קומת גג מפלס 9.36 + (740.26) במפלס זה מוצע מפלס נוסף לדירה מס' 5, התכנון אינו כולל מדרגות פנימיות לגישה, נדרש להוסיף. במידה ומוצעת יח"ד נוספת יש לציין זאת כראוי, אולם, כפי שפורט לא ניתן לאשר יח"ד נוספות בבניין זה- יש להציג את התכנון המוצע כראוי בהרמוניקה המתוקנת. בנוסף, יש להציג פתח עליה לגג המשותף ע"י סולם למערכות הטכניות המשמשות את כלל הדיירים. מס' יח"ד התוכנית אישרה בניית 4 יח"ד - בבקשה הנוכחית מבוקשות 6 יח"ד, לא ניתן לאשר, נדרש לצמצם את מספר יח"ד המוצעות ובהתאם לכך לעדכן את אישור מחלקת הסדרי תנועה. במידה ותבוקש הקלה מתאימה יידרש לבחון את מס' יח"ד שניתן להוסיף- תוספת 20% מיח"ד המותרות = תוספת יח"ד אחת בלבד. מספר קומות מבוקשות 4 קומות מעל קומת מרתף- לפי סעיף 9 א (14) הבניה בגג לא נועדה להרחבה " תוספת בניה בגג (במפלס 8.59+) לשם הגבהת חדר מדרגות מאושר", מהוראות התוכנית נראה כי שטח זה אינו מיועד להקמת קומת מגורים מלאה כפי המבוקש וזאת בכפוף להתייעצות שבוצעה מול מחלקת התכנון עם ר"צ שלום כהן, במידה ומעוניינים בתכנון המוצע בהרמוניקה הדיון יש לפרסם הקלה לתוספת קומה כפי הנדרש. בנוסף, קיים פרוט בסעיף 9 (11), 9 (12), 9 (13) לגבי אופן תוספות והרחבות הבניה שאושרו במסגרת התוכנית ומהם ניתן להסיק כי התוכנית אישרה סה"כ 3 קומות. בנוסף עפ"י תוכנית קודמת החלה על המגרש- מס' תוכנית 3802, ניתן היה לאשר סה"כ 2 קומות, נדרש לתקן את ההרמוניקה בהתאם למפורט. הוראות בינוי הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה ללא סיתות אסורה- יש לציין סוג חיפוי אבן בהתאם למותר. בניין, מדרגות להריסה עפ"י סעיף 11 : "הבניינים והמדרגות המתוחים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לפי כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר"- יש לבצע את ההריסה המוצגת בבקשה בחזית מערבית לפני תחילת עבודות.	
---	--

בעלויות ותימוכין קנייניים בהתאם לחו"ד עו"ד נויה גבע המפורטת לעיל. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת מסמכים ותנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים/ לא יתקבל אישור לעניין הבעלויות - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 6429 תחילת תוקף : 08/12/2005 ייעוד הקרקע : אזור מגורים מיוחד הבקשה נדונה בתאריך 12/02/2024 והוחלט להוריד מסדר יום לבדיקה מקצועית נוספת, לבדיקת זכויות והליכים בתיק זה. לאור החלטה זו, הבקשה הופנתה לבחינה המקצועית של חו"ד נויה גבע. בתאריך 27/05/2024 התקבלה חו"ד מפורטת של עניין השתלשלות הבעלויות והחוסרים הנדרשים להשלמת תמונת הבעלויות. בסיכום בדיקתה מצוינים המסמכים הנדרשים להשלמה ע"מ לקדם את הבקשה להיתר : "לאור כל האמור עולה כי העדר הוספת זיהוי לבעלים הרשום בנסח הרישום, הבקשה נעדרת תימוכין קנייניים כמפורט לעיל. ככל שהמבקש יוסיף את מספר הזיהוי לבעל הרשום בטאבו, ניתן יהיה לבחון מחדש את זיקתו למקרקעין".	08/07/2024	חוות דעת תכנונית

להלן התייחסות לבקשה מבחינה רישוית : התוכנית כפופה לתוכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התוכנית החלה בחלקה הנדונה התוכנית לא כוללת סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי קיים נספח בינוי מפורט שותק, הבקשה מבוקשת בשונה מנספח בינוי, נדרש לפרסם על כך הקלה. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש 2023/6218.00 מיום : 18/07/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. הבניה המוצעת הינה בתוך תחום קווי הבניין, לא בוקשו הקלות כלשהן. מספר קומות מבוקשות 4 קומות מעל קומת מרתף- לפי סעיף 9 א (14) הבניה בגג לא נועדה להרחבה " תוספת בניה בגג (במפלס +8.59) לשם הגבהת חדר מדרגות מאושר", מהוראות התוכנית נראה כי שטח זה אינו מיועד להקמת קומת מגורים מלאה כפי המבוקש וזאת בכפוף להתייעצות שבוצעה מול מחלקת התכנון עם ר"צ שלום כהן, במידה ומעוניינים בתכנון המוצע בהרמוניקת הדיון יש לפרסם הקלה לתוספת קומה כפי הנדרש. בנוסף, קיים פרוט בסעיף 9 (11), 9 (12), 9 (13) לגבי אופן תוספות והרחבות הבניה שאושרו במסגרת התוכנית ומהם ניתן להסיק כי התוכנית אישרה סה"כ 3 קומות. בנוסף עפ"י תוכנית קודמת החלה על המגרש- מס' תוכנית 3802, ניתן היה לאשר סה"כ 2 קומות, נדרש לתקן את ההרמוניקה בהתאם למפורט. גובה הגובה המרבי של הבניין המוצג בנספח הבינוי הינו 11.50 מ', הגובה המבוקש תואם למותר, ניתן לאשר. מס' יח"ד התוכנית אישרה בניית 4 יח"ד - בבקשה הנוכחית מבוקשות 6 יח"ד, לא ניתן לאשר, נדרש לצמצם את מספר יח"ד המוצעות ובהתאם לכך לעדכן את אישור מחלקת הסדרי תנועה. במידה ותבוקש הקלה מתאימה יידרש לבחון את מס' יח"ד שניתן להוסיף- תוספת 20% מיח"ד המותרות= תוספת יח"ד אחת בלבד. הוראות בינוי		
--	--	--

הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה ללא סיתות אסורה- יש לציין סוג חיפוי אבן בהתאם למותר. שלביות ביצוע 1.תתאפשר בניה של כל בניין בנפרד- הבניה מבוקשת בבניין מס' 3, ניתן לאשר. 2.הבניה של כל בניין תבוצע בהינף אחד, בלבד לא תותר בניה בשלבים- עומדים במותר וניתן לאשר. בניין, מדרגות להריסה עפ"י סעיף 11 : "הבניינים והמדרגות המתוחים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לפי כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר"- יש לבצע את ההריסה המוצגת בבקשה בחזית מערבית לפני תחילת עבודות. תנאים למתן היתר בניה, סעיף 9 (ג) : תנאי למתן היתר בניה הוא העברת השטחים המיועדים לדרכים ע"ש העירייה ללא תמורה. קווי הדרך יסומנו עפ"י הקבוע בתב"ע מאושרת 3802. השטחים יועברו כשהם פנויים מכל בינוי (מדרגות, גדרות, מבנים, וכו'). כל מגרש יספק את פתרון החניה בתחומו : יש להרוס את המדרגות והגדר להריסה אשר במגרש מס' 1 לפני קבלת היתר הבניה. -לעת מתן היתר בניה תוגש תוכנית פיתוח שטח מפורטת המראה : א. אפשרויות הגישה הזמנית והמתוכננות אל המגרשים. ב. פתרונות חניה המתאימים למצב קיים ולמצב מתוכנן של שני הכבישים הגובלים. ג. תוכנית חניה מפורטת. ד. עבודות בתחום הדרכים כפי שיקבע לעת הוצאת ההיתר. זכויות בניה מותרות למימוש עפ"י תוכנית 6429 : ניתן לאשר בניה במפלס ה-0.00 ומעליו- עיקרי- קיים 340.00 מ"ר ומוצע 321.00 מ"ר- סה"כ 661.00 מ"ר עיקרי, מוצע 666.71 מ"ר שטח החורג מזכויות הבניה שניתן לאשר, נדרש לצמצם. שירות- קיים 58.98 מ"ר ומוצע 10.67 מ"ר- סה"כ 69.65 מ"ר שירות, מוצע 98.44 מ"ר שטח החורג מזכויות הבניה שניתן לאשר, נדרש לצמצם.		
---	--	--

פרוט המבוקש לפי קומות : תוכנית קומת קרקע מפלס +0.00 - (730.90) מבוקשות 2 יח"ד חדשות, בשונה מנספח בינוי- עפ"י הנספח מפלס זה נועד למקלט ולכניסה לבניין, וזאת בהסתמך על הפונקציות שאושרו בעבר במפלס זה. התוכנית החלה אישרה 4 יח"ד סה"כ, והשינוי המוצע מייצר תוספת 2 יח"ד מעבר למותר- נדרש לפרסם הקלה לתוספת המבוקשת בכפוף למותר במסגרת חוק תכנון ובניה, כפי המפורט בסעיף יח"ד. כמו"כ, נדרש להציג מידות פנים, ריהוט בסיסי. יש להציג פילרים של תקשורת וגז, ציון חומרי גמר, גדר בגבולות המגרש ומפלסי גבהים במגרשים הסמוכים לבקשה- נדרש להשלים. תוכנית קומה א' מפלס +3.12 (734.02) תוכנית קומה ב' מפלס +6.24 (737.14) במפלסים אלו קיימות 2 יח"ד בכל קומה- סה"כ 4 יח"ד. מבוקש להוסיף ממ"דים לכל יח"ד- נדרש להציג אישור קונסטרוקטור כי הריסת חדרים אלו והפיכתם לממ"ד לא יפגע בחוזק הבניין הקיים. בנוסף, מוצגות מרפסות זיו מקורות בחזית מזרחית, מרפסת זיו לכל דירה המוצגת כ"קיימת"- בהיתר המקורי אושרו 4 מרפסות זיו בקומה ב', נדרש לתקן ולהציג את ההרמוניקה בהתאם. בחזית צפונית מבוקש חדר בשטח של 16.34 מ"ר בכל מפלס, תואם נספח בינוי, יש לציין יעוד ודלת גישה מהבניה הקיימת. תוכנית קומת גג מפלס +9.36 (740.26) במפלס זה מוצע מפלס נוסף לדירה מס' 5, התכנון אינו כולל מדרגות פנימיות לגישה, נדרש להוסיף. במידה ומוצעת יח"ד נוספת יש לציין זאת כראוי, אולם, כפי שפורט לא ניתן לאשר יח"ד נוספות בבניין זה- יש להציג את התכנון המוצע כראוי בהרמוניקה המתוקנת. בנוסף, יש להציג פתח עליה לגג המשותף ע"י סולם למערכות הטכניות המשמשות את כלל הדיירים. בעלויות והתימוכין הקנייניים בהתאם לחו"ד עו"ד נויה גבע המפורטת לעיל. לאחר השלמת המסמכים הנדרשים וקבלת אישור מעו"ד נויה גבע יהיה ניתן לבחון רישויית ומקצועית את התכנון המבוקש, אשר למעשה טרם נבחן ע"י הוועדה עצמה.		
--	--	--

הבקשה נדונה בתאריך 12/02/2024 והוחלט להוריד מסדר יום לבדיקה מקצועית נוספת, לבדיקת זכויות והליכים בתיק זה. לאור החלטה זו, הבקשה הופנתה לבחינה המקצועית של חו"ד נויה גבע. בתאריך 27/05/2024 התקבלה חו"ד מפורטת של עניין השתלשלות הבעלויות והחוסרים הנדרשים להשלמת תמונת הבעלויות. בסיכום בדיקתה מצוינים המסמכים הנדרשים להשלמה ע"מ לקדם את הבקשה להיתר: "לאור כל האמור עולה כי העדר הוספת זיהוי לבעלים הרשום בנסח הרישום, הבקשה נעדרת תימוכין קניינים כמפורט לעיל. ככל שהמבקש יוסיף את מספר הזיהוי לבעל הרשום בטאבו, ניתן יהיה לבחון מחדש את זיקתו למקרקעין". להלן התייחסות לבקשה מבחינה רישוית : המלצת אגף הרישוי היתה לדחות במתכונת המוצעת כיוון שטרם הושלם אישור איכות הסביבה, וכן, בוקשה בניה מעבר לזכויות הבניה המותרים עפ"י תוכנית, מבוקשות 6 יח"ד כאשר בפועל מותר רק 4 יח"ד וכן מבוקשת קומה נוספת מעבר למאוסר בתוכנית בסעיף 9 בו מצוין פרוט הבינוי שניתן לאשר עבור כל בניין- נדרש לפרסם הקלה לבניה בשונה מנספח בינוי, תוספת קומה ותוספת יח"ד במסגרת המותר. זכויות בניה מותרות למימוש עפ"י תוכנית 6429 : ניתן לאשר בניה במפלס ה-0.00 ומעליו- עיקרי- קיים 340.00 מ"ר ומוצע 321.00 מ"ר- סה"כ 661.00 מ"ר עיקרי, מוצע 666.71 מ"ר שטח החורג מזכויות הבניה שניתן לאשר, נדרש לצמצם. שירות- קיים 58.98 מ"ר ומוצע 10.67 מ"ר- סה"כ 69.65 מ"ר שירות, מוצע 98.44 מ"ר שטח החורג מזכויות הבניה שניתן לאשר, נדרש לצמצם. פרוט המבוקש לפי קומות :	08/07/2024	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת רשות הרישוי

תוכנית קומת קרקע מפלס $+0.00$ - (730.90) מבוקשות 2 יח"ד חדשות, בשונה מנספח בינוי- עפ"י הנספח מפלס זה נועד למקלט ולכניסה לבניין, וזאת בהסתמך על הפונקציות שאושרו בעבר במפלס זה. התוכנית החלה אישרה 4 יח"ד סה"כ, והשינוי המוצע מייצר תוספת 2 יח"ד מעבר למותר- נדרש לפרסם הקלה לתוספת המבוקשת בכפוף למותר במסגרת חוק תכנון ובניה, כפי המפורט בסעיף יח"ד. כמו"כ, נדרש להציג מידות פנים, ריהוט בסיסי. יש להציג פילרים של תקשורת וגז, ציון חומרי גמר, גדר בגבולות המגרש ומפלסי גבהים במגרשים הסמוכים לבקשה- נדרש להשלים. תוכנית קומה א' מפלס $+3.12$ (734.02) תוכנית קומה ב' מפלס $+6.24$ (737.14) במפלסים אלו קיימות 2 יח"ד בכל קומה- סה"כ 4 יח"ד. מבוקש להוסיף ממ"דים לכל יח"ד- נדרש להציג אישור קונסטרוקטור כי הריסת חדרים אלו והפיכתם לממ"ד לא יפגע בחוזק הבניין הקיים. בנוסף, מוצגות מרפסות זיז מקורות בחזית מזרחית, מרפסת זיז לכל דירה המוצגת כ"קיימת"- בהיתר המקורי אושרו 4 מרפסות זיז בקומה ב', נדרש לתקן ולהציג את ההרמוניקה בהתאם. בחזית צפונית מבוקש חדר בשטח של 16.34 מ"ר בכל מפלס, תואם נספח בינוי, יש לציין יעוד ודלת גישה מהבניה הקיימת. תוכנית קומת ג' מפלס $+9.36$ (740.26) במפלס זה מוצע מפלס נוסף לדירה מס' 5, התכנון אינו כולל מדרגות פנימיות לגישה, נדרש להוסיף. במידה ומוצעת יח"ד נוספת יש לציין זאת כראוי, אולם, כפי שפורט לא ניתן לאשר יח"ד נוספות בבניין זה- יש להציג את התכנון המוצע כראוי בהרמוניקה המתוקנת. בנוסף, יש להציג פתח עליה לגג המשותף ע"י סולם למערכות הטכניות המשמשות את כלל הדיירים. מס' יח"ד התוכנית אישרה בניית 4 יח"ד - בבקשה הנוכחית מבוקשות 6 יח"ד, לא ניתן לאשר, נדרש לצמצם את מספר יח"ד המוצעות ובהתאם לכך לעדכן את אישור מחלקת הסדרי תנועה. במידה ותבוקש הקלה מתאימה יידרש לבחון את מס' יח"ד שניתן להוסיף- תוספת 20% מיח"ד המותרות = תוספת יח"ד אחת בלבד. מספר קומות		
--	--	--

מבוקשות 4 קומות מעל קומת מרתף- לפי סעיף 9 א (14) הבניה בגג לא נועדה להרחבה " תוספת בניה בגג (במפלס +8.59) לשם הגבהת חדר מדרגות מאושר", מהוראות התוכנית נראה כי שטח זה אינו מיועד להקמת קומת מגורים מלאה כפי המבוקש וזאת בכפוף להתייעצות שבוצעה מול מחלקת התכנון עם ר"צ שלום כהן, במידה ומעוניינים בתכנון המוצע בהרמוניקת הדיון יש לפרסם הקלה לתוספת קומה כפי הנדרש. בנוסף, קיים פרוט בסעיף 9 (11), 9(12), 9(13) לגבי אופן תוספות והרחבות הבניה שאושרו במסגרת התוכנית ומהם ניתן להסיק כי התוכנית אישרה סה"כ 3 קומות. בנוסף עפ"י תוכנית קודמת החלה על המגרש- מס' תוכנית 3802, ניתן היה לאשר סה"כ 2 קומות, נדרש לתקן את ההרמוניקה בהתאם למפורט. הוראות בינוי הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה ללא סיתות אסורה- יש לציין סוג חיפוי אבן בהתאם למותר. בניין, מדרגות להריסה עפ"י סעיף 11 : "הבניינים והמדרגות המתוחים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לפי כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר"- יש לבצע את ההריסה המוצגת בבקשה בחזית מערבית לפני תחילת עבודות. בעלויות והתימוכין הקנייניים בהתאם לחו"ד עו"ד נויה גבע המפורטת לעיל. לאחר השלמת המסמכים הנדרשים וקבלת אישור מעו"ד נויה גבע יהיה ניתן לבחון רישויית ומקצועית את התכנון המבוקש, אשר למעשה טרם נבחן ע"י הוועדה עצמה. 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.		
---	--	--

לבדיקת זכויות והליכים בתיק זה .	12/02/2024	דיון ברשות הרישוי : להוריד מסדר יום לבדיקה מקצועית נוספת
כיוון שלא הושלם אישור איכות הסביבה, מבוקשת בניה מעבר לזכויות הבניה המותרים עפ"י תוכנית, מבוקשות 6 יח"ד כאשר בפועל מותר רק 4 יח"ד וכן מבוקשת קומה נוספת מעבר למאוסר בתוכנית בסעיף 9 בו מצוין פרוט הבינוי שניתן לאשר עבור כל בניין- נדרש לפרסם הקלה לבניה בשונה מנספח בינוי, תוספת קומה ותוספת יח"ד במסגרת המותר. זכויות בניה מותרות למימוש עפ"י תוכנית 6429 : ניתן לאשר בניה במפלס ה-0.00 ומעליו- עיקרי- קיים 340.00 מ"ר ומוצע 321.00 מ"ר- סה"כ 661.00 מ"ר עיקרי, מוצע 666.71 מ"ר שטח החורג מזכויות הבניה שניתן לאשר, נדרש לצמצם. שירות- קיים 58.98 מ"ר ומוצע 10.67 מ"ר- סה"כ 69.65 מ"ר שירות, מוצע 98.44 מ"ר שטח החורג מזכויות הבניה שניתן לאשר, נדרש לצמצם. פרוט המבוקש לפי קומות : תוכנית קומת קרקע מפלס +0.00 - (730.90) מבוקשות 2 יח"ד חדשות, בשונה מנספח בינוי- עפ"י הנספח מפלס זה נועד למקלט ולכניסה לבניין, וזאת בהסתמך על הפונקציות שאושרו בעבר במפלס זה. התוכנית החלה אישרה 4 יח"ד סה"כ, והשינוי המוצע מייצר תוספת 2 יח"ד מעבר למותר- נדרש לפרסם הקלה לתוספת המבוקשת בכפוף למותר במסגרת חוק תכנון ובניה, כפי המפורט בסעיף יח"ד. כמו"כ, נדרש להציג מידות פנים, ריהוט בסיסי. יש להציג פילרים של תקשורת וגז, ציון חומרי גמר, גדר בגבולות המגרש ומפלסי גבהים במגרשים הסמוכים לבקשה- נדרש להשלים. תוכנית קומה א' מפלס +3.12 (734.02) תוכנית קומה ב' מפלס +6.24 (737.14)	25/01/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

במפלסים אלו קיימות 2 יח"ד בכל קומה- סה"כ 4 יח"ד. מבוקש להוסיף ממ"דים לכל יח"ד- נדרש להציג אישור קונסטרוקטור כי הריסת חדרים אלו והפיכתם לממ"ד לא יפגע בחוזק הבניין הקיים. בנוסף, מוצגות מרפסות זיז מקורות בחזית מזרחית, מרפסת זיז לכל דירה המוצגת כ"קיימת"- בהיתר המקורי אושרו 4 מרפסות זיז בקומה ב', נדרש לתקן ולהציג את ההרמוניקה בהתאם. בחזית צפונית מבוקש חדר בשטח של 16.34 מ"ר בכל מפלס, תואם נספח בינוי, יש לציין יעוד ודלת גישה מהבניה הקיימת. תוכנית קומת גג מפלס 9.36 + (740.26) במפלס זה מוצע מפלס נוסף לדירה מס' 5, התכנון אינו כולל מדרגות פנימיות לגישה, נדרש להוסיף. במידה ומוצעת יח"ד נוספת יש לציין זאת כראוי, אולם, כפי שפורט לא ניתן לאשר יח"ד נוספות בבניין זה- יש להציג את התכנון המוצע כראוי בהרמוניקה המתוקנת. בנוסף, יש להציג פתח עליה לגג המשותף ע"י סולם למערכות הטכניות המשמשות את כלל הדיירים. מס' יח"ד התוכנית אישרה בניית 4 יח"ד - בבקשה הנוכחית מבוקשות 6 יח"ד, לא ניתן לאשר, נדרש לצמצם את מספר יח"ד המוצעות ובהתאם לכך לעדכן את אישור מחלקת הסדרי תנועה. במידה ותבוקש הקלה מתאימה יידרש לבחון את מס' יח"ד שניתן להוסיף- תוספת 20% מיח"ד המותרות = תוספת יח"ד אחת בלבד. מספר קומות מבוקשות 4 קומות מעל קומת מרתף- לפי סעיף 9 א (14) הבניה בגג לא נועדה להרחבה " תוספת בניה בגג (במפלס +8.59) לשם הגבהת חדר מדרגות מאושר", מהוראות התוכנית נראה כי שטח זה אינו מיועד להקמת קומת מגורים מלאה כפי המבוקש וזאת בכפוף להתייעצות שבוצעה מול מחלקת התכנון עם ר"צ שלום כהן, במידה ומעוניינים בתכנון המוצע בהרמוניקת הדיון יש לפרסם הקלה לתוספת קומה כפי הנדרש. בנוסף, קיים פרוט בסעיף 9 (11), 9 (12), 9 (13) לגבי אופן תוספות והרחבות הבניה שאושרו במסגרת התוכנית ומהם ניתן להסיק כי התוכנית אישרה סה"כ 3 קומות. בנוסף עפ"י תוכנית קודמת החלה על המגרש- מס' תוכנית 3802, ניתן היה לאשר סה"כ 2 קומות, נדרש לתקן את ההרמוניקה בהתאם למפורט. הוראות בינוי		
---	--	--

הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה ללא סיתות אסורה- יש לציין סוג חיפוי אבן בהתאם למותר. בניין, מדרגות להריסה עפ"י סעיף 11 : "הבניינים והמדרגות המתוחים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לפי כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר"- יש לבצע את ההריסה המוצגת בבקשה בחזית מערבית לפני תחילת עבודות. יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג ההרמוניקה.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 6429 תחילת תוקף : 08/12/2005 ייעוד הקרקע : אזור מגורים מיוחד תוכניות כפופות 3802 התוכנית כפופה לתוכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התוכנית החלה בחלקה הנדונה התוכנית לא כוללת סטייה ניכרת. נספח בינוי קיים נספח בינוי מפורט שותק, הבקשה מבוקשת בשונה מנספח בינוי, נדרש לפרסם על כך הקלה. קווי בניין	25/01/2024	חוות דעת תכנונית

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש 2023/6218.00 מיום : 18/07/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. הבניה המוצעת הינה בתוך תחום קווי הבניין, לא בוקשו הקלות כלשהן. מספר קומות מבוקשות 4 קומות מעל קומת מרתף- לפי סעיף 9 א (14) הבניה בגג לא נועדה להרחבה " תוספת בניה בגג (במפלס +8.59) לשם הגבהת חדר מדרגות מאושר", מהוראות התוכנית נראה כי שטח זה אינו מיועד להקמת קומת מגורים מלאה כפי המבוקש וזאת בכפוף להתייעצות שבוצעה מול מחלקת התכנון עם ר"צ שלום כהן, במידה ומעוניינים בתכנון המוצע בהרמוניקת הדיון יש לפרסם הקלה לתוספת קומה כפי הנדרש. בנוסף, קיים פרוט בסעיף 9 (11), 9 (12), 9 (13) לגבי אופן תוספות והרחבות הבניה שאושרו במסגרת התוכנית ומהם ניתן להסיק כי התוכנית אישרה סה"כ 3 קומות. בנוסף עפ"י תוכנית קודמת החלה על המגרש- מס' תוכנית 3802, ניתן היה לאשר סה"כ 2 קומות, נדרש לתקן את ההרמוניקה בהתאם למפורט. גובה הגובה המרבי של הבניין המוצג בנספח הבינוי הינו 11.50 מ', הגובה המבוקש תואם למותר, ניתן לאשר. מס' יח"ד התוכנית אישרה בניית 4 יח"ד - בבקשה הנוכחית מבוקשות 6 יח"ד, לא ניתן לאשר, נדרש לצמצם את מספר יח"ד המוצעות ובהתאם לכך לעדכן את אישור מחלקת הסדרי תנועה. במידה ותבוקש הקלה מתאימה יידרש לבחון את מס' יח"ד שניתן להוסיף- תוספת 20% מיח"ד המותרות = תוספת יח"ד אחת בלבד. הוראות בינוי הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה ללא סיתות אסורה- יש לציין סוג חיפוי אבן בהתאם למותר. שלביות ביצוע 1.תתאפשר בניה של כל בניין בנפרד- הבניה מבוקשת בבניין מס' 3, ניתן לאשר. 2.הבניה של כל בניין תבוצע בהינף אחד, בלבד לא תותר בניה בשלבים- עומדים במותר וניתן לאשר. בניין, מדרגות להריסה עפ"י סעיף 11 : "הבניינים והמדרגות המתוחים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לפי כל		
--	--	--

תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר"י- יש לבצע את ההריסה המוצגת בבקשה בחזית מערבית לפני תחילת עבודות. תנאים למתן היתר בניה, סעיף 9 (ג) : תנאי למתן היתר בניה הוא העברת השטחים המיועדים לדרכים ע"ש העירייה ללא תמורה. קווי הדרך יסומנו עפ"י הקבוע בתב"ע מאושרת 3802. השטחים יועברו כשהם פנויים מכל בינוי (מדרכות, גדרות, מבנים, וכו'). כל מגרש יספק את פתרון החניה בתחומו : יש להרוס את המדרגות והגדר להריסה אשר במגרש מס' 1 לפני קבלת היתר הבניה. -לעת מתן היתר בניה תוגש תוכנית פיתוח שטח מפורטת המראה : א. אפשרויות הגישה הזמנית והמתוכננות אל המגרשים. ב. פתרונות חניה המתאימים למצב קיים ולמצב מתוכנן של שני הכבישים הגובלים. ג. תוכנית חניה מפורטת. ד. עבודות בתחום הדרכים כפי שיקבע לעת הוצאת ההיתר. זכויות בניה מותרות למימוש עפ"י תוכנית 6429 : ניתן לאשר בניה במפלס ה-0.00 ומעליו- עיקרי- קיים 340.00 מ"ר ומוצע 321.00 מ"ר- סה"כ 661.00 מ"ר עיקרי, מוצע 666.71 מ"ר שטח החורג מזכויות הבניה שניתן לאשר, נדרש לצמצם. שירות- קיים 58.98 מ"ר ומוצע 10.67 מ"ר- סה"כ 69.65 מ"ר שירות, מוצע 98.44 מ"ר שטח החורג מזכויות הבניה שניתן לאשר, נדרש לצמצם. פרוט המבוקש לפי קומות : תוכנית קומת קרקע מפלס +0.00 - (730.90) מבוקשות 2 יח"ד חדשות, בשונה מנספח בינוי- עפ"י הנספח מפלס זה נועד למקלט ולכניסה לבניין, וזאת בהסתמך על הפונקציות שאושרו בעבר במפלס זה. התוכנית החלה אישרה 4 יח"ד סה"כ, והשינוי המוצע מייצר תוספת 2 יח"ד מעבר למותר- נדרש לפרסם הקלה לתוספת המבוקשת בכפוף למותר במסגרת חוק תכנון ובניה, כפי		
--	--	--

המפורט בסעיף יח"ד. כמו"כ, נדרש להציג מידות פנים, ריהוט בסיסי. יש להציג פילרים של תקשורת וגז, ציון חומרי גמר, גדר בגבולות המגרש ומפלסי גבהים במגרשים הסמוכים לבקשה- נדרש להשלים. תוכנית קומה א' מפלס 3.12 + (734.02) תוכנית קומה ב' מפלס 6.24 + (737.14) במפלסים אלו קיימות 2 יח"ד בכל קומה- סה"כ 4 יח"ד. מבוקש להוסיף ממ"דים לכל יח"ד- נדרש להציג אישור קונסטרוקטור כי הריסת חדרים אלו והפיכתם לממ"ד לא יפגע בחוזק הבניין הקיים. בנוסף, מוצגות מרפסות זיז מקורות בחזית מזרחית, מרפסת זיז לכל דירה המוצגת כ"קיימת"- בהיתר המקורי אושרו 4 מרפסות זיז בקומה ב', נדרש לתקן ולהציג את ההרמוניקה בהתאם. בחזית צפונית מבוקש חדר בשטח של 16.34 מ"ר בכל מפלס, תואם נספח בינוי, יש לציין יעוד ודלת גישה מהבניה הקיימת. תוכנית קומת גג מפלס 9.36 + (740.26) במפלס זה מוצע מפלס נוסף לדירה מס' 5, התכנון אינו כולל מדרגות פנימיות לגישה, נדרש להוסיף. במידה ומוצעת יח"ד נוספת יש לציין זאת כראוי, אולם, כפי שפורט לא ניתן לאשר יח"ד נוספות בבניין זה- יש להציג את התכנון המוצע כראוי בהרמוניקה המתוקנת. בנוסף, יש להציג פתח עליה לגג המשותף ע"י סולם למערכות הטכניות המשמשות את כלל הדיירים. יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג ההרמוניקה.		
---	--	--

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

4	אישור שירותי הכבאות
5	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
6	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
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	תנאי להיתר בניה- הגשת נספח תנועה חתום ע"י תוש"ה.
13	תנאי להוצאת היתר בניה קבלת החלטת האגף בנושא ביצוע דרך הגישה.
14	תנאי להוצאת היתר בניה 'הא רישום תצ"ר.

המלצת האגף **לדחות במתכונת המוצעת**

הבקשה מובאת לדיון נוסף בהתאם להחלטת עו"ד נויה גבע וזאת על בסיס החלטה שהתקבלה בבית המשפט בעקבות עתירה מנהלית שמהותה נדון ההיבט הקנייני של הבעלים לקרקע-

"חוות דעתה של נויה היא שנראה שבמקרה זה, שהוא יוצא מגדר הרגיל, ולאור הנסיבות המיוחדות של המקרה, ובלי לקבוע מסמרות בשאלת הבעלות, נראה כי ישנם די תימוכין קניינים לצורך קידום הבקשה להיתר"

רקע לבקשה-

הבקשה להיתר שבנדון נדחתה במתכונת המוצעת בשל העדר תימוכין קניינים ונדרש ממנו להוסיף את מספר הזיהוי לנסח הרישום.

במרוצת השנתיים האחרונות, מבקש ההיתר ניהל שלושה הליכים בערכאות השונות, שהתוצאה של האחרון בהם היה פסק דין בהסכמה לפיו העותר ימציא לאגף הרישוי את כל המסמכים שבידיו, התומכים לטענתו בקשר בין זהות מי שרשום כבעליה של החלקה בנסח הרישום לבין מי שמכר לעותר לטענתו את הזכויות בחלקה. עוד נקבע כי על רשות הרישוי או הוועדה המקומית (לפי העניין) לקבל החלטה חדשה בשאלה האם לאפשר לעותר להמשיך בהליכי הרישוי או לא.

ב"כ העותר, עו"ד סאמי ארשיד, העביר לאגף הרישוי את המסמכים הנוספים, שהועברו לבדיקתה של נויה גבע שייצגה בכל שלושת ההליכים שהתקיימו כאמור.

הבקשה נדונה בתאריך 12/02/2024 והוחלט להוריד מסדר יום לבדיקה מקצועית נוספת, לבדיקת זכויות והליכים בתיק זה.

לאור החלטה זו, הבקשה הופנתה לבחינה המקצועית של חו"ד נויה גבע.

בתאריך 27/05/2024 התקבלה חו"ד מפורטת של עניין השתלשלות הבעלויות והחוסרים הנדרשים להשלמת תמונת הבעלויות.

לאחר השלמת המסמכים הנדרשים וקבלת אישור מעו"ד נויה גבע יהיה ניתן לבחון רישויית ומקצועית את התכנון המבוקש, כעת, הבקשה מובאת לדיון על בסיס החלטה זו, אולם, מההיבט הרישוי טרם התבצע תיקון והגשת הרמוניקה מתוקנת וההחלטה עומדת בעינה.

להלן התייחסות לבקשה מבחינת רישוי :

המלצת אגף הרישוי הינה לדחות במתכונת המוצעת כיוון שבוקשה בניה מעבר לזכויות הבניה המותרים עפ"י תוכנית, מבוקשות 6 יח"ד כאשר בפועל מותר רק 4 יח"ד וכן מבוקשת קומה נוספת מעבר למאושר בתוכנית בסעיף 9 בו מצוין פרוט הבינוי שניתן לאשר עבור כל בניין- נדרש לפרסם הקלה לבניה בשונה מנספח בינוי, תוספת קומה ותוספת יח"ד במסגרת המותר.

זכויות בניה מותרות למימוש עפ"י תוכנית 6429-

עפ"י התוכנית התקפה ניתן לאשר בניה במפלסים מעל ה-0.00

עיקרי- קיים 340.00 מ"ר ומוצע 321.00 מ"ר- סה"כ 661.00 מ"ר עיקרי, מוצע 666.71 מ"ר שטח החורג מזכויות הבניה שניתן לאשר, נדרש לצמצם.

שירות- קיים 58.98 מ"ר ומוצע 10.67 מ"ר- סה"כ 69.65 מ"ר שירות, מוצע 98.44 מ"ר שטח החורג מזכויות הבניה שניתן לאשר, נדרש לצמצם.

פרוט המבוקש לפי קומות :

תוכנית קומת קרקע מפלס $+0.00$ - (730.90)

מבוקשות 2 יח"ד חדשות, בשונה מנספח בינוי- עפ"י הנספח מפלס זה נועד למקלט ולכניסה לבנין, וזאת בהסתמך על הפונקציות שאושרו בעבר במפלס זה.

התוכנית החלה אישרה 4 יח"ד סה"כ, והשינוי המוצע מייצר תוספת 2 יח"ד מעבר למותר- נדרש לפרסם הקלה לתוספת המבוקשת בכפוף למותר במסגרת חוק תכנון ובניה, כפי המפורט בסעיף יח"ד.

כמו"כ, נדרש להציג מידות פנים, ריהוט בסיסי.

יש להציג פילרים של תקשורת וגז, ציון חומרי גמר, גדר בגבולות המגרש ומפלסי גבהים במגרשים הסמוכים לבקשה- נדרש להשלים.

תוכנית קומה א' מפלס $+3.12$ (734.02)

תוכנית קומה ב' מפלס $+6.24$ (737.14)

במפלסים אלו קיימות 2 יח"ד בכל קומה- סה"כ 4 יח"ד.

מבוקש להוסיף ממ"דים לכל יח"ד- נדרש להציג אישור קונסטרוקטיבי כי הריסת חדרים אלו והפיכתם לממ"ד לא יפגע בחוזק הבניין הקיים.

בנוסף, מוצגות מרפסות זיז מקורות בחזית מזרחית, מרפסת זיז לכל דירה המוצגת כ"קיימת"- בהיתר המקורי אושרו 4 מרפסות זיז בקומה ב', נדרש לתקן ולהציג את ההרמוניקה בהתאם.

בחזית צפונית מבוקש חדר בשטח של 16.34 מ"ר בכל מפלס, תואם נספח בינוי, יש לציין יעוד ודלת גישה מהבניה הקיימת.

תוכנית קומת גג מפלס $+9.36$ (740.26)

במפלס זה מוצע מפלס נוסף לדירה מס' 5, התכנון אינו כולל מדרגות פנימיות לגישה, נדרש להוסיף.

במידה ומוצעת יח"ד נוספת יש לציין זאת כראוי, אולם, כפי שפורט לא ניתן לאשר יח"ד נוספות בבנין זה- יש להציג את התכנון המוצע כראוי בהרמוניקה המתוקנת.

בנוסף, יש להציג פתח עליה לגג המשותף ע"י סולם למערכות הטכניות המשמשות את כלל הדיירים.

מס' יח"ד התוכנית אישרה בניית 4 יח"ד - בבקשה הנוכחית מבוקשות 6 יח"ד, לא ניתן לאשר, נדרש לצמצם את מספר יח"ד המוצעות ובהתאם לכך לעדכן את אישור מחלקת הסדרי תנועה.

במידה ותבוקש הקלה מתאימה יידרש לבחון את מס' יח"ד שניתן להוסיף - תוספת 20% מיח"ד המותרות = תוספת יח"ד אחת בלבד.

מספר קומות

מבוקשות 4 קומות מעל קומת מרתף - לפי סעיף 9 א (14) "הבניה בגג לא נועדה להרחבה תוספת בניה בגג (במפלס +8.59) לשם הגבהת חדר מדרגות מאושר" - מהוראות התוכנית נראה כי שטח זה אינו מיועד להקמת קומת מגורים מלאה כפי המבוקש וזאת בכפוף להתייעצות שבוצעה מול מחלקת התכנון עם ר"צ שלום כהן, במידה ומעוניינים בתכנון המוצע בהרמוניקת הדיון יש לפרסם הקלה לתוספת קומה כפי הנדרש.

בנוסף, קיים פרוט בסעיף 9 (11), 9 (12), 9 (13) לגבי אופן תוספות והרחבות הבניה שאושרו במסגרת התוכנית ומהם ניתן להסיק כי התוכנית אישרה סה"כ 3 קומות.

בנוסף עפ"י תוכנית קודמת החלה על המגרש - מס' תוכנית 3802, ניתן היה לאשר סה"כ 2 קומות, נדרש לתקן את ההרמוניקה בהתאם למפורט.

הוראות בינוי

הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה ללא סיתות אסורה - יש לציין סוג חיפוי אבן בהתאם למותר.

בניין, מדרגות להריסה עפ"י סעיף 11

"הבניינים והמדרגות המתוחים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לפי כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר" - יש לבצע את ההריסה המוצגת בבקשה בחזית מערבית לפני תחילת עבודות.

בעלויות ותימוכין קנייניים

בהתאם לחו"ד עו"ד נויה גבע המפורטת לעיל.

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

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 01/03/2026 - יב אדר תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/28
מספר בקשה	<u>2025/0312.00</u>
מספר סידורי	<u>30</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, התקנת מעלית פנימית, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בנייה כולל ח.מחוזק + מעלתי פנימי + מרפסות גג
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	שייקה מרדכי
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות אטיאס קמיל זקלין
מתכנן השלד	כהן אברהם
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	23

כתובת האתר

שחראי 23, בית וגן

גוש	חלקה	בשלמות
30166	256	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
11266א	תחילת תוקף	05/11/2010	1	מגורים א	3385
2673	תחילת תוקף	06/08/1989	26	אזור מגורים 4 מיוחד	3371
4335	תחילת תוקף	24/12/1992	26	אזור מגורים 4 מיוחד	3371

תאור הבקשה

היתר מקורי

בהיתר מקורי 1990/0704 שיצא ב 1993 מאושר שטח עיקרי בסך 2564,55 מ"ר.

מהות הבקשה :

הרחבת דירה אחת קיימת ב 2 קומות עליונות ע"ח 5% להרחבת דירת גג + חדר מחוזק.

הבקשה לא מהווה תוספת קומות.

הבקשה מהווה לא תוספת יח"ד.

הבקשה כוללת מרפסות גג .

הבקשה לא כוללת תוספת חניות.

הבקשה לא כוללת תוספת מעלית.

התקבלה התנגדות אחת.

מידע קודם

מתאריך	
01/02/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
בבית וגן רח' שחראי 23 בבניין בן 8 קומות בבנייה מדורגת בן 23 יח"ד מבוקשת הרחבת דירה אחת קיימת ב 2 קומות עליונות ע"ח 5% להרחבת דירת גג + חדר מחוץ. תב"ע כפופה למתאר, בתוקף מ 2010 אזור מגורים 'א' קיים נספח בינוי מפורט מחייב חלקית בנושאים הבאים : קוי בניין, מס' יח"ד, גובה בנייה מרבי, מס' קומות, שטחי בנייה. הקלות לא מבקשים הקלות.	

הבנייה לא תואמת לנספח הבינוי ומבוקשת ע"ח תוספת 5% להרחבת דירות גג.. לא פורסמה הקלה מנספח הבינוי למרות היותה מאושרת ב 2010 , ונתונים מחייבים שהבקשה לא תואמת להם. חוות דעת עיצובית / מהנדס העיר : התקבלה חוות דעת מנהל האגף יואל שבת מצ"ב : " התוספות הנ"ל למעשה מפרות את המופע האדריכלי והסימטרי של הבניין וע"כ אין כאן שיפור אדריכלי כמובן באם השכנים יצטרפו לבקשה אזי הבקשה תיבחן בחיוב" התנגדויות התקבלה התנגדות אחת. טענות המתנגד : הצללה והסתרת נוף. עקב דחיית הבקשה דיון בהתנגדות מתייתר. המלצת האגף : לדחות את הבקשה. לפי מצויין לעיל, אין אישור בעל סמכות מה"ע להחרבת דירת גג אחד. היה ותוגש הבקשה עם הצטרפות דיירים נוספים, ניתן יהיה לשקול ייתכנות פעם נוספת. לציין כי תוספת 5% להרחבת דירת גג נוכח קיום נספח בינוי מפורט מחייבת פרסום הקלה ממנו. תוקפה של החלטה זו היא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/השלמת תנאים מרחביים. יודגש 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 : א11266 תחילת תוקף :	29/01/2026	חוות דעת תכנונית

05/11/2010 ייעוד הקרקע: אזור מגורים א התכנית כפופה לתכנית מתאר תכניות כפופות : 2673 ,4335 סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה אין נספח בינוי קיים נספח בינוי מפורט הינו מנחה למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים : קוי בניין, מס' יח"ד, גובה בנייה מרבי, מס' קומות, שטחי בנייה. הבנייה לא תואמת לנספח הבינוי ומבוקשת ע"ח תוספת 5% להרחבת דירות גג.. לא פורסמה הקלה מנספח הבינוי למרות היותה מאושרת ב 2010. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום : 25/30/03 ע"י המח' למידע תכנוני. לא נמצאה חריגה מקוי הבניין המאושרים. מספר קומות מס קומות מותר עפ"י התכנית : 4 מעל הכניסה הקובעת 3 מס' קומות מוצע : 0 לא נמצאה חריגה ממספר הקומות המותר. מספר יחידות דיור מס יח"ד מותר עפ"י התכנית : 23 לא מבוקשת תוספת יח"ד. שטחי בניה – שטחים עיקריים		
--	--	--

שטח עיקרי מוצע בבקשה 20,53 מ"ר. שטח עיקרי מותר מכוח התכנית: 2559 מ"ר. מלאו זכויות הבנייה נוצלו בעת הקמת הבניין לפי היתר מקורי. הבקשה מוצעת ע"ח תוספת 5% להרחבת דירות גג.. שטחי בניה – שטחי שרות שטחי שירות מוצעים בבקשה ממ"דים בסך : 20,74 מ"ר שטחי שירות מותרים מכוח התכנית : 238,92 מ"ר. מוצע חדר מחוזק במידות תקניות. לא הוצג חישוב יתרת שטחי השרות לטובת הבנייה המוצעת. הסכמות ותימוכין קנייניים לדירת המבקש מוצמדים שטחי קרקע, מרפסת גג וחנייה. הבקשה מוצעת בשטח מרפסת גג ולא מחייבת הסכמת השכנים. התנגדויות התקבלה התנגדות אחת של שכן שטוען על הצללה והסתרת נוף. עקב דחיית הבקשה דיון בהתנגדות מתייתר. מרחבים מוגנים מוצע חדר מחוזק בבליטה מהחזית הקיימת. מאחר והבקשה נדחת בהתאם לחו"ד בעל סמכות מה"ע מנהל האגף, לא ניתן לאשרו. חוות דעת עיצובית / מהנדס העיר : התקבלה חוות דעת מנהל האגף יואל שבת מצ"ב : " התוספות הנ"ל למעשה מפרות את המופע האדריכלי והסימטרי של הבניין וע"כ אין כאן שיפור אדריכלי . כמובן באם השכנים יצטרפו לבקשה אזי הבקשה תיבחן בחיוב"		
--	--	--

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

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

בבית וגן רח' שחראי 23

בבניין בן 8 קומות בבנייה מדורגת בן 23 יח"ד

מבוקשת הרחבת דירה אחת קיימת ב 2 קומות עליונות ע"ח 5% להרחבת דירת גג + חדר מחוזק.

תב"ע

כפופה למתאר, בתוקף מ 2010

אזור מגורים 'א

קיים נספח בינוי מפורט מחייב חלקית בנושאים הבאים : קוי בניין, מס' יח"ד, גובה בנייה מרבי, מס' קומות, שטחי בנייה.

הקלות

לא מבקשים הקלות.

הבנייה לא תואמת לנספח הבינוי ומבוקשת ע"ח תוספת 5% להרחבת דירות גג..

לא פורסמה הקלה מנספח הבינוי למרות היותה מאושרת ב 2010 , ונתונים מחייבים שהבקשה לא תואמת להם.

חוות דעת עיצובית / מהנדס העיר :

התקבלה חוות דעת מנהל האגף יואל שבת מצ"ב :

" התוספות הנ"ל למעשה מפרות את המופע האדריכלי והסימטרי של הבניין וע"כ אין כאן שיפור אדריכלי

כמובן באם השכנים יצטרפו לבקשה אזי הבקשה תיבחן בחיוב"

התנגדויות

התקבלה התנגדות אחת. טענות המתנגד : הצללה והסתרת נוף. עקב דחיית הבקשה דיון בהתנגדות מתייתר.

המלצת האגף : לדחות את הבקשה.

לפי מצויין לעיל, אין אישור בעל סמכות מה"ע להחרבת דירת גג אחד.

היה ותוגש הבקשה עם הצטרפות דיירים נוספים, ניתן יהיה לשקול ייתכנות פעם נוספת.

לציין כי תוספת 5% להרחבת דירת גג נוכח קיום נספח בינוי מפורט מחייבת פרסום הקלה ממנו.

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

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