

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/03/2026 - כז אדר תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/15
מספר בקשה	<u>2024/0508.01</u>
מספר סידורי	<u>1</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	עבודות הריסה, בניה חדשה / בניין חדש, התחדשות עירונית - פינוי בינוי
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים, בנין ציבורי, מסחר, שטח ציבורי פתוח
מהות בקשה	התחדשות עירונית ברחוב קוסטה ריקה 14-16 - הקמת מבנה חדש ל-117 יחידות דיור, מסחר, תעסוקה, מרפאות, ומבני ציבור.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חברה הבית בגנים מקבוצת בית ירושלמי
עורך הבקשה	אדריכל וייסבאום מטיאס
מתכנן השלד	טרכטנברג גבריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

קוסטה ריקה 14-16, עיר גנים

גוש	חלקה	בשלמות
30439	61	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
986067	תחילת תוקף	03/10/2023			

תאור הבקשה

בשכונת קריית מנחם רחוב קוסטה ריקה 14-16, מבקשים במסגרת פרויקט התחדשות עירונית לפינוי בינוי. פינוי והריסת מבנים קיימים ובניית מבנה חדש המשלב בינוי למגורים, מבני ציבור לגני ילדים וטיפת חלב, מסחר ופיתוח שצ"פ בתא שטח 2 על פי תב"ע 986067.

המבנה בן 24 קומות מעל 6 קומות ת"ק משותפות, סה"כ 116 יח"ד.

במקום התקבל היתר לחפירת המגרש מתאריך 30.09.2025, בתיק 2024/508.

מסמכי התכנית :

במקום חלה תכנית בסמכות מחוזית 986067 אשר הופקדה מיום 30.08.2022 ותחילת תוקפה הינו מיום

13.09.2023

סעיף סטייה ניכרת 4.1.2 ד' לעניין: קווי בניין, מס' קומות, שימושים למבני ציבור, ניווד שטחים.

פרסום:

לא בוצע פרסום לבקשה במסגרת פתיחת התיק.

פירוט הבניה המוצעת:

קומה 6-:

מוצעת קומה חלקית לאחסנה וחללים טכניים

קומה 5-1:

מוצעות 5 קומות חניון, אחסנה וחללים טכניים תת קרקעים המתפרשים על תא שטח 1 המיועד למגורים ומתחת לתא שטח 2 בייעוד שצ"פ.

תכנית קומת קרקע:

מוצעת חזית מסחרית ולובי כניסה למגורים מרחוב קוסטה ריקה,

מוצע מועדון דיירים וחללים טכניים. חלקו הצפוני של המגרש הינו תת"ק בהתאם לטופוגרפיה ובו מוצע חדר טרפו.

תכנית קומת גלריה:

מוצעת קומה לטיפת חלב וגלריה לקומת המסחר, במפלס זה מוצעת הכניסה לחניון מהשצ"פ.

תכנית קומה 1:

מוצעות 3 יח"ד בקומה וגן ילדים עם חצר.

תכנית קומה 2:

מוצעות 4 יח"ד בקומה כאשר לאחת מהן מוצעת דיורית.

תכנית קומה 3-6 :

מוצעות 6 יח"ד בקומה כאשר לאחת מהן מוצעת דיורית.

תכנית קומה 7-13 :

מוצעות 6 יח"ד בקומה

תכנית קומה 14-21 :

מוצעות 5 יח"ד בקומה

תכנית קומה 22 :

מוצע מפלס תחתון ל- 3 דירות דופלקס.

תכנית קומה 23 :

מוצעת גלריה לדירות – יש לתכנן גלריות בשטח 50% מגודל הקומה.

קומת גג :

מוצע גג בטון שטוח עם יציאה מחדר המדרגות וחדרים טכניים.

הגישה לקומות מגרעין המדרגות והמעליות המקשר בין כל קומות הבניין.

סה"כ 116 יח"ד

סטייה ניכרת :

הוראות התכנית בסעיף 4.1.2 ד' קובע סטייה ניכרת לעניין :

קווי בניין.

מס' קומות

שימושים

ניוד שטחים

להלן פירוט לסעיפים הנ"ל:

מיקום/קווי בניין - סטיה ניכרת

סעיף 4.1.2 ד' 1 " קוי הבנין המפורטים בתשריט הינם מירביים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת.

סעיף 4.1.2 ה קווי הבניין הינם בהתאם למסומן בתשריט

קו בניין תת קרקעי הינו עבור קומת המסד ועבור השטחים שמתחת למפלס הכניסה הקובעת

תותר הצבת מתקנים מתקנים טכניים מחוץ לקווי בניין בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו

המוצע מבוקש בתחום קווי הבניין המותרים, קומות תת"ק מוצעות עד לקו בניין אפס מוצעת חצר לגן הילדים בגלריית קומת מסד עד לגבול המגרש- כמותר בקומת מסד.

מס' קומות- סטיה ניכרת

סעיף 4.1.2 ד' 2 " מספר הקומות המרבי כמצויין במסמכי התכנית הינו מחייב, כל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת

ע"פ טבלה 5 מותר 21 קומות מעל הכניסה+ קומה בזכויות מותנות+ 2 קומות למבני ציבור ו6 קומות מתחת לכניסה

הערה 5 לטבלה- נמדד מעל קומת המסחר. לא כולל יציאת חדר מדרגות לגג וקומה טכנית

מותרת תוספת קומה בזכויות מותנות- הערה 11 לטבלת השטחים- מעל 21 זכויות הבנייה בשורה זו הן "זכויות מותנות" שהקמתן תהיה מותנית בהקמת קרן תחזוקה, ומימושן יהיה בכפוף להנחיות המיוחדות המפורטות בסעיף 6.4.1 להוראות התכנית.

ע"פ נספח הבינוי מותר 23 קומות מעל הקרקע כולל קומת מסחר וקומת מגורים מותנית.

סעיף 4.1.2 א' " בתא שטח 1 תותר בניית מבנה אחד בן 21 קומות מגורים מעל קומות מסחר וכולל הפרשות המבונות".

מוצעת קומת מסחר עם גלריה ומעליה 22 קומות ובאזור מבני הציבור 23 קומות- כמותר.

שימושים- סטיה ניכרת

סעיף 4.1.2 ד' 3 " השימושים למבני הציבור והשטחים המסחריים בקומת הקרקע יהיו מחייבים, כל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת

סעיף 4.1.2 א' 4 " בשטח המסומן בנספח הבינוי באות a בצבע חום המצוי במפלס +3.40 של

הבניין והיקפו 250 מ"ר אשר יבנה על ידי היזם ברמת מעטפת יותר שימוש לטיפת חלב בלבד

בשטח המסומן בנספח הבינוי באות b בצבע חום המצוי במפלס +6.90 של הבניין והיקפו 130 מ"ר אשר יבנה

על יד היזם ברמת מעטפת יותר שימוש לגן ילדים בלבד.

שטח זה מיועד גם להפקעה ויחולו עליו הוראות סעיף 6.9 להלן. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה משימוש זה תהא סטייה ניכרת"

מוצעת טיפת חלב במפלס +2.90 בגב הקומה , מוצע שטח לגני ילדים במפלס +6.55 , התקבל אישור מח' מבני ציבור לתכנון המוצע, הבינוי מוצע בפריסה שונה מהמוצג בנספח הבינוי.

סעיף 4.1.2 א' 5 " בחזית הצפונית במפלס הרחוב יחויבו שטחי מסחר ושטחי ציבור, בהתאם למופיע בנספח הבינוי ובהתאם לשטחים המצויינים בטבלה 5" מוצעת חזית מסחרית לכיוון רח' קוסטה ריקה- על חלקה של החזית בשונה מהמוצג בנספח הבינוי.

סעיף 4.1.2 א' 7 " יותר שינוי למיקום ההפרשות המבונות באישור מהנדס העיר או מי מטעמו"

התקבל אישור אד' העיר לתכנון המוצע.

ניוד שטחים- סטייה ניכרת

סעיף 4.1.2 ד' 4 "ניוד שטחי מסחר ו/או שטחים ציבוריים לטובת מגורים יחשב סטייה ניכרת" לא מוצע ניוד שטחים בין השימושים.

מרפסות

סעיף 4.1.2 א' 2 "יותר מרפסות זיזיות הבולטות ממישור הבניין ומרפסות סוכה וזאת במסגרת כוללנית ואחידה הפתרון העיצובי של המרפסות הזיזיות יהא טעון אישור מהנדס העיר או מי מטעמו" מוצעות מרפסות זיז מקורות ולא מקורות בבקשה- התקבל אישור אד' העיר לתכנון.

סעיף 4.1.2 א' 3 " שטחי מרפסות מקורות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5 לא יותר ניוד שטחי מרפסות לשטחי שימושים אחרים בבניין".

דיורית

סעיף 4.1.2 א' 9 " תותר הכללת דיורית כהגדרתה בתוכנית זו, עד 20% ממספר יחידות הדיור בתוכנית. הדיורית תיכלל בהיתר הבניה המקורי של יחידת הדיור" מוצעות 12 דיוריות לדיורות בקומות 2-6 מותר 102 יח"ד ו- 5 יח"ד בזכויות מותנות- מוצע כמותר

גג

סעיף 4.1.2 ו' "הקולטים לדודי שמש יוצבו כחלק אינטגרלי מתכנון המעקה או הגג תותר הצבת גנרטור, מאגרי מים, מתקנים טכניים או כל חדר טכני אחר בגג המבנה הפתרון התכנוני לאמצעי הסתרת המתקנים טעון אישור מהנדס העיר או מי מטעמו" מוצעים קולטי שמש על הגג ומתקנים טכניים- התקבל אישור אד' העיר לתכנון המוצע.

שצ"פ

סעיף 4.2.1 מגדיר שימושים מותרים בשצ"פ " מעל הקרקע: שטחים מגוונים מרוצפים, מדרגות פיתוח, מצללות, מתקני משחקים ויציאות מילוט מהחניון

מתחת לקרקע: חניון תת קרקעי, מחסנים ושטחים טכניים"

מוצע פיתוח שצ"פ במפלס הקרקע וכניסה לחניון תת"ק – בתת"ק מוצע חניון וחללים טכניים כמותר

סעיף 4.2.2 א' " תותר יציאת מילוט מהחניון בתחום השצ"פ בהתאם לדרישות כיבוי אש"

גובה הבינוי

מותר ע"פ טבלה 5 : 80.4 + מעל הכניסה הקובעת ובמימוש זכויות מותנות 83.90 +

הערה 4 לטבלת השטחים- תותר גמישות של 150 ס"מ בגובה המירבי של המבנה וכן במפלס ה 0.00 גובה זה לא כולל יציאת חדר מדרגות לגג וקומה טכנית..

ע"פ נספח הבינוי מותר : 83.90 + ומעליו חדר גג עד גובה 90.90 +

מוצע : 828.10 + פ.ב. המהווה גובה +84.60 (הגבהה של 70 ס"מ) ומעליו חדר גג עד לגובה 88.59 + במסגרת הגמישות המותרת.

שטחי בניה

מגורים עיקרי ע"ק מותר (כולל זכויות מותנות) : 9580 מ"ר מוצע : 9,580? מ"ר

מגורים שרות ע"ק מותר : 4540 מ"ר ע"ק מוצע : 4,545.8? מ"ר מתוכם 587.60 מ"ר שטחי הגדלת ממ"ד נותרו : 581? מ"ר

הערה 1,9 לטבלת השטחים- פרויקט זה תוכנן לפי 12 מ"ר ממ"ד ליח"ד ככל ויופחת מספר יח"ד ו/או יוצע פתרון מיגון ע"י ממ"קים ניתן יהיה לנייד שטחים אלו לשטחים עיקריים.

מגורים שרות ת"ק מותר : 8,725 מ"ר מוצע : 7761.46 מ"ר נותרו : 963.54? מ"ר

הערה 2 לטבלת השטחים-שטח זה כולל מחסנים למסחר ולמגורים למסחר. שטחים אלו ניתנים למימוש גם במגרש התלת מימדי, בתת הקרקע של תא שטח 2 בהתאם להוראות סעיף 6.4.

מבני ציבור עיקרי ע"ק מותר : 320 מ"ר מוצע : 316.78 מ"ר נותרו : 3.22? מ"ר

מבני ציבור שרות ע"ק מותר : 70 מ"ר מוצע : 75.78? מ"ר חריגה : 5.78? מ"ר

מסחר עיקרי ע"ק מותר : 265 מ"ר מוצע : 231.41 מ"ר נותרו : 33.59 מ"ר

הערה 13 לטבלת השטחים- תותר הקמת גלריה של עד 30% משטח הקומה בנוסף לשטחים המופיעים

בטבלה.

מסחר שרות ע"ק מותר : 10 מ"ר מוצע : 0 מ"ר

מרפסות מותר : 1284 מ"ר מוצע : 1667.36 מ"ר חריגה : 383.36 מ"ר

הערה 8 לטבלה- שטחים אלו הינם לפי 12 מ"ר ליח"ד עבור מרפסות מקורות, שטחי מרפסות זיזיות אינם כלולים בשטח זה והינם בנוסף על שטח זה.

מס' יח"ד

ע"פ טבלה 5 מותר 102 יח"ד + 5 יח"ד בזכויות מותנות

הערה 3 לטבלת השטחים - 20% מיח"ד יהיו דירות ששטחן עד 80 מ"ר. תותר תוספת עד 10% יח"ד ללא שינוי בשטחים ללא צורך פרסום הקלה. - סה"כ מותר תוספת 10 יח"ד

מוצע : 116 יח"ד - במסגרת המותר, יש להציג תמהיל שטחי יח"ד.

זכויות מותנות

סעיף 6.1 " הנחיות מיוחדות לזכויות "מותנות" למגורים :

1. מימוש זכויות הבניה ה"מותנות" המופיעות בטבלה 5, נתון לבחירת מגיש הבקשה להיתר

ומימושן אינו מחייב". מבוקש מימוש זכויות מותנות – יידרש לתאם ולהציג התחייבות כתנאי לקבל היתר

מי נגר

סעיף 6.7 " פתרון מי נגר יתואם לעת מתן היתר בניה יתאפשר פתרון טכני ו/או באמצעים מכניים בתיאום עם יועץ ניקוז" יש להציג פתרון לחלחול מי נגר

זיקת הנאה למעבר רכב

סעיף 6.11 " השטח המסומן בתשריט עם זיקת הנאה למעבר ברכב הינו זיקה עבור כניסת כלי רכב, לרבות כלי רכב תפעוליים, למפלסי החניה" ..

זיקות הנאה יש לסמן ע"ג תכנית הפיתוח בהתאם למוצע בתשריט.

מפלסי כניסה

ע"פ נספח הבינוי +743.50 = 0.00 מוצע +744.90 הפרש של 1.40 מ'

הערה 4 לטבלת השטחים - תותר גמישות של 150 ס"מ בגובה המירבי של המבנה וכן במפלס ה 0.00 גובה זה לא כולל יציאת חדר מדרגות לגג וקומה טכנית

מוצע במסגרת הגמישות המותרת.

מחסנים

מוצעים מחסנים בקומות התת"ק ובקומת הכניסה,

ככלל, הדרישה היא לתכנן מחסן עבור כל יח"ד, סה"כ 116 מחסנים כמספר יח"ד.

יש למספר מחסנים ולהציג תמהיל מחסנים המוכיח כי לכל דירה מתוכנן מחסן ולבטל מחסנים בע"ק, אין להציג מחסנים בשטח מעל 20 מ"ר.

שלביות ביצוע

סעיף 7.1

הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים -

תנאי להיתר בניה - הגשת תכנית פיתוח לשצ"פ ותכנון שטחי ציבור לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו

מתן היתר בניה לחלק המותנה - הצגת הסכם נאמנות

מתן טופס אכלוס- יהיה השלמת בנייה בפועל של השטחים הציבוריים המבונים ברמת מעטפת ופיתוח שצ"פ וכן פיתוח רצועת השטח שבתחום תא שטח 1 הסמוכה לקו הבניין הדרומי .

מתן תעודת גמר לחלק המותנה - הצגת אישור מהנאמן על כך שקיבל שליטה בכספי הנאמנות

בעלויות

התקבלה חתימת הבעלים "ע"י ייפוי כח- קובי לאון" במסגרת פתיחת התיק.

מידע קודם

מיתאריך	
01/03/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	המלצת המחלקה היא לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	יש לתקן את התכנית בהתאם להערות המופיעות בתכנית a ובתאור הבקשה- בתאום עם בוחן הרישוי.
25/02/2026	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 986067 תחילת תוקף : 03/10/2023 ייעוד הקרקע : בשכונת קריית מנחם בפינת רחוב קוסטה ריקה 14-16, מבקשים במסגרת פרויקט התחדשות עירונית לפינוי בינוי. פינוי והריסת מבנים קיימים ובניית מבנה חדש המשלב בינוי למגורים, מבני ציבור לגני ילדים וטיפת חלב, מסחר ופיתוח שצ"פ בתא שטח 2 על פי תב"ע 986067. המבנה בן 24 קומות מעל 6 קומות ת"ק משותפות, סה"כ 116 יח"ד. במקום התקבל היתר לחפירת המגרש מתאריך 30.09.2025, בתיק 2024/508. בכללותה הבקשה תואמת להוראות התכנית ואין מניעה לאשרה בכפוף לשינויים ובתנאים.		
--	--	--

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	2
	תשלום אגרת בניה	3
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	4
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	5
	אישור פיקוד העורף הג"א	6
	אישור שירותי הכבאות	7
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	8
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	9
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח	10
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	11
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	12

13	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
14	אישור משרד הבריאות
15	הגשת תכנית נטיעות לפיצוי נופי לשלמה דניאל – אגף שפ"ע
16	קבלת אישור הרשות להתחדשות עירונית
17	רישום תצ"ר ותמ"ר כתנאי לתעודת גמר
18	תצהיר חתום של עורך הבקשה
19	תצהיר חתום של מתכנן השלד
20	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
21	אישור המחלקה לנגישות לצורת החיבור של המגרש המיועד לבניה אל המרחב הציבורי
22	תנאי למתן היתר בניה לחלק המותנה יהא הצגת הסכם נאמנות הכולל תנאי יסוד להבטחת תחזוקה ארוכת טווח של המבנה
23	הצגת הסכם נאמנות, שמטרתה תחזוקה ארוכת טווח של המבנה, המבטיח העברת סכומי כסף לנציגות הבית המשותף מתוך קרן התחזוקה, מעת לעת במהלך חיי המבנה, לצורך ביצוע פעולות תחזוקה נדרשות
24	שיעור הכספים שיופקד בקרן התחזוקה יהיה 3.5 מיליון ש"ח סה"כ. תנאי בהליך הרישוי יהיה קביעת שיעור הכספים המדויק שיכתב בהסכם הנאמנות

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

המלצת המחלקה היא לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

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

התכנית כוללת תקנון תשריט ונספחים.

פרסום

לא בוצע פרסום בהליך פתיחת התיק.

עומק החפירה

ע"פ טבלה 5 מותר 4 קומות מתחת לכניסה הקובעת

הערה 2 לטבלת השטחים – תותר תוספת קומות תת"ק עבור שטחי חנייה ואחסנה

ע"פ נספח הבינוי מוצעות 4 קומות תת"ק עד למפלס -11.70

מוצעת חפירה בתא שטח 1 - עד מפלס -15.40 - המהווה את קומה 5-

תיקי הבניין טרם נבחנו וטרם התקבל אישור מח' הסדרי תנועה לתכנון קומות החניון ותמהיל מק"ח.

תנאי לקבלת היתר- אישור הסדרי תנועה לתיק הבניין.

מיקום/ קווי בניין

סעיף 6.8.2 "כל סטיה במספר הקומות, קוי הבניין והחזית המסחרית כפלי דרך חבורן תיחשב סטיה ניכרת, על מנת להבטיח את מופע הבינוי המוצע ואת החזית במסחרית.

ע"פ תשריט הבינוי מוצע קו בניין תת"ק בקו בניין 0

החפירה והדיפון מוצעים עד לגבולות המגרש בקו בניין אפס- במסגרת המותר.

הריסה

הבינוי הקיים מוצע להריסה ע"ג תכנית הפיתוח בהתאם למוצע בתשריט.

רצפה ראשונה

לא מוצעת רצפה ראשונה בבקשה.

נפח החפירה

יש להציג נפח חפירה ע"ג הבקשה.

דיפון וכלונסאות

בבקשה מוצגים עוגנים וכלונסאות – העוגנים חודרים למגרש שכן 28- ולחלקות דרך, לא התקבלו הסכמות שכנים ולא בוצע יידוע הציבור מתיאום מול נציג הייזם יש לשנות שיטת דיפון ללא חדירת עוגנים למגרש השכן.

פרטים

בבקשה מוצגים פרטי דיפון וכלונסאות.

אישורים שהתקבלו

חוות דעת מח' דרכים

התקבל אישור מח' דרכים בתאריך 15.09.2025 .

חוות דעת מח' איכות הסביבה

התקבל אישור מח' איכות הסביבה מתאריך 17.08.2025

עצים – אישור מח' שפ"ע

טרם התקבל אישור מחלקת שפ"ע – יש לקבל אישור שפ"ע כתנאי לקבלת היתר

בעלויות

התקבלה חתימת הבעלים "ב.י.א נכסים והשקעות" ע"ג הבקשה ע"י יפויי כח.

מידע קודם

מידע קודם	מתאריך	
בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים	01/03/2026	מומלץ לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. יש לתקן את התכנית בהתאם להערות המופיעות בתכנית a ובתאור הבקשה- הכל בתאום עם בוחן הרישוי .

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 935189 תחילת תוקף : 02/12/2023 ייעוד הקרקע : בשכונת תלפיות, פינת רחובות דרך חברון 116 – המזרחן- דרך בית לחם , בתחום תאי שטח 1-2 על פי תב"ע 935189. מבקשים היתר לחפירה דיפון, ביסוס והריסה עבור בנייה עתידית במסגרת פרויקט התחדשות עירונית לפינוי בינוי- מבנה מגורים בן 29 קומות מגורים ע"ג מסד ציבורי ומסחרי וחמש קומות חניון סה"כ 127 יח"ד. תיק הבניין נפתח ונבדק בבקרה מרחבית. הבקשה תואמת להוראות התכנית ונספחיה פרט לקווי הבניין ואין מניעה לאשרה בכפוף לשינויים ובתנאים.	23/02/2026	חוות דעת תכנונית
--	-------------------	-------------------------

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	2
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	3
	תשלום אגרת בניה	4
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	5
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	6
	אישור משרד הבריאות	7
	תנאי העברת הבקשה לגורמים(באישור יואל) - חתימת אגף נכסים	8
	תנאי להיתר יהיה לפתור את סוגיית הבינוי באזור התלת מימד ובתחום המגרש החום המופיע בהיתר המגדל 2025/342. הבינוי המוצג בהיתר זה עדיין בתאום תכנון.	9
	מבני ציבור- הצגת תחום החפירה ואת הגדר הזמנית של אתר הבניה בתכנית ובחתך	10
	מבני ציבור- תאום תכנון סופי מולנו	11
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	12

13	תצהיר חתום של מתכנן השלד
14	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
15	חוות דעת תוכנית אב לתחבורה
16	100% חתימות בעלים
17	אישור בית המודל
18	הגשת כתב התחייבות לחדירת עוגנים לתחומי החלקות בבעלות העירייה
19	אישור סופי מטעם מחלקת דרכים בהתאם לחוות דעת בשלב בקרה מרחבית
20	רישום התצ"ר
21	אישור סופי מח' דרכים
22	אישור הסדרי תנועה לתיק הבניין 2025/342
23	אישור מח' שפ"ע

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

מומלץ לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/03/2026 - כז אדר תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/15
מספר בקשה	2025/0268.00
מספר סידורי	3

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש, חפירה ומילוי
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים, בנין ציבורי
מהות בקשה	בניין מגורים חדש וכיתת גן ילדים בקומת הקרקע - סה"כ 37 יחידות דיור
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	ברכת הארץ בע"מ ברכת הארץ בע"מ
עורך הבקשה	אדריכל רכס אלי
מתכנן השלד	מהנדס הילו משה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

אביטל 8, מקור חיים

גוש	חלקה	בשלמות
30130	26	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
0920	תחילת תוקף	12/01/1961			
1054	תחילת תוקף	31/10/1968			
1277243	תחילת תוקף	28/09/2024			
1718	תחילת תוקף	08/12/1974			

תאור הבקשה

2025/268

בשכונת מקור חיים רחוב אביטל 8 על פי תב"ע 1277243 מבקשים הקמת מבנה מגורים וגן ילדים, הבניין בן 9 קומות ע"ג 4 קומת תת"ק סה"כ 37 יח"ד.

מסמכי התכנית :

במקום חלה תב"ע מס' 1277243 אשר הופקדה ביום 19.06.2024 ואושרה ביום 11.09.2024.

התכניות כוללות תשריט, תקנון ונספחים.

נספח בינוי מחייב לעניין מס' קומות מעל הכניסה הקובעת.

פרסום :

לא פורסמו הקלות במסגרת פתיחת התיק.

פרוט הבניה המוצעת :

קומה 4- מוצעת קומה חלקית לאחסנה וחללים טכניים.

קומה 3-, 2-, 1- מוצעות קומות תת"ק לשימוש חניון, אחסנה וחללים טכניים, הכניסה לחניון מוצעת דרומית מזרחית למגרש מכיוון רח' אביטל בהתאם למוצע בנספח הבינוי.

קומת קרקע- בקומה זו מוצע לובי הכניסה לבניין מחזית מזרחית- מכיוון רח' אביטל ויח"ד אחת, בקומה מוצע חלל ציבורי לשימוש גן ילדים.

קומות 1-3 מוצעות 6 יח"ד בקומה.

קומות 4-5 מוצעות 5 יח"ד בקומה.

קומה 6 מוצעות 4 יח"ד בקומה.

קומה 7 מוצעות 4 יח"ד- דופלקס בקומה.

קומה 8-מוצעת קומה עליונה לדירות דופלקס מקומה 7 .

קומה 9-מוצעת קומת גג טכני .

הגישה לקומות מגרעין המדרגות והמעלית המקשר בין כל קומות הבניין.

סה"כ 37 יח"ד

סטיה ניכרת

בסעיף 6.3 קובע סטייה ניכרת לעניין

קווי בניין

מס' קומות

גובה הבניין

להלן פירוט לסעיפים הנ"ל:

מיקום / קווי בניין- סטייה ניכרת

סעיף 6.3.1 " קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מירביים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין

יחשב כסטייה ניכרת"

סעיף 4.1.2. ד'

1. קווי הבניין הינם בהתאם מסומן בתשריט

2. קו הבניין התת קרקעי המסומן בתשריט הנו עבור שטחי הבניה הממוקמים מתחת למפלס

הכניסה הקובעת.

3. קו הבניין הרגיל הינו עבור שטחי הבניה שמעל מפלס הכניסה הקובעת.

4. תותר הצבת מתקנים טכניים מחוץ לקווי הבניין בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו

5. תותר הבלטת מרפסות עד 2 מ' מקו הבניין לצורך מרפסות סוכה במסגרת כוללנית ואחידה.

הבינוי מוצע בגבולות קווי הבניין המותרים פרט לחדר מוני מים אשר חורג מקו הבניין- יש לצמצם, מוצעת הבלטת מרפסות מקו בניין עד 2 מ'.

מס' קומות- סטייה ניכרת

סעיף 6.3.2 " מספר הקומות המרבי כמצויין במסמכי התכנית הינו מחייב, כל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת "

מותר על פי טבלה 5 : 8 קומות מעל הכניסה הקובעת

הערה 2 לטבלת השטחים "לא כולל חדרי יציאה לגג".

הערה 6 לטבלת השטחים " כולל חדרי יציאה לגג".

סעיף 4.1.2 א' " תותר הקמת מבנה בן 8 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת ומעל קומות חנייה מתחת למפלס הכניסה הקובעת".

ע"פ נספח הבינוי מותר 8 קומות מעל הכניסה הקובעת ו1 קומות מתחת לכניסה הקובעת.

סעיף 4.1.2 א' 8 " תותר הצבת גנטור, מאגרי מים, מתקנים טכניים ו/או כל חדר טכני אחר בגג המבנה, הפתרון התכנוני לאמצעי הסתרת המתקנים טעון אישור מהנדס העיר או מי מטעמו. יותר שימוש בגג לחצרות לדירות. יותרו חדרי יציאה לחצרות הגג לדירות"

מוצעות 9 קומות ע"ק ומעליהם חדר גג- יש להתאים להוראות התכנית, ניתן להציע יציאה לחצר גג בגודל מינימלי 7-10 מ'.

הערה ב' לטבלת השטחים- ב. ניתן יהיה להוסיף קומות חניה ושטחי בניה תת קרקעיים לצורכי שירות במידה ויידרשו לעת הוצאת היתר הבניה ללא צורך בהליך נוסף או הקלה.

מוצעות 4 קומות תת"ק בהתאם למוצע בנספח הבינוי.

גובה הבניה

סעיף 6.3.3 " גובה המבנה המרבי כמצויין בטבלה 5 הינו מחייב, כל הגדלה שלו תחשב כסטייה

ניכרת"

מותר ע"פ טבלה 5 : 32 מ' מעל הכניסה הקובעת

סעיף 4.1.2 א' 5 " יותר שינוי של עד 2 מ' מהגבהים המצוינים בנספח הבינוי"

מוצע : 32 + מ' מפלס גג ומעליו חדר גג עד לגובה 33.85 מ' - במסגרת המותר.

שטחי ציבור

סעיף 4.1.2 א' 2 " בשטח המסומן בנספח הבינוי באות a בצבע חום המצוי במפלס 0.00 והיקפו 128 מ"ר יבנה על יד היזם ברמת מעטפת יותר שימוש לגן ילדים בלבד, שטח זה מיועד גם להפקעה ויחולו עליו הוראות סעיף 6.5 להלן".

מוצע חלל לגן ילדים בקומת הכניסה בשטח 131 מ"ר , התקבל אישור מח' מבני ציבור לבקשה.

תכנית תת"ק

סעיף 4.1.2 א' 4 "תותר הקמת מרתף חניה בתכנית של עד 100% ובלבד שיוסדר פתרון למי הנגר. יותרו פתרונות מכניים" קומות תת"ק מוצעות בתכנית 94%, מוצעת פתרון הידראולי לחלחול מי נגר.

חדר שנאים

סעיף 4.1.2 א' 9 "תותר הקמת חדר שנאים בתחומי התוכנית עבור כלל הצרכנים בפרויקט." מוצע חדר שנאים בקומה 1-.

מפלס הכניסה

סעיף 4.1.2 ב' 1 " מפלס הכניסה הקובעת ייקבע בהתאם למפלס הרחוב, יותר גמישות של עד 0.5 מ' בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו."

ע"פ נספח הבינוי מוצע $0.00 = +723.75$ מפלס הכניסה מוצע $+724.00$, מפלס הרחוב הסמוך לכניסה לבניין- $+723.54$ הגבהה של 0.46 מ' , התקבל אישור אד' העיר לתכנון המוצע- במסגרת המותר.

גדרות

סעיף 4.1.2 ב' 2 " גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ' כלפי הרחוב וחלקות סמוכות ביחס למפלסי הקק"ט. יש להציג פריסת גדרות.

שלביות ביצוע- סטיה ניכרת

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

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

שטחי בניה

מגורים

עיקרי ע"ק מותר: 2300 מ"ר מוצע: 2,653.77 מ"ר חריגה: 353.77 מ"ר- יש לצמצם

שרות ע"ק מותר: 740 מ"ר מוצע: 936.61 מ"ר חריגה: 196.61 מ"ר- יילקח ע"ח יתרת שטח שירות תת"ק

שרות ת"ק מותר: 3400 מ"ר מוצע: 2758.61 מ"ר נותרו: 641.39 מ"ר

הערה 1 לטבלה- כולל אחסנה ושטחים טכניים.

מרפסות מותר: 444 מ"ר מוצע: 343.78 מ"ר נותרו: 100.22 מ"ר

עיקרי מבני ציבור מותר: 128 מ"ר מוצע: 113.38 מ"ר עיקרי + 18.44 שירות סה"כ- 131.82 מ"ר חריגה: 3.82 מ"ר

הערה א' לטבלת השטחים- ניתן יהיה לנייד שטחי שירות בין מעל למתחת הכניסה הקובעת ולהיפך בהתאם לבינוי הסופי ובלבד שסך כל השטחים ומספר הקומות לא יעבור את המפורט בטבלה זו.

הערה ד' לטבלת השטחי- ד. הפרויקט תוכנן לפי 12 מ"ר ממ"ד ליח"ד ככל ויפחתו מספר היח"ד ו/או יוצע פתרון ממ"קים ו/או יהיו שטחי שירות עודפים, ניתן יהיה לנייד שטחי שירות לשטחים עיקריים.

הערה 4 לטבלת השטחים- שטחי שירות עבור ההפרשה המבונה ילקחו מתוך שטח זה, שטח חצר הגן 175 מ"ר, שטח חצר מקורה יתווסף על המופיע בטבלה.

הערה 5 לטבלת השטחים- כולל שטח חצר מקורה.

מס' יח"ד

ע"פ טבלה 5 מותר: 37 יח"ד מוצע כמותר

מחסנים

יש למספר מחסנים ולהציע מחסן לכל יח"ד.

בעלויות

התקבלה חתימת החוכרים "ברכת הארץ בע"מ" במסגרת פתיחת התיק, יידרש להביא חתימת רמ"י כתנאי להוצאת היתר.

אישורים שהתקבלו

הסדרי תנועה

התקבל אישור מח' הסדרי תנועה מתאריך 28.09.2025

מח' דרכים

התקבל אישור מח' דרכים לדיון מתאריך 11.09.2025

אישור איכות הסביבה

התקבל אישור איכות הסביבה לדיון מתאריך 27.11.2025

אישור תברואה

התקבל אישור תברואה מתאריך 03.10.2025

אישור אדריכל העיר

התקבל אישור אדריכל העיר מתאריך 29.10.2025

אישור שפ"ע

התקבל אישור שפ"ע לדיון בתאריך 09.12.2025

אישור מבני ציבור

התקבל אישור מח' מבני ציבור לדיון בתאריך 29.10.2025

תנאי להיתר יהיה תיקון הערות על גבי תכנית ותאום תכנון פנים סופי מולנו. וחתימה על כתב התחייבות מול נכסים

מידע קודם

מתאריך	
01/03/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים המלצת המחלקה היא לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. חריגה בקו בניין- יש לצמצם חריגה בשטחי בניה- יש לצמצם חדרי יציאה לגג יש להציע חדרים בגודל מינימלי יש להציג פריסת גדרות יש לתקן את התכנית בהתאם להערות המופיעות בתכנית a ובתאור הבקשה- הכל בתאום עם בוחן הרישוי
22/02/2026	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1718 תחילת תוקף : 08/12/1974

ייעוד הקרקע: בשכונת מקור חיים רחוב אביטל 8 על פי תב"ע 1277243 מבקשים הקמת מבנה מגורים וגן ילדים, הבניין בן 9 קומות ע"ג 4 קומת תת"ק סה"כ 37 יח"ד. תיק הבניין תואם להוראות התכנית ונספחיה ואין מניעה לאשרה בכפוף לשינויים ובתנאים.		
---	--	--

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	3
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	4
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח	5
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	6
	תשלום אגרת בניה	7
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	8
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	9
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	10
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	11
	אישור משרד הבריאות	12
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה כאמור בתקנה 52	13
	אישור רמ"י	14
	תנאי להעברת הבקשה לגורמים יהיה - אישור איכות הסביבה בהתאם לחות דעת שהתקבלה.	15
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	16
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	17
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	18
	אישור סופי מח' איכה"ס	19
	אישור סופי מח' שפ"ע	20
	אישור סופי מח' דרכים	21

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

המלצת המחלקה היא לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

חריגה בקו בניין- יש לצמצם

חריגה בשטחי בניה- יש לצמצם

חדרי יציאה לגג יש להציע חדרים בגודל מינימלי

יש להציג פריסת גדרות

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/03/2026 - כז אדר תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/15
מספר בקשה	<u>2015/0049.05</u>
מספר סידורי	<u>4</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	פיצול היתר
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	פיצול היתר לתיק מספר 2015/0049.04
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר רמת ויטנברג בע"מ יצחק
עורך הבקשה	אדריכל מנדלקורן עמית
מתכנן השלד	מהנדס פינקלשטיין חיים
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

חיי אדם 3, מאה שערים

גוש	חלקה	בשלמות
30064	74	כן
30064	69	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
878421	תחילת תוקף	11/09/2021			

תאור הבקשה

בתאריך 03.12.2024 הופק היתר בניה בתיק 2015/49.4 בשכונת מאה שערים רחוב חיים אדם, חצר "הקדש ויטנברג" המכילה כיום 6 מבנים קיימים לשימור בבעלות ההקדש, ע"ג מגרש 2, לבניינים 1 ו- 2 - לבקשת שינויים ותוספת של 15 יח"ד.

כעת מבקשים פיצול היתר, הפיצול נועד לכלול בשלב א' את ביצוע והשלמת בניית בניין 1 כדי לאפשר אכלוס טרם השלמת שני הבניינים.

שלב ב' ביצוע והשלמת בניית בניין 2.

אישור מח' הפיקוח

התקבל אישור מח' הפיקוח לבקשה מתאריך 21.01.2026.

שטחים :

טבלת השטחים פוצלה על פי שלבי הבניה - ללא תוספת שטחים.

שלביות הביצוע

על פי סעיף 7.1 :

תותר הוצאת היתר בניה לכל אחד מתאי השטח בנפרד

1. תותר בניה בשלבים כאשר של אחד מחמשת גושי הבינוי הניפרדים בנספח הבינוי ייבנה בשלמות.
 2. היתר הבניה הראשון יכלול את החניה התת קרקעית בד בבד עם המבנה מעליו הפונה לרחוב חיי אדם. – מוצע במסגרת בקשה זו
 3. תנאי למתן היתר בניה אחרון במתחם הינו הגשת תוכנית לפיתוח השפ"פ בתא שטח מס' 1 לאישור אגף שפ"ע בעיריית ירושלים.
 4. תנאי למתן טופס 4 למבנה האחרון במתחם הינו השלמת הביצוע בפועל של פיתוח השפ"פ בתא שטח מס' 1 לשביעות רצון מהנדס העיר ואגף שפ"ע בעיריית ירושלים.
- מוצע בהתאם לשלביות המותרת.

מידע קודם

מתאריך	
01/03/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
22/02/2026	חוות דעת תכנונית
	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 878421 תחילת תוקף : 11/09/2021

ייעוד הקרקע: מבוקש פיצול היתר עבור היתר שהופק בתאריך 03.12.2024 בתיק 2015/49.4 בשכונת מאה שערים רחוב חיים אדם, חצר "הקדש ויטנברג" המכילה כיום 6 מבנים קיימים לשימור בבעלות ההקדש, ע"ג מגרש 2, לבניינים 1 ו- 2 - לבקשת שינויים ותוספת של 15 יח"ד. כעת מבקשים פיצול היתר, הפיצול נועד לכלול בשלב א' את ביצוע והשלמת בניית בניין 1 כדי לאפשר אכלוס טרם השלמת שני הבניינים. שלב ב' ביצוע והשלמת בניית בניין 2. אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים		
--	--	--

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מומלץ לאשר את הבקשה להיתר בכפוף לשינויים ובתנאים

יש לציין במפורש ע"ג התכניות והחתכים את המבוקש בכל שלב.

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/03/2026 - כז אדר תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/15
מספר בקשה	<u>2020/0410.03</u>
מספר סידורי	<u>5</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	שינויים ללא תוספת שטחים, חפירה ומילוי
שימוש עיקרי	בית מלון, בית מלון, מגורים + מסחר, בנין ציבורי
מהות בקשה	העמקת חפירה ושינויים מבקשה מס"מ 2020/0410.00
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מלון קדם ירושלים בע"מ איתן גבאי
עורך הבקשה	אדריכל רותם אורי
מתכנן השלד	אריה שגי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

זאב וילנאי 4, קרית משה

גוש	חלקה	בשלמות
30155	83	לא
30155	81	לא
30155	79	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
13549	תחילת תוקף	18/07/2015			
198226	תחילת תוקף	15/10/2016			
2949	תחילת תוקף	03/06/1982			
2949	תחילת תוקף	27/09/1996			
549295	תחילת תוקף	08/06/2019			

תאור הבקשה

בקריית האומה, רח' זאב וילנאי 4 בתחום תא שטח 1 על פי תב"ע 995464. מבקשים היתר להעמקת חפירה ושינויים למלון גני ירושלים - במקום התקבל היתר לחפירה בתיק 2020/410 והשטח חפור, כעת ניתן תוקף לתב"ע חדשה ומכוחה מוצעת העמקת החפירה, תיק הבניין לתוספת הביני טרם נפתח.

מסמכי התב"ע

תכנית 995464 הופקדה בתאריך 23.06.2024 ותחילת תוקפה מיום 01.11.2001

התכנית כוללת תקנון תשריט ונספחים.

פרסום

לא בוצע פרסום בהליך פתיחת התיק.

עומק החפירה

ע"פ טבלה 5 מותר 7 קומות תת"ק

ע"פ נספח הבינוי מותר 7 קומות תת"ק עד למפלס -24.71, +764.79

מוצעת חפירה עד מפלס +768.20 מתחת למלון הקיים

מתחת למבנה המשרדים החדש מוצעת חפירה עד מפלס 761.19 במסגרת המותר.

יש להציג ע"פ תכנית החפירה סימון מתאר לבינוי העתידי.

מיקום/ קווי בניין- סטיה ניכרת

סעיף 4.1.2 ה' 3 "קווי הבנין המפורטים בתשריט הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטיה ניכרת".

סעיף 4.1.2 ז'

קווי הבניין המופיעים בנספח הבינוי ובתשריט הינם מחייבים ומסומנים כדלהלן

1. קו בניין עילי לקומות העליונות (מסומן בקו ושתי נקודות בצבע תכלת)

2. קו בניין תחת/תת-קרקעי (שני קווים ונקודה בצבע אדום): קו בנין לכל בינוי מתחת למפלס הכניסה

3. . קו בנין עד גובה 801.60(מסומן בקו נקודה בצבע אדום.

החפירה והדיפון מוצעים עד לגבולות המגרש בקו בניין אפס.

יש להציג קווי בניין ע"ג תכנית החפירה.

הריסה

המגרש פנוי מבינוי.

רצפה ראשונה

לא מוצעת רצפה ראשונה בבקשה.

נפח החפירה

יש לציין נפח חפירה

דיפון וכלונסאות

בבקשה מוצגים עוגנים וכלונסאות – העוגנים חודרים לחלקות דרך ולמגרש ספורט בבעלות רמ"י- יש לקבל אישור רמ"י לגבי חדירת עוגנים לחלקה 81 כתנאי לקבלת היתר.

פרטים

בבקשה מוצגים פרטי דיפון וכלונסאות.

אישורים שהתקבלו

חוות דעת מח' דרכים

התקבל אישור מח' דרכים בתאריך 09.11.2025 .

חוות דעת מח' איכות הסביבה

התקבל אישור מח' איכות הסביבה מתאריך 14.01.2026

עצים – אישור מח' שפ"ע

התקבל אישור מחלקת שפ"ע מתאריך 29.10.2025

בעלויות

התקבלה חתימת החוכרים "מלון קדם ירושלים בע"מ" ע"ג הבקשה ע"י יפויי כח, תנאי לקבלת היתר חתימת רמ"י כבעלים.

מידע קודם

מתאריך	
01/03/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר

מומלץ לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. תנאי לקבלת היתר להגדלת והעמקת החפירה יהיה דיון בתיק הבניין לתוספת. יש לתקן את התכנית בהתאם להערות המופיעות בתכנית a ובתאור הבקשה- הכל בתאום עם בוחן הרישוי .		את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 549295 תחילת תוקף : 08/06/2019 ייעוד הקרקע : בקריית האומה, רח' זאב וילנאי 4 בתחום תא שטח 1 על פי תב"ע 995464. מבקשים היתר להעמקת חפירה ושינויים למלון גני ירושלים - במקום התקבל היתר לחפירה בתיק 2020/410 והשטח חפור, כעת ניתן תוקף לתב"ע חדשה ומכוחה מוצעת העמקת החפירה תיק בניין לתוספת הבינוי טרם נפתח. הבקשה תואמת להוראות התכנית ונספחיה ואין מניעה לאשרה בכפוף לשינויים ובתנאים.	15/02/2026	חוות דעת תכנונית

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	1
	תשלום אגרת בניה	2
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	3
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	4
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	5
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	6
	אישור משרד הבריאות	7
	אישור רמ"י לגבי חלקה 81 או לחילופין אישור של ריטה לדניסקי מצ"ב באופטי	8
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	9

	10	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	11	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	12	אישור סופי מח' דרכים
	13	אישור רמי ומח' נכסים לחדירת עוגנים לתחומם
	14	דיון בתיק הבניין לתוספת לבינוי המוצע לחפירה

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מומלץ לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

תנאי לקבלת היתר להגדלת והעמקת החפירה יהיה דיון בתיק הבניין לתוספת.

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/03/2026 - כז אדר תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/15
מספר בקשה	<u>2024/0014.00</u>
מספר סידורי	<u>6</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הקמת בניין חדש הן 8 קומות ו 24 יחידות דיור מעל חלקי מבנה לשימור על פי תכנית מספר 101-1040260
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	זלצמן פנחס
עורך הבקשה	אדריכל ארד זאב
מתכנן השלד	ניסים שלומי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

בית וגן 48 , בית וגן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1040260	תחילת תוקף	10/08/2023			
1042	תחילת תוקף	20/09/1979			
1042	תחילת תוקף	20/09/1979			
1155	תחילת תוקף	13/05/1965			

תאור הבקשה

בשכונת בית וגן רחוב בית וגן 48, מבקשים הקמת בניין חדש למגורים מעל מבנה לשימור על פי תב"ע 1040260.

המבנה בן 8 קומות מעל 3 קומות ת"ק משותפות, סה"כ 24 יח"ד.

מסמכי התכנית:

במקום חלה תכנית בסמכות מחוזית 1040260 אשר הופקדה מיום 10.11.2022 ותחילת תוקפה הינו מיום 13.09.2023

סעיף סטייה ניכרת 4.1.2 ד' לעניין: קווי בניין, מס' קומות, סגירת מרפסת לשימור, הוראות שימור.

פרסום:

לא בוצע פרסום לבקשה במסגרת פתיחת התיק.

פירוט הבניה המוצעת:

קומה 1-3:

מוצעות 3 קומות חניון, אחסנה וחללים טכניים תת קרקעים.

תכנית קומת קרקע:

בקומה קיים מבנה לשימור, מוצע לובי הכניסה לבניין חזית צפונית כמוצע בנספח הבינוי ויח"ד אחת

תכנית קומה 1-5:

מוצעות 4 יח"ד בקומה.

תכנית קומה 6:

מוצעות 2 יח"ד בקומה.

תכנית קומה 7:

מוצעת דירת פנטהאוז בקומה.

קומת גג:

מוצע גג בטון שטוח עם יציאה מחדר המדרגות ואלמנטים טכניים.

הגישה לקומות מגרעין המדרגות והמעליות המקשר בין כל קומות הבניין.

סה"כ 24 יח"ד

סטייה ניכרת:

הוראות התכנית בסעיף 4.1.2 ד' קובע סטייה ניכרת לעניין:

קווי בניין.

מס' קומות

סגירת מרפסות

הוראות שימור

להלן פירוט לסעיפים הנ"ל:

מיקום/קווי בניין - סטייה ניכרת

סעיף 4.1.2 ד' 1 " . קווי הבניין כמפורט בתשריט הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לקו הבניין יחשב כסטייה ניכרת. "

סעיף 4.12 ה' "קו בניין עילי כחול הוא קו בניין למרפסות זיז בלבד".

המוצע מבוקש בתחום קווי הבניין המותרים, פרט לחריגה בקומות קרקע- יש לצמצם.

מס' קומות- סטייה ניכרת

סעיף 4.1.2 ד' 2 " מספר הקומות כמצויין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל תוספת קומות תיחשב כסטייה ניכרת "

ע"פ טבלה 5 מותר 7 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת לכניסה.

ע"פ נספח הבינוי מותר קומה תת"ק ותוספת קומות למתקן חניה-

מוצעות 7 קומות מעל הכניסה הקובעת ו3 קומות תת"ק- בקומות 2-, 3- ניתן להציע פיר למתקן חניה בלבד יש לבטל חללים לאחסנה בקומות אלו.

מרפסות- סטייה ניכרת

סעיף 4.1.2 ד' 3 "תיאסר סגירה או אטימה של המרפסת ההיסטורית בחזית המגרש. כל סטייה מהוראה זו תיחשב כסטייה ניכרת" לא מוצעת סגירת מרפסות, יירשם כתנאי בהיתר

סעיף 4.1.2 י' 2

- א. על השטח המסומן למרפסות בטבלה 5 תחולנה ההוראות הבאות:
- ב. המרפסות יכולות להיות מקורות ויכולות להיות מקורות חלקית באופן המאפשר שילוב מרפסות סוכה, במסגרת כוללת אחידה.
- ג. שטח המרפסות בדירה יכול להיות מחולק בין מספר י"חד בהתאם לתכנון אדריכלי.
- ד. תאסר המרת השטחים המסומנים למרפסות בטבלה לשטחים אחרים בבניין. כמו כן יקבע שכל המרפסות יוקמו בהינף אחד.
- ה. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין.
- ו. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.
- ז. כל סטייה מהוראות אלו תחשב כסטייה ניכרת.
- המרפסות מוצעות בעמודה כשחלק מהמרפסת משמש כמרפסת סוכה, לא מוצע ניווד שטחי מרפסות.

שימור - סטייה ניכרת

סעיף 4.1.2 ד' 4 " הוראות השימור בתכנית זו הינן מחייבות וכל חריגה וסטייה מהן תחשב כסטייה ניכרת.

סעיף 4.1.2 ב'

האלמנטים המסומנים לשימור בנספח הבינוי כוללים את החזית הראשית וחלק מחזיתות צידיות, המרפסת, הגינה והגדר ועליהם חלות ההוראות הבאות.

(א) לא תותר הריסה מלאה או חלקית של הבנין לשימור מעבר למה שמותר בתכנית.

(ב) בחלקי המבנה שסומנו לשימור לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי ובפרטי בנין הקיימים בו מהבניה המקורית, לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים.

(ג) יש להגיש תיק תיעוד מלא וסקר הנדסי כתנאי לפתיחת תיק להיתר בניה.

(ד) תותר תוספת בניה לבנין לשימור בכפוף למפורט במסמכי תכנית זו.

(ה) כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, ינוקו חזיתות הבנין, יוסרו תוספות שאינן חלק מהבניה המקורית, וכל מערכת התשתית תהיה בתוך הקירות או תת קרקעית.

(ו) חומרי גמר והפתרון ההנדסי יתואמו עם מחלקת השימור בעיריית ירושלים לעת מתן היתר בניה.

ז. גמישות: על אף האמור, תותר, באישור מהנדס העיר, פתיחת הגדר לצורך מעברים הנדרשים

לכניסות למערכות טכניות או אחרות על פי הנדרש (פינוי אשפה/ חדר טרפו/ אחר).

הבינוי לשימור מוצע בהתאם לתשריט, התקבל אישור מח' שימור לבקשה.

מי נגר

סעיף 4.1.2 ט' " היקף התכנית הפנויה להחדרת מי נגר לא יפחת מ 15% משטח המגרש על פי סעיף 23.3.1 בתמ"א " יש להציג תשריט חלחול מי נגר המציג עמידה בתנאי הסעיף.

חניה

סעיף 4.1.2 י"א "תקן החניה בתכנית יהא 50% מן התקן התקף לעת היתר הבניה. זאת בכפוף לשימור העצים בהתאם למצוין בתשריט ולשימור המוצע בתכנית"

התקבל אישור מח' הסדרי תנועה- עבור 24 יח"ד חדשות דרוש 12 מ"ח עפ"י תקן מופחת שימור. מוצע 13 מ"ח בחניון תת"ק חלקם באמצעות מכפילים.

הריסה

סעיף 4.1.2 י"ב "תותר הריסת המבנה הקיים למעט הקירות והגדרות המוגדרים לשימור בתכנית זו" יש להציג את הבינוי הקיים להריסה ע"ג תכנית פיתוח.

גובה הבינוי

מותר ע"פ טבלה 5 : 29.2+ מעל הכניסה הקובעת.

הערה 2 לטבלת השטחים-מעל לגובה זה יאושר מבנה מינימאלי ליציאה לגג, חדר מדרגות, מעלית, מתקנים טכניים ומעקה תקני בלבד.

ע"פ נספח הבינוי מותר : 31.60+ חדר גג.

מוצע : 29.20+ פ.ב. ומעליו חדר גג עד למפלס 31.94+ יש להציע גובה מינימלי.

שטחי בניה

עיקרי ע"ק מותר 1675 מ"ר מוצע : 1692.72? מ"ר חריגה : 17.72 מ"ר

שרות ע"ק מותר : 510 מ"ר ע"ק מוצע : 563.06? מ"ר חריגה : 53.06 מ"ר

הערה 1 לטבלת השטחים- כולל ממד"ים.

שרות ת"ק מותר : 630 מ"ר מוצע : 648.63 מ"ר חריגה : 18.63 ? מ"ר

מרפסות מותר : 215 מ"ר מוצע : 165.50 מ"ר נותרו : 49.5 מ"ר

מס' יח"ד

ע"פ טבלה 5 מותר 24 יח"ד מוצע כמותר

תכסית

ע"פ טבלה 5 מותר 41% מתא השטח קומת הכניסה מוצעת בתכסית 32.90% במסגרת המותר.

מפלסי כניסה

ע"פ נספח הבינוי $+823.90 = 0.00$ מוצע כמותר.

מחסנים

מוצעים מחסנים בקומות התת"ק ובקומת הכניסה,

ככלל, הדרישה היא לתכנן מחסן עבור כל יח"ד, סה"כ 24 מחסנים כמספר יח"ד.

יש למספר מחסנים ולהציג תמהיל מחסנים המוכיח כי לכל דירה מתוכנן מחסן ולבטל מחסנים בע"ק.

שלביות ביצוע

סעיף 7.1 הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים

בעלויות

התקבלה חתימת הבעלים "פסגת בית וגן ע"י פ. זלצמן" במסגרת פתיחת התיק.

אישורים שהתקבלו

הסדרי תנועה - חניה

התקבל אישור מח' הסדרי תנועה מתאריך 28.03.2024

מח' דרכים

התקבל אישור מח' דרכים מתאריך 02.02.2024

אישור איכות הסביבה

התקבל אישור איכות הסביבה מתאריך 19.01.2026

אישור תברואה

התקבל אישור תברואה מתאריך 22.05.2024

אישור אדריכל העיר

התקבל אישור אדריכל העיר לדיון מתאריך 02.04.2024

אישור שפי"ע

התקבל אישור מח' שפי"ע מתאריך 02.12.2025

אישור שימור

התקבל אישור מח' שימור מתאריך 07.05.2025

מידע קודם

מידע קודם	מתאריך	
בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים	10/03/2026	המלצת המחלקה היא לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

חריגה ב קווי בניין קומת קרקע- יש לצמצם קומות 2- , 3- ניתן להציע פיר למתקן חניה בלבד יש לבטל חללים לאחסנה בקומות אלו יש להציג תשריט חלחול מי נג ר יש להציג את הבינוי הקיים להריסה ע"ג תכנית פיתוח. חדר גג יש להציע גובה מינימלי. חריגות בשטחי בניה יש לצמצם יש למספר מחסנים ו להציג תמהיל מחסנים המוכיח כי לכל דירה מתוכנן מחסן ולבטל מחסנים בע"ק. יש לתקן את התכנית בהתאם להערות המופיעות בתכנית a ובתאור הבקשה- בתאום עם בוחן הרישוי.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1155 תחילת תוקף : 13/05/1965 ייעוד הקרקע : בשכונת בית וגן רחוב בית וגן 48, מבקשים הקמת בניין חדש למגורים מעל מבנה לשימור על פי תב"ע 1040260. המבנה בן 8 קומות מעל 3 קומות ת"ק משותפות, סה"כ 24 יח"ד. בכללותה הבקשה תואמת להוראות התכנית פרט לחריגות בגובה, מס' הקומות ושטחי בניה אשר יידרש להתאים להוראות התכנית ואין מניעה לאשרה בכפוף לשינויים ובתנאים.	09/03/2026	חוות דעת תכנונית

--	--	--

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	4
	תשלום אגרת בניה	5
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	6
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	7
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	8
	אישור שירותי הכבאות	9
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	10
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	11
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח	12
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	13
	שפ"ע- 1. הגשת ערבות בנקאית בסך 112,456 ₪ עבור שימור העצים.	14
	שפ"ע- 2. הגשת ערבות בנקאית נוספת בסך 16,264 ₪ עבור פיצוי נופי.	15
	3. הגשת תכנית נטיעות לשלמה דניאל	16
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	17
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	18
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	19
	אישור סופי מח' שפ"ע	20

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

המלצת המחלקה היא לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

חריגה ב קווי בניין קומת קרקע- יש לצמצם

קומות 2- , 3- ניתן להציע פיר למתקן חניה בלבד יש לבטל חללים לאחסנה בקומות אלו

יש להציג תשריט חלחול מי נג ר

יש להציג את הבינוי הקיים להריסה ע"ג תכנית פיתוח.

חדר גג יש להציע גובה מינימלי.

חריגות בשטחי בניה יש לצמצם

יש למספר מחסנים u להציג תמהיל מחסנים המוכיח כי לכל דירה מתוכנן מחסן ולבטל מחסנים בע"ק.

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/03/2026 - כז אדר תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/15
מספר בקשה	<u>2025/0397.01</u>
מספר סידורי	<u>7</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	חפירה ומילוי
שימוש עיקרי	מגורים + מסחר, מגורים, מסחר
מהות בקשה	הריסת קירות ומדרגות קיימים, חפירה, דיפון ויציקת רצפה ראשונה עבור חניון תת קרקעי לבינוי מבוקש בתיק 397/2025 עבור 56 יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גיי-גילת אלכסנדריון בע"מ
עורך הבקשה	אדריכל אוסטרובסקי אלכסנדר
מתכנן השלד	מהנדס גבאי אלעד
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

אלכסנדריון , גוננים שטח בין רחוב אלכסנדריון לאלעזר בן יאיר

גוש	חלקה	בשלמות
30144	89	לא
30144	90	לא
30144	91	לא
30144	17	לא
30144	16	לא
30144	15	לא
30144	14	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1854	תחילת תוקף	02/09/1973			
2954א	תחילת תוקף	29/04/1990			
30144ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
798306	תחילת תוקף	10/07/2023			
798306	תחילת תוקף	10/07/2023			
798306	תחילת תוקף	10/07/2023			
798306	תחילת תוקף	10/07/2023			
798306	תחילת תוקף	10/07/2023			

תאור הבקשה

2025/397.1

בשכונת גוננים, פינת רחובות אלכסנדריון- קנאי הגליל- אלעזר בן יאיר, בתחום תאי שטח 1 ו-4 על פי תב"ע 798306. מבקשים היתר להריסת קירות ומדרגות קיימים, חפירה, דיפון ויציקת רצפה ראשונה עבור חניון תת קרקעי לבינוי מבוקש בתיק 397/2025 לבניית 2 בנייני מגורים ומסחר בני 9 קומות מעל 3 קומות של חניון תת קרקעי משותף. סה"כ 56 יח"ד ופיתוח שצ"פ

תיק הבניין נפתח ונבדק בבקרה מרחבית.

מסמכי התב"ע

תכנית 798306 הופקדה בתאריך 26.08.2021 ותחילת תוקפה מיום 10.07.2023

סעיף סטייה ניכרת 6.4 לעניין מס' קומות, קווי בניין.

התכנית כוללת תקנון תשריט ונספחים.

פרסום

לא פורסמו הקלות במסגרת פתיחת התיק,

עומק החפירה

ע"פ טבלה 5 מותר 6 קומות מתחת לכניסה הקובעת עבור חניון

ע"פ נספח הבינוי מוצעות 3 קומות תת"ק עד למפלס -11.66 = +700.34

מוצעת חפירה בתא שטח 1 - עד מפלס -696.38- המהווה את קומה 4-

בתא שטח 4 מוצעת חפירה פתוחה במסגרת המותר

מיקום/ קווי בניין

סעיף 6.4.2 " קווי הבניין כפי שמופיעים בנספח הבינוי הינם מחייבים. צמצום השטח הפנוי בין קווי הבניין לגבול המגרש תיחשב כסטייה ניכרת."

ע"פ תשריט הבינוי מוצע קו בניין תת"ק בקו בניין 0

החפירה והדיפון מוצעים עד לגבולות המגרש בקו בניין אפס- במסגרת המותר מוצעות כלונסאות מעבר לקו הבניין- יש להתאים.

הריסה

סעיף 6.2

1. היתר בניה יינתן לפני ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.

2. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת

המבנה/הגדר. הבינוי הקיים מוצע להריסה ע"ג תכנית הפיתוח בהתאם למוצע בתשריט.

רצפה ראשונה

מוצעת רצפה ראשונה בבקשה מפלס $+696.88 = -13.50$ - המהווה קומה 4 - כמותר.

נפח החפירה

מוצע נפח חפירה 19,370 מ"ק

דיפון וכלונסאות

בבקשה מוצגים עוגנים וכלונסאות – העוגנים חודרים לחלקות דרך, יידרש לקבל אישור מח' נכסים ומח' דרכים לחדירת העוגנים.

פרטים

בבקשה מוצגים פרטי דיפון וכלונסאות.

שלביות ביצוע

סעיף 7.1. תנאי למתן היתר אכלוס למבנה המגורים הראשון מכוח התכנית.

אישורים שהתקבלו

חוות דעת מח' דרכים

התקבל אישור מח' דרכים בתאריך 23.12.2025 .

חוות דעת מח' איכות הסביבה

התקבל אישור מח' איכות הסביבה מתאריך 22.12.2025

עצים – אישור מח' שפ"ע

התקבל אישור מחלקת שפ"ע מתאריך 11.02.2026

בעלויות

התקבלה חתימת החוכרים "גילת- אלכסנדריון" ע"ג הבקשה תנאי לקבלת היתר חתימת רמ"י כבעלים..

מידע קודם

מיתאריך	
10/03/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. יש לתקן את התכנית בהתאם להערות המופיעות בתכנית a ובתיאור הבקשה- בתאום עם בוחן הרישוי .
09/03/2026	חוות דעת תכנונית
	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 798306 תחילת תוקף : 10/07/2023 ייעוד הקרקע : בשכונת גוננים, פינת רחובות אלכסנדריון- קנאי הגליל- אלעזר

בן יאיר, בתחום תאי שטח 1 ו-4 על פי תבי"ע 798306. מבקשים היתר להריסת קירות ומדרגות קיימים, חפירה, דיפון ויציקת רצפה ראשונה עבור חניון תת קרקעי לבינוי מבוקש בתיק 397/2025 לבניית 2 בנייני מגורים ומסחר בני 9 קומות מעל 3 קומות של חניון תת קרקעי משותף. סה"כ 56 יח"ד ופיתוח שצ"פ תיק הבניין נפתח ונבדק בבקרה מרחבית. הבקשה תואמת להוראות התכנית ונספחיה ואין מניעה לאשרה בכפוף לשינויים ובתנאים.		
--	--	--

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	2
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	3
	תשלום אגרת בניה	4
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	5
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	6
	אישור משרד הבריאות	7
	חתימה מול נכסים לגבי עוגנים זמניים שחודרים לחלקות עיריה	8
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	9
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	10
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	11
	אישור סופי מח' שפ"ע	12
	אישור סופי מח' דרכים	13

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

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

הרישוי .

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/03/2026 - כז אדר תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/15
מספר בקשה	<u>2025/0118.00</u>
מספר סידורי	<u>8</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש, ריצוף חצר ועבודות פיתוח, בניית גדר
שימוש עיקרי	מגורים + מסחר, מגורים, מסחר, בנין ציבורי
מהות בקשה	הקמת מבנה בן 8 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת ו 6-קומות מתחת מפלס הכניסה הקובעת הכולל 90 יח"ד, חזית מסחרית במפלס הכניסה הקובעת, מבנה ציבורי, וחניה תת קרקעית משותפת עם מגרש 2.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	עו"ד זהבי יואב
עורך הבקשה	אדריכל שטרנשיין לארי
מתכנן השלד	מהנדס קאהן יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

יעקב אלעזר 41, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
31267	9	לא

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

תאור הבקשה

בשכונת רמות בתחום הקאנטרי, ברחוב יעקב אלעזר 35 מבוקש בניין חדש ובו 2 כניסות ע"ג מגרשים 3+4

בן 8 קומות ע"ק ו-6 קומות ת"ק ובו 90 יח"ד, חזית מסחרית, שטחי ציבור וקומות חניון משותף עם מגרש 2 המבוקש בתיק 25/148.00.

בקשה לחפירה, דיפון וביסוס מאושרת בתיק מס' 25/118.1 מיום 15.1.26 ונמצאת בשלב בקרת תכן ותשלומים,

טרם הופק היתר בניה.

מסמכי התכנית :

במקום חלה תכנית 981829 בסמכות מחוזית

אשר הפוקדה בתאריך 17.4.23

ותחילת תוקפה היה מיום 2.3.24

מסמכי התכנית כוללים הוראות ותשריט מחייבים – המבוקש הינו ע"ג מגרשים 3+4

סעיפי סטייה ניכרת לעניינים הבאים :

-סעיף 4.2 : קווי הבניין המרביים, גובה הבניין המרבי כמצוין בטבלה 5, מספר הקומות המרבי כמצוין בטבלה 5.

-סעיף 4.2(ג) איחוד וחלוקה

ראה פירוט מטה תחת סעיף "סטייה ניכרת".

פרסום

לא בוצע פרסום בתיק

פירוט הבניה המוצעת :

קומות מרתף 5,-4-

מוצעות קומות חניה ומחסנים משותפות לבניין המגורים ובניין המוסד החינוכי.

הקומות כוללות חדרי משאבות, מאגרי מים ו21 גרעיני מדרגות ומעליות על לקומת הכניסה.

כניסת רכבים דרך קומת הקרקע.

קומת מרתף 3-

בצד הצפוני מתוכננת קומת מחסנים ובצד הדרומי מתוכננים גן ילדים ובית כנסת הכוללים 3 ממ"מים בהתאם לדרישה.

הכניסה לשטחי הציבור דרך גרם המדרגות היורד מהשצ"פ

גישה נוספת מרחוב יעקב אלעזר דרך קומת הקרקע ומדרגות הפיתוח. או דרך גרעיני המדרגות והמעליות מתוך הבניין.

קומת מרתף 2-

מוצעת קומת מגורים הכוללת 3 דירות לכל כניסה – סה"כ 6 דירות בקומה להן מתוכננים ממ"דים ומרפסות.

קומת מרתף 1-

מוצעת קומת מגורים הכוללת 3 דירות לכל כניסה – סה"כ 6 דירות בקומה להן מתוכננים ממ"דים ומרפסות. יתר הקומה משמשת לשטחי שירות הכוללים: חדר טרפו וחדרי מונים.

קומת כניסה מפלס +0.00

כניסה ראשית דרך חזית צפונית מרח' יעקב אלעזר אל שטחי מסחר.

בין שטחי המסחר ישנו אזור מקורה המוביל אל מבואסת כניסה משותפת לשתי הכניסות ומשם אל לובי הבניינים.

הקומה כוללת חדרי עגלות, 3 דירות מגורים לכל כניסה – סה"כ 6 דירות בקומה.

בצידה המזרחי של החלקה מתוכנן שטחי שירות עבור חדרי אשפה ומכבש קרטונים לשימוש שטחי המסחר.

קומת גלריה – מסחר ואשפה

מוצעת קומת גלריה חלקית עבור שטח אחד וקומת גלריה לחדרי האשפה.

מוצעת גישה לקומת זו דרך גרמי המדרגות והמעליות המשותפים עבור הדיירים לחדרי האשפה.

קומה 1 עד קומה 5

מוצעת קומת מגורים הכוללת 6 יח"ד לכל בניין – סה"כ 12 יח"ד בקומה הכוללים ממ"דים ומרפסות זיז וגג.

קומה 6

מוצעת קומת מגורים הכוללת 4 יח"ד לכל בניין – סה"כ 8 יח"ד בקומה הכוללים ממ"דים ומרפסות זיז וגג.

קומה 7

מוצעת קומת פנטהאוז הכוללת 2 יח"ד לכל בניין – סה"כ 4 יח"ד בקומה הכוללים ממ"דים ומרפסות גג.

קומת גג

מוצע גג בטון שטוח עליו מונחים קולטי השמש ומתקני הגג

עלייה לגג דרך גרעיני המדרגות והמעליות המשותפים.

סה"כ מוצעות 45 יח"ד בכל כניסה – 90 יח"ד סה"כ.

יש למספר את הכניסות לבניינים

יש למספר את המחסנים בסדר עולה ולתכנן מחסן לכל יח"ד

יש לוודא כי כל שטחי המחסנים מוצעים כשטחי אחסנה ולא כשטח חניה.

סטייה ניכרת

בהתאם לסעיף 4.1.2

(א)מרפסות :

1. יתאפשר שילוב מרפסות מקורות ומקורות חלקית באופן המאפשר שילוב מרפסות סוכה,

במסגרת כוללת אחידה- המוצע תואם למותר התקבל אישור אד' העיר לתכנית.

2. לא תותר תוספת שטח העולה על 10 מ"ר שטח עיקרי עבור מרפסת מקורה, לכל דירה בממוצע.

ניתן יהיה להקצות לחלק מיח"ד מרפסת גדולה יותר, ולחלק מיח"ד מרפסת קטנה יותר. יש להוכיח תמהיל שטחי מרפסות בהתאם לאמור

3. השטח העיקרי המיועד למרפסות, יוצג בעמודה נפרדת בטבלת השטחים ותיאסר המרת שטחים

אלה לשטחים אחרים בבניין. כמו כן ייקבע שכל המרפסות יוקמו בהינף אחד. - המוצע תואם למותר

4. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין- המוצע תואם למותר

5. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות".

6. כל סטייה מהוראות אלו תחשב כסטייה ניכרת מתכנית.

7. כל המרפסות יוקמו בהינף אחד - המוצע תואם למותר

(ב) בינוי :

1 היקפי הבינוי, מספר הקומות וקווי הבנין יהיו בהתאם למפורט בטבלה 5.

2. חזית מסחרית :

א. חזית הבניין המסומנת בקו סגול היא חזית מסחרית . המוצע תואם למותר

ב. שימושי המסחר יהיו בקומת הקרקע. - המוצע תואם למותר

ג. שטחי המסחר בתאי שטח 3 ו-4- המופיעים בטבלה 5 הינם מחייבים. המוצע תואם למותר

3. שטחי ציבור המסומנים בנספח הבינוי בצבע סגול המצוי בקומה 3- של הבניין עבור שתי כיתות

גן והיקפו 260 מ"ר - 130 מ"ר לכל כיתה וחצר צמודה בשטח 175 מ"ר לכל כיתה ובית כנסת

בשטח 250 מ"ר, יותרו לשימוש גני ילדים ובית כנסת בלבד. 2 גני הילדים יהיו בצמידות זה לזה.

שטח זה מהווה הפרשה ציבורית אשר תירשם על שם הרשות המקומית בהתאם לטבלת ההקצאה

המצורפת לתכנית זו, ובהתאם להוראות סעיף 6.7 להלן.

יש להציג ע"ג התכנית את שטחי גן הילדים, ובית הכנסת בהתאם לאמור ואת החצרות המקורות להוסיף למניין השטחים המוצעים.

הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה משימוש זה תהא סטייה ניכרת.

4. הכניסות למסחר ולשטחי הציבור יהיו נפרדות ועצמאיות מהכניסות למגורים. המוצע תואם למותר

5. שטחי הציבור ייבנו בהינף אחד יחד עם מבני המגורים- המוצע תואם למותר

(ג) סטייה ניכרת

1 קווי הבניין המרביים המפורטים בתשריט הינם מחייבים, כל חריגה מהם תיחשב סטייה ניכרת- מוצע בינוי חורג מקווי הבניין, נדרש לצמצם

2. גובה הבניה המרבי, כמצוין בטבלה מס', 5 הינו מחייב. כל תוספת גובה תחשב כסטייה ניכרת.

גובה מירבי מותר – 33מ'

גובה מוצע – 29.17מ'

עומד במותר

3. מספר הקומות המרבי המצוין בטבלה מס' 5 הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת

בהתאם להערה (1) בטבלה : סך הקומות לא יעלה על 8. חדר מדרגות ליציאה לגג כולל שטחים טכניים, שטחים אלו לא ייכללו במניין הקומות והגבהים. תותר הקמת גלריה עד 50% משטח קומת הקרקע למסחר

מותר – 8 קומות ע"ק

5 קומות ת"ת

המוצע תואם למותר

4ניוד משטחים שאינם למגורים (לרבות מרפסות) לשטחי מגורים יהווה סטיה ניכרת.

בהתאם לסעיף 4.2 (ג)

תא שטח מס' a1 מהווה הפרשה ציבורית אשר תירשם על שם הרשות המקומית, בהתאם לטבלת ההקצאה והאיזון המצורפת לתכנית זו, ובהתאם להוראות סעיף 6.7 (טעות סופר מדובר בסעיף 6.8) להלן. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה משימוש זה תהא סטייה ניכרת.

תא שטח a 1 לא מבוקש במסגרת הבקשה.

מחסנים

-שטח המרתף (שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת) כולל מחסני דיירים בשטח של עד 8 מ"ר לדירה ועד 100 מ"ר ליחידה מסחרית.

מוצעים מחסנים בקומות המרתף

יש למספר את כל המחסנים המוצעים ולציין מחסנים כמספר יח"ד ולהציג תמהיל שטחי מחסנים בהתאם לאמור.

שטחי בנייה

-שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתוכנית זו כולל מרחבים מוגנים ושטחי חניה ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

-יותר ניוד בין שטחים עיקריים לשירות לפי שימוש לצורך גמישות תכנונית לעת היתר בניה והמרה בין שטחי ממ"ד לממ"ק, במקרה של המרת שטחי ממ"ד לשטחי ממ"ק תותר המרת שטחי הממ"ד לשטחים עיקריים.

-תותר המרה של עד 10% משטחי הבניה בשימוש מגורים / מגורים להשכרה לשימושי תעסוקה ומסחר.

- יותר איחוד של תאי שטח 3 ו-4 לתא שטח מאוחד

-יותר ניוד בין שטחי תאי שטח 3 ו-4 בהיקף של עד 10% ובלבד שסך השטחים לשימושים השונים יישמר ותשמר החזית המסחרית.

-יותר ניוד בין שטחי תאי שטח a1 ו-b1 ובלבד שתשמר החזית המסחרית.

-תותר העברת שטחים עיקריים ושטחי שירות מעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת ובתנאי שסך השטחים בכל תא שטח לא ישתנה.

-שטח המרתף (שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת) כולל מחסני דיירים בשטח של עד 8 מ"ר לדירה ועד 100 מ"ר ליחידה מסחרית.

-תותר תוספת קומה תת קרקעית ותוספת שטחי שירות תת קרקעיים לצורך מתן מענה לפתרון החניה לעת מתן היתר בניה.

מגורים – מגרשים 3+4

שטח עיקרי ע"ק מותר – 4,630 מ"ר

שטח עיקרי ע"ק מוצע- 4,665.59 מ"ר חורג בכ- 35.59 מ"ר

שטח עיקרי ת"ק מותר – 1,050 מ"ר - נותרו 48 מ"ר

שטח עיקרי ת"ק מוצע- 1,002.04 מ"ר

שטחי שירות ע"ק מותר- 1,800 מ"ר

שטחי שירות ע"ק מוצע- 2,067 מ"ר חורג בכ- 267 מ"ר

שטחי שירות ת"ק מותר- 6,575 מ"ר

שטחי שירות ת"ק מוצע- 10,255 מ"ר השטחים כוללים את שטחי השירות והחניות המותרים לשימוש מוסד פרטי המבוקש בתיק 25/148 לפיו: מותר שטחי שירות ת"ת של: 4,050 מ"ר.

על כן השטחים המוצעים תואמים למותרים.

תותר תוספת קומה תת קרקעית ותוספת שטחי שירות תת קרקעיים לצורך מתן מענה לפתרון החניה לעת מתן היתר בניה.

תכנית החניה אושרה ע"י מחלקת תנועה – ראה פירוט אישורים מטה.

מתחת לטבלת השטחים מוצג ניוד שטח עיקרי מתחת לקרקע אל מעל

וניוד שטחי מסחר לטובת שטחי שירות - בניגוד להוראות התכנית

יש לעמוד בהוראות בהתאם למותר.

מסחר 3+4

שטח עיקרי ע"ק מותר – 600 מ"ר

שטח עיקרי ע"ק מוצע- 285.76 מ"ר נותרו – 314 מ"ר

שטחי מרפסות מגרשים 3+4

שטח מותר- 900 מ"ר

שטח מוצע – 739.47 מ"ר עומד במותר.

מרפסת זיו לא מקורה מוצע – 263.63 מ"ר

מרפסת גג לא מקורה מוצע – 444.77 מ"ר

הוראות בינוי

הנחיות מיוחדות

דיור להשכרה ארוכת טווח :

1. היקף השטחים למגורים בתכנית, מעבר להיקף של 320% מרבי למגורים (שהנם שטחי מגורים "רגילים"), ייקבע לדיור להשכרה ארוכת טווח. על השטחים לדיור להשכרה ארוכת טווח יחולו הוראות התוספת השישית כאשר לפחות 25% מיחידות הדיור להשכרה ארוכת טווח (ששטחן הנו לפחות 20% משטח הדיור להשכרה ארוכת טווח) תהיינה יחידות להשכרה ארוכת טווח במחיר מופחת.

2. בתקופת ההשכרה לא ניתן יהיה למכור את הדירות להשכרה, באופן נפרד או במפוצל או בחלקים, למעט אם מכירת הדירות הינה לעד 2 גורמים או חברות, ולשם ניהולם כמגורים להשכרה ארוכת טווח.

3. ההוראות בעניין זה יפקעו בתוך 5 שנים מיום אישור התכנית ככל ובניית יחידות הדיור בהישג יד לא תמומש

יש להציג תמהיל דירות העומד במותר כאמור

סעיף 6.1 אדריכלות

הכניסה הקובעת לבניין תחשב לכל בניין בנפרד .

+0.00 מוצע – +655.11

+0.00 מותר – +656.00

פער של 0.89 מ' עומד במותר

ב. גובה הבניין המרבי יהא כמצוין בטבלה. מעל גובה זה תותר קומה מצומצמת לשטחים טכניים

ויציאה לגג ומעקה תקני. - המוצע תואם למותר פירוט בסעיפי סטייה ניכרת.

ג. הבניה תבוצע ברובה באבן טבעית מרובעת ומסותתת. יותר שילוב חלקי בבנייה של אבן

נסורה, מתכת וחומרים ברי קיימא בתיאום עם אדריכל העיר. - המוצע תואם למותר

ד. קולטי שמש על הגג בהתאם להנחיות מרחביות: המוצע תואם למותר

1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר. המוצע תואם למותר

ה. תכנית הפיתוח תכלול אמצעי הצללה תוך העדפה לשתילת עצים.

ו. גובה קירות תמך לא יעלה על 3 מטר. ככל ויידרש קיר תמך גבוה יותר, הקירות ידורגו תוך

שמירת מרחק של 1 מטר ביניהם, לפחות-יש להציג פריסת גדרות

חניה

א. מספר מקומות החניה יהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתרי בניה. באישור מהנדס העיר ניתן להקטין את תקן החניה למגורים עבור יח"ד גדולות עד 1.5: 1 (1.5 חניות בממוצע לכל יח"ד). ב. ניתן יהיה למקם מחסומים בתחום החניון רק באופן הבא 1. בכניסה למתחם החניות עבור המגורים 2. בכניסה לחניון באופן המאפשר המתנת לפחות רכב אחד לפני המחסום בתחום המגרש. מחסום זה, אם יוקם, יאפשר כניסת כלל הציבור, בתשלום או ללא תשלום. ג. לכל תאי החניה תוכן תשתית לאפשרות הטענת רכבים חשמליים ד. לא תותר הצמדת חניות שאינן עבור המגורים בהתאם לתקן. כל החניות שאינן עבור המגורים יהיו חניות ציבוריות. ה. הפעלת החניות הציבוריות תהיה עפ"י הנחיות העירייה ו. במגרשים 3, 12, 41a- תותקן לפחות מעלית אחת בממדים המאפשרים הסעת אופניים כך ששני גלגלי האופניים על רצפת המעלית

ז. לכל מגרש יוקצה חלל נפרד לחניית אופניים במרתף

התקבל אישור מחלקת תנועה -ראה פירוט אישורים מטה.

תכנית החניה המוצעת אינה תואמת לתכנית החניה המאושרת – נדרש להתאים בין התוכניות

פריסת גדרות

גובה קירות תמך לא יעלה על 3 מטר. ככל ויידרש קיר תמך גבוה יותר, הקירות ידורגו תוך שמירת מרחק של 1 מטר ביניהם, לפחות.

יש להציג פריסת גדרות

ניהול מי נגר

א. יש להקצות בהתאם לנספח הניקוז אזורים לטיפול במי גשמים אשר יותקנו בהם מאגרי השחייה למי נגר

משטחי הגגות והפיתוח בנוסף לאזורי השהייה וחלחול בשטחים מגוננים. יעד הנפח לניהול הנגר העילי בתכנית לפי המחשבון הינו 85 מ"ק לפחות

ב. אין לחבר את מערכת הניקוז אל מערכת הביוב. ג. אין לחבר צמ"גים ישירות למערכת הניקוז ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור הידרולוג לפתרון ניהול מי הנגר באמצעות דו"ח הידרולוגי המראה כי בתכנון מפורט של תאי השטח, הפיתוח והניקוז מאפשרים השהייה של מי הנגר העילי בשטחי המגרש כך שנפח הנגר היומי לטיפול יהיה בהתאם להנחיות תמ"א 1. ה. יש ליישם על לפחות 30% משטח כל גג "גג כחול" עם כושר איגום של לפחות 20 ליטר למ"ר

יש להציג פתרון מי נגר בהתאם להוראות התכנית

איחוד וחלוקה

א. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבנייה.

ב. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.

ג. במידה ולא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב לעיל, רשאית הוועדה המקומית להכין התצ"ר ,

כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

ד. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכוללים בחלוקה החדשה, לרבות השטחים

הציבוריים המבונים בהתאם להוראות סעיף 4.1 (ברמת המעטפת), יועברו לבעלות הרשות

המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

ה. בעת רישום הבית המשותף, תיוחד הבעלות של הרשות המקומית לשטח הציבורי המסומן

בנספח הבינוי בצבע סגול ומצוי בקומת 3- של הבניין עבור שתי כיתות גן בשטח 130 מ"ר לכל

כיתה וחצר צמודה בשטח 175 מ"ר לכל כיתה ובית כנסת בשטח 250 מ"ר, ואשר מותרים בו

השימושים לגני ילדים ובית כנסת בלבד. זאת בהתאם להוראות סעיף 4.1.

ו. הבעלות בחלק/ים הציבוריים תועבר לידי הרשות המקומית לאחר (או עם) מתן תעודת גמר

ובכפוף לכל דין, ותירשם במרשם ע"ש הרשות המקומית

תנאי לקבלת ההיתר – רישום התצ"ר

זיקת הנאה

ככל שיבנה חניון משותף שישמש שני תאי שטח או יותר, תירשם זיקת הנאה בכל שטחי החניון, להולכי רגל וכלי רכב, לטובת כל תאי השטח אותם ישמש החניון

כאמור מבוקש חניון משותף לבנייני המגורים ולמוסד הפרטי המבוקש בתא שטח 2 על כן תרשם זיקת הנאה בהתאם לנכתב לעיל.

שלביות ביצוע

הבניה בתאי שטח a1 ו- b1 תבוצע ללא קשר לבינוי בתאי שטח 2-4

הבניה בתא שטח 2 - מוסדות פרטיים - תבוצע בהינף אחד

הבניה בתאי שטח 3 ו-4 תבוצע בהינף אחד

המוצע תואם למותר.

אך מאחר והבקשה כוללת קומות ת"ק לחניות משותפות עם מגרש 2 בתיק 25/148.00

תנאי לקבלת היתר יהא – הפקת היתר בתיק 25/148.00 בהתאם לאמור.

תנאים להיתר בניה

בהתאם לסעיף 6.9

7 תנאי למתן היתר בניה לכל אחד מתאי השטח ביעוד מגורים יהיה היתר בניה לכלל היקף הבינוי בתא שטח מס' 2.

8 תנאי לקבלת תעודת גמר לתאי השטח למגורים יהיה קבלת היתר אכלוס לכלל היקף הבינוי בתא שטח.

16 הצגת אמצעי הצללה בתכנית הפיתוח

17 רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור, ובדבר הקצאת השטח הציבורי המבונה לטובת הרשות המקומית בהתאם לנספח האיחוד והחלוקה המצורף לתכנית זו, בקומה 3- של הבניין (כמפורט בנספח הבינוי) לצרכי ציבור. להערה יתלווה שרטוט המציג את מיקום ההפרשה הציבורית המבונה

תנאים למתן היתר איכלוס

בהתאם לסעיף 6.11

א. שיקום השטח הפתוח מדרום לתכנית ותיקון כל נזק ושאריות עודפי עפר ופסולת בניין

שייגרמו על ידי התכנית. עבודות השיקום יבוצעו על פי הנחיית אקולוג.

ב. נטיעת עצים בוגרים בתחום המגרש בתאום אגף שפ"ע.

ג. הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע עץ החדש עבור כל כריתת עץ בוגר ובדיקת העצים,

חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה ע"י אגף גננות

צובר גז

לא מוצע צובר גז לבקשה

במעמד פתיחת התיק התקבל תצהיר מטעם מנהלי הפרויקט כי מוצע חימום ובישול בחשמל בלבד ללא שימוש בגז.

אישור זה נחתם ואושר ע"י מהנדס העיר ומנהל האגף מיום 23.7.25.

אישורים שהתקבלו

איכות הסביבה- התקבל אישור מיום 18.1.26

ההרמוניקה שנבדקה היא ההרמוניקה שהוגשה לאיכות הסביבה בתאריך 07/01/2026-ההרמוניקה כוללת את תכנון האוורור, מנדפים וגנרטור.

יש לעדכן את ההרמוניקה המוצעת בהתאם לאישור איכות הסביבה – ההרמוניקה לדיון הינה מתאריך 22.12.25

שפ"ע – התקבל אישור בתאריך 9.11.25

סקר העצים אושר במסגרת תיק החפירה 2025/0118.01 שם יבוצעו התנאים והגשת הערבויות

מלבד הגשת תכנית נטיעות שתבוצע בתיק זה ובתיק הבינוי השני 2025/0148

מהתב"ע - נטיעת עצים בוגרים בתחום המגרש

תברואה- התקבל אישור בתאריך 6.7.25

90 יח"ד ומסחר

יש לתכנן 2 דחסניות 8 קו"ב ומהפרך לעגלות

יש לתכנן מכבש קרטונים למסחר ולמבני הציבור

אדריכל העיר – התקבל אישור בתאריך 31.7.25

המלצת אדריכל העיר- לאשר את הבקשה בכפוף לתנאים הבאים :

לתשומת לב מחלקת רישוי :

הוראות התוכנית 4.1.2 א (2) – קובעות כי לא תותר תוספת שטח העולה על 10 מ"ר שטח עיקרי עבור מרפסת מקורה, לכל דירה בממוצע .

תנאים שייקבעו בהיתר הבניה

תנאי להשלמת יציקת רצפת קומת מרתף תחתונה (1-) יהא אישור אדריכל העיר לתכנון מפורט וסופי של עיצוב אדריכלי ונופי, כולל לעניין : פרטים אדריכליים ונופיים, חומרי גמר ועוד, והכל בהתאם להנחיות העיצוביות של התוכנית ובהתאם להנחיות אדריכל העיר.

טרם הזמנת חומרי חיפוי החזית יש לקבל אישור אדריכל העיר לדוגמא (mockup) שתבוצע בשטח בגודל של לפחות 40 מ"ר, כולל דוגמת אבן, דוגמת זכוכית, גוון מסגרות (פתחים), מעקות וכו' חזית מסתור כביסה (כולל 2 חלופות : רפפת אלומיניום ו רפפת אבן.

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

תיאום נטיעת עצים בוגרים/שימור עצים קיימים בשטח התוכנית בשטח המגרש בתיאום של אגף שפי"ע ואדריכל העיר.

תנאים לאיכלוס/טופס 4

תנאי לטופס 4 יהא אישור אדריכל העיר לתאורה ושילוט על המבנה, כמו כן התקנת שילוט בחזית הרחוב אשר מתאר את תקופת השיכון הציבורי ומתארת את קורות המתחם. מיקום ופרטי השילוט הינם לאישור המחלקה לשימור.

על עורך הבקשה להשלים את המסמכים החסרים כדלקמן :

פריסת גדרות סביב המגרש.

תוכנית פיתוח ייעודית ב 100:1. על פי דרישות תב"מ מס' 101-0981829 , על המתכנן לערוך תוכנית הכוללת סימון נטיעות, עצים מוצעים, עצים לשימור , סוגי ריצוף, אבני שפה , אבני שפה מונמכות לרכב, סימון גישה לחניונים ומתקנים טכניים , שיפועי פיתוח, ערוגות, מדשאות, שינויים בריצופים בשטח פרטי או ציבורי וכיוצא באלה, יש לציין שלביות ביצוע באופן כזה או אחר על גבי התוכנית (ע"פ סעיף 6.9 בהוראות התוכנית)

סכמה לניהול מי נגר

על פי ההנחיות תדריך העריכה לבקשות על המתכנן להציג 2 הדמיות מפורטות או פוטו-ריאליסטיות בהרמוניקה.

הערות תכנוניות /טכניות/גרפיות/אחרות

פרטי חזית

בקומה 5 מוצעת קורת המיועדת לקירוי מעל המרפסת, להבדיל מקורה המשמשת למרפסת ייעודית. לאור השפעתה על החזית הבניין והעומס העיצובי הנוצר, יש לבחון חלופות לקורה- כגון קרות בטון או כל קורה אחרת בגמר בהיר, או כלל להסירה. (מצ"ב קטע חזית לעניין הקורה)

פיתוח

תוכנית פיתוח צבעונית חובה שתופיע בכל בקשה להיתר בניה וכחלק מסט התוכניות שבגוף הבקשה להיתר (גרמושקה). התוכנית תוצג במפלסים בהתאם לטופוגרפיה במשולב עם תוכניות מפלסי הקומות הרלוונטיים, דהיינו- כל מפלס במבנה המשיק לפני הקרקע יכיל את תוכנית הפיתוח במפלס הרלוונטי.

על תוכנית הפיתוח להיות מפורטת כנדרש כדלהלן: תוכנית קומת קרקע + פיתוח וכן מקטעי חתכים וחזיתות של המפלסים הקרובים לקרקע- יוצגו כולם בקני"מ 1:100

יש לסמן כל שינוי מוצע בתחום המרחב הציבורי- ביטול/שינוי של מתקני תשתית קיימים (עמודי חשמל/תאורה וכד')

יש לעמוד בהוראות התוכנית סעיף 6.1 (ה) ולהציעה נטיעת עצים בהיקף של המגרש, במיוחד במקומות בהם תכנית החניון אינה 100% מהשטח התוכנית, ובכך נוצרים שטחי אדמה זמינים לנטיעה. ע"פ ההנחיות המרחביות חובה להציע נטיעות חדשות בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 100 מ"ר פנויים מבינוי בתחום המגרש. יש להציג סכמה המחשבת שטח זה (דהיינו כל השטח החשוף לשמים בתחום המגרש הפרטי, לא כולל שטחי ארקדה/פסאז' וכד'). יש להציג היקף נטיעות חדשות בהתאם להנחיה זאת ולחשוב שיוצג.

יש לעמוד בהוראות התוכנית סעיף 6.1 (ו) ו לוודא כי גובה קירות תמך אינו עולה על 3 מ', ככל ומוצע קיר בגובה העולה על 3 מ', יש לדרג אותו תוך שמירת מרחק של 1 מ' ביניהם.

בכפוף להוראות תב"ע סעיף 6.9 (16) יש להציג אמצעי הצללה בתכנית פתוח.

יש לעמוד בהוראות תב"ע סעיף 6.10 – לעניין עצים/חורשה לשימור. (ראה סימון עצים וחורשה לשימור בתשריט תב"ע)

עץ בוגר המסומן לשימורישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו, בנוסף בהרמוניקה יוצג פירוט האמצעי להגנה על העץ. במידה והסיווג עצים שונה, יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור פקיד היערות.

הכניסה לחניון תהיה עם אבן עליה לרכב באבן השפה ושמירת מפלס מדרכה רציף עם סימון מינימלי של חצית רכבים (עמודונים/שינוי בריצוף)- הכל בהתאם להנחיות המרחביות ומדריך תכנון רחובות.

תשתיות

יש להציג מיקום לרחבת כיבוי אש. רחבות כבאות לא יסומנו על הקרקע אלא יכלול שילוט מינימלי בשטח. ברזי כבאות יוטמעו לתוך החזיתות ככל האפשר

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

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

יש לחזור ולקבל אישור אדריכל העיר לשינויים.

מעבר למפורט לעיל הבקשה מקובלת ומאושרת ע"י אדריכל העיר

אין באמור בחו"ד זו כדי אישור סופי

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

הסדרי תנועה- התקבל אישור בתאריך 1.7.25

אין התנגדות לתכנית מוצע מסחר , מגורים ומבני ציבור נדרש ע"פ תקן 131 מק"ח מוצע 135 מק"ח - 4
מק"ח עודפים בכפוף לאישור מחלקת תכנון פיזי

תנאי לטופס 4 אישור רשות תמרור

תכנית החניה המוצעת אינה תואמת לתכנית החניה המאושרת – נדרש להתאים בין התוכניות

דרכים- התקבל אישור בתאריך 7.7.25

אין מניעה לקידום את התיק בכפוף לאישור צוות בקרת תנועה

תנאי לטופס 4-

ביצוע התחברות לכביש קיים לפי תכנית תנועה מאושרת

בניית גדרות בגבולות חלקה חוקים

מחלקת מאור – התקבל אישור מתאריך 8.9.25

יש לידע את מנהל האזור מטעם המאור טרם תחילת העבודות

אגף מבנה ציבור – התקבל אישור מתאריך 30.12.25

תנאי להיתר יהיה : - הצגת נספח תנועה מתוקן הכולל את 7 מקומות החניה -תאום תכנון פנים סופי –

חתימה על כתב התחייבות מול כלכלה אורבנית/ נכסים

מידע קודם

	מתאריך	
אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים בהתאם לתיאור הבקשה ותכנית a	10/03/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

--	--	--

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	3
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	4
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח	5
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	6
	תשלום אגרת בניה	7
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	8
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	9
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	10
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	11
	אישור משרד הבריאות	12
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה כאמור בתקנה 52	13
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	14
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	15
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	16
	הפקת היתר בניה בתיק 25/148.00 לבינוי מעל קומות המרתף בתא שטח 2 בהתאם לשלבויות הביצוע הנדרשת	17
	הצגת אמצעי הצללה בתכנית הפיתוח	18
	אישור סופי מטעם אד' העיר	19
	אישור סופי מבנה ציבור	20
	חתימה על כתב התחייבות מול כלכלה אורבנית/נכסים (כבקשת אגף מבנה ציבור)	21
	רישום תצ"ר	22

המלצת האגף
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בהתאם לתיאור הבקשה ותכנית a

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/03/2026 - כז אדר תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/15
מספר בקשה	<u>2025/0148.00</u>
מספר סידורי	<u>9</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש, חפירה ומילוי, ריצוף חצר ועבודות פיתוח
שימוש עיקרי	מוסד, מסחר, בנין ציבורי
מהות בקשה	מוסד חינוכי פרטי בעל 7 קומות הכולל שני חדרי אוכל ומטבחי חימום, שני בתי מדרש ו-36 חדרי פנימיה לסה"כ 144 מיטות.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	קרית חינוך מגדל אור
עורך הבקשה	אדריכל קולינס דוד לואי
מתכנן השלד	כהאן יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

יעקב אלעזר 35, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
31267	9	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
981829	תחילת תוקף	02/03/2024	2	מבנים ומוסדות ציבור	935

תאור הבקשה

בשכונת רמות בתחום הקאנטרי, ברחוב יעקב אלעזר 35 מבוקש בניין חדש בן 7 קומות ע"ק המיועד למוסד חינוכי הכולל בתי מדרש, 36 חדרי פנימייה ושטחי מסחר לכיוון החזית הקדמית. המוסד ממוקם ע"ג תא שטח 2.

התכנית כוללת את מגרשים 3+4 המבוקשים בתיק 25/118.00 המיועדים לבניין מגורים בן 8 קומות ע"ק ו-6 קומות ת"ק בהם מבוקשות קומות מרתף לחניות המשותפות למגרשים 2+3+4.

-תיק 25/118.00 יקודם במקביל לתיק הנ"ל בהתאם לשלביות הביצוע המוגדרת בתכנית לתא שטח 2.

בקשה לחפירה, דיפון וביסוס מאושרת בתיק מס' 25/118.1 מיום 15.1.26 ונמצאת בשלב בקרת תכן ותשלומים,

טרם הופק היתר בניה.

מסמכי התכנית :

במקום חלה תכנית 981829 בסמכות מחוזית

אשר הפוקדה בתאריך 17.4.23

ותחילת תוקפה היה מיום 2.3.24

מסמכי התכנית כוללים הוראות ותשריט מחייבים – המבוקש הינו ע"ג מגרש 2

סעיפי סטייה ניכרת לעניינים הבאים :

-סעיף 4.2 : קווי הבניין המרביים, גובה הבניין המרבי כמצוין בטבלה 5, מספר הקומות המרבי כמצוין בטבלה 5.

-סעיף 4.2(ג) איחוד וחלוקה

ראה פירוט מטה תחת סעיף "סטייה ניכרת".

פרסום

לא בוצע פרסום בתיק

פירוט הבניה המוצעת :

קומת כניסה מפלס +0.00

בחזית קדמית לכיוון רח' יעקב אלעזר מוצעים שטחי מסחר במפלס +0.00 וקומת גלריה.

מהחזית הצידית מוצעת כניסה לחדר אוכל לשימוש המוסד הכולל חדרי שירותים, מטבח מעלית ציוד ומרפסת.

הקומה כוללת 2 גרעני מדרגות ו21 מעליות משותפות למעבר בין הקומות.

מוצעת כניסה אל קומות החניה המבוקשות בתיק 25/118.00 מחזית קדמית.

קומה 1 עד 6

מוצעות קומות הכוללות 36 חדרי פנימייה, חדר אוכל, מרפסות ממ"מים בהתאם לדרישה, משרדים, כיתות מלתחות ו-2 בתי מדרש.

קומת גג

מוצע גג בטון שטוח עליו מונחים מערכות המיזוג עלייה דרך המעליות וגרם המדרגות המשותפים. יש להוסיף תכנית גג עליון

סטייה ניכרת

בהתאם לסעיף 4.2 (ב) מבנים ומוסדות ציבור

קווי בנין הבניין המרביים המפורטים בתשריט הינם מחייבים, כל חריגה מהם תיחשב סטייה ניכרת. במפלס +0.56 מוצעת מרפסת גג בחזית צפון מערבית החורגת מקווי הבניין המאושרים כולל גדר בנויה יש להוסיף חתך רוחב, לצמצם חריגה מקו הבניין בהתאם למותר ולהוסיף גבהים למעקות והגדרות המוצעים. במפלס +5.60 מוצעת חריגה מינורית מקו הבניין לבינוי המרפסות בחזית דרומית, יש לצמצם.

גובה הבניה המרבי, כמצוין בטבלה מס' 5 הינו מחייב. כל תוספת גובה תחשב כסטייה ניכרת. גובה הבניין המרבי יהא כמצוין בטבלה.

מעל גובה זה תותר קומה מצומצמת לשטחים טכניים ויציאה לגג ומעקה תקני.

מותר-33מ'

מוצע- 26.30מ'

בהתאם למותר

מספר הקומות המרבי המצוין בטבלה מס' 5 הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת.

מותר- 8 קומות ע"ק 5 קומות ת"ק

מוצע- 7 קומות ע"ק + קומת גלריה למסחר - כמותר

הערה (1) סך הקומות לא יעלה על 8 חדר מדרגות ליציאה לגג כולל שטחים טכניים, שטחים אלו לא ייכללו במניין הקומות והגבהים. תותר הקמת גלריה עד 50% משטח קומת הקרקע למסחר.

בהתאם לסעיף 4.2 (ג)

תא שטח מס' a1 מהווה הפרשה ציבורית אשר תירשם על שם הרשות המקומית, בהתאם לטבלת ההקצאה והאיזון המצורפת לתכנית זו, ובהתאם להוראות סעיף 6.7 (טעות סופר מדובר בסעיף 6.8) להלן. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה משימוש זה תהא סטייה ניכרת.

תא שטח a 1 לא מבוקש במסגרת הבקשה.

שטחי בנייה

-שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתוכנית זו כולל מרחבים מוגנים ושטחי חניה ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

-יותר ניווד בין שטחים עיקריים לשירות לפי שימוש לצורך גמישות תכנונית לעת היתר בניה והמרה בין שטחי ממ"ד לממ"ק, במקרה של המרת שטחי ממ"ד לשטחי ממ"ק תותר המרת שטחי הממ"ד

לשטחים עיקריים.

-תותר המרה של עד 10% משטחי הבניה בשימוש מגורים / מגורים להשכרה לשימושי תעסוקה ומסחר.

-יותר איחוד של תאי שטח 3 ו-4 לתא שטח מאוחד

-יותר ניווד בין שטחי תאי שטח 3 ו-4 בהיקף של עד 10% ובלבד שסך השטחים לשימושים השונים יישמר ותשמר החזית המסחרית.

-יותר ניווד בין שטחי תאי שטח a1 ו-b1 ובלבד שתשמר החזית המסחרית.

-תותר העברת שטחים עיקריים ושטחי שירות מעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת ובתנאי שסך השטחים בכל תא שטח לא ישתנה.

-שטח המרתף (שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת) כולל מחסני דיירים בשטח של עד 8 מ"ר לדירה ועד 100 מ"ר ליחידה מסחרית.

-תותר תוספת קומה תת קרקעית ותוספת שטחי שרות תת קרקעיים לצורך מתן מענה לפתרון החניה לעת מתן היתר בניה.

מבנים ומוסדות ציבור

שטח עיקרי ע"ק מותר – 2,192 מ"ר

שטח עיקרי ע"ק מוצע- 2,196.41 מ"ר חורג בכ-4.41 מ"ר, יש לצמצם.

שטחי שירות ע"ק מותר-600 מ"ר

שטחי שירות ע"ק מוצע-600.68 מ"ר

שטחי שירות ת"ק מותר-4,050 מ"ר

לא מבוקש שטח שירות ת"ק

שטח עיקרי ת"ק מותר – 200 מ"ר

לא מוצע שטח עיקרי ת"ק

שטחי מרפסות-

מרפסות זיז לא מקורה מוצע – 9.70 מ"ר –

לא הוקצו שטחי בניה עבור מרפסות בתא שטח 2 ולא יותר ניווד שטחי מרפסות.

מרפסות גג לא מקורה מוצע - 254.75 מ"ר – אין מניעה לאשר

מסחר

שטח עיקרי ע"ק מותר – 300 מ"ר

שטח עיקרי ע"ק מוצע-192.70 מ"ר נותרו-107.30 מ"ר

הוראות בינוי

1 תותר הקמת חדרי שנאים תת קרקעיים בהתאם לצורך ועל פי דרישות והנחיות חברת החשמל

במסגרת הבקשות להיתרי בניה- רלוונטי לתיק בינוי 25/118.00

2. חזית מסחרית :

א. חזית הבניין המסומנת בקו סגול היא חזית מסחרית-המוצע תואם למותר

ב. שימושי המסחר יהיו בקומת הקרקע. - המוצע תואם למותר

ג. שטחי המסחר בתא שטח 2 המופיעים בטבלה הינם מחייבים- המוצע תואם למותר

3. יתאפשר מעבר הולכי רגל מתא שטח a1 לתא שטח b1. כמו כן, יתאפשר מעבר רכב חירום

בתא שטח a1 לתא שטח b1 – ל"ר לבקשה

4. בתא שטח a1 תוסדר חניה עבור תא שטח b1 ל"ר לבקשה

5. מפלס הכניסה הקובעת אל מבנה הציבור בתא שטח b1 יהיה במפלס 644 מעל פני הים. תותר

סטיה של עד 1 מ' ממפלס זה ל"ר לבקשה

מפלס 0.00

מותר-656.00+

מוצע- 655.65+

פער של 0.35 מ' – במסגרת המותר

פריסת גדרות

גובה קירות תמך לא יעלה על 3 מטר. ככל ויידרש קיר תמך גבוה יותר, הקירות ידורגו תוך שמירת מרחק של 1 מטר ביניהם, לפחות.

יש להציג פריסת גדרות

חניה

קומות המרתף לחניות מבוקשות בתיק 25/118.00

התקבל אישור מחלקת תנועה לעמידה בתקן בהתאם למבוקש – ראה פירוט אישורים מטה.

ניחול מי נגר

א. יש להקצות בהתאם לנספח הניקוז אזורים לטיפול במי גשמים אשר יותקנו בהם מאגרי

השהייה למי נגר משטחי הגגות והפיתוח בנוסף לאזורי השהייה וחלחול בשטחים מגוננים. יעד

הנפח לניהול הנגר העילי בתכנית לפי המחשבון הינו 85 מ"ק לפחות

ב. אין לחבר את מערכת הניקוז אל מערכת הביוב.

ג. אין לחבר צמ"גים ישירות למערכת הניקוז

ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור הידרולוג לפתרון ניהול מי הנגר באמצעות דו"ח הידרולוגי

המראה כי בתכנון מפורט של תאי השטח, הפיתוח והניקוז מאפשרים השהייה של מי הנגר העילי

בשטחי המגרש כך שנפח הנגר היומי לטיפול יהיה בהתאם להנחיות תמ"א 1.

ה. יש ליישם על לפחות 30% משטח כל גג "גג כחול" עם כושר איגום של לפחות 20 ליטר למ"ר

יש להציג פתרון מי נגר בהתאם להוראות התכנית

איחוד וחלוקה

א. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבנייה.

ב. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.

ג. במידה ולא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב לעיל, רשאית הוועדה המקומית להכין התצ"ר ,

כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

ד. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, לרבות השטחים

הציבוריים המבונים בהתאם להוראות סעיף 4.1 (ברמת המעטפת), יועברו לבעלות הרשות

המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

ה. בעת רישום הבית המשותף, תיוחד הבעלות של הרשות המקומית לשטח הציבורי המסומן

בנספח הבינוי בצבע סגול ומצוי בקומת 3- של הבניין עבור שתי כיתות גן בשטח 130 מ"ר לכל

כיתה וחצר צמודה בשטח 175 מ"ר לכל כיתה ובית כנסת בשטח 250 מ"ר, ואשר מותרים בו

השימושים לגני ילדים ובית כנסת בלבד. זאת בהתאם להוראות סעיף 4.1.

ו. הבעלות בחלק/ים הציבוריים תועבר לידי הרשות המקומית לאחר (או עם) מתן תעודת גמר

ובכפוף לכל דין, ותירשם במרשם ע"ש הרשות המקומית

תנאי לקבלת ההיתר – רישום התצ"ר

זיקת הנאה

ככל שיבנה חניון משותף שישמש שני תאי שטח או יותר, תירשם זיקת הנאה בכל שטחי החניון, להולכי רגל וכלי רכב, לטובת כל תאי השטח אותם ישמש החניון

חניון משותף מבוקש בתיק 25/118.00 וזיקת ההנאה תרשם בהתאם לאמור.

שלביות ביצוע

הבניה בתאי שטח a1 ו b1 תבוצע ללא קשר לבינוי בתאי שטח 2-4

הבניה בתא שטח 2 - מוסדות פרטיים - תבוצע בהינף אחד

הבניה בתאי שטח 3 ו4- תבוצע בהינף אחד

המבוקש הינו ע"ג תא שטח 2 -

מאחר וקומות המרתף עבור תא שטח זה מבוקשות בתיק 2025/118 תנאי לקבלת ההיתר יהא הפקת היתר בתיק 25/118.

צובר גז

לא מוצע צובר גז לבקשה

במעמד פתיחת התיק התקבל תצהיר מטעם מנהלי הפרויקט כי מוצע חימום ובישול בחשמל בלבד ללא שימוש בגז.

אישור זה נחתם ואושר ע"י מהנדס העיר ומנהל האגף מיום 23.7.25.

אישורים שהתקבלו

איכות הסביבה- התקבל אישור מיום 14.1.26

תנאים לטופס 2 - גידור השטחים לשימור בגדר זמנית על פי המפורט לפני תחילת העבודות וסיוור עם המחלקה לאיכות סביבה

תנאים לטופס 2 - אישור רט"ג להעתקת גאופיטים\איסוף זרעים ושימור צמחים בכפוף להמלצות הסקר.

שפ"ע – התקבל אישור בתאריך 9.11.25

סקר העצים אושר במסגרת תיק החפירה 2025/0118.01 שם יבוצעו התנאים והגשת הערבויות

מלבד הגשת תכנית נטיעות שתבוצע בתיק זה ובתיק הבינוי השני 2025/0118

מהתב"ע - נטיעת עצים בוגרים בתחום המגרש

תנאים להיתר -

הגשת תכנית נטיעות לשלמה דניאל.

קבלת אישור מחלקת אחזקת כבישים ומדרכות

תברואה- התקבל אישור בתאריך 28.7.25

90 יח"ד ומסחר

יש לתכנן 2 דחסניות 8 קו"ב, מהפך עגלות ומכבש קרטונים

אדריכל העיר – התקבל אישור בתאריך 26.11.25

לאשר את הבקשה לדיון בוועדה המקומית

תנאים להוצאת היתר בניה

אישור סופי של אדריכל העיר לעיצוב אדריכלי ופיתוח נופי על פי ההערות שלהלן :

הערות תכנוניות

מפגש עם הקרקע

יש להשלים תיאום המדרכה המצרנית לאישור אדריכל העיר .

חצר בדופן מזרחי בקומת הקרקע – החצר תהיה פנוי מכל חפץ או מתקן ..

פרטי חזית

יש להשלים קטע חזית מוגדל בחזית הראשית בקטע של חלונות המרחבים המוגנים.

יש להציע פרטי בניין מפורטים לטיפול בחלונות המרחבים המוגנים .

יש להתאים את הפתחים לשורות האבן כמקובל .

חלונות המרחבים המוגנים אינם מיושרים עם החלונות האחרים בחזית. יש ליישר לקו רציף .

יש להשלים הדמיות על הנחיות מדריך לעריכת היתרי בניה (גרסה 3) .

ההגשה הסופית תכלול את חלוקת פחי האלומניום בחזיתות .

יש להשלים תיאום מעקה המרפסת בחזית הראשית.

עיבוד האבן יהיה מסמס ומעלה (גס יותר) .

יש להשלים פרט רפפות אוורור בחניון .

גג המבנה

יש לדאוג להסתרת כל המתקנים הטכניים במידה ומתוכננים על גג הבניין מאחורי מעקה גג או כל פרט אחר בכפוף להנחיות מרחביות ואישור אדריכל העיר. לעניין זה יודגשו מעבי המזגנים אשר כלפי החזית הקדמית .

תנאים שייקבעו בהיתר הבניה

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

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

תנאים לאיכלוס/טופס 4

תנאי לטופס 4 יהא אישור אדריכל העיר לתאורה ושילוט על המבנה

הערות טכניות :

יש להשלים שרטוט החזיתות ברמת פירוט גבוהה יותר.

להשלים מעקות בקומת הגג

להשלים פיתוח המדרכה

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

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

יש לחזור ולקבל אישור אדריכל העיר לשינויים.

מעבר למפורט לעיל הבקשה מקובלת ומאושרת ע"י אדריכל העיר

אין באמור בחוו"ד זו כדי אישור סופי

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

הסדרי תנועה- התקבל אישור בתאריך 6.1.26

אין התנגדות לתכנית

חניון אחד שנותן מענה ל-2 תיקים (2025/0118.00, 2025/0148.00) מוצע 98 מ"ח עבור 90 יח"ד חדשות ו25 מ"ח עבור מסחר, גני ילדים וציבורי סה"כ מוצע 123 מ"ח עבור מגורים וציבורי בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי תנאי לטופס 4 - אישור רשות תמרור

תנאי להיתר - אישור מזלית יועץ התנועה

דרכים- התקבל אישור בתאריך 14.1.26

מחלקת מאור – התקבל אישור מתאריך 30.7.25

מידע קודם

מתאריך	
10/03/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בהתאם לתיאור הבקשה ותכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 981829 תחילת תוקף : 02/03/2024 ייעוד הקרקע : מבנים ומוסדות ציבור בשכונת רמות בתחום הקאנטרי, ברחוב יעקב אלעזר 35 מבוקש בניין חדש בן 7 קומות ע"ק	05/03/2026	חוות דעת תכנונית

המיועד למוסד חינוכי הכולל בתי מדרש, 36 חדרי פנימייה ושטחי מסחר לכיוון החזית הקדמית. המוסד ממוקם ע"ג תא שטח 2. התכנית כוללת את מגרשים 3+4 המבוקשים בתיק 25/118.00 המיועדים לבניין מגורים בן 8 קומות ע"ק ו-6 קומות ת"ק בהם מבוקשות קומות מרתף לחניות המשותפות למגרשים 2+3+4. ת"ק 25/118.00 יקודם במקביל לת"ק הנ"ל בהתאם לשלביות הביצוע המוגדרת בתכנית לתא שטח 2. בקשה לחפירה, דיפון וביסוס מאושרת בתיק מס' 25/118.1 מיום 15.1.26 ונמצאת בשלב בקרת תכן ותשלומים, טרם הופק היתר בניה. בכללותה הבקשה תואמת להוראות התכנית ונספחיה ואין מניעה לאשרה בכפוף לתיאור הבקשה ותכנית a -במפלס +0.56 מוצעת מרפסת גג בחזית צפון מערבית החורגת מקווי הבניין המאושרים כולל גדר בנויה יש להוסיף חתך רוחב, לצמצם חריגה מקו הבניין בהתאם למותר ולהוסיף גבהים למעקות והגדרות המוצעים. -במפלס +5.60 מוצעת חריגה מינורית מקו הבניין לבינוי המרפסות בחזית דרומית, יש לצמצם. - יש להציג פריסת גדרות - יש להוסיף תכנית גג עליון		
---	--	--

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	אישור שירותי הכבאות	4
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	5
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	6
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח	7
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	8
	תשלום אגרת בניה	9
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	10
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	11
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	12
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	13
	אישור משרד הבריאות	14
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	15
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	16
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	17
	רישום התצ"ר	18
	אישור משרד הבריאות הכולל ביטול בחשמל בלבד בהתאם להצהרה שהתקבלה בפתיחת התיק	19
	הפקת היתר בניה בתיק 25/118.00 לקומות המרתף בהתאם לשלביות הביצוע הנדרשת	20
	קבלת אישור מחלקת אחזקת כבישים ומדרכות - בהתאם לחוו"ד אגף שפ"ע	21
	הגשת תכנית נטיעות לשלמה דניאל. - בהתאם לחוו"ד אגף שפ"ע	22
	אישור סופי של אדריכל העיר לעיצוב אדריכלי ופיתוח נופי על פי ההערות	23
	אישור סופי מחלקת תנועה - בהתאם לחוות דעת שהתקבלה	24

המלצת האגף לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בהתאם לתיאור הבקשה ותכנית a

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/03/2026 - כז אדר תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/15
מספר בקשה	<u>2025/0322.00</u>
מספר סידורי	<u>10</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש, חפירה ומילוי, פיתוח שטח ציבורי פתוח
שימוש עיקרי	מגורים + מסחר, מגורים, משרדים, מסחר, שטח ציבורי פתוח, בנין ציבורי, חניון ציבורי, בריכת שחייה לא לרווח, גן ילדים, דרכים/תחנות
מהות בקשה	בקשה להיתר חפירה ודיפון. קרצוף ופינוי חניון אספלט קיים.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	ע"י אמיר שוהם יוניון ליב בע"מ
עורך הבקשה	אדריכל ידוב קרן מרים
מתכנן השלד	מהנדס ישראל שני
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

שדרת המוזיאונים 0 , גבעת רם

גוש	חלקה	בשלמות
30540	17	לא
30540	15	לא
30540	20	לא
30540	16	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
979070	תחילת תוקף	12/08/2023			
979070	תחילת תוקף	12/08/2023			
979070	תחילת תוקף	12/08/2023			
979070	תחילת תוקף	12/08/2023			
979070	תחילת תוקף	12/08/2023			
979070	תחילת תוקף	12/08/2023			
979070	תחילת תוקף	12/08/2023			

תאור הבקשה

במתחם שדרות המוזיאונים, מצפון לאצטדיון קוסל בקמפוס גבעת רם

קיים מגרש פנוי המשמש לחנייה פתוחה.

במסגרת הבקשה מוצעת הריסת חניון קיים, חפירה ודיפון עבור הקמת מתחם מעורב שימושים הכולל 234 יח"ד ב-4 בנייני מגורים, חזית מסחרית, שטחי ציבור למעונות יום ויחידות דיור המיועדות להשכרה לצמיתות.

בדופן הדרומי יתוכנן מבנה תעסוקה.

התכנית תכלול שצ"פ, דרך חדשה וחניון ת"ק לחניות ציבוריות בהתאם לתצ"ר תלת מימדית

החפירה מוצעת תחת מגרשים: 1,2,3 וחלק ממגרש 4 בהתאם לתשריט המאושר.

תיק בינוי מס' 25/322.1 נמצא בשלב פתיחת התיק.

מסמכי התכנית:

במקום חלה תכנית 979070 בסמכות מחוזית

אשר אושרה בתאריך 24.7.23

ותחילת תוקפה היה מיום 12.8.23

התכנית כוללת הוראות תשריט מחייבים ונספח בינוי ופיתוח מס' 2 המחייב חלקית לעניין:

מס' הקומות, קווי הבניין ומפלסי הכניסה הקובעים.

קווי הבניין המוצעים תואמים למותר, יתר הסעיפים נכונים לתיק הבינוי.

הבקשה לא יצאה לפרסום/יידוע

סעיפי סטייה ניכרת

בהתאם לסעיף 6.10

1 מס' הקומות המרבי כמצוין בטבלה 5 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת.

2. קווי הבניין המסומנים בתשריט התכנית הינם מחייבים. בניה מחוץ לקווי הבניין תחשב

כסטייה ניכרת.

3. מיקום והיקף השטחים הציבורים בתא שטח מס' 1 בבניין מס' 3 לשימוש גן ילדים או מעונות

יום בקומת הכניסה הינם מחייבים, הקטנת היקף השטחים ו/או שינוי במיקומם, למעט

הגמישות המותרת בהוראות התכנית, מהווים סטייה ניכרת מתכנית.

4. רישום זיקת ההנאה במפלס הקרקע המסומנת בתשריט בתא שטח מס' 5 הינה מחייבת. אי

רישום זיקת ההנאה ופיתוחה כשטח פתוח הנגיש לכלל הציבור יחשב כסטייה ניכרת.

5. בניית חניון ציבורי בהיקף מזערי של 250 חניות ציבוריות הינו מחייב, סטייה מעניין זה תחשב

סטייה ניכרת

6 סטייה מהוראות התכנית סעיפי 4.1.2 (ב) ביחס לדירות להשכרה.

4. כל המרפסות יוקמו בהינף אחד ותיאסר המרת שטחים המרפסות בטבלה 5 לשטחים אחרים

בבניין וכל סטייה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת

סעיפי סטייה ניכרת נכונים לתיק הבינוי למעט קווי הבניין אשר תואמים את המותר.

מפלסי החפירה המאושרים ועומקי החפירה המוצעים :

בהתאם לטבלת הזכויות מס' 5-

תותר הקמת 5 קומות ת"ת

בהתאם להוראה (ו) לטבלת הזכויות :

לעת מתן היתר בניה תותר הפחתה או תוספת של מספר קומות החניה בהתאם לתקן התקף.

טרם אושרה תכנית תנועה בתיק הבינוי.

תקנון התכנית ונספח הבינוי אינם מגדירים מפלס גובה מותר מלבד מספר הקומות הת"ק כאמור בהתאם לטבלה 5.

מפלס חפירה מוצע – +742.30 עבור 5 קומות ת"ק + 1.70 מ' חפירה מתחת למפלס הנמוך עבור היסודות.

אין מניעה לאשר את 5 הקומות המוצעות לחפירה ו- 1.00 מ' נוסף בלבד.

יש לצמצם את עומק החפירה עד למפלס +743.00 בלבד.

נפח חפירה :

יש לציין את נפח החפירה ע"ג התכניות

דיפון כלונסאות :

בבקשה מוצעים עוגנים וברגיי סלע זמניים החודרים לחלקת דרך מס' 96.
יש לדייק בסימון חתכי התכנית ולציין כי מדובר בעוגנים זמניים בלבד
וכי אינם חודרים מעבר לגבולות החלקה ביתר החזיתות.
תנאי לקבלת היתר יהא -הגשת כתב התחייבות לחדירת עוגנים לחלקת דרך

הריסה

התכנית מציעה הריסת חניון קיים

בהתאם לסעיף 6.5 בתקנון :

היתר בניה יינתן לפני ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.

שלביות ביצוע :

הוראות התכנית אינן מגדירות שלביות ביצוע.

מלבד הוראות הקמת מרפסות בהניף אחד אשר רלוונטיות לתיק הבינוי.

ניהול מי נגר

1 יעד ניהול הנגר לתוכנית לפי מחשבון תמ"א 1 הינו 1,103 מ"ק.

2. יווותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך השטח המצרפי של תאי שטח מס' 1,2,5 , במגמה

לאפשר קליטת כמות גדולה ככך הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת קרקע בתחומי המגרש.

3. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון : חצץ, חלוקים, ריצוף

מחלחל וכד')

הוצגה סכמת חלחול של מעל 20% הנדרשים.

עצים לעקירה , לשימור או להעתקה

בהתאם לסעיף 6.3 בתקנון :

הנחיות כלליות לשמירה על עצים

1. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמררתו, ייעשו בזהירות

רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. עצים לשימור הנמצאים בקרבת שטח

עבודה יגודרו במרחק של 3 מ' לפחות מגזע העץ, ולא פחות מרדיוס הצמרת. הגידור יתבצע בצד הגובל בשטחי הפיתוח.

2. עבודות חפירה להעברת תשתיות תת-קרקעיות ולפיתוח תבוצענה באופן שאינו פוגע במערכת השורשים של עצים לשימור. במידה שקיים חשש לפגיעה, תבוצענה העבודות תחת פיקוח אגרונומי לאחר הכנה מתאימה של מערכת השורשים ע"י קיצור שורשים מצומצם ככל האפשר, מלווה בהשקיה ודישון.

3. עבודות הפיתוח ילוו על ידי אגרונום מומחה שיפקח על העבודות למניעת פגיעה בעצים באחריות האגרונום המלווה יהיה להכין מפרטים אגרונומיים לשימור עצים גובלים, ולהנחות את הקבלן או המפקח מטעמו.

הנחיות מפורטות לשמירה על עצים :

1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.
 2. העצים המיועדים לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.
 3. העצים המיועדים לעקירה יעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, בכפוף לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83 ג' לחוק התכנון והבניה.
 4. תנאי בהליך רישוי הכנת תכנית הכוללת :
- מיקום העתקת העצים שנועדו להעסקה.
- מיקום נטיעת עצים כערך חלופי. לפי מפתח שיקבע ע"י פקיד היערות. הנטיעה תכלול מערכת מים וטיפול מלא לארבע שנים לפחות
- התקבל אישור מחלקת שפ"ע לסקר עצים – ראה פירוט אישורים מטה.

הסדרי גישה זמניים נגשים

בהתאם לסיכום מול מהנדס העיר מיום 9.2.26 (מצ"ב בא.אופטי של התיק)

אושר שביל הולכי רגל מגודר עבור כניסה זמנית לקהל האצטדיון

תנאי לקבלת ההיתר יהא – מתן פתרונות גישה בשלבי הביצוע.

תנאים בהליך רישוי בהתאם לסעיף 6.6 בתקנון

תנאי להיתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית יהיה –

הגשת תכנית בינוי ופיתוח לכל שטח התכנית, לרבות השצ"פ, הדרך המוצעת וזיקת ההנאה למעבר רגלי, לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנית תכלול הוראות והנחיות מפורטות בנושאים שלהלן:

- מפלסי פני הקרקע הסופיים לכל מגרש.

- מפלס הכניסה הקובעת לבנין ויחס הבנין לטופוגרפיה הטבעית.

- קירות תמך, גובהם ומאפייניהם העיצוביים – .

חזית הרחוב של המגרש לרבות קביעת הוראות עיצוב לשערים, לכניסות לחניה, להתקנתם של ארונות שירות (פילרים) ולשילובם של מתקני אצירת אשפה – .

קביעת פרטים אופייניים מחייבים .

-פרוט חומרי גמר המותרים לשימוש בחיפוי החזיתות החיצוניות בהתאם להוראות תכנית זו - . פירוט אזורי נטיעה ופיתוח בהתאם להוראות תכנית זו – .

מעברים ציבוריים ומפלסים רציפים בהתאם לתכנית זו

התקבל אישור מטעם אד' העיר לשלב בקרה מרחבית –

אישור סופי יהיה כתנאי לקבלת ההיתר.

סעיף 6.6 (3) קובע כי :

תנאי לתחילת עבודות של כל שלב יהיה הגשת נספח ביצוע למניעת מפגעים בשלב ההקמה למחלקה לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעירית ירושלים. נספח הביצוע יציג את אתרי ההתארגנות, מערומי עפר, יעדי סילוק עודפי עפר, טיפול בפסולת בניה, אמצעים למניעת פגיעה באמת המים ובעצים בוגרים בשטח התכנית, אמצעים למניעת רעש ולמניעת אבק על שימושים רגישים בסביבה וכו'

אישורים שהתקבלו

חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה – אושר בתאריך 17.11.25

תכנית מאושרת בהתאם להרמוניקה הסרוקה במערכת הרישוי מתאריך 03/07/2025

התכנית לדיון מתאריך 2.7.25 יש לעדכן את התוכניות בהתאם לאישור איכות הסביבה

חוות דעת מחלקת דרכים -אושר בתאריך 23.10.25

משוחרר לדיון בוועדה בלבד.

להיתר חפירה נדרש :

אישורי יועץ קרקע (א) ומהנדס (ב) לכך שאין חשש לפגיעה בזכות הדרך הסמוכה מסביב למתחם או פגיעה

בתשתיות קיימות.

כתב התחייבות (ג) וערבות בנקאית מקורית (ד) לתקופה של שנה בעבור ביצוע עוגנים זמניים, על סך 100,000 ₪.

בקרה מרחבית אגף שפי"ע – אושר בתאריך 25.1.26

סקר העצים אושר.

תנאים להיתר :

הגשת ערבות בנקאית בסך 587,629 ₪ עבור שימור העצים.

הגשת ערבות בנקאית נוספת בסך 122,184 ₪ עבור פיצוי נופי.

תנאי להיתר בתיק הבא, תיק הבנייה :

הגשת תכנית נטיעות לשלמה דניאל.

מידע קודם

מידע קודם	מתאריך	
בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים	10/03/2026	

בכללותה הבקשה תואמת את הוראות התוכנית אין מניעה לאשרה בכפוף לתיאור הבקשה ותיקונים ע"ג תכנית a ובתנאים. תנאי להעברת הבקשה לגורמים – אישור סופי מטעם מחלקת דרכים בהתאם לחוות דעת שהתקבלה בשלב בקרה מרחבית.		ובתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 979070 תחילת תוקף : 12/08/2023 ייעוד הקרקע : במתחם שדרות המוזיאונים, מצפון לאצטדיון קוסל בקמפוס גבעת רם קיים מגרש סנוי המשמש לחנייה פתוחה. במסגרת הבקשה מוצעת הריסת חניון קיים, חפירה ודיפון עבור הקמת מתחם מעורב שימושים הכולל 234 יח"ד ב-4 בנייני מגורים, חזית מסחרית, שטחי ציבור למעונות יום ויחידות דיור המיועדות להשכרה לצמיתות. בדופן הדרומי יתוכנן מבנה תעסוקה. התכנית תכלול שצ"פ, דרך חדשה וחניון ת"ק לחניות ציבוריות.	09/03/2026	חוות דעת תכנונית

תיק בינוי מס' 1.25/322 נמצא בשלב פתיחת התיק. בכללותה הבקשה תואמת את הוראות התוכנית אין מניעה לאשרה בכפוף לתיקונים ע"ג תכנית a ותיאור הבקשה -יש לצמצם את עומק החפירה עד למפלס +743.00 בלבד. -יש לציין את נפח החפירה ע"ג התכניות. -יש לציין ע"ג התוכניות כי מוצעים עוגנים זמניים בלבד		
---	--	--

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 שירותי הכבאות	3
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	4
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	5
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח	6
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	7
	תשלום אגרת בניה	8
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	9
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	10
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	11
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	12
	חתימת רמ"י על 3 סופיות חלקות 15 16 17 20 (הסכם רמ"י על 15 17 סעיף 29ד)	13
	תיאום פתרון עבור דרכי גישה לרכב תפעולי, גישה נגישה וחניית נכים למרכז קוסל, וגישה נגישה וכניסת קהל לאצטדיון בזמן הבניה (גם בשלבי החפירה ודיפון). פתרונות הגישה יסוכמו לשביעות רצון מהנדס העיר.	14
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	15

16	תצהיר חתום של מתכנן השלד
17	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
18	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה כאמור בתקנה 52
19	הגשת כתב התחייבות לחדירת עוגנים זמניים לחלקת דרך
20	אישור סופי של מחלקת שפ"ע לערבויות
21	תנאי להעברת הבקשה לגורמים - אישור סופי מטעם מחלקת דרכים
22	תנאי להיתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח לכל שטח התכנית, לרבות השצ"פ, הדרך המוצעת וזיקת ההנאה למעבר רגלי, לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו
23	אישור אגף נכסים
24	אישור בית המודל

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

בכללותה הבקשה תואמת את הוראות התוכנית

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

תנאי להעברת הבקשה לגורמים – אישור סופי מטעם מחלקת דרכים

בהתאם לחוות דעת שהתקבלה בשלב בקרה מרחבית.

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/03/2026 - כז אדר תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/15
מספר בקשה	<u>1963/0132.21</u>
מספר סידורי	<u>11</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, תוכנית שינויים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים, בנין ציבורי, מסחר
מהות בקשה	תוספת קומת גלריה לדירות בקומה 29 במגדל מס' 06, הגדלת חדר מכונות וחדר משאבות בקומה טכנית קומת גג, פיצול היתר לצורך אכלוס בשלבים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	עץ חיים מגורים ואחרים
עורך הבקשה	אדריכל כסיף מרדכי יעקב
מתכנן השלד	מילר שי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

עץ חיים, מחנה יהודה יפו 113

גוש	חלקה	בשלמות
30074	507	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
553511	תחילת תוקף	21/05/2020	3	מגורים, מסחר ותיירות	5796

תאור הבקשה

דיון נוסף כבקשת ע"ב לפיצול אכלוס

ברחוב יפו 113, שכונת מחנה יהודה במתחם ישיבת עץ החיים

מבקשים היתר שינויים להיתר מס' 116674 בתיק 63/132.12

הכוללים: תוספת קומת גלריה ל2 דירות הקיימות במפלס +29.00 במגדל מס' 6

והגדלת חדר המכונות וחדר המשאבות בקומה הטכנית במפלס +113.40.

ללא שינוי בגובה המבנה הסופי.

ופיצול שלביות אכלוס בין מגדל המגורים הדרומי לבין המבנה לשימור.

היתרים קודמים בחלקה

5-63/132- היתר מקורי למגדל

6-63/132-היתר מקורי למגדל

11-63/132- הופק היתר בתאריך 31/1/22 עבור מבנה המלון וקומות המרתף

12-63/132 – הופק היתר בתאריך 31/1/22 עבור תוספות ושינויים למגדל 6 וגן הילדים.

13-63/132 – הופק היתר בתאריך 31/1/22 עבור תוספות ושינויים למגדל 5

20-63/132 – בקשה לשינויים ותוספת זהה למבוקש כעת עבור מגדל 5

מסמכי התכנית :

במקום חלה תכנית 553511

אשר הופקדה בתאריך 03.12.2019 ותחילת תוקף מתאריך 21.05.20

התכנית כוללת : תקנון ותשריט מחייבים ונספח בינוי מחייב חלקית לעניין מפלס כיתת גן הילדים והספרייה העירונית.

פרסום

לא בוצע פרסום בהליך פתיחת התיק

סעיפי סטייה ניכרת

סעיף 6.13 בהוראות התכנית קובע סטייה ניכרת לעניינים הבאים :

קווי הבניין

מבוקשת קומת גלריה מעל בינוי קיים בתוך קווי הבניין המאושרים.

מפלס הכניסה למבנים

ללא שינוי מההיתר המקורי

גובה הבניה המירבי ומס' הקומות המירבי בכל בנין, כמצוין בנספח הבינוי ובטבלה מס' 5 הינם מחייבים. כל תוספת גובה לקומות המגורים מעל 1 מ' מהמפורט במסמכי התכנית תיחשב כסטייה ניכרת.

על אף האמור לעיל, תותר סטייה של עד 0.5 מ' בגובה גג מבנה המלון בבנין מס' 4 ובלבד שלא

יהיה שינוי במפלס הכניסה.

מותר : +927.00

גובה מאושר בהיתר : +110.60 = 927.00

מעל גובה היציאה לגג מוצג בנספח הבינוי 3 קומות טכניות

גובה גג עליון סופי +120.50 = +936.90

ללא שינוי מההיתר המקורי

מס' יחידות הדיור המינימלי בתכנית הינו 184 יח"ד. כל הקטנה שלו תיחשב כסטייה ניכרת.

ללא שינוי מההיתר המקורי

שטחי הבניה המיועדים לשימוש ציבורי, כמצוין בסעיף 4.1.1 ח' לעיל, הינם מחייבים. כל סטייה מהוראה זו תיחשב כסטייה ניכרת.

השטחים המיועדים לציבור ללא שינוי מההיתר המקורי

ייאסר ניווד שטחים משטחי המלונאות והשטחים הציבוריים לשימושים אחרים. כל סטייה מהוראה זו תיחשב כסטייה ניכרת.

ללא שינוי מההיתר המקורי

לא יותר ניווד שטחים מתת הקרקע למעל הקרקע, למעט שטחים לצרכי ציבור. כל סטייה

מהוראה זו תיחשב כסטייה ניכרת.

ללא שינוי מההיתר המקורי

סימון השטחים המסומנים בתכנית כזיקת הנאה למעבר רגלי הינם מחייבים, כמפורט בסעיפים 4.1.2 ס"ק ד' ו- 4.2.2 ס"ק ב' לעיל. כל סטייה מהוראה זו תיחשב כסטייה ניכרת.

ללא שינוי מההיתר המקורי

שלביות הביצוע המוצעת בתכנית (ראה סעיף 7.1 להלן) הינה מחייבת וכל סטייה ממנה תיחשב כסטייה ניכרת.

להלן שלביות הביצוע – (ראה בהמשך שינוי שלביות בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית)

שלב 1- בניית המלון והמסחר - בניין מס' 4

שלב 2 - בניית אחד ממגדלי המגורים - בניין 5 או 6 – בד בבד עם שיפוץ ושימור של המבנה לשימור הסמוך אליו (בנין 2 או 3 בהתאמה)

תנאי למתן תעודת גמר למגדל המגורים הראשון יהיה :

א. קבלת תעודת גמר למבנה המלון במבנה לשימור הסמוך אליו וכן בנין מס' 4

ב. השלמת ביצוע עבודות השימור ושיקום

החנויות וקבלת אישור מיחידת השימור

העירונית בדבר השלמת הביצוע להנחת דעתה

ודעת מה"ע.

ג. השלמת ביצוע החניון להנחת דעת אגף

תושי"ה בעיריית ירושלים.

שלב 3- בניית מגדל המגורים השני

תנאי למתן תעודת גמר יהיה השלמת ביצוע פיתוח השטח המיועד ל"זיקת הנאה למעבר

רגלי" כאמור בסעיף 4.1.2 ד' וסעיף 4.2.2 ב', להנחת דעת מחלקת שפ"ע ומה"ע בעיריית

ירושלים.

בתאריך 19.1.26 ע"ב פנה בבקשה לשינוי שלביות האכלוס בין מבנה המגורים הדרומי

לבין המבנה לשימור, בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית לשינוי שלביות הביצוע בהוראות התכנית מיום 26.10.25 בהתאם לאמור :

לוועדה הוצגה בקשת מגיש התכנית לשינוי שלביות הביצוע שנקבעה בתכנית לפיה תנאי למתן תעודת גמר

למגדל המגורים הראשון יהיה קבלת תעודת גמר למבנה המלון במבנה לשימור הסמוך אליו וכן בנין מס' 4 וכן השלמת ביצוע עבודות השימור ושיקום החנויות.

הוועדה ציינה כי לאחר קיום סיורים באתר על ידי לשכנת התכנון, כי מבני המלון וכן מבני המגורים המצויים בשלבי בנייה מתקדמים. הוועדה ציינה כי נמסר לה כי ישנו הפרש בצפי אכלוס המגורים לאלכוס המלון, הנובע בין היתר מעיכובים של הבניה בשל המלחמה. על כן הוועדה מחליטה כי יקבע כי תנאי למתן טופס אכלוס ותעודת גמר למבני המלון כאמור יהיה מתן טופס אכלוס ותעודת גמר לכלל השטחים העיקריים מתחת לכניסה הקובעת (למעט השטחים הציבוריים עליהם לא תחול הוראה זו).

לענין שימור ושיקום החנויות, הוועדה תציין כי החנויות מצויות מחוץ לתחום התכנית וכי לא ניתן לקבוע בגינם הוראות במסגרת תכנית זו, לתקופה של 14 ימים להערות הציבור, בהתאם להוראות סעיף 145(ג)(2) לחוק תכנון והבניה.

ככל שלא יוגשו התייחסויות, מסמכי התכנית המתוקנות יפורסמו באתר מנהל התכנון.

בתאריך 16.11.25 התקבל אישור רשמי כי לא הוגשו התנגדויות ושינוי שלביות הביצוע מאושרת.

ובתאריך 24.2.26 התקבלה הבהרה נוספת מטעם המחוזית לאישור שינוי השלביות

ביצוע (מצ"ב תכתובת מלאה בא. האופטי של הבקשה) לפיה :

שלביות הביצוע בהתאם להחלטת המחוזית קובעת כי השלמת המלון לא תתנה את השלמת המגורים, דהיינו קיום אכלוס שטחי המגורים יכול להתקיים לפני סיום הקמת המלון.

המלון יהיה מותנה בכלל השטחים העיקריים מתחת לכניסה הקובעת לא כולל שטחי ציבור.

שטחי בנייה

בהתאם לטבלת זכויות הבניה :

שטח עיקרי ע"ק מותר למגדלים 5+6 הינו : 23,785 מ"ר

שטח עיקרי ע"ק מותר עבור מסחר – 421 מ"ר

הערה (6) לטבלה :

כולל 135 מ"ר עבור שטח לצרכי ציבור : כיתת גן ילדים,

וכולל שטח של עד 2,840 מ"ר לגזוזטראות ומרפסות מקורות.

בהתאם להיתר הבניה האחרון שהופק - בתיק 63/132.12

שטח עיקרי ע"ק מאושר עבור מגדל 6 – 2,414.011 מ"ר

מתוכו שטח עיקרי ע"ק מאושר עבור מסחר - 641.28 מ"ר

בהתאם להיתר הבניה האחרון שהופק – בתיק 63/132.13

שטח עיקרי ע"ק מאושר עבור מגדל 5 – 11,740.93 מ"ר

מתוכו שטח עיקרי עבור מסחר – 144.09 מ"ר

סה"כ שטח מאושר עבור מבנים 5+6 ללא שטחי מסחר –

11,772.73 מ"ר + 11,596.84 מ"ר = 23,369.57 מ"ר

נותרו – 415.43 מ"ר

שטח עיקרי ע"ק מוצע - 191.05 מ"ר

-בתיק 63/132.20 מבוקש 191.07 מ"ר מתוך יתרת השטחים

על כן נותרו – 33.31 מ"ר

אין מניעה לאשר.

קומות

מותר- 30 קומות ע"ק

בהתאם להערה (9) - קרקע (כולל קומה חלקית) + קומה טכנית משולבת בבניין + 29 קומות מגורים + קומה טכנית מעל קומת המגורים האחרונה + מתקנים טכניים על הגג.

במסגרת הבקשה מוצעת קומת גלריה –

בהתאם לתקנה 5(א) לתקנות התכנון והבניה,

"מפלס בתוך חלל קומה המשמש כיציע, גזוזטרה, מרפסת וכיוצא באלה, ייחשב כחלק מהשטח הכולל המותר לבניה".

סעיף 5 (ב) קובע כי: "מפלס כאמור בתקנת משנה (א) ייחשב לכל דבר וענין, כחלק משטח הקומה שבה הוא נמצא,

היה מפלס כאמור בתקנת משנה (א) מופרד מחלל הקומה במחיצה המגיעה עד לתקרת הקומה או עלה ששטחו על מחצית שטחה של הקומה, ייחשב כקומה בפני עצמה.

מבנה לשימור

לא מבוקש שינוי במבנה הקיים לשימור

אך מבוקש פיצול אכלוס עבור המבנה ממבנה המגורים.

אישורים

בקרה מרחבית אגף שפי"ע – אושר מתאריך 9.6.25

תנאי לקבלת היתר – מדידה מעודכנת ב3 סופיות.

מידע קודם

מידע קודם	מתאריך	
הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים	10/03/2026	שלביות הביצוע בהתאם להחלטת המחוזית קובעת כי השלמת המלון לא תתנה את השלמת המגורים, דהיינו קיום אכלוס שטחי המגורים יכול להתקיים לפני סיום הקמת המלון. המלון יהיה מותנה בכלל השטחים העיקריים מתחת לכניסה הקובעת לא כולל שטחי ציבור.

יש לתקן את התכנית בהתאם לתכנית b ובתיאום עם בוחן רישוי		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 553511 תחילת תוקף : 21/05/2020 ייעוד הקרקע : מגורים, מסחר ותיירות ברחוב יפו 113, שכונת מחנה יהודה במתחם ישיבת עץ החיים מבקשים היתר שינויים להיתר מס' 116674 בתיק 63/132.12 הכוללים : תוספת קומת גלריה ל2 דירות הקיימות במפלס +29.00 במגדל מס' 6 והגדלת חדר המכונות וחדר המשאבות בקומה הטכנית במפלס +113.40. ללא שינוי בגובה המבנה הסופי. ופיצול שלביות אכלוס בין מגדל המגורים הדרומי לבין המבנה לשימור. בתאריך 20.7.25 הבקשה נדונה בר"ר ואושרה בכפוף לשינויים ובתנאים. בתאריך 18.1.26 פנה ע"ב בבקשה להוסיף שלביות אכלוס בין המגדל המגורים הדרומי לבין המבנה לשימור בהתאם לתיקון שלביות הביצוע באישור הוועדה המחוזית. שלביות הביצוע בהתאם להחלטת המחוזית קובעת כי השלמת המלון לא תתנה את השלמת המגורים, דהיינו קיום אכלוס שטחי המגורים יכול להתקיים לפני סיום הקמת המלון.	10/03/2026	חוות דעת תכנונית

המלון יהיה מותנה בכלל השטחים העיקריים מתחת לכניסה הקובעת לא כולל שטחי ציבור. על כן הבקשה תבוא לדיון נוסף לאישור הבקשה כאמור. בכללותה הבקשה תואמת להוראות התוכנית ונספחיה ואין מניעה לאשרה בכפוף לשינויים ע"ג תכנית a ובתנאים.		
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים יש לתקן את התכנית בהתאם להערות המופיעות בתכנית a ובתיאור הבקשה- בתאום עם בוחן הרישוי. בהתאם לתקנה 5(ב) - יש להוכיח כי שטחי הגלריות המבוקשות עומדות ב-50% משטחי הדירות	20/07/2025	דיון ברשות הרישוי : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

המלצת המחלקה היא לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים יש לתקן את התכנית בהתאם להערות המופיעות בתכנית a ובתיאור הבקשה- בתאום עם בוחן הרישוי. בהתאם לתקנה 5(ב) - יש להוכיח כי שטחי הגלריות המבוקשות עומדות ב50% משטחי הדירות	13/07/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 553511 תחילת תוקף : 21/05/2020 ייעוד הקרקע : ברחוב יפו 113, שכונת מחנה יהודה במתחם ישיבת עץ החיים	10/07/2025	חוות דעת תכנונית

מבקשים היתר שינויים להיתר מס' 116674 בתיק 63/132.12		
הכוללים : תוספת קומת גלריה ל 2 דירות הקיימות במפלס +29.00 במגדל מס' 6		
והגדלת חדר המכונות וחדר המשאבות בקומה הטכנית במפלס +113.40.		
ללא שינוי בגובה המבנה הסופי.		
בכללותה הבקשה תואמת להוראות התוכנית ונספחיה		
ואין מניעה לאשרה בכפוף לשינויים ע"ג תכנית a ובתנאים.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	4
	תשלום אגרת בניה	5
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	6
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	7
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	8
	אישור שירותי הכבאות	9
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	10
	מדידה מעודכנת ב 3 סופיות	11
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	12
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	13
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	14

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

שלביות הביצוע בהתאם להחלטת המחוזית קובעת כי השלמת המלון לא תתנה את השלמת המגורים, דהיינו קיום אכלוס שטחי המגורים יכול להתקיים לפני סיום הקמת המלון. המלון יהיה מותנה בכלל השטחים העיקריים מתחת לכניסה הקובעת לא כולל שטחי ציבור.

יש לתקן את התכנית בהתאם לתכנית b ובתיאום עם בוחן רישוי

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/03/2026 - כז אדר תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/15
מספר בקשה	<u>2025/0462.00</u>
מספר סידורי	<u>12</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית בריכה פרטית
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בריכת שחיה פרטית על קומת הגג
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	קורשיה דוד
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות יהושע שמואל
מתכנן השלד	שמואל פנט
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

מונבז 3 , מרכז העיר

גוש	חלקה	בשלמות
30052	176	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2080ב	תחילת תוקף	17/11/2011	1	אזור מגורים מיוחד	4682

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

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

- בתאריך 23 / 09 / 2012 ב-ת.ב. 03.433 / 2006 עבור " הקמת בניין חדש -מלון, מסחר, ומגורים - סה"כ 143 יח"ד ו 69 חדרי מלון " בהיתר זה אושרו 14,825.93 מ"ר למניין שטח עיקרי ו- 501.3 מ"ר למניין שטח מסחר ו- 3,772.39 מ"ר לשטח מלונאות ו- 1,361.51 מ"ר למניין שטח מרפסות ו- 12,831.09 מ"ר למניין שטח שירות.

- בתאריך 31/07/2014 ב-ת.ב. 04.433/2006 עבור "שינויים, תוספת מרפסות, ניוד שטחי שירות, תוספת יציאה לגג, פיצול ויחוד דירות ללא שינוי בכמות דירות" בהיתר זה אושרו 39.33 מ"ר למניין שטח עיקרי ו- 211.7 מ"ר למניין שטח מרפסות.

- בתאריך 13/07/2015 ב-ת.ב. 05.433/2006 עבור "תוכנית שינויים לתיק מספר 06/433.4".

מהות הבקשה :

מצב קיים : בניין בן 10 קומות למגורים, מלון ומסחר מעל 3 קומות מרתף, ברחוב מונבז 3 במרכז העיר, גוש : 30052 חלקה : 5176.

מצב מוצע :

קומת גג מפלס +29.10 :

חזית דרום מזרחית :

מוצע ריצוף למרפסת הגג ובריכה פרטית.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 5176.

ולפי נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות לבקשה.

מידע קודם

מתאריך	
26/02/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים : שטח בניה / בריכה פרטית : על עורך הבקשה נדרש להסיר את הדק הבקשה. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.
12/02/2026	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2080ב תחילת תוקף : 17/11/2011 ייעוד הקרקע : אזור מגורים מיוחד התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : * 2080 ב' תחילת תוקף 17/11/2011, אזור מגורים מיוחד. * תקנות תכנון והבניה. סטייה ניכרת : 1. גובה הבניין. 2. מס' הקומות, למעט +1- מ' בגובה המירבי. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 17/04/2024 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. נספח בינוי : התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת 7 נספח בינוי מנחים, למעט : קווי בניין, גובה, מס' הקומות ושטחים, המוצע מבוקש בשונה מנספח הבינוי. שלביות ביצוע : לא רלוונטי. שטח בניה / בריכה פרטית :		
---	--	--

עפ"י מדיניות מהנדס עיר : ברכיכה פרטית ע"ג גג מוצמד יהא בכפוף לאישור מהנדס קונסטרוקציה לעניין חוזק המבנה. מוצע בבקשה : קומת גג, מפלס +10.29 : מוצע ברכיכה פרטית לא מקורה ע"ג מרפסת גג באורך 7 מ' וברוחב 2.8 מ' ובשטח של 20 מ"ר, בבחינת הבקשה נמצא כי התקבל אישור מהנדס ועומד בהנחיות מ"ע בנוסף מוצע ריצוף דק למרפסת גג בשטח של 57.57 מ"ר אך היות וגובה הבניין מעוגן בסטייה ניכרת הדק המוצע חורג מגובה המותר שאושר בתיק מס' 2007/433.04 ולכן – על עורך הבקשה נדרש להסיר את הדק הבקשה. אישור שפ"ע : עפ"י נתוני המערכת התקבל אישור מחלקת שפ"ע ביום 29/12/25 מאת כהנה ענבל. אישור שימור : עפ"י נתוני המערכת התקבל פטור ממחלקת שימור ביום 25/01/26 מאת בן שמחון אביגיל. 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 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

	3	אישור פיקוד העורף הג"א
	4	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	5	תשלום אגרת בניה
	6	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים
	7	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	8	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	9	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	10	הצהרת ע"ב על תכנון הברכה בהתאם לקבוע בתקנות החוק
	11	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	12	תצהיר חתום של מתכנן השלד

המלצת האגף
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

שטח בניה / בריכה פרטית :

על עורך הבקשה נדרש להסיר את הדק הבקשה.

חוות דעת אדריכלית :

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/03/2026 - כז אדר תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/15
מספר בקשה	<u>1996/0817.04</u>
מספר סידורי	<u>13</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, עבודות הריסה, ממ"ד, בניית מרפסת, פרגולה, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת שתי קומות מעל בניין קיים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	עו"ד מחמד סיאם חוסאם
עורך הבקשה	דאר טאה אחמד
מתכנן השלד	מהנדס אבו ליל נאסר
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

אל מותנבי 17 , ואדי גוז

גוש	חלקה	בשלמות
30518	26	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
11501	תחילת תוקף	09/02/2008			
1356674	תחילת תוקף	17/05/2025			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

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

- הופק בתאריך 1997/12/17 בת.ב. 00.817/1996 עבור "בנין חדש", סך שטחים שאושרו בהיתר זה 410.8 מ"ר למניין שטח עיקרי ו- 110 מ"ר למניין שטח שירות ו- 28.8 מ"ר למניין שטח מרפסות.

- הופק בתאריך 2011/05/08 בת.ב. 01.817/1996 עבור "תוספת 1 קומת מגורים חדשה מעל ומתחת לקומת ה- +0.00", סך שטחים שאושרו בהיתר זה 402.62 מ"ר למניין שטח עיקרי ו- 34.72 מ"ר למניין שטח שירות ו- 161.2 מ"ר למניין שטח מרפסות.

- הופק בתאריך 2012/02/16 בת.ב. 02.817/1996 עבור "תוכנית שינויים וביטול הריסת מרפסות", סך שטחים שאושרו בהיתר זה 32.85 מ"ר למניין שטח שירות ו- 12.42 מ"ר למניין שטח מרפסות.

- הופק בתאריך 2019/12/12 בת.ב. 03.817/1996 עבור "תוספת בנייה מעל בניין קיים, סה"כ 8 יח"ד", סך שטחים שאושרו בהיתר זה 135.22 מ"ר למניין שטח עיקרי ו- 12 מ"ר למניין שטח שירות.

מהות הבקשה :

הבקשה המוצעת הינה בבניין בין 4 קומות למגורים וגג שטוח, ברחוב אל מותנבי 17 בשכונת ואדי גוז . גוש : 30518 חלקה : 26.

מצב מוצע :

קומת ג', מפלס +9.69 :

מוצעת תוספת קומה חדשה הכוללת ממ"ד ומרפסות זיז.

קומה ד', מפלס +07.13 :

מוצעת תוספת קומה חדשה הכוללת ממ"ד ומרפסות זיז.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי עניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 26.

לא בוצע פרסום היות ויש בעלים יחיד, ולפי נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות לבקשה.

מידע קודם

מתאריך	
26/02/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :
	מס' יח"ד :
	על עורך הבקשה להסיר פתחים נוספים באופן שכל קומה תכלול יח"ד אחת.

מרפסות זיז : על עורך הבקשה : - לחשב מרפסות מקורות כשטח עיקרי למרפסות ולהראות עמידה במותר ככל ולא נותר שטח יש להציע מכח שטח עיקרי או לחילופין להסיר מרפסות אלו. - להציג ע"ג ההרמוניקה טבלת חישוב לשטח מרפסות מקורות לכלל יח"ד. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לבצע תיקונים המופיעים בתכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1356674 תחילת תוקף : 17/05/2025 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : * 1356674 תחילת תוקף 17/05/2025 מגורים ג'. * תכנית מתאר 62'. * תקנות תכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתב"ע 1356674 אין סעיף סטייה נכרת. נספח בינוי : התכנית החלה בחלקה הנידונה כולל נספח בינוי מנחה.	24/02/2026	חוות דעת תכנונית

תואם נספח ומוצע בבקשה : קומת ג', מפלס +9.69 : מוצעת תוספת קומה חדשה הכוללת ממ"ד ומרפסות זיז. קומה ד', מפלס +07.13 : מוצעת תוספת קומה חדשה הכוללת ממ"ד. שונה נספח ומוצע בבקשה : קומה ד', מפלס +07.13 : מוצעות 3 מרפסות זיז. בבחינת הבקשה נמצא כי התוספת של שתי קומות החדשות הכוללות 2 יח"ד אך מוצעות בחלוקה שונה מנספח הבינוי, נספח הבינוי הינו מנחה השינוי אינו משמעותי – אין מניעה לאשר. שלביות ביצוע : עפ"י תב"ע סעיף 7.1 : "הוצאת היתר בניה הבנייה תבוצע בהינף אחד לא תותר בנייה בשלבים" – כמוצע בבקשה. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 16/07/2025 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. שטח בניה : ש.עיקרי : מותר בתב"ע : שטח עיקרי בסך של 1,528 מ"ר כאשר 1,280.79 מ"ר מעל הכניסה ו- 247.21 מ"ר מתחת לכניסה. ש. עיקרי קיים : בסך של 755.11 מ"ר מעל הכניסה. ש. עיקרי מוצע : בסך של 520.18 מ"ר מעל הכניסה. חישוב : 1,280.79 > 1,275.29 = (ע. מוצע) 520.18 + (ע. קיים) 755.11 מ"ר המותרים.		
---	--	--

חישוב מתחת לכניסה הקובעת: ש. עיקרי קיים : בסך של 247.21 מ"ר מתחת לכניסה. חישוב: $247.21 > 247.21$ מ"ר המותרים. ש.שירות: מותר בתב"ע: שטח שירות בסך של 324 מ"ר כאשר 209.7 מ"ר מעל הכניסה ו- 114.3 מ"ר מתחת לכניסה. ש. שירות קיים: בסך של 65.148 מ"ר מעל הכניסה. ש. שירות מוצע: בסך של 64.56 מ"ר מעל הכניסה. חישוב: 148.65 (ש. קיים) + 56.64 (ש. מוצע) = $205.29 > 209.7$ מ"ר המותרים. חישוב מתחת לכניסה הקובעת: ש. שירות קיים : בסך של 114.30 מ"ר מתחת הכניסה. חישוב: $114.30 > 114.30$ מ"ר המותרים. בבחינה נמצא כי השטחים עומדים במותר – אין מניעה לאשר. מספר קומות : מותר עפ"י תב"ע: 5 קומות מעל לכניסה הקובעת ו-1 מתחת לכניסה הקובעת. מצב קיים : 3 קומות מעל לכניסה הקובעת ו-1 מתחת לכניסה הקובעת. מוצע בבקשה : 2 קומות מעל כניסה קובעת. חישוב: 3 (קיים) + 2 (מוצע) = 5 מעל הכניסה הקובעת - כמותר. גובה הבניין : מותר עפ"י נספח: גובה של 20.50 מ' מעל לכניסה הקובעת. מוצע בבקשה :		
---	--	--

רום מקסימאלי של 20.50 מטר - כמותר. מס' יח"ד : מותר עפ"י תב"ע : 10 יח"ד. מצב קיים : 8 יח"ד. מוצע בבקשה : 2 יח"ד. חישוב : 8 (קיים) + 2 (מוצע) = 10 - כמותר. בבחינת הבקשה נמצא כי יח"ד עומדות במותר אך מוצעות בשונה מנספח הבינוי כך שכל קומה הינה יח"ד אחת וע"ג ההרמוניקה מוצג 2 כניסות לדירות דיינו 4 יח"ד – על עורך הבקשה להסיר פתחים נוספים אלו באופן שכל קומה תכלול יח"ד אחת. ממ"דים : מותר עפ"י תקנות : שטח ממ"ד בסך של 9 מ"ר + עובי קירות. מוצע בבקשה : חזית מזרחית : קומת ג', מפלס +9.69 : מוצע ממ"ד בשטח של 9 מ"ר + עובי קירות. קומה ד', מפלס +07.13 : מוצע ממ"ד בשטח של 9 מ"ר + עובי קירות. בבחינת הבקשה נמצא כי הממ"דים המוצעים תואמים את נספח הבינוי – אין מניעה לאשר. מרפסות זיז : מותר עפ"י תב"ע : שטח עיקרי למרפסות מקורות בסך של 100 מ"ר. מותר לפי תקנות : שטח - ניתן לתכנן מרפסות זיז בשטח של עד 14 מ"ר ובתנאי שממוצע שטח המרפסות הזיז בבניין אינו עולה על 12 מ"ר ובעומק של 1.50 מ' ללא הקלה ו-2 מ' עם הקלה. מוצע בבקשה : קומת ג', מפלס +9.69 : חזית מערבית : מוצעות 3 מרפסות זיז מקורות עבור יח"ד מס'		
---	--	--

9. באורך 3.75 מ' בעומק 1.8 מ' ובשטח של 6.75 מ"ר. באורך 6.95 מ' בעומק 1.8 מ' ובשטח של 12.51 מ"ר. באורך 3.70 מ' בעומק 1.8 מ' ובשטח של 6.68 מ"ר. קומה ד', מפלס +07.13 : חזית מערבית : מוצעות 3 מרפסות זיז מקורות עבור יח"ד מס' 10. באורך 3.75 מ' בעומק 1.8 מ' ובשטח של 6.75 מ"ר. באורך 6.95 מ' בעומק 1.8 מ' ובשטח של 12.51 מ"ר. באורך 3.70 מ' בעומק 1.8 מ' ובשטח של 6.68 מ"ר. בבחינה הבקשה נמצא כי המרפסות המוצעות בקומה ג' תואמות את נספח הבינוי. בנוסף, עורך הבקשה אינו מחשב את המרפסות המקורות כשטח עיקרי מוצע למרפסות, אך המרפסות המוצעות בקומה ד' אינם תואמות את נספח הבינוי וכן מוצעות בעומק של 1.8 מ' ולא עומד בהנחיות מ"ע, אך בהתייעצות עם עמי ארבל עקב כך שנספח הבינוי מראה מרפסות של 1.8 מ' בשאר הקומות וכן מוצעות בתוך קווי הבניין יהיה ניתן לאשר גם בקומה ד' עומק זה אך בבחינת הצוות המקצועי את שטח עיקרי למרפסות נראה כי לא נותר שטח לכל המרפסות המוצעות ולכן - על עורך הבקשה : - לחשב מרפסות מקורות כשטח עיקרי למרפסות ולהראות עמידה במותר ככל ולא נותר שטח יש להציע מכח שטח עיקרי או לחילופין להסיר מרפסות אלו. - להציג ע"ג ההרמוניקה טבלת חישוב לשטח מרפסות מקורות לכלל יח"ד. אישור הסדרי תנועה : עפ"י נתוני המערכת התקבל אישור הסדרי תנועה מיום 07/01/26 מאת זבריקו בתאל. אישור שימור : עפ"י נתוני המערכת התקבל אישור שימור מיום 04/02/26 מאת פוני שחר.		
--	--	--

אישור שפ"ע: עפ"י נתוני המערכת התקבל אישור ממחלקת שפ"ע בתאריך 22/12/25 מאת כהנה ענבל. בקרה הנדסית: עפ"י הצהרת מהנדס לא נדרש לבקשה הנ"ל. חוות דעת אדריכלית: הבקשה תואמת את נספח הבינוי מלבד חלוקה שונה ומרפסות זיז בקומה ד' אשר עורך הבקשה נדרש בהוכחת שטחים נותרים למרפסות מקורות. על עורך הבקשה לבצע תיקונים המופיעים בתכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות לבקשה.		
--	--	--

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים:

מס' יח"ד :

על עורך הבקשה להסיר פתחים נוספים באופן שכל קומה תכלול יח"ד אחת.

מרפסות זיז :

על עורך הבקשה :

- לחשב מרפסות מקורות כשטח עיקרי למרפסות ולהראות עמידה במותר ככל ולא נותר שטח יש להציע מכח שטח עיקרי או לחילופין להסיר מרפסות אלו.

- להציג ע"ג ההרמוניקה טבלת חישוב לשטח מרפסות מקורות לכלל יח"ד.

חוות דעת אדריכלית :

על עורך הבקשה לבצע תיקונים המופיעים בתכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/03/2026 - כז אדר תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/15
מספר בקשה	<u>2005/0643.02</u>
מספר סידורי	<u>14</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה . הרחבה לבניין קיים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	סרנדח גמאל
עורך הבקשה	אדריכל ישראל חיימן
מתכנן השלד	מהנדס גולאני נביל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

אל בלח 9 , בית חנינה

גוש	חלקה	בשלמות
30609	108	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
12488	תחילת תוקף	07/06/2013			
12488	תחילת תוקף	07/06/2013			
3000ב	תחילת תוקף	18/07/1991			
3458א	תחילת תוקף	30/12/1997			
3458א	תחילת תוקף	30/12/1997			
762708	תחילת תוקף	12/02/2022			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

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

- בתאריך 29.05.2007 בת.ב 2005/643.00 ובו אושר "בנין חדש בן שתי קומות מעל קומת מרתף חלקית - סה"כ 4 יח"ד".

- בתאריך 02.09.2015 בת.ב 2005/643.01 ובו אושר "תוספת לבנין קיים בו 2 קומות מעל קומת חניה תוספת

2 קומות סה"כ 7 יח"ד."

מהות הבקשה המוצעת :

בשכונת בית חנינה ברחוב אל בלח 9, תוספת קומה וחצי לבניין קיים.

גוש : 30609 חלקה : 108.

מוצע בבקשה :

קומה ג' במפלס +9.15 :

מוצעת תוספת יח"ד חדשה – מס' 8, הכוללת תוספת שטחים עיקריים וממ"ד.

קומה ד' חדשה במפלס +12.48 :

מוצע קומת מגורים חדר מדרגות משותף ומעלית .

הכוללת תוספת יח"ד חדשה- מס' 9 בעלת שטחים עיקריים ושטח ממ"ד

קומת גג במפלס +18.72 :

מוצעת יציאה לגג טכני.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

במסגרת פתיחת הבקשה בוצע הליך משלוח הודעות לפי תקנה 36

תום מועד התנגדויות בתאריך 29.08.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 108 .

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

מידע קודם

מתאריך	
08/03/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים

מדובר בבקשה לתוספת קומה וחצי מעל בניין קיים הכוללת תוספת של 2 יח"ד הבינוי המוצע עומד בשטחים המותרים ובהוראות התכנית. אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף לתיקונים הבאים : שטח מוצע : התוספת המוצעת לא מקובלת מבחינה תכנונית, יש להציע בינוי בקומה ג' בחלק המסומן ע"ג ההרמוניקה בהתאם לקומה מעל תוך עמידה בשטחים המותרים מאחר ולא ניתן להציע בינוי זיזי. ליקויים גרפים : -יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.		ובתנאים
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. * 6671-תחילת תוקף 12/02/2002, אזור מגורים 1 מיוחד.	08/03/2026	חוות דעת תכנונית

תוכנית כפופות : * 5166 -תחילת תוקף 21/01/2010. * 5022א' -תחילת תוקף 21/01/2010. * התוכנית תכנית מתאר 62. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : ע"פ תבע 762708 - סעיף 6.7 - מס' קומות מעל הקרקע המירבי. קווי הבניין והמרחק בין בניינים באותו מגרש מחייב. הריסת עבירות בנייה, גדרות בתחום דרך מאושרת או מבנים קיימים בגבולות המגרשים ובקו בניין אפס הינה מחייבת. סטייה מהוראות מסעיף 6.12 לעניין מרפסות תחשב כסטייה ניכרת. המוצע בבקשה אינו מהווה סטיה ניכרת . נספח בינוי : בת ו כנית - 762708 לא קיים נספח בינוי. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2023/6493.00 שהוגש מיום 08.08.2023 ע"י המח' למידע תכנוני. קו בניין בכחול קו בניין תת קרקעי. קו בניין מסומן באדום. המוצע בבקשה בתחום קווי בניין מאושרים. מס' קומות : ע"פ הוראות התבע סעיף 4.1.2 (ג)- 2. " מספר הקומות מעל הקרקע לא יעלה על 6 קומות, בכל		
---	--	--

חתימה. קיים בבקשה- 3 וחצי קומות מעל הקרקע ומוצעת השלמת קומה שלישית וקומה חדשה נוספת. עומד במותר ע"כ אין מניעה לאשר. מס' יח"ד : ע"פ הוראות התבע סעיף 4.1.2 (ב)-" מספר יח"ד : עד 14 יח"ד לדונם". קיים בבקשה – 7 יח"ד, מוצע בבקשה 2 יח"ד חדשות. סה"כ 9 יח"ד עומד במותר ע"כ אין מניעה לאשר. שטח בניה : ע"פ הוראות התוכנית סעיף 4.1.2 ב מגרשים בנויים – אחוזי בנייה כוללים- 160%. שטח החלקה- 727 מ"ר. ע"פ הוראות התבע סעיף 5-2) שטחי בנייה מרביים ומעבר לכך תותר תוספת שטחי בנייה תת קרקעים בהתאם להגדרה בסעיף 1.9. ע"פ הוראות התבע סעיף 5-4) " בנוסף יותר חדר יציאה לגג וחדר טכני על הגג. שטח חדרי היציאה לגג מהווה חלק משטחי הבנייה הכוללים". אחוזי בנייה מרבי- $1,163.2 \text{ מ"ר} = 727 * 160\%$ ש. עיקרי מעל הקרקע : קיים : 739.92 מ"ר מוצע : 184.50 מ"ר סה"כ : 924.42 ש. שירות מעל הקרקע : קיים : 116.34 מ"ר מוצע : 36.12 מ"ר		
---	--	--

סה"כ : 152.46 סה"כ מוצא + קיים עיקרי ושירות : 1076.88 מ"ר. השחים המוצעים עומדים המותר אין מניעה לאשר. יש להוסיף שטח בינוי בקומה ג' במפלס 9.15+ בהתאם לקומה מעל כמו שמופיע ע"ג ההרמוניקה. תוך כדי עמידה בשטחים המותרים כמסומן ע"ג ההרמוניקה מאחר ואין אפשרות להציע בינוי זיזי. מחסנים : לא מוצעים מחסנים בבקשה הנ"ל. ניהול מי נגר : ע"פ תבע 762708 – סעיף 6.4 - "יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל " הוצג חישוב כנדרש. מרפסות : ע"פ תבע 762708 סעיף 6.12 – השטח הקבוע בטבלה 5 כשטח עיקרי למרפסות ישמש למרפסת מקורה בלבד ושטחה לא יעלה על 12 מ"ר ליחיד. מוצע בבקשה : יח"ד מס' 9- מוצע מרפסת גג מקורה בתוך קווי הבניין בשטח 8.46 מ"ר. אין מניעה לאשר. שלביות ביצוע : ע"פ תבע 762708 - לא חל סעיף שלביות ביצוע. ממ"ד :		
--	--	--

מוצע ממ"ד לכל יח"ד מוצעת בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פקע"ר כתנאי לקבלת היתר. תימוכין קניינים : לא נדרש תימוכין קניינים מדובר בבעלים יחיד בחלקה. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : ניתן אישור בתאריך 26.11.25 - "לאשר את הבקשה". אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך 10.08.25 - "לאשר את הבקשה". אישור תברואה : ניתן אישור בתאריך 11.09.25 - "לאשר את הבקשה". אישור הסדרי תנועה : ניתן אישור בתאריך 26.08.25 - "לאשר את הבקשה". אישור מחלקת דרכים : ניתן אישור בתאריך 03.09.25 - "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית : התוכנית כוללת בהוראותיה דרישה לנוהל בקרה הנדסית סעיף 6.5 - "היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413." היתר בניין מקורי יצא בשנת 2005 ע"כ לא נדרש נוהל בקרה		
---	--	--

הנדסית.		
חוות דעת תכנונית :		
התוספת המוצעת לא מקובלת מבחינה תכנונית, יש להציע בינוי בקומה ג' בחלק המסומן ע"ג ההרמוניקה בהתאם לקומה מעל תוך עמידה בשטחים המותרים מאחר ולא ניתן להציע בינוי זיזי.		
התנגדויות :		
עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

מדובר בבקשה לתוספת קומה וחצי מעל בניין קיים הכוללת תוספת של 2 יח"ד

הבינוי המוצע עומד בשטחים המותרים ובהוראות התכנית.

אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף לתיקונים הבאים :

שטח מוצע :

התוספת המוצעת לא מקובלת מבחינה תכנונית, יש להציע בינוי בקומה ג' בחלק המסומן ע"ג ההרמוניקה בהתאם לקומה מעל תוך עמידה בשטחים המותרים מאחר ולא ניתן להציע בינוי זיזי.

ליקויים גרפיים :

-יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/03/2026 - כז אדר תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/15
מספר בקשה	<u>2017/1014.01</u>
מספר סידורי	<u>15</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	מתקן הסקה
שימוש עיקרי	תעשייה ומסחר, תעשייה ומסחר, משרדים
מהות בקשה	היתר למיכלי דלק
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר ספיר דוד
עורך הבקשה	אדריכל ספקטור ארתור
מתכנן השלד	מהנדס מאושר דרור
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

הרטום 19, הר החוצבים

גוש	חלקה	בשלמות
30243	139	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
165233	תחילת תוקף	04/09/2015			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה:

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

- בתאריך 28.04.1994 בת.ב 1984/0440.03 ובו אושר "תוספת מבנה בצמוד למבנה קיים".

- בתאריך 14.04.2021 בת.ב 1984/0440.07 ובו אושר "הוספת מדרגות בכניסה למבנה".

- בתאריך 30.05.2018 בת.ב 2017/1014.00 ובו אושר "הקמת מערכת פוטוולטאית בהספק kw176 על גבי מבנה קיים בהיתר 104655 בהתאם לתמ"א 10/10".

מהות הבקשה המוצעת:

אזור הר חוצבים, רחוב הרטום 19.

גוש : 30243 חלקה : 139 .

מצב מוצע :

מפלס +0.60 :

מוצעים מיכלי דלק לצורך שימוש בגרטורים.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה לא פורסמה ההקלות.

בעלי עניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 139.

עפ"י נתוני המערכת -ונסח טאבו כי הבעלים מדינת ישראל ובשל כך לא נדרש בהליך פרסום ואף לא בוצע משלוח הודעות.

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
09/03/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
09/03/2026	חוות דעת תכנונית
	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 165233 תחילת תוקף :

04/09/2015 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות: * 165233-תחילת תוקף 04/09/2015, אזור תעשייה. תוכנית כפופות: * 166ב'— תחילת תוקף 21/01/2010. * תקנות התכנון והבניה. מבטלת: * התוכנית תכנית מתאר 62. סטייה ניכרת: ע"פ תבע 165233- חל סעיף 6.4- "התכסית העל קרקעית והתת קרקעית המצוינת בטבלה 5 עבור כל מבנה ומבנה מחייב. היקפו של השטח למסחר כמצוין בטבלה מס' 5 היינו מרבי. התכסית מעל לקרקע של קומות המגדל יהיה עד 1400 מ"ר מחייב. זכויות הבנייה למפלסי החניה המיועדות לחניה בלבד ולא ניתנות להסבה לטובה שימוש אחר, למעט נושא המסחר במפלס התת קרקעי, הינה מחייבת. תיאסר כניסת שימושים שאינם נגזרת ישירה של תעשייה עתירת ידע... -הוראה זו הנה מחייבת. שלביות ביצוע הינה מחייבת כמפורט בסעיף 7.1." המוצע בבקשה אינו מהווה סטייה ניכרת. נספח בינוי:		
---	--	--

בתבע 165233- נספח בינוי מס' 1 מנחה. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2024/7121.00 שהוגש מיום 12.01.2025 ע"י המח' למידע תכנוני. מכילי הדלק המוצעים חורגים מקווי הבניין המאושרים. ע"פ תקנות בנייה במרווחים : סעיף 4.09 סעיף (6)- ועדה המקומית תהא ראשית להתיר את בנייתם של המפורטים להלן במרווח : "מתקני תשתית תת קרקעים כולל מכלי מים או דלק, גז בצובר ולרבות מתקניי עיליים הקשורים בהן, שגובהם אינו עולה על 1.5 מטרים". ע"כ המוצע בבקשה עומד במותר ואין מניעה לאשר. שטח בניה : לא מוצע בבקשה זו שטחי בנייה- לא רלוונטי. שלביות ביצוע : ע"פ תבע 165233- סעיף 7.1- לא רלוונטי לבקשה זו. ממ"מ : לא מוצע במסגרת בקשה זו מרחב מוגן. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. תימוכין קניינים : ע"פ נסח טאבו ישנם בעלים יחיד עבור החלקה הנ"ל. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה :		
---	--	--

ניתן אישור בתאריך 02.2026.16 - "לאשר את הבקשה". אישור שפ"ע: ניתן אישור בתאריך 06.2025.12 - "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית: ע"פ תבע 165233 בסעיף 6.3 - "היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספות בפני רעידות אדמה." בבקשה הנ"ל לא מוצע תוספות ע"כ לא רלוונטי. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות. חוות דעת תכנונית: המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ועומד בתקנות בנייה במרווחים ע"כ אין מניעה לאשר. יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.		
--	--	--

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור שירותי הכבאות	1
	אישור משרד הבריאות	2
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	3
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	4
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	5

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ועומד בתקנות בנייה במרווחים ע"כ אין מניעה לאשר.

יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.

בשכונת שועפט, רח' ואדי אל חלף, בניין קיים בן 3 קומות וקומה תת קרקעית.

גוש : 30543 חלקה : 87.

מצב מוצע :

קומה ג' במפלס +9.36 :

מוצע חדר מדרגות משותף ומעלית.

יח"ד מס' 7-מוצע מגורים, ממ"ד ומרפסת זיז מקורה.

יח"ד מס' 8- מוצע מגורים, ממ"ד ומרפסת זיז מקורה.

קומה ד' במפלס +12.48 :

מוצע חדר מדרגות משותף ומעלית.

יח"ד מס' 9-מוצע מגורים, ממ"ד ומרפסת גג.

יח"ד מס' 10- מוצע מגורים, ממ"ד ומרפסת גג.

קומה ה' במפלס +15.60 :

מוצע חדר מדרגות משותף ומעלית.

יח"ד מס' 11-מוצע מגורים וממ"ד.

יח"ד מס' 12- מוצע מגורים וממ"ד.

קומת גג במפלס +18.72 :

מוצעות יציאה לקומת גג, מדרגות עליה לגג .

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות .

תום מועד התנגדויות בתאריך 26.12.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלה התנגדויות .

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 87.

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

מידע קודם

מתאריך	
09/03/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע 762708 ומקובל מבחינה תכנונית . אך המרפסות זיז המוצעות לא מוצגות כנדרש, נראה כי שיש טעות שרטוט ולא נראה שיש חריגה יש לייצור התאמה בין התוכנית לחזיתות והחתכים. -יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a. שטח בניה : נראה כי סך השטחים המוצעים וקיימים עומדים בשטחים המותרים. -יש לחשב לסך השטחים גם את היציאה לגג כנדרש. ניהול מי נגר : ע"פ תבע 762708 – סעיף 6.4 - "יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל " -יש להציג חישוב כנדרש. מרפסות : ע"פ תבע 762708 סעיף 6.12 – השטח הקבוע בטבלה 5 כשטח עיקרי למרפסות ישמש למרפסת מקורה בלבד ושטחה לא יעלה על 12 מ"ר ליחיד. המרפסות זיז בתוכנית אינן מוצגות כנדרש . בחזית המערבית מופיע מרפסות זיז מקורות מוצעות אשר אינן מוצעות בתוכנית. - יש להתאים בין החזיתות והחתכים לתוכנית. ובנוסף אם המרפסות זיז מקורות יש להציגן כמרפסות זיז מקורות לשטח עיקרי בהתאם להוראות התבע.

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 762708 תחילת תוקף : 12/02/2022 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : *762708- תחילת תוקף 12/02/2022, יעוד ע"פ תוכנית מאושרת קודמת. תוכנית כפופות : * 5166 -תחילת תוקף 21/01/2010. * 5022א' -תחילת תוקף 21/01/2010. * תקנות התכנון והבניה. מבטלת : * התוכנית תכנית מתאר 62. סטייה ניכרת : ע"פ תבע 762708 - סעיף 6.7 - מס' קומות מעל הקרקע המירבי. 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.	08/03/2026	חוות דעת תכנונית

סטייה מהוראות מסעיף 6.12 לעניין מרפסות תחשב כסטייה ניכרת. המוצע בבקשה אינו מהווה סטייה ניכרת. נספח בינוי : בת ו כנית - 762708 לא קיים נספח בינוי. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2024/6676.00 שהוגש מיום 09.10.2024 ע"י המח' למידע תכנוני. המוצע בבקשה בתחום קווי בניין מאושרים. קו בניין מסומן באדום. קו בניין בכחול קו בניין תת קרקעי. קו בניין ירוק קו מגבלת בנייה 50 מ' מציר דרך ראשית. מס' קומות : ע"פ הוראות התבע סעיף 4.1.2 (ג)- 2-" מספר הקומות מעל הקרקע לא יעלה על 6 קומות, בכל חתך". קיים בבקשה- 3 קומות מעל הקרקע וקומה תת קרקעית. מוצע בבקשה- תוספת 3 קומות- המוצע עומד בהוראות התבע ע"כ אין מניעה לאשר. מס' יח"ד : ע"פ הוראות התבע סעיף 4.1.2 (ב)-" מספר היח"ד : עד 14 יח"ד לדונם". קיים בבקשה- 6 יח"ד. מוצע בבקשה- תוספת 6 יח"ד -המוצע עומד במותר ע"כ אין מניעה לאשר.		
---	--	--

שטח בניה : ע"פ הוראות התוכנית סעיף 4.1.2 ב' - למגרשים בנויים – אחוזי בנייה כוללים - 160%. 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". שטח החלקה - 882 מ"ר. אחוזי בנייה מרבי - 1,411 מ"ר = $882 * 160\%$ קיים בבקשה : ש. עיקרי קיים מעל הקרקע : 657.78 מ"ר. ש. שירות קיים מעל הקרקע : 106.85 מ"ר. ש. שירות קיים מתחת הקרקע : 223.43 מ"ר. מוצע בבקשה : ש. עיקרי מוצע מעל הקרקע : 463.07 מ"ר . ש. שירות מוצע מעל הקרקע : 125.46 מ"ר. סה"כ שטחים מוצעים בבקשה - 1353.16 מ"ר. (שטחים עיקריים ושירות מעל הקרקע). נראה כי סך השטחים המוצעים וקיימים עומדים בשטחים המותרים. -יש לחשב לסך השטחים גם את היציאה לגג כנדרש. מחסן : לא מוצע מחסן בבקשה זו 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 " -יש להציג חישוב כנדרש.		
--	--	--

מרפסות : ע"פ תבע 762708 סעיף 6.12 – השטח הקבוע בטבלה 5 כשטח עיקרי למרפסות ישמש למרפסת מקורה בלבד ושטחה לא יעלה על 12 מ"ר ליח"ד. מוצע בבקשה : קומה ג' במפלס +9.36 : יח"ד מס' 7-חזית מזרחית מוצעת מרפסת זיז לא מקורה- בתחום קווי בניין בשטח- 6.13 מ"ר, בעומק עד - 1.50 מ'. יח"ד מס' 8- חזית מזרחית מוצעת מרפסת זיז לא מקורה- בתחום קווי בניין בשטח- 7.65 מ"ר, בעומק עד - 1.50 מ'. קומה ד' במפלס +12.48 : יח"ד מס' 9-מוצעת מרפסת גג בשטח- 31.22 מ"ר. יח"ד מס' 10- מוצעת מרפסת גג בשטח- 31.18 מ"ר. המרפסות זיז בתוכנית אינן מוצגות כנדרש . בחזית המערבית מופיע מרפסות זיז מקורות מוצעות אשר אינן מוצעות בתוכנית. - יש להתאים בין החזיתות והחתכים לתוכנית. ובנוסף אם המרפסות זיז מקורות יש להציגן כמרפסות זיז מקורות לשטח עיקרי בהתאם להוראות התבע. שלביות ביצוע : ע"פ תבע 762708 - לא חל סעיף שלביות ביצוע. ממ"ד : קומה ג' במפלס +9.36 : יח"ד מס' 7- מוצע ממ"ד בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קווי בניין. יח"ד מס' 8- מוצע ממ"ד בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קווי בניין. קומה ד' במפלס +12.48 : יח"ד מס' 9- מוצע ממ"ד בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קווי בניין.		
--	--	--

יח"ד מס' 10- מוצע ממ"ד בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קווי בניין. קומה ה' במפלס +15.60 : יח"ד מס' 11- מוצע ממ"ד בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קווי בניין. יח"ד מס' 12- מוצע ממ"ד בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קווי בניין. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פקע"ר. תימוכין קניינים : במעמד פתיחת התיק התקבל אישור וועדת בעלויות בתאריך 18/08/2024 כי ישנם בעלים יחיד בחלקה הנדונה. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : ניתן אישור בתאריך 17.12.25 - "לאשר את הבקשה". אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך 24.12.25 - "לאשר את הבקשה". אישור תברואה : ניתן אישור בתאריך 01.01.26 - "לאשר את הבקשה". אישור הסדרי תנועה : ניתן אישור בתאריך 15.12.25 - "לאשר את הבקשה". אישור מחלקת דרכים : ניתן אישור בתאריך 21.01.26 - "לאשר את הבקשה".		
--	--	--

נוהל בקרה הנדסית : התוכנית כוללת בהוראותיה דרישה לנוהל בקרה הנדסית סעיף 6.5. היתר בניין מקורי הופק בשנת 2015 ע"כ לא נדרש חו"ד זו. חוות דעת תכנונית : המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע 762708 ומקובל מבחינה תכנונית . אך המרפסות זיז המוצעות לא מוצגות כנדרש, נראה כי שיש טעות שרטוט ולא נראה שיש חריגה יש לייצור התאמה בין התוכנית לחזיתות והחתכים. -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

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

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

המוצע בבקשה עומד בהוראות התב"ע 762708 ומקובל מבחינה תכנונית .

אך המרפסות זיז המוצעות לא מוצגות כנדרש, נראה כי שיש טעות שרטוט ולא נראה שיש חריגה יש לייצור התאמה בין התוכנית לחזיתות והחתכים.

-יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.

שטח בניה :

נראה כי סך השטחים המוצעים וקיימים עומדים בשטחים המותרים.

-יש לחשב לסך השטחים גם את היציאה לגג כנדרש.

ניהול מי נגר :

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

-יש להציג חישוב כנדרש.

מרפסות :

ע"פ תב"ע 762708 סעיף 6.12 – השטח הקבוע בטבלה 5 כשטח עיקרי למרפסות ישמש למרפסת מקורה בלבד ושטחה לא יעלה על 12 מ"ר ליחיד.

המרפסות זיז בתוכנית אינן מוצגות כנדרש .

בחזית המערבית מופיע מרפסות זיז מקורות מוצעות אשר אינן מוצעות בתוכנית.

- יש להתאים בין החזיתות והחתכים לתוכנית.

ובנוסף אם המרפסות זיז מקורות יש להציגן כמרפסות זיז מקורות לשטח עיקרי בהתאם להוראות התב.ע.

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/03/2026 - כז אדר תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/15
מספר בקשה	<u>1992/0748.01</u>
מספר סידורי	<u>17</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, סגירת מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הכשרת סגירת מרפסת קיימת בקומה ב
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	גברת שפיגל אננה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות חמדי בת אל
מתכנן השלד	מהנדס חסידים יוסף
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	8

כתובת האתר

האחים להרן 3, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30714	75	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1058957	תחילת תוקף	20/03/2025			
2625א	תחילת תוקף	09/07/1981			
5/27/02	תחילת תוקף	05/11/1987			
7181	תחילת תוקף	12/07/2004			

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

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

- בתאריך 11/01/1983 בת.ב. 1981/0561.00 עבור "בניין חדש" בהיתר זה אושרו סה"כ 1242.30 מ"ר לבניה.

מהות הבקשה:

מצב קיים: מדובר בבניין קיים כאשר חלקו הצפוני בעל 2 קומות מעל קומת קרקע המשמשת לחניות ומחסנים סה"כ 3 קומות ופונה לרחוב אליעזר הופיין וחלקו הדרומי בעל 2 קומות ופונה לרחוב האחים להרין 3 הבניין כולל סה"כ 4 יח"ד בכניסות נפרדות, בשכונת רמות גוש: 30714, חלקה: 75.

מצב מוצע :

קומת ב', מפלס 7.39+ :

חלק צפוני :

כללי :

עבור יחיד מס' 3 (משי' שפיגל) מוצעת תוספת בניה ע"י סגירת מרפסת גג קיימת. (הכשרת עבירה).

התוספת כוללת שטח למגורים וכן חדר שירות.

תוכנית גגות, מפלס 11.50+ :

מוצע גג רעפים לתוספת המוצעת בקומה ב'. (הכשרת עבירה).

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"י חלקה מס' 75.

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

תום מועד להגשת התנגדויות 01.01.2026

על פי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
09/03/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים מדובר בבקשה לתוספת שטחים לדירה מס' 3 באמצעות הכשרת עבירה, אין מניעה לאשר את המבוקש בכפוף לתיקונים הבאים : קווי בניין : - יש לסמן את קו הבניין על גבי ההרמוניקה בכל המפלסים כפי שהתקבל בתיק המידע.

שלביות ביצוע: - יש להציע את מרפסת השירות הקיימת בקומה א' כשטח עיקרי מוצע עפ"י נספח הבינוי על מנת לעמוד בשלביות הביצוע. נספח בינוי .: המוצע בבקשה תואם נספח בינוי בקונטור החיצוני של התוספת אולם בחלוקה הפנימית שונה מהנספח כאשר מוצעת מרפסת שירות שאינה מופיעה בנספח ועפ"י התב"ע השטח המוצע עבור יח"ד בקומה ב' הינו לשטח עיקרי בלבד ומה גם ששטח זה אינו עומד כלל בהגדרות של מרפסת שירות - יש לחשב את כלל התוספת המוצעת עבור יח"ד מס' 3 כשטח עיקרי בהתאמה לנספח הבינוי. ליקויים גרפיים: - יש לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 7181 תחילת תוקף: 12/07/2004 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: 1058957 תחילת תוקף 20/03/2025 אזור מגורים ב'. 7181 תחילת תוקף 12/07/2004 אזור מגורים 3.	09/03/2026	חוות דעת תכנונית

2625א תחילת תוקף 09/07/1981 אזור מגורים 3. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : סעיף 4.1.2 (ג) : מס' הקומות המירבי כמצוין בנספח מס' 1 , גובה בניה המירבי כמצוין בנספח מס' 1, קווי הבניין, צמצום השטח שבין גבול תא שטח מס' 1 לבין קו הבניין, מס' יח"ד המירבי, השימוש למגורים, המוצע בבקשה אינו חורג מן אחד מסעיפים אלה. נספח בינוי : בתכנית חל נספח בינוי מפורט מס' 1 המחייב חלקית לעניין מס' יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מרביים וקווי בניין מרביים. המוצע בבקשה תואם חלקית לנספח הבינוי כמפורט : קומת ב' , מפלס +7.39 : חלק צפוני : עבור יח"ד מס' 3 (מש' שפיגל) מוצעת תוספת בניה ע"י סגירת מרפסת גג קיימת. (הכשרת עבירה). התוספת כוללת שטח למגורים וכן חדר שירות. המוצע בבקשה תואם נספח בינוי בקונטור החיצוני של התוספת אולם בחלוקה הפנימית שונה מהנספח כאשר מוצעת מרפסת שירות שאינה מופיעה בנספח ועפ"י התב"ע השטח המוצע עבור יח"ד בקומה ב' הינו לשטח עיקרי בלבד ומה גם ששטח זה אינו עומד כלל בהגדרות של מרפסת שירות - על עורך הבקשה לחשב את כלל התוספת המוצעת עבור יח"ד מס' 3 כשטח עיקרי בהתאמה לנספח הבינוי. בנוסף בנספח הבינוי מוצע שטח עיקרי בשטח מרפסת שירות קיימת שאינו מוצע בבקשה - (ראה סעיף שלביות ביצוע ושטחי בניה). תוכנית גגות, מפלס +11.50 :		
---	--	--

מוצע גג רעפים לתוספת המוצעת בקומה ב'. (הכשרת עבירה). קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 01/04/2025 ע"י המח' למידע תכנוני, בבחינה לא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים אך עורך הבקשה נדרש לסמן את קו הבניין כפי שהתקבלו מתיק המידע על גבי התוכניות - על עורך הבקשה לסמן את קו הבניין על גבי ההרמוניקה בכל המפלסים כפי שהתקבל בתיק המידע. שטחי בניה : בתוכנית החלה בחלקה קיים נספח חישוב שטחים הכולל טבלה ייעודית המפרטת את שטחי הבניה המותרים עבור כל יח"ד בנפרד. ש. עיקרי : עבור יח"ד מס' 3 : מותר בתב"ע קיים + מוצע : שטח עיקרי בסך של 241 מ"ר כאשר 127 מ"ר בקומה א' ו-114 מ"ר בקומה ב'. שטח עיקרי מוצע עפ"י תב"ע : שטח עיקרי בסך של 40 מ"ר כאשר 8 מ"ר בקומה א' ו-32 מ"ר בקומה ב'. ש. עיקרי מוצע בבקשה : 27.58 מ"ר בקומה ב'. בבחינה נמצא כי ע"ב מחשב חלק מהתוספת המוצעת כמרפסת שירות כאשר לא ניתנו שטחי שירות בתב"ע עבור יח"ד מס' 3, בנוסף עפ"י התב"ע מוצע שטח עיקרי בקומה א' בשטח מרפסת שירות קיימת שלא הוצע בבקשה ואינו עומד בסעיף שלביות הביצוע. -יש לחשב את התוספת המוצעת בקומה ב' כשטח עיקרי ללא שטח שירות על מנת לעמוד בשטחי הבניה המותרים. -לחשב מרפסת שירות קיימת בקומה א' כשטח עיקרי מוצע עפ"י נספח הבינוי.		
---	--	--

מס' קומות : מותר לפי תב"ע : 2 קומות מעל הכניסה הקובעת. המוצע בבקשה הינו תוספת בניה (הכשרת עבירה) המהווה הרחבה לקומה קיימת אין שינוי במס' הקומות. מס' יח"ד : מותר לפי תב"ע : 5 יח"ד. המוצע בבקשה הינו תוספת בניה (הכשרת עבירה) עבור יח"ד קיימת אין שינוי במס' יח"ד. גובה בניה : מותר לפי תב"ע : גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת 50.11 + מ' (רום גג הרעפים). המוצע בבקשה הינו תוספת בניה כהשלמה לקומה קיימת אין שינוי בגובה הבניה. שלביות ביצוע : סעיף 7.1 1. "פיצול יחידת הדיור והקמת תוספות הבניה ליחידות דיור מס' 1א' ו-1ב' - יבוצעו בהינף אחד בלבד". 2. "הרחבות הדיור האחרות- תבוצענה לכל דירה בנפרד" המוצע בבקשה הינו תוספת בניה ע"י סגירת מרפסת גג קיימת (הכשרת עבירה) עבור יח"ד מס' 3, כאשר לא הוצע שטח עיקרי בשטח מרפסת שירות קיימת בקומה א' עפ"י נספח הבינוי - על עורך הבקשה להציע את מרפסת השירות הקיימת בקומה א' כשטח עיקרי מוצע עפ"י נספח הבינוי על מנת לעמוד בשלביות הביצוע. הריסות : עפ"י התב"ע סעיף 4.1.2 (ח) : "הגדרות המסומנות בתשריט צבע צהוב מיועדות להריסה ותיהרסנה ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם כחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח".		
---	--	--

בהרמוניקה שנבחנה מסומנות כל ההריסות הנדרשות בהתאם לתשריט ונספח הבינוי ותנאי ההריסה יהא להוצאת היתר בניה - אין מניעה לאשר. נוהל בקרה הנדסית : התכנית החלה בחלקה אינה כוללת בהוראותיה התייחסות אודות נוהל בקרה הנדסית. כמו כן ע"פ הצהרת המהנדס המבנה אינו נדרש לחיזוקים. תנאים טרם דיון : אישור מחלקת איכה"ס- לא נדרש אישור מחלקת שפ"ע : התקבל אישור מחלקת שפ"ע בתאריך 10.12.2025 ע"י ענבל כהנה. חוות דעת אדריכלית : המוצע בבקשה תואם נספח הבינוי בקונטור החיצוני של התוספת אולם בחלוקה הפנימית מוצעת מרפסת שירות שאינה תואמת נספח ולא ניתנו לה שטחים מכח התב"ע בנוסף המוצע אינו עומד בשלביות הביצוע עבור יח"ד מס' 3 - על עורך הבקשה לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
---	--	--

--	--	--

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מדובר בבקשה לתוספת שטחים לדירה מס' 3 באמצעות הכשרת עבירה,

אין מניעה לאשר את המבוקש בכפוף לתיקונים הבאים :

קווי בניין :

- יש לסמן את קו הבניין על גבי ההרמוניקה בכל המפלסים כפי שהתקבל בתיק המידע.

שלביות ביצוע :

- יש להציע את מרפסת השירות הקיימת בקומה א' כשטח עיקרי מוצע עפ"י נספח הבינוי על מנת לעמוד בשלביות הביצוע.

נספח בינוי .:

המוצע בבקשה תואם נספח בינוי בקונטור החיצוני של התוספת אולם בחלוקה הפנימית שונה מהנספח כאשר מוצעת מרפסת שירות שאינה מופיעה בנספח ועפ"י התב"ע השטח המוצע עבור יח"ד בקומה ב' הינו לשטח עיקרי בלבד ומה גם ששטח זה אינו עומד כלל בהגדרות של מרפסת שירות - יש לחשב את כלל התוספת המוצעת עבור יח"ד מס' 3 כשטח עיקרי בהתאמה לנספח הבינוי.

ליקויים גרפיים :

- יש לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/03/2026 - כז אדר תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/15
מספר בקשה	<u>2022/0522.01</u>
מספר סידורי	<u>18</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	חפירה ומילוי
שימוש עיקרי	בנין ציבורי, בנין ציבורי
מהות בקשה	היתר חפירה עבור מבנה ציבור
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	עמותת תלדות ישורון
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות ואקנין נועם דוד
מתכנן השלד	מהנדס אולשטיין גדליהו
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

הרב אור שרגא 2, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30734	23	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1328822	תחילת תוקף	19/11/2025	1	מבנים ומוסדות ציבור	1012
4312	תחילת תוקף	11/05/1992			
8765	תחילת תוקף	23/10/2003			
8765	תחילת תוקף	23/10/2003			

תאור הבקשה

מדובר בבקשה בשכונת רמות

הבקשה הינה עבור היתר חפירה עבור הקמת מבנה בית כנסת המקודם בבקשה 2022/522 אשר נמצאת בהליכי רישוי מתקדמים טרם הוצאת היתר.

היתרים קודמים בחלקה: מדובר בחלקה ריקה המיועדת להקמת מבנה חדש, אין היתרים קודמים.

כאמור בקשה מס' 2022/522 הינה להקמת מבנה בית הכנסת ומקודמת בהליכי רישוי באגף

תנאים טרם דיון :

חווי"ד היחידה לאיכות סביבה- התקבל אישור בתאריך 10/03/2026

בקרה מרחבית שפ"ע- התקבל אישור בתאריך 18/02/2026

חווי"ד מחלקת דרכים- התקבל אישור בתאריך 24/02/2026

בעלויות :

הבדיקה נעשתה באחריות דסק שירות לקוחות, מעיון בארכיב האופטי התקבל הסכם חכירה לטובת העמותה המבקשת ואין מניעה לאשר.

מידע קודם

מתאריך	
10/03/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים מדובר בבקשה להיתר חפירה, הבקשה מציגה את היקף וגבולות החפירה- עד גבול מגרש, קיר תמך וכלונסאות מוצעים בהיקף המגרש. עומק חפירה מתוכנן הינו 757.10 מפלס אבסולוטי, ומפלס אבסולוטי קיים הינו 765.33 , עומק החפירה המתוכנן הינו כ-14 מטר ותואם לבקשה העתידית המבוקשת מבנה בית כנסת בן 5 קומות. יש להציג בצורה מסודרת חישוב של נפח החפירה המוצעת ועפ"י חישוב זה תחושב אגרת בניה לעבודות חפירה.
10/03/2026	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 8765 תחילת תוקף : 23/10/2003 ייעוד הקרקע :

סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה התכנית החלה בחלקה זו כוללת אינה סטייה ניכרת נספח בינוי לא קיים נספח בינוי בתכנית פרוט החפירה המבוקשת: הבקשה מציגה את היקף וגבולות החפירה- עד גבול מגרש, קיר תמך וכלונסאות מוצעים בהיקף המגרש. עומק חפירה מתוכנן הינו 757.10 מפלס אבסולוטי, ומפלס אבסולוטי קיים הינו 765.33, עומק החפירה המתוכנן הינו כ-14 מטר ותואם לבקשה העתידית המבוקשת מבנה בית כנסת בן 5 קומות. יש להציג בצורה מסודרת חישוב של נפח החפירה המוצעת ועפ"י חישוב זה תחושב אגרת בניה לעבודות חפירה. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע להיתר מספר 2025/6164.00 שנמסר בתאריך: 29/10/2025 ע"י המח' למידע תכנוני. קווי הבניין סומנו ע"פ תכנית 1328822 החפירה המבוקשת עד לתחום גבול המגרש מספר קומות ל"ר, מבוקש היתר חפירה בלבד גבהים ל"ר,		
---	--	--

מבוקש היתר חפירה בלבד		
שטחים :		
ל"ר,		
מבוקש היתר חפירה בלבד		
בעת בחינת בקשה 2022/522 נבחנו השטחים ועמידתם במותר.		
חוות דעת אדריכלית		
אין מניעה לאשר את החפירה המבוקשת		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	2
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	3
	תשלום אגרת בניה	4
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	5
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	6
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	7
	אישור משרד הבריאות	8
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	9
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	10

11	1.הגשת כתב התחייבות-נשלח נוסח במיל 2.הגשת ערבות בנקאית בסכום 30 אלף ש"ח-נשלח נוסח במיל 3.הגשת אישור יועץ קרקע ומהנדס -נשלח דוגמאות
12	יש להציג בתוכניות החדרת עוגנים למגרשים גובלים ככל שמתוכננים במקום ולקבל את הסכמת בעלי הזכויות כתנאי להוצאת היתר

המלצת האגף
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מדובר בבקשה להיתר חפירה,

הבקשה מציגה את היקף וגבולות החפירה- עד גבול מגרש, קיר תמך וכלונסאות מוצעים בהיקף המגרש.

עומק חפירה מתוכנן הינו 757.10 מפלס אבסולוטי, ומפלס אבסולוטי קיים הינו 765.33, עומק החפירה המתוכנן הינו כ-14 מטר ותואם לבקשה העתידית המבוקשת מבנה בית כנסת בן 5 קומות.

יש להציג בצורה מסודרת חישוב של נפח החפירה המוצעת ועפ"י חישוב זה תחושב אגרת בניה לעבודות חפירה.

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/03/2026 - כז אדר תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/15
מספר בקשה	<u>1993/0677.04</u>
מספר סידורי	<u>19</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, עבודות הריסה, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה, ממ"ד, בניית בריכה פרטית
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בינוי ברחוב דובדבני 1
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	באבאזדה יוסף מרדכי
עורך הבקשה	אדריכל זיידמן משה
מתכנן השלד	בורושנסקי אנטולי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

דובדבני ברוך 1, בית וגן

גוש	חלקה	בשלמות
30195	256	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1247402	תחילת תוקף	08/02/2025			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

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

- בתאריך 12.12.1996 בת.ב 1993/677.01 ובה אושר "תוכנית שינויים", בהיתר זה אושר בניית עליה לגג.

מהות הבקשה המוצעת :

מצב קיים : קיים בית דו משפחתי בן 3 קומות מעל קומת מרתף הכוללת מחסנים, ברחוב דובדבני 1, רמת שרת, גוש : 30195 חלקה : 256.

מצב מוצע :

קומת מרתף, מפלס -4.73 : מוצעת תוספת של 6 חניות, וכניסה חדשה מהרחוב למפלס החניה, מחסנים, וחדרי מערכות שירות, וכן מעלית לקומות מעל.

קומת כניסה, מפלס +0.00 : מוצע הריסת המדרגות כניסה הקיימות ל 2 היח"ד הקיימות ובנית מדרגות חדשות במקומן, וכן מוצע תוספת מדרגות ומעלית עבור גישה ליח"ד המוצעות בקומות החדשות. כמו כן מוצע הריסת פרגולה קיימת. בנוסף, בחזית מערבית מוצעות מדרגות עבור גישה לקומת מחסנים, בחצר ממפלס הפיתוח.

קומה א', מפלס +3.63 : מוצע תוספת מרפסות זיז ליח"ד קיימות בחזית דרומית, ומרפסת גג בחזית מזרחית, וכן המשך למדרגות ולמעלית עבור גישה לקומות החדשות המוצעות.

קומה ב', מפלס +6.92 : מוצע הריסת קומה קיימת ובנית קומה חדשה, הכוללת יח"ד אחת, ח.מחוזק ומרפסות זיז מקורות, מקורות חלקית ולא מקורות, בחזית הדרומית, המערבית והמזרחית. בנוסף, מוצעת גישה לדירה מהמדרגות ומהמעלית החדשות.

קומה ג', מפלס +10.07 : מוצעת קומה חדשה, הכוללת יח"ד אחת, ח.מחוזק ומרפסות זיז לא מקורות, בחזית הדרומית והמזרחית. בנוסף, מוצעת גישה לדירה מהמדרגות ומהמעלית החדשות.

קומה ד', מפלס +13.22 : מוצעת קומה חדשה, הכוללת 2 יח"ד, ח.מחוזק ומרפסות גג לא מקורות, בחזית דרומית. בנוסף, מוצעת גישה לדירה מהמדרגות ומהמעלית החדשות.

קומת גג, מפלס +16.37 : מוצע חדר יצאה לגג ומעלית, ומרפסת גג הכוללת פרגולה ובריכה.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות.

לא בוצע משלוח הודעות היות וכל בעלי הקרקע הם המבקשים.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 256, לא בוצע משלוח הודעות היות וכל בעלי הקרקע הם המבקשים.

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

מידע קודם

מתאריך	
19/02/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	מוצע בבקשה תוספת בינוי של 3 קומות מעל 2 קומות קיימות וקומת מרתף, ותוספת בריכה על הגג בהתאם לנספח הבינוי, הושלמו תנאים טרם דיון, הבקשה מובאת לאישור בכפוף לשינויים ותנאים, וההערות להלן יהוו תנאי להעברת הבקשה לחוו"ד גורמים :
	יש לצמצם שטחי בניה עיקריים מעל הכניסה הקובעת כך שלא יחרוג מהמותר.

נדרש להגביה את רצפת קומת המרתף כך שלא תחרוג מהתב"ע וממספר הקומות המותר. יש להציג להריסה כל אלמנט המיועד להריסה ו/או שבנוי ללא היתר ואינו מוסדר כחלק מהתב"ע. יש להגיש חו"ד מפורטת לעמידות הבריקה המוצעת, וכן לצרף פרט עם פתרון ניקוז וציון חומרי הבניה. יש לקבל הבהרה ואישור ממח' איכות סביבה לעניין ניהול מי נגר. שטח בניה : מעל הכניסה הקובעת : ש. עיקרי מותר עפ"י תב"ע: 885 מ"ר, קיים: 362.54 מ"ר, מוצע: 492.89 מ"ר, סה"כ: 855.43 מ"ר. השטח המוצג בתוכנית חורג מהמותר בתב"ע- יש להציג שטח תואם תב"ע. בנוסף, בקומות החדשות קיר מוצע יש לחשב 27 ס"מ. יש לצמצם שטחים כנדרש כך שסך השטחים לא יחרוג מהמותר. מחסנים : קומת מרתף, מפלס -4.73: מוצע תוספת מחסנים בקומת מרתף מוצעת, המחסנים הינם עפ"י נספח הבינוי. נדרש להגביה את רצפת קומת המרתף כך שלא תחרוג מהתב"ע וממספר הקומות המותר, קומה בשטח 4.74- מוצעת בניגוד להיתר ומהווה תוספת קומה עיקרית מעבר למותר בתב"ע.(ראה סעיף מס' קומות) מרפסת גג : קומה א', מפלס +3.63, חזית צפונית מזרחית: מוצעת מרפסת גג קיימת מקורה חלקית, במסגרת קווי הבניין ובהתאם לנספח הבינוי- אין מניעה לאשר. יש להסיר את הפרגולה מהבקשה. קומה ד', מפלס +13.22: מוצעות 2 מרפסות גג צמודות, לא מקורות, עם פרגולה חלקית, עבור 2 יח"ד מוצעות, בהתאם לנספח הבינוי מעל הגג המוצע - אין מניעה לאשר. יש להסיר את הפרגולה מהבקשה. בריקה :		
--	--	--

קומת גג, מפלס +16.37, חזית צפונית : מוצעת בריכה על גג הבית בחזית צפונית, בהתאם לנספח בינוי- תנאי למתן היתר בניה הגשת תצהיר ע"י ע"ב כי התכנון עפ"י יעוץ עם אנשי מקצוע מוסמכים. תנאים תכנוניים : יוצע מעקה לבריכה בגובה של 1.60 מ'. הגישה לבריכה ע"י חדר מדרגות משותף. אישור קונס' לעמידות המבנה לעומסים המתוכננים בעקבות הבריכה. מדובר בגג מוצמד למבקש תואם נספח, יצוין כי לא יספק את האגף אישור סטנדרטי של הצהרת המהנדס אלא חו"ד מפורטת לעמידות הבריכה המוצעת. בנוסף בקשה הכוללת בריכת שחיה תכלול פרט בקני"מ 1:20 או 1:50 לרבות פיתרון ניקוז עם ציון חומרי הבניה, בהיצמד לפרטים המצוינים הרלוונטיים בחוק. מס' קומות : מותר עפ"י תב"ע : 5 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-1 מתחת, קיים : 3 מעל הכניסה הקובעת ו-1 מתחת, מוצע : תוספת 2 קומות בהתאם להוראות התוכנית ולנספח הבינוי. המוצע לכאורה תואם למותר, עם זאת בהיתר בניה בתיק 1993/677 אושרה בניית 2 קומות ומרתף. עפ"י ההיתר גובה המרתף ביחס למפלס 0.00 הינו 2.50- (כולל גובה תקרה), עפ"י המוצג בתוכניות גובה קומה זו בנוי בניגוד להיתר ומגיע לגובה קומה של 4.73- ביחס למפלס 0.00 מדובר בקומה עיקרית חדשה שהינה מעבר למספר הקומות המותר המהווה סטייה ניכרת מתוכנית שאינה ניתנת לאישור (ראה חתך א-א בנספח בינוי)- יש להנמיך את גובה הקומה ע"י הגבהת הרצפה. יצוין כי החזרת המצב לקדמותו מבחינת גובה קומה 2.50- מ' יהא תנאי להפצה לגורמים. הריסות : עפ"י סעיף 4.1(ד) : תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסת המסומן להריסה בתחום כל מגיש בקשה להיתר. עפ"י נספח בינוי ישנם חלקים המיועדים להריסה כתנאי לתחילת עבודות, יש לסמן בצהוב להריסה כחלק מהיתר זה, כל אלמנט המיועד להריסה ו/או שבנוי ללא היתר ואינו מוסדר כחלק מהתב"ע. ההערה נרשמה כתנאי לתחילת עבודות.		
---	--	--

ניהול מי נגר : עפ"י סעיף 4.1 (יא) : "א. יעד נפח נגר יממתי לניהול בתחומי התכנית יהיה לפחות 50% מנפח הנגר היממתי הנוצר בשטח התוכנית בתקופת חזרה של 1:50 שנים. הפתרונות ישולבו בתכנית הפיתוח. ב. רוס מפלסי הבינוי והפיתוח ותכנון מערכות הניקוז וניהול הנגר יבטיחו הגנה מפני הצפות", לא הוצג חישוב מי נגר ע"ג התוכנית"- יש לקבל הבהרה ואישור ממח' איכות סביבה שהתקבלה התייחסות לגבי הסעיף הנ"ל. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1247402 תחילת תוקף : 08/02/2025 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : *1247402 תחילת תוקף 08.02.2025, אזור מגורים ג'. *תוכנית 1247402 מחליפה את תוכנית מתאר 62. *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתוכנית 1247402 קיים סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : מס' קומות, קווי בניין, מרפסות כמופרט להלן : *שטחי מרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודות שטחי מרפסות בטבלה 5. *המרפסות יכולות להיות מקורות ויכולות להיות מקורות חלקית באופן המאפשר שילוב מרפסת סוכה, וזאת במסגרת	12/02/2026	חוות דעת תכנונית

כוללנית ואחידה לבניין. *תיאסר הקמת מרפסת זיז נוספת, לא מקורה, ליח"ד. * תיאסר המרת השטחים המסומנים למרפסות בטבלה 5 לשימושים אחרים בבניין. ייקבע כי כל המרפסות יוקמו בהינף אחד. *שטחי המרפסות אינן ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה, לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך. המוצע מהווה חריגה לעניין מס' קומות (ראה סעיף מס' קומות). נספח בינוי : בתב"ע 1247402 חל נספח בינוי מס' 1 כנספח רקע, מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאם לנספח למעט פרגולה בחזית צפונית בקומת הגג, ופרגולה למרפסות בקומה ד'- יש להסיר את הפרגולות מהבקשה. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 19.02.2025 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי בניין סומנו עפ"י תוכנית 1247402 ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. שטח בניה : מעל הכניסה הקובעת : ש. עיקרי מותר עפ"י תב"ע : 885 מ"ר, קיים : 362.54 מ"ר, מוצע : 492.89 מ"ר, סה"כ : 855.43 מ"ר. השטח המוצג בתוכנית חורג מהמותר בתב"ע- יש להציג שטח תואם תב"ע. בנוסף, בקומות החדשות קיר מוצע יש לחשב 27 ס"מ. יש לצמצם כנדרש כך שסך השטחים לא יחרוג מהמותר. ש. שרות מותר עפ"י תב"ע : 82 מ"ר, מוצע : 77.06 מ"ר. ש. עיקרי למרפסות עפ"י תב"ע : 98 מ"ר, מוצע : 65.66 מ"ר. מתחת הכניסה הקובעת : ש. עיקרי מותר עפ"י תב"ע : לא ניתנו שטחים עיקרים מתחת הכניסה הקובעת. ש. שרות מותר עפ"י תב"ע : 502 מ"ר, קיים : 33.21 מ"ר, מוצע : 467.82 מ"ר, סה"כ : 501.03 מ"ר. מחסנים :		
--	--	--

קומת מרתף, מפלס -4.73 : מוצע תוספת מחסנים בקומת מרתף מוצעת, המחסנים הינם עפ"י נספח הבינוי. נדרש להגביה את רצפת קומת המרתף כך שלא תחרוג מהתב"ע וממספר הקומות המותר, קומה בשטח 4.74- מוצעת בניגוד להיתר ומהווה תוספת קומה עיקרית מעבר למותר בתב"ע. (ראה סעיף מס' קומות) מרפסת גג : קומה א', מפלס +3.63, חזית צפונית מזרחית : מוצעת מרפסת גג קיימת מקורה חלקית, במסגרת קווי הבניין ובהתאם לנספח הבינוי- אין מניעה לאשר. יש להסיר את הפרגולה מהבקשה. קומה ד', מפלס +13.22 : מוצעות 2 מרפסות גג צמודות, לא מקורות, עם פרגולה חלקית, עבור 2 יח"ד מוצעות, בהתאם לנספח הבינוי מעל הגג המוצע - אין מניעה לאשר. יש להסיר את הפרגולה מהבקשה. מרפסת זיז : קומה א', מפלס +3.63, חזית דרומית : מוצעת מרפסת זיז מקורה, בעומק של 1.85 מ', ובשטח של 8.84 מ"ר, ומרפסת זיז מקורה נוספת, בעומק של 1.68 מ', ובשטח של 9.39 מ"ר, במסגרת קווי הבניין ובהתאם לנספח הבינוי - אין מניעה לאשר. קומה ב', מפלס +6.92, חזית דרומית : מוצעת מרפסת זיז מקורה חלקית, בעומק של 1.85 מ', ובשטח של 19.68 מ"ר. חזית מזרחית : מוצעת מרפסת זיז מקורה, בעומק של 3.75 מ', ובשטח של 16.41 מ"ר. חזית מערבית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה, בעומק של 1.54 מ', ובשטח של 4.10 מ"ר. המרפסות מוצעות במסגרת קווי הבניין ובהתאם לנספח הבינוי - אין מניעה לאשר. קומה ג', מפלס +10.07, חזית דרומית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה, בעומק של 1.70 מ', ובשטח של 11.58 מ"ר. חזית מזרחית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה, בעומק של 3.75 מ', ובשטח של 16.41 מ"ר. המרפסות מוצעות במסגרת קווי הבניין ובהתאם לנספח הבינוי - אין מניעה לאשר. בניה במרווחים : מדרגות - מוצעות מדרגות בחזית צפונית, עבור גישה לדירה מס' 1 קיימת, בחריגה מקווי בניין, המדרגות בהתאם לנספח הבינוי - אין מניעה לאשר. מוצעות מדרגות בחזית מערבית, עבור גישה לדירה מס' 2 קיימת, בחריגה מקווי בניין, וכן מדרגות נוספות בחזית מערבית, עבור גישה לקומת מחסנים, בחריגה מקווי בניין, המדרגות בהתאם לנספח - אין מניעה לאשר.		
--	--	--

ברִיכה : קומת גג, מפלס 16.37+, חזית צפונית : מוצעת בריכה על גג הבית בחזית צפונית, בהתאם לנספח בינוי- תנאי למתן היתר בניה הגשת תצהיר ע"י ע"ב כי התכנון עפ"י יעוץ עם אנשי מקצוע מוסמכים. תנאים תכנוניים : יוצע מעקה לבריכה בגובה של 1.60 מ'. הגישה לבריכה ע"י חדר מדרגות משותף. אישור קונס' לעמידות המבנה לעומסים המתוכננים בעקבות הבריכה. מדובר בגג מוצמד למבקש תואם נספח, יצוין כי לא יספק את האגף אישור סטנדרטי של הצהרת המהנדס אלא חו"ד מפורטת לעמידות הבריכה המוצעת. בנוסף בקשה הכוללת בריכת שחיה תכלול פרט בקנ"מ 20: 1 או 50: 1 לרבות פיתרון ניקוז עם ציון חומרי הבניה, בהיצמד לפרטים המצוינים הרלוונטיים בחוק. מס' קומות : מותר עפ"י תב"ע: 5 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-1 מתחת, קיים: 3 מעל הכניסה הקובעת ו-1 מתחת, מוצע: תוספת 2 קומות בהתאם להוראות התוכנית ולנספח הבינוי. המוצע לכאורה תואם למותר, עם זאת בהיתר בניה בתיק 1993/677 אושרה בניית 2 קומות ומרתף. עפ"י ההיתר גובה המרתף ביחס למפלס 0.00 הינו 2.50- (כולל גובה תקרה), עפ"י המוצג בתוכניות גובה קומה זו בנוי בניגוד להיתר ומגיע לגובה קומה של 4.73- ביחס למפלס 0.00 מדובר בקומה עיקרית חדשה שהינה מעבר למספר הקומות המותר המהווה סטייה ניכרת מתוכנית שאינה ניתנת לאישור (ראה חתך א-א בנספח בינוי)- יש להנמיך את גובה הקומה ע"י הגבהת הרצפה. יצוין כי החזרת המצב לקדמותו מבחינת גובה קומה 2.50- מ' יהא תנאי להפצה לגורמים. מס' יח"ד : קיים: 2 יח"ד, מוצע: 4 יח"ד, סה"כ: 6 יח"ד.		
---	--	--

גובה בניה : עפ"י נספח : גובה בניה הינו 17.56+, ומעל גובה זה יותרו מעקה, חדר מדרגות ומעלית תקניים, מוצע : בינוי עפ"י נספח ובהתאם למותר. הריסות : עפ"י סעיף 4.1(ד) : תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסת המסומן להריסה בתחום כל מגיש בקשה להיתר. עפ"י נספח בינוי ישנם חלקים המיועדים להריסה כתנאי לתחילת עבודות, יש לסמן בצהוב להריסה כחלק מהיתר זה, כל אלמנט המיועד להריסה ו/או שבנוי ללא היתר ואינו מוסדר כחלק מהתב"ע. ההערה נרשמה כתנאי לתחילת עבודות. ניהול מי נגר : עפ"י סעיף 4.1 (יא) : "א. יעד נפח נגר יממתי לניהול בתחומי התכנית יהיה לפחות 50% מנפח הנגר היממתי הנוצר בשטח התוכנית בתקופת חזרה של 1:50 שנים. הפתרונות ישולבו בתכנית הפיתוח. ב. רום מפלסי הבינוי והפיתוח ותכנון מערכות הניקוז וניהול הנגר יבטיחו הגנה מפני הצפות", לא הוצג חישוב מי נגר ע"ג התוכנית"- יש לקבל הבהרה ואישור ממח' איכות סביבה שהתקבלה התייחסות לגבי הסעיף הנ"ל. שלביות ביצוע : עפ"י סעיף 7.1.1 : "הבניה תבוצע בהינף אחד- לא תותר בניה בשלבים", המוצע הינו בהינף אחד. תימוכין קניינים : מוצע בקשה תואמת תב"ע, וכל בעלי הקרקע הם המבקשים. אישורי גורמים : שפי"ע - אושר, איכות סביבה - אושר, תברואה- אושר, ה. תנועה- אושר, דרכים- אושר, נוהל בקרה הנסית- ל"ר, מאחר שיש היתר אחרי 1980.		
---	--	--

חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת בינוי של 3 קומות מעל 2 קומות קיימות וקומת מרתף, ותוספת בריכה על הגג בהתאם לנספח הבינוי, יש לצמצם שטחי בניה עיקריים מעל הכניסה הקובעת כך שלא יחרוג מהמותר, נדרש להגביה את רצפת קומת המרתף כך שלא תחרוג מהתב"ע וממספר הקומות המותר, יש להציג להריסה כל אלמנט המיועד להריסה ו/או שבנוי ללא היתר ואינו מוסדר כחלק מהתב"ע, יש לקבל הבהרה ואישור ממח' איכ"ס לעניין ניהול מי נגר, יש להגיש חו"ד מפורטת לעמידות הבריכה המוצעת, וכן יש לצרף פרט עם פתרון ניקוז וציון חומרי הבניה. הושלמו תנאים טרם דיון - 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 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
	הצהרת ע"ב על תכנון הבריכה בהתאם לקבוע בתקנות החוק	11
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	12
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	13
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	14
	נדרש להציג תכנון פיזי הכולל את תכנון התנועה המאושר עד כה בכלל ההיתרים.	15
	יש לסמן גבולות ביצוע ברורים בצבעוני וסימון מפלסי וא.ע.ר/א.ש.מ. בכפוף לאישור מח' הסדרי תנועה.	16
	יש להשלים את כל התנאים המופיעים באישור איכות סביבה שהתקבל בתאריך 14.12.25.	17
	יש להגיש תצהיר ע"י ע"ב כי תכנון הבריכה נעשה עפ"י יעוץ עם אנשי מקצוע מוסמכים.	18

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מוצע בבקשה תוספת בינוי של 3 קומות מעל 2 קומות קיימות וקומת מרתף, ותוספת בריכה על הגג בהתאם לנספח הבינוי, הושלמו תנאים טרם דיון, הבקשה מובאת לאישור בכפוף לשינויים ותנאים, וההערות להלן יהוו תנאי להעברת הבקשה לחו"ד גורמים :

יש לצמצם שטחי בניה עיקריים מעל הכניסה הקובעת כך שלא יחרוג מהמותר.

נדרש להגביה את רצפת קומת המרתף כך שלא תחרוג מהתב"ע וממספר הקומות המותר.

יש להציג להריסה כל אלמנט המיועד להריסה ו/או שבנוי ללא היתר ואינו מוסדר כחלק מהתב"ע.

יש להגיש חו"ד מפורטת לעמידות הבריכה המוצעת, וכן לצרף פרט עם פתרון ניקוז וציון חומרי הבניה.

יש לקבל הבהרה ואישור ממח' איכות סביבה לעניין ניהול מי נגר.

שטח בניה :

מעל הכניסה הקובעת :

ש. עיקרי מותר עפ"י תב"ע: 885 מ"ר, קיים: 362.54 מ"ר, מוצע: 492.89 מ"ר, סה"כ: 855.43 מ"ר.

השטח המוצג בתוכנית חורג מהמותר בתב"ע- יש להציג שטח תואם תב"ע. בנוסף, בקומות החדשות קיר מוצע יש לחשב 27 ס"מ. יש לצמצם שטחים כנדרש כך שסך השטחים לא יחרוג מהמותר.

מחסנים :

קומת מרתף, מפלס -4.73: מוצע תוספת מחסנים בקומת מרתף מוצעת, המחסנים הינם עפ"י נספח הבינוי.

נדרש להגביה את רצפת קומת המרתף כך שלא תחרוג מהתב"ע וממספר הקומות המותר, קומה בשטח -4.74 מוצעת בניגוד להיתר ומהווה תוספת קומה עיקרית מעבר למותר בתב"ע. (ראה סעיף מס' קומות)

מרפסת גג :

קומה א', מפלס +3.63, חזית צפונית מזרחית: מוצעת מרפסת גג קיימת מקורה חלקית, במסגרת קווי הבניין ובהתאם לנספח הבינוי- אין מניעה לאשר. יש להסיר את הפרגולה מהבקשה.

קומה ד', מפלס +13.22: מוצעות 2 מרפסות גג צמודות, לא מקורות, עם פרגולה חלקית, עבור 2 יח"ד מוצעות, בהתאם לנספח הבינוי מעל הגג המוצע - אין מניעה לאשר. יש להסיר את הפרגולה מהבקשה.

בריכה :

קומת גג, מפלס 16.37+, חזית צפונית : מוצעת בריכה על גג הבית בחזית צפונית, בהתאם לנספח בינוי- תנאי למתן היתר בניה הגשת תצהיר ע"י ע"ב כי התכנון עפ"י יעוץ עם אנשי מקצוע מוסמכים.

תנאים תכנוניים :

יוצע מעקה לבריכה בגובה של 1.60 מ'.

הגישה לבריכה ע"י חדר מדרגות משותף.

אישור קונס' לעמידות המבנה לעומסים המתוכננים בעקבות הבריכה.

מדובר בגג מוצמד למבקש תואם נספח, יצוין כי לא יספק את האגף אישור סטנדרטי של הצהרת המהנדס אלא חו"ד מפורטת לעמידות הבריכה המוצעת.

בנוסף בקשה הכוללת בריכת שחיה תכלול פרט בקני"מ 1: 20 או 1: 50 לרבות פיתרון ניקוז עם ציון חומרי הבניה, בהיצמד לפרטים המצוינים הרלוונטיים בחוק.

מס' קומות :

מותר עפ"י תב"ע: 5 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-1 מתחת, קיים: 3 מעל הכניסה הקובעת ו-1 מתחת, מוצע: תוספת 2 קומות בהתאם להוראות התוכנית ולנספח הבינוי.

המוצע לכאורה תואם למותר, עם זאת בהיתר בניה בתיק 1993/677 אושרה בניית 2 קומות ומרתף. עפ"י ההיתר גובה המרתף ביחס למפלס 0.00 הינו 2.50- (כולל גובה תקרה), עפ"י המוצג בתוכניות גובה קומה זו בנוי בניגוד להיתר ומגיע לגובה קומה של 4.73- ביחס למפלס 0.00 מדובר בקומה עיקרית חדשה שהינה מעבר למספר הקומות המותרת המהווה סטייה ניכרת מתוכנית שאינה ניתנת לאישור (ראה חתך א-א בנספח בינוי)- יש להנמיך את גובה הקומה ע"י הגבהת הרצפה.

יצוין כי החזרת המצב לקדמותו מבחינת גובה קומה 2.50- מ' יהא תנאי להפצה לגורמים.

הריסות :

עפ"י סעיף 4.1(ד): תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסת המסומן להריסה בתחום כל מגיש בקשה להיתר.

עפ"י נספח בינוי ישנם חלקים המיועדים להריסה כתנאי לתחילת עבודות, יש לסמן בצהוב להריסה כחלק מהיתר זה, כל אלמנט המיועד להריסה ו/או שבנוי ללא היתר ואינו מוסדר כחלק מהתב"ע.

ההערה נרשמה כתנאי לתחילת עבודות.

ניהול מי נגר :

עפ"י סעיף 4.1 (יא): "א. יעד נפח נגר יממתי לניהול בתחומי התכנית יהיה לפחות 50% מנפח הנגר היממתי הנוצר בשטח התוכנית בתקופת חזרה של 1: 50 שנים. הפתרונות ישולבו בתכנית הפיתוח. ב. רום מפלסי הבינוי והפיתוח ותכנון מערכות הניקוז וניהול הנגר יבטיחו הגנה מפני הצפות", לא

הוצג חישוב מי נגר ע"ג התוכנית"- יש לקבל הבהרה ואישור ממח' איכות סביבה שהתקבלה התייחסות לגבי הסעיף הנ"ל.

חוות דעת תכנונית :

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/03/2026 - כז אדר תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/15
מספר בקשה	<u>2025/0139.00</u>
מספר סידורי	<u>20</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בניה חדשה בן 6 קומות סה"כ 15 יחידות דיור
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	לוח זכויות
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גברת אבו זהריה הודה
עורך הבקשה	אדריכל ישראל חיימן
מתכנן השלד	מהנדס סאלח מוסטפא
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	2

כתובת האתר

אל דמיר סמטה 7 , בית חנינה .

גוש	חלקה	בשלמות
30615	83	כן
30615	89	לא
30615	85	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
7158	תחילת תוקף	18/10/2014			
762708	תחילת תוקף	12/02/2022			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

אין היתרים קודמים, מדובר בחלקה ריקה המיועדת להקמת בניין מגורים חדש.

מהות הבקשה המוצעת :

בשכונת בית חנינה ברחוב אל דמיר סמטה 7, הקמת בניין חדש.

גוש : 30615 חלקה : 114.

מצב מוצע :

קומת 2- במפלס -5.00 :

מוצע חדר מדרגות משותף, מעלית.

מוצעת קומה חניה ומחסנים.

קומת 1- במפלס -2.50 :

מוצע חדר מדרגות משותף, מעלית.

מוצעת קומה חניה ומחסנים.

קומת קרקע במפלס +0.00 :

מוצע חדר מדרגות משותף, מעלית.

יח"ד מס' 1- מוצע מגורים וממ"ד.

יח"ד מס' 2- מוצע מגורים, ממ"ד.

יח"ד מס' 3- מוצע מגורים, ממ"ד.

קומת א' במפלס +3.12 :

מוצע חדר מדרגות משותף, מעלית.

יח"ד מס' 4- מוצע מגורים, ממ"ד ומרפסת זיז מקורה.

יח"ד מס' 5- מוצע מגורים, ממ"ד ומרפסת זיז מקורה.

יח"ד מס' 6- מוצע מגורים, ממ"ד ומרפסת זיז מקורה.

קומה ב' במפלס +6.24 :

מוצע חדר מדרגות משותף, מעלית.

יח"ד מס' 7- מוצע מגורים, ממ"ד ומרפסת זיז מקורה.

יח"ד מס' 8- מוצע מגורים, ממ"ד ומרפסת זיז מקורה.

יח"ד מס' 9- מוצע מגורים, ממ"ד ומרפסת זיז מקורה.

קומה ג' במפלס +9.36 :

מוצע חדר מדרגות משותף, מעלית.

יח"ד מס' 10- מוצע מגורים, ממ"ד ומרפסת זיז מקורה.

יח"ד מס' 11- מוצע מגורים, ממ"ד ומרפסת זיז מקורה.

יח"ד מס' 12- מוצע מגורים, ממ"ד ומרפסת זיז מקורה.

קומה ד' במפלס +12.48 :

מוצע חדר מדרגות משותף, מעלית.

יח"ד מס' 13- מוצע מגורים, ממ"ד, מרפסת זיז מקורה ומרפסת גג.

יח"ד מס' 14- מוצע מגורים, ממ"ד, מרפסת זיז מקורה ומרפסת גג.

קומת ה במפלס +15.60 :

מוצע חדר מדרגות משותף, מעלית.

יח"ד מס' 15- מוצע מגורים, ממ"ד, מרפסת זיז מקורה ומרפסת גג.

קומת גג במפלס +18.72 :

מוצעת יציאת לגג טכני.

סה"כ מוצעות 15 יח"ד

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

תום מועד התנגדויות בתאריך 19.09.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 114 .

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

מידע קודם

מתאריך	
05/03/2026	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת מדובר בבקשה להקמת מבנה מגורים חדש. הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת לתיקון הדברים הבאים :

תנאים טרם דיון : אישור הסדרי תנועה : ניתן אישור בתאריך 09.09.25 - "לאשר את הבקשה". הבקשה אינה תואמת אישור הסדרי תנועה שהתקבל, יש להתאים לאישור שהתקבל או לחילופין להגיש אישור מח' הסדרי תנועה מעודכן. מס' יח"ד : ע"פ הוראות התבע סעיף 4.1.2 (ב) - "מספר יח"ד : עד 14 יח"ד לדונם". שטח המגרש הינו 924 מ"ר מוצע בבקשה 15 יח"ד – המוצע בבקשה חורג מהמותר יש לצמצם יח"ד אחת. מחסנים : ע"פ הוראות התבע סעיף 9.1 - שטח שירות תת קרקעי - "כל שטחי הבניה בתת הקרקע בהיקפים ועבור השימושים הבאים- מחסן בשיעור של עד 10 מ"ר ליח"ד." מוצע בבקשה : קומת 2- במפלס 5.00 - : מוצעים מחסנים – ישנם מחסנים החורגים מהמותר יש לצמצם למותר. קומת 1- במפלס 2.50 - : מוצעים מחסנים – ישנם מחסנים החורגים מהמותר יש לצמצם למותר. יש לחשב את הקירות המקיפים את המחסנים כשטח מחסנים ולוודא שזה לא חורג מ 10 מ"ר עפ"י התב"ע. מרפסות : ע"פ תבע 762708 סעיף 6.12 – השטח הקבוע בטבלה 5 כשטח עיקרי למרפסות ישמש למרפסת מקורה בלבד ושטחה לא יעלה על 12 מ"ר ליח"ד. מוצע בבקשה :		
---	--	--

המרפסות המוצעות עומדות בסך השטחים המותרים ליחידת דיור. יש לחשב את המרפסות המקורות כנדרש בצבע כחול כ- "שטחי עיקרי מרפסות" -יש להציג את המרפסות המקורות בטבלת השטחים למרפסות מקורות כשטח עיקרי. חוו"ד תכנונית : יש ליישר את הבינוי המוצע בהתאם להערות ע"ג ההרמוניקה, ה"נישה " המוצעת אינה מקובלת תכנונית. יש לתקן את ההערות ע"ג תכנית a תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/ השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים- תוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 762708 תחילת תוקף : 12/02/2022 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : * 762708-תחילת תוקף 12/02/2022, ייעוד ע"פ תוכנית מאושרת קודמת.	05/03/2026	חוות דעת תכנונית

תוכנית כפופות : * התוכנית תכנית מתאר 62. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : ע"פ תבע 762708 - סעיף 6.7 - מס' קומות מעל הקרקע המירבי. קווי הבניין והמרחק בין בניינים באותו מגרש מחייב. הריסת עבירות בנייה, גדרות בתחום דרך מאושרת או מבנים קיימים בגבולות המגרשים ובקו בניין אפס הינה מחייבת. סטייה מהוראות מסעיף 6.12 לעניין מרפסות תחשב כסטייה ניכרת. הבקשה אינה מהווה סטייה ניכרת נספח בינוי : בת ו כנית - 762708 לא קיים נספח בינוי. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2024/7040.00 שהוגש מיום 09.12.2024 ע"י המח' למידע תכנוני. קו בניין בכחול קו בניין תת קרקעי. קו בניין מסומן באדום. המוצע בבקשה בתחום קווי בניין מאושרים. מס' קומות : ע"פ הוראות התבע סעיף 4.1.2 (ג)- 2. " מספר הקומות מעל הקרקע לא יעלה על 6 קומות, בכל חתך. "		
---	--	--

מוצע בבקשה- 6 קומות מעל הקרקע –עומד במותר ע"כ אין מניעה לאשר. מס' יח"ד : ע"פ הוראות התבע סעיף 4.1.2 (ב)-" מספר יח"ד : עד 14 יח"ד לדונם". מוצע בבקשה 15 יח"ד – המוצע בבקשה חורג מהמותר יש לצמצם למותר שטח בניה : ע"פ הוראות התוכנית סעיף 5 מגרשים ריקים – אחוזי בנייה כוללים- 180%. שטח החלקה- 924 מ"ר. ע"פ הוראות התבע סעיף 5-2) שטחי בנייה מרביים ומעבר לכך תותר תוספת שטחי בנייה תת קרקעים בהתאם להגדרה בסעיף 1.9. ע"פ הוראות התבע סעיף 5-4) " בנוסף יותר חדר יציאה לגג וחדר טכני על הגג. שטח חדרי היציאה לגג מהווה חלק משטחי הבנייה הכוללים". אחוזי בנייה מרבי- $1663.2 \text{ מ"ר} = 924 * 180\%$ ש. עיקרי מוצע מעל הקרקע : 1394.23 מ"ר . ש. שירות מוצע מעל הקרקע : 238.62 מ"ר. סה"כ מוצע- 1632.85 מ"ר. יש לחשב את השטח בקומת הגג כמסומן ע"ג התכנית ולוודא עמידה בסך השטחים המותרים מחסנים : ע"פ הוראות התבע סעיף 9.1- שטח שירות תת קרקעי- "כל שטחי הבניה בתת הקרקע בהיקפים ועבור השימושים הבאים- מחסן בשיעור של עד 10 מ"ר ליח"ד." מוצע בבקשה : קומת 2- במפלס -5.00 : מוצעים מחסנים – ישנם מחסנים החורגים משטח המותר יש לצמצם למותר.		
--	--	--

קומת 1- במפלס 2.50- : מוצעים מחסנים – ישנם מחסנים החורגים משטח המותר יש לצמצם למותר. יש לחשב את הקירות המקיפים את המחסנים כשטח מחסנים ולוודא שזה לא חורג מ 10 מ"ר עפ"י התב"ע. ניהול מי נגר : ע"פ תבע 762708 – סעיף 6.4- "יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל " הוצג חישוב כנדרש. מרפסות : ע"פ תבע 762708 סעיף 6.12 – השטח הקבוע בטבלה 5 כשטח עיקרי למרפסות ישמש למרפסת מקורה בלבד ושטחה לא יעלה על 12 מ"ר ליח"ד. מוצע בבקשה : המרפסות המוצעות עומדות בסך השטחים המותרים ליחידת דיור. יש לחשב את המרפסות המקורות כנדרש בצבע כחול כ- "שטחי עיקרי מרפסות" -יש להציג את המרפסות המקורות בטבלת השטחים למרפסות מקורות כשטח עיקרי. שלביות ביצוע : ע"פ תבע 762708 - לא חל סעיף שלביות ביצוע. ממ"ד : מוצע ממ"ד לכל יח"ד מוצעת בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פקע"ר כתנאי לקבלת היתר. תימוכין קניינים :		
---	--	--

בעלים יחיד בקרקע, לא נדרש תימוכין קניינים. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : ניתן אישור בתאריך 28.12.25 - "לאשר את הבקשה". אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך 27.10.25 - "לאשר את הבקשה". אישור תברואה : ניתן אישור בתאריך 07.09.25 - "לאשר את הבקשה". אישור הסדרי תנועה : ניתן אישור בתאריך 09.09.25 - "לאשר את הבקשה". הבקשה אינה תואמת אישור הסדרי תנועה שהתקבל, יש להתאים או לחילופין להגיש אישור מח' הסדרי תנועה מעודכן. אישור מחלקת דרכים : ניתן אישור בתאריך 14.09.25 - "לאשר את הבקשה". אישור מחלקת המאור : ניתן אישור בתאריך 09.09.25 - "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית : התוכנית כוללת בהוראותיה דרישה לנוהל בקרה הנדסית סעיף 6.5 - "היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413". מוצע בבקשה בניין חדש ע"כ סעיף זה אינו רלוונטי לבקשה זו.		
--	--	--

חוות דעת תכנונית : הבינוי המוצע אינו מקובל מבחינה תכנונית יש לסדר את הבינוי כמסומן ע"ג ההרמוניקה. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
---	--	--

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף
לדחות במתכונת המוצעת

מדובר בבקשה להקמת מבנה מגורים חדש.

הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת לתיקון הדברים הבאים :

תנאים טרם דיון :

אישור הסדרי תנועה :

ניתן אישור בתאריך 09.09.25 - "לאשר את הבקשה".

הבקשה אינה תואמת אישור הסדרי תנועה שהתקבל, יש להתאים לאישור שהתקבל או לחילופין להגיש אישור מח' הסדרי תנועה מעודכן.

מס' יח"ד :

ע"פ הוראות התבע סעיף 4.1.2 (ב)- "מספר יח"ד : עד 14 יח"ד לדונם".

שטח המגרש הינו 924 מ"ר

מוצע בבקשה 15 יח"ד – המוצע בבקשה חורג מהמותר יש לצמצם יח"ד אחת.

מחסנים :

ע"פ הוראות התבע סעיף 9.1- שטח שירות תת קרקעי- "כל שטחי הבניה בתת הקרקע בהיקפים ועבור השימושים הבאים- מחסן בשיעור של עד 10 מ"ר ליח"ד."

מוצע בבקשה :

קומת 2- במפלס 5.00- :

מוצעים מחסנים – ישנם מחסנים החורגים מהמותר יש לצמצם למותר.

קומת 1- במפלס 2.50- :

מוצעים מחסנים – – ישנם מחסנים החורגים מהמותר יש לצמצם למותר.

יש לחשב את הקירות המקיפים את המחסנים כשטח מחסנים ולוודא שזה לא חורג מ 10 מ"ר עפ"י התב"ע.

מרפסות :

ע"פ תבע 762708 סעיף 6.12 – השטח הקבוע בטבלה 5 כשטח עיקרי למרפסות ישמש למרפסת מקורה בלבד ושטחה לא יעלה על 12 מ"ר ליח"ד.

מוצע בבקשה :

המרפסות המוצעות עומדות בסך השטחים המותרים ליחידת דיור.

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

חוו"ד תכנונית :

יש ליישר את הבינוי המוצע בהתאם להערות ע"ג ההרמוניקה, ה"נישה " המוצעת אינה מקובלת תכנונית.

יש לתקן את ההערות ע"ג תכנית a

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

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/03/2026 - כז אדר תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/15
מספר בקשה	<u>2006/0705.03</u>
מספר סידורי	<u>21</u>

נתונים כלליים

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

כתובת האתר

אל חדיביה 0 , בית חנינה

גוש	חלקה	בשלמות
30605	106	כן

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

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

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

מהות הבקשה המוצעת :

בשכונת בית חנינה, רח' אל חדיביה.

גוש : 30605 חלקה : 106.

מצב מוצע :

מפלס פיתוח :

מוצעת הכשרת גדר היקפית מוצעת.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

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

x200f#x200f: #x200f# בנכס העניין

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 106.

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

מידע קודם

מתאריך	
09/03/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות את הבקשה
	התיק מובא לדחייה מוחלטת מאחר והתקבלה חו"ד משפטית של היועץ המשפטי יניב טיאר לתיק זה כדלקמן : "בהמשך לבקשת הרשות האכיפה למקרקעין ולמכתב אישור האפוטרופוס לנכסי נפקדים מיום 08.12.2025 שצורף לפנייה, השטח המדובר מוקנה לאפוטרופוס לנכסי נפקדים . מעיון במסמכים שהוצגו בפני ועדת הבעלויות עולה כי לא הובאה בפניה העובדה כי המקרקעין מוקנים לאפוטרופוס לנכסי נפקדים הרי שאם מידע זה היה מובא בפניה לא הייתה נותנת את אישורה לעניין הבעלויות. בנוסף, כפי שצוין לעיל בחו"ד של עו"ד חיים נרגסי אישור ההיתר מותנה בכך שלא יתגלו ממצאים סותרים ע"י האפוטרופוס לנכסי נפקדים שכן אין זהו הדבר במקרה זה. על כן, מומלץ כי הועדה לא תקדם את הבקשה וזאת עד לקבלת החלטה בהליך המנוהל בין הרשות לאכיפת במקרקעין ולבין מבקשי ההיתר".

	24/02/2026	חוות דעת תכנונית
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 762708 תחילת תוקף : 12/02/2022 ייעוד הקרקע : התיק נידון בתאריך 2026/02/01 בוועדת משנה והחלטת הוועדה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים : " בהתייעצות שהתקיימה עם מנהל האגף, ממונה המרחבי ובוחרת התיק הוחלט כי יהיה ניתן לאשר את הבקשה בכפוף לתנאים המוצעים מטה : מוצעת גדר היקפית (במסלול רישוי מקוצר). גובה הגדר - המוצעת הינה -5.00 מ' כאשר ע"פ רישוי מקוצר ניתן בגובה מקסימלי המותר של 3 מ' – על ע"ב לצמצם את גובה הגדר המוצעת לכדי 3 מ' העומד במסלול רישוי מקוצר. אישור מודד - על ע"ב להמציא אישורו של מודד והמצאת מפה מצבית עם רקע ייעודי הקרקע בתחום הגדרות המוצעות בבקשה זו. חוו"ד משפטית- על ע"ב להמציא חוו"ד משפטית המאפשרת הכשרת הגדר הקיימת וזאת ע"י תיחום שטח שצ"פ או תחום דרך עתידית המתוכנן ע"פ תוכנית 101-1079128 מגרשים 100, 201 ו-205 " - לאחר דיון בתיק ברשות רישוי מיום 01/02/2026 התקבלה פנייה מהיועץ המשפטי יניב טיאר לתיק זה כדלקמן : "בהמשך לבקשת הרשות האכיפה למקרקעין ולמכתב אישור האפוטרופוס לנכסי נפקדים מיום 08.12.2025 שצורף לפנייה, השטח המדובר מוקנה לאפוטרופוס לנכסי נפקדים . מעיון במסמכים שהוצגו בפני ועדת הבעלויות עולה כי לא		

הובאה בפניה העובדה כי המקרקעין מוקנים לאפוטרופוס לנכסי נפקדים הרי שאם מידע זה היה מובא בפניה לא הייתה נותנת את אישורה לעניין הבעלויות. בנוסף, כפי שצוין לעיל בחו"ד של עו"ד חיים נרגסי אישור ההיתר מותנה בכך שלא יתגלו ממצאים סותרים ע"י האפוטרופוס לנכסי נפקדים שכן אין זהו הדבר במקרה זה. על כן, מומלץ כי הועדה לא תקדם את הבקשה וזאת עד לקבלת החלטה בהליך המנוהל בין הרשות לאכיפת במקרקעין ולבין מבקשי ההיתר." ע"כ בהתייעצות עם מנהל האגף מול ממונה ובוחנת הבקשה הוחלט כי יש להביא את התיק לדחייה מוחלט בהתאם לחו"ד המשפטית לעיל.		
בהתייעצות שהתקיימה עם מנהל האגף, ממונה המרחבי ובוחנת התיק הוחלט כי יהיה ניתן לאשר את הבקשה בכפוף לתנאים המוצעים מטה: מוצעת גדר היקפית (במסלול רישוי מקוצר). גובה הגדר- המוצעת הינה -5.00 מ' כאשר ע"פ רישוי מקוצר ניתן בגובה מקסימלי המותר של 3 מ' – על ע"ב לצמצם את גובה הגדר המוצעת לכדי 3 מ' העומד במסלול רישוי מקוצר. אישור מודד- על ע"ב להמציא אישורו של מודד והמצאת מפה מצבית עם רקע ייעודי הקרקע בתחום הגדרות המוצעות בבקשה זו. חו"ד משפטית- על ע"ב להמציא חו"ד משפטית המאפשרת הכשרת הגדר הקיימת וזאת ע"י תיחום שטח שצ"פ או תחום דרך עתידית המתוכנן ע"פ תוכנית 101-1079128 מגרשים 100, 201 ו-205.	01/02/2026	דיון ברשות הרישוי : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בהתייעצות שהתקיימה עם מנהל האגף, ממונה המרחבי ובוחנת התיק הוחלט כי יהיה ניתן לאשר את הבקשה בכפוף לתנאים המוצעים מטה: מוצעת גדר היקפית (במסלול רישוי מקוצר). גובה הגדר- המוצעת הינה -5.00 מ' כאשר ע"פ רישוי מקוצר ניתן בגובה מקסימלי המותר של 3 מ' – על ע"ב לצמצם את גובה הגדר המוצעת לכדי 3 מ' העומד במסלול רישוי מקוצר. אישור מודד- על ע"ב להמציא אישורו של מודד והמצאת מפה מצבית עם רקע ייעודי הקרקע בתחום הגדרות המוצעות בבקשה זו. חו"ד משפטית- על ע"ב להמציא חו"ד משפטית המאפשרת הכשרת הגדר הקיימת וזאת ע"י תיחום שטח שצ"פ או תחום דרך עתידית המתוכנן ע"פ תוכנית 101-1079128 מגרשים 100, 201 ו-205.	19/01/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 101-1079218 תחילת תוקף : ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : *101-1079128 -הופקדה בשנת 23/05/2024. סטייה ניכרת : ע"פ תבע 1079128 - סעיף 6.8-	19/01/2026	חוות דעת תכנונית

גובה הבינוי מירבי קווי בניין מפורטים. מס' קומות מרבי. ניוד שטחי בנייה משימושים אחרים למגורים. תכסית המגדל מעל המסד תעל על 600 מ"ר לכל היותר. שלביות הביצוע . מפלס הכניסה הקובעת למסחר יהיה בהתאם למפלס המדרכה והשצ"פ הנושקים. המוצע בבקשה לא רלוונטי לסעיפים אלה. נספח בינוי : בת ו כנית - 1079128 - מוצע בבקשה : מפלס פיתוח : מוצעת הכשרת גדר היקפית מוצעת- הגדר המוצעת הינה בשונה מנספח הבינוי, ע"פ הוראות התוכנית והתשריט גדר להריסה איננה בתחום המוצע בבקשה. קווי בניין : לא רלוונטי לבקשה זו. גדר : מוצעת גדר היקפית (במסלול רישוי מקוצר). גובה הגדר- המוצעת הינה -5.00 מ' כאשר ע"פ רישוי מקוצר ניתן בגובה מקסימלי המותר של 3 מ' – על ע"ב לצמצם את גובה הגדר המוצעת לכדי 3 מ' העומד במסלול רישוי מקוצר. אישור מודד- על ע"ב להמציא אישורו של מודד והמצאת מפה מצבית עם רקע ייעודי הקרקע בתחום הגדרות המוצעות בבקשה זו.		
--	--	--

חוו"ד משפטית- על ע"ב להמציא חוו"ד משפטית המאפשרת הכשרת הגדר הקיימת וזאת ע"י תיחום שטח שצ"פ או תחום דרך עתידית המתוכנן ע"פ תוכנית 101-1079128 מגרשים 100, 201 ו-205. שלביות ביצוע: לא רלוונטי לבקשה זו. תימוכין קניינים: במעמד פתיחת התיק התקבל אישור וועדת בעלויות בתאריך 01/09/2025 כי ישנם בעלים יחיד בחלקה הנדונה. תנאים טרם דיון: אישור הסדרי תנועה: ניתן אישור בתאריך 06.01.2026 - "לאשר את הבקשה". אישור מחלקת דרכים: ניתן אישור בתאריך 31.12.2025 - "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית: לא רלוונטי לבקשה זו. חוות דעת תכנונית: בהתייעצות שהתקיימה עם מנהל האגף, ממונה המרחבי ובוחרת התיק הוחלט כי יהיה ניתן לאשר את הבקשה בכפוף לתנאים המוצעים מטה: מוצעת גדר היקפית (במסלול רישוי מקוצר). גובה הגדר- המוצעת הינה 5.00 מ' כאשר ע"פ רישוי מקוצר ניתן בגובה מקסימלי המותר של 3 מ' – על ע"ב לצמצם את גובה הגדר המוצעת לכדי 3 מ' העומד במסלול רישוי מקוצר. אישור מודד- על ע"ב להמציא אישורו של מודד והמצאת מפה		
---	--	--

מצבית עם רקע ייעודי הקרקע בתחום הגדרות המוצעות בבקשה זו. חו"ד משפטית- על ע"ב להמציא חו"ד משפטית המאפשרת הכשרת הגדר הקיימת וזאת ע"י תיחום שטח שצ"פ או תחום דרך עתידית המתוכנן ע"פ תוכנית 101-1079128 מגרשים 100, 201 ו-205. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
בניית גדר מסביב למגרש בגובה העולה על 1.5 מטר	11/11/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

**המלצת האגף
לדחות את הבקשה**

התיק מובא לדחייה מוחלטת מאחר והתקבלה חו"ד משפטית של היועץ המשפטי יניב טיאר לתיק זה כדלקמן :

"בהמשך לבקשת הרשות האכיפה למקרקעין ולמכתב אישור האפוטרופוס לנכסי נפקדים מיום

08.12.2025 שצורף לפנייה, השטח המדובר מוקנה לאפוטרופוס לנכסי נפקדים .

מעיון במסמכים שהוצגו בפני ועדת הבעלויות עולה כי לא הובאה בפניה העובדה כי המקרקעין מוקנים לאפוטרופוס לנכסי נפקדים הרי שאם מידע זה היה מובא בפניה לא הייתה נותנת את

אישורה לעניין הבעלויות.

בנוסף, כפי שצוין לעיל בחו"ד של עו"ד חיים נרגסי אישור ההיתר מותנה בכך שלא יתגלו ממצאים סותרים ע"י האפוטרופוס לנכסי נפקדים שכן אין זהו הדבר במקרה זה.

על כן, מומלץ כי הועדה לא תקדם את הבקשה וזאת עד לקבלת החלטה בהליך המנוהל בין הרשות לאכיפת במקרקעין ולבין מבקשי ההיתר".

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/03/2026 - כז אדר תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/15
מספר בקשה	<u>2025/0162.00</u>
מספר סידורי	<u>22</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	שינויים בבנין קיים, עבודות הריסה
שימוש עיקרי	מוסד, בנין ציבורי
מהות בקשה	החלפות קירות ו תקרת גג בנויים מאזבסט ללא תוספת שטחים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מסינא האב פאולו
עורך הבקשה	אדריכל קובה סימון
מתכנן השלד	קובה עיסא
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

בנימין דישראלי 16 , טלביה/המוגרבים

גוש	חלקה	בשלמות
30021	71	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3137	תחילת תוקף	15/10/1989	262	שטח פרטי פתוח	

תאור הבקשה

מדובר בבקשה בשכונת טלביה- המוגרבים, בשטח פרטי פתוח.
מדובר במבנה חד קומתי שעשוי מאזבסט ומעוניינים להחליף חיפוי קירות וגג, ללא תוספת שטח.
צורפו תמונות של המבנה, שלגביו מוגשת הבקשה.

מידע קודם

מתאריך	
26/02/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
כיוון שעל פניו נראה כי מדובר בבנין חדש, מה שאומר שזה הריסה ובניה מחדש- נדרש להציג היתר בניה עבור המבנה הספציפי או תצ"א מאושרת ממפ"י לפני 67.	

במידה ולא, נדרשת הכנת תוכנית נקודתית עבור בינוי זה. במידה ורק מדובר על החלפת קירות יש להציג זאת בהתאם ע"ג ההרמוניקה ולא כפי איך שמוצג עכשיו. בנוסף, יש להשלים את כלל התנאים טרם דיון הנדרשים. פרוט תוספות הבניה המבוקשת מוצע להחליף קירות ותקרת גג הבנויים מאזבסט, ללא תוספת שטח. הבקשה מציגה שינוי בחיפוי קיים, מאזבסט לקירות בטון ואבן. לפי מה שמוצג בחתכים, מדובר בהריסה ובניה מחדש ולא החלפת גג בלבד או חיפוי מוצע יציקת רצפות ותקרות חדשות. המשמעות היא שמדובר בתוספת שטחי בניה- היות ועפ"י תיק המידע תוכנית המתאר לא התירה אחוזי בניה בחלקות בייעוד שפ"פ, ולכן הנושא מחייב תוכנית נקודתית. יש להוכיח שהמבנה קיים בהיתר בניה/ תצ"א מאושרת ממפ"י לפני 67. יש להציג שרטוט ברור יותר לשינויים המוצעים בהתאם להערות הבדיקה- מהו סוג הגג המוצע ומהו החיפוי המוצע, בהתאם להוראת התוכנית. בנוסף, יש לקבל אישור ממחלקת שפ"ע בפתיחת הבקשה מחלקה זו לא צרפה חוו"ד לעבודות המוצעות. יש להציג שרטוט ברור יותר לשינויים המוצעים בהתאם להערות הבדיקה- מהו סוג הגג המוצע ומהו החיפוי המוצע, בהתאם להוראת התוכנית. בנוסף, יש לקבל אישור ממחלקת שפ"ע בפתיחת הבקשה מחלקה זו לא צרפה חוו"ד לעבודות המוצעות. תנאים טרם דיון חוו"ד איכות הסביבה- הבקשה אושרה ע"י ב- 11/11/2025, "תוכנית מאושרת בהתאם להרמוניקה הסרוקה במערכת		
---	--	--

הרישוי מתאריך 06/04/2025. תנאים לתחילת עבודות : הצגת היתר המשרד להגנת הסביבה לביצוע עבודות פירוק ופינוי אסבסט". -חוו"ד מחלקת שימור- הבקשה קבלה פטור ממחלקת שימור בתאריך 08/02/2026. -חוו"ד אגף שפ"ע- טרם התקבלה התייחסותם, נדרש להשלים.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3137 תחילת תוקף : 15/10/1989 ייעוד הקרקע : שטח פרטי פתוח תכניות כפופות : 2097, 2097 א' אתר לשימור, תוכנית המונומנטים התוכנית כפופה לתוכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התוכנית החלה בחלקה הנדונה תוכנית 3137 כוללת הוראות סטייה ניכרת בסעיף 8, לעניין תוספת קומות, הגדלת אחוזי בניה, לא מבוקשות הקלות כלשהן במסגרת בקשה זו. נספח בינוי התוכנית אינה כוללת נספח בינוי. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 00.2024/5945 שהוגש מיום : 22/07/2024 ע"י המח' למידע תכנוני. הבקשה מוצעת בתוך גבולות מגרש. מספר קומות ל"ר שלביות ביצוע	15/02/2026	חוות דעת תכנונית

התוכנית החלה אינה כוללת סעיף הקובע לעניין שלביות הביצוע. גדרות ושערים לשימור הגדרות והשערים המסומנים בתשריט בצבע אדום הם גדרות ושערים לשימור- לא תותר הריסתם או פגיעה כלשהיא בהם, בעת שיפוץ יש להקפיד על סוג האבן, הסורג והכחול- לא מוצעת עבודה הפוגעת בגדר או בשער קיים, לא רלוונטי. פרוט תוספות הבניה המבוקשת מוצע להחליף קירות ותקרת גג הבנויים מאזבסט, ללא תוספת שטח. הבקשה מציגה שינוי בחיפוי קיים, מאזבסט לקירות בטון ואבן. לפי מה שמוצג בחתכים, מדובר בהריסה ובניה מחדש ולא החלפת גג בלבד או חיפוי מוצע יציקת רצפות ותקרות חדשות. המשמעות היא שמדובר בתוספת שטחי בניה- היות ועפ"י תיק המידע תוכנית המתאר לא התירה אחוזי בניה בחלקות בייעוד שפ"פ, ולכן הנושא מחייב תוכנית נקודתית. יש להוכיח שהמבנה קיים בהיתר בניה/ תצ"א מאושרת ממפ"י לפני 67. יש להציג שרטוט ברור יותר לשינויים המוצעים בהתאם להערות הבדיקה- מהו סוג הגג המוצע ומהו החיפוי המוצע, בהתאם להוראת התוכנית. בנוסף, יש לקבל אישור ממחלקת שפ"ע בפתיחת הבקשה מחלקה זו לא צרפה חוו"ד לעבודות המוצעות. תימוכין קניינים בשטח משותף בעלויות המבקשים רשומים בנסח הטאבו כבעלים, הבדיקה בוצעה באחריות דסק שרות הלקוחות במסגרת הליך פתיחת הבקשה. תנאים טרם דיון חוו"ד איכות הסביבה- הבקשה אושרה ע"י ב- 11/11/2025, "תוכנית מאושרת בהתאם להרמוניקה הסרוקה במערכת הרישוי מתאריך 06/04/2025. תנאים לתחילת עבודות: הצגת היתר המשרד להגנת הסביבה לביצוע עבודות פירוק ופינוי אסבסט".		
---	--	--

חוו"ד מחלקת שימור- הבקשה קבלה פטור ממחלקת שימור בתאריך 08/02/2026.		
חוו"ד אגף שפ"ע- טרם התקבלה התייחסותם, נדרש להשלים.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף
לדחות במתכונת המוצעת

כיוון שעל פניו נראה כי מדובר בבינוי חדש, מה שאומר שזה הריסה ובניה מחדש- נדרש להציג היתר בניה עבור המבנה הספציפי או תצ"א מאושרת ממפ"י לפני 67.

במידה ולא, נדרשת הכנת תוכנית נקודתית עבור בינוי זה.

במידה ורק מדובר על החלפת קירות יש להציג זאת בהתאם ע"ג ההרמוניקה ולא כפי איך שמוצג עכשיו.

בנוסף, יש להשלים את כלל התנאים טרם דיון הנדרשים.

פרוט תוספות הבניה המבוקשת

מוצע להחליף קירות ותקרת גג הבנויים מאזבסט, ללא תוספת שטח.

הבקשה מציגה שינוי בחיפוי קיים, מאזבסט לקירות בטון ואבן.

לפי מה שמוצג בחתכים, מדובר בהריסה ובניה מחדש ולא החלפת גג בלבד או חיפוי מוצע יציקת רצפות ותקרות חדשות.

המשמעות היא שמדובר בתוספת שטחי בניה- היות ועפ"י תיק המידע תוכנית המתאר לא התירה אחוזי בניה בחלקות בייעוד שפ"פ, ולכן הנושא מחייב תוכנית נקודתית.

יש להוכיח שהמבנה קיים בהיתר בניה/ תצ"א מאושרת ממפ"י לפני 67.

יש להציג שרטוט ברור יותר לשינויים המוצעים בהתאם להערות הבדיקה- מהו סוג הגג המוצע ומהו החיפוי המוצע, בהתאם להוראת התוכנית.

בנוסף, יש לקבל אישור ממחלקת שפ"ע בפתיחת הבקשה מחלקה זו לא צרפה חוו"ד לעבודות המוצעות.

יש להציג שרטוט ברור יותר לשינויים המוצעים בהתאם להערות הבדיקה- מהו סוג הגג המוצע ומהו החיפוי המוצע, בהתאם להוראת התוכנית.

בנוסף, יש לקבל אישור ממחלקת שפ"ע בפתיחת הבקשה מחלקה זו לא צרפה חוו"ד לעבודות המוצעות.

תנאים טרם דיון

חוו"ד איכות הסביבה- הבקשה אושרה ע"י ב- 11/11/2025, "תוכנית מאושרת בהתאם להרמוניקה הסרוקה במערכת הרישוי מתאריך 06/04/2025. תנאים לתחילת עבודות: הצגת היתר המשרד להגנת הסביבה לביצוע עבודות פירוק ופינוי אסבסט".

חוו"ד מחלקת שימור- הבקשה קבלה פטור ממחלקת שימור בתאריך 08/02/2026.

חוו"ד אגף שפ"ע- טרם התקבלה התייחסותם, נדרש להשלים.

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/03/2026 - כז אדר תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/15
מספר בקשה	<u>2025/0444.00</u>
מספר סידורי	<u>23</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בניין מגורים חדש בן שתי קומות מעל קומת מחסנים, סה"כ 2 יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נוהל מוכתר
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר בורקאן ראמי
עורך הבקשה	מהנדס זין איהאב
מתכנן השלד	מהנדס אגבאריה קוציי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

קיסאן סמטה 4 , אום טובא צור באהר

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2302א	תחילת תוקף	08/10/1999	401	אזור מגורים 5 מיוחד	

תאור הבקשה

מדובר בבקשה בשכונת צור באהר, ברח' דרך צור באהר.

בקשה לבניה ע"ג קרקע בתולה, בניה לבניין חדש הכולל 4 יח"ד - בשתי קומות, מעל קומת מחסנים הכוללת 4 מחסנים.

מידע קודם

בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה	מתאריך 02/03/2026	ע"פ חו"ד הסדרי תנועה- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 18/11/2025, " אין התנגדות לתוכנית, עבור 4 יח"ד דרוש עפ"י התקן 4 מ"ח, אין גישה סטטוטורית למגרש, יש רק גישה
---	----------------------	--

מוטורית לכן לא תוכננו מ"ח במגרש, מומלץ להסדיר גישה סטטוטורית למגרש בתב"ע. לפי סעיף 23 בהוראות התכנית: " למגרשים שאין להם גישה מוטורית תהיה החניה הנדרשת בתחום הכבישים הציבוריים" היות וע"פ אישור הסדרי תנועה ישנה גישה מוטורית אך איננה סטטוטורית אזי הבקשה מובאת להכרעת הוועדה באם להמליץ למחוזית לפטור מחניה. כאשר יש לצמצם עומק מרפסות הזיז ל 1.2 מ' כפי הוראות התוכנית היות ובבניה חדשה שהוגשה לאחר 01.01.2025 לא ניתן לפרסם הקלה בנידון, וכן יש לתקן ע"פ המפורט להלן: מרפסות זיז מקורות- תותר בניית מרפסות זיז בעומק מירבי של 1.2 מ'- עומק המרפסות לא עומד במותר, מבוקשות מרפסות בעומק של 2.35 מ', נדרש לצמצם לעומק מרפסת כמותר. אורך המרפסות לא יעלה על 50% מאורך החזית ומעקה המרפסת יהיה מעקה סורג- עומדים בדרישה זו- ניתן לאשר. שטחי הבניה המותרים עפ"י תכנית- טבלה 5 זכויות הבניה כפי המאושר בתוכנית 2302 א' עבור מגורים 5 מיוחד- 50% משטח המגרש + 8% משטח הבניה המירבי עבור שטחי שירות+ שטח למדרגות בהתאם לתקנות התכנון והבניה תשנ"ב-1992+ חניה תת קרקעית/ מקורה בהתאם לתקן+ מיגון בהתאם לתקן. שטח עיקרי: שטח מגרש 837.00 מ"ר, 50% = 418.50 מ"ר. שטח עיקרי מבוקש 416.04 מ"ר, עומדים במותר. שטחי שרות: חניה- עפ"י תקן החניה, מיגון לפי התקן ומחסנים, חדרי הסקה וחדר מכונות בשטח של 8% משטח הבניה המירבי, 416.04 x 8% = 33.28 מ"ר, מוצע אחסנה בשטח של 25.21 מ"ר, ניתן לאשר. התייחסות לבקשה המוצגת ע"י ההרמוניקה-		
--	--	--

מפלס תוכנית חניה 2.62 - (680.38) במפלס זה מבוקשים 4 מחסנים, בשטח כולל של 25.21 מ"ר, פיר מעלית שיש לחשבו פעם אחת כ"פיר מעלית". בנוסף, מבוקשת מבואה ומהלך מדרגות אשר מחושבים כשטחי שירות. מפלס תוכנית קומת קרקע +0.00 (683.00) במפלס זה מבוקשות 2 יח"ד - כ- 100 מ"ר כל יח"ד. בחזית המזרחית מבוקשות מרפסת זיז לכל דירה- שטח כל מרפסת כ- 6.50 מ"ר, המרפסות מחושבות כ"מרפסות עיקריות"- יש להציג תוכנית פיתוח מלאה הכוללת פירים, ניקוזים וחומרים. בנוסף, היות והשטח לא מוסדר ונגיש יש להציג מפלסי פיתוח ושינויים ככל שנדרש להקמת המבנה בפועל. מפלס תוכנית קומה א' +3.12 (686.12) במפלס זה מבוקשות 2 יח"ד - כ- 100 מ"ר לכל יח"ד. בחזית מזרחית מוצעות מרפסות זיז מוצעות מרפסות זיז בשטח של 7.43 מ"ר לדירה, יש להתאים עומק ולצמצם למותר 1.20 מ'. בחזית צפונית ודרומית מוצעות מרפסות גג בשטח של 4.32 מ"ר, ניתן לאשר. מפלס תוכנית גגות +6.24 (689.24) במפלס זה מבוקש חדר מדרגות- הפודסט מחושב כ"שירות", לא נדרש לחשב את השטח הזה כיוון שאין שטחי שירות מכוח התוכנית, אלא רק שטחים עיקריים. יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג ההרמוניקה. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש 2025/561.00 מיום : 28/05/2025 ע"י המח' למידע תכנוני. "לא סומנו קווי בניין מאחר ולא נראית גישה מוטורית לחלקה, קווי הבניין המותרים הם : קדמי- 6 מ', צידי- 4 מ' ואחורי- 5 מ', קווי הבניין יקבעו בהליך הרישוי" מבדיקת העמדת המבנה ע"ג המגרש ביחס לקווי הבניין שצוינו בתיק המידע נראה כי המבנה יושב ע"ג המגרש בצורה מיטבית, ניתן לאשר. חלקה ארעית [2] גובלת במתחם לתכנון מיוחד אך אינה כלולה בתוכו, המתחם נמצא מדרום לחלקה ארעית [2].		
--	--	--

תנאי למתן היתר -תנאי למתן היתר יהיה רישום תצ"ר. תיקונים ע"פ הערות בהרמוניקה המקוונת.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2302א תחילת תוקף : 08/10/1999 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 5 מיוחד התוכנית כפופה לתוכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התוכנית החלה בחלקה הנדונה תוכנית זו אינה כוללת הוראות לגבי סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי לא קיים נספח בינוי מפורט בתוכנית זו המציג את הבניה באופן מפורט אלא רק נספחים כלליים לגבי אזורי עתיקות, דרכים, שטחים ציבוריים ומוסדות וכדו'. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש 2025/561.00 מיום : 28/05/2025 ע"י המח' למידע תכנוני. "לא סומנו קווי בניין מאחר ולא נראית גישה מוטורית לחלקה, קווי הבניין המותרים הם : קדמי- 6 מ', צידי- 4 מ' ואחורי- 5 מ', קווי הבניין יקבעו בהליך הרישוי" מבדיקת העמדת המבנה ע"ג המגרש ביחס לקווי הבניין שצוינו בתיק המידע נראה כי המבנה יושב ע"ג המגרש בצורה מיטבית, ניתן לאשר. חלקה ארעית [2] גובלת במתחם לתכנון מיוחד אך אינה כלולה בתוכו, המתחם נמצא מדרום לחלקה ארעית [2]. מספר קומות	02/03/2026	חוות דעת תכנונית

מס' קומות לא יעלה על 3 קומות מעל קומת המרתף המיועדת לשטחי שירות כפי המצוין בהוראות התוכנית- הבקשה מציגה 2 קומות מעל מפלס ה-0.00 ומפלס קיים מתחת 0.00, עומדים במותר. גובה הגובה המותר לבניין עפ"י הוראות התוכנית אינו מפורט, עפ"י תוכנית מתאר ניתן לאשר עד 9 מ'- הגובה המוצע הינו +7.44 מ', ניתן לאשר את הגובה המבוקש. מס' יח"ד התוכנית לא כוללת הגבלה לגבי מס' יח"ד שניתן לאשר, מבוקשות 4 יח"ד חדשות- ניתן לאשר. שטח מירבי לבניין שטח מירבי לבניין אחד במגרש לא יעלה מעל 700 מ"ר- מבוקשת בניה בסך של 578.51 מ"ר, כמותר. תנאי למתן היתר -תנאי למתן היתר יהיה רישום תצ"ר. הוראות בניה סעיף 13 גגות הבניינים יהיו שטוחים- מבוקש גג שטוח, ניתן לאשר. כל תוספת בניה לבניין קיים הבנוי באבן תיבנה באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג, הסיתות והכחול יהיו כדוגמת הבניין הקיים- נדרש לציין זאת. מרפסות זיז מקורות- תותר בניית מרפסות זיז בעומק מירבי של 1.2 מ'- עומק המרפסות לא עומד במותר, מבוקשות מרפסות בעומק של 2.35 מ', היות ומדובר בבניה חדשה שהוגשה בשנת 2025 אזי לא ניתן לאפשר הקלה לנושא זה ונדרש להתאים עומק המרפסות למותר. אורך המרפסות לא יעלה על 50% מאורך החזית ומעקה המרפסת יהיה מעקה סורג- עומדים בדרישה זו- ניתן לאשר. שטחי הבניה המותרים עפ"י תכנית- טבלה 5 זכויות הבניה כפי המאושר בתוכנית 2302 א' עבור מגורים 5 מיוחד- 50% משטח המגרש + 8% משטח הבניה המירבי עבור שטחי שירות+ שטח למדרגות בהתאם לתקנות התכנון והבניה תשנ"ב-1992+ חניה תת קרקעית/ מקורה בהתאם לתקן+ מיגון בהתאם לתקן.		
---	--	--

שטח עיקרי : שטח מגרש 837.00 מ"ר, $50\% = 418.50$ מ"ר. שטח עיקרי מבוקש 416.04 מ"ר, עומדים במותר. שטחי שרות : חניה- עפ"י תקן החניה, מיגון לפי התקן ומחסנים, חדרי הסקה וחדר מכונות בשטח של 8% משטח הבניה המירבי, $416.04 \times 8\% = 33.28$ מ"ר, מוצע אחסנה בשטח של 25.21 מ"ר, ניתן לאשר. בנוסף מותרת חניה ומרחבים מוגנים ע"פ תקן וכן מדרגות ע"פ תקנות תשנ"ב-1992, דהיינו שטח שירות- חושב בהתאם. התייחסות לבקשה המוצגת ע"ג ההרמוניקה- מפלס תוכנית חניה 2.62 - (680.38) במפלס זה מבוקשים 4 מחסנים, בשטח כולל של 25.21 מ"ר, פיר מעלית שיש לחשבו פעם אחת כ"פיר מעלית". בנוסף, מבוקשת מבואה ומהלך מדרגות אשר מחושבים כשטחי שירות- היות והתוכנית לא אישרה שטחי שירות למדרגות, יש לחשב מהלך אחד כ"עיקרי" והיתר כהורדה. שטח המבואה ניתן לחשב כמחסנים מסל הזכויות שניתן, עומדים במותר. מפלס תוכנית קומת קרקע $0.00 + (683.00)$ במפלס זה מבוקשות 2 יח"ד- כ- 100 מ"ר כל יח"ד. בחזית המזרחית מבוקשות מרפסת זיז לכל דירה- שטח כל מרפסת כ- 6.50 מ"ר, המרפסות מחושבות כ"מרפסות עיקריות"- יש לפרסם לעומק מרפסות כפי המצוין בסעיף "מרפסות". יש להציג תוכנית פיתוח מלאה הכוללת פירים, ניקוזים וחומרים. בנוסף, היות והשטח לא מוסדר ונגיש יש להציג מפלסי פיתוח ושינויים ככל שנדרש להקמת המבנה בפועל. מפלס תוכנית קומה א' $3.12 + (686.12)$ במפלס זה מבוקשות 2 יח"ד- כ- 100 מ"ר לכל יח"ד. בחזית מזרחית מוצעות מרפסות זיז מוצעות מרפסות זיז בשטח של 7.43 מ"ר לדירה, יש להתאים עומק מרפסת למותר.		
---	--	--

בחזית צפונית ודרומית מוצעות מרפסות גג בשטח של 4.32 מ"ר, ניתן לאשר. מפלס תוכנית גגות +6.24 (689.24) במפלס זה מבוקש חדר מדרגות- הפודסט מחושב כ"שירות", לא נדרש לחשב את השטח הזה כיוון שאין שטחי שירות מכוח התוכנית, אלא רק שטחים עיקריים. יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג ההרמוניקה. תימוכין קניינים בשטח משותף תקנה 36- ידוע בעלי זכויות בחלקה בוצע ידוע בעלי הזכויות עפ"י תקנה 36, , תום מועד הגשת ההתנגדויות ב- 07/08/2025, לא הוגשו התנגדויות מצד שכנים גובלים. תנאים טרם דיון -חוו"ד איכות הסביבה- הבקשה אושרה בתאריך 05.01.2026. -חוו"ד מחלקת שפ"ע- הבקשה אושרה בתאריך 28/01/2026, סקר העצים אושר כולל העצים במגרש הינם פטורים מרישיון. -חוו"ד מחלקת שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 12/11/2026. -חוו"ד אגף תברואה- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 24/11/2025, " 4 יח"ד, יש לתכנן פח 1 בנפח 350 ליטר". -חוו"ד מחלקת דרכים- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 18/11/2025, " אין גישה מטורית וסטטוטורית למגרש, מופיע שיש אספלט קיים סמוך לנכס בשיפוע לא תקני מעל 5% ונמצא באזור מגורים". -חוו"ד הסדרי תנועה- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 18/11/2025, " אין התנגדות לתוכנית, עבור 4 יח"ד דרוש עפ"י התקן 4 מ"ח, אין גישה סטטוטורית למגרש, יש רק גישה מוטורית לכן לא תוכננו מ"ח במגרש, מומלץ להסדיר גישה סטטוטורית למגרש בתב"ע. לפי סעיף 23 בהוראות התכנית: " למגרשים שאין להם גישה מוטורית תהיה החניה הנדרשת בתחום הכבישים הציבוריים" היות וע"פ אישור הסדרי תנועה ישנה גישה מוטורית אך איננה סטטוטורית אזי הבקשה מובאת להכרעת הוועדה באם להמליץ למחוזית לפטור מחניה. -חוו"ד מחלקת מאור- הבקשה אושרה ע"י בתאריך		
---	--	--

21/01/2026, " יש לתאם מול מנהל אזור של מחלקת המאור לפני תחילת העבודה".		
--	--	--

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף מובא להכרעת הועדה

ע"פ חו"ד הסדרי תנועה- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 18/11/2025, " אין התנגדות לתוכנית, עבור 4 יח"ד דרוש עפ"י התקן 4 מ"ח, אין גישה סטטוטורית למגרש, יש רק גישה מוטורית לכן לא תוכננו מ"ח במגרש, מומלץ להסדיר גישה סטטוטורית למגרש בתב"ע.

לפי סעיף 23 בהוראות התכנית : " למגרשים שאין להם גישה מוטורית תהיה החניה הנדרשת בתחום הכבישים הציבוריים" היות וע"פ אישור הסדרי תנועה ישנה גישה מוטורית אך איננה סטטוטורית אזי הבקשה מובאת להכרעת הועדה באם להמליץ למחוזית לפטור מחניה.

כאשר יש לצמצם עומק מרפסות הזיז ל 1.2 מ' כפי הוראות התוכנית היות ובבניה חדשה שהוגשה לאחר 01.01.2025 לא ניתן לפרסם הקלה בנידון, וכן יש לתקן ע"פ המפורט להלן :

מרפסות זיז מקורות-

תותר בניית מרפסות זיז בעומק מירבי של 1.2 מ' - עומק המרפסות לא עומד במותר, מבוקשות מרפסות בעומק של 2.35 מ', נדרש לצמצם לעומק מרפסת כמותר.

אורך המרפסות לא יעלה על 50% מאורך החזית ומעקה המרפסת יהיה מעקה סורג- עומדים בדרישה זו- ניתן לאשר.

שטחי הבניה המותרים עפ"י תכנית- טבלה 5

זכויות הבניה כפי המאושר בתוכנית 2302 א' עבור מגורים 5 מיוחד- 50% משטח המגרש + 8% משטח הבניה המירבי עבור שטחי שירות + שטח למדרגות בהתאם לתקנות התכנון והבניה תשנ"ב-1992 + חניה תת קרקעית/ מקורה בהתאם לתקן + מיגון בהתאם לתקן.

שטח עיקרי :

שטח מגרש 837.00 מ"ר, $50\% = 418.50$ מ"ר.

שטח עיקרי מבוקש 416.04 מ"ר, עומדים במותר.

שטחי שרות :

חניה- עפ"י תקן החניה, מיגון לפי התקן ומחסנים, חדרי הסקה וחדר מכונות בשטח של 8% משטח הבניה המירבי, $416.04 \times 8\% = 33.28$ מ"ר, מוצע אחסנה בשטח של 25.21 מ"ר, ניתן לאשר.

התייחסות לבקשה המוצגת ע"ג ההרמוניקה-

מפלס תוכנית חניה 2.62 - (680.38)

במפלס זה מבוקשים 4 מחסנים, בשטח כולל של 25.21 מ"ר, פיר מעלית שיש לחשבו פעם אחת כ"פיר מעלית".

בנוסף, מבוקשת מבואה ומהלך מדרגות אשר מחושבים כשטחי שירות.

מפלס תוכנית קומת קרקע 0.00 + (683.00)

במפלס זה מבוקשות 2 יח"ד- כ- 100 מ"ר כל יח"ד.

בחזית המזרחית מבוקשות מרפסת זיז לכל דירה- שטח כל מרפסת כ- 6.50 מ"ר, המרפסות מחושבות כ"מרפסות עיקריות"-

יש להציג תוכנית פיתוח מלאה הכוללת פירים, ניקוזים וחומרים.

בנוסף, היות והשטח לא מוסדר ונגיש יש להציג מפלסי פיתוח ושינויים ככל שנדרש להקמת המבנה בפועל.

מפלס תוכנית קומה א' 3.12 + (686.12)

במפלס זה מבוקשות 2 יח"ד- כ- 100 מ"ר לכל יח"ד.

בחזית מזרחית מוצעות מרפסות זיז מוצעות מרפסות זיז בשטח של 7.43 מ"ר לדירה, יש להתאים

עומק ולצמצם למותר 1.20 מ'.

בחזית צפונית ודרומית מוצעות מרפסות גג בשטח של 4.32 מ"ר, ניתן לאשר.

מפלס תוכנית גגות +6.24 (689.24)

במפלס זה מבוקש חדר מדרגות- הפודסט מחושב כ"שירות", לא נדרש לחשב את השטח הזה כיוון שאין שטחי שירות מכוח התוכנית, אלא רק שטחים עיקריים.

יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג ההרמוניקה.

קווי בניין

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש 2025/561.00 מיום : 28/05/2025 ע"י המח' למידע תכנוני.

"לא סומנו קווי בניין מאחר ולא נראית גישה מוטורית לחלקה, קווי הבניין המותרים הם : קדמי- 6 מ', צידי- 4 מ' ואחורי- 5 מ', קווי הבניין יקבעו בהליך הרישוי"

מבדיקת העמדת המבנה ע"ג המגרש ביחס לקווי הבניין שצוינו בתיק המידע נראה כי המבנה יושב ע"ג המגרש בצורה מיטבית, ניתן לאשר.

חלקה ארעית [2] גובלת במתחם לתכנון מיוחד אך אינה כלולה בתוכו, המתחם נמצא מדרום לחלקה ארעית [2].

תנאי למתן היתר

-תנאי למתן היתר יהיה רישום תצ"ר.

תיקונים ע"פ הערות בהרמוניקה המקוונת.

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/03/2026 - כז אדר תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/15
מספר בקשה	<u>2025/0245.00</u>
מספר סידורי	<u>24</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש, חפירה ומילוי
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בניין חדש בן 4 קומות מעל קומת מרתף
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נוהל מוכתר
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר עבידייה מוסא
עורך הבקשה	מהנדס עבדו זיאד
מתכנן השלד	מהנדס עבדו זיאד
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

אום ליסון 12 , אום ליסון

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
212118	תחילת תוקף	28/01/2017	4	מגורים ג	715

תאור הבקשה

בקשה לבניין חדש בן 4 קומות מעל קומת חניה תת קרקעית, המבנה המוצע כולל 8 יח"ד.

הקרקע הינה בתולית ומישורית, שטח המגרש הינו 715 מ"ר.

בעלויות

המבקשים רשומים בנסח הטאבו כבעלים.

הבדיקה בוצעה באחריות דסק שרות הלקוחות במסגרת הליך פתיחת הבקשה.

מידע קודם

מתאריך	02/03/2026	הכנת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון
יש להתאים את תכנון החניות בהתאם לאישור מחלקת הסדרי תנועה, יש להשלים את התאום מול שפי"ע ומאור שפי"ע,		

בנוסף, יש לתקן את ההרמוניקה בהתאם להערות הבדיקה. שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית 212188- שטחים עיקריים- שטח עיקרי מותר עפ"י תכנית : 1184 מ"ר מעל הכניסה הקובעת- מוצע 947.96 מ"ר, עומדים במותר. שטחי שירות- מעל הכניסה הקובעת ניתן לאשר 176 מ"ר, מוצע 178.72 מ"ר, חורגים מעט- יש לצמצם. מתחת לכניסה הקובעת ניתן לאשר 530 מ"ר, מוצע 523.78 מ"ר, עומדים במותר. תכסית מותרת לבניה 36%, יש להציג חישוב תכסית ע"ג ההרמוניקה. פרוט השטחים המבוקשים : תוכנית קומת מרתף- 2.50 - (610.00) במפלס זה מוצעים מקומות חניה עבור 11 רכבים ו- 4 מחסנים- התכנון אינו תואם לאישור מחלקת הסדרי תנועה, אין מניעה לאשר. התכנון המוצע שונה לגמרי מההרמוניקה שאושרה מול מחלקת הסדרי תנועה. בנוסף, ההרמוניקה לא מציגה כלל התייחסות למפלסים, ניקוזים, חיבור המבנה ביחס לקרקע הקיימת- ההגשה דלה מאד, יש להשלים את כל האינפורמציה הנדרשת לבדיקת התכנון, נדרש לתקן. בנוסף, כמו שצוין באישור איכות הסביבה סוכם מולם מיקום עבור פירי איוורור- יש להציגם ע"ג ההרמוניקה המתוקנת. תוכנית קומת קרקע- +0.00 - (698.70) תוכנית קומה א'- +3.20 (701.90) תוכנית קומה ב'- +6.40 (705.10) תוכנית קומה ג'- +9.60 (708.30) במפלסים אלו מוצגות 8 יח"ד, בכל קומה מוצעות 2 יח"ד בצורת		
---	--	--

מראה, הדירות זהות בתכנון ובגודלן לכל אורך הקומות. התכנון כולל סלון ומטבח, 2 חדרי שינה וממ"ד - כל דירה בסביבות 115 מ"ר + ממ"ד. תוכנית קומת פיתוח- יש להציג תוכנית פיתוח מלאה וכוללת מפלסים, ניקוזים, מיקומי פירים, מיקום אשפה אשר פתחו יהיה נסתר כלפי הרחוב. בנוסף, לפרט חומרים מוצעים, ומפלסים בכל אזור להשלמת תוכנית פיתוח ראויה. יש להוסיף חישוב תכסית מי נגר- עפ"י המותר בתוכנית, 36% משטח המגרש. כמו"כ, נדרש להטמיע את העצים בשטח המגרש ולהציגם בהתאם לדרישת שפ"ע- טרם הושלם האישור מטעמם לבקשה זו, יש להשלים. הבקשה מוצגת בצורה דלה ביותר, יש להוסיף שמות לכל קומה, להוסיף מספור לדירות. תוכנית גג- יש לחשב את הפודסטים המוצעים לחדר יציאה לגג, להציג מידות לשיפועי מי הגשם, להוסיף מידות חוץ. הריסה הגדר המסומנת בצבע צהוב בתשריט מיועדת להריסה, יש לבצע את ההריסה כתנאי להיתר, יש להציג ע"ג ההרמוניקה. עיצוב אדריכלי הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות- אסורה, יש להציע חיפוי בהתאם להוראות התוכנית. ניהול מי נגר מי הנגר מתחום התוכנית יופנו לשצ"פ המוצע- יש להציג זאת כנדרש ע"ג ההרמוניקה. חוו"ד מחלקת שפ"ע- הבקשה טרם אושרה על ידם, יש לקבל התייחסותם לעצים לשימור אשר ככל הנראה חלקם נופל בגבול קומת החניה הת"ק כך שלא יהיה ניתן לשמרם בצורה זו ובמידת הצורך לערוך השינוי הנדרש בהסדרי תועה וקבלת אישורם ע"כ.		
---	--	--

חוו"ד מחלקת הסדרי תנועה- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 09/11/2025, "אין התנגדות לתוכנית דרוש 8 מ"ח עבור 8 יח"ד חדשות מוצע 9 מ"ח - מ"ח 1 עודפת בכפוף לאישור המחלקה לבקרת התכנון הפיזי תנאי לתעודת גמר- אישור רשות תמרור יועץ תנועה. התכנון המוצע אינו תואם לתכנון שאושר- יש להתאים בהתייחסות לענין העצים לשימור כמוסבר לעיל. חוו"ד מחלקת דרכים- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 07/12/2025, "בהמשך לדיון אגפי מתאריך 03.12.2025 אין מניעה לקידום את התיק לדיון בוועדה בלבד תנאי להוצאת היתר בניה -קבלת אישור האגף הסופי בנושא ביצוע דרך הגישה והגשת תכנון מפורט. חוו"ד מחלקת מאור באגף שפ"ע- הבקשה טרם אושרה ע"י. - אישור מעבדה מוסמכת לבניה ירוקה- לאחר עדכון הנתונים הכמותיים ודיוקם במערכת מתברר שיש להגיש אישור זה כתנאי לדיון נוסף.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 212118 תחילת תוקף : 28/01/2017 ייעוד הקרקע : מגורים ג' תכניות כפופות : 1094622 תוכנית להסדרת כבישים הראשית בשכונת אום ליסון וחיבורה למערכת הדרכים העירונית. התוכנית כפופה לתוכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התוכנית החלה בחלקה הנדונה התוכנית כוללת סעיף סטייה ניכרת 4.1.2. ה'- גובה הבניה המירבי , מס' קומות, וקווי הבניין מהווים סטייה ניכרת- הבינוי המוצע עומד במגבלות של סטייה ניכרת, כנדרש. נספח בינוי	02/03/2026	חוות דעת תכנונית

קיים נספח בינוי מחייב חלקי לעניין : גובה המבנים ומס' קומות. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש 2024/5881.00 מיום : 26/05/2024 ע"י המח' למידע תכנוני. הבקשה מוצעת בתוך קווי בניין אשר סומנו עפ"י תוכנית 212118 ותוכנית 1094622. מסומנים שני קווי בניין עילי ותת קרקעי, קו הבניין התת קרקעי הינו עבור קומת חניה הממוקמת בתת הקרקע. הוראות בינוי -לא תותר תוספת שטח העולה על 10 מ"ר שטח עיקרי עבור מרפסת מקורה, לכל דירה. -לא תותר ניוד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין. -שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות", במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך. -כל המרפסות יוקמו בהינף אחד. הבקשה הזו לא כוללת מרפסות, ל"ר. מספר קומות מס' קומות מותר עפ"י תוכנית 3 קומות - מבוקשות 3 קומות ומרתף, קומת שירות לא נספרת במניין הקומות, התוכנית כללה שטחים לשירות, ניתן לאשר. גובה גובה רצפת הגג יהיה 12.80 מ', מעל גובה זה יותר חדר מכוונות/ חדר יציאה לגג עד גובה 15.80 מ', הגובה המוצע הינו 15.80 מ', עומדים במותר. מספר יח"ד מס יח"ד מותר 8 יח"ד, מבוקשות 8 יח"ד, עומדים במותר. שלביות ביצוע כל בניין יבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים- עומדים בדרישה זו. הריסה הגדר המסומנת בצבע צהוב בתשריט מיועדת להריסה, יש לבצע		
---	--	--

את ההריסה כתנאי להיתר, יש להציג ע"ג ההרמוניקה. עיצוב אדריכלי הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות- אסורה, יש להציע חיפוי בהתאם להוראות התוכנית. ניהול מי נגר מי הנגר מתחום התוכנית יופנו לשצ"פ המוצע- יש להציג זאת כנדרש ע"ג ההרמוניקה. גמישות להיתר לעת מתן היתר בניה תותר תוספת קומת חניה תת קרקעית מעבר למפורט בנספח מס' 1 בכפוף לתקן חניה שיהיה תקף במועד מתן היתר בניה. שטחי הבניה של קומות החניה אינם נכללים בטבלת שטחי הבניה המפורטים. שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית 212188- שטחים עיקריים- שטח עיקרי מותר עפ"י תכנית : 1184 מ"ר מעל הכניסה הקובעת- מוצע 947.96 מ"ר, עומדים במותר. שטחי שירות- מעל הכניסה הקובעת ניתן לאשר 176 מ"ר, מוצע 178.72 מ"ר, חורגים מעט- יש לצמצם. מתחת לכניסה הקובעת ניתן לאשר 530 מ"ר, מוצע 523.78 מ"ר, עומדים במותר. תכסית מותרת לבניה 36%, יש להציג חישוב תכסית ע"ג ההרמוניקה. פרוט השטחים המבוקשים : תוכנית קומת מרתף- 2.50 - (610.00) במפלס זה מוצעים מקומות חניה עבור 11 רכבים ו- 4 מחסנים- התכנון אינו תואם לאישור מחלקת הסדרי תנועה, אין מניעה לאשר. התכנון המוצע שונה לגמרי מההרמוניקה שאושרה מול מחלקת הסדרי תנועה.		
---	--	--

בנוסף, ההרמוניקה לא מציגה כלל התייחסות למפלסים, ניקוזים, חיבור המבנה ביחס לקרקע הקיימת- ההגשה דלה מאוד, יש להשלים את כל האינפורמציה הנדרשת לבדיקת התכנון, נדרש לתקן. בנוסף, כמו שצוין באישור איכות הסביבה סוכם מולם מיקום עבור פירי אוורור- יש להציגם ע"ג ההרמוניקה המתוקנת. תוכנית קומת קרקע- +0.00 - (698.70) תוכנית קומה א'- +3.20 (701.90) תוכנית קומה ב'- +6.40 (705.10) תוכנית קומה ג'- +9.60 (708.30) במפלסים אלו מוצגות 8 יח"ד, בכל קומה מוצעות 2 יח"ד בצורת מראה, הדירות זהות בתכנון ובגודלן לכל אורך הקומות. התכנון כולל סלון ומטבח, 2 חדרי שינה וממ"ד- כל דירה בסביבות 115 מ"ר+ ממ"ד. תוכנית קומת פיתוח- יש להציג תוכנית פיתוח מלאה וכוללת מפלסים, ניקוזים, מיקומי פירים, מיקום אשפה אשר פתחו יהיה נסתר כלפי הרחוב. בנוסף, לפרט חומרים מוצעים, ומפלסים בכל אזור להשלמת תוכנית פיתוח ראויה. יש להוסיף חישוב תכסית מי נגר- עפ"י המותר בתוכנית, 36% משטח המגרש. כמו"כ, נדרש להטמיע את העצים בשטח המגרש ולהציגם בהתאם לדרישת שפ"ע- טרם הושלם האישור מטעמם לבקשה זו, יש להשלים. הבקשה מוצגת בצורה דלה ביותר, יש להוסיף שמות לכל קומה, להוסיף מספור לדירות. תוכנית גג- יש לחשב את הפודסטים המוצעים לחדר יציאה לגג, להציג מידות לשיפועי מי הגשם, להוסיף מידות חוץ. תנאים טרם דיון חוו"ד איכות הסביבה- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 16/11/2025, " מצורפת הרמוניקה מתוקנת בארכיב איכות הסביבה תחת קובץ "הרמוניקה מלאה ומפורטת" מתאריך 12/11/2025 המציגה פיירי אוורור במפלס קומת החניה התת		
---	--	--

קרקעית לשטח החצר". חוו"ד מחלקת שפ"ע- הבקשה טרם אושרה ע"י. יש לקבל התייחסותם לעצים לשימור אשר ככל הנראה חלקם נופל בגבול קומת החניה הת"ק כך שלא יהיה ניתן לשמרם בצורה זו ובמידת הצורך לערוך השינוי הנדרש בהסדרי תועה וקבלת אישורם ע"כ. חוו"ד מחלקת תברואה- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 23/10/2025, " 6 יח"ד, יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליטר". חוו"ד מחלקת הסדרי תנועה- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 09/11/2025, "אין התנגדות לתוכנית דרוש 8 מ"ח עבור 8 יח"ד חדשות מוצע 9 מ"ח - מ"ח 1 עודפת בכפוף לאישור המחלקה לבקרת התכנון הפיזי תנאי לתעודת גמר- אישור רשות תמרור יועץ תנועה. התכנון המוצע אינו תואם לתכנון שאושר- יש להתאים. חוו"ד מחלקת דרכים- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 07/12/2025, "בהמשך לדיון אגפי מתאריך 03.12.2025 מניעה לקידום את התיק לדיון בוועדה בלבד תנאי להוצאת היתר בניה -קבלת אישור האגף הסופי בנושא ביצוע דרך הגישה והגשת תכנון מפורט. חוו"ד מחלקת מאור באגף שפ"ע- הבקשה טרם אושרה ע"י. - אישור מעבדה מוסמכת לבניה ירוקה- לאחר עדכון הנתונים הכמותיים ודיוקם במערכת מתברר שיש להגיש אישור 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
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	12
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	13
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	14
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה כאמור בתקנה 52	15
	תנאי להוצאת היתר בניה - קבלת אישור אגף שפ"ע הסופי בנושא ביצוע דרך הגישה	16

	והגשת תכנון מפורט לשצ"פ.	
17	תנאי למתן היתר בניה יהיה בדיקה מול מחלקת מידע ומיפוי באם ניתן לרשום את התצ"ר.	
18	אישור המחלקה לבטיחות בדרכים על דרישה לכתובת.	
19	תנאי להוצאת היתר בניה יהיה ביצוע ההריסות של המבנה והגדרות המסומנים בתשריט בצהוב.	
20	אישור מחלקת נכסים בדבר קבלת כתב התחייבות	

המלצת האגף לדחות לצורך השלמת תנאים לדין

יש להתאים את תכנון החניות בהתאם לאישור מחלקת הסדרי תנועה, יש להשלים את התאום מול שפי"ע ומאור שפי"ע,

בנוסף, יש לתקן את ההרמוניקה בהתאם להערות הבדיקה.

שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית 212188-

שטחים עיקריים-

שטח עיקרי מותר עפ"י תכנית: 1184 מ"ר מעל הכניסה הקובעת- מוצע 947.96 מ"ר, עומדים במותר.

שטחי שירות-

מעל הכניסה הקובעת ניתן לאשר 176 מ"ר, מוצע 178.72 מ"ר, חורגים מעט- יש לצמצם.

מתחת לכניסה הקובעת ניתן לאשר 530 מ"ר, מוצע 523.78 מ"ר, עומדים במותר.

תכסית מותרת לבניה 36%, יש להציג חישוב תכסית ע"ג ההרמוניקה.

פרוט השטחים המבוקשים:

תוכנית קומת מרתף- 2.50 - (610.00)

במפלס זה מוצעים מקומות חניה עבור 11 רכבים ו- 4 מחסנים- התכנון אינו תואם לאישור מחלקת הסדרי תנועה, אין מניעה לאשר.

התכנון המוצע שונה לגמרי מההרמוניקה שאושרה מול מחלקת הסדרי תנועה.

בנוסף, ההרמוניקה לא מציגה כלל התייחסות למפלסים, ניקוזים, חיבור המבנה ביחס לקרקע הקיימת- ההגשה דלה מאד, יש להשלים את כל האינפורמציה הנדרשת לבדיקת התכנון, נדרש לתקן.

בנוסף, כמו שצוין באישור איכות הסביבה סוכם מולם מיקום עבור פירי איורור- יש להציגם ע"ג ההרמוניקה המתוקנת.

תוכנית קומת קרקע - +0.00 - (698.70)

תוכנית קומה א' - +3.20 (701.90)

תוכנית קומה ב' - +6.40 (705.10)

תוכנית קומה ג' - +9.60 (708.30)

במפלסים אלו מוצגות 8 יח"ד, בכל קומה מוצעות 2 יח"ד בצורת מראה, הדירות זהות בתכנון ובגודלן לכל אורך הקומות.

התכנון כולל סלון ומטבח, 2 חדרי שינה וממ"ד - כל דירה בסביבות 115 מ"ר + ממ"ד.

תוכנית קומת פיתוח -

יש להציג תוכנית פיתוח מלאה וכוללת מפלסים, ניקוזים, מיקומי פירים, מיקום אשפה אשר פתחו יהיה נסתר כלפי הרחוב.

בנוסף, לפרט חומרים מוצעים, ומפלסים בכל אזור להשלמת תוכנית פיתוח ראויה.

יש להוסיף חישוב תכסית מי נגר - עפ"י המותר בתוכנית, 36% משטח המגרש.

כמו"כ, נדרש להטמיע את העצים בשטח המגרש ולהציגם בהתאם לדרישת שפ"ע - טרם הושלם האישור מטעמם לבקשה זו, יש להשלים.

הבקשה מוצגת בצורה דלה ביותר, יש להוסיף שמות לכל קומה, להוסיף מספור לדירות.

תוכנית גג -

יש לחשב את הפודסטים המוצעים לחדר יציאה לגג, להציג מידות לשיפועי מי הגשם, להוסיף מידות חוץ.

הריסה

הגדר המסומנת בצבע צהוב בתשריט מיועדת להריסה, יש לבצע את ההריסה כתנאי להיתר, יש להציג ע"ג ההרמוניקה.

עיצוב אדריכלי

הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת.

הבניה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות - אסורה, יש להציע חיפוי בהתאם להוראות התוכנית.

ניהול מי נגר

מי הנגר מתחום התוכנית יופנו לשצ"פ המוצע - יש להציג זאת כנדרש ע"ג ההרמוניקה.

חוו"ד מחלקת שפ"ע - הבקשה טרם אושרה על ידם, יש לקבל התייחסותם לעצים לשימור אשר ככל הנראה חלקם נופל בגבול קומת החניה הת"ק כך שלא יהיה ניתן לשמרם בצורה זו ובמידת הצורך לערוך השינוי הנדרש בהסדרי תועה וקבלת אישורם ע"כ.

חוו"ד מחלקת הסדרי תנועה- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 09/11/2025, "אין התנגדות לתוכנית

דרוש 8 מ"ח עבור 8 יח"ד חדשות מוצע 9 מ"ח - מ"ח 1 עודפת בכפוף לאישור המחלקה לבקרת התכנון הפיזי תנאי לתעודת גמר- אישור רשות תמרור יועץ תנועה.

התכנון המוצע אינו תואם לתכנון שאושר- יש להתאים בהתייחסות לענין העצים לשימור כמוסבר לעיל.

-חוו"ד מחלקת דרכים- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 07/12/2025, "בהמשך לדיון אגפי מתאריך 03.12.2025 אין מניעה לקידום את התיק לדיון בוועדה בלבד

תנאי להוצאת היתר בניה -קבלת אישור האגף הסופי בנושא ביצוע דרך הגישה והגשת תכנון מפורט.

-חוו"ד מחלקת מאור באגף שפ"ע- הבקשה טרם אושרה ע"י.

- אישור מעבדה מוסמכת לבניה ירוקה- לאחר עדכון הנתונים הכמותיים ודיוקם במערכת מתברר שיש להגיש אישור זה כתנאי לדיון נוסף.

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/03/2026 - כז אדר תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/15
מספר בקשה	<u>2017/0247.02</u>
מספר סידורי	<u>25</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית בריכה פרטית
שימוש עיקרי	מגורים, בריכת שחייה לא לרווח
מהות בקשה	הקמת בריכות שחיה פרטיות לדירות גן קיימות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר ברכה ברנרד מאיר
עורך הבקשה	אדריכל מאיר נתנאל
מתכנן השלד	מהנדס כהאן יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

ל.י. פינסקר 2, טלביה/המוגרבים

גוש	חלקה	בשלמות
30021	106	לא
30021	105	לא
30021	104	לא
30021	103	לא
30021	102	לא
30021	101	לא
30021	97	לא
30021	96	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
0967	תחילת תוקף	17/12/1964	א	דרך קיימת או מאושרת	

תאור הבקשה

מהות הבקשה :

מצב קיים :

מדובר במתחם "וילה שרובר" אשר קיבל היתר בתיק מס' 2017/247 בתאריך 04/11/2019

כאשר תיאור הבקשה להיתר זה היה "הריסה ובניה ע"פ תוכנית תמ"א 3810038 למעט שמירה על חזיתות

מטעמי שימור".

מצב מוצע :

ע"פ בחינה מול מערכת ה-gis מדובר בבקשה אשר חלקה כבר קיים ומבוקש כעת להכשרה, וחלקה מוצע.
מוצעות 4 בריכות פרטיות וריצופי חצר.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג גוש : 31285 חלקה : 1,2

ע"פ נתוני ההרמוניקה בעלי הזכות בנכס הינה "ברנרד ברכה אחזקות בע"מ"
לבקשה לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
26/02/2026	הכנת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149
	אודות חריגה מקו בניין וידוע חלקת המגורים הגובלת לחלקה נשואת הבקשה. להלן הנדרש בתיקון ע"פ סעיפים וזאת טרם ביצוע הליך פרסומי : קווי בניין : כאמור הבקשה נפתחה ללא סימון קו בניין ממחלקת מידע וזאת ע"פ פטור שהתקבל ממהנדס העיר. הורחב לעיל. נושא הפטור מקו הבניין והצורך בקו בניין בפועל עבור בחינת הבקשה נידון ע"י ראש הצוות מול הלשכה המשפטית, מחלקת מידע ומנהל האגף. התקבלה הנחיה ממנהל האגף מר יואל שבת כי קו הבניין הינו

לפי תמא 38 2 בהתאם לקוי הבניין שנתנו להיתר המקורי . הנחיתו וההתייעצות המלאה סרוקה בא.א של הבקשה. סומן קו בניין ע"פ תמא 38ב ע"ג ההרמוניקה ומתקבלת חריגה מקו הבניין לענין חדר מכוונות המוצע לבריכה המשויכת לחצר דירה מס' 1 וממוקמת בפינת רחוב דובנוב – מרכוס, וכן חריגות לענין ריצוף חצר מוצע. להלן התייחסות מפורטת לחריגות : ריצוף חצר- המוצע עומד במותר, ראה הרחבה בסעיף הרלוונטי מטה. חדר מכוונות- בהליך בחינת הבקשה נבדקה ההגדרה המדויקת לחדר מכוונות זה, וזאת עבור בחינה מיטבית של החריגה. האם נחשב כבנין עזר ויבחן ע"פ תקנות בניה במרווחים, או האם מדובר בבנין אשר נדרשת עבורו הקלה אודות חריגה מקו בניין. בהתייעצות מול מנהל האגף מר יואל שבת התקבלה הנחיתו כי ניתן לחשב את חדר המכוונות כבנין אשר נדרש בהקלה לחריגה בחזית קדמית. ההתייעצות והנחיה סרוק בא.א של הבקשה. להלן בחינת נושא ההקלות מכח סעיף 60(ב) לחוק התכנית הכללית- הארכת תקופת ההקלות : היות והתכנית החלה בחלקה הופקדה לפני 1/1/2023 , וכן הבקשה נפתחה בתאריך 28/01/2025 (בין 1/1/25 ל 1/1/2026), וכן מדובר בבנין אשר לא הושלמה בנייתו 8 שנים או יותר (היתר לתמ"א הופק בתאריך 04/11/2019) יש לבחון את ענין ההקלות ע"פ מנגנון הקלות מצומצם. בהליך מנגנון ההקלות המצומצם ניתן לפרסם בצורה מצומצמת הקלות מסוימות בלבד. כחלק מההקלות המצומצמות מותרת תקנה 14(1)- בניה מעבר לקו חזית- ההקלה עבור חריגה מקו בניין לחזית קידמית בהתאם לקו שלפוי בנויים רב הבנינים באותו קטע רחוב בין 2 צמתים. היות וכך יש לצאת להליך פרסום לפי תקנה 149 לחוק, להוסיף את ההקלה לטבלת ההקלות ולצרף תרשים המשקף עמידה בהקלה זו. תקנה 36 : כאמור לא בוצע הליך פרסומי בתיק כלל. מההתייעצות מול מנהל האגף לענין הצורך בידוע השכנים הגובלים בדבר הבריכה מוצעת , על אף שהינה בתחום קווי הבנין, התקבלה הנחיה כי נדרש לבצע תקנה 36 עבור הגובלים.		
---	--	--

ההנחיה סרוקה בא.א של הבקשה. סיכום פרסום חוזר : היות ומוצעת חריגה מקו בניין, ומוצעות בריכות בצמוד לחלקת מגורים גובלת, יש לבצע פרסום לפי סעיף 149 לחוק, כולל יידוע דיירים לבעלי חלקות גובלות בחזית מזרחית. הליך הפרסום הינו תנאי לדיון חוזר. בריקת שחיה : מוצעות 4 בריכות שחיה פרטיות המתוכננות בחצרות פרטיות של דירות מס' 1 בבנין a ולדירות מס' 1+3 בבנין b. כמו כן בריכה נוספת מוצעת בחצר חזית אחורית של בנין הפונה לרחוב פינסק. ע"פ מערכת ה-gis 3 מתוך 4 הבריכות קיימות ומוצעות להכשרה. להלן בחינת המוצע מול מדניות מהנדס העיר : ע"פ מדניות מהנדס עיר לעניין בריכות פרטיות : הגדרת בריכה פרטית : "בריקת שחיה מיוחדת המיועדת לשימוש של לא יותר מארבע יח"ד או ארבע יחידות אירוח" להלן תנאים : הבריכה תמוקם בחזית האחורית של המבנה או בחזית הקדמית (רק אם גובלת בדרך / שפ"פ / שצ"פ) תוך שמירה על מינימום 1 מ' מגבול המגרש. הבריכות כאמור מוצעת בתחום קווי הבניין ושומרת על יותר מ- 1 מ' מגבול החלקה. בחזית צידית הגובלת עם חלקות למגורים לא תותר הקמת בריכה התקבלה הנחיה ממנהל האגף לצאת לתקנה 36 עבור ידוע הדיירים לבריכה המוצעת בצמוד לחלקה הגובלת עם מגורים, בשונה מהמותר במדיניו ת. בבניין משותף תותר בניית בריכה בחצר / גג המבנה בכפוף להצגת חתימות של 2/3 מבעלי הזכויות בבניין. הבניין כעת בבעלות פרטית של "ברנרד ברכה אחזקות בע"מ" וממילא לא התקבלו חתימות אלא חתימת המבקש / בעלים בלבד. המעקה ההיקפי של המבנה יהיה בנוי אבן וגובהו יהיה 1.60 מ'.		
---	--	--

לא הוצגה כלל התייחסות לתכנון גדר הקיפית, יש להשלים ע"פ הדרישות. ישמר מרחק מינימלי של 2 מ' מקונטור המבנה על כלל היקפו. הבריקה כאמור מוצעת ע"ג הקרקע, מפלס החצר. בנוסף להלן מפורטים מס' הדגשים בתכנון הבריקה : גובה הבריקה לא יעלה על 1.10 מ' – מוצע גובה בריקה העולה על המותר במדינתו, יש לצמצם למותר. נדרשת גדר הקפית בגובה תקני הכוללת דלת כניסה עם נעילה – לא מוצג, יש להשלים כנדרש מדרגות או סולם לבריקה -מוצג פתח יניקת מים 1 – לא הוצג, יש להשלים. אישור יועץ אינסטלציה – לא נמצא בין מסמכי הבקשה, יש להשלים דק או ריצוף מונע החלקה סביב הבריקה – אין התייחסות בהרמוניקה, יש לציין כי החיפוי המוצע הינו נוגד החלקה במידה ויש חומרים מסוכנים, יש להראות ע"ג התכנית ארונית יעודית לכך – לא נתנה התייחסות במידה ותותקן תאורה בבריקה לא תגרום להפרעה. – יש לתת התייחסות לתאורה המוצגת מעבר לכך יש להגיש הצהרת ע"ב להיתר בניה עבור בריכת שחיה ואישור מהנדס קונסטרוקציה אודות חוזק המבנה / יציבות הקרקע לבקשה המבוקשת. יש לתקן הערות ע"פ הרמוניקה a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 0967 תחילת תוקף : 17/12/1964	26/02/2026	חוות דעת תכנונית

ייעוד הקרקע: דרך קיימת או מאושרת התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: בבחינת נושא התב"ע החלה בחלקה ומברור מול תיק המידע בבקשה נימצא כי הבקשה נפתחה ללא תיק מידע וזאת בהתאם לפטור מהצורך בקו בניין שהתקבל ממנהנדס העיר מר יואל אבן מתאריך 13/11/24. הפטור סרוק בא.א של הבקשה. בחלקה כאמור הופק היתר עבור תמ"א 38 בתיק מס' 2017/247. בבדיקה בחוות דעת בתיק המקור נימצא: "רקע סטטוטורי: במקום חלה תכנית מתאר 967 משנת 1964 הקובעת את ייעוד המגרש לאזור מגורים 5". גם בבחינה מול המערכת ה-gis נמצא כי התבע החלקה בחלקה הינה 967 אשר כפופה לתכנית מתאר 62. על כן סעיפי ההמלצה יבחנו מול תכנית מתאר 62 ומדניות מהנדס עיר לבריכות פרטיות. סטייה ניכרת: התכנית החלה בחלקה אינה כוללת סעיפים לעניין סטייה ניכרת. נספח בינוי: בתכנית החלה בחלקה לא קיים נספח בינוי. שלביות ביצוע: התכנית החלה בחלקה אינה כוללת סעיפים לעניין שלביות ביצוע. בדיקת התאמת המבוקש לתב"ע ולתקנות התכנון והבנייה כדלהלן:		
---	--	--

קווי בניין : כאמור הבקשה נפתחה ללא סימון קו בניין ממחלקת מידע וזאת ע"פ פטור שהתקבל ממהנדס העיר. הורחב לעיל. נושא הפטור מקו הבניין והצורך בקו בניין בפועל עבור בחינת הבקשה נידון ע"י ראש הצוות מול הלשכה המשפטית, מחלקת מידע ומנהל האגף. התקבלה הנחיה ממנהל האגף מר יואל שבת כי קו הבניין הינו לפי תמא 2 38 בהתאם לקוי הבניין שנתנו להיתר המקורי . הנחיתו וההתייעצות המלאה סרוקה בא.א של הבקשה. סומן קו בניין ע"פ תמא 38ב ע"ג ההרמוניקה ומתקבלת חריגה מקו הבניין לענין חדר מכוונות המוצע לבריכה המשויכת לחצר דירה מס' 1 וממוקמת בפנית רחוב דובנוב – מרכוס, וכן חריגות לענין ריצוף חצר מוצע. להלן התייחסות מפורטת לחריגות : ריצוף חצר- המוצע עומד במותר, ראה הרחבה בסעיף הרלוונטי מטה. חדר מכוונות- בהליך בחינת הבקשה נבדקה ההגדרה המדויקת לחדר מכוונות זה, וזאת עבור בחינה מיטבית של החריגה. האם נחשב כבנין עזר ויבחן ע"פ תקנות בניה במרווחים, או האם מדובר בבנין אשר נדרשת עבורו הקלה אודות חריגה מקו בניין. בהתייעצות מול מנהל האגף מר יואל שבת התקבלה הנחיתו כי ניתן לחשב את חדר המכוונות כבנין אשר נדרש בהקלה לחריגה בחזית קדמית. ההתייעצות והנחיה סרוק בא.א של הבקשה. להלן בחינת נושא ההקלות מכח סעיף 60(ב) לחוק התכנית הכללית- הארכת תקופת ההקלות : היות והתכנית החלה בחלקה הופקדה לפני 1/1/2023, וכן הבקשה נפתחה בתאריך 28/01/2025 (בין 1/1/25 ל 1/1/2026), וכן מדובר בבנין אשר לא הושלמה בנייתו 8 שנים או יותר (היתר לתמ"א הופק בתאריך 04/11/2019) יש לבחון את ענין ההקלות ע"פ מנגנון הקלות מצומצם. בהליך מנגנון ההקלות המצומצם ניתן לפרסם בצורה מצומצמת הקלות מסוימות בלבד. כחלק מההקלות המצומצמות מותרת תקנה 14(1)- בניה מעבר לקו חזית -ההקלה עבור חריגה מקו בניין לחזית קידמית בהתאם לקו שלפוי בנויים רב הבנינים באותו קטע רחוב בין 2 צמתים. היות וכך יש לצאת להליך פרסום לפי תקנה 149 לחוק, להוסיף את ההקלה לטבלת ההקלות ולצרף תרשים המשקף עמידה	
--	--

בהקלה זו. תקנה 36 : כאמור לא בוצע הליך פרסומי בתיק כלל. מהתייעצות מול מנהל האגף לענין הצורך בידוע השכנים הגובלים בדבר הברכה מוצעת, על אף שהינה בתחום קווי הבנין, התקבלה הנחיה כי נדרש לבצע תקנה 36 עבור הגובלים. ההנחיה סרוקה בא.א של הבקשה. סיכום פרסום חוזר : היות ומוצעת חריגה מקו בנין, ומוצעות בריכות בצמוד לחלקת מגורים גובלת, יש לבצע פרסום לפי סעיף 149 לחוק, כולל יידוע דיירים לבעלי חלקות גובלות בחזית מזרחית. הליך הפרסום הינו תנאי לדיון חוזר. מס' קומות / מס' יח"ד / גובה בניה : לא רלוונטי. כאמור מוצעות בריכות פרטיות המתוכננות בחצרות פרטיות. אין נגיעה במס' קומות, יח"ד או גובה בניה. שטחי בניה : ש.עיקרי : לא מוצע בבקשה שטח עיקרי ש.שירות : מוצעות בריכות פרטיות וחדרי מכונות, וכן מוצע השלמות לריצוף חצר קיים. בריכת שחיה : מוצעות 4 בריכות שחיה פרטיות המתוכננות בחצרות פרטיות		
--	--	--

של דירות מס' 1 בבנין a ולדירות מס' 1+3 בבנין b. כמו כן בריכה נוספת מוצעת בחצר חזית אחורית של בנין הפונה לרחוב פינסק. ע"פ מערכת ה-gis 3 מתוך 4 הבריכות קיימות ומוצעות להכשרה. להלן בחינת המוצע מול מדניות מהנדס העיר: ע"פ מדניות מהנדס עיר לעניין בריכות פרטיות: הגדרת בריכה פרטית: "בריכת שחיה מיוחדת המיועדת לשימוש של לא יותר מארבע יח"ד או ארבע יחידות אירוח" להלן תנאים: הבריכה תמוקם בחזית האחורית של המבנה או בחזית הקדמית (רק אם גובלת בדרך / שפ"פ / שצ"פ) תוך שמירה על מינימום 1 מ' מגבול המגרש. הבריכות כאמור מוצעות בתחום קווי הבנין ושומרת על יותר מ- 1 מ' מגבול החלקה. בחזית צידית הגובלת עם חלקות למגורים לא תותר הקמת בריכה התקבלה הנחיה ממנהל האגף לצאת לתקנה 36 עבור ידוע הדיירים לבריכה המוצעת בצמוד לחלקה הגובלת עם מגורים, בשונה מהמותר במדיניו ת. בבנין משותף תותר בניית בריכה בחצר / גג המבנה בכפוף להצגת חתימות של 2/3 מבעלי הזכויות בבנין. הבנין כעת בבעלות פרטית של "ברנרד ברכה אחזקות בע"מ" וממילא לא התקבלו חתימות אלא חתימת המבקש / בעלים בלבד. המעקה ההיקפי של המבנה יהיה בנוי אבן וגובהו יהיה 1.60 מ'. לא הוצגה כלל התיחסות לתכנון גדר הקיפית, יש להשלים ע"פ הדרישות. ישמר מרחק מינימלי של 2 מ' מקונטור המבנה על כלל היקפו. הבריכה כאמור מוצעת ע"ג הקרקע, מפלס החצר. בנוסף להלן מפורטים מס' הדגשים בתכנון הבריכה: גובה הבריכה לא יעלה על 1.10 מ' – מוצע גובה בריכה העולה על המותר במדיניו ת, יש לצמצם למותר. נדרשת גדר הקפית בגובה תקני הכוללת דלת כניסה עם נעילה – לא מוצג, יש להשלים כנדרש		
---	--	--

מדרגות או סולם לבריכה -מוצג פתח יניקת מים 1 – לא הוצג, יש להשלים. אישור יועץ אינסטלציה – לא נמצא בין מסמכי הבקשה, יש להשלים דק או ריצוף מונע החלקה סביב הבריכה – אין התייחסות בהרמוניקה, יש לציין כי החיפוי המוצע הינו נוגד החלקה במידה ויש חומרים מסוכנים, יש להראות ע"ג התכנית ארונית יעודית לכך – לא נתנה התייחסות במידה ותותקן תאורה בבריכה לא תגרום להפרעה. – יש לתת התייחסות לתאורה המוצגת מעבר לכך יש להגיש הצהרת ע"ב להיתר בניה עבור בריכת שחיה ואישור מהנדס קונסטרוקציה אודות חוזק המבנה / יציבות הקרקע לבקשה המבוקשת. פיתוח שטח : כאמור חלק מהבקשה הינה הכשרה של מצב קיים. מוצעים ריצופי חצר מעבר לקיים והמאוסר בהיתר קודם. בהתאם לתקנות בניה במרווחים סעיף 4.09 (7) "שביל להולכי רגל לרבות שביל מרוצף, כבש, חניה סלולה...." ריצוף החצר עומד בתקנות בניה במרווחים. תימוכין קנינים : מבקש הבקשה הינו בעלים יחיד בחלקה. המבקש הנו בעלים ומבקשים. הבקשה נבחנה בנושא התימוכין ע"י ובאחריות דסק שירות הלקוחות בהליך פתיחת הבקשה. תנאים לדיון : איכות הסביבה – התקבל אישור מתאריך 22/07/2025 ע"י שירה אדלר. שימור- התקבל אישור בתאריך 22/05/2025 ע"י הלוי קארין		
--	--	--

התנגדויות :		
לפי נתוני המערכת כאמור לא התבצע הליך פרסומי לבקשה, ולא התקבלו התנגדויות.		
יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג ההרמוניקה a.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	2
	תשלום אגרת בניה	3
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	4
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	5
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	6
	הצהרת ע"ב על תכנון הבריקה בהתאם לקבוע בתקנות החוק	7
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	8
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	9
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	10

המלצת האגף לפרסם לפי סעיף 149

אודות חריגה מקו בניין וידוע חלקת המגורים הגובלת לחלקה נשואת הבקשה.

להלן הנדרש בתיקון ע"פ סעיפים וזאת טרם ביצוע הליך פרסומי :

קווי בניין :

כאמור הבקשה נפתחה ללא סימון קו בניין ממחלקת מידע וזאת ע"פ פטור שהתקבל ממהנדס העיר. הורחב לעיל.

נושא הפטור מקו הבניין והצורך בקו בניין בפועל עבור בחינת הבקשה נידון ע"י ראש הצוות מול הלשכה המשפטית, מחלקת מידע ומנהל האגף.

התקבלה הנחיה ממנהל האגף מר יואל שבת כי קו הבניין הינו לפי תמא 38 2 בהתאם לקוי הבניין שנתנו להיתר המקורי .

הנחיתו וההתייעצות המלאה סרוקה בא.א של הבקשה.

סומן קו בניין ע"פ תמא 38ב ע"ג ההרמוניקה ומתקבלת חריגה מקו הבניין לענין חדר מכונות המוצע לבריכה המשויכת לחצר דירה מס' 1 וממוקמת בפינת רחוב דובנוב – מרכוס, וכן חריגות לענין ריצוף חצר מוצע.

להלן התייחסות מפורטת לחריגות :

ריצוף חצר- המוצע עומד במותר, ראה הרחבה בסעיף הרלוונטי מטה.

חדר מכונות- בהליך בחינת הבקשה נבדקה ההגדרה המדויקת לחדר מכונות זה, וזאת עבור בחינה מיטבית של החריגה.

האם נחשב כבנין עזר ויבחן ע"פ תקנות בניה במרווחים, או האם מדובר בבנין אשר נדרשת עבורו הקלה אודות חריגה מקו בניין.

בהתייעצות מול מנהל האגף מר יואל שבת התקבלה הנחיתו כי ניתן לחשב את חדר המכונות כבנין אשר נדרש בהקלה לחריגה בחזית קדמית.

ההתייעצות והנחיה סרוק בא.א של הבקשה.

להלן בחינת נושא ההקלות מכח סעיף 60(ב) לחוק התכנית הכללית- הארכת תקופת ההקלות :

היות והתכנית החלה בחלקה הופקדה לפני 1/1/2023, וכן הבקשה נפתחה בתאריך 28/01/2025 (בין 1/1/25 ל- 1/1/2026), וכן מדובר בבנין אשר לא הושלמה בניתו 8 שנים או יותר (היתר לתמ"א הופק בתאריך 04/11/2019) יש לבחון את ענין ההקלות ע"פ מנגנון הקלות מצומצם.

בהליך מנגנון ההקלות המצומצם ניתן לפרסם בצורה מצומצמת הקלות מסוימות בלבד.

כחלק מההקלות המצומצמות מותרת תקנה 4(1)- בניה מעבר לקו חזית-ההקלה עבור חריגה מקו בניין לחזית קידמית בהתאם לקו שלפוי בנויים רב הבנינים באותו קטע רחוב בין 2 צמתים.

היות וכך יש לצאת להליך פרסום לפי תקנה 149 לחוק, להוסיף את ההקלה לטבלת ההקלות ולצרף תרשים המשקף עמידה בהקלה זו.

תקנה 36 :

כאמור לא בוצע הליך פרסומי בתיק כלל.

מההתייעצות מול מנהל האגף לענין הצורך בידוע השכנים הגובלים בדבר הבריכה מוצעת, על אף שהינה בתחום קווי הבנין, התקבלה הנחיה כי נדרש לבצע תקנה 36 עבור הגובלים.

ההנחיה סרוקה בא.א של הבקשה.

סיכום פרסום חוזר :

היות ומוצעת חריגה מקו בניין, ומוצעות בריכות בצמוד לחלקת מגורים גובלת, יש לבצע פרסום לפי סעיף 149 לחוק, כולל יידוע דיירים לבעלי חלקות גובלות בחזית מזרחית.

הליך הפרסום הינו תנאי לדיון חוזר.

בררכת שחיה :

מוצעות 4 בריכות שחיה פרטיות המתוכננות בחצרות פרטיות של דירות מס' 1 בבנין a ולדירות מס' 1+3 בבנין b.

כמו כן בריכה נוספת מוצעת בחצר חזית אחורית של בניין הפונה לרחוב פינסק.

ע"פ מערכת ה-gis 3 מתוך 4 הבריכות קיימות ומוצעות להכשרה.

להלן בחינת המוצע מול מדניות מהנדס העיר :

ע"פ מדניות מהנדס עיר לעניין בריכות פרטיות :

הגדרת בריכה פרטית : "בריכת שחיה מיוחדת המיועדת לשימושם של לא יותר מארבע יח"ד או ארבע יחידות אירוח"

להלן תנאים :

הבריכה תמוקם בחזית האחורית של המבנה או בחזית הקדמית (רק אם גובלת בדרך / שפ"פ / שצ"פ) תוך שמירה על מינימום 1 מ' מגבול המגרש.

הבריכות כאמור מוצעות בתחום קווי הבניין ושומרת על יותר מ-1 מ' מגבול החלקה.

בחזית צידית הגובלת עם חלקות למגורים לא תותר הקמת בריכה

התקבלה הנחיה ממנהל האגף לצאת לתקנה 36 עבור ידוע הדיירים לבריכה המוצעת בצמוד לחלקה הגובלת עם מגורים, בשונה מהמותר במדיניו ת .

בבנין משותף תותר בנית בריכה בחצר / גג המבנה בכפוף להצגת חתימות של 2/3 מבעלי הזכויות בבנין.

הבנין כעת בבעלות פרטית של "ברנרד ברכה אחזקות בע"מ" וממילא לא התקבלו חתימות אלא חתימות המבקש / בעלים בלבד.

המעקה ההיקפי של המבנה יהיה בנוי אבן וגובהו יהיה 1.60 מ'.

לא הוצגה כלל התייחסות לתכנון גדר הקיפית, יש להשלים ע"פ הדרישות.

ישמר מרחק מינימלי של 2 מ' מקונטור המבנה על כלל היקפו.

הבריכה כאמור מוצעת ע"ג הקרקע, מפלס החצר.

בנוסף להלן מפורטים מס' הדגשים בתכנון הבריכה :

גובה הבריכה לא יעלה על 1.10 מ' – מוצע גובה בריכה העולה על המותר במדיניו ת , יש לצמצם למותר.

נדרשת גדר הקפית בגובה תקני הכוללת דלת כניסה עם נעילה – לא מוצג, יש להשלים כנדרש

מדרגות או סולם לבריכה -מוצג

פתח יניקת מים 1 – לא הוצג, יש להשלים.

אישור יועץ אינסטלציה – לא נמצא בין מסמכי הבקשה , יש להשלים

דק או ריצוף מונע החלקה סביב הבריכה – אין התייחסות בהרמוניקה, יש לציין כי החיפוי המוצע הינו נוגד החלקה

במידה ויש חומרים מסוכנים, יש להראות ע"ג התכנית ארונית יעודית לכך – לא נתנה התיחסות

במידה ותותקן תאורה בבריכה לא תגרום להפרעה. – יש לתת התיחסות לתאורה המוצגת

מעבר לכך יש להגיש הצהרת ע"ב להיתר בניה עבור בריכת שחיה ואישור מהנדס קונסטרוקציה אודות חוזק המבנה / יציבות הקרקע לבקשה המבוקשת.

יש לתקן הערות ע"פ הרמוניקה a

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/03/2026 - כז אדר תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/15
מספר בקשה	<u>1992/0265.05</u>
מספר סידורי	<u>26</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת שתי קומות מעל בניין קיים סה"כ 8 יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גברת כליל סמיחה
עורך הבקשה	עווד רנין
מתכנן השלד	מהנדס אבו הדואן חלדון
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

אל מוסתשפא 53 , בית צפפה

גוש	חלקה	בשלמות
30286	122	כן
30286	121	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
183665	תחילת תוקף	09/09/2017			
183665	תחילת תוקף	09/09/2017			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

בהיתר מס 1992/265 בן 2 קומות קומת מרתף וקומה נוספת מעל הקרקע סה"כ 2 יח"ד.

בהיתר מס 1992/265.2 תוספת קומה מעל קומה קיימת ותוספת 2 יח"ד.

תיאור התכנית והרקע להגשתה :

מוצע בבקשה תוספת 2 קומות נוספות מעל קומות קיימות, תוספת מחסנים בצמוד לקומת החניה ומוצעים

תוספת יח"ד של כ- 4 יח"ד.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה לא פורסמה הקלה, בוצעה הליך פרסום עפ"י תקנה 36.

תום מועד התנגדויות 28/11/2025 ולא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

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

מידע קודם

מתאריך	
08/03/2026	הכנת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון כאשר יש להמציא אישור נכסים כתנאי לפתיחת תיק שלא נמצא במערכת בנוסף לאישור מעבדה ירוקה לפתיחת תיק שלא הופיע היות והנתונים הכמותיים לא דוייקו. להלן הסעיפים הנדרש לתיקון לאחר תיקון כלל הסעיפים הבקשה תועבר לטיפול הגורמים. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס 2025/5497 שהוגש מיום 06/05/2025 ע"י המח' למידע תכנוני. קו הבניין המסומן באדום הינו קו הבניין ואין לחרוג מקו זה- נראה כי לא קיימים חריגות מקו הבניין עומד במותר אך יש לסמן כנדרש בתכניות קומות את קו הבניין כנדרש. קו הבניין המסומן בירוק הוא קו בניין עילי- נראה כי לא קיימים חריגות מקו הבניין עומד במותר אך יש לסמן כנדרש בתכניות קומות את קו הבניין כנדרש. שטחי בניה : עפ"י טבלה 5 שטח עיקרי מעל לכניסה הקובעת מותר 1034 מ"ר :

קיים- 461.77 מ"ר. מוצע – 559.96 מ"ר סה"כ- 1021.73 – נראה כי ע"ב עומד במותר. שטח שירות מעל לכניסה הקובעת מותר 95.76 מ"ר : קיים- 31.98 מ"ר- עפ"י היתר 92/265.2 אין שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת יש לחשב את הממ"דים כשטח שירות מוצע ולא קיים. מוצע – 54.84 מ"ר סה"כ- 86.82 מ"ר- סך השטחים עומדים במותר. שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת מותר 235.78 מ"ר : קיים- 159.48 מ"ר שטחי השירות הקיימים לא תואמים למאושר בהיתר 92/265.2 בסך של כ- 183.31 מ"ר יש להתאים ולעמוד במותר לאחר תיקון השטחים סעיף זה ייבחן שנית. מוצע – 76.40 מ"ר סה"כ- 235.88 מ"ר- לא עומד במותר יש לציין את השטחים כפי שאושרו בהיתר קודם ראה מעלה. פיר : מוצע בבקשה פיר כנראה למעלית עתידית יש להציג סגירת הפיר כנדרש ללא פתחים. מרפסות : במפלס +3.12 מוצעות מרפסות זיז מקורות, בחזית הצפונית, בגודל של כ- 11.88 מ"ר, חושבו כשטח עיקרי יש לחשב כשטח עיקרי למרפסות (ראה בצבע כחול). המרפסות המוצעות תואמות נספח בינוי. עומק : עומק המרפסת הינו כ- 1.90 מ' כנדרש. מרווחים : המפרסות מוצעות בתחום קווי הבניין כנדרש. במפלס +3.12 מוצעת מרפסת זיז מקורה, בחזית הדרומית, בגודל של כ- 12.65 מ"ר, חושבו כשטח עיקרי יש לחשב כשטח עיקרי למרפסות (ראה בצבע כחול).		
--	--	--

המרפסות המוצעות תואמות נספח בינוי. עומק : עומק המרפסת הינו כ- 1.90 מ' כנדרש. מרווחים : המפרסות מוצעות בתחום קווי הבניין כנדרש. במפלס +6.24 מוצעות מרפסות זיז מקורות, בחזית הצפונית, בגודל של כ- 11.88 מ"ר, חושבו כשטח עיקרי יש לחשב כשטח עיקרי למרפסות (ראה בצבע כחול). המרפסות המוצעות תואמות נספח בינוי. עומק : עומק המרפסת הינו כ- 1.90 מ' כנדרש. מרווחים : המפרסות מוצעות בתחום קווי הבניין כנדרש. במפלס +6.24 מוצעת מרפסת זיז מקורה, בחזית הדרומית, בגודל של כ- 12.65 מ"ר, חושבו כשטח עיקרי יש לחשב כשטח עיקרי למרפסות (ראה בצבע כחול). המרפסות המוצעות תואמות נספח בינוי. עומק : עומק המרפסת הינו כ- 1.90 מ' כנדרש. מרווחים : המפרסות מוצעות בתחום קווי הבניין כנדרש. במפלס +9.36 מוצעות מרפסות זיז מקורות, בחזית הצפונית, בגודל של כ- 11.88 מ"ר, חושבו כשטח עיקרי יש לחשב כשטח עיקרי למרפסות (ראה בצבע כחול). המרפסות המוצעות תואמות נספח בינוי. עומק : עומק המרפסת הינו כ- 1.90 מ' כנדרש. מרווחים : המפרסות מוצעות בתחום קווי הבניין כנדרש. במפלס +9.36 מוצעת מרפסת זיז מקורה, בחזית הדרומית, בגודל של כ- 12.65 מ"ר, חושבו כשטח עיקרי יש לחשב כשטח עיקרי למרפסות (ראה בצבע כחול). המרפסות המוצעות תואמות נספח בינוי. עומק : עומק המרפסת הינו כ- 1.90 מ' כנדרש. מרווחים : המפרסות מוצעות בתחום קווי הבניין כנדרש. ניהול מי נגר : עפ"י סעיף 4.1 יג' "יותרו לפחות 25% שטחים חדירי מים במטרה לאפשר קליטת מי נגר עילי" - על עורך הבקשה להציג חישוב זה ע"ג ההרמוניקה יש להציג.		
---	--	--

הוראות בינוי : 1. קירות החוץ יצופו אבן טבעית מרובעת ומסותת כדוג' הקיים- יש להציג ע"ג החזיתות. 2. ע"ב לא מציג ע"ג ההגשה חזית דרומית יש להציג כנדרש. 3. יש להציג את חיפוי ע"ג החזיתות עפ"י כדוג' הקיים. תנאים טרם דיון : שפ"ע: התקבל אישור בתאריך 07/12/25 ע"י כהנה ענבל סבי. "העצים להעתקה אינם קיימים בשטח, הוגשה מדידה מתוקנת, יש להטמיעה בהרמוניקה הסופית." מהתב"ע - נטיעת 2 עצים בוגרים לכל יחידת דיור בתחום התכנית. תברואה: התקבל אישור בתאריך 20/11/2025 ע"י מזרחי שני- יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליטר לא הוצג בתכנית. הסדרי תנועה: התקבל אישור בתאריך 15/12/2025 ע"י בתאל זבריקו- ההרמוניקה המאושרת במערכת לא תואמת את המוצג יש לקבל אישור לתכנון המוצג. על עורך הבקשה לתקן את הליקויים המסומנים ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 183665 תחילת תוקף : 09/09/2017 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 183665 תחילת תוקף 09/09/2017 , מגורים ב'.	08/03/2026	חוות דעת תכנונית

תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : התכנית החלה כולל הוראות סטייה ניכרת לעניין : גובה הבנייה המירבי כמצויין בנספח הבינוי מס 1 וקווי הבניין המפורטים בתשריט ומס' קומות - נראה כי עומד בנדרש. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס 2025/5497 שהוגש מיום 06/05/2025 ע"י המח' למידע תכנוני. קו הבניין המסומן באדום הינו קו הבניין ואין לחרוג מקו זה- נראה כי לא קיימים חריגות מקו הבניין עומד במותר אך יש לסמן כנדרש בתכניות קומות את קו הבניין כנדרש. קו הבניין המסומן בירוק הוא קו בניין עילי- נראה כי לא קיימים חריגות מקו הבניין עומד במותר אך יש לסמן כנדרש בתכניות קומות את קו הבניין כנדרש. השטח הצבוע באדום במפת המדידה מיועד לדרך עפ"י התכנית החלה- סומן כנדרש. העצים המסומנים באדום מיועדים לשימור ואין לעקרם- סומן במפת המדידה ובתכנית פיתוח כנדרש העצים המסומנים בכתום מיועדים להעתקה- סומן במפת המדידה ובתכנית פיתוח כנדרש נספח בינוי : בתכנית החלה מצורף נספח בינוי מס 1 מחייב חלקית לעניין גובה, מס קומות והריסת הגדרות- נראה כי ע"ב עומד בנדרש. שלביות ביצוע : עפ"י סעיף 7.1 "הבניה תבוצע בהינף אחד- לא תותר בניה בשלבים"-נראה כי ע"ב עומד בנדרש. מס' קומות :		
---	--	--

עפ"י טבלה 5 מס הקומות המותר הינו קומה אחת מתחת לקרקע ו- 4 קומות מעל הקרקע. קיים- קומת מרתף ו- 2 קומות מעל הכניסה הקובעת. מוצע- בבקשה מוצעות 2 קומות נוספות מעל הקיים- נראה כי ע"ב עומד במותר. גובה : עפ"י טבלה 5 הגובה המותר במבנה מעל הכניסה הקובעת 15.08מ'- מוצע בבקשה 15.08 מ' עומדת במותר. מס' יח"ד : עפ"י טבלה 5 מס יח"ד המותרות 8 יח"ד קיים- 4 יח"ד. מוצע- 4 יח"ד נראה כי ע"ב עומד במותר. שטחי בניה : עפ"י טבלה 5 שטח עיקרי מעל לכניסה הקובעת מותר 1034 מ"ר : קיים- 461.77 מ"ר. מוצע – 559.96 מ"ר סה"כ- 1021.73 – נראה כי ע"ב עומד במותר. שטח שירות מעל לכניסה הקובעת מותר 95.76 מ"ר : קיים- 31.98 מ"ר- עפ"י היתר 92/265.2 אין שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת יש לחשב את הממ"דים כשטח שירות מוצע ולא קיים. מוצע – 54.84 מ"ר סה"כ- 86.82 מ"ר- סך השטחים עומדים במותר. שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת מותר 235.78 מ"ר : קיים- 159.48 מ"ר שטחי השירות הקיימים לא תואמים		
--	--	--

למאושר בהיתר 92/265.2 בסך של כ- 183.31 מ"ר יש להתאים ולעמוד במותר לאחר תיקון השטחים סעיף זה ייבחן שנית. מוצע – 76.40 מ"ר סה"כ- 235.88 מ"ר- לא עומד במותר יש לציין את השטחים כפי שאושרו בהיתר קודם ראה מעלה. פיר : מוצע בבקשה פיר כנראה למעלית עתידית יש להציג סגירת הפיר כנדרש ללא פתחים. ממ"ד : מוצע בכל יח"ד ממ"ד בחזית הדרומית בגודל של כ- 9.00 מ"ר נטו עומד במותר מחסנים : מוצע בבקשה תוספת חמישה מחסנים בצמוד לחניה בקומת המרתף ניתן לאשר. מרפסות : במפלס +3.12 מוצעות מרפסות זיז מקורות, בחזית הצפונית, בגודל של כ- 11.88 מ"ר, חושבו כשטח עיקרי יש לחשב כשטח עיקרי למרפסות (ראה בצבע כחול). המרפסות המוצעות תואמות נספח בינוי. עומק : עומק המרפסת הינו כ- 1.90 מ' כנדרש. מרווחים : המפרסות מוצעות בתחום קווי הבניין כנדרש. במפלס +3.12 מוצעת מרפסת זיז מקורה, בחזית הדרומית, בגודל של כ- 12.65 מ"ר, חושבו כשטח עיקרי יש לחשב כשטח עיקרי למרפסות (ראה בצבע כחול). המרפסות המוצעות תואמות נספח בינוי. עומק : עומק המרפסת הינו כ- 1.90 מ' כנדרש. מרווחים : המפרסות מוצעות בתחום קווי הבניין כנדרש. במפלס +6.24 מוצעות מרפסות זיז מקורות, בחזית הצפונית, בגודל של כ- 11.88 מ"ר, חושבו כשטח עיקרי יש לחשב כשטח		
--	--	--

עיקרי למרפסות (ראה בצבע כחול). המרפסות המוצעות תואמות נספח בינוי. עומק : עומק המרפסת הינו כ- 1.90 מ' כנדרש. מרווחים : המפרסות מוצעות בתחום קווי הבניין כנדרש. במפלס +6.24 מוצעת מרפסת זיז מקורה, בחזית הדרומית, בגודל של כ- 12.65 מ"ר, חושבו כשטח עיקרי יש לחשב כשטח עיקרי למרפסות (ראה בצבע כחול). המרפסות המוצעות תואמות נספח בינוי. עומק : עומק המרפסת הינו כ- 1.90 מ' כנדרש. מרווחים : המפרסות מוצעות בתחום קווי הבניין כנדרש. במפלס +9.36 מוצעות מרפסות זיז מקורות, בחזית הצפונית, בגודל של כ- 11.88 מ"ר, חושבו כשטח עיקרי יש לחשב כשטח עיקרי למרפסות (ראה בצבע כחול). המרפסות המוצעות תואמות נספח בינוי. עומק : עומק המרפסת הינו כ- 1.90 מ' כנדרש. מרווחים : המפרסות מוצעות בתחום קווי הבניין כנדרש. במפלס +9.36 מוצעת מרפסת זיז מקורה, בחזית הדרומית, בגודל של כ- 12.65 מ"ר, חושבו כשטח עיקרי יש לחשב כשטח עיקרי למרפסות (ראה בצבע כחול). המרפסות המוצעות תואמות נספח בינוי. עומק : עומק המרפסת הינו כ- 1.90 מ' כנדרש. מרווחים : המפרסות מוצעות בתחום קווי הבניין כנדרש. ניהול מי נגר : עפ"י סעיף 4.1 יג' "יותר לפחות 25% שטחים חדירי מים במטרה לאפשר קליטת מי נגר עילי" - על עורך הבקשה להציג חישוב זה ע"ג ההרמוניקה יש להציג. הוראות בינוי : 1. קירות החוץ יצופו אבן טבעית מרובעת ומסותת כדוג הקיים- יש להציג ע"ג החזיתות. 2. ע"ב לא מציג ע"ג ההגשה חזית דרומית יש להציג כנדרש.		
---	--	--

3. יש להציג את חיפוי ע"ג החזיתות עפ"י כדוג' הקיים. תנאים טרם דיון : שפ"ע: התקבל אישור בתאריך 07/12/25 ע"י כהנה ענבל סבי. "העצים להעתקה אינם קיימים בשטח, הוגשה מדידה מתוקנת, יש להטמיעה בהרמוניקה הסופית." מהתב"ע - נטיעת 2 עצים בוגרים לכל יחידת דיור בתחום התכנית. איכות הסביבה: התקבל אישור בתאריך 21/01/2026 ע"י אדלר שירה. תברואה: התקבל אישור בתאריך 20/11/2025 ע"י מזרחי שני- יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליטר לא הוצג בתכנית. הסדרי תנועה: התקבל אישור בתאריך 15/12/2025 ע"י בתאל זבריקו- ההרמוניקה המאושרת במערכת לא תואמת את המוצג יש לקבל אישור לתכנון המוצג. דרכים: התקבל אישור בתאריך 15/12/2025 ע"י חמארשה דאנא.		
---	--	--

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
	הגדרות המסומנות בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס 1, מיועד להריסה ויהרסו.	14

15	הסדרי תנועה- המחלקה לבקרת תכנון פיזי - אישור רשות תמרור
16	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח
17	אישור מחלקת נכסים בדבר קבלת כתב התחייבות

המלצת האגף
לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

כאשר יש להמציא אישור נכסים כתנאי לפתיחת תיק שלא נמצא במערכת בנוסף לאישור מעבדה בירוקה לפתיחת תיק שלא הופיע היות והנתונים הכמותיים לא דוייקו.

להלן הסעיפים הנדרש לתיקון לאחר תיקון כלל הסעיפים הבקשה תועבר לטיפול הגורמים.

קווי בניין :

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס 2025/5497 שהוגש מיום 06/05/2025 ע"י המח' למידע תכנוני.

קו הבניין המסומן באדום הינו קו הבניין ואין לחרוג מקו זה- נראה כי לא קיימים חריגות מקו הבניין עומד במותר אך יש לסמן כנדרש בתכניות קומות את קו הבניין כנדרש.

קו הבניין המסומן בירוק הוא קו בניין עילי- נראה כי לא קיימים חריגות מקו הבניין עומד במותר אך יש לסמן כנדרש בתכניות קומות את קו הבניין כנדרש.

שטחי בניה : עפ"י טבלה 5

שטח עיקרי מעל לכניסה הקובעת מותר 1034 מ"ר :

קיים- 461.77 מ"ר.

מוצע – 559.96 מ"ר

סה"כ- 1021.73 – נראה כי ע"ב עומד במותר.

שטח שירות מעל לכניסה הקובעת מותר 95.76 מ"ר :

קיים- 31.98 מ"ר- עפ"י היתר 92/265.2 אין שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת יש לחשב את הממ"דים כשטח שירות מוצע ולא קיים.

מוצע – 54.84 מ"ר

סה"כ- 86.82 מ"ר- סך השטחים עומדים במותר.

שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת מותר 235.78 מ"ר :

קיים - 159.48 מ"ר שטחי השירות הקיימים לא תואמים למאושר בהיתר 92/265.2 בסך של כ- 183.31 מ"ר יש להתאים ולעמוד במותר לאחר תיקון השטחים סעיף זה ייבחן שנית.

מוצע – 76.40 מ"ר

סה"כ - 235.88 מ"ר - לא עומד במותר יש לציין את השטחים כפי שאושרו בהיתר קודם ראה מעלה.

פיר :

מוצע בבקשה פיר כנראה למעלית עתידית יש להציג סגירת הפיר כנדרש ללא פתחים.

מרפסות :

במפלס +3.12 מוצעות מרפסות זיז מקורות, בחזית הצפונית, בגודל של כ- 11.88 מ"ר, חושבו כשטח עיקרי יש לחשב כשטח עיקרי למרפסות (ראה בצבע כחול).

המרפסות המוצעות תואמות נספח בינוי.

עומק : עומק המרפסת הינו כ- 1.90 מ' כנדרש.

מרווחים : המפרסות מוצעות בתחום קווי הבניין כנדרש.

במפלס +3.12 מוצעת מרפסת זיז מקורה, בחזית הדרומית, בגודל של כ- 12.65 מ"ר, חושבו כשטח עיקרי יש לחשב כשטח עיקרי למרפסות (ראה בצבע כחול).

המרפסות המוצעות תואמות נספח בינוי.

עומק : עומק המרפסת הינו כ- 1.90 מ' כנדרש.

מרווחים : המפרסות מוצעות בתחום קווי הבניין כנדרש.

במפלס +6.24 מוצעות מרפסות זיז מקורות, בחזית הצפונית, בגודל של כ- 11.88 מ"ר, חושבו כשטח עיקרי יש לחשב כשטח עיקרי למרפסות (ראה בצבע כחול).

המרפסות המוצעות תואמות נספח בינוי.

עומק : עומק המרפסת הינו כ- 1.90 מ' כנדרש.

מרווחים : המפרסות מוצעות בתחום קווי הבניין כנדרש.

במפלס +6.24 מוצעת מרפסת זיז מקורה, בחזית הדרומית, בגודל של כ- 12.65 מ"ר, חושבו כשטח עיקרי יש לחשב כשטח עיקרי למרפסות (ראה בצבע כחול).

המרפסות המוצעות תואמות נספח בינוי.

עומק : עומק המרפסת הינו כ- 1.90 מ' כנדרש.

מרווחים : המפרסות מוצעות בתחום קווי הבניין כנדרש.

במפלס +9.36 מוצעות מרפסות זיז מקורות, בחזית הצפונית, בגודל של כ- 11.88 מ"ר, חושבו כשטח עיקרי יש לחשב כשטח עיקרי למרפסות (ראה בצבע כחול).

המרפסות המוצעות תואמות נספח בינוי.

עומק : עומק המרפסת הינו כ- 1.90 מ' כנדרש.

מרווחים : המפרסות מוצעות בתחום קווי הבניין כנדרש.

במפלס +9.36 מוצעת מרפסת זיז מקורה, בחזית הדרומית, בגודל של כ- 12.65 מ"ר, חושבו כשטח עיקרי יש לחשב כשטח עיקרי למרפסות (ראה בצבע כחול).

המרפסות המוצעות תואמות נספח בינוי.

עומק : עומק המרפסת הינו כ- 1.90 מ' כנדרש.

מרווחים : המפרסות מוצעות בתחום קווי הבניין כנדרש.

ניהול מי נגר :

עפ"י סעיף 4.1 י"ג' יותרו לפחות 25% שטחים חדירי מים במטרה לאפשר קליטת מי נגר עילי" - על עורך הבקשה להציג חישוב זה ע"ג ההרמוניקה יש להציג.

הוראות בינוי :

1. קירות החוץ יצופו אבן טבעית מרובעת ומסותת כדוג' הקיים- יש להציג ע"ג החזיתות.

2. ע"ב לא מציג ע"ג ההגשה חזית דרומית יש להציג כנדרש.

3. יש להציג את חיפוי ע"ג החזיתות עפ"י כדוג' הקיים.

תנאים טרם דיון :

שפ"ע : התקבל אישור בתאריך 07/12/25 ע"י כהנה ענבל סבי.

"העצים להעתקה אינם קיימים בשטח, הוגשה מדידה מתוקנת, יש להטמיעה בהרמוניקה הסופית."

מהתב"ע - נטיעת 2 עצים בוגרים לכל יחידת דיור בתחום התכנית.

תברואה : התקבל אישור בתאריך 20/11/2025 ע"י מזרחי שני- יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליטר לא הוצג בתכנית.

הסדרי תנועה : התקבל אישור בתאריך 15/12/2025 ע"י בתאל זבריקו- ההרמוניקה המאושרת במערכת לא תואמת את המוצג יש לקבל אישור לתכנון המוצג.

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/03/2026 - כז אדר תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/15
מספר בקשה	<u>1999/0143.02</u>
מספר סידורי	<u>27</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הרחבה ו תוספת בנייה מעל בניין קיים סכ"ה 5 יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נוהל מוכתר
הכשרת עבירה	כן
המבקש	אבו טיר מחמד
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות חמאדה עבד אלרחמאן
מתכנן השלד	נמר מחמד
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

אלתון סמטה 2 4 , אום טובא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
12286	תחילת תוקף	18/11/2011			
2302א	תחילת תוקף	08/10/1999			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

בהיתר מס 1999/143 קומת כניסה וקומת מרתף לטובת חניה סה"כ 2 יח"ד.

תיאור התכנית והרקע להגשתה :

מוצע בבקשה תוספת בניה בקומת המרתף לשם תוספת מקומות חניה ומחסנים, תוספת בניה בקומת קרקע לשם הרחבת יח"ד קיימות ותוספת 2 קומות נוספות לשם יצירת 4 יח"ד חדשות.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה לא פורסמה הקלה, בוצעה הליך פרסום עפ"י תקנה 36.

תום מועד התנגדויות 18/07/2025 ולא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

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

מידע קודם

מתאריך	
09/03/2026	הכנת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון להלן הסעיפים לתיקון : סטייה ניכרת : עפ"י סעיף 4.1.2 ח' התכנית החלה כולל הוראות סטייה ניכרת לעניין : גובה הבנייה עפ"י נספח הבינוי, מס יח"ד, קווי בניין ומס' קומות. גובה- אינו עומד עפ"י הנספח מוצע בנספח גובה אבסולוטי 655.45 ולא כפי שמוצע בבקשה בגובה 654.75 חריגה של כ- 0.7 מ'. מס יח"ד עומד במותר ראה בסעיף יח"ד. קווי הבניין נראה כי ע"ב עומד במותר. מס קומות עומד במותר ראה בסעיף קומות. נספח בינוי : בתכנית החלה מצורף נספח בינוי מס 1 מחייב חלקית לעניין גובה, מס קומות, מס יח"ד קווי בניין ושטחים- המוצע עומד במס קומות, יח"ד קווי בניין ואינו עומד לעניין גובה ושטחי הבניה ראה פירוט בסעיפים מטה. שטחי בניה : עפ"י טבלה 5 שטחי בניה : עפ"י טבלה 5

שטח עיקרי מעל לכניסה הקובעת מותר 1049 מ"ר : קיים- 181.28 מ"ר (מאושר עפ"י היתר 1999/143 192.66 מ"ר יש להציג לבוחן הרישוי מדוע השטח המוצע אינו תואם את המאושר) מוצע – 651.59 מ"ר סה"כ- 832.87 – נראה כי ע"ב עומד במותר אך לא הציג את השטחים כפי שואשרו. שטח שירות מעל לכניסה הקובעת מותר 108 מ"ר : קיים- 12.16 מ"ר (אושר בהיתר 112.36 מ"ר יש להתאים למאושר) לא עומד במותר באם נותרו שטחים עיקריים יש אפשרות לבצע פרסם הקלה לניוד שטחים עיקריים מעל הקרקע למתחת לקרקע כדי לעמוד בסך השטחים המותרים. מוצע – 131.36 מ"ר – לא עומד במותר סה"כ- 143.52 מ"ר- לא עומד במותר. כאשר ישנה חריגה של 35.52 מ"ר, ניתן להשתמש ביתרה של שטחים שטחים עיקריים מעל לכניסה ככל וישנן לאחר תיקון הצגת השטחים. שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת עפ"י טבלה 5 לא קיימים שטחים מתחת לקרקע : קיים- 127.44 מ"ר מוצע – 47.58 מ"ר סה"כ- 175.02 מ"ר לפי טבלה חמש מותרים 180 מ"ר שטח עיקרי מתחת לכניסה כנראה היות והשטחים המוצעים במפלס 2.80- אינם תת קרקעיים ולכן חושבו כשטח עיקרי . לאחר תיקון אי התאמתה השטחים סעיף השטחים ייבחן שנית. הוראות בינוי : קירות החוץ יצופו אבן טבעית מרובעת ומסותת - יש לציין ע"ג החזיתות. תנאים טרם דיון : שפ"ע: התקבל אישור בתאריך 23/06/2025 ע"י כהנה ענבל סבי. איכות הסביבה: התקבלה דחייה במערכת לשלב זה בטענה כי		
---	--	--

מס הקומות קטן מ- 2 טענה זו אינה נכונה כיוון שעפ"י התכנית שהוגשה נראה כי מוצע הריסת הבניין הישן ובניה של בניין חדש. תברואה: התקבל אישור בתאריך 12/08/2025 ע"י מזרחי שני- יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליטר עפ"י אישור תברואה מצוין כי מדובר ב- 5 יח"ד, אך בהרמוניקה מדובר על 6 יח"ד יש לקבל שוב את התייחסותם של תברואה לעניין זה, בנוסף לכך נראה כי הוצג בתכנית הפיתוח פח אחד כאשר נדרשו 2 פחים. הסדרי תנועה: התקבל אישור בתאריך 23/12/2025 ע"י בתאל זבריקו- התכנית המוצעת לא תואמת את התכנית המאושרת ע"י הסדרי תנועה יש להתאים במדויק עפ"י ההרמוניקה המאושרת. 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: 2302א תחילת תוקף: 08/10/1999 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: 12286 תחילת תוקף 18/11/2011, מגורים ב'. תקנות התכנון והבניה.	09/03/2026	חוות דעת תכנונית

סטייה ניכרת : עפ"י סעיף 4.1.2 ח' התכנית החלה כולל הוראות סטייה ניכרת לעניין : גובה הבנייה עפ"י נספח הבינוי, מס יח"ד, קווי בניין ומס' קומות. גובה - אינו עומד עפ"י הנספח מוצע בנספח גובה אבסולוטי 655.45 ולא כפי שמוצע בבקשה בגובה 654.75 חריגה של כ- 0.7 מ'. מס יח"ד עומד במותר ראה בסעיף יח"ד. קווי הבניין נראה כי ע"ב עומד במותר. מס קומות עומד במותר ראה בסעיף קומות. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס 2024/6348 שהוגש מיום 15/09/2024 ע"י המח' למידע תכנוני. קו הבניין המסומן באדום הינו קו הבניין- נראה כי לא קיימות חריגות מקו הבניין. נספח בינוי : בתכנית החלה מצורף נספח בינוי מס 1 מחייב חלקית לעניין גובה, מס קומות, מס יח"ד קווי בניין ושטחים- המוצע עומד במס קומות, יח"ד קווי בניין ואינו עומד לעניין גובה ושטחי הבניה ראה פירוט בסעיפים מטה. שלביות ביצוע : עפ"י סעיף 7.1 "הבניה תבוצע בהינף אחד- לא תותר בניה בשלבים"-נראה כי ע"ב עומד בנדרש. מס' קומות : עפ"י טבלה 5 מס הקומות המותר הינו קומה אחת מתחת לכניסה הקובעת ו- 3 קומות מעל לכניסה הקובעת . קיים- קומת מרתף ו- קומה 1 מעל הכניסה הקובעת. מוצע- בבקשה מוצעות 2 קומות נוספות מעל הקיים- נראה כי		
--	--	--

ע"ב עומד במותר. גובה : עפ"י טבלה 5 הגובה המותר במבנה מעל הכניסה הקובעת 15.55מ' – מוצע בבקשה גובה 11.65 + עומד במותר. מס' יח"ד : עפ"י טבלה 5 מס יח"ד המותרות 6 יח"ד קיים- 2 יח"ד. מוצע- 4 יח"ד סה"כ 6 יח"ד נראה כי ע"ב עומד במותר. שטחי בניה : עפ"י טבלה 5 שטח עיקרי מעל לכניסה הקובעת מותר 1049 מ"ר : קיים- 181.28 מ"ר (מאושר עפ"י היתר 1999/143 192.66 מ"ר יש להציג לבוחן הרישוי מדוע השטח המוצע אינו תואם את המאושר) מוצע – 651.59 מ"ר סה"כ- 832.87 – נראה כי ע"ב עומד במותר אך לא הציג את השטחים כפי שואשרו. שטח שירות מעל לכניסה הקובעת מותר 108 מ"ר : קיים- 12.16 מ"ר (אושר בהיתר 112.36 מ"ר יש להתאים למאושר) לא עומד במותר באם נותרו שטחים עיקריים יש אפשרות לבצע פרסם הקלה לניוד שטחים עיקריים מעל הקרקע למתחת לקרקע כדי לעמוד בסך השטחים המותרים. מוצע – 131.36 מ"ר – לא עומד במותר סה"כ- 143.52 מ"ר- לא עומד במותר. כאשר ישנה חריגה של 35.52 מ"ר, ניתן להשתמש ביתרה של שטחים שטחים עיקריים מעל לכניסה ככל וישנן לאחר תיקון הצגת השטחים. שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת עפ"י טבלה 5 לא קיימים שטחים מתחת לקרקע :		
--	--	--

קיים- 127.44 מ"ר מוצע – 47.58 מ"ר סה"כ- 175.02 מ"ר לפי טבלה חמש מותרים 180 מ"ר שטח עיקרי מתחת לכניסה כנראה היות והשטחים המוצעים במפלס 2.80- אינם תת קרקעיים ולכן חושבו כשטח עיקרי . לאחר תיקון אי התאמתה השטחים סעיף השטחים ייבחן שנית. ממ"ד : מוצעים ממ"דים לכל יח"ד בעמודה, בסך של כ- 9 מ"ר נטו כנדרש. מחסנים : מוצע בבקשה תוספת 4 מחסנים תואם נספח, בצמוד לחניה בקומת המרתף ניתן לאשר. מרפסות : בחזית הקדמית מוצעת עמודת מרפסת להריסה כפי שמוצע בנספח הבינוי. במפלס +3.25 מוצעת מרפסת בחזית קדמית בסך של כ- 8.99 מ"ר תואם נספח בינוי ניתן לאשר. במפלס +6.50 מוצעות מרפסת גג ובהמשך למרפסת הגג מוצעת מרפסת זיז תואם נספח בינוי ניתן לאשר. במפלס +6.50 מוצעות מרפסת גג תואם נספח בינוי ניתן לאשר. ניהול מי נגר : עפ"י סעיף 6.2"יותרו לפחות 25% שטחים חדירי מים במטרה לאפשר קליטת מי נגר עילי" – ע"ב מציג כנדרש ניתן לאשר. הוראות בינוי : קירות החוץ יצופו אבן טבעית מרובעת ומסותת - יש לציין ע"ג החזיתות.		
--	--	--

תנאים טרם דיון : שפ"ע: התקבל אישור בתאריך 23/06/2025 ע"י כהנה ענבל סבי. איכות הסביבה: התקבלה דחייה במערכת לשלב זה בטענה כי מס הקומות קטן מ- 2 טענה זו אינה נכונה כיוון שעפ"י התכנית שהוגשה נראה כי מוצע הריסת הבניין הישן ובניה של בניין חדש. תברואה: התקבל אישור בתאריך 12/08/2025 ע"י מזרחי שני- יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליטר עפ"י אישור תברואה מצוין כי מדובר ב- 5 יח"ד, אך בהרמוניקה מדובר על 6 יח"ד יש לקבל שוב את התייחסותם של תברואה לעניין זה, בנוסף לכך נראה כי הוצג בתכנית הפיתוח פח אחד כאשר נדרשו 2 פחים. הסדרי תנועה: התקבל אישור בתאריך 23/12/2025 ע"י בתאל זבריקו- התכנית המוצעת לא תואמת את התכנית המאושרת ע"י הסדרי תנועה יש להתאים במדויק עפ"י ההרמוניקה המאושרת. דרכים: התקבל אישור בתאריך 11/11/2025 ע"י חמארשה דאנא.		
---	--	--

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
	עפ"י סעיף 4.1.2 לא תבנה גדר הדרך הקיימת עד לסלילת הכביש הסטטוטורי.	14
	כל המסומן להריסה ייהרס	15
	אישור רישום תצ"ר.	16

17	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח
18	אישור מחלקת נכסים בדבר קבלת כתב התחייבות

המלצת האגף
לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

להלן הסעיפים לתיקון:

סטייה ניכרת:

עפ"י סעיף 4.1.2 ח' התכנית החלה כולל הוראות סטייה ניכרת לעניין: גובה הבנייה עפ"י נספח הבינוי, מס יח"ד, קווי בניין ומס' קומות.

גובה- אינו עומד עפ"י הנספח מוצע בנספח גובה אבסולוטי 655.45 ולא כפי שמוצע בבקשה בגובה 654.75 חריגה של כ- 0.7 מ'.

מס יח"ד עומד במותר ראה בסעיף יח"ד.

קווי הבניין נראה כי ע"ב עומד במותר.

מס קומות עומד במותר ראה בסעיף קומות.

נספח בינוי:

בתכנית החלה מצורף נספח בינוי מס 1 מחייב חלקית לעניין גובה, מס קומות, מס יח"ד קווי בניין ושטחים- המוצע עומד במס קומות, יח"ד קווי בניין ואינו עומד לעניין גובה ושטחי הבניה ראה פירוט בסעיפים מטה.

שטחי בניה: עפ"י טבלה 5

שטחי בניה: עפ"י טבלה 5

שטח עיקרי מעל לכניסה הקובעת מותר 1049 מ"ר:

קיים- 181.28 מ"ר (מאושר עפ"י היתר 1999/143 192.66 מ"ר יש להציג לבוחן הרישוי מדוע השטח המוצע אינו תואם את המאושר)

מוצע – 651.59 מ"ר

סה"כ- 832.87 – נראה כי ע"ב עומד במותר אך לא הציג את השטחים כפי שואשרו.

שטח שירות מעל לכניסה הקובעת מותר 108 מ"ר:

קיים- 12.16 מ"ר (אושר בהיתר 112.36 מ"ר יש להתאים למאושר) לא עומד במותר באם נותרו שטחים עיקריים יש אפשרות לבצע פרסם הקלה לניוד שטחים עיקריים מעל הקרקע למתחת לקרקע כדי לעמוד בסך השטחים המותרים.

מוצע – 131.36 מ"ר – לא עומד במותר

סה"כ- 143.52 מ"ר- לא עומד במותר. כאשר ישנה חריגה של 35.52 מ"ר, ניתן להשתמש ביתרה של שטחים שטחים עיקריים מעל לכניסה ככל וישנן לאחר תיקון הצגת השטחים.

שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת עפ"י טבלה 5 לא קיימים שטחים מתחת לקרקע:

קיים- 127.44 מ"ר

מוצע – 47.58 מ"ר

סה"כ- 175.02 מ"ר

לפי טבלה חמש מותרים 180 מ"ר שטח עיקרי מתחת לכניסה כנראה היות והשטחים המוצעים במפלס 2.80- אינם תת קרקעיים ולכן חושבו כשטח עיקרי .

לאחר תיקון אי התאמתה השטחים סעיף השטחים ייבחן שנית.

הוראות בינוי :

קירות החוץ יצופו אבן טבעית מרובעת ומסותת - יש לציין ע"ג החזיתות.

תנאים טרם דיון :

שפ"ע: התקבל אישור בתאריך 23/06/2025 ע"י כהנה ענבל סבי.

איכות הסביבה: התקבלה דחייה במערכת לשלב זה בטענה כי מס הקומות קטן מ- 2 טענה זו אינה נכונה כיוון שעפ"י התכנית שהוגשה נראה כי מוצע הריסת הבניין הישן ובניה של בניין חדש.

תברואה: התקבל אישור בתאריך 12/08/2025 ע"י מזרחי שני- יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליטר עפ"י אישור תברואה מצוין כי מדובר ב- 5 יח"ד, אך בהרמוניקה מדובר על 6 יח"ד יש לקבל שוב את התייחסותם של תברואה לעניין זה, בנוסף לכך נראה כי הוצג בתכנית הפיתוח פח אחד כאשר נדרשו 2 פחים.

הסדרי תנועה: התקבל אישור בתאריך 23/12/2025 ע"י בתאל זבריקו- התכנית המוצעת לא תואמת את התכנית המאושרת ע"י הסדרי תנועה יש להתאים במדויק עפ"י ההרמוניקה המאושרת.

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.

מהות הבקשה :

מצב קיים :

הבקשה מוצעת בשכונת חומת שמואל, רחוב שאול אביגדור 21. גוש : 29935, חלקה : 39.

מצב קיים

בניין מגורים בן 5 קומות מעל קומות חנייה.

מוצב מוצע :

קומה ד', מפלס +12.00 :

מוצע סגירת מרפסת קיימת עבור אחסנה.

קומה ה', מפלס +15.00 :

מוצע תוספת קומה בהתאם כהרחבה ליח"ד קיימת, המוצע כולל מדרגות פנימיות, כמו"כ מוצעת מרפסת גג.

פרסום הקלות :

לבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

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

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך : 25/09/2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה 39.

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

מידע קודם

מתאריך	
09/03/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149
המוצע כפי שהוצג חורג משטחי הבניה המותרים ולא פורסמו הקלות כנדרש.	

נדרשת פגישה מסודרת עם ע"ב להבנת הבקשה לעומקה היות ועפ"י דברי הסבר מפורטים שהתקבלו עדיין לא ברור מס' נקודות. לכן התקיימה שיחה טלפונית ובה הובהר לע"ב כי תידרש פגישה לאחר וועדה. מס' קומות : מותר עפ"י סעיף 13 ו' [1] : " יהיה גובה הבניינים חמש קומות מעל קומת חניה". קיים : 5 קומות. מוצע : תוספת קומה חדשה, לא פורסמה הקלה לנידון. יש לפרסם הקלה לתוספת קומה מכח תקנות סטיה ניכרת. שטחי בניה : ש. עיקרי : יצוין- ע"ב הציגה בפני הבוחנת דברי הסבר לשטחי הבניה המוצעים בבקשה אך נדרשת ישיבה מסודרת לבדיקת הנתונים היות וטרם פורסמו ההקלות הנדרשות כעת הבקשה תידחה לצורך בדיקת שטחי הבניה ויציאה לפרסום הקלות. מרפסת גג : מוצעת מרפסת גג לא מקורה בשטח כולל של 15.12 מ"ר ע"ג גג דירת המבקש מהקומה מטה. אין מניעה לאשר בכפוף לעמידה בשטחי הבניה המותרים ובכפוף לעמידה בכל יתר סעיפי התב"ע, ייבחן לאחר הוועדה בפגישה עם ע"ב. מחסנים : עפ"י הבקשה, מוצע להפוך שטח מרפסת למחסן בשלושה יח"ד. לא ניתן לאשר סגירת המרפסות לשטח שירות, כמו"כ לא ניתן להציע מחסן עילי וכהרחבה ליח"ד. בנוסף, לפי ההיתר המקורי, תוכננו מחסנים בקומת החנייה לכל אחת מיחידות הדיור בחלקה.		
---	--	--

לפיכך, לא ניתן לאשר את תכנון המחסנים ויש להסירם מהבקשה. התקיימה שיחה טלפונית עם ע"ב ובה התברר כי נדרש פתרון תכנוני לפגיעה בפרטיות שיש בדירות הקיימות וע"כ נראה כי פתרון של מעקה בנוי גבוה יכול להוות פתרון ראוי, ייבדק לאחר וועדה בפגישה מסודרת עם ע"ב לגבי התיק הנידון ועוד שני תיקים מקבילים (2002/433.3, 2002/435.2) - יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/ השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש/ לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים תוך תקופת זמן זה, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק מחדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 7347 תחילת תוקף : 11/12/2001 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 7347 תחילת תוקף 17/03/1997 (אזור מגורים 2). 5053 א' תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : התכנית החלה בחלקה אינה כוללת בהוראותיה סעיף לעניין סטייה ניכרת.	23/02/2026	חוות דעת תכנונית

נספח בינוי : בתכנית לא חל נספח בינוי מפורט. שלביות ביצוע : התכנית החלה בחלקה אינה כוללת בהוראותיה סעיף לעניין שלביות ביצוע. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 26/03/2024 ע"י המח' למידע תכנוני ולא חריגות מקווי הבניין המאושרים. מס' קומות : מותר עפ"י סעיף 13 ו' [1] : " יהיה גובה הבניינים חמש קומות מעל קומת חניה". קיים : 5 קומות. מוצע : תוספת קומה חדשה, לא פורסמה הקלה לנידון. יש לפרסם הקלה לתוספת קומה מכח תקנות סטיה ניכרת. מס' יח"ד : ללא הגדלת יח"ד. גובה בניה : מוצע שינוי בגובה הבניין היות ומוצעת קומה מעבר למורת עפ"י התב"ע. גובה מוצע : 18.00 מ' .		
--	--	--

שטחי בניה : ש. עיקרי : יצוין- ע"ב הציגה בפני הבוחנת דברי הסבר לשטחי הבניה המוצעים בבקשה אך נדרשת ישיבה מסודרת לבדיקת הנתונים היות וטרם פורסמו ההקלות הנדרשות כעת הבקשה תידחה לצורך בדיקת שטחי הבניה ויציאה לפרסום הקלות. ש. שירות : מוצע שטחי שירות עבור אחסנה- ראה סעיף מחסנים. מרפסת גג : מוצעת מרפסת גג לא מקורה בשטח כולל של 15.12 מ"ר ע"ג גג דירת המבקש מהקומה מטה. אין מניעה לאשר בכפוף לעמידה בשטחי הבניה המותרים ובכפוף לעמידה בכל יתר סעיפי התב"ע , ייבחן לאחר הוועדה בפגישה עם ע"ב. מחסנים : עפ"י הבקשה, מוצע להפוך שטח מרפסת למחסן בשלושה יח"ד. לא ניתן לאשר סגירת המרפסות לשטח שירות, כמו"כ לא ניתן להציע מחסן עילי וכהרחבה ליח"ד. בנוסף, לפי ההיתר המקורי, תוכננו מחסנים בקומת החנייה לכל אחת מיחידות הדיור בחלקה. לפיכך, לא ניתן לאשר את תכנון המחסנים ויש להסירם מהבקשה. התקיימה שיחה טלפונית עם ע"ב ובה התברר כי נדרש פתרון תכנוני לפגיעה בפרטיות שיש בדירות הקיימות וע"כ נראה כי פתרון של מעקה בנוי גבוה יכול להוות פתרון ראוי, ייבדק לאחר וועדה בפגישה מסודרת עם ע"ב לגבי התיק הנידון ועוד שני תיקים מקבילים (2002/433.3, 2002/435.2) אישור הסדרי תנועה : לא נדרש בבקשה הנידונה. תנאים טרם דיון :		
--	--	--

שפ"ע : התקבל אישור. איכות הסביבה : התקבל פטור. אישור חיזוק מבנים : התב"ע אינה כוללת בהוראותיה התניה לבדיקת הצורך בדבר חיזוק הבניין, עפ"י הצהרת מהנדס לא נדרש לחיזוקים. אישור שימור : לא נמצא ברחובות לשימור. חוות דעת אדריכלית : המוצע כפי שהוצג חורג משטחי הבניה המותרים ולא פורסמו הקלות כנדרש. נדרשת פגישה מסודרת עם ע"ב להבנת הבקשה לעומקה היות ועפ"י דברי הסבר מפורטים שהתקבלו עדיין לא ברור מס' נקודות. לכן התקיימה שיחה טלפונית ובה הובהר לע"ב כי תידרש פגישה לאחר וועדה. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.		
---	--	--

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

**המלצת האגף
לפרסם לפי סעיף 149**

המוצע כפי שהוצג חורג משטחי הבניה המותרים ולא פורסמו הקלות כנדרש.

נדרשת פגישה מסודרת עם ע"ב להבנת הבקשה לעומקה היות ועפ"י דברי הסבר מפורטים שהתקבלו עדיין לא ברור מס' נקודות.

לכן התקיימה שיחה טלפונית ובה הובהר לע"ב כי תידרש פגישה לאחר וועדה.

מס' קומות :

מותר עפ"י סעיף 13 ו' [1]: " יהיה גובה הבניינים חמש קומות מעל קומת חניה".

קיים : 5 קומות.

מוצע : תוספת קומה חדשה, לא פורסמה הקלה לנידון.

יש לפרסם הקלה לתוספת קומה מכח תקנות סטיה ניכרת.

שטחי בניה :

ש. עיקרי :

יצוין- ע"ב הציגה בפני הבוחנת דברי הסבר לשטחי הבניה המוצעים בבקשה אך נדרשת ישיבה מסודרת לבדיקת הנתונים היות וטרם פורסמו ההקלות הנדרשות כעת הבקשה תידחה לצורך בדיקת שטחי הבניה ויציאה לפרסום הקלות.

מרפסת גג :

מוצעת מרפסת גג לא מקורה בשטח כולל של 15.12 מ"ר ע"ג גג דירת המבקש מהקומה מטה.

אין מניעה לאשר בכפוף לעמידה בשטחי הבניה המותרים ובכפוף לעמידה בכל יתר סעיפי התב"ע , ייבחן לאחר הוועדה בפגישה עם ע"ב.

מחסנים :

עפ"י הבקשה, מוצע להפוך שטח מרפסת למחסן בשלושה יח"ד.

לא ניתן לאשר סגירת המרפסות לשטח שירות, כמו"כ לא ניתן להציע מחסן עילי וכהרחבה ליח"ד.

בנוסף, לפי ההיתר המקורי, תוכננו מחסנים בקומת החנייה לכל אחת מיחידות הדיוור בחלקה.

לפיכך, לא ניתן לאשר את תכנון המחסנים ויש להסירם מהבקשה.

התקיימה שיחה טלפונית עם ע"ב ובה התברר כי נדרש פתרון תכנוני לפגיעה בפרטיות שיש בדירות הקיימות וע"כ נראה כי פתרון של מעקה בנוי גבוה יכול להוות פתרון ראוי, ייבדק לאחר וועדה בפגישה מסודרת עם ע"ב לגבי התיק הנידון ועוד שני תיקים מקבילים (2002/433.3, 2002/435.2)

- יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.

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

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/03/2026 - כז אדר תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/15
מספר בקשה	<u>2024/0248.01</u>
מספר סידורי	<u>29</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הרחבת דיור ומרפסות לפי תבע
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גיל שי
עורך הבקשה	אדריכל כהן נחמן
מתכנן השלד	מהנדס אולשטיין גדליה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	10

כתובת האתר

הרב צבי יהודה 13, קרית משה

גוש	חלקה	בשלמות
30157	187	לא
30138	190	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
115ב					
1658	תחילת תוקף	03/03/1972			
2253א	תחילת תוקף	26/08/1982			
2253א	תחילת תוקף	26/08/1982			
30157ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
3588	תחילת תוקף	19/06/1988			
3588	תחילת תוקף	19/06/1988			
9700	תחילת תוקף	23/08/2014			

תאור הבקשה

תאור הבקשה הקיימת והמוצעת

בשכונת קרית משה קיים בבניין הכולל 3 כניסות

בבקשה הנוכחית מבקשים תוספות בניה לבנין האמצעי למשפחת גיל, משפחת כהן, משפחת ברטורא ומשפחת ברק.

היתר בניה אחרון ניתן בת.ב 2024.248 .

פרסום הקלות : בוצע משלוח הודעות ולא הוגשו התנגדויות .

בעלי העניין בנכס :

התוכנית כוללת הסכמת הבעלים של החלקה .

אישורים :

שפ"ע אושר מיום 29.10.2025

איכות סביבה : אושר מיום 11.12.25

אישור שימור : אושר מיום 11.1.2026

מידע קודם

מתאריך	
05/03/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149 הבקשה מובאת לביצוע פרסום עבור "תוספת קומה " וזאת כי המבנה המקורי כולל 3 קומות ובבקשה הנוכחית מבקשים 2 קומות ובכך המבנה כולל 5 קומות כאשר לא פרסמו הקלה לתוספת קומה . יש לשים לב כי התוכנית אשר תופץ לפרסום תכלול מענה למרפסות סוכה לכל השכנים בהתאם לדרישת התב"ע . טרם פרסום יש להגיש תוכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות על גבי תוכנית a . כולל הוספת טבלת מאזן מרפסות על מנת לראות שעומדים בשטח המותר לפי תקנות החוק כך שמרפסת מקורה לא תעלה על 12 מ"ר וכן יש לתת מענה למרפסות סוכה לכל דירי העמודה בהתאם להוראות התב"ע כך שתכנון המרפסות יבחן שוב לאחר הגשת תוכנית מתוקנת בהתאם לדרישה זו כולל ביטול המשך גרם המדרגות המשותף אשר אין עבורו שטח בניה אלא להציג גישה לטיפול בדודים על ידי פתח בלבד ולהשאיר שטח המהווה שטח משותף לכלל הדירים לעליה וטיפול בדודים . וכן יש לצרף טבלה הכוללת את כל המבקשים וכן יש לתכנן את קומת המרתף בגובה המיועד למגורים לפי תקנות החוק ובכך גם לתת מענה למרפסת זיז המבוקשת ואינה שומרת על גובה של 2.5 מטר ממפלס הפיתוח לפי תקנות החוק . עבור תתי חלקות 3 ו 40 זו מבקשים תוספת שטח עיקרי בקומת המרתף מתחת לקונטור תוספת הבניה המותרת בנספח הבינוי ע"י גרם מדרגות פנימי יש לתחום את גרם המדרגות המבוקש . וכן יש להציג את הגידור של החצר המבוקשת בקומת המרתף

בהתאם לתקנות החוק על מנת לאפשר יציאה לחצר ללא תקדים לפיצול וכן יש להציג כנדרש את השינוי של מרפסות השרות לעיקרי בכל הדירות 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 : 9700 תחילת תוקף : 23/08/2014 ייעוד הקרקע: מגורים הבקשה נבחנה לפי תב"ע 3588 הקובעת אזור מגורים 2 אשר תוקפה מיום 19.6.1988 בכפיפות למתאר 62 ניתן לראות כי תב"ע זו כוללת תכנית בינוי מספר 115ב המאפשרת תוספות בניה בכפוף לנספח המצורף וכן יש מדיניות מפורטת למתחם בו נמצאת החלקה הנקרא מתחם גת . סעיף הקלות / סטייה ניכרת : התכנית החלה בחלקה הנדונה לא כוללת סעיף סטייה ניכרת . נספח בינוי : קיים נספח בינוי המאפשר תוספת בניה בחזית דרומית כולל מרפסות זיו בעומק של 1.8 מטר. בבקשה זו מבקשים את הבינוי המותר בחזית דרומית ובגג המבנה כולל מרפסות הזיו המותרות אך ללא שמירה על דרוג עבור מרפסות סוכה ולכן נדרשו לתכנן את מרפסות הזיו באופן שיתן מענה למרפסות סוכה ניתן לראות התייחסות בסעיף בינוי . קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש כאשר תוספת	23/02/2026	חוות דעת תכנונית

הבניה מבוקשת בתחום קונטור המבנה הקיים של התוספת המותרת מכוח תב"ע 115ב וכן מבקשים מרפסות זיז בעומק של 1.8 ללא שמירה על דרוג כאשר נדרשו לתת מענה למרפסות סוכה ניתן לראות התייחסות סעיף בינוי . מספר קומות מותר 4 קומות ניתן לראות כי המבנה המקורי כולל 3 קומות ובבקשה הנוכחית מבקשים 2 קומות ובכך המבנה כולל 5 קומות כאשר לא פרסמו הקלה לתוספת קומה . עבור הדירה בקומת הגג מבקשים לבנות את הקומה הרביעית המותרת מכוח התב"ע + עלית גג באופן שלא מהווה תוספת קומה אלא שימוש בחלל גג רעפים . וזאת כי השימוש בחלל גג הרעפים לא מהווה תוספת קומה בהתאם למדיניות מתחם גת האומרת כי השימוש לא מהווה קומה כאשר מדלפות הגג לא עולות על מטר כמו במקרה דנן . ועבור הדירה בקומת הקרקע מבקשים תוספת שטח עיקרי בקומת המרתף המהווה תוספת קומה יובהר כי עורך הבקשה הציג קומה זו בגובה של 220 על מנת לא לפרסם הקלה בדבר תוספת קומה אך היות ולפי תקנות החוק גובה קומת מגורים תתוכנן בגובה העולה על 2.20 מטר לכן יש לשנות את גובה הקומה המבוקשת ולפרסם הקלה בדבר " תוספת קומה " ניתן לראות שדבר זה מעוגן במדיניות מתחם גת . יודגש כי לפי מדיניות מתחם גת לדירת קומת הקרקע ניתן לממש את השטח המותר לבני ע"י בינוי בקומת המרתף אך זאת בכפוף להקלה עבור תוספת קומה . כך שנדרשים לפרסם הקלה לתוספת קומה מספר יחידות דיור – בבקשה הנוכחית לא מבקשים תוספת יחידות דיור . בינוי קומת מרתף להלן הבינוי המבוקש לתת חלקה 3 ו4 עבור תתי חלקות אלו זו מבקשים תוספת שטח עיקרי מתחת לקונטור תוספת הבניה המותרת בנספח הבינוי ע"י גרם מדרגות פנימי יש לתחום את גרם המדרגות המבוקש . עוד ניתן לראות כי גובה קומה זו הינה 220 לא ניתן לאשר גובה קומה למגורים בגובה של קומה לצורכי שרות לכן יש לשנות את הגובה לקומת מגורים ולפרסם הקלה בדבר " תוספת קומה " . עוד ניתן לראות כי מבקשים יציאה לחצר הוגשו הסכמות של 2/3 מהשכנים כנדרש אך יש להציג את הגידור בהתאם לתקנות החוק		
--	--	--

קומת קרקע. מבקשים תוספת בניה בחזית דרומית בהתאם לנספח הבינוי כולל ממ"ד – ניתן לאשר וכן מבקשים מתוספת זו מרפסת זיז בעומק של 1.8 מטר בעומק המותר לפי נספח התב"ע אך ללא מענה למרפסות סוכה לדיירי העמודה ולכן יש להציג מענה למרפסות סוכה לכל השכנים ועבור כך לבצע משלוח הודעות . קומה א' מבקשים תוספת בניה בחזית דרומית בהתאם לנספח הבינוי כולל ממ"ד – ניתן לאשר וכן מבקשים מתוספת זו מרפסת זיז בעומק של 1.8 מטר בעומק המותר לפי נספח התב"ע אך ללא מענה למרפסות סוכה לדיירי העמודה ולכן יש להציג מענה למרפסות סוכה לכל השכנים ועבור כך לבצע משלוח הודעות . קומה ב' מבקשים מרפסת גג מעל הבינוי המותר בחזית דרומית – ניתן לאשר אך ניתן לראות כי יש שטח מקורה העולה על 12 מ"ר ולכן יש לצמצם את המרפסת זיז המבוקשת בקומה מעל ומקרה שטח העולה על המותר בתקנות החוק . מבקשים גישה ע"י גרם מדרגות פנימי כנדרש וכן יש להציג את השינוי של מרפסת השרות לעיקרי כנדרש בשטחי הבניה . קומה ב' מבקשים עבור דירה מספר 16 קומה חדש בהתאם לנספח התב"ע כולל מרפסת זיז בהיקף של כ-17 מ"ר יש להציג מענה למרפסות סוכה לייתר השכנים ולצמצם את שטח המקורה ל-12 בהתאם לתקנות החוק . יש לבטל את המשך גרם המדרגות המשותף המבוקש וזאת על מנת למנוע תקדים לפיצול יחידת דיור . עלית גג מבקשים שימוש בחלל גג רעפים ללא תוספת קומה וזאת בהתאם למדיניות מתחם גת אך יש להציג שטח המהווה שטח משותף לכלל הדירים לעליה וטיפול בדודים . שטח בניה להלן פשוט השטח המותר במתחם - גוש: 30138 חלקות 35 וגוש 30157 חלקה 40 : 39.011 דונם על פי תוכנית מדידה. עם זאת, בתקנון תכנית 3588 ל סעיף 4 מצוין כי שטח התוכנית בקירוב הינו 35.730 דונם		
---	--	--

אך מעיון בנסח טאבו המעודכן אשר נרשם לאחר תצ"ר ניתן לראות כי מדובר בשטח חלקה של 36.636 דונם ועל כן השטח הקובע לצורך חישוב השטחים הנו : 36.636 דונם . מספר תתי החלקות במתחם : 240. אופן חישוב הזכויות ושטחי הבניה במתחם קיימות כאמור תכנית 115/ב וכן קיימות זכויות נותרות מכוח תכנית 3588. האגף גיבש מדיניות זו באשר לאופן בו ניתן לאפשר שימוש בזכויות נותרות הערה : עד למועד של עדכון המסמך אופן חישוב הזכויות היה על פי חישוב שוויוני כמפורט להלן $35.730 * 120\% / 240 = 178.65$ מ"ר שטח לכל תת חלקה באופן שווה ולא על פי חלקו היחסי ברכוש משותף. - שטח זה כלל את השטח המקסימלי האפשרי לכל תת חלקה במסגרת עדכון מסמך זה [09.2025] אופן חישוב הזכויות עודכן, ויש לחשב את הזכויות עפ"י החלק היחסי ברכוש המשותף . רקע : העדכון בוצע בעקבות החלטת וועדת הערר במסגרת ערר 1027/19 תיק. 2017/0182.00 ועל כן ממועד עדכון מסמך זה יחושב השטח ביחס לחלק היחסי של הדירה המבקשת, ברכוש המשותף. יוגש לדרג המקצועי חישוב שטחים על פי הנוהל המקובל וכן יצוין על גבי ההרמוניקה חישוב חלקו היחסי של המבקש בהתאמה לחלקו ברכוש המשותף כפי המצוין בנסח הטאבו. . להלן חישוב החלק היחסי המותר לבניה $36.636 \text{ דונם} \times 120\% = 43,963.2 \text{ מ"ר}$ וכן לפי נסח טאבו השטח המאושר לכל הבנינים בחלקה (17 במספר) הינו 17184 מ"ר (ניתן לראות פרוט בנסח טאבו) ולכל תת חלקה יש שטח המוצמד לו כך שהשטח המותר לבניה נגזר משטח מוצמד זה . עבור תת חלקה מספר 3, 10,4,16 השטח המוצמד הינו 73 מ"ר ולכן הם יכולים לבנות עד 186.76 מ"ר (שטח מאושר + שטח מוצע) $17184 = 43,963.2 \times 73 = 186.766 \text{ מ"ר}$. להלן פרוט שטח מבוקש לתת חלקה מספר 3 שטח עיקרי		
--	--	--

מותר : 186.76 מ"ר סה"כ מוצע בבקשה 139.8 מ"ר כנדרש . שטח שרות בנוסף לשטח עיקרי וכולל ממ"ד מחסנים ומרפסות זיז ממ"ד בהיקף של 12 מ"ר כנדרש מרפסת זיז – מבקשים מרפסת זיז בשטח של 16 מ"ר וזאת כאשר אין מענה למרפסות סוכה לדירי העמודה יש לתת מענה למרפסות סוכה ע"י דרוג המרפסת בהתאם לנספח הבינוי המחייב זאת הנושא יבחן שוב לאחר תכנון נכון ומענה למרפסות סוכה לדירי העמודה . וחצר ללא הגבלה וזאת בכפוף להסכמות שכנים אשר הוגשו . להלן פרוט שטח מבוקש לתת חלקה מספר 4 שטח עיקרי מותר : 186.76 מ"ר סה"כ מוצע בבקשה 137.9 מ"ר כנדרש . שטח שרות בנוסף לשטח עיקרי וכולל ממ"ד מחסנים ומרפסות זיז ממ"ד בהיקף של 12 מ"ר כנדרש מרפסת זיז מבקשים מרפסת זיז בשטח של 16 מ"ר וזאת כאשר אין מענה למרפסות סוכה לדירי העמודה יש לתת מענה למרפסות סוכה ע"י דרוג המרפסת בהתאם לנספח הבינוי המחייב זאת הנושא יבחן שוב לאחר תכנון נכון ומענה למרפסות סוכה לדירי העמודה . להלן פרוט שטח מבוקש לתת חלקה מספר 10 מבקשים את הבינוי המותר בחזית דרומית לפי נספח כנדרש וכן מבקשים מרפסות זיז בעומק של 1.8 מטר ללא פתרון למרפסת סוכה לייתר הדירים בעמודה נדרשו להציג מענה לכך . להלן פרוט שטח מבוקש לתת חלקה מספר 16 שטח עיקרי מותר : 186.76 מ"ר סה"כ מוצע בבקשה 166.5 מ"ר כנדרש . שטח שרות בנוסף לשטח עיקרי וכולל ממ"ד מחסנים ומרפסות זיז ממ"ד בהיקף של 12 מ"ר כנדרש מרפסת זיז		
---	--	--

מבקשים מרפסת זיז בשטח של 16 מ"ר המקרה את מרפסת הגג לפי תקנות החוק שטח מרפסת מקורה לדירה לא יעלה על 12 מ"ר ולכן יש לצמצם ל12 מ"ר בהתאם לתקנות החוק . תיקון תכניות יש לתקן את ההרמוניקה לפי ההערות המצוינות על גבי תכנית a כולל הוספת טבלת מאזן מרפסות על מנת לראות שעומדים בשטח המותר לפי תקנות החוק כך שמרפסת מקורה לא תעלה על 12 מ"ר וכן יש לתת מענה למרפסות סוכה לכל דירי העמודה בהתאם להוראות התב"ע כך שתכנון המרפסות יבחן שוב לאחר הגשת תוכנית מתוקנת בהתאם לדרישה זו כולל ביטול המשך גרם המדרגות המשותף אשר אין עבורו שטחי בניה אלא להציג גישה לטיפול בדודים על ידי פתח בלבד ולהשאיר שטח המהווה שטח משותף לכלל הדירים לעליה וטיפול בדודים . וכן יש לצרף טבלה הכוללת את כל המבקשים וכן יש לתכנן את קומת המרתף בגובה המיועד למגורים לפי תקנות החוק ובכך גם לתת מענה למרפסת זיז המבוקשת ואינה שומרת על גובה של 2.5 מטר ממפלס הפיתוח לפי תקנות החוק . עבור תתי חלקות 3 ו4 זו מבקשים תוספת שטח עיקרי בקומת המרתף מתחת לקונטור תוספת הבניה המותרת בנספח הבינוי ע"י גרם מדרגות פנימי יש לתחום את גרם המדרגות המבוקש . וכן יש להציג את הגידור של החצר המבוקשת בקומת המרתף בהתאם לתקנות החוק על מנת לאפשר יציאה לחצר ללא תקדים לפיצול וכן יש להציג כנדרש את השינוי של מרפסות השרות לעיקרי בכל הדירות שלביות הביצוע : אין שלביות ביצוע בתב"ע הנוכחית התנגדויות : אין 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

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

המלצת האגף לפרסם לפי סעיף 149

הבקשה מובאת לביצוע פרסום עבור "תוספת קומה" וזאת כי המבנה המקורי כולל 3 קומות ובבקשה הנוכחית מבקשים 2 קומות ובכך המבנה כולל 5 קומות כאשר לא פרסמו הקלה לתוספת קומה.

יש לשים לב כי התוכנית אשר תופץ לפרסום תכלול מענה למרפסות סוכה לכל השכנים בהתאם לדרישת התב"ע.

טרם פרסום יש להגיש תוכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות על גבי תוכנית a

. כולל הוספת טבלת מאזן מרפסות על מנת לראות שעומדים בשטח המותר לפי תקנות החוק כך שמרפסת מקורה לא תעלה על 12 מ"ר וכן יש לתת מענה למרפסות סוכה לכל דירי העמודה בהתאם להוראות התב"ע כך שתכנון המרפסות יבחן שוב לאחר הגשת תוכנית מתוקנת בהתאם לדרישה זו

כולל ביטול המשך גרם המדרגות המשותף אשר אין עבורו שטחי בניה אלא להציג גישה לטיפול בדודים על ידי פתח בלבד ולהשאיר שטח המהווה שטח משותף לכלל הדירים לעליה וטיפול בדודים.

וכן יש לצרף טבלה הכוללת את כל המבקשים

וכן יש לתכנן את קומת המרתף בגובה המיועד למגורים לפי תקנות החוק ובכך גם לתת מענה למרפסת זיז המבוקשת ואינה שומרת על גובה של 2.5 מטר ממפלס הפיתוח לפי תקנות החוק.

עבור תתי חלקות 3 ו 4 זו מבקשים תוספת שטח עיקרי בקומת המרתף מתחת לקונטור תוספת הבניה המותרת בנספח הבינוי ע"י גרם מדרגות פנימי יש לתחום את גרם המדרגות המבוקש.

וכן יש להציג את הגידור של החצר המבוקשת בקומת המרתף בהתאם לתקנות החוק על מנת לאפשר יציאה לחצר ללא תקדים לפיצול וכן יש להציג כנדרש את השינוי של מרפסות השרות לעיקרי בכל הדירות

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

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 16/03/2026 - כז אדר תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/15
מספר בקשה	<u>2025/0367.00</u>
מספר סידורי	<u>30</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, עבודות הריסה, ממ"ד, התקנת מעלית חיצונית
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת קומה על הקיים מעלית וממ"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נוהל מוכתר
הכשרת עבירה	לא
המבקש	סרחאן גומעה
עורך הבקשה	מר קובה סימון
מתכנן השלד	הנדי שריף
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

אל ת'ורי סמטה 5 13 , גבעת חנניה

גוש	חלקה	בשלמות
29985	17	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
111286	תחילת תוקף	13/04/2016			
1864	תחילת תוקף	29/06/1989			

תאור הבקשה

תאור הבקשה הקיימת והמוצעת

בגבעת חנניה מבקשים תוספת בניה

היתר בניה קודם ניתן בת.ב 1995.421

פרסום ההקלות או משלוח הודעות – בוצע משלוח הודעות ולא הוגשו התנגדויות .

בעלי העניין בנכס :

התוכנית כוללת חתימת הבעלים

אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו :

אישור איכות הסביבה : התקבל אישור

אישור שפ"ע : התקבל אישור

אישור הסדרי תנועה : לא התקבל

חיזוק מבנים : לא התקבל

מידע קודם

מתאריך	
09/03/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
הבקשה מובאת לדחיה מהסיבות הבאות :	
אישורים הנדרשים טרם דיון ולא הוגשו	
חיזוק מבנים , הסדרי תנועה	
חריגה מקו בנין המהווה סטיה ניכרת .	
ניתן לראות כי לפי תב"ע יש קו בנין לקומה החדשה שהינו מחייב וכל חריגה ממנו מהווה סטיה ניכרת בבקשה נוכחית ביקשו מרפסת זיז וכן מרפסת גג מעבר לקו בנין זה כך שלא ניתן לאשר זאת מהווה סטיה ניכרת .	
שינוי מיקום המעלית – מבקשים נגישות למבנה ע"י הקמת מעלית ניתן לראות כי התב"ע כפופה לתב"ע המאפשרת הקמת מעליות ולכן אין מניעה לאשר את המעלית החורגת מקו בנין אך היות והמעלית נותנת מענה רק ל 3 דירות יש להציג פתרון למעלית אשר נותנת מענה לכל יחידות דיור ע"י גישה מגרם מדרגות משותף ולכן המיקום המוצע לא מאושר .	
טרם החזרת הבקשה לדיון יש להגיש גם תוכנית הכוללת העראות המוצגות על גבי תוכנית a .	
וכן יש להציג כל שינוי מהיתר הבניה שניתן בת.ב 1995.421 וכן יש לשנות את מיקום המעלית בכפוף להנחית ראש צוות	
וכן יש להתאים את הגבהים לנספח התב"ע או לתת הסבר לחוסר התאמה כמובן אין לחרוג מקו בנין של קומה מספר 4 המותר בנספח התב"ע וזאת כי כל חריגה מהווה סטיה ניכרת .	
יש לתכנן את גובה עלית הגג שלא תעלה על 220 על מנת לא תיחשב קומה	
כתנאי לקבלת היתר בניה - יש לקבל דוח פיקוח עבור האלמנטים המיועדים להריסה וזאת כי אי הריסה של אלמנטים אלו טרם היתר מהווה סטיה ניכרת	
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 : 1864א תחילת תוקף : 29/06/1989 ייעוד הקרקע: מגורים מסמכי התב"ע : הבקשה נבחנה לפי תב"ע 111286 הקובעת אזור מגורים ב תוקפה מיום 13.4.2016 סעיף הקלות / סטייה ניכרת : לפי סעיף 4.1.2 (ד) להוראות התוכנית יש סטייה ניכרת לעניין גובה , קוי בנין, מספר הקומות והריסה של הבינוי המצוין בנספח וכן בינוי בקומה 4 החדשה מחייב וכן חריגה מקו בנין זה מהווה סטייה ניכרת בבקשה זו מבקשים חריגה מקו בנין של קומה 4 וכן מבקשים מעלית החורגת מקו בנין מזרחי הדבר מהווה סטייה ניכרת ולא אושר כל שניתן לראות פרוט בסעיף בינוי . נספח בינוי : קיים נספח בינוי מפורט מבקשים בינוי שאינו דומה לנספח ניתן לראות פרוט סעיף בינוי קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש כאשר יש בינוי החורג מקו בניין ומהווה סטייה ניכרת ניתן לראות סעיף בינוי . גובה מותר 10.81 מטר לא כולל מעקה תיקני וחדר יציאה לגג עד גובה 13.69 מטר חריגה מכך מהווה סטייה ניכרת מוצע גובה של 12.22 מטר כנדרש אך ניתן לראות כי מדובר	18/02/2026	חוות דעת תכנונית

בהסדרת מצב קיים ולכן יש לתת מענה מדוע יש הבדלי גובה מהנספח . מספר קומות : מותר 4 מוצע 4 קומות כנדרש + עלית גג תואם נספח אך יש לתכנן את גובה עלית הגג שלא תעלה על 220 על מנת לא להיחשב קומה מספר יחידות דיור : מותר 7 מוצע 7 כנדרש . בינוי קומת קרקע – מבקשים הסדרת קומה זו ולכן יש להציג כל שינוי מהיתר הבניה כתנאי להיתר יש לקבל דוח פיקוח להריסה בקומה זו אי הריסה מהווה סטיה ניכרת עוד ניתן לראות כי קומה זו מהווה יחידת דיור אחת וכן נדרשים לשנות את מיקום המעלית קומה א' וקומה ב' מאושרות בהיתר בניה ומבקשים מעלית אשר נדרשו לשנות את מיקומה על מנת לתת מענה לכל יחידות הדיור. כל קומה כוללת 2 יחידות דיור. ומעלית חדשה אשר נדרשים לשנות את מיקומה קומה ג' – קומה חדשה השונה מנספח הבינוי וכוללת חריגה מקו בנין לא ניתן לאשר את החריגה של מרפסת הגג ומרפסת זיז מקו בנין מהווה סטיה ניכרת . הקומה כוללת 2 יחידות דיור וכן נדרשים לשנות את מיקום המעלית תוכנית גג – מבקשים עלית גג בהתאם לנספח אך נדרשים להנמיך את הגובה ל220 על מנת שלא יהווה קומה . עוד ניתן לראות כי מבקשים מעלית בחזית מזרחית דרומית החורגת מקו בנין – וזאת עבור נגישות למבנה ע"י הקמת מעלית ניתן לראות כי התב"ע כפופה לתב"ע המאפשרת הקמת מעליות ולכן אין מניעה לאשר את המעלית החורגת מקו בנין אך היות והמעלית נותנת מענה רק ל3 דירות יש להציג פתרון למעלית אשר נותנת מענה לכל יחידות דיור ע"י גישה מגרם מדרגות משותף ולכן המיקום המוצע לא מאושר . שטח בניה : הנושא יבחן לאחר תיקון התוכנית להלן השטחים המותרים שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת מותר 989.2 מ"ר שטחי שרות – שטח שרות מעל הכניסה הקובעת מותר 212 מ"ר תיקון תכניות : יש לתקן את ההרמוניקה לפי ההערות המצוינות על גבי תכנית a. וכן יש להציג כל שינוי מהיתר הבניה שניתן בת.ב 1995.421 וכן יש לשנות את מיקום המעלית בכפוף להנחית ראש צוות		
--	--	--

וכן יש להתאים את הגבהים לנספח התב"ע או לתת הסבר לחוסר התאמה כמובן אין לחרוג מקו בנין של קומה מספר 4 המותר בנספח התב"ע וזאת כי כל חריגה מהווה סטיה ניכרת . יש לתכנן את גובה עלית הגג שלא תעלה על 220 על מנת לא תיחשב קומה כתנאי לקבלת היתר בניה - יש לקבל דוח פיקוח עבוד האלמנטים המיועדים להריסה וזאת כי אי הריסה של אלמנטים אלו טרם היתר מהווה סטיה ניכרת . חיזוק מבנים : לפי סעיף 4.1.2 (י"ג) להוראות התוכנית היתר לתוספת יותנה בחיזוק המבנה כולו בבקשה הנוכחתי מבקשים תוספת בניה למבנה קיים ולכן יש צורך באישור זה . שלביות ביצוע: לפי סעיף 7 להוראות התוכנית הבניה תבוצע בהינף אחד – מוצע כנדרש . התנגדויות : לא התקבלו		
--	--	--

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	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
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	10
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	11
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	12

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

הבקשה מובאת לדחיה מהסיבות הבאות :

אישורים הנדרשים טרם דיון ולא הוגשו

חיזוק מבנים , הסדרי תנועה

חריגה מקו בנין המהווה סטיה ניכרת .

ניתן לראות כי לפי תב"ע יש קו בנין לקומה החדשה שהינו מחייב וכל חריגה ממנו מהווה סטיה ניכרת בבקשה נוכחית ביקשו מרפסת זיז וכן מרפסת גג מעבר לקו בנין זה כך שלא ניתן לאשר זאת מהווה סטיה ניכרת .

שינוי מיקום המעלית – מבקשים נגישות למבנה ע"י הקמת מעלית ניתן לראות כי התב"ע כפופה לתב"ע המאפשרת הקמת מעליות ולכן אין מניעה לאשר את המעלית החורגת מקו בנין אך היות והמעלית נותנת מענה רק ל3 דירות יש להציג פתרון למעלית אשר נותנת מענה לכל יחידות דיור ע"י גישה מגרם מדרגות משותף ולכן המיקום המוצע לא מאושר .

טרם החזרת הבקשה לדיון יש להגיש גם תוכנית הכוללת העראות המוצגות על גבי תוכנית a .

וכן יש להציג כל שינוי מהיתר הבניה שניתן בת.ב 1995.421 וכן יש לשנות את מיקום המעלית בכפוף להנחית ראש צוות

וכן יש להתאים את הגבהים לנספח התב"ע או לתת הסבר לחוסר התאמה כמובן אין לחרוג מקו בנין של קומה מספר 4 המותר בנספח התב"ע וזאת כי כל חריגה מהווה סטיה ניכרת .

יש לתכנן את גובה עלית הגג שלא תעלה על 220 על מנת לא תיחשב קומה

כתנאי לקבלת היתר בניה - יש לקבל דוח פיקוח עבור האלמנטים המיועדים להריסה וזאת כי אי הריסה של אלמנטים אלו טרם היתר מהווה סטיה ניכרת

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.