

סדר יום לוועדה מתאריך - 25/03/2026 - ז ניסן תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/44
מספר בקשה	<u>2025/0343.01</u>
מספר סידורי	<u>1</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	חפירה ומילוי
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים, מסחר, בנין ציבורי, שטח ציבורי פתוח
מהות בקשה	בקשת המשך לת.ב. 00.0343/2025 להיתר הריסה, חפירה, דיפון, ביסוס ורצפה ראשונה בבורוכוב 49-55 במסגרת התחדשות עירונית
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	ירושלים בע"מ רייק בורוכוב
עורך הבקשה	אדריכל שקד יונתן
מתכנן השלד	אריה שגיא
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

בורוכוב 53, קרית היובל

גוש	חלקה	בשלמות
30398	64	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1004969	תחילת תוקף	26/10/2024			
1004969	תחילת תוקף	26/10/2024			
1004969	תחילת תוקף	26/10/2024			
1004969	תחילת תוקף	26/10/2024			

תאור הבקשה

בשכונת קרית יובל, רח' בורוכוב 49-55 מבקשים במסגרת התחדשות עירונית לפינוי בינוי הריסת 4 מבנים קיימים הכוללים 48 יח"ד לטובת הקמת 2 מבנים חדשים בני 8 ו-23 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת הכוללים 191 יח"ד, שטחי ציבור וחזית מסחרית מעל 5 קומות ת"ק.

התכנית מציעה הריסה כאמור חפירה, דיפון ע"י עוגנים זמניים וביסוס הרצפה ראשונה.

תיק בינוי מס' 25/343.00 נמצא בשלב בקרה מרחבית טרם דיון.

מסמכי התכנית :

במקום חלה תכנית 1004696 בסמכות מחוזית

אשר אושרה בתאריך 6.10.24

ותחילת תוקפה היה מיום : 26.10.24

התכנית כוללת הוראות ותשריט מחייבים ונספח בינוי מנחה.

הבקשה יצאה ליידוע חלקות גובלות בהתאם לתקנה 36

על "חדירת עוגנים זמניים לחלקות הגובלות בגוש 30398 חלקות 65 72 71 70".

לא הוגשו התנגדויות לבקשה.

סעיף סטייה ניכרת

בהתאם לסעיף 4.1(ה) :

- 1 כל סטייה מקווי הבניין ומספר הקומות המצוינים בתקנון זה, ייחשב כסטייה ניכרת.-
קווי הבניין תואמים למותר, מספר הקומות ייבחן בתיק הבינוי.
2. שטח המסחר בחזית המסחרית בבניין הדרומי יהיה עד 50 מ"ר, שינויי מהוראה זו ייחשב כסטייה ניכרת- לא רלוונטי לתיק החפירה.
3. לא יותר ניווד שטחי מסחר או שטחים ציבוריים לטובת מגורים, שינויי מהוראה זו ייחשב כסטייה ניכרת.- לא רלוונטי לתיק החפירה.
4. לא תותר בנייה בין המבנים למעט חניון מתחת למפלסי הרחובות המצרניים וזאת ללא בליטה מעל פני הקרקע. שינוי מהוראה זו ייחשב כסטייה ניכרת לא רלוונטי לתיק החפירה.

מפלסי החפירה המאושרים ועומקי החפירה המוצעים :

בהתאם לטבלת הזכויות מס' 5-

יותרו 5 קומות ת"ק

בהתאם לנספח הבינוי – עומק חפירה מקסימלי מותר – 775.58+

מוצע – חפירה עבור 5 קומות ת"ק בעומק אבסולוטי של 772.79+

וחפירה נוספת עבור יסודות לעומק של 771.99+.

הפרש של – 3.59 מ' – ללא תוספת קומה

טרם אושרה תכנית המרתפים לחניה בתיק הבינוי.

יש להציג דברי הסבר לפערי הגבהים עבור 5 קומות ת"ק

בהתאם לסעיף 4.1(ג) (2)

תותר הוספת קומת חניה ושטחים תת קרקעיים מעבר למופיע בנספח הבינוי והכל באישור מהנדס העיר ולעת היתר בניה ובלבד שמספר מקומות החניה במרתפים לא יעלה על הנדרש בתקן

נפח חפירה :

הוצג חישוב נפח החפירה ע"ג התכנית כנדרש.

דיפון כלונסאות :

מוצעים עוגנים זמניים חודרים לכל החלקות הגובלות.

חלקות : 45,46,82 הן חלקות דרך

וחלקה 65 הינה חלקת מגורים.

בוצע יידוע על "חדירת עוגנים זמניים לחלקות הגובלות בגוש 30398 חלקות 65 71 72 70".

לא התקבלו התנגדויות.

בתכנית עוגנים יש לתקן את העומק של העוגן הרשון ל 2.5 מ' מפני קרקע קיים בכל מקום גובל ברח' ויש לסמן שם רח' – בהתאם להערות מחלקת דרכים.

תנאי לקבלת היתר יהיה- הגשת כתב התחייבות לעוגנים זמניים.

ביסוס קומה 1

במסגרת הבקשה מוצעת ביסוס הקומה הראשונה

יש להציג פרט-חתך לביסוס הקומה.

הריסה וחפירה

במסגרת הבקשה מוצעים להריסה 4 מבנים קיימים הכוללים 48 יח"ד

בהתאם לסעיף 4.1(ד)

כל הבינוי הקיים בגבול התכנית ייהרס בהתאם לשלבי הביצוע שלתכנית זו.

בהתאם לסעיף 6.15

ש להפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה.

שלביות ביצוע

בהתאם לסעיף 7.1

שלב 1 – אכלוס מבנה המגורים

השלמת פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים בתחום התכנית להנחת דעת מהנדס העיר ואגף שפ"ע -העברת השטח הציבורי המבונה לידי עיריית ירושלים ברמת המעטפת -השלמת פיתוח הדרכים והמדרכות המשיקות לגבול התכנית להנחת דעת מחלקת תושייה. פיתוח השצ"פ וזיקת ההנאה תהא על העקרונות שבנספח הבינוי.

השלביות כאמור רלוונטית לתיק הבינוי.

ניהול מי נגר

בהתאם לסעיף 4.1(ט)

מי הנגר יופנו לכיוון השצפ"ים בתחום התכנית, להשהייה בתחום התכנית ולמערכות הניקוז העירונית, בהתאם לפתרון ניקוז אשר יאושר ע"י המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים

יש להציג את ניהול מי הנגר בהתאם לאמור.

עצים לעקירה , לשימור או להעתקה

בהתאם לסעיף 6.8

כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט .

העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם .

העצים המסומנים בתשריט לעקירה ייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83 ג' לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר .

העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר

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

אישורים שהתקבלו

חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה – אושר בתאריך 1.12.25

תכנית מאושרת בהתאם להרמוניקה הסרוקה במערכת הרישוי מתאריך 17/09/2025
תנאים שיירשמו בהיתר :
העבודה תתבצע בהתאם להיתר לעבודות אסבסט מאת ממונה האסבסט במשרד להגנת הסביבה.
תנאים לטופס 2 תחילת עבודות :
הצגת היתר המשרד להגנת הסביבה לביצוע עבודות פירוק ופינוי אסבסט.

חוות דעת מחלקת דרכים -אושר בתאריך 16.11.25

אין מניעה לקידום את התיק לחפירה ודיפון לדיון בוועדה בלבד

תנאי להוצאת היתר בניה-

הגשת כתב התחייבות חתום

הגשת ערבות בנקאית

הגשת אישור מהנדס ואישור יועץ קרקע

בתכנית עוגנים יש לתקן את העומק של העוגן הרשון ל2.5 מ' מפני קרקע קיים בכל מקום גובל ברח' ויש לסמן שם רח'

בקרה מרחבית אגף שפ"ע – אושר בתאריך 19.1.26

סקר עצים אושר.

תנאים להיתר :

1.הגשת ערבות בנקאית בסך 144,845 ש"ח עבור שימור והעתקת העצים.

(שימור - 133,742 ש"ח, העתקה - 11,103 ש"ח)

2.הגשת ערבות בנקאית נוספת בסך 188,857 ש"ח עבור פיצוי נופי.

3.הגשת תכנית נטיעות לשלמה דניאל - תנאי להיתר הבנייה ולא להיתר זה

מידע קודם

מתאריך	
18/03/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	בכללותה הבקשה תואמת את הוראות התוכנית אין מניעה לאשרה בכפוף לתיאור הבקשה ותיקונים ע"ג תכנית a ובתנאים.

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1004969 תחילת תוקף : 26/10/2024 ייעוד הקרקע: בשכונת קרית יובל, רח' בורכוב 49-55 מבקשים במסגרת התחדשות עירונית לפינוי בינוי הריסת 4 מבנים קיימים הכוללים 48 יח"ד לטובת הקמת 2 מבנים חדשים בני 8 ו-23 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת הכוללים 191 יח"ד, שטחי ציבור וחזית מסחרית מעל 5 קומות ת"ק . התכנית מציעה הריסה כאמור חפירה, דיפון ע"י עוגנים זמניים וביסוס הרצפה ראשונה. תיק בינוי מס' 25/343.00 נמצא בשלב בקרה מרחבית טרם דיון. בכללותה הבקשה תואמת את הוראות התוכנית אין מניעה לאשרה בכפוף לתיקונים ע"ג תכנית a ותיאור הבקשה	15/03/2026	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
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	8
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	9
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	10
כן	אישור סופי של מחלקת דרכים	11
	100% חתימת בעלים	12
	הגשת כתב התחייבות לעוגנים זמניים	13
	תנאי למתן היתר בנייה/חפירה ראשון יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה בהתאם לתקנון התכנית	14
	רישום תצ"ר	15
	אישור סופי אגף שפ"ע	16
	אישור מחלקת דרכים סופי	17

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.

סדר יום לוועדה מתאריך - 25/03/2026 - ז ניסן תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/44
מספר בקשה	<u>2024/0528.00</u>
מספר סידורי	<u>2</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	עבודות הריסה, בניה חדשה / בניין חדש, ריצוף חצר ועבודות פיתוח, חפירה ומילוי
שימוש עיקרי	מגורים + מסחר, מגורים, משרדים, מסחר, שטח ציבורי פתוח, בנין ציבורי
מהות בקשה	התחדשות עירונית והקמת מבנה מגורים, מסחר, תעסוקה וציבור. סה"כ 126 יח"ד.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	לביא בשמעוני בע"מ
עורך הבקשה	אדריכל אפשטיין רנדי
מתכנן השלד	אנגל שמואל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

דוד שמעוני 48 , גבעת הורדים

גוש	חלקה	בשלמות
30122	106	לא
30122	5	לא
30122	6	לא
30122	7	לא
30122	8	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30122ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
550541	תחילת תוקף	26/10/2024			
550541	תחילת תוקף	26/10/2024			
550541	תחילת תוקף	26/10/2024			
550541	תחילת תוקף	26/10/2024			

תאור הבקשה

בשכונת גבעת הורדים, עפ"י תב"ע 550541, במסגרת תכנית להתחדשות עירונית במתווה פינוי בינוי ברחוב דוד שמעוני 48 על רחוב הרצוג המרכזי, מבוקשת הקמת שני בניינים חדשים לשימושי מגורים, חזית מסחרית, תעסוקה, דיור להשכרה ומבנה ציבור.

הבניינים בני 18 קומות מעל 3 קומות תת"ק.

בקשה להריסה, חפירה, דיפון, ביסוס וקירות תמך. בתיק מס' 1.2024/0528.00 - נמצאת בהליך להוצאת היתר.

מסמכי התכנית :

במקום חלה תכנית 550541 אשר תחילת תוקפה מתאריך 08/2023/16.

התכנית כוללת תשריט, הוראות ונספחים – נספח הבינוי מחייב לעניין קוי בנין, מס' יח"ד, גובה בניין, ומספר קומות.

פרסום

במסגרת הבקשה לא פורסמו ההקלות.

פירוט הבניה המוצעת :

חניון- קומות 3 – 1-

מוצעות 3 קומות חניון תת קרקעי הכוללות מקו"ח, חדרי מדרגות, מעליות וחדרים טכניים.

כניסה לחניון : מרחוב הרצוג בחזית המערבית.

קומת כניסה- מפלס 0.00

במפלס זה מוצעת הכניסה לבניין מרחוב הרצוג, אל קומת המסחר.

הקומה כוללת מרחבים מוגנים, חדרי אשפה, חדרי מדרגות ומעליות.

בנוסף, קומת הקרקע כוללת כניסה לרכבים תפעוליים וחניה לצורכי השטח הציבורי.

קומות 1-2

בקומה זו מוצעים שטחי תעסוקה – משרדים, מגורים – להשכרה לצמיתות, מחסנים, מאגרי מים, מעבר ציבורי, מבואות, חדרי מדרגות, מעליות, מבואות מרחבים מוגנים ומרפסות.

קומה 3

בקומה זו מוצעים שטחי תעסוקה – משרדים, מגורים – להשכרה לצמיתות, מחסנים, חדר שנאים, חדרי ביטחון וחירום, מעבר ציבורי, מבואות, חדרי מדרגות, מעליות, מרחבים מוגנים ומרפסות.

קומה 4 :

במפלס זה מוצעת הכניסה לבניין מרחוב דוד שמעוני/התקופה, אל מוסדות הציבור- ספריה ובית כנסת.

בנוסף קומה זו כוללת מועדוני דיירים, חדרי עגלות ואופניים, יח"ד למגורים, מעברים ציבורי, מבואות, חדרי מדרגות, מעליות מרחבים מוגנים ומרפסות.

קומות 5-17

בקומות אלו מוצעות יח"ד למגורים הכוללות מרחבים מוגנים, מרפסות, חדרי מדרגות, מבואות ומעליות.

קומת גג :

מוצעת יציאה מחדרי המדרגות לגג בטון שטוח, לרבות מאגרי מים וחדר משאבות- יש להציג ע"ג תכנית הגגות –שיפועים, חדר מדרגות, מפלסים, וקולטי שמש.

חניה

עפ"י סעיף 4.1.2. ב :

1. תותר בניית קומות חניה מתחת למפלס רחובות שמעוני/ התקופה, ובקומות תת קרקעיות ממפלס רחוב הרצוג.

2. תקן החניה יהא התקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה

3. יוקצו שטחי חניה לצורכי השטח הציבורי.

4. יוקצו שטחי חניה לצורכי המסחר.

5. יותרו 2 כניסות למתחם :

כניסה א' : תשמש לרכבים תפעוליים (משאיות פריקה וטעינה ומשאיות פינוי אשפה) וכן כניסת רכבים פרטיים לחניון התת קרקעי המוצע בתכנית פינוי בינוי 690856 טשרניחובסקי 68

כניסה ב' : תשמש לרכבים פרטיים למגורים, למסחר ולמבני ציבור.

6. תהא הפרדה בין חניות המגורים לחניות המסחר/ התעסוקה/ מבני ציבור ע"י מחסום או אלמנט בין חניות.

7. תובטח אפשרות מעבר לחניון התת קרקעי המוצע בתכנית פינוי בינוי 690856 טשרניחובסקי 68

8. יוקצו כ-10 אחוז ממספר יח"ד לחניות אורחים .

9. במידת הצורך לעת מתן היתר בנייה, ניתן להוסיף קומות ושטחי שירות תת קרקעיים לטובת חניה ומערכות טכניות מבלי שיחשב כסטייה ניכרת".

מוצעות 3 קומות חניון תת קרקעי הכוללות מקו"ח, חדרי מדרגות, מבואות וחדרים טכניים.

קומת הקרקע כוללת כניסה לרכבים תפעוליים וחניה לצורכי השטח הציבורי.

הכניסה למתחם כוללת שתי כניסות, מרחוב הרצוג בחזית המערבית :

כניסה א' - כניסה לרכבים תפעוליים + מקו"ח לשטחים הציבוריים.

כניסה ב' – מקו"ח לרכבים פרטיים למגורים, ולצורכי ציבור.

התקבל אישור חניה מתאריך 22/05/2025, לפיו : "אין התנגדות לתכנית. עבור 126 יח"ד חדשות ושטחי מסחר, משרדים בית כנסת וסיפרייה דרוש 151 מ"ח עפ"י התקן (אזור עתיר תח"צ) מוצע 137 מ"ח עבור המגורים מיתוכם 12 מ"ח לא משוייכות לדירות עבור אורחים ו- 4 חניות נכים ומוצע 20 מ"ח עבור השטחים הציבוריים מיתוכם 2 נכים סה"כ מוצע בתכנית : 157 מ"ח עפ"י תקן. בנוסף מוצע 2 מ"ח עבור רכב תפעולי. מצורף אישור צת"ל. תכנית הסדרי תנועה חתומה מצורפת וסרוקה בארכיב. תנאי לטופס 4- אישור רשות תמרור לתכנית."

-יש להציג תכנון זהה לתכנון שאושר ע"י מחלקת הסדרי תנועה, לרבות מספור מקו"ח, הצגת חניות לאופנועים, חניות נכים, ושיוך החניות לצורכי ציבור ולמסחר במלל.

כמו כן, יש להציג חישוב המראה כי 10% ממספר יח"ד מוקצים לחניות אורחים.

בנוסף, יש להציג הפרדה בין חניות המגורים לחניות המסחר/ ציבור ע"י מחסום/ אמצעי הפרדה אחר.

סטייה ניכרת

הוראות לשצ"פ-

הוראות בינוי (4.1.2 א) - כמפורט בסעיף הרלוונטי.

סטייה ניכרת, סעיף 4.1.2 ד :

"1. קווי הבניין, מספר קומות והחזית המסחרית כלפי רחוב הרצוג, המופיעים בתשריט ובתקנון התכנית הינם מחייבים..

2. לא יותר ניווד שטחי מסחר או שטחים ציבוריים לטובת מגורים. – כמפורט בסעיף שטחי בניה.

3. השצ"פ ישמש מעבר נגיש להולכי רגל בין רחובות שמעוני/ התקופה לרחוב הרצוג. תובטח הקמת מעליות ו/או דרגנועים ו/או מדרגות לשיפור הנגישות בין הרחובות."

הוראות למגורים מסחר ותעסוקה-

הוראות בינוי, סעיף 4.3 א :

"תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה רישום הערת אזהרה בהתאם לחוק המקרקעין בדבר הימנעות מעשיית עסקה ביחידות הדיור המיועדות להשכרה והשטחים המשמשים את יחידות הדיור להשכרה (לרבות השטחים המשותפים, החניות והמחסנים) . כל סטיה מהוראות סעיף זה תהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית..." - יירשם כתנאי לקבלת היתר.

הוראות פיתוח, סעיף 4.3 ג :

"חזיתות המבנים במפלס הרחובות הרצוג ושמעוני/ התקופה יכללו אחד או יותר מבין השימושים הפעילים הבאים : מסחר/ תעסוקה/ כניסות למבני המגורים/ הפרשות מבונות לצרכי ציבור"-כנדרש.

"לא תותר הצמדה של שטחים לדירות בחזיתות הפונות לרחובות שמעוני/התקופה והרצוג"

סטיה ניכרת, סעיף 4.3 ד :

"1.סטיה ניכרת לפי סעיף 4.1. ד'

2. יקבע כי לפחות 20 אחוז מסך יח"ד המוצעות יהיו בשטח מירבי של עד 75 מ"ר. (כמפורט בסעיף יח"ד)

3. בשטח המסומן בנספח הבינוי בצבע חום המצוי בקומה 4 של בניין a+b והיקפו כ-500 מ"ר יותר שימוש עבור בית כנסת ותרבות וקהילה בלבד. שטח זה מהווה הפרשה ציבורית אשר תירשם על שם הרשות המקומית, בהתאם לטבלת ההקצאה והאיזון המצורפת לתכנית זו, ובהתאם להוראות סעיף 6.4 להלן.. (כמפורט סעיף שטחי בניה)

4. שטחי המסחר המירביים מעל מפלס רחובות שמעוני/ התקופה יהיו עד 250 מ"ר.." (כמפורט סעיף שטחי בניה)

להלן פירוט לסעיפים הנ"ל :

1. קווי בניין- סטיה ניכרת :

התקבל תיק מידע מס' 24/6147.00 בו סומנו קווי בניין כאשר קו הבניין סומן באדום וקו הבניין התת"ק סומן בכחול.

קווי הבניין לא סומנו כראוי בתכניות.

לפיכך, לצורך בחינה סופית, יש לסמנם בהתאם לתשריט התכנית ועפ"י מחלקת מידע תיכנוני, כך שקווי הבניין יסומנו בצבע המתאים.

יש לוודא כי הבינוי המוצע אינו חורג מקווי הבניין המאושרים, וכי כל חריגה מקווי הבניין מהווה סטייה ניכרת.

2. מס' קומות- סטייה נכרת :

עפ"י טבלת זכויות והוראות בניה :

מס' הקומות המותר :

מעל הכניסה הקובעת- 18.

מתחת לכניסה הקובעת- 4.

מוצע :

מעל הכניסה הקובעת- 18.

מתחת לכניסה הקובעת- 3.

כמותר

3. חזית מסחרית- סטייה ניכרת :

עפ"י סעיף 4.3.1- שימושים :

"במפלס: 0 חזית מסחרית במפלס רחוב הרצוג, הינה מחייבת"-

מבדיקת התכניות עולה כי קומת הקרקע, מפלס ± 0.00 מתוכננת כקומה מסחרית בהתאם להוראות התכנית.

יש להוסיף סימון חץ צפון ע"ג כלל התכניות.

בנוסף, בתכנית הפיתוח יש להוסיף שמות רחובות הגובלים במתחם.

4. מעבר בין הרחובות- סטייה ניכרת :

"השצ"פ ישמש מעבר נגיש להולכי רגל בין רחובות שמעוני/ התקופה לרחוב הרצוג- תובטח הקמת מעליות ו/או דרגנועים ו/או מדרגות לשיפור הנגישות בין הרחובות."

מבדיקת תכנית הפיתוח עולה כי מתוכננות מדרגות לצורך מעבר בין הרחובות כנדרש-
אך יש לוודא כי המעבר עומד גם בדרישות נגישות, בהתאם להוראות הסעיף.

גובה בניה :

עפ"י טבלת זכויות והוראות בניה :

הגובה המותר : 66 מ' – " (1) לא כולל מערכות טכניות ע"ג הגג."

עם זאת, עפ"י הוראות התכנית- נספח הבינוי מחייב לעניין גובה הבניין.

מבדיקה עולה כי בנספח הבינוי הגובה העליון (ראש המעקה) הינו 66.27 מ', בעוד שבתכניות המוצעות מופיע גובה של 66.65 מ'.

לפיכך, קיימת אי התאמה לגבהים המאושרים בנספח הבינוי.

בנוסף, המפלסים האבסולוטיים המוצגים בתכניות אינם תואמים את המפלסים המופיעים בנספח הבינוי.

לפיכך, יש להתאים את הגבהים והמפלסים בתכניות לנספח הבינוי המחייב.

מס' יח"ד :

עפ"י טבלת זכויות והוראות בניה :

מס' יח"ד מותר : 104.

מס' יח"ד לשכירות לצמיתות : 18.

טרם ניתן לבחון את מס' יחידות הדירור.

לצורך בחינה סופית, יש לציין את מס' הדירות ברצף עולה בכל בניין וכן להציג חישוב כולל של מספר יחידות הדירור בשני הבניינים.

כמו כן, יש לציין במלל אילו דירות מיועדות להשכרה לצמיתות.

עוד יודגש כי בהערות לטבלה 5 נכתב כי :

"ה. תותר הגדלת מספר יח"ד לשכירות בקומות 1-3 לסך 36 יח"ד, ללא תוספת שטחים.

י. מסי' יח"ד מעל מפלס רחובות שמעוני/ התקופה לא יעלה על 104 יח"ד." –
יבחן לאחר הצגת תמהיל דירות.

עפ"י סעיף 4.3 ד- סטיה ניכרת:

"יקבע כי לפחות 20 אחוז מסך יח"ד המוצעות יהיו בשטח מירבי של עד 75 מ"ר."
יש להציג תמהיל יח"ד המוכיח עמידה בדרישות הסעיף

שטחי בניה:

עפ"י טבלת זכויות והוראות בניה:

מעל הכניסה הקובעת

שטח עיקרי מותר

תאי שטח 1,2:

מגורים- קומות 1-3 – 1274 מ"ר.

יתר הקומות- 10,312 מ"ר.

מוסדות ציבור- 710 מ"ר.

* בהערה לטבלה 5- 500 מ"ר לתרבות וקהילה+ בית כנסת ו- 210 מ"ר למעבר ומדרגות.

תעסוקה- 280 מ"ר.

מסחר- 718 מ"ר.

* בהערה לטבלה 5- " יותרו שטחי מסחר במפלס רחובות שמעוני התקופה עד 250 מ"ר."

תא שטח 4:

מסחר- 120 מ"ר.

תעסוקה תלת מימדי- 970 מ"ר.

תא שטח 5 :

תעסוקה תלת מימדי- 145 מ"ר.

שטח שירות מותרים

תאי שטח 1,2 :

מגורים- קומות 1-3 – 4875 מ"ר.

בהערה לטבלה 5- " שטח זה מכיל שטחים לחניה, מחסנים וחללים טכנים. סה"כ : 3522 מ"ר. "

יתר הקומות- 3665 מ"ר.

מתחת לכניסה הקובעת

שטח שירות מותר- 10,670 מ"ר.

שטחי מרפסות מותר בנוסף לשטח העיקרי :

מגורים- קומות 1-3 – 216 מ"ר.

יתר הקומות- 1248 מ"ר.

בהוראות לטבלה 5 מוזכר כי :

" תא שטח 4 מכיל הוראות לעניין תכנון תלת מימד

לא תותר העברת שטחים משטחי מרפסות לשטחי מגורים/ מסחר

יותר ניווד שטחים למגורים בין תאי השטח העיקריים, ללא תוספת קומות

יותר ניווד שטחי שירות בין שטחי שירות עיליים לשטחי שירות תחתיים

תותר הגדלת מספר יח"ד לשכירות בקומות 1-3, לסך 36 יח"ד, ללא תוספת שטחים

גודל מחסן לא יעלה על 8 מ"ר ליח"ד

יותר ניווד שטחים עיקריים בין תאי השטח (1,2,4,5) ובין השימושים השונים מתחת לרחוב שמעוני/ התקופה . (ז"א מתחת לקומה 4)

שטחי שירות מתחת לרחובות שמועני/ התקופה משותפים לכלל תאי השטח (1,2,4,5) ויותר ניוד שטחים בין תאי השטח (ז"א מתחת לקומה 4)

שטחי שירות לחניון מתחת להרצוג משותפים לכלל תאי השטח (1,2,4,5) ויותר ניוד שטחים בין תאי השטח

מס' יח"ד מעל מפלס רחובות שמועני/ התקופה לא יעלה על 104 יח"ד .

לא תותר חריגה בין יחס שימושי המגורים (75%) ובין השימושים האחרים (25%) -

מביצוע חישוב כולל של כלל השטחים העיקריים בבקשה המוצעת עולה כי קיימת חריגה בין יחס שימושי המגורים לשימושים האחרים.

לפיכך, יש להציג חישוב שטחים לכלל תאי השטח במגרש, המוכיח עמידה ביחס השימושים כנדרש.

(החישוב יכלול את כלל השטחים העיקריים בתאי השטח 1,2,4,5 בהתאם להוראות התכנית.)

מאחר והוראות טבלה 5 מאפשרות ניוד שטחים בין תאי השטח, סך השטחים המותרים :

מסחר : 838 מ"ר

תעסוקה : 1395 מ"ר.

עפ"י הבקשה המוצעת :

בנין bs -

(שטחי בנייה מתחת לרחוב שמועני/ התקופה- מתחת לקומה 4 בבקשה המוצעת)

שטחים עיקריים מוצעים

מגורים- קומות 1-3 : 1483.74 מ"ר.

שטח בחריגה : 209.74 מ"ר.

תעסוקה- 1338.74 מ"ר.

יתרת שטחים לניצול- 56.26 מ"ר

מסחר- 671.27 מ"ר.

יתרת שטחים לניצול- 166.73 מ"ר.

סך השטחים העיקריים שנותרו לניצול: $166.73 + 56.26 = 222.99$ מ"ר-

בהתאם לסעיף ז, ניתן לבצע ניווד שטחים מתחת לרחוב שמעוני/ התקופה, אך סעיף סטייה ניכרת (4.1.2 ד) מגביל ואוסר על ניווד שטחי מסחר או שטחים ציבוריים לטובת מגורים.

לפיכך, יש לצמצם את השטח העיקרי למגורים בהתאם למותר- 1274 מ"ר בלבד.

יודגש כי בהתאם להוראות הטבלה, ג- " יותר ניווד שטחים למגורים בין תאי השטח העיקריים, ללא תוספת קומות "- מבדיקה עולה כי לא נותרו שטחים עיקריים למגורים לניצול.

שטח עיקרי למרפסות- 247.65 מ"ר. (מותר – 216)

שטח בחריגה - 31.65 מ"ר .

מאחר ושטחי המרפסות חורגים מהמותר, יש לצמצם בהתאם להוראות התכנית.

שטחי שירות מוצעים

בהתאם להוראות טבלה 5: "ש טחי שירות מתחת לרחובות שמעוני/ התקופה משותפים לכלל תאי השטח (1,2,4,5) ויותר ניווד שטחים בין תאי השטח "

מעל הקרקע

מותר: 4875 מ"ר.

מוצע: 3540.17 מ"ר.

יתרת שטחים לניצול: 1334.83 מ"ר.

מתחת לקרקע

מותר: 10,670

מוצע: 4762.61 מ"ר.

יתרת שטחים לניצול: 5907.39 מ"ר.

בנין t_1+2

שטחים עיקריים מוצעים

מגורים- קומות 4 ומעלה-

10,238.94 מ"ר (מותר-10,312)

יתרת שטחים לניצול- 73.06 מ"ר.

מוסדות ציבור- 473.43 מ"ר (מותר- 710 מ"ר) .

* בהערה לטבלה 5- 500 מ"ר לתרבות וקהילה+ בית כנסת ו- 210 מ"ר למעבר ומדרגות."

יתרת שטחים לניצול- 26.57 מ"ר .

יש לציין כי קיים סעיף סטייה ניכרת, לפיו השטח המסומן בנספח הבינוי בצבע חום, בשטח של 500 מ"ר מהווה הפרשה ציבורית שתירשם על שם הרשות המקומית.

מאחר ובבקשה המוצעת שטח מוסדות החינוך עומד על 473.53 מ"ר בלבד, ואינו מגיע לשטח הנדרש של 500 מ"ר, הבקשה אינה עומדת בהוראות התכנית.

יובהר כי הפחתת שטח המיועד לבית כנסת ותרבות וקהילה -מהווה סטייה ניכרת.

לפיכך יש להציג שטח של 500 מ"ר כנדרש בתכנית.

בנוסף, יש לחשב את שטחי המעברים והמדרגות כשטח עיקרי למוסדות ציבור, כך שסך השטחים יעמוד על 210 מ"ר בהתאם להוראות התכנית.

שטח עיקרי למרפסות- 1312.97 מ"ר. (מותר 1248)

יתרת שטח בחריגה- 64.97 מ"ר

מאחר וקיימים שטחים עיקריים שנותרו לניצול, ניתן לניידם לשטחי המרפסות-

עם זאת, יש לחשב את השטחים החורגים מהמותר כשטח עיקרי למגורים . (קוד כתום)

עוד יודגש כי לפי הערה 6 לטבלה 5: " יותרו שטחי מסחר במפלס רחובות שמעוני התקופה עד 250 מ"ר .. "

בהתאם לסעיף סטיה ניכרת: " 4. שטחי המסחר המירביים מעל מפלס רחובות שמעוני/ התקופה יהיו עד 250 מ"ר.. "

מבדיקת התכניות עולה כי לא מוצעים שטחי מסחר במפלס רחובות שמעוני, ולפיכך הבקשה עומדת בהוראות התכנית.

שטחי שירות מוצעים

מותר: 3665 מ"ר.

מוצע: 3473.55 מ"ר.

יתרת שטחים לניצול: 191.45 מ"ר.

שימושים

עפ"י סעיף 4.1.1:

" במפלס 0 : חזית מסחרית במפלס רחוב הרצוג, הינה מחייבת . .

במפלס 1-3 : יח"ד להשכרה ותעסוקה לרבות משרדים, מרפאות וכו'..

במפלסים 0-3 : חניה לרבות מחסנים, חדרי שנאים, שטחי שירות נלווים וחדריים טכניים"

לפירוט השימושים ראי/ה סעיף פירוט הבניה המוצעת.

הוראות בינוי

עפ"י סעיף 4.1.2 א:

" דיור להשכרה :

1. 18 מיחידות הדיור המוצעות בתכנית בקומות 1-3 מיועדות להשכרה לצמיתות בלבד . – כמפורט בסעיף יח"ד.

2. כל יחידות הדיור המיועדות להשכרה לצמיתות באותו תא שטח תהינה בבעלות אחודה. לא תותר מכירה של יחידות דיור (לרבות שטחי חניה ומחסנים) אלא בדרך של מכירת כלל הדירות להשכרה באותו תא שטח לגורם יחיד, לשם ניהולם כמגורים להשכרה לצמיתות . – יירשם כתנאי בהיתר.

3. תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה רישום הערת אזהרה בהתאם לחוק המקרקעין בדבר הימנעות מעשיית עסקה ביחידות הדיור המיועדות להשכרה והשטחים המשמשים את יחידות הדיור להשכרה (לרבות השטחים המשותפים, החניות והמחסנים)

כל סטיה מהוראות סעיף זה תהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית " – יירשם כתנאי לקבלת היתר.

מחסנים

עפ"י הוראות לטבלה 5 –

"ו. גודל מחסן לא יעלה על 8 מ"ר ליחיד" –

יש להציג טבלת מחסנים המוכיחה עמידה בסעיף זה, לרבות שיוך כל מחסן לדירה ושטחו המדויק.

מרפסות

עפ"י סעיף 4.3.2 א :

"6. תותר בניית מרפסות מקורות או מקורות חלקית באופן המאפשר מרפסת זיז, במסגרת כוללנית ואחידה לבנין

7. תותר החרגה של עד 1.5 מ' למרפסות מעבר לקו מגרש לכיוון רחוב הרצוג . "

מתוכננות מרפסות זיז מקורות/ מקורות חלקית בהתאם להוראת הסעיף.

טרם ניתן לבחון את חריגת המרפסות מעבר לקווי הבניין, מאחר ואינם מוטמעים בתכניות כנדרש.

כמו כן, יש להשלים בתכניות :

שיפועי ניקוז, גובה מעקות, וגובה מעקה מפריד בין מרפסות דירות גובלות (אשר גובהו לא יעלה על 1.80 מ')

בנוסף, יש לחשב שטחי יציאה למרפסת כשטח עיקרי וכן לתכנן את סך שטחי המרפסות בהתאם למותר (כמפורט בסעיף שטחי בניה)

סעיף 6.4 איחוד וחלוקה:

"השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, לרבות השטחים

הציבוריים המבונים בהתאם להוראות סעיף 4.3 (ברמת המעטפת), יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ. ה. בעת רישום הבית המשותף, תיוחד הבעלות של הרשות המקומית לשטח המסומן בנספח הבינוי בצבע חום המצוי בקומה 4 של הבניינים b+a והיקפם כ-500 מ"ר, ואשר בו מותר שימוש לתרבות וקהילה ובית כנסת בלבד. זאת בהתאם להוראות סעיף 4.3 ו. בעת רישום הבית המשותף, תיוחד הבעלות של הרשות המקומית לשטח המסומן בנספח הבינוי בצבע חום המצוי בקומות 0-4 של הבניינים b+a והיקפם כ-160 מ"ר, ואשר בהם מותרים שימוש למעבר ציבורי הכולל מעלית ומדרגות זאת בהתאם להוראות סעיף

ניהול מי נגר

עפ"י סעיף 6.5 :

" א. יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוונים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים). ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה. ב. מי הנגר יופנו לשצ"פ בתחום התכנית או הסמוך אליה"

יש להציג חישוב מי נגר המוכיח עמידה בדרישת הסעיף.

זיקת הנאה

סעיף 1.4.1.2 קובע הוראות לזיקת ההנאה :

" האזור המסומן בתשריט במשבצות צהובות הינו אזור שחלה עליו זיקת הנאה

1. במפלס רחוב הרצוג בגובה קומת המסחר :

א. בשטח זה יותר מעבר חופשי לכלל הציבור בכל שעות היממה

ב. תותר הקמת מעברי תשתיות וחניון מתחת לרחוב הרצוג.

ג. לא תותר סגירת חורף קבועה, אך תותר הקמת סוככים וסגירות זמניות

ד. תותר בניית עמודים ואלמנטים קונסטרוקטיביים של הבניינים

2. כניסה לחניון מרחוב הרצוג, מיועדת למעבר כלי רכב במפלס רחוב הרצוג לכלל תאי השטח בתכנית וכן לחניון בתכנית מספר 101-0690859

ב. בשטח זה יותר מעבר חופשי לכלל הציבור בכל שעות היממה

ג. תותר הקמת מעברי תשתיות וחניון מתחת לרחוב הרצוג

ד. תותר בניית עמודים ואלמנטים קונסטרוקטיבים של הבניינים.

ה. "לא תותר סגירת חורף" קבועה או קירוי לילי עבור עסקים לאורך ציר רק"ל אלא אם יותר רוחב מדרכה מזערי של 3.5 מ' מעבר ל"סגירת חורף".

תכנית הפיתוח אינה כוללת סימון של השטחים עליהם חלה זיקת הנאה.

לצורך בחינה סופית, יש לסמן שטחים אלו בבירור על גבי תכנית הפיתוח.

בנוסף, התכנית הוגשה כצילום ולא בקנ"מ 1:100 ולכן לא ניתן לבחון את עמידת התכנית בהוראות זיקת הנאה, לפיכך יש להציג תכנית פיתוח בקנ"מ 1:100 הכוללת מידות ברורות וכו'..

שלביות ביצוע

עפ"י סעיף 7.1 :

"הביוני המוצע בתכנית יבנה בהינף אחד ולא תותר בנייה בשלבים"- טרם ניתן לאשר, כמפורט בסעיף שטחי בנייה.

בעלויות

חברת לביא ותדהר התחדשות עירוני בע"מ-

יש להציג טופס 1 חתום ע"י בעלי הזכות בנכס.

מימוש התכנית

מימוש התכנית 6 שנים. מיום פרסום מתן תוקף ולאחר פרק זמן זה יפקע תוקפה. הועדה המחוזית רשאית להאריך מועד זה מנימוקים מיוחדים.

אישורים שהתקבלו :

איכות הסביבה

התקבל אישור מיום 26/02/2026, לפיו :

"בבקשה זו ישנם עוד פערים תכנוניים מול איכות הסביבה. יש להשלים דרישות אלה כתנאי להפצה לגורמים. הפערים בנושא המיקרואקלים - בתוכנית קיימות חריגות משמעותיות בנושא הרוחות ויש להציג פתרונות תכנוניים לאחר ועדה." – תנאי להעברת התיק לגורמים יהא אישור סופי מהרשות לאיכות הסביבה.

אגף שפ"ע

התקבל אישור מתאריך 26/02/2026, לפיו :

"סקר העצים אושר בתיק החפירה 2024/0528.01.

1. הוגשה ערבות בנקאית בסך 48,617.48 ₪ עבור שימור העצים.

2. הוגשה ערבות בנקאית נוספת בסך 206,401 ₪ עבור פיצוי נופי .

תנאים להיתר : 1. הגשת תכנית נטיעות לשלמה דניאל
2. אישור תכניות סופיות לשצ"פ."

חוו"ד אדריכלית העיר

התקבל אישור מיום 28/09/25 לפיו :

לאשר את הבקשה לדיון בוועדה המקומ

תנאים להיתר

אישור סופי של אדריכל העיר לעיצוב אדריכלי ופיתוח נופי בהתאם להערות שלהלן .

הערות תכנוניות

מפגש עם הקרקע

ספסל האוורור המוצע לאוורור חדרי שנאים במפלס הפיתוח מקובל עקרונית. יש להשלים תיאום מלא לרבות קבלת אישור חח"י לפרט המוצע, בדגש על גובהו מעל מפלס הפיתוח .

יש להציג את כל מתקני התשתית הנדרשים - ברזי מים ראשיים, ברזי כבאות, ארון חשמל ראשי וכד' ולוודא כי אינם פוגים כלפי רחוב ומשולבים במסת המבנים או בקירות פיתוח בקירות .

פרטי חזית

מרפסות בחזית הרצוג בבניין הדרומי. יש להציע חלופה "ישרה "

יש לבחון נחיצות קיר ההפרדה בין מסדרות הגישה למדרגות לבין המעליות. (ראו תרשים מצורף) .

כמו כן יש לבחון רוחב מעבר נגיש למעליות הציבוריות. (ראו תרשים) .

מרפסות בחזית הרצוג בבניין הדרומי. יש להציע חלופה "ישרה "

חזיתות המבנים יתוכננו ויאושרו בהתאם למדריך הבניה לגובה של אדריכל העיר . זאת בדגש על תלת

מימדיות החזית. לדוגמה הבדל מישורי משמעותי במעבר בין חומרי גמר בחזית ושימוש באבני פינה .

יש להציע וקבל אישור לפרטי בניין עבור בניית החזיתות. יש לכלול פרט קצה מרפסת וקורת חיבור בין המרפסות .

יש להציע הדמיות פוטוריאליסטיות בהתאם למדריך עריכת בקשות להיתר של אדריכל העיר. יש להציע מבטים ממפלס הפיתוח וגם ממפלס רחוב הרצוג .

גג המבנה

יש להציג תכנון מערכות בגג. המערכות תהיינה נסתרות באופן מלא על ידי מעקה הגג ההיקפי .

חומרי גמר

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

זכוכית : יש לפרט מאפיינים ולעמוד בעקרונות כדלהלן -

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

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

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

תנאים שייקבעו בהיתר הבני ה :

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

טרם הזמנת חומרי פיתוח שטחי החוץ יש לקבל אישור אדריכל העיר לדוגמא (mockup) שתבוצע בשטח בגודל של לפחות 40 מ"ר, כולל דוגמת ריצופים, ריהוט וכד' .

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

תנאים לאיכלוס/טופס 4

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

השלמת פיתוח ובניית כל השטחים הציבוריים .

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

מחלקת הסדרי תנועה :

התקבל אישור חניה מתאריך 22/02/25 , לפיו :

"אין התנגדות לתכנית. עבור 126 יח"ד חדשות ושטחי מסחר, משרדים בית כנסת וסיפרייה דרוש 151 מ"ח עפ"י התקן (אזור עתיר תח"צ) מוצע 137 מ"ח עבור המגורים מיתוכם 12 מ"ח לא משוייכות לדירות עבור אורחים ו- 4 חניות נכים ומוצע 20 מ"ח עבור השטחים הציבוריים מיתוכם 2 נכים סה"כ מוצע בתכנית : 157 מ"ח עפ"י תקן. בנוסף מוצע 2 מ"ח עבור רכב תפעולי. מצורף אישור צת"ל. תכנית הסדרי תנועה חתומה מצורפת וסרוקה בארכיב. תנאי לטופס 4- אישור רשות תמרור לתכנית."

מחלקת דרכים :

התקבל אישור מחלקת דרכים מיום 19/16/25 לפיו :

"גבעת הורדים 2024/0528.00 דוד שמעוני 48 – התחדשות עירונית

הבקשה משוחררת לדיון בועדה בלבד.

תנאים להיתר בנייה הינם :

אישור צחי ויטלזון לתיאום מול צתא"ל,

הגשת תכנית תנועה מאושרת סופית בתושי"ה,

לאישור פיזי סופי נדרשת הגשת סט תכנון פיזי המבוסס על התנועה הסופית בפורמט dwfx ועל בסיס קוארדינטות ארציות הכולל :

צריך להראות במונוכרום את התכנון של הרק"ל,

להראות במונוכרום את הנת"צ תיק ת"ת 811923.000,

שביל אופנים ת"ת שהופק לו אישור 801775.000 מטעם מוריה – להראות תכנון במונוכרום,

מדידה בצבע אחיד (אפור/ כחול כהה חלש),

סימון גבולות ביצוע בצבעוני וצביעת שטחי עבודה בלבד בצבעוני,

שכבות תכנון במקרא,

לסמן פירוקים בצהוב,

לסמן צירים כל 10 מטר וגבהים מתוכננים לאורכה,

חתכים לאורך ולרוחב ,

דו"ח תכן מבנה הכביש + פרטי תכן חתומים ע"י מחבר הדו"ח,

תכנית ניקוז – והאם אושרה בגיחון?

לקירות מתוכננים מעל 1 וחצי מטר להגיש תכנון קונסטרוקציה,

תנאים לטופס 4 :

א. בסיום העבודות יש לשחזר חלקות סמוכות לקדמותן.

העבודות יבוצעו בהתאם להנחיות ביצוע של מחלקת דרכים ובכפוף להנחיות אגף שפ"ע, מחלקת האחזקה.

ב. בניית קירות בגבולות חלקה חוקיים."

מחלקת המאור באגף שפ"ע

התקבל אישור מיום 04/06/25 .

מבני ציבור

התקבל אישור מיום 11/08/2025, לפיו :

"תנאי להיתר יהיה הצגת כל השטחים למעבר הציבורי ותאום תכנון פנים סופי מולנו, חתימה על כתב התחייבות מול נכסים"

מידע קודם

מתאריך	
18/03/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים מומלץ לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים כמפורט בתאור הבקשה יש לתקן תוכניות בהתאם לתכנית a ולמפורט בתאור הבקשה
11/03/2026	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 550541 תחילת תוקף : 26/10/2024 ייעוד הקרקע :

בשכונת גבעת הורדים, עפ"י תב"ע 550541, במסגרת תכנית להתחדשות עירונית במתווה פינוי בינוי ברחוב דוד שמעוני 48 על רחוב הרצוג המרכזי, מבוקשת הקמת שני בניינים חדשים לשימושי מגורים, חזית מסחרית, תעסוקה, דיור להשכרה ומבנה ציבור. הבניינים בני 18 קומות מעל 3 קומות תת"ק. בקשה להריסה, חפירה, דיפון, ביסוס וקירות תמך. בתיק מס' 1.2024/0528.00 - נמצאת בהליך להוצאת היתר. מסמכי התכנית : במקום חלה תכנית 550541 אשר תחילת תוקפה מתאריך 08/2023/16. התכנית כוללת תשריט, הוראות ונספחים – נספח הבינוי מחייב לעניין קוי בנין, מס' יח"ד, גובה בניין, ומספר קומות. פרסום במסגרת הבקשה לא פורסמו ההקלות. בכללותה הבקשה תואמת להוראות התכנית ולנספחיה. אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים כמפורט בתאור הבקשה יש לתקן תוכניות בהתאם לתכנית 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
	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/תשלום חברת הגיחון	10
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	11
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	12

13	אישור משרד הבריאות
14	הגשת תכנית לנטיעה חלופית לשלמה דניאל
15	תצהיר חתום של עורך הבקשה
16	תצהיר חתום של מתכנן השלד
17	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
18	רישום הערת אזהרה בהתאם לחוק המקרקעין בדבר הימנעות מעשיית עסקה ביחידות הדיור המיועדות להשכרה והשטחים המשמשים את יחידות הדיור להשכרה (לרבות השטחים המשותפים, החניות והמחסנים)
19	אישור סופי מהרשות לאיכות הסביבה
20	אישור סופי מאגף שפ"ע: 1. הגשת תכנית נטיעות לשלמה דניאל. 2. אישור תכניות סופיות לשצ"פ.
21	אישור סופי של אדריכל העיר לעיצוב אדריכלי ופיתוח נופי בהתאם להערות שנכתבו בחו"ד
22	אישור צחי ויטלזון לתיאום מול צתא"ל
23	הגשת תכנית תנועה מאושרת סופית בתושי"ה
24	אישור סופי של מחלקת הדרכים
25	הצגת כל השטחים למעבר הציבורי ותאום תכנון פנים סופי מול מבני ציבור, לרבות חתימה על כתב התחייבות מול נכסים
26	תנאי להוצאת היתר בניה יהא הריסת המבנים הקיימים. תותר הריסת המבנים בשלבים.

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

מומלץ לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים כמפורט בתאור הבקשה

יש לתקן תוכניות בהתאם לתכנית a ולמפורט בתאור הבקשה

סדר יום לוועדה מתאריך - 25/03/2026 - ז ניסן תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/44
מספר בקשה	<u>2024/0561.00</u>
מספר סידורי	<u>3</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	בית מלון, מגורים, בית מלון
מהות בקשה	מבנה חדש בן 8 קומות למלון של 116 חדרים ולמגורים - 18 יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חברה רסקו ניהול ופיתוח בע"מ רסקו ניהול ופיתוח בע"מ
עורך הבקשה	אדריכל פייגין יואל
מתכנן השלד	הנדסאי כהאן יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

שד וולפסון דוד 1, טלביה/המוגרבים

גוש	חלקה	בשלמות
30028	135	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
779546	תחילת תוקף	23/09/2023	1	מגורים ותיירות	3149

תאור הבקשה

בשכונת טלביה רחוב דוד המלך 26, מבקשים מבנה למלונאות ומגורים מתחם ימקא- כתר דוד בתא שטח 1 על פי תב"ע 779546.

המבנה בן 8 קומות מעל חניון תת"ק קיים, סה"כ 116 חדרי מלון ו18 יח"ד.

מסמכי התכנית:

במקום חלה תכנית בסמכות מחוזית 779546 אשר הופקדה מיום 09.02.2022 ותחילת תוקפה הינו מיום 23.09.2023

סעיף סטייה ניכרת 6.11 לעניין: שימושים ציבוריים, סגירת חורף, גובה הבניה, קווי בניין, מס' קומות,

מרפסות, מיקום שטחי חניה.

נספח בינוי מחייב לעניין גובה המבנה, מס' הקומות, שימושים ציבוריים- מסחריים במפלס קרקע, נסיגה של 2 מ' כלפי החזית הדרום מערבית בבינוי בקומה העליונה, הנמכת מבנה האוורור הקיים.

פרסום :

לא בוצע פרסום לבקשה במסגרת פתיחת התיק.

פירוט הבניה המוצעת :

קומה 2, -3 :

קיימות קומות חניון תת"ק בהיתר 2006/840.3 מוצעת תוספת חללים טכניים בחלל הקומות ע"ח מקומות חניה קיימים בהתאם לאישור מח' הסדרי תנועה.

קומה 1- :

מוצעת קומה תת"ק לשימוש המלון- ספא, משרדים וחללים טכניים.

קומת קרקע :

בקומה מוצע לובי הכניסה למלון, מסעדה ואולם, דרומית מערבית למגרש מוצע לובי הכניסה למורים וחלל למבני ציבור.

בקומה קיימת כניסה לחניון מכיוון רח' לינקולן.

קומה 1-4 :

מוצעות קומות לסוויטות המלון.

קומה 5-6 :

מוצעת קומות מגורים עם 6 יח"ד בכל קומה.

קומה 7 :

מוצעות 6 יח"ד בקומה וחללים שירות ומלתחות לבריכת המלון .

קומת גג

מוצעת בריכה לשימוש המלון

הגישה לקומות מגרעין המדרגות והמעליות המקשר בין כל קומות הבניין לכל שימוש בנפרד.

סה"כ 116 חדרי מלון ו 18 יח"ד

שימושים ציבוריים - סטיה ניכרת

סעיף 6.11.1 " שימושים ציבוריים-מסחריים ימוקמו במפלס קומת הקרקע, שינוי ממיקום זה יהווה סטיה נכרת" מוצע חלל למבני ציבור בקומת הקרקע, לא מוצעים חללים למסחר בבקשה.

סגירת חורף - סטיה ניכרת

סעיף 6.11.2 " סגירת חורף, הוצאת שולחנות וכסאות מחוץ לתחום התכנית בחזית הדרומית, יהוו סטיה נכרת" יירשם כתנאי בהיתר.

גובה הבינוי- סטיה ניכרת

סעיף 6.11.3 " גובה הבניה המירבי כמצוין בנספח הבינוי ובטבלה 5 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת."

מותר ע"פ טבלה 5 : +28.2 מעל הכניסה הקובעת

הערה ו לטבלת השטחים- יותר שינוי של עד 0.5 מ' למעלה או למטה מגבהי הבינוי המצוינים בנספח הבינוי המנחה וממפלס ה 0.00 ~+788

ע"פ נספח הבינוי מותר גובה מעקה מקסימלי : +28.20 = 816.20

סעיף 4.1.2 ד " גמישות לתכנית יותר שינוי של עד 0.5 מ' מהגבהים המצוינים בנספח הבינוי".

מוצע : +28.90 פ.ב. מקסימלי ומעליו מעקה גג מינימלי יש להתאים במסגרת הגמישות המותרת.

קווי בניין - סטיה ניכרת

סעיף 6.11.4 "קוי הבנין המפורטים בתשריט הינם מירביים וכל שינוי יהווה סטיה נכרת".

סעיף 4.1.2 ג' "א. קוי הבנין הינם בהתאם למפורט בתשריט.

ב. קו בנין תת קרקעי הינו עבור שטחי הבניה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע".

נספח בינוי מחייב לעניין נסיגה של 2 מ' כלפי החזית הדרום מערבית בבינוי בקומה העליונה

המוצע מבוקש בתחום קווי הבניין המותרים, הקומות התת"ק מוצעות עד קו בניין אפס, קומות המגורים העליונות מוצעות בנסיגה של 2 מ' - כמותר.

מס' קומות- סטיה ניכרת

סעיף 6.11.5 " מס' הקומות כמצוין בטבלה 5 ובנספח הבינוי הנו מירבי וכל הגדלה תחשב כסטיה ניכרת."

ע"פ טבלה 5 מותר 8 קומות מעל הכניסה למגורים ומלונאות וקומה אחת למבני ציבור ומסחר.

הערה ט' לטבלת השטחים- ניתן להוסיף קומות ושטחי חניה ככל הנדרש כדי לעמוד בתקן חניה.

ע"פ נספח הבינוי מותר 8 קומות מעל הקרקע ו3-4 קומות תת"ק.

מוצעות 8 קומות ע"ג 3-4 קומות תת"ק - כמותר.

סעיף 4.1.2 א' ו' " מתחת למפלס הכניסה יותרו בנוסף שימושים לשרות המלון, כגון חניה, מועדון בריאות, בריכות וכו' ". מוצע כמותר

מרפסות- סטיה ניכרת

סעיף 4.1.2 א'

מרפסות

1. שטחי מרפסות יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5

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

3. שטחי המרפסות אינן ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת

לסגירה, לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.

4. כל סטיה מהוראות אלה תחשב כסטיה ניכרת

ע"פ טבלה 5 מותר לתיירות : 1920 מ"ר מוצע : 1782.32 מ"ר

מגורים : 1150 מ"ר מוצע : 854.33 מ"ר

ניוד שטחים- סטיה ניכרת

הערה ט"ו לטבלת שטחים " המרת שטחי מלונאות לשימושים אחרים תהווה סטיה ניכרת. " לא מוצע ניוד

שטחים בין השימושים.

שימושים- סטיה ניכרת

סעיף 4.1.1 מגדיר שימושים במתחם

מגורים ותיירות.

א. אכסון מלונאי/ תיירות :

1. יותרו שימושי מלונאות ובכלל זה יחידות אירוח, שרותי מלון וכן כל שימוש נלווה אחר ונוסף אשר נועד לשרת את באי בית המלון, לרבות : אולמות לכינוסים, אולמות לאירועים ולשמחות, מועדון בריאות כושר וספורט, בריכת שחייה, ספא, מקוואות, מסעדות, מטבחים, בית כנסת, חניה, והכל בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון מלונות של משרד התיירות על עדכניהם מעת לעת כפי שיהיו תקפים לעת מתן היתר הבניה להקמת בית המלון.

2. שימושים מיוחדים אחרים בתיאום עם משרד התיירות.

ב. מגורים :

1. יותרו שימושי מגורים ושימושים נלווים למגורים לרבות מבואות, לובאים, מועדון דיירים, חדרי פעילות, מועדון בריאות, מתקני ספורט, בריכת שחייה, ספא, משרדי הנהלת הבית, מחסנים, חניה, שירותי כביסה, אחזקה, מגרשי משחקים, מצללות, בריכות נוי, וכיו"ב וכל שימוש משותף אחר.

ג. שטח ציבורי בגודל של כ 100- מ"ר לשימוש ציבורי.

ד. לכל השימושים יותרו שטחי שירות נלווים לרבות : מבואות, לובאים, מחסנים, שירותים ומתקנים טכניים, חדרי מכונות, חניה, חדרי אשפה, חדרי טרנספורמציה וכל שטחי השירות המועילים למלונאות/ תיירות, למגורים וכן כל שטחי שירות הנדרשים על פי החוק ותקנות שהותקנו מכוחו בכל קומות המבנה.

סעיף 4.1.2 א' ז' " קומת הקרקע תשמש לחללים הציבוריים של המלון, לשימושים מסחריים נלווים הפתוחים לציבור ולמבואות המגורים".

הבינוי מוצע בעירוב שימושים למלונאות מגורים ומבני ציבור כאשר המלון נמצא בקומות התחתונות והמגורים בקומות העליונות, שטח למבני צבירו מוצע בקומת הקרקע.

מבנה אוורור קיים

נספח בינוי מחייב לעניין הנמכת מבנה האוורור הקיים- מוצעת הנמכה יש להציג חתך מפורט כולל מידות בהתאם למוצע בנספח

מס' חדרי מלון

סעיף 4.1.2 א' ד' " ניתן יהיה להגדיל את מספר חדרי המלון באישור הועדה המקומית במסגרת היתרי הבניה".

ע"פ טבלה 5 מותר 160 יחידות מלונאיות

הערה 2 לטבלת השטחים- כמות החדרים הינה משוערת וניתן להגדילה או להפחיתה בהתאם לרמת המלון ובהתאם לקריטריונים של משרד התיירות.

מוצעות 116 יח' מלונאיות במסגרת המותר

מס' יח"ד

ע"פ טבלה 5 מותר : 30 יח"ד מוצע 18 יח"ד- במסגרת המותר

מי נגר

סעיף 4.1.2 א' ה' " יש להציע פתרונות לניקוז מי נגר של החצר הפנימית בתיאום המחלקה לאיכות הסביבה" יש להציג תמהיל ניהול מי נגר

חזית פעילה

סעיף 4.1.2 א' ח' " 50% לפחות מהיקף חזית המסחר בקומת הקרקע תהווה חזית פעילה, שקופה" יש להציג סקיצה המוכיחה עמידה בתנאי הסעיף

שימור

סעיף 4.1.2 א' ט' " יישמר מקטע מהחומה ההיסטורית של מגרש הכדורגל, תוך ציון תולדות מגרש הכדורגל בתיאום עם אדריכל העיר ומחלקת שימור. מיקום קטע החומה לשימור יקבע באופן אשר יבטיח

את רציפות ההליכתיות במיקום זה" מוצע מקטע חומה לשימור- יש להציג תביעה בסגול, התקבל אישור מח' שימור ואד' העיר.

מבני ציבור

סעיף 4.1.2 א' י' " ייעוד שטח בגודל של כ- 100 מ"ר בקומת הקרקע, כמסומן בנספח הבינוי המנחה, עבור שימושי חברה תרבות ופנאי. תובטח נגישות מלאה אל השטח הציבורי מהרחוב. מיקומו הסופי של השטח

ייקבע לעת מתן היתר הבניה"

סעיף 4.1.2 א' ו'

א. בשטח המסומן בנספח הבינוי בצבע חום המצוי בקומת הקרקע של הבינוי והיקפו כ- 100 מ"ר יותר שימוש לצרכי ציבור בלבד.

ב. שטח זה מיועד גם להפקעה ע"י הרשות המקומית, ייוחד לרשות המקומית ויירשם ע"ש הרשות המקומית במסגרת רישום בית משותף ויחולו עליו הוראות סעיף 6 להלן.

ג. לעת היתר הבניה תותר גמישות במיקום השטחים הציבוריים לצורך התאמה לתכנון המפורט לביצוע.

ד. יש לתאם את השימוש של שטח זה עם מחלקת מדיניות תכנון.

ה. יש לקבוע אופן רישום השטחים הציבוריים בתאום עם אגף נכסים.

מוצע חלל למבני צבירו בשטח 100 מ"ר בחלקו הדרום מערבי של המגרש כאשר הגישה אליו הינה מרח' גיורג' וושינגטון בשונה מנסח הבינוי במסגרת הגמישות המותרת, התקבל אישור מח' מבני ציבור לתכנון המוצע יידרש לקבל אישור מח' מדיניות תכנון כתנאי לקבלת היתר.

גג

סעיף 4.1.2 א' " לא תותר הבלטה של מערכות טכניות מעבר לגובה מעקה הגג התיקני. הצבת אלמנטי הסתרה מעבר לגובה המעקה הבינוי בתיאום עם מהנדס העיר. גובה פיר חדרי מדרגות והממ"מים לא יעלו מעל גובה המעקה הבינוי. " מוצע תכנון גג שטוח ואחיד ללא הבלטות והסרת מערכות כמותר, התקבל אישור אד' העיר לתכנון המוצע.

הריסות

סעיף 4.1.2 ב'

א. הגדר המסומנת בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה.

ב. תנאי לאכלוס יהא הריסת הגדר המסומנת להריסה. יירשם כתנאי בהיתר

חלק הבינוי הקיים מסומן להריסה ע"ג תכנית הפיתוח יש לדייק ולהציע את כל הגדר הקיימת להריסה פרט למקטע שימור בהתאם למוצע בתשריט.

זיקת הנאה

סעיף 4.2.2 א' " תינתן זכות מעבר להולכי רגל במפלס פני הקרקע כמסומן בתשריט" יש לסמן זיקת הנאה ע"ג תכנית הפיתוח בהתאם למוצע בתשריט.

שטחי בניה

תיירות

עיקרי ע"ק מותר 6300 מ"ר מוצע: 6271.66? מ"ר נותרו: 28.34 מ"ר

שרות ע"ק מותר: 1700 מ"ר ע"ק מוצע: 1053.37? מ"ר נותרו: 646.63 ? מ"ר

עיקרי ת"ק מותר 1340 מ"ר מוצע: 882.14? מ"ר נותרו: 457.86 ? מ"ר

הערה 1 לטבלת השטחים- שטחי השירות מתחת למפלס הכניסה הקובעת הינם בנויים בפועל, ומשרתים את כלל השימושים העיליים-מלונאות ומגורים.

שרות ת"ק מותר: 7000 מ"ר ע"ק מוצע: 4923.78? מ"ר נותרו: 2,076.22 ? מ"ר

מגורים

עיקרי ע"ק מותר 3300 מ"ר מוצע: 3289.86? מ"ר נותרו: 28.34 מ"ר

שרות ע"ק מותר: 1000 מ"ר ע"ק מוצע: 26.73? מ"ר נותרו: 973.27 ? מ"ר

מבני ציבור עיקרי ע"ק מותר: 100 מ"ר מוצע: 100.30 מ"ר

הערה 4 לטבלת השטחים- ניתן להשתמש בשטחים עיקריים כשטחי שירות..

הערות לטבלה:

א. ניתן להעביר שטחים עיקריים ושטחי שירות מעל לכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת.

ב. ניתן יהיה להשתמש בשטחים עיקריים כשטחי שירות.

ג. שטחי מעברי המילוט יחושבו במסגרת שטחי השרות.

ד. ניתן להמיר שטחי מגורים למלונאות.

טו. המרת שטחי מלונאות לשימושים אחרים תהווה סטייה נכרת.

תכסית

הערה ה' לטבלת השטחים- תותר תכסית בינוי תת קרקעית בשיעור של 100%- הקומות התת"ק מוצעות בתכסית עד 97% במסגרת המותר.

מפלס כניסה

ע"פ נספח הבינוי +788.00 = 0.00 מוצע כמותר.

בינוי ופיתוח

סעיף 6.3

א. מתקן האכסון המלונאי יבנה בהתאם לתקנים הפיזיים לסיווג ותכנון מתקני אכסון מלונאי

של משרד התיירות, התקפים באותה העת.

ב. תכנית הבינוי, לרבות ההפרדה בין השימושים השונים תתואם מראש עם אדריכלית משרד

התיירות. יידרש לקבל אישור משי' התיירות כתנאי לקבלת היתר

ג. לא יותרו סגירת חורף, גידור היקפי או הצבת מתקנים ותשתיות בחזית הדרומית של התכנית. יירשם כתנאי בהיתר

חניה

הערה י"ג לטבלה 5- " שטחי החניה יהיו תת קרקעיים במלואם בלבד. כל סטיה מהוראה זו תחשב סטיה ניכרת" – קיים חניון בקומות תת"ק 2, 3- כמותר.

סעיף 6.4

א. החניה תהיה תת קרקעית כמצוין בנספח הבינוי ונספח התנועה.

ב. מספר מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.

ג. עפ"י תקן החניה הארצי, רשות הרישוי רשאית לקבוע את מקום החניה לאוטובוסים ברחוב

או בחניה ייחודית לכך. לא התקבלה התייחסות מח' הסדרי תנועה לעניין חניית אוטובוסים

זיקת הנאה למעבר רכב

סעיף 6.4 ד' " השטח המסומן בקווקו סגול בנספח התנועה ישמש כזיקת הנאה לציבור לצורכי מעבר של כלי רכב לחניון."

זיקות הנאה יש לסמן בהתאם למוצע בתשריט.

מחסנים

מוצעים מחסנים בקומות הע"ק – יש לבטלם אין להציע מחסנים ע"ק

ככלל, הדרישה היא לתכנן מחסן עבור כל יח"ד, סה"כ 18 מחסנים כמספר יח"ד יש להציע מחסנים בתת"ק.

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 "רסקו ניהול ופיקוח" במסגרת פתיחת התיק.

מידע קודם

מתאריך	
18/03/2026	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.
17/03/2026	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 779546 תחילת תוקף : 23/09/2023 ייעוד הקרקע : מגורים ותיירות בשכונת טלביה רחוב דוד המלך 26, מבקשים מבנה למלונאות ומגורים מתחם ימקא- כתר דוד בתא שטח 1 על פי תב"ע

779546.		
המבנה בן 8 קומות מעל חניון תת"ק קיים , סה"כ 116 חדרי מלון ו18 יח"ד.		
בכללותה הבקשה תואמת להוראות התכנית ואין מניעה לאשרה בכפוף לשינויים ובתנאים.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	4
	תשלום אגרת בניה	5
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	6
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	7
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	8
	אישור משרד הבריאות	9
	אישור שירותי הכבאות	10
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	11
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	12
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח	13
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	14
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	15
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	16
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	17
	נוהל בקרה הנדסי - נדחה לשלב זה באישור יואל שבת	18
	אישור משרד התיירות בדבר התאמת התכנון של המבנה המלונאי לתקנים הפיזיים של משרד התיירות על עדכוניהם מעת לעת.	19
	יש לתאם את השימוש של שטח זה עם מחלקת מדיניות תכנון	20
	אישור המחלקה לנגישות לצורת החיבור של המגרש המיועד לבניה אל המרחב הציבורי.- תכנון מפורט של דרכים להולכי רגל, והכל בתיאום עם המחלקה לנגישות בעיריית י-ם.	21
	רישום זיקת הנאה להבטחת זכות מעבר לחצר המשק המשותפת	22
	אישור סופי מח' מבני ציבור	23

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

המלצת המחלקה היא לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 25/03/2026 - ז ניסן תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/44
מספר בקשה	<u>2018/0591.07</u>
מספר סידורי	<u>4</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוכנית שינויים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים + מסחר
מהות בקשה	היתר שינויים - שינוי קומה 3 במפלס 52.9 לקומה מרקמית, תוספת שטחים ומחסנים ותוספת 5 יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	הפטריארך היווני של ירושלים הפטריארך היווני של ירושלים
עורך הבקשה	אדריכל קולקר אמיר
מתכנן השלד	מעדי מואב
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

בית חנינה בין דרך אלספדי ודרך רמאללה ,
בשכונת בית חנינה בירושלים - גוש 31509
חלקה 2

גוש	חלקה	בשלמות
31509	2	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
103994	תחילת תוקף	26/09/2015			
103994	תחילת תוקף	26/09/2015			
1195569	תחילת תוקף	16/11/2024			
1195569	תחילת תוקף	16/11/2024			
619676	תחילת תוקף	21/11/2020			
619676	תחילת תוקף	21/11/2020			
955161	תחילת תוקף	15/06/2022			

תאור הבקשה

בשכונת בית חנינה, בתא שטח 101 המיועד למגורים, מסחר ותעסוקה, מבוקש היתר שינויים עבור בניינים מס' 6+7+8.

הבקשה כוללת שינוי הקומה השלישית במפלס +9.52 לקומה מרקמית, לרבות תוספת שטחים עבור 5 יח"ד וכן מחסנים בקומה 4-.

סה"כ לאחר השינוי : 154 יח"ד.

היתר הבנייה המקורי הופק בתיק מס' 2018/591.05

בתא שטח 101 קיימים היתרים נוספים עבור בניינים מס' 4+5 :

היתר מקורי : תיק מס' 2018/591.00

היתר שינויים : תיק מס' 2018/591.03

היתר חפירה : תיק מס' 2018/591.01

מסמכי התכנית :

במקום חלה תב"ע מס' 1195569, תחילת תוקפה מיום 29/10/2024

מטרת התכנית : הגדלת שטחי בניה למסחר ולתעסוקה לתא שטח מס' 103 ובנוסף שטח של 5% מן השטחים המוספים בתכנית זו לשימוש הציבור.

התכנית קובעת הוראות בניה חדשות בתא שטח זה

התכנית קובעת שטחי שירות תת קרקעיים לבניית מתקן חשמל בתא שטח מס' 101. כן קובעת התכנית תוספת שטחי שירות לבניית מחסנים לדירות בתא שטח מס' 101 בתת קרקע

התכנית כוללת תקנון, נספחים ותשריטים.

תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 101-0103994 ו- 101-619676 ממשיכות לחול.

*התכנית כפופה לתכנית מס' 955161.

פרסום :

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות.

פירוט השינויים המוצעים

קומת מרתף 4-

מתוכננת הקמת קומת מרתף חדשה המיועדת לשטחי אחסנה.

קומת מרתף 2-

מתוכנן ביטול מחסנים והסבתם לשטחי חניה, לטובת תוספת של חמש יח"ד.

בסה"כ מוצעות 6 חניות.

קומה 3

מתוכנן שינוי הקומה השלישית לקומה מרקמית, לרבות הוספת 5 יח"ד.

קומה 4

מרפסת גג.

סטיה נכרת:

עפ"י הוראות התכנית, סעיף 6.5 :

"מספר הקומות המירבי, קווי הבנין, שלביות הביצוע וניוד שטחי הבניה בין השימושים הינם מחייבים. סטיה מהם תיחשב כסטיה ניכרת"

ראי/ה התייחסות לסעיפי סטייה ניכרת כמפורט בסעיפים הרלוונטיים : מס' קומות, קווי בנין, שלביות הביצוע ושטחי הבניה.

קווי בנין

הבחינה נערכה לפי תיק מידע מס' 2024/6680.00 בתאריך 28/10/2024 ע"י המחלקה למידע תכנוני.

עפ"י מחלקת מידע תכנוני :

תכנית 1195569 משנה חלקית את התב"עות הבאות : לתא שטח 101 תב"ע 955161 לשני התאים יחד : 101+103 619676 וכן 103994. לכן זכויות הבניה מצטברות מכל התכניות הללו בהתאם לשינוי שבכל תב"ע"

עפ"י תכנית 103994, סעיף 4.1.2 :

" 9.1 קו הבנין בבניינים 6-8 הינו עבור בנוי עד קומה 5

9.2 קו בנין עילי : עבור קומות 6-12.."

מוצעת הסבת קומת המגדלים לקומה מרקמית בקומה השלישית, בהתאם לקווי הבניין המותרים.

חריגת המרפסת בחזית המזרחית, אינה ניתנת לאישור מאחר ומדובר בסטייה ניכרת מקווי הבניין- לפיכך, יש לצמצם למותר.

יודגש כי תכנית 955161, סעיף 4.1.2 א אינו מתיר חריגה מקווי בניין למרפסות כאשר המרחק מגבול המגרש קטן מ-4 מ'.

המרפסת המוצעת מתוכננת עד לגבול המגרש, ולכן הסעיף אינו מאפשר את החריגה ויש לצמצם למותר.

מספר קומות

עפ"י טבלת זכויות והוראות בניה-

מס' הקומות המותר מעל הכניסה הקובעת : 12.

מתחת לכניסה הקובעת : 4.

הבקשה מציעה הוספת קומת מרתף בקומה 4- עבור שטחי אחסנה, וכן שינויים בקומה 3 + הכוללים הסבת קומת מגדלים לקומה מרקמית נוספת- בהתאם למותר.

גבהים

לא מבוקשים שינויים בגובה הבנייה.

מספר יח"ד

עפ"י תכנית 103994, סעיף 5 :

מס' יח"ד המותר בתא שטח 101 הינו 250 יח"ד.

בתא שטח 101 מבוקשים 5 בניינים :

עפ"י ההיתר המקורי, תיק מס' 18/591.5 אושרו סה"כ 149 יח"ד.

במסגרת הבקשה הנוכחית, מבוקשת תוספת של 5 יח"ד נוספות בקומה 3+, כך שסך יח"ד עומד על 154 יח"ד

עפ"י היתר בתיק מס' 2018/591.03 - אושרו סה"כ 94 יח"ד.

סה"כ מבוקשות בתא שטח 101 - 248 יח"ד. בחמישה בניינים - בהתאם למותר .

שטחי בניה

עפ"י הוראות התכנית, טבלת זכויות והוראות בניה :

תא שטח 101, גודל המגרש : 8188 מ"ר.

מעל הכניסה הקובעת

-שטח עיקרי מותר : 22684 מ"ר.

-שטח שירות מותר : 8220 מ"ר.

-שטח עיקרי למרפסות : 2500 מ"ר.

מתחת לכניסה הקובעת

-שטח שירות מותר : 14780 מ"ר.

היתרים קיימים עבור 5 הבניינים בתא שטח 101 :

בניינים מס' 4-5 , היתר שינויים בתיק מס' 2018/591.3

סך השטחים שאושרו :

שטח עיקרי : 9056.45 מ"ר

שטח עיקרי למרפסות : 809.91 מ"ר.

שירות מעל הקרקע : 4414.52 מ"ר .

שירות מתחת לפני הקרקע : 4973.18.

בניינים מס' 6-8, היתר מקורי בתיק מס' 2018/591.5

סך השטחים שאושרו :

שטח עיקרי : 12638.75 מ"ר.

שטח עיקרי למרפסות : 1559.83 מ"ר.

שטח שירות מעל הקרקע : 4348.77 מ"ר.

שטח שירות מתחת לפני הקרקע : 7966.84 מ"ר.

כעת מבוקשים שינויים עבור היתר שהופק בתיק מס' 2018/591.5

להלן פירוט השטחים המוצעים והקיימים עפ"י טבלת חישובי השטחים בהרמוניקה :

מעל הכניסה הקובעת

-שטח עיקרי מוצע : 886.33 מ"ר.

מתוכם, שטח עיקרי מוצע למרפסות : 92.31 מ"ר.

-שטח עיקרי קיים : 13189.27 מ"ר.

מתוכם, שטח עיקרי קיים למרפסות : 1546.41 מ"ר.

-סה"כ שטח עיקרי : 14658.22 מ"ר. מתוכם 1638.72 מ"ר שטח עיקרי למרפסות.

דהיינו, סה"כ שטח עיקרי ללא המפרסות : 13019.5 מ"ר.

סה"כ שטח עיקרי בתא שטח 101 :

$$22,075.95 = 13019.5 + 9056.45$$

יתרת שטחים : 22-68422075.95=608.05 מ"ר.

שטחים אלו נידו עבור שטחי שירות מעל הקרקע.

-שטח שירות מוצע: 119.29 מ"ר.

-שטח שירות קיים: 4289.11 מ"ר.

-סה"כ שטח שירות: 4408.40 מ"ר.

סה"כ שטח שירות בתא שטח 101 :

$$8822.92 = 4414.52 + 4408.40$$

יתרת שטחים בחריגה - 8220 - 8822.92 = 602.92 מ"ר.

השטחים החורגים מהמותר נידו מסך השטחים שנותרו במסגרת השטחים העיקריים- כמותר.

לפיכך, נותרה יתרה בסך של 5.13 מ"ר לשטח העיקרי.

מתחת לכניסה הקובעת

-שטח שירות מוצע: 1820.81 מ"ר.

-שטח שירות קיים: 7811.16 מ"ר.

-סה"כ שטח שירות: 9631.97 מ"ר.

סה"כ שטח שירות בתא שטח 101 :

$$14605.15 = 9631.97 + 4973.18$$

יתרת שטחים לניצול - 14780 - 14605.15 = 174.85 מ"ר.

מרפסות

הבקשה כוללת הוספת 5 יח"ד בקומה מס' 3, כאשר בחלק מהדירות המוצעות בקומה מתוכננות שתי מרפסות.

עפ"י תכנית 619676, סעיף 4.1.2 א :

"א': "תותר תוספת 10 מ"ר שטח עיקרי עבור מרפסת מקורה לכל דירה."

ד': תיאסר הקמת מרפסת זיז נוספת לא מקורה ליח"ד."

לאחר בדיקה, נמצא כי בדירות בהן מוצעות שתי מרפסות, שטח המרפסות הכולל עולה על 10 מ"ר. לפיכך, יש לתכנן בהתאם למותר- עד 10 מ"ר.

חניה

בקומה 2- מתוכננת ביטול מחסנים והסבתם לשטחי חניה, לטובת תוספת חמש יח"ד.

סה"כ מוצעות 6 חניות.

התקבל אישור מהמחלקה להסדרי תנועה ביום 29/10/2025 :

"אין התנגדות לתכנית מוצע 6 מ"ר עבור 5 יח"ד חדשות קיימות 175 מ"ר עבור 149 יח"ד קיימות ו22 מ"ר עבור 495 מ"ר מסחר עפ"י היתר מאושר מס' 2018/0591.05 סה"כ מוצע 203 מ"ר עבור מגורים ומסחר בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי תנאי לטופס 4 - אישור רשות תמרור יועץ תנועה - אינג' אייל קראוס"

מחסנים

מוצעת קומת מחסנים בקומה 4-,

מעיון בתכנית עולה כי מתוכננים 139 מחסנים, בעוד שהבניינים כוללים 154 יח"ד.

יש להציג תכנון מחסנים עבור כל יחידת דיור בהתאם לנהלי המחלקה.

זיקת הנאה

עפ"י סעיף 4.2.2 א': " סימון מהתשריט : זכות מעבר למעבר רגלי 1. השטח המסומן כשטח ובו זיקת מעבר לציבור ישמש למעבר הולכי רגל ולכניסות לשטחים המיועדים לשימוש הציבור, לרבות חצר גן ילדים, ללא מגבלה כלשהי."

יש לסמן ע"ג תכנית הפיתוח ומפת המדידה זיקת הנאה בהתאם למחלקת מידע תכנוני.

תכנית בינוי

עפ"י סעיף 4.2.2 ב': " 1. בקומת החניון העליונה יותר להמיר שטח שירות לשטח עיקרי בכפוף להתקדמות

בתכנית הרכבת הקלה (הקו החום) 2. הכניסה לשטחי המסחר תיבנה במפלס רציף עם פני המדרכה. תישמר רציפות מפלסי המסחר לאורך המדרכה הצמודה לבנינים הפונים לדרך רמאללה וביר נבאללה. תיאסר בניית מדרגות ו/או כל שינוי ברציפות פני המדרכה ובכניסות מן המדרכה לשטחי המסחר 3. גגות הקומות התת קרקעיות ללא בינוי יתוכננו לנטיעת בתי גידול לעצים בוגרים בעומק של 1.5 מ' אדמה מעל שכבות איטום וניקוז"

זיקת הנאה סימון מהתשריט: זכות מעבר למעבר רגלי 1. השטח המסומן כשטח ובו זיקת מעבר לציבור ישמש למעבר הולכי רגל ולכניסות לשטחים המיועדים לשימוש הציבור, לרבות חצר גן ילדים, ללא מגבלה כלשהי.

קירוי

בחזית המזרחית מוצע אלמנט הצללה, פתוח היקפית וללא קירות סגורים, עבור המרפסת המוצעת בקומה השלישית.

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

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

לפיכך, יש לציין את סוג חומר המתוכנן עבור הקירוי המוצע.

ככל והקירוי מבטון, המרפסת תחושב כשטח עיקרי למרפסות- עד 10 מ"ר.

אם מדובר בפרגולה כהגדרת החוק- יש לציין במלל את סוג החומר.

שלביות ביצוע

לפי סעיף 7.1:

"היתר בניה בתא שטח 103 עבור 6 קומות ראשונות ושטחי ציבור, לא תותר בניה בשלבים"- לא רלוונטי לבקשה זו.

"תנאי למתן תעודת גמר למגורים במגרש 101 יהיה מתן היתר בניה לשטחי המסחר והתעסוקה לבינוי של 6 קומות, לרבות השטחים הציבוריים המבונים, במגרש 10" – נוסף כתנאי במערכת.

תנאים טרם דיון:

איכות הסביבה

התקבל אישור מתאריך 22/01/2026

"ההרמוניקה שנבדקה היא ההרמוניקה שהוגשה ברישוי בתאריך 26/05/2025."

מחלקת תברואה

התקבל אישור בתאריך 28/10/2025 -
"תוספת 5 יח"ד

פתרון האשפה זהה לתיק 2018/591.5 (2 דחסניות 8 קו"ב ומכבש קרטונים) "

הסדרי תנועה

התקבל אישור בתאריך 29/10/2025 –

" אין התנגדות לתכנית מוצע 6 מ"ח עבור 5 יח"ד חדשות קיימות 175 מ"ח עבור 149 יח"ד קיימות ו221 מ"ח עבור 495 מ"ר מסחר עפ"י היתר מאושר מס' 2018/0591.05 סה"כ מוצע 203 מ"ח עבור מגורים ומסחר בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי תנאי לטופס 4 - אישור רשות תמרור יועץ תנועה"

בעלויות

בעל הזכות בנכס – הפטריאך היווני של ירושלים.

התקבלה הרמוניקה חתומה מעו"ד סני חורי, מיופה הכוח.

מידע קודם

מתאריך	
18/03/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	יש לתקן את התכנית בהתאם לתיאור הבקשה ועפ"י הערות בהרמוניקה a.
18/03/2026	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 955161 תחילת תוקף : 15/06/2022 ייעוד הקרקע : בשכונת בית חנינא, בתא שטח 101 המיועד למגורים, מסחר ותעסוקה, מבוקש היתר שינויים עבור בניינים מס' 6+7+8. הבקשה כוללת שינוי הקומה השלישית במפלס +9.52 לקומה מרקמית, לרבות הוספת שטחים עבור 5 יח"ד וכן מחסנים בקומה 4-. סה"כ לאחר השינוי : 154 יח"ד. היתר הבנייה המקורי הופק בתיק מס' 2018/591.05 בתא שטח 101 קיימים היתרים נוספים עבור בניינים מס' 4+5 : היתר מקורי : תיק מס' 2018/591.00 היתר שינויים : תיק מס' 2018/591.03 היתר חפירה : 2018/591.01 מסמכי התכנית : במקום חלה תב"ע מס' 1195569, תחילת תוקפה מיום 29/10/2024 מטרת התכנית : הגדלת שטחי בניה למסחר ולתעסוקה לתא שטח מס' 103 ובנוסף שטח של 5% מן השטחים המוספים בתכנית זו לשימוש הציבור. התכנית קובעת הוראות בניה חדשות בתא שטח זה התכנית קובעת שטחי שירות תת קרקעיים לבניית מתקן חשמל בתא שטח מס' 101. כן קובעת התכנית תוספת שטחי שירות לבניית מחסנים לדירות בתא שטח מס' 101 בתת קרקע התכנית כוללת תקנון, נספחים ותשריטים.		
--	--	--

תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 101-0103994 ו- 101-619676 ממשיכות לחול. *התכנית כפופה לתכנית מס' 955161. פרסום: במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות. בכללותה הבקשה תואמת להוראות התכנית ולנספחיה. אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים כמפורט בתאור הבקשה יש לתקן תוכניות בהתאם לתכנית a		
--	--	--

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	אישור שירותי הכבאות	4
	אישור משרד הבריאות	5
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	6
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	7
	תשלום אגרת בניה	8
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	9
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	10
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	11
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	12
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	13
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	14
	תנאי להפצת הבקשה לגורמים קבלת אישור אדריכל העיר	15

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

יש לתקן את התכנית בהתאם לתיאור הבקשה ועפ"י הערות בהרמוניקה a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 25/03/2026 - ז ניסן תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/44
מספר בקשה	<u>2017/0451.03</u>
מספר סידורי	<u>5</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	חידוש היתר
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	חידוש היתר מספר 117627 לבקשה מספר 17/451
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גילת ציון (ע"ר)
עורך הבקשה	טל שלום
מתכנן השלד	מהנדס גוטמן יעקב
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

גילה מורדות גילה- גילת ציון- מגרש 100

גוש	חלקה	בשלמות
30962	53	כן
30962	54	לא
30962	55	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
13157	תחילת תוקף	16/11/2012	100	מגורים ג	1590

תאור הבקשה

בתאריך 30/10/22 הופק היתר לבנין חדש למגורים סה"כ 35 יח"ד וחניון משותף עבור מגרשים 100-102

תמו 3 שנים מיום הוצאת ההיתר וטרם הסתיימו העבודות

מידע קודם

מתאריך	
19/03/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לחדש היתר בניה בתנאים
לחדש את היתר הבניה ל-3 שנים נוספות עד לתאריך 30.10.2028	
17/03/2026	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 13157 תחילת תוקף : 16/11/2012 ייעוד הקרקע: מגורים ג ע"פ סעיף 59 סעיף 60 לתקנות התכנון והבניה ניתן להאריך את תוקפו של ההיתר ל-3 שנים נוספות		
--	--	--

המלצת האגף
לחדש היתר בניה בתנאים

לחדש את היתר הבניה ל-3 שנים נוספות עד לתאריך 30.10.2028

סדר יום לוועדה מתאריך - 25/03/2026 - ז ניסן תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/44
מספר בקשה	<u>2017/0453.02</u>
מספר סידורי	<u>6</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	חידוש היתר
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	חידוש היתר מס 117628 לבקשה מספר 17/453
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גילת ציון (ע"ר)
עורך הבקשה	טל שלום
מתכנן השלד	מהנדס גוטמן יעקב
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

גילה מורדות גילה- גילת ציון- מגרש 101

גוש	חלקה	בשלמות
30962	54	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
13157	תחילת תוקף	16/11/2012	101	מגורים ג	1737

תאור הבקשה

בתאריך 30/10/22 הופק היתר לבנין חדש למגורים סה"כ 38 יח"ד

תמו 3 שנים מיום הוצאת ההיתר וטרם הסתיימו העבודות

מידע קודם

מתאריך	
19/03/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לחדש היתר בניה בתנאים
17/03/2026	חוות דעת תכנונית
	חוות דעת תכנונית

לחדש את היתר הבניה ל-3 שנים נוספות עד לתאריך 30.10.2028

מס' תכנית שחלה בחלקה : 13157 תחילת תוקף : 16/11/2012 ייעוד הקרקע : מגורים ג ע"פ סעיף 59 סעיף 60 לתקנות התכנון והבניה ניתן להאריך את תוקפו של ההיתר ל-3 שנים נוספות		
---	--	--

המלצת האגף
לחדש היתר בניה בתנאים

לחדש את היתר הבניה ל-3 שנים נוספות עד לתאריך 30.10.2028

סדר יום לוועדה מתאריך - 25/03/2026 - ז ניסן תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/44
מספר בקשה	<u>2017/0454.02</u>
מספר סידורי	<u>7</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	חידוש היתר
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	חידוש היתר מס 117629 לבקשה מספר 17/0454
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גילת ציון (ע"ר)
עורך הבקשה	טל שלום
מתכנן השלד	מהנדס גוטמן יעקב
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

גילה מורדות גילה- גילת ציון- מגרש 102

גוש	חלקה	בשלמות
30962	55	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
13157	תחילת תוקף	16/11/2012	102	מגורים ג	2543

תאור הבקשה

בתאריך 30/10/22 הופק היתר לבנין חדש סה"כ 42 יח"ד.

תמו 3 שנים מיום הוצאת ההיתר וטרם הסתיימו העבודות

מידע קודם

מתאריך	
19/03/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לחדש היתר בניה בתנאים
17/03/2026	חוות דעת תכנונית
	חוות דעת תכנונית

מס' תכנית שחלה בחלקה : 13157 תחילת תוקף : 16/11/2012 ייעוד הקרקע : מגורים ג ע"פ סעיף 59 סעיף 60 לתקנות התכנון והבניה ניתן להאריך את תוקפו של היתר ל-3 שנים נוספות		
--	--	--

המלצת האגף
לחדש היתר בניה בתנאים

לחדש את היתר הבניה ל-3 שנים נוספות עד לתאריך 30.10.2028

סדר יום לוועדה מתאריך - 25/03/2026 - ז ניסן תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/44
מספר בקשה	<u>1990/0264.02</u>
מספר סידורי	<u>8</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	חפירה ומילוי
שימוש עיקרי	בנין ציבורי, בנין ציבורי
מהות בקשה	עבודות חפירה עבור מבנה לישיבה
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	עמותת לב אהרון לחינוך בארץ ובתפוצות
עורך הבקשה	אדריכל קטורזה יצחק
מתכנן השלד	סויסה גבריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

הקבלן 38, הר נוף

גוש	חלקה	בשלמות
30333	46	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
0966ב	תחילת תוקף	14/07/1977			
0966ב	תחילת תוקף	14/07/1977			
0966ב	תחילת תוקף	14/07/1977			
0966ג	תחילת תוקף	18/09/1980			
3028	תחילת תוקף	30/06/1983			
3808	תחילת תוקף	31/05/1989			

תאור הבקשה

בשכונת הר נוף, רחוב הקבלן 38 בתא שטח 1 על פי תב"ע 1434042. מבקשים היתר לחפירה ודיפון עבור ישיבת לב אהרון.

תיק הבניין 1990/264.1 נפתח ונבדק בבקרה מרחבית.

מסמכי התב"ע

תכנית 1434042 הופקדה בתאריך 21.09.2025 ותחילת תוקפה מיום 26.11.2025

התכנית כוללת תקנון תשריט ונספחים.

נספח בינוי מחייב לעניין הכניסה האחורית בקומה 5 בצד מערב ישירות מהשצ"פ הגובל.

המפלס ייקבע בהתאמה למפלסי הפיתוח הסופיים.

פרסום

לא פורסמו הקלות במסגרת פתיחת התיק,

עומק החפירה

ע"פ טבלה 5 מותר 2 קומות מתחת לכניסה הקובעת.

ע"פ נספח הבינוי מוצעות 2 קומות תת"ק עד למפלס $-8.00 = +768.00$

מוצעת חפירה בתא שטח 1 - עד מפלס $+767.00$ המהווה את קומה 2- במסגרת המותר

מיקום/ קווי בניין

הערה 2 לטבלת השטחים- קווי הבניין בתכנית יהיו כמסומן בתשריט.

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

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

רצפה ראשונה

לא מוצעת רצפה ראשונה בבקשה.

נפח החפירה

מוצע נפח חפירה 9600 מ"ק

הריסה

מוצע נפח חפירה 9600 מ"ק

דיפון וכלונסאות

בבקשה מוצגים עוגנים וכלונסאות – העוגנים חודרים לחלקות דרך ולמגרש שכן 47, יידרש לקבל אישור בגין חדירת העוגנים או להסירם מהבקשה וכן אישור מח' נכסים ומח' דרכים לחדירת העוגנים לתחום דרך.

פרטים

בבקשה מוצגים פרטי דיפון וכלונסאות.

שלביות ביצוע

סעיף 7.1. מימוש הבנייה- תותר בניית מבנה לכל תא שטח בנפרד, ובלבד שהבנייה של כל הבניין תבוצע בהינף אחד.

בעלויות

התקבלה חתימת הבעלים "עמותת לב אהרון" ע"ג הבקשה.

מידע קודם

מתאריך	
18/03/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
18/03/2026	חוות דעת תכנונית
	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3808 תחילת תוקף : 31/05/1989 ייעוד הקרקע : בשכונת הר נוף, רחוב הקבלן 38 בתא שטח 1 על פי תב"ע 1434042. מבקשים היתר לחפירה ודיפון עבור ישיבת לב אהרון. תיק הבניין 1990/264.1 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
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	7
	אישור משרד הבריאות	8
	כתב התחייבות לגבי עוגנים שחודרים לכבישים	9
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	10
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	11

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

סדר יום לוועדה מתאריך - 25/03/2026 - ז ניסן תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/44
מספר בקשה	<u>1996/0112.01</u>
מספר סידורי	<u>9</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בנייה בחזית, ממ"ד בעורף ומרפסות זיז.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	קליין משה ברוך
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות מילר אשר
מתכנן השלד	הנדסאי תמייב אילי יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	38

כתובת האתר

זכרון יעקב 12, רוממה

גוש	חלקה	בשלמות
30234	53	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
4066	תחילת תוקף	15/08/1991			
5/03/02	תחילת תוקף	14/08/1975			
63438	תחילת תוקף	08/10/2016			
643783	תחילת תוקף	24/08/2019			
8164	תחילת תוקף	13/05/2005			

תאור הבקשה

נתוני מספרי היתרים קודמים בחלקה :

עפ"י נתוני המערכת, בחלקה הנידונה הופקו היתרים כדלהלן :

- ביום 02.08.2022 עבור "בניית מרפסת, תוספות בנייה" בתיק רישוי מספר. 1995/994.08

- ביום 26.05.2019 עבור "תוספות בנייה" בתיק רישוי מספר. 1995/994.07

מהות הבקשה :

הבקשה מוצעת ברחוב זכרון יעקב, 12 שבשכונת רוממה. גוש : 30234 , חלקה : 53.
מדובר במבנה טורי קיים, בן 5 קומות מעל קומת מחסנים חלקית. בעל 8 כניסות וגג שטוח.

במסגרת הבקשה מוצעת תוספות הבאות :

התוספות בנויות בשטח כך שעתה מדובר בהכשרת מצב קיים - הכשרת עבירה.
- במפלס +2.80 עבור יח"ד מספר 34 מוצעת הרחבת בנייה. ההרחבה כוללת ממ"ד ומרפסת זיז לחזית דרומית מערבית, אחורית וכן מרפסת זיז לחזית צפונית מזרחית, קדמית.
- במפלס +11.20 עבור יח"ד מספר 40 מוצעת הרחבת בנייה. ההרחבה כוללת ממ"ד לחזית דרומית מערבית, אחורית וכן מרפסת זיז לחזית צפונית מזרחית, קדמית.

במסגרת הבקשה לא צוינו הקלות.

תום מועד הגשת התנגדויות : 26.12.2024 עפ"י נתוני המערכת, לבקשה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 53 משלוח הודעות לפי תקנה 36, בוצע באחריות ובמסגרת דסק שירות הלקוחות, במעמד פתיחת התיק.

מידע קודם

מתאריך	
12/03/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
05/03/2026	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 8164

תחילת תוקף : 13/05/2005 ייעוד הקרקע : דברי הסבר : - בתאריך 02/02/2025 נידונה הבקשה ברשות רישוי ובה הוחלט לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון. - בתאריך 22/02/2026 הושלמו התנאים והוגשה תוכנית מתוקנת עפ"י החלטת הוועדה. נספח בינוי : מיקום חדר ממ"ד במפלס +2.78 הוחלף במיקומו עם החדר הצמוד לו. על עורך הבקשה למקם ממ"ד במפלס +2.78 כפי המותר עפ"י נספח במדויק - בתכנית המתוקנת שהוגשה לבחינה נוספת עורך הבקשה שינה את מיקום הממ"ש כפי המותר עפ"י נספח הבינוי – כנדרש. שטחי בניה : עורך הבקשה נדרש בחישוב המרפסת המקורה בקומה א' מפלס +2.80 במניין שטח עיקרי ייעודי למרפסות הניתן מכח התב"ע מכאן כי מוצע שטח עיקרי נוסף בבקשה. ש. עיקרי מוצע בבקשה : בסך של 45.56 מ"ר. המוצע תואם במדויק את נספח הבינוי. בקרה הנדסית : בבדיקת המערכת לא נמצא ביצוע נוהל בקרה הנדסית. טרם דיון חוזר ימציא עורך הבקשה אישור בדבר ביצוע נוהל בקרה הנדסית – התקבל אישור נוהל בקרה הנדסית בתאריך 27/01/2026 ע"י יצחק למעי – כנדרש.		
--	--	--

הערות גרפיות : יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג תכנית a - בתכנית המתוקנת שהוגשה לבחינה נוספת עורך הבקשה תיקן כפי המסומן ע"ג תכנית a – כנדרש.		
נספח בינוי : מיקום חדר ממ"ד במפלס +2.78. הוחלף במיקומו עם החדר הצמוד לו. על עורך הבקשה למקם ממ"ד במפלס +2.78 כפי המותר עפ"י נספח במדויק. בקרה הנדסית : בבדיקת המערכת לא נמצא ביצוע נוהל בקרה הנדסית. טרם דיון חוזר ימציא עורך הבקשה אישור בדבר ביצוע נוהל בקרה הנדסית. הערות גרפיות : יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג תכנית a.	02/02/2025	דיון ברשות הרישוי : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון
נספח בינוי : מיקום חדר ממ"ד במפלס +2.78. הוחלף במיקומו עם החדר הצמוד לו. על עורך הבקשה למקם ממ"ד במפלס +2.78 כפי המותר עפ"י נספח במדויק. בקרה הנדסית :	19/01/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

בבדיקת המערכת לא נמצא ביצוע נוהל בקרה הנדסית. טרם דיון חוזר ימציא עורך הבקשה אישור בדבר ביצוע נוהל בקרה הנדסית. הערות גרפיות : יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 643783 תחילת תוקף : 24/08/2019 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : - תכנית 643783 תחילת תוקף 2019/08/24. - תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת סעיף סטייה ניכרת 4.1.2 ב' לעניינים הבאים : גובה בנייה מרבי. קווי הבניין. הוראות סעיף שלביות ביצוע. נספח בינוי : התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת נספח בינוי מפורט, מחייב	16/01/2025	חוות דעת תכנונית

חלקית. מחייב לעניינים המהווים סטיה ניכרת. המוצע מבוקש כפי נספח הבינוי במדויק למעט : מיקום חדר ממ"ד במפלס +2.78. (הוחלף במיקומו עם החדר הצמוד) על עורך הבקשה למקם ממ"ד במפלס +2.78 כפי המותר עפ"י נספח במדויק. שלביות ביצוע : התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת סעיף שלביות ביצוע 7.1 (1): "תוספות הבנייה המוצעות בתכנית זו תיבנינה בהינף אחד לכל עמודה. לא תותר הקמתן בשלבים." יצוין, סעיף זה אף מהווה סטיה ניכרת מהוראות תכנית. מדובר בהכשרת מצב קיים - הכשרת עבירה. המוצע עומד בדרישת הסעיף לעניין שלביות ביצוע. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 2023/09/21 ע"י המח' למידע תכנוני. להלן ממצאי הבדיקה : המוצע מבוקש בתוך תחום קווי בניין מאושרים. שטחי בניה : מבוקשות הרחבות בנייה וכן מרפסות זיז התואמות בגודלן ובשטחן לנספח הבינוי במדויק. יצוין, במפלס +2.78 הוחלף הממ"ד במיקומו עם החדר הצמוד, המותר עפ"י נספח. עורך הבקשה נדרש בהתאמה לנספח. מוצעות תוספות בנייה כמפורט להלן : עיקרי בשטח של 39.86 במ"ר. שירות בשטח של 20.46 מ"ר מרפסות זיז שאינן מקורות בשטח של 9.90 מ"ר. מרפסת זיז מקורה בשטח של 5.70 מ"ר.		
--	--	--

ממ"ד מוצע : מוצעים 2 ממ"דים כפי נספח בינוי. במפלס +2.78 יתאים עורך הבקשה את מיקום הממ"ד. בקרה הנדסית : עפ"י סעיף 4.1.2 ה' (ה') לתקנון תכנית 643783 : "היתר לתוספות הבנייה לבניין הקיים, מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה, לפי הוראות תקן ישראלי, ת"י 413. בבדיקת המערכת לא נמצא ביצוע נוהל בקרה הנדסית. טרם דיון חוזר ימציא עורך הבקשה אישור בדבר ביצוע נוהל בקרה הנדסית. חו"ד אדריכלית : המוצע בבקשה הנידונה מבוקש כפי נספח בינוי מאושר. הערות גרפיות : יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת, לבקשה לא התקבלו התנגדויות.		
---	--	--

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

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

המלצת האגף
לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

סדר יום לוועדה מתאריך - 25/03/2026 - ז ניסן תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/44
מספר בקשה	<u>2024/0476.00</u>
מספר סידורי	<u>10</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	בנין ציבורי לא לרווח, משרדים, בנין ציבורי, דרכים/תחנות
מהות בקשה	מרכז מבקרים הפוקולרה בהר ציון, ירושלים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חברה פוקולרה אופרה דה מריה
עורך הבקשה	אדריכל שיפמן נתן גלית
מתכנן השלד	מהנדס בנואליד אלי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

מלכי צדק 0 , עיר דוד

גוש	חלקה	בשלמות
30126	7	לא
30126	6	לא
30126	5	לא
30126	4	לא
30126	3	לא
30126	2	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
197210	תחילת תוקף	31/10/2016			
197210	תחילת תוקף	31/10/2016			
197210	תחילת תוקף	31/10/2016			
197210	תחילת תוקף	31/10/2016			
197210	תחילת תוקף	31/10/2016			
197210	תחילת תוקף	31/10/2016			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

עפ"י נתוני המערכת לא נמצאו היתרי בניה אחורניים רלוונטיים

מהות הבקשה :

מצב קיים : מדובר בבניית בניין 2 קומות וכן חדר מדרגות עולה לגג ברחוב מלכי צדק, בשכונת עיר דוד גוש : 30126 , חלקה : 10

מצב מוצע :

קומה תחתונה , מפלס -4.50 :

מוצע קומה עבור מרכז מבקרים הכוללת אודיטוריום וממ"מ

קומה עליונה , מפלס +0.00 :

מוצע קומה שניה עבור מרכז מבקרים הכוות אודיטוריום מקומה למטה

קומה עליה לגג , מפלס +4.50 :

מוצע חדר מדרגות ומבואה הכוללת מעלית

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

לא בוצע פרסום כלל

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 10.

לא בוצע פרסום כלל

מידע קודם

מתאריך	
15/03/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :
	שטחי בניה :

על עורך הבקשה לחשב את שטחי הבניה כנדרש ולוודא שאכן השטחים עומדים במותר תכסית : על עורך הבקשה להציג חישוב ע"ג ההרמוניקה של התכסית המותרת חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 197210 תחילת תוקף : 31/10/2016 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 197210 תחילת תוקף 31/10/2016 גן לאומי תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : עפ"י סעיף 4.1(ז) : " 1. כל סטייה מהוראות התוכנית הנוגעות לשימושים , לגובה הבניה המירבי , מספר הקומות , קווי הבניין והסדרי תנועה תחשב לסטייה נכרת. תתאפשר גמישות של עד מטר במפלס הכניסה הקובעת המצוין בנספח הבינוי 2. לא תותר הגבהה של מפלסי הגגות המצוינים בנספח הבינוי. סטייה ה מהוראה זו, תיחשב כסטייה ניכרת. 3. זיקות ההנאה	15/03/2026	חוות דעת תכנונית

והמעבר בתחום התכנית, הינן מחייבות וכל שינוי בענייני ייחשב כסטייה ניכרת מהוראות התכנית " (ראה סעיף קווי בניין) נספח בינוי : בתכנית חל נספח בינוי בקנ"מ 1:100 מחייב חלקית לעניין גובה , מפלסי גגות ומפלסי פיתוח. המוצע בבקשה תואם את הנספח לעניינים גובה , מפלסי גגות , ומפלסי פיתוח. שלביות ביצוע : סעיף 7.1 : 1. משרדים , חדרי סמינרים , קפטריות וחנות שירותים ופיתוח שטח צמוד – השלמת מעטפת המבנה , ביצוע פיתוח השטח באגף המיועד לאודיטוריום בהינף אחד 2. בניית האודיטוריום ושטחי שירות נילוויים – קבלת אישור גמר בניה בטופס 4 ביחס לשלב מס' 1 קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 27/08/2023 ע"י המח' למידע תכנוני כאשר לא נמצאו חריגות מקווי בניין המאושרים אך ישנם מדרגות פיתוח החורגות מקווי הבניין אך גובהם אינו עולה על 1.5 המותרים בבניה במרווח שטחי בניה : ש.עיקרי : מעל הכניסה הקובעת : מותר עפ"י תב"ע : 598.2 מ"ר מוצע בבקשה : 559.77 מ"ר > 598.2 מ"ר המותרים עפ"י התוכנית מתחת הכניסה הקובעת :		
--	--	--

מותר עפ"י התב"ע : 463 מ"ר מוצע בבקשה : 460.81 מ"ר > 463 מ"ר המותרים עפ"י התוכנית ש. שירות : מעל הכניסה הקובעת : מותר עפ"י תב"ע : 18.1 מ"ר מוצע בבקשה : 18.1 מ"ר המותרים עפ"י התוכנית מתחת הכניסה הקובעת : מותר עפ"י התב"ע : 98.3 מ"ר מוצע בבקשה : 98.24 מ"ר > 98.3 מ"ר מתחת הכניסה הקובעת בבחינת הבקשה נראה כי שטחי הבניה המוצעים עומדים במותר כאשר שטחי הבניה לא חושבו כנדרש – על עורך הבקשה לחשב את שטחי הבניה כנדרש ולוודא שאכן השטחים עומדים במותר מס' קומות : מותר לפי תב"ע : 2 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת הכניסה הקובעת מוצע בבקשה : 2 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת הכניסה הקובעת כמותר כאשר מעל הנכיסה הקובעת קומה אחת מיועדת לעליה לגג גובה בניה : מותר עפ"י התב"ע : 9.5 מטר מוצע בבקשה : גובה בניין של 8.25 מטר מהכניסה הקובעת כמותר תכסית : מותר עפ"י התב"ע : 6.5% משטח החלקה בבחינת הבקשה נראה כי לא הוצג חישוב של תכסית הבניה ע"ג ההרמוניקה – על עורך הבקשה להציג חישוב ע"ג ההרמוניקה		
---	--	--

של התכסית המותרת אישור אדריכל העיר : התקבל חוות דעת מאדריכל העיר בתאריך 2024/476.00 אישור שימור : התקבל אישור מתאריך 16/02/2025 ע"י פוני שחור אישור מחלקת שפ"ע : התקבל אישור ממחלקת שפ"ע בתאריך 05/08/2025 ע"י ענבל כהנה אישור מחלקת תברואה : התקבל אישור מחלקת תברואה בתאריך 05/03/2025 ע"י שני מזרחי אישור מחלקת הסדרי תנועה : התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה בתאריך 12/01/2025 ע"י גאולה שעיו אישור איכות הסביבה : התקבל אישור מחלקת איכות הסביבה ביום 11.01.2026 ע"י גב' שירה אדלר. חוות דעת אדריכלית : מוצע בבקשה בינוי תואם בכללותו את נספח הבינוי כאשר יש לחשב את סך שטחי הבניה כנדרש ולהציג בשטחי שירות חדרים בגובה של 2.20 מטר וכן יש להציג תכנית בניה ע"ג ההרמוניקה כמו"כ יש להמציא אישור איכות הסביבה כתנאי להפניה גורמים - 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
	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
	1. הגשת ערבות בנקאית בסך 76,956 ש"ח עבור שימור העצים	14
	2. הגשת ערבות בנקאית נוספת בסך 8,991 ש"ח עבור פיצוי נופי	15
	3. הגשת תכנית נטיעות לשלמה דניאל	16
	תנאי לתעודת גמר - אישור רשות תמרור לתכנית.	17
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	18
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	19
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	20

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

שטחי בניה :

על עורך הבקשה לחשב את שטחי הבניה כנדרש ולוודא שאכן השטחים עומדים במותר

תכסית :

על עורך הבקשה להציג חישוב ע"ג ההרמוניקה של התכסית המותרת

חוות דעת אדריכלית :

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 25/03/2026 - ז ניסן תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/44
מספר בקשה	<u>2022/0554.01</u>
מספר סידורי	<u>11</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, בנית מחסן/מחסנים, התקנת מעלית פנימית, ממ"ד, עבודות הריסה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת קומה ושימוש בחלל גג רעפים עבור הרחבת יח"ד קיימת תוך שימור המבנה הקיים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	הוריקן התחדשות יזמות ובניה בע"מ
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות הדר יעל
מתכנן השלד	ביטון אריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

שערי חסד 19, נחלאות, שערי חסד

גוש	חלקה	בשלמות
30039	75	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2138	תחילת תוקף	24/02/1977			
2138א	תחילת תוקף	16/11/1984			
2138ב	תחילת תוקף	05/04/1992			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

עפ"י נתוני המערכת לא נמצאו היתרים רלוונטיים במערכת.

מהות הבקשה :

מדובר במבנה קיים בן 2 קומות וקומה בחלל גג הרעפים מעל הכניסה הקובעת וקומה מתחת הכניסה הקובעת המשמש למגורים ברחוב: נחלת צדוק 11 שכונת שערי חסד גוש: 00413 חלקה 15.

מצב מוצע :

קומת מרתף מפלס -2.80 :

מוצע ממ"ד חלל טכני וח.הסקה ומחסן

קומת קרקע מפלס +0.00 :

מוצע הרחבה בכניסה הדירה הקיימת

וכן שינויים בפיתוח שטח הכולל מיקום המדרגות

קומה א' מפלס +4.18 :

מוצע תוספת קומה כהרחבה ליח"ד קיימת

וכן מוצע מרפסת זיז מקורה חלקית

קומת חלל גג הרעפים, מפלס +7.28 :

מוצע שימוש בחלל גג הרעפים כהרחבה ליח"ד

מוצעות 2 מרפסות זיז לא מקורות

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה לא פורסמו ההקלות כלל

ולא בוצע תהליך פרסום היות והבעלים הינו יחיד

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 75, לא בוצע הליך פרסומי כלל היות והבעלים הינו יחיד

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

מידע קודם

מתאריך	
16/03/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר בתנאים חלק מהבקשה
	לאשר בתנאים חלק מהבקשה :

ניתן לאשר את הבינוי המוצע בקומת הקרקע, בקומה א' וגג הרעפים. לא ניתן לאשר את קומת המסד/מרתף מאחר ואינה קיימת כלל, מגדילה את אחוזי הבניה ומס' הקומות (במיקום הממ"ד) דבר המהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית. שטחי בניה : בינוי בקומת הקרקע, חזית צפונית – בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה מראה בקומת הקרקע כולה כקיימת במניין השטחים כאשר מציע הריסת קיר שימור בחלק הצפוני, לא נמצא היתר בניה להרחבת החלק הצפוני אשר עורך הבקשה יכול לבקשה מכח תכנית 2138 א' סעיף 7(ח) – על עורך הבקשה לחשב שטח זה כשטח עיקרי מוצע או לחילופין להוכיח בפני הצוות המקצועי היתר בניה. לעניין מספר קומות – מוצע תוספת קומת מסד/מרתף כאשר אין כלל קומה זו מעבר למותר, יצירת קומת מסד/מרתף עבור שטחי שירות מגדילה את אחוזי הבניה התורים דבר המהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית לעניין זכויות הבניה – על עורך הבקשה להסיר את קומת מרתף המוצעת מהבקשה. מספר קומות : לעניין קומת המרתף – בבדיקת הצוות המקצועי עם מחלקת השימור באם קיימת קומת מסד/מרתף לבניין המוצע, נמצא כי אין קיר מסד כלל ואף לא קומת מסד/מרתף קיימת. לא נמצא תיעוד בעבר לקומת מרתף/מסד. כעת, מוצע הקמת קומת מסד/מרתף מלאה לפונקציות שירות, הקמת קומה זו מייצרת זכויות בניה כאשר התבע מדברת על זכויות בניה נפחיות. בנוסף, בחלק של הממ"ד המוצע ככל ונעביר חתך נמצא כי מדובר ב-3 קומות וגג רעפים, הגדלת מס' הקומות מהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית. הגדלת זכויות בניה ומס' הקומות מהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית – על עורך הבקשה להסיר את קומת מרתף המוצעת מהבקשה. ממדי"ם : על עורך הבקשה להראות פתרון מיגוני בקומת הקרקע הקיימת		
---	--	--

או בקומה א' המוצעת. מרפסות זיז : קומת חלל גג הרעפים, מפלס +7.28 : מוצעות 2 מרפסות זיז כל אחת בשטח של 1.60 מ"ר בעומק של 1.00 מטר וברוחב של 1.60 מטר לא מקורות כאשר היציאה למרפסות מתוך קוקיות בקומת הגג כאשר עפ"י אישור מחלקת שימור יש להסיר מרפסות אלו היות "ומרפסות אלו עומדות בסתירה הן לצורניות המוקבלת בשכונה כולה והן לנספח התב"ע הקיימת" וע"כ - על עורך הבקשה להסיר את המרפסות מהבקשה עפ"י דרישת שימור או לחילופין לפרסם הקלה על בינוי בשונה מנספח בינוי. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : ב2138 תחילת תוקף : 05/04/1992 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : *תוכנית 2138 ג' תחילת תוקף 24/03/2000 אזור מגורים 3 מיוחד. *תוכנית 2138 ב' תחילת תוקף 05/04/1992 אזור מגורים 3 מיוחד.	16/03/2026	חוות דעת תכנונית

*תוכנית 2138א' תחילת תוקף 16/11/1984 אזור מגורים 3 מיוחד. *תכנית 2138 תחילת תוקף 24/02/1977 אזור מגורים 3 מיוחד. *כפיפות לתכנית מתאר 62. *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: עפ"י תב"ע 3182ב סעיף 7: "תוספת קומה או תוספת גובה בניה, הקטנת מרווחים, הגדלת אחוזי בניה תראה כסטיה נכרת" המוצע בבקשה מהווה סטיה נכרת בתוספת קומות היות וקומת המרתף מהווה חריגה מקומת המרתף - ראה סעיף קומת מרתף נספח בינוי: התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת נספחי בינוי מס' 1 (פרטים), ונספח מס' 2 אשר הינם שותקים דהיינו מחייבים. לעניין גובה קומות, מדלפות, מדרגות חיצוניות ומרפסות זיז עפ"י נספח מס' 1 ראה פירוט בסעיפים מטה. שלביות ביצוע: בתכניות הנ"ל אין סעיף שלביות ביצוע. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 23/01/2025 ע"י המח' למידע תכנוני. ולא נמצא חריגות מקווי הבניין המאושרים שטחי בניה: עפ"י תב"ע 2138 סעיף 7(ב): זכויות הבנייה בכל חלקה תהיינה פועל יוצא של כל התנאים והמגבלות האמורים בתוכנית בקשר לבינוי ובעקרי פועל יוצא של מספר הקומות וגובהן. תכנית 2138א' סעיף 7(ח) "תותר תוספת בניה בקומת הקרקע ובקומה העליונה למרחב של 4 מ' ברוטו מקסימום מפני הקיר		
--	--	--

החיצוני של קיר האבן המקורית". קיים בבקשה: 82.50 מ"ר (עיקרי). מוצע בבקשה: 167.96 מ"ר (עיקרי + שירות). לעניין הבינוי בקומת הקרקע, חזית צפונית – בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה מראה בקומת הקרקע כולה כקיימת במניין השטחים כאשר מציע הריסת קיר שימור בחלק הצפוני, לא נמצא היתר בניה להרחבת החלק הצפוני אשר עורך הבקשה יכול לבקשה מכח תכנית 2138 א' סעיף 7(ח) – על עורך הבקשה לחשב שטח זה כשטח עיקרי מוצע או לחילופין להוכיח בפני הצוות המקצועי היתר בניה. לעניין מספר קומות – מוצע תוספת קומת מסד/מרתף כאשר אין כלל קומה זו מעבר למותר, יצירת קומת מסד/מרתף עבור שטחי שירות מגדילה את אחוזי הבניה התורים דבר המהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית לעניין זכויות הבניה – על עורך הבקשה להסיר את קומת מרתף המוצעת מהבקשה. מספר קומות: מותר עפ"י תב"ע 2138 ב : עפ"י סעיף 8 (ב)(1)(א): " מספר הקומות המירבי בכל בניין יהיה 2 קומות וגג רעפים -יותר שימוש בחלל גג רעפים למגורים". עפ"י סעיף 8(ב)(1): "על אף האמור בפיסקה (א), בבניין שבו קיים קיר חיצוני של מסד גלוי מעל מפלס הקרקע שגובהו אינו פוחת מ- 1.50 מטר ממפלס הקרקע החיצוני הסמוך לבניין, תותר בשטח המסד בניה למגורים בכפוף לתנאים הבאים: מידת האורך של המסד לא תעלה על 8.00 מטר ולרוחב המסד הקיים הגובה הפנימי של המסד לא יעלה על 2.70 מטר מרצפת המסד ועד לתחתית תקרת המסד עיצוב הפתחים יהיה תואם את צורת הפתחים הקיימים שטח המסד ישמש למגורים שטח המסד ישמש כשטח בלתי נפרד מיחידת המגורים שמעלה ולא תותר יחידת מגורים נפרדת". מס' קומות קיים: קומת קרקע קיימת. מוצע בבקשה:		
--	--	--

- שימוש בקומת המרתף. - תוספת קומה ושימוש בחלל גג רעפים למגורים. לעניין קומת המרתף – בבדיקת הצוות המקצועי עם מחלקת השימור באם קיימת קומת מסד/מרתף לבניין המוצע, נמצא כי אין קיר מסד כלל ואף לא קומת מסד/מרתף קיימת. לא נמצא תיעוד בעבר לקומת מרתף/מסד. כעת, מוצע הקמת קומת מסד/מרתף מלאה לפונקציות שירות, הקמת קומה זו מייצרת זכויות בניה כאשר התבע מדברת על זכויות בניה נפחיות. בנוסף, בחלק של הממ"ד המוצע ככל ונעביר חתך נמצא כי מדובר ב-3 קומות וגג רעפים, הגדלת מס' הקומות מהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית. הגדלת זכויות בניה ומס' הקומות מהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית – על עורך הבקשה להסיר את קומת מרתף המוצעת מהבקשה. גובה קומות: מותר עפ"י התב"ע 2138ב, עפ"י סעיף 8(2)א: "גובה קומה קיימת לא יחול שינוי". (ב) "גובה קומה א', הקומה אשר מעל הקומה הקיימת לא יעלה על 2.70 מהרצפה ועד לתקרה" (ג) "גובה של קומת גג הרעפים לא יעלה על 3.20 מטר (נטו) מהרצפה עליית הגג עד לפסגה המרכזית העליונה של תקרת גג הרעפים המשופע" מוצע בבקשה: קומה א' מפלס +4.18: מוצע תוספת קומה בגובה של 2.70 מטר מרצפת הקומה עד לתקרת חלל גג הרעפים קומת חלל גג הרעפים, מפלס +7.28: מוצעת תוספת חלל גג הרעפים בגובה של 3.20 מטר מרצפת עליית הגג עד לפסגה המרכזית העליונה של תקרת גג הרעפים עפ"י הוראות התוכנית כפי המופיע בנספח הבינוי חלל גג הרעפים: מותר עפ"י התב"ע, עפ"י סעיף 8(3)א: (א) בקומת גג		
---	--	--

הרעפים תותר בניה של קיר חיצוני בגובה של יעלה על 1.2 מטר מעל מפלס רצפת התקרה של הקומה הראשונה, בכפוף לכך שגובה של קומת גג הרעפים לא יעלה על הגובה שנקבע בסעיף לעיל (ב) בבניין שבו קיימות 2 קומות היינו קומה קיימת + קומה א' לא תותר הקמה של קומה נוספת אלא קומת גג רעפים בלבד מוצע בבקשה : קומת חלל גג הרעפים, מפלס +7.28 : מוצע שימוש בחלל הגג הרעפים כתוספת קומה כאשר הקירות החיצוניים הינם 1.20 מטר מעל תקרת קומה א' המוצעת כחלק מהדירה מתחת מס' יח"ד : מותר עפ"י תב"ע 2138 סעיף 8 (4) : כל בניין לרבות תוספת הבניה על כל מפלסיהן ישמשו שתי יחידות דיור כדלקמן (א) קומת המסד תהיה חלק בלתי נפרד מהקומה שמעליה כדירת מגורים אחת והמעבר מקומת המסד לקומה שמעליה יהיה באמצעות מדרגות פנימיות בלבד (ב) קומת גג הרעפים תהא חלק בלתי נפרד מהקומה שמתחתיה כדירת מגורים אחת והמעבר מקומת הגג לקומה שמתחתיה יהיה באמצעות מדרגות פנימיות בלבד מוצע בבקשה : הגדלת קומת המרתף וכן תוספת קומה א' ושימוש בחלל גג הרעפים למגורים כאשר המדרגות הן פנימיות דהיינו שלא מוצע בבקשה תוספת יח"ד כלל. ממדי"ם : מוצע ממ"ד בקומת המרתף בשטח של 9 מ"ר כאשר אין קומת מסד כלל, קומה זו אינה ניתנת לאישור מאחר ומהווה הגדלת אחוזי בניה ואף בחלק של הממ"ד תוספת קומה המהווה סטיה ניכרת למס' הקומות – על עורך הבקשה להראות פתרון מיגוני בקומת הקרקע הקיימת או בקומה א' המוצעת. מרפסות זיז : קומה א' מפלס +4.18 : מוצע מרפסת זיז מקורה חלקית בשטח של 5.29 מ"ר בעומק של	
--	--

1.00 מקיר הבניין המקורי כאשר עפ"י תב"ע 2138 סעיף 7(ה) : תותר בניית מרפסות באם אינן חורגות יוצר ממטר אחד ברוטו מקיר החזית הקדמית של הבית המקורי המרפסת מוצעת עפ"י התב"ע כמותר. קומת חלל גג הרעפים, מפלס +7.28 : מוצעות 2 מרפסות זיז כל אחת בשטח של 1.60 מ"ר בעומק של 1.00 מטר וברוחב של 1.60 מטר לא מקורות כאשר היציאה למרפסות מתוך קוקיות בקומת הגג כאשר עפ"י אישור מחלקת שימור יש להסיר מרפסות אלו היות "ומרפסות אלו עומדות בסתירה הן לצורניות המוקבלת בשכונה כולה והן לנספח התב"ע הקיימת" וע"כ - על עורך הבקשה להסיר את המרפסות מהבקשה עפ"י דרישת שימור או לחילופין לפרסם הקלה על בינוי בשונה מנספח בינוי אישור שימור : התקבל אישור שימור בתאריך 10/12/2025 ע"י פוני שחר. חוות דעת אדריכלית : הבינוי המוצע בבקשה מקומת הקרקע ועד לקומת הגג תואם את התב"ע החלה, אך קומת המסד/מרתף המועת מגדילה את זכויות הבניה ומס' הקומות (במיקום הממ"ד) דבר המהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית. בנוסף, עורך הבקשה נדרש לחשב את החלק הצפוני בקומת הקרקע במניין שטח עיקרי מוצע וא להוכיח היתר עברו ואף להציע את הפתרון מיגוני בקומת בקרקע או בקומה א' - על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות.		
--	--	--

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

4	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
5	תשלום אגרת בניה
6	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים
7	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
8	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
9	אישור שירותי הכבאות
10	תצהיר חתום של עורך הבקשה
11	תצהיר חתום של מתכנן השלד
12	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
13	שפ"ע - הגשת ערבות בנקאית בסך 42,159 ₪ עבור שימור העצים.
14	שפ"ע - הגשת ערבות בנקאית נוספת בסך 25,132 ₪ עבור פיצוי נופי.
15	שפ"ע - הגשת תכנית נטיעות לשלמה דניאל.

המלצת האגף לאשר בתנאים חלק מהבקשה

לאשר בתנאים חלק מהבקשה :

ניתן לאשר את הבינוי המוצע בקומת הקרקע, בקומה א' וגג הרעפים.

לא ניתן לאשר את קומת המסד/מרתף מאחר ואינה קיימת כלל, מגדילה את אחוזי הבניה ומס' הקומות (במיקום הממ"ד) דבר המהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית.

שטחי בניה :

בינוי בקומת הקרקע, חזית צפונית –

בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה מראה בקומת הקרקע כולה כקיימת במניין השטחים כאשר מציע הריסת קיר שימור בחלק הצפוני, לא נמצא היתר בניה להרחבת החלק הצפוני אשר עורך הבקשה יכול לבקשה מכח תכנית 2138א' סעיף 7(ח) – על עורך הבקשה לחשב שטח זה כשטח עיקרי מוצע או לחילופין להוכיח בפני הצוות המקצועי היתר בניה.

לעניין מספר קומות –

מוצע תוספת קומת מסד/מרתף כאשר אין כלל קומה זו מעבר למותר, יצירת קומת מסד/מרתף עבור שטחי שירות מגדילה את אחוזי הבניה התורים דבר המהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית לעניין זכויות הבניה – על עורך הבקשה להסיר את קומת מרתף המוצעת מהבקשה.

מספר קומות :

לעניין קומת המרתף –

בבדיקת הצוות המקצועי עם מחלקת השימור באם קיימת קומת מסד/מרתף לבניין המוצע, נמצא כי אין קיר מסד כלל ואף לא קומת מסד/מרתף קיימת. לא נמצא תיעוד בעבר לקומת מרתף/מסד.

כעת, מוצע הקמת קומת מסד/מרתף מלאה לפונקציות שירות, הקמת קומה זו מייצרת זכויות בניה כאשר התבע מדברת על זכויות בניה נפחיות.

בנוסף, בחלק של הממ"ד המוצע ככל ונעביר חתך נמצא כי מדובר ב-3 קומות וגג רעפים, הגדלת מס' הקומות מהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית.

הגדלת זכויות בניה ומס' הקומות מהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית – על עורך הבקשה להסיר את קומת מרתף המוצעת מהבקשה.

ממדי"ם :

על עורך הבקשה להראות פתרון מיווני בקומת הקרקע הקיימת או בקומה א' המוצעת.

מרפסות זיז :

קומת חלל גג הרעפים, מפלס +7.28 :

מוצעות 2 מרפסות זיז כל אחת בשטח של 1.60 מ"ר בעומק של 1.00 מטר וברוחב של 1.60 מטר לא מקורות כאשר היציאה למרפסות מתוך קוקיות בקומת הגג כאשר עפ"י אישור מחלקת שימור יש להסיר מרפסות אלו היות "מרפסות אלו עומדות בסתירה הן לצורניות המוקבלת בשכונה כולה והן לנספח התב"ע הקיימת" וע"כ - על עורך הבקשה להסיר את המרפסות מהבקשה עפ"י דרישת שימור או לחילופין לפרסם הקלה על בינוי בשונה מנספח בינוי.

חוות דעת אדריכלית :

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 25/03/2026 - ז ניסן תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/44
מספר בקשה	<u>2026/0059.00</u>
מספר סידורי	<u>12</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה, תוספת ממ"ד.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	זנטי אלון
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות חכמון תמר
מתכנן השלד	איש רן שמואל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	22

כתובת האתר

דוד ניב 18, פסגת זאב

גוש	חלקה	בשלמות
31338	36	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1155928	תחילת תוקף	31/05/2025			
33398ב	תחילת תוקף	26/11/1990			
5/53/08	תחילת תוקף	02/05/1997			
9098	תחילת תוקף	19/12/2008			

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

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

מהות הבקשה:

מצב קיים: בניין למגורים בן 6 קומות מעל קומת חניה וגג רעפים ברחוב דוד ניב 18 בשכונת פסגת זאב, גוש: 31338. חלקה: 36.

מצב מוצע :

קומת קרקע מפלס +0.00 :

חזית דרומית :

מוצע תוספת בניה הכולל ממ"ד עבור משפחת זנטי.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

תום מועד התנגדויות היה נכון ליום 12.03.2026 ולפי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 36.

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

ולפי נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות לבקשה.

מידע קודם

מתאריך	
22/03/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים : שטחי בניה : על עורך הבקשה להציע את תוספת הבניה על עמודים כמצוין בנספח הבינוי במדויק. חוות דעת אדריכלית : לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.
22/03/2026	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה :

9098 תחילת תוקף : 19/12/2008 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : * 1155928 תחילת תוקף 31/05/2025, מגורים ג'. * תקנות חוק תכנון ובניה. סטייה ניכרת : עפ"י תב"ע סעיף 4.1.2 (ז') : גובה הבנייה המירבי ומספר הקומות המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת ומס' יחידות הדיור המירבי. נספח בינוי : בתכנית הנ"ל חל נספח בינוי מנחה למעט מס' יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מירביים וקווי בניין מירביים. תואם נספח ומוצע בבקשה : קומת קרקע מפלס +0.00 : חזית דרומית : מוצע תוספת בניה הכולל ממ"ד. שלביות ביצוע : עפ"י תב"ע סעיף 7.1 : 1. תוספות הבנייה המוצעות בתכנית וכן תוספות הבנייה שאושרו בתכנית 9098 יבנו בשלבים באופן שכל שתי יחידות דיור הצמודות לחדר מדרגות משותף תיבנינה בהינף אחד, מלמטה כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כלשהיא, ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד או ראשונה ושניה בלבד וכד') יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה		
---	--	--

2. הבניה המוצעת בתכנית זו עבור דירות 14 ו 15 בקומות ג' ו-ד' תיבנה כל עמודה ללא תלות ביתר תוספות הבניה בבניין. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 29/12/2025, בבחינת הבקשה לא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. שטחי בניה : מותר לפי תב"ע: עבור מגרש זה מכח תכנית 1155928 סך כולל של 4,204.17 מ"ר שטח מירבי. מוצע בבקשה : שטח עיקרי בסך של 26.13 מ"ר ו- 13.36 מ"ר שטח שירות עבור ממ"ד. בבחינת נמצא כי עורך הבקשה אינו מחשב את כל שטחי הבניה הקיימים בתכנית. אך בבחינת הבקשה נראה על פניו כי המוצע עומד במותר היות ומידות התוספות המוצעות תואמות במדויק לנספח הבינוי בנוסף נמצא כי עורך הבקשה מציע את התוספת עם קירות יורדים ולא כמוצע בנספח הבינוי על עמודים לכן – על עורך הבקשה להציע את תוספת הבניה על עמודים כמצוין בנספח הבינוי במדויק. ממ"ד : מוצע בבקשה : קומת קרקע מפלס +0.00 : חזית דרומית - מוצעת ממ"ד בשטח של 9 מ"ר + עובי קירות. בבחינה נמצא כי הממ"ד המוצע הינו תואם את נספח הבינוי - אין מניעה לאשר. אישור שימור : לא רלוונטי. אישור הסדרי תנועה : לא רלוונטי.		
---	--	--

אישור איכות הסביבה : עפ"י נתוני המערכת התקבל אישור מאיכות הסביבה מיום 16/03/26 מאת אדלר שירה. אישור שפ"ע : עפ"י נתוני המערכת התקבל אישור ממחלקת שפ"ע מיום 17/02/26 מאת כהנה ענבל. בקרה הנדסית : לא רלוונטי, אין דרישה בתב"ע. חוות דעת אדריכלית : לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
---	--	--

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

שטחי בניה :

על עורך הבקשה להציע את תוספת הבניה על עמודים כמצוין בנספח הבינוי במדויק.

חוות דעת אדריכלית :

לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 25/03/2026 - ז ניסן תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/44
מספר בקשה	<u>2018/0054.07</u>
מספר סידורי	<u>13</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה תואמת תבע
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	וילנר ישעיה דוד
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות ווייס שושנה
מתכנן השלד	סירוקה יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	56

כתובת האתר

מנחת יצחק 20, רוממה

גוש	חלקה	בשלמות
30079	172	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1065739	תחילת תוקף	22/06/2024			
3813	תחילת תוקף	07/05/1990			
ג3813	תחילת תוקף	01/04/1996			
85076	תחילת תוקף	01/10/2016			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

ע"פ נתוני המערכת לא נמצאו היתרי בניה רלוונטיים במערכת .

מהות הבקשה :

מדובר במבנה קיים בן 7 קומות מעל כניסה קובעת המשמש למגורים, ברחוב: מנחת יצחק 20 בשכונת רוממה גוש: 30079 חלקה: 172

מצב מוצע :

קומת ד', מפלס: +11.76 חזית מזרחית - מוצע בינוי כתוספת ל - 2 יח"ד קיימות חזית מערבית - מוצע בינוי כתוספת ל - 2 יח"ד קיימות ומרפסות זיז .

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות .

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 03/04/2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 172

הבקשה תואמת נספח בינוי ולכן לא נדרשת ברוב קנייני.

הליך פרסום לפי תקנה 36 בוצע באחריות ובמסגרת דסק שרות הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

על פי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
23/03/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים : הבקשה מאושרת בכפוף לשינויים ובתנאים עפ"י תוכנית מתוקנת שהוגשה בכפוף לחתימות פוזיביות למעטפות המוצעות עפ"י התנאים להלן : שלביות ביצוע (לפי תכנית 1065739) : ע"מ שיהא ניתן לאפשר את הבינוי בחזית המערבית לכיוון שביל החלב עבור יח"ד 5 ו-6 עפ"י התב"ע - עורך הבקשה נדרש בהצגת מעטפת לקומות א', ב' ו-ג' בהם מוצעות מעטפות יש להמציא חתימה פוזיבית כתנאי להפניה לגורמים.

יתר הדברים אשר אושרו בוועדה הקודמת עבור יח"ד 5 ו-6 בחזית המזרחית נשארים בעינם עפ"י החלטת הוועדה. הריסות: על עורך הבקשה להציג כל בינוי קיים שלגביו לא נמצא היתר בצהוב "להריסה לא בהיתר זה" לציין מס' היתר עבורו. בקרה הנדסית: על עורך הבקשה להמציא טופס הצהרת מהנדס מעודכן הכולל ציון מס' ההיתר לפני 1980.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 85076 תחילת תוקף: 01/10/2016 ייעוד הקרקע: דברי הסבר: התיק נידון ברשות רישוי ביום 26/06/2025 ובה הוחלט לאשר בתנאים חלק מבקשה: "ניתן לאשר את הבינוי המוצע מכח התבע פרט למרפסות המוצעות בחזית המערבית. שלביות ביצוע (לפי תכנית 1065739): סעיף 7.1(2) בניה מתחת למפלס ה-0.00: 1. "הבניה לכל בניין מתוך 4 הפונה כלפי רחוב מנחת יצחק, תבוצע בהינף אחד, ללא דילוגים, לא תותר בניה בשלבים". 2. "הבניה מעל ה-0.00 הבנייה לכל בניין מתוך 4 הפונה כלפי כניסה אחורית המכונה "שביל החלב", תבוצע בהינף אחד, ללא דילוגים, לא תותר בניה בשלבים".	23/03/2026	חוות דעת תכנונית

בבקשה מוצעת בניה בהתאמה לנספח הבינוי, סעיף שלביות ביצוע מעוגן בסטייה ניכרת (מכוח תכנית 85076) כאשר תוכנית 1065739 שינתה את סעיף שלביות ביצוע אך לא נגעה בסעיף סטייה נכרת ולכן סעיף שלביות ביצוע הינו סטייה נכרת. הבינוי בחזית מערבית פונה ל"שביל החלב" ומהווה בינוי שלא בהינף אחד בשונה מסעיף שלביות ביצוע - על עורך הבקשה להסיר את הבינוי והמרפסות בחזית מערבית היות ומהווה חריגה מסעיף שלביות ביצוע ומהווה סטייה נכרת מהוראות התוכנית " בפגישה שהתקיימה עם ראש הצוות לבחינת האפשרות למימוש הבינוי בחזית המערבית (שביל החלב) הניתנים בתב"ע ובבחינת צילומי החזית הקיימת נמצא כי רוב הבינוי הניתן מכוח התב"ע בחזית זו קיים בפועל פרט לקומה ג' שאין בה בינוי . ע"ב מסמנת את כל הסגירות הקיימות בצהוב להריסה לא בהיתר זה מאחר ונסגרו ללא היתר אך מתאפשרים מכוח התב"ע להכשרה ע"מ שיהא ניתן לאפשר את הבינוי בחזית המערבית לכיוון שביל החלב עבור יח"ד 5 ו-6 עפ"י התב"ע - עורך הבקשה נדרש בהצגת מעטפת לקומות א', ב' ו-ג' בהם מוצעות מעטפות יש להמציא חתימה פוזטיבית כתנאי להפניה לגורמים. יתר הדברים אשר אושרו בוועדה הקודמת עבור יח"ד 5 ו-6 בחזית המזרחית נשארים בעינם עפ"י החלטת הוועדה. הריסות : על עורך הבקשה להציג כל בינוי קיים שלגביו לא נמצא היתר בצהוב "להריסה לא בהיתר זה" לציון מס' היתר עבורו. בקרה הנדסית : על עורך הבקשה להמציא טופס הצהרת מהנדס מעודכן הכולל ציון מס' ההיתר לפני 1980.		
	26/06/2025	דיון ברשות הרישוי : לאשר בתנאים חלק מהבקשה

ניתן לאשר את הבינוי המוצע מכח התבוע פרט למרפסות המוצעות בחזית המערבית. שלביות ביצוע (לפי תכנית 1065739): סעיף 7.1(2) בניה מתחת למפלס ה-0.00: 1. "הבניה לכל בניין מתוך 4 הפונה כלפי רחוב מנחת יצחק, תבוצע בהינף אחד, ללא דילוגים, לא תותר בניה בשלבים". 2. "הבניה מעל ה-0.00 הבנייה לכל בניין מתוך 4 הפונה כלפי כניסה אחורית המכונה "שביל החלב", תבוצע בהינף אחד, ללא דילוגים, לא תותר בניה בשלבים". בבקשה מוצעת בניה בהתאמה לנספח הבינוי, סעיף שלביות ביצוע מעוגן בסטייה ניכרת (מכוח תכנית 85076) כאשר תוכנית 1065739 שינתה את סעיף שלביות ביצוע אך לא נגעה בסעיף סטייה ניכרת ולכן סעיף שלביות ביצוע הינו סטייה ניכרת. הבינוי בחזית מערבית פונה ל"שביל החלב" ומהווה בינוי שלא בהינף אחד בשונה מסעיף שלביות ביצוע - על עורך הבקשה להסיר את הבינוי והמרפסות בחזית מערבית היות ומהווה חריגה מסעיף שלביות ביצוע ומהווה סטייה ניכרת מהוראות התוכנית הריסות: על עורך הבקשה להציג כל בינוי קיים שלגביו לא נמצא היתר בצהוב "להריסה לא בהיתר זה"/ לציין מס' היתר עבורו. בקרה הנדסית: על עורך הבקשה להמציא טופס הצהרת מהנדס מעודכן הכולל ציון מס' ההיתר לפני 1980. חוות דעת אדריכלית: על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה:	18/06/2025	חוות דעת תכנונית

1065739		
תחילת תוקף :		
22/06/2024		
ייעוד הקרקע :		
מגורים ג		
התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות :		
85076 תחילת תוקף 01/10/2016 אזור מגורים ג'.		
1065739 תחילת תוקף 04/06/2024 אזור מגורים מיוחד 2.		
תקנות התכנון והבניה.		
קווי בניין :		
הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 27/11/2024 ע"י המח' למידע תכנוני, בבחינת הבקשה נראה כי לא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים.		
סטייה ניכרת :		
בתוכנית הנ"ל חל סעיף סטייה ניכרת לעניין "גובה הבניה המירבי כמצוין בנספח הבינוי, קווי הבניין המפורטים בתשריט, הריסת בינוי ושלביות ביצוע (סעיף שלביות ביצוע השתנה בתוכנית 1065739)		
המוצע בבקשה מהווה חריגה מסעיף שלביות ביצוע המהווה סטייה נכרת מהוראות התוכנית		
נספח בינוי (85076) :		
בתכנית הנ"ל קיים נספח בינוי מחייב חלקית לעניין גובה, קווי בניין, מס' קומות והריסה.		
מותר ע"פ נספח ומוצע בבקשה :		
קומת ד' , מפלס +11.76 :		
חזית מזרחית - מוצע בינוי כתוספת ליח"ד קיימת למשפ' וילנר		
חזית מערבית - מוצע בינוי כתוספת ליח"ד קיימות למשפ' וילנר		
המוצע בבקשה תואם במדויק את המאושר בנספח הבינוי		

שלביות ביצוע (לפי תכנית 1065739) : סעיף 7.1(2) בניה מתחת למפלס ה-0.00+ : 1. "הבניה לכל בניין מתוך 4 הפונה כלפי רחוב מנחת יצחק, תבוצע בהינף אחד, ללא דילוגים. לא תותר בניה בשלבים". 2. "הבניה מעל ה-0.00 הבנייה לכל בניין מתוך 4 הפונה כלפי כניסה אחורית המכונה "שביל החלב", תבוצע בהינף אחד, ללא דילוגים. לא תותר בנייה בשלבים בבקשה מוצעת בניה בהתאמה לנספח הבינוי סעיף שלביות ביצוע מעוגן בסטיה ניכרת (מכוח תכנית 85076) כאשר תוכנית 1065739 שינתה את סעיף שלביות ביצוע אך לא נגעה בסעיף סטיה נכרת ולכן סעיף שלביות ביצוע הינו סטיה נכרת הבינוי בחזית מערבית פונה ל"שביל החלב" ומהווה בינוי שלא בהינף אחד בשונה מסעיף שלביות ביצוע - על עורך הבקשה להסיר את הבינוי והמרפסות בחזית מערבית היות ומהווה חריגה מסעיף שלביות ביצוע ומהווה סטיה נכרת מהוראות התוכנית שטחי בניה : ש. עיקרי(מע לכניסה הקובעת מפלס +0.00) : ע. מותר עפ"י תב"ע : בסך של 7289.33 מ"ר. ע. קיים בבקשה (הוצג חישוב של דירות המבקשים בלבד) : בסך של 133.70 מ"ר מעל הכניסה הקובעת. ע. מוצע בבקשה : בסך של 65.24 מ"ר מעל הכניסה הקובעת. ש.שירות : בבקשה לא מוצעים שטחי שירות, מוצעות מרפסות לא מקורות. המוצע בבקשה תואם את נספח הבינוי במדויק אך היות והבינוי בחזית מערבית מהווה סטיה מסעיף שלביות ביצוע לא ניתן לאשר את הבינוי בחזית מערבית מס' יח"ד : ללא שינוי.		
---	--	--

הריסות : 2.1.4.ה': חלקי הבינוי המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה. תנאי להוצאת היתר בניה יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה בשטח המבוקש להיתר. עבור המבקש קיים בינוי המבוקש להכשרה במסגרת הבקשה. מעבר לכך קיים בינוי/ סגירות נוספים בבניין שלא הוצגו בהרמוניקה כנדרש – על עורך הבקשה להציג כל בינוי קיים שלגביו לא נמצא היתר בצהוב "להריסה לא בהיתר זה" לציין מס' היתר עבורו. בקרה הנדסית : בתכנית קיים סעיף דרישת חיזוקים, היתר מקורי לבניין משנת 1998 ו ע"פ טופס הצהרת מהנדס סימן כי המבנה לא נדרש בחיזוקים – על עורך הבקשה להמציא טופס הצהרת מהנדס מעודכן הכולל ציון מס' ההיתר לפני 1980 אישור שימור : רחוב אינו ברשימת השימור ואינו מסומן ע"פ המערכת, לא נדרש. אישור הסדרי תנועה : לא רלוונטי. אישור שפ"ע : התקבל אישור מחלקת שפ"ע ביום 11/03/2025 ע"י ענבל כהנה. אישור איכות סביבה : לא נדרש אישור איכות הסביבה בבקשה זו חוות דעת אדריכלית : בבקשה מוצעת הכשרת בנית תוספות ל2 יח"ד התואמת את נספח הבינוי וכן מרפסות זיו בחזית מזרחית וחזית מערבית הפונה ל"שביל החלב" המהווה סטיה נכרת לעניין שלביות ביצוע וע"כ עורך הבקשה נדרש להסיר את המוצע בחזית המערבית על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		
---	--	--

התנגדויות : לפי נתוני המערכת בבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
לאשר בתנאים חלק מהבקשה : ניתן לאשר את הבינוי המוצע מכח התבע פרט למרפסות המוצעות בחזית המערבית. שלביות ביצוע (לפי תכנית 1065739) : סעיף 7.1(2) בניה מתחת למפלס ה-0.00+ : 1. "הבניה לכל בניין מתוך 4 הפונה כלפי רחוב מנחת יצחק, תבוצע בהינף אחד, ללא דילוגים, לא תותר בניה בשלבים". 2. "הבניה מעל ה-0.00 הבנייה לכל בניין מתוך 4 הפונה כלפי כניסה אחורית המכונה "שביל החלב", תבוצע בהינף אחד, ללא דילוגים, לא תותר בנייה בשלבים". בבקשה מוצעת בניה בהתאמה לנספח הבינוי, סעיף שלביות ביצוע מעוגן בסטייה נכרת (מכוח תכנית 85076) כאשר תוכנית 1065739 שינתה את סעיף שלביות ביצוע אך לא נגעה בסעיף סטיה נכרת ולכן סעיף שלביות ביצוע הינו סטיה נכרת. הבינוי בחזית מערבית פונה ל"שביל החלב" ומהווה בינוי שלא בהינף אחד בשונה מסעיף שלביות ביצוע - על עורך הבקשה להסיר את הבינוי והמרפסות בחזית מערבית היות ומהווה חריגה מסעיף שלביות ביצוע ומהווה סטיה נכרת מהוראות התוכנית הריסות : על עורך הבקשה להציג כל בינוי קיים שלגביו לא נמצא היתר בצהוב "להריסה לא בהיתר זה"/ לציין מס' היתר עבורו.	18/06/2025	הכנת המלצה תכנונית : לאשר בתנאים חלק מהבקשה

בקרה הנדסית : על עורך הבקשה להמציא טופס הצהרת מהנדס מעודכן הכולל ציון מס' ההיתר לפני 1980. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		
---	--	--

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

הבקשה מאושרת בכפוף לשינויים ובתנאים עפ"י תוכנית מתוקנת שהוגשה בכפוף לחתימות פוזיביות למעטפות המוצעות עפ"י התנאים להלן :

שלביות ביצוע (לפי תכנית 1065739) :

ע"מ שיהא ניתן לאפשר את הבינוי בחזית המערבית לכיוון שביל החלב עבור יח"ד 5 ו-6 עפ"י התב"ע - עורך הבקשה נדרש בהצגת מעטפת לקומות א', ב' ו-ג' בהם מוצעות מעטפות יש להמציא חתימה פוזיבית כתנאי להפניה לגורמים.

יתר הדברים אשר אושרו בוועדה הקודמת עבור יח"ד 5 ו-6 בחזית המזרחית נשארים בעינם עפ"י החלטת הוועדה.

הריסות:

על עורך הבקשה להציג כל בינוי קיים שלגביו לא נמצא היתר בצהוב "להריסה לא בהיתר זה" /
לציין מס' היתר עברו.

בקרה הנדסית:

על עורך הבקשה להמציא טופס הצהרת מהנדס מעודכן הכולל ציון מס' ההיתר לפני 1980.

סדר יום לוועדה מתאריך - 25/03/2026 - ז ניסן תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/44
מספר בקשה	<u>2025/0349.00</u>
מספר סידורי	<u>14</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	התקנת רכיב עזר, הקמת גדר הקפית או פנימית של מתקן תשתית
שימוש עיקרי	מסחר, מסחר
מהות בקשה	תוספת מתקן לאגירת אנרגיה + השלמת מדרכה ותוספת גדר קלה פריקה.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מרסיאנו אמיר
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות מור רוני
מתכנן השלד	מהנדס נעמן רפאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

תוצרת 19 , אזור תעשייה עטרות

גוש	חלקה	בשלמות
30634	13	כן

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

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

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

- בתאריך 13.08.2013 בת.ב 2011/0520.00 ובו אושר " הקמת בניין מסחרי חדש"

- בתאריך 11.10.2018 בת.ב 2011/0520.03 ובו אושר " מבנה מסחרי - תכנית שינויים (שינוי מהיתר קודם 2011/520.0)".

- בתאריך 11.10.2018 בת.ב 2011/0520.05 ובו אושר " שימוש חורג - כניסת רכב למרכז מסחרי חדש דרך שצ"פ".

- בתאריך 04.05.2021 בת.ב. 06.0520.2011 ובו אושר " שינוי מהיתר קודם - הוספת קומה חלקית על חשבון שטחי גלריה בסופר שאושרו אך לא נבנו".

מהות הבקשה המוצעת :

אזור תעשייה עטרות ברחוב התוצרת 19 .

גוש : 30634 חלקה : 13 .

מצב מוצע :

קניון רמי לוי עטרות.

קומת כניסה במפלס +0.00 :

מוצע הרחבת מדרכה, סוללת אגירה, גדר פריקה וממירים ולוח איסוף.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה לא פורסמה ההקלות.

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 04.12.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי עניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 139.

עפ"י נתוני המערכת -ונסח טאבו כי הבעלים מדינת ישראל .

מידע קודם

מתאריך	
15/03/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר

קניון רמי לוי עטרות מוצע בבקשה הרחבת מדרכה, סוללת אגירה, גדר פריקה וממירים ולוח איסוף בתחום קו בניין ע"כ אין מניעה לאשר.		את הבקשה להיתר בניה בתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/23/05 תחילת תוקף : 31/03/2003 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : * 1259126 -תחילת תוקף 20/02/2024, יעוד ע"פ תוכנית מאושרת קודמת. *1699א' – תחילת תוקף 06/12/1973. תוכנית כפופות : *1699 – תחילת תוקף 03/05/1973. * התוכנית תכנית מתאר 62. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : ע"פ תבע 1259126 -לא חל סטייה ניכרת. נספח בינוי : בת ו כנית - 1259126 קיים נספח בינוי 1 כללי לתוכנית זו.	11/03/2026	חוות דעת תכנונית

מצב מוצע : קניון רמי לוי עטרות. קומת כניסה במפלס +0.00 : מוצע הרחבת מדרכה, סוללת אגירה, גדר פריקה וממירים ולוח איסוף בתחום קו בניין- אין מניעה לאשר. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2025/5216.00 שהוגש מיום 11.02.2025 ע"י המח' למידע תכנוני. המוצע בבקשה בתחום קו בניין. גבהים : לא רלוונטי לבקשה זו. שטח בניה : בבקשה הנ"ל אין תוספת שטחי בנייה. שלביות ביצוע : לא רלוונטי לבקשה זו. ממ"מ : לא מוצע בבקשה זו מרחב מוגן. אין מניעה לאשר בכפוף אישור פקע"ר. תימוכין קניינים : ע"פ נסח טאבו ישנם בעלים יחיד עבור החלקה הנ"ל. תנאים טרם דיון :		
---	--	--

אישור הסדרי תנועה : ניתן אישור בתאריך 23.12.2025 - "לאשר את הבקשה". אישור איכות הסביבה : ניתן אישור בתאריך 21.01.2026 - "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית : ע"פ תבע 1259126 לא חל סעיף בקרה הנדסית. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות. חוות דעת תכנונית : קניון רמי לוי עטרות מוצע בבקשה הרחבת מדרכה, סוללת אגירה, גדר פריקה וממירים ולוח איסוף בתחום קו בניין ע"כ אין מניעה לאשר.		
---	--	--

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	תשלום אגרת בניה	1
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	2

	אישור משרד הבריאות	3
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	4
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	5
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	6

המלצת האגף
לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

קניון רמי לוי עטרות מוצע בבקשה הרחבת מדרכה, סוללת אגירה, גדר פריקה וממירים ולוח איסוף בתחום קו בניין ע"כ אין מניעה לאשר.

סדר יום לוועדה מתאריך - 25/03/2026 - ז ניסן תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/44
מספר בקשה	<u>2025/0377.00</u>
מספר סידורי	<u>15</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תכשרת בניין חדש ותוספת בניה
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	גועבה מחמד בדר
עורך הבקשה	אדריכל קואסמי מואיד
מתכנן השלד	אבו לאפי פואד
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

אל נג'אמה 2, בית חנינה

גוש	חלקה	בשלמות
30615	114	כן
30615	113	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
א3457	תחילת תוקף	18/04/1996			
ב7159	תחילת תוקף	04/01/2014			
762708	תחילת תוקף	12/02/2022			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

ע"פ נתוני המערכת לא הופקו בחלקה הנידונה היתרים .

הבקשה הינה להכשרת בניין חדש קיים.

מהות הבקשה המוצעת :

בשכונת בית חנינה, רח' אל נג'אמה 2.

גוש : 30615 חלקה : 113,114. חלקה ארעית [193].

מדובר בהכשרת בניין חדש ותוספת בניה . הבניין בן 5 מקומות בעל 8 יח"ד.

מצב מוצע :

מוצע בניין חדש(קיים להכשרה) בן 5 קומות בעל 8 יח"ד.

קומת קרקע מפלס +0.00 :

מוצע קומת חניה, מחסן, מדרגות משותפות, ומעלית .

קומה א' במפלס +2.45 :

חדר מדרגות משותף, מעלית ופיתוח שטח.

מוצע יח"ד מס' 1 -מגורים כולל מרחב מוגן, ושתי מרפסות זיז מקורות.

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

קומה ב' במפלס +5.45 :

חדר מדרגות משותף ומעלית.

מוצע יח"ד מס' 3 -מגורים כולל מרחב מוגן, ושתי מרפסות זיז מקורות.

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

קומה ג' במפלס +8.45 :

חדר מדרגות משותף ומעלית.

מוצע יח"ד מס' 5 -מגורים כולל מרחב מוגן, שתי מרפסות זיז מקורות, ומרפסת גג לא מקורה.

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

קומה ד' במפלס +11.45 :

חדר מדרגות משותף ומעלית.

מוצע יח"ד מס' 7 -מגורים כולל מרחב מוגן, מרפסת זיז לא מקורה ומרפסת גג לא מקורה.

מוצע יח"ד מס' 8 -מגורים כולל מרחב מוגן, שתי מרפסות זיז לא מקורות ומרפסת גג לא מקורה.

קומת גג במפלס +15.15 :

מוצעות יציאה לקומת גג.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

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

תום מועד התנגדויות בתאריך 03.10.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה ארעית [193].

בחלקה זו ישנו בעלים יחיד.

התקלה אישור וועדת בעלויות באחראיות ובמסגרת דסק שרות במעמד פתיחת תיק.

מידע קודם

מתאריך	
17/03/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים : ניהול מי נגר : לא הוצג חישוב כנדרש ולכן יש להציג עמידה במותר ע"ג ההרמוניקה. מחסן : מוצע מחסן בקומת קרקע במפלס 0.00. ע"פ הוראות התב"ע לא ניתן לאשר מחסן שלא בקומת מרתף. יש לסמנו להריסה בהיתר זה. כתנאי לקבלת היתר יש להציג דוח פיקוח על הריסת המחסן. מרפסות : ע"פ מדיונות אין לאשר מרפסת זיז היוצאת ממרפסת גג ולכן יש לשנות את המרפסת גג של יח"ד מס' 7 כמסומן ע"ג ההרמוניקה . יש לצמצם את השטח הכולל של המרפסות זיז המקורות ל 12 מ"ר ליח"ד. או לחילופים יש לחשב את יתרת השטחים כשטח עיקרי.

ליקויים גרפים יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 762708 תחילת תוקף : 12/02/2022 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : * 762708-תחילת תוקף 12/02/2022, ייעוד ע"פ תוכנית מאושרת קודמת. תוכנית כפופות : * 3457א' -תחילת תוקף 18/04/1996. * 7159ב' -תחילת תוקף 04/01/2014. * התוכנית תכנית מתאר 62. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : ע"פ תבע 762708 - סעיף 6.7 - מס' קומות מעל הקרקע המירבי.	16/03/2026	חוות דעת תכנונית

קווי הבניין והמרחק בין בניינים באותו מגרש מחייב. הריסת עבירות בנייה, גדרות בתחום דרך מאושרת או מבנים קיימים בגבולות המגרשים ובקו בניין אפס הינה מחייבת. סטייה מהוראות מסעיף 6.12 לעניין מרפסות תחשב כסטייה ניכרת. המוצע בקשה אינו מהווה סטייה ניכרת . נספח בינוי : בת ו כנית - 762708 לא קיים נספח בינוי. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2025/5624.00 שהוגש מיום 12/06/2025 ע"י המח' למידע תכנוני. קו בניין בכחול קו בניין תת קרקעי. קו בניין מסומן באדום. קו בניין ירוק קו בניין מירבי עבור שלוש קומות ראשונות בלבד. המוצע בבקשה בתחום קווי בניין מאושרים. מס' קומות : ע"פ הוראות התבע סעיף 4.1.2 (ג)-2. " מספר הקומות מעל הקרקע לא יעלה על 6 קומות, בכל חתך." סעיף 4.1.2 (ג)-5 -"תותר הקמת עד 2 קומות מרתף לשימושי חניה ומחסנים. שטח קומות המרתף יהיה בתכסית מרבית של 80% משטח המגרש . תותר תוספת של עד שתי קומות מרתף מעבר לאמור לצורך עמידה בתקן החנייה בלבד. " מוצע בבקשה : 5 קומות מעל הקרקע - עומד במותר ע"כ אין מניעה לאשר. מס' יח"ד : ע"פ הוראות התבע סעיף 4.1.2 (ב)-" מספר יח"ד : עד 14 יח"ד לדונם." מוצע בבקשה 8 יח"ד – עומד במותר ע"כ אין מניעה לאשר.		
---	--	--

שטח בניה : ע"פ הוראות התוכנית סעיף 5 מגרשים ריקים – אחוזי בנייה כוללים - 180%. שטח החלקה - 990 מ"ר. ע"פ הוראות התב"ע סעיף 5-2) שטחי בנייה מרביים ומעבר לכך תותר תוספת שטחי בנייה תת קרקעים בהתאם להגדרה בסעיף 1.9. ע"פ הוראות התב"ע סעיף 5-4) " בנוסף יותר חדר יציאה לגג וחדר טכני על הגג. שטח חדרי היציאה לגג מהווה חלק משטחי הבנייה הכוללים". אחוזי בנייה מרבי - $1782 \text{ מ"ר} = 990 * 180\%$ מוצע בבקשה : ש. עיקרי מוצע מעל הקרקע : 1029.62 מ"ר . ש. שירות מוצע מעל הקרקע : 475.81 מ"ר. סה"כ מוצע מעל הקרקע (עיקרי + שירות) = 1505.43 מ"ר. השטחים המוצעים עומדים בשטחים המותרים. מחסנים : ע"פ תב"ע 762708 – סעיף 4.1.2 (ב) – "מחסנים דירתיים ימוקמו בקומת המרתף בלבד" מוצע בבקשה : מוצע מחסן בקומת קרקע במפלס 0.00. ע"פ הוראות התב"ע לא ניתן לאשר. יש לסמן את המחסן להריסה בהיתר זה. ניהול מי נגר : ע"פ תב"ע 762708 – סעיף 6.4 – "יותר לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל " לא הוצג חישוב כנדרש. יש להציג עמידה במותר ע"ג ההרמוניקה.		
---	--	--

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 א' במפלס +2.45 : יח"ד מס' 1 - מוצע שתי מרפסות זיז מקורות בתחום קווי בניין בשטח כולל של 13.59 מ"ר , בעומק עד- 2 מ'. יח"ד מס' 2 - מוצע שתי מרפסות זיז מקורות בתחום קווי בניין בשטח כולל של 13.41 מ"ר , בעומק עד- 2 מ'. קומה ב' במפלס +5.45 : יח"ד מס' 3 -מוצע שתי מרפסות זיז מקורות בתחום קווי בניין בשטח כולל של 13.59 מ"ר , בעומק עד- 2 מ'. יח"ד מס' 4 -מוצע שתי מרפסות זיז מקורות בתחום קווי בניין בשטח כולל של 13.41 מ"ר , בעומק עד- 2 מ'. קומה ג' במפלס +8.45 : יח"ד מס' 5 – מוצע שתי מרפסות זיז מקורות בתחום הקווי בניין בשטח כולל של 11.27 מ"ר, בעומק עד 2מ'. ובנוסף מוצע מרפסת גג לא מקורה, מחוץ לקווי בניין, בשטח של 22.93 מ"ר ברוחב של 11.30 מ' ובעומק של 2.05 מ'. יח"ד מס' 6 -מוצע שתי מרפסות זיז מקורות בתחום קווי בניין בשטח כולל של 11.07 מ"ר , בעומק עד- 2 מ'. קומה ד' במפלס +11.45 : יח"ד מס' 7 -מוצע מרפסת זיז לא מקורה בתחום הקווי בניין בשטח כולל של 5.22 מ"ר, בעומק עד 2מ'. בנוסף מוצע מרפסת גג לא מקורה בשטח של 33.74 מ"ר. יח"ד מס' 8 -מוצע שתי מרפסות זיז לא מקורות בתחום הקווי בניין בשטח כולל של 11.07 מ"ר. מעומק עד 2 מ'. בנוסף מוצע מרפסת גג לא מקורה בשטח 23.84 מ"ר.		
---	--	--

-ע"פ מדיוניות אין לאשר מרפסת זיז היוצאת ממרפסת גג ולכן יש לשנות את המרפסת גג של יח"ד מס' 7 כמסומן ע"ג ההרמוניקה .

-יש לצמצם את השטח הכולל של המרפסות זיז המקורות ל 12 מ"ר ליח"ד. או לחילופים יש לחשב את יתרת השטחים כשטח עיקרי.

שלביות ביצוע :

ע"פ תבע 762708 - לא חל סעיף שלביות ביצוע.

ממ"ד :

במפלס +2.45 , +5.45 , +8.45 , +11.45 :

מוצע ממ"ד לכל יח"ד בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין.

אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פקע"ר כתנאי לקבלת היתר.

תימוכין קניינים :

במעמד פתיחת התיק התקבל אישור וועדת בעלויות בתאריך 09.06.2025 כי ישנו בעלים יחיד בחלקה הנדונה. ולכן לא נדרש להמציא חתימות שכנים.

תנאים טרם דיון :

אישור איכות הסביבה :

ניתן אישור בתאריך 11/01/2026 - "לאשר את הבקשה".

אישור שפ"ע :

ניתן אישור בתאריך 09/09/2025 - "לאשר את הבקשה".

אישור תברואה : ניתן אישור בתאריך 05/09/2025 - "לאשר את הבקשה". אישור הסדרי תנועה : ניתן אישור בתאריך 03.12.2025 - "לאשר את הבקשה". אישור מחלקת דרכים : ניתן אישור בתאריך 20/10/2025 - "לאשר את הבקשה". אישור מחלקת המאור : ניתן אישור בתאריך 16.09.2025 - "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית : התוכנית כוללת בהוראותיה דרישה לנוהל בקרה הנדסית סעיף 6.5 - "היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413". מוצע בבקשה בניין חדש ע"כ סעיף זה אינו רלוונטי לבקשה זו. חוות דעת תכנונית : הנידון בבקשה הינו הכשרה של בניין חדש קיים. מובא מהבחינה כי לא ניתן ע"פ תב"ע לאשר את המחסן בקומת הקרקע ובנוסף יש לצמצם את שיטחי המרפסות המקורות או לחילופין לחשב את יתרת השטחים כשטח עיקרי. יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
--	--	--

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים :

ניהול מי נגר :

לא הוצג חישוב כנדרש ולכן יש להציג עמידה במותר ע"ג ההרמוניקה.

מחסן :

מוצע מחסן בקומת קרקע במפלס 0.00. ע"פ הוראות התב"ע לא ניתן לאשר מחסן שלא בקומת מרתף.

יש לסמנו להריסה בהיתר זה.

כתנאי לקבלת היתר יש להציג דוח פיקוח על הריסת המחסן.

מרפסות :

-ע"פ מדיניות אין לאשר מרפסת זיז היוצאת ממרפסת גג ולכן יש לשנות את המרפסת גג של יח"ד מס'7 כמסומן ע"ג ההרמוניקה .

-יש לצמצם את השטח הכולל של המרפסות זיז המקורות ל 12 מ"ר ליח"ד. או לחילופים יש

לחשב את יתרת השטחים כשטח עיקרי.

ליקויים גרפים

יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 25/03/2026 - ז ניסן תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/44
מספר בקשה	<u>1981/0792.05</u>
מספר סידורי	<u>16</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת, בנית מחסן/מחסנים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה ע"פ תב"ע
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	כהן שלמה אהרון
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות חינוסקי מיכל
מתכנן השלד	שטיין מנחם
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	10

כתובת האתר

הנרי מורגנטאו 23, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30720	9	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2263	תחילת תוקף	07/06/1979			
4535	תחילת תוקף	15/07/1996			
5/27/01	תחילת תוקף	20/03/1985			
914580	תחילת תוקף	15/08/2022			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

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

- בתאריך 17/05/2023 בת.ב. 2000/0406.02 עבור "תוספת בניה /הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, סגירת מרפסת, ממ"ד פיתוח שטח" בהיתר זה אושרו 39 מ"ר לשטח עיקרי ו-30.43 לשטח שירות.

- בתאריך 20/01/2021 בת.ב. 1981/0792.03 עבור "תוספת בניה, ממ"ד ומחסן" בהיתר זה אושרו 19.68 מ"ר לשטח עיקרי ו-23.12 לשטח שירות.

- בתאריך 18/10/2017 בת.ב. 1981/0792.02 עבור "תוספת בניה " בהיתר זה אושרו 19.50 מ"ר לשטח עיקרי ו-6.00 לשטח שירות.

- בתאריך 18/10/2017 בת.ב. 1981/0792.02 עבור "תוספת בניה" בהיתר זה אושרו 19.50 מ"ר לשטח עיקרי ו-6.00 לשטח שירות.

- בתאריך 18/05/2011 בת.ב. 1981/0792.01 עבור "תוספת בעמודה של 3 קומות ושתי מרפסות זיז" בהיתר זה אושרו 100.05 מ"ר לשטח עיקרי.

- בתאריך 17/08/2000 בת.ב. 2000/0406.00 עבור "תוספת לדירה בקומת קרקע" בהיתר זה אושרו 21.60 מ"ר לשטח עיקרי.

מהות הבקשה :

מצב קיים : מדובר בבניין קיים בעל 2 כניסות הבנוי בדירוג כאשר בחלקו המזרחי בן 4 קומות מעל הכניסה הקובעת ובחלקו המערבי בן 3 קומות מעל הכניסה ו-2 קומות מתחת הכניסה הקובעת סה"כ 6 קומות. ברחוב הנרי מורגנטאו 23, בשכונת רמות גוש : 30720 , חלקה : 9.

מצב מוצע :

קומת מרתף , מפלס -5.60 :

חלק מערבי :

עבור יח"ד מס' 3 מוצע מחסן בחלל קיים וכן מעבר למחסנים בנוסף מוצע הריסת קיר פנימי קיים ופריצת פתחים בקירות קיימים.

קומה א', מפלס +0.00 :

חלק מערבי :

עבור יח"ד מס' 3 :

חזית צפונית :

מוצעת תוספת בניה וכן חצר מרוצפת.

חזית דרומית :

מוצעת מרפסת גג קיימת להריסה.

מוצעת תוספת בניה הכוללת ממ"ד.

מוצעת יציאה מתוך התוספת למרפסת זיז מקורה חלקית.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 9.

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

תום מועד להגשת התנגדויות 25.09.2025

על פי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
17/03/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים : ממ"ד : הממ"ד קטן מהמוצע בנספח הבינוי אולם תואם לממ"ד המוצע בבקשה בקומה ב' שאושר בוועדה בתיק מס' 1981/792.04, אישור הממ"ד הינו בכפוף לאישור פיקוד העורף- יש להמציא אישור פיקוד העורף ולוודא התאמה בין 2 התיקים לעניין גודל הממ"ד. מרפסות זיו : קומה א' , מפלס +0.00 : חלק מערבי, חזית דרומית, עבור יח"ד מס' 3 : - יש לחשב את חלק המרפסת המקורה במניין שטח עיקרי למרפסות הניתן מכח התב"ע. חוות דעת אדריכלית : - על עורך הבקשה לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה a.
26/02/2026	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית

מס' תכנית שחלה בחלקה : 914580 תחילת תוקף : 15/08/2022 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 914580 תחילת תוקף 15/08/2022 אזור מגורים ב'. 4535 תחילת תוקף 15/07/1996 אזור מגורים מיוחד. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : סעיף 4.1.2 (ב) : גובה הבניה המירבי ומס' הקומות המירבי כמצוין בנספח מס' 1, מס' יח"ד המירבי, המוצע בבקשה אינו חורג מן אחד מסעיפים אלה. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 05/12/2024 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים פרט לחצר מרוצפת מוצעת עבור יח"ד מס' 3 בחזית הצפונית, החצר המוצעת תואמת נספח בינוי במדויק - אין מניעה לאשר. שלביות ביצוע : סעיף 7.1 : 1. "תוספת הבניה על הגג תבוצע לכל עמודה בנפרד וללא תלות בהרחבה בחזיתות הבניין". המוצע בבקשה הינו תוספת בניה עבור יח"ד מס' 3 בחזית צפונית ודרומית, עניין שלביות הביצוע אינו מתייחס להרחבות בחזיתות הבניין ועל כן עומד במותר בהוראות התוכנית - אין		
---	--	--

מניעה לאשר. 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. מוצע ומותר עפ"י נספח : קומת מרתף , מפלס -5.60 : חלק מערבי : עבור יח"ד מס' 3 מוצע מחסן בחלל קיים וכן מעבר למחסנים בנוסף מוצע הריסת קיר פנימי קיים ופריצת פתחים בקירות קיימים. המוצע בבקשה תואם נספח בינוי במדויק. קומה א' , מפלס +0.00 : חלק מערבי : עבור יח"ד מס' 3 : חזית צפונית : מוצעת תוספת בניה וכן חצר מרוצפת. המוצע תואם נספח בינוי במדויק. חזית דרומית : מוצעת תוספת בניה הכוללת ממ"ד ע"י הריסת מרפסת גג קיימת. מוצעת יציאה מתוך התוספת למרפסת זיז מקורה חלקית. קונטור התוספת המוצעת תואם נספח בינוי אולם החלוקה הפנימית של התוספת שונה - אין מניעה לאשר. הממ"ד המוצע מוצע קטן מהממ"ד המוצע בנספח - (ראה סעיף ממ"ד). שטחי בניה : בנספח הבינוי קיימת טבלה ייעודית המפרטת את זכויות הבניה עפ"י חלוקה לדירה. ש. עיקרי :		
---	--	--

מותר בתב"ע עבור יח"ד מס' 3 : שטח עיקרי בסך של 139.23 מ"ר. ש. עיקרי מוצע מותר עפ"י תב"ע : 34.13 מ"ר. ש. עיקרי מוצע : בסך של 32.82 מ"ר. בבחינה נמצא כי השטח העיקרי המוצע עומד במותר - אין מניעה לאשר. ש. שירות : מותר בתב"ע עבור יח"ד מס' 3 : 12 מ"ר עבור ממ"ד וכן מחסן בקומת המרתף. ש. שירות מוצע : בסך של 24.15 מ"ר. המחסן עבור יח"ד מס' 3 תואם במידותיו לנספח בינוי במדויק - אין מניעה לאשר. לעניין הממ"ד – (ראה סעיף ממ"ד). ממ"ד : מותר עפ"י תב"ע עבור יח"ד מס' 3 : ממ"ד בשטח של 12 מ"ר כולל עובי קירות. מוצע בבקשה : ממ"ד בשטח של 9.19 מ"ר כולל עובי קירות. הממ"ד קטן מהמוצע בנספח הבינוי אולם תואם לממ"ד המוצע בבקשה בקומה ב' שאושר בוועדה בתיק מס' 1981/792.04, אישור הממ"ד הינו בכפוף לאישור פיקוד העורף- על עורך הבקשה להמציא אישור פיקוד העורף ולוודא התאמה בין 2 התיקים לעניין גודל הממ"ד. מס' קומות : מותר לפי תב"ע : בהתאם למסומן בנספח הבינוי – נספח מס' 1. המוצע בבקשה הינו תוספת בניה עבור יח"ד מס' 3 וכן מחסן בקומת המרתף אין שינוי במס' הקומות. מס' יח"ד : מותר לפי תב"ע : 16 יח"ד. קיים בבקשה : 16 יח"ד.		
--	--	--

המוצע בבקשה הינו תוספת בניה עבור יח"ד מס' 3 וכן מחסן בקומת המרתף אין שינוי במס' יח"ד. גובה בניה : מותר לפי תב"ע: גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת 15.10 + מ'. המוצע בבקשה הינו תוספת בניה עבור יח"ד מס' 3 וכן מחסן בקומת המרתף אין שינוי בגובה הבניה. מרפסות זיו : קומה א' , מפלס +0.00 : חלק מערבי : חזית דרומית : עבור יח"ד מס' 3 : מוצעת מרפסת זיו מקורה חלקית בעומק של 1.50 מ', רוחב של 9.30 מ' ובשטח של 13.95 מ"ר, המרפסת המוצעת תואמת את נספח הבינוי במדויק אך עורך הבקשה אינו מחשב את חלק המרפסת המקורה במניין שטח עיקרי למרפסות הניתן מכח התב"ע - על עורך הבקשה לחשב את חלק המרפסת המקורה במניין שטח עיקרי למרפסות הניתן מכח התב"ע. מחסנים : עבור יח"ד מס' 3 מוצע ממ"ד בשטח של 15.04 מ"ר התואם נספח בינוי במדויק - אין מניעה לאשר. נוהל בקרה הנדסית : עפ"י התב"ע סעיף 4.2 (ד) (4) : " חיזוק מבנים תמ"א 38: היתר לתוספות הבניה למבנה הקיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413". התקבל אישור נוהל בקרה הנדסית בתאריך 19/03/2025 ע"י יצחק למעי התואם במדויק למוצע בבקשה. תימוכין קנייניים : "עבור בניה על שטח גג משותף או חצר משותפת נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות ע"ג ההרמוניקה מהבניין נשוא הבקשה".		
---	--	--

עפ"י דרישת נוהל בקרה הנדסית מוצע בתיק מס' 1981/0792.04 שאושר בוועדה עמוד לחיזוק בשטח משותף בכניסה לבניין, אישור זה הינו גם לבקשה הנוכחית- תיק מס' 1981/0792.05. בחלקה הנדונה יש 16 תתי חלקות, הבניין בעל 2 כניסות כאשר בכל כניסה 8 תתי חלקות, העמוד ממוקם בכניסה בה מוצעת תוספת הבניה כאשר התקבלו 6 חתימות המהוות 2/3 מבעלי הזכויות בכניסה זו. באישור הממונה על הצוות: "מאחר ומדובר בעמוד חיזוק בלבד ולא בהרחבת הדירה, והניזוקים היחידים שיכולים להיות הם הכניסה הזאת מבין 2 הכניסות ניתן להכיר בתימוכין הקנייניים כמספקים ל-2 הבקשות". על כן מס' החתימות עומד ברב הקנייני הנדרש - אין מניעה לאשר. אישור מחלקת שפ"ע: התקבל אישור מחלקת שפ"ע ביום 13.01.2026 ע"י ענבל כהנה. חוות דעת אדריכלית: המוצע בבקשה תואם בקונטור התוספת לנספח הבינוי במדויק ועומד במותר בבחינה נמצא כי מרפסת זיז מקורה לא חושבה כנדרש ועוד הערות רישויות וטכניות - 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
	תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם יועץ כבאות עפ"י דרישת התב"ע.	12
	מחלקת שפ"ע- תנאי להיתר - הגשת ערבות בנקאית בסך 23,211 ש"ח עבור שימור העצים	13

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

ממ"ד :

הממ"ד קטן מהמוצע בנספח הבינוי אולם תואם לממ"ד המוצע בבקשה בקומה ב' שאושר בוועדה בתיק מס' 1981/792.04, אישור הממ"ד הינו בכפוף לאישור פיקוד העורף- יש להמציא אישור פיקוד העורף ולוודא התאמה בין 2 התיקים לעניין גודל הממ"ד.

מרפסות זיז :

קומה א', מפלס +0.00 :

חלק מערבי, חזית דרומית, עבור יח"ד מס' 3 :

- יש לחשב את חלק המרפסת המקורה במניין שטח עיקרי למרפסות הניתן מכח התב"ע.

חוות דעת אדריכלית :

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 25/03/2026 - ז ניסן תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/44
מספר בקשה	<u>2025/0410.00</u>
מספר סידורי	<u>17</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, מבנה ארעי / מנ"ד, התקנת מעלית חיצונית
שימוש עיקרי	בית ספר, בית ספר, מוסד
מהות בקשה	הקמת מנ"דים עבור תוספת כיתות למבנה בית ספר ותוספת מעלית
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נכח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	שמעון לוי מורשה חתימה שיח סוד
עורך הבקשה	אדריכל פלינק נפתלי
מתכנן השלד	טל ציון (טרשתי) רם
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

חכם אברהם פטאל 17, רמת שלמה

גוש	חלקה	בשלמות
30566	75	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
11085	תחילת תוקף	26/11/2013			
233296	תחילת תוקף	25/07/2015			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

ע"פ נתוני המערכת הופק בחלקה הנידונה היתר :

- בתאריך 19/07/2021 בת.19/0522.00 במסגרתו אושר הקמת בניין חדש.

מהות הבקשה המוצעת :

מצב קיים : בשכונת רמת שלמה, רח' חכם אברהם פטאל 17. גוש : 30566 חלקה : 75.

מדובר בניין בעל מפסל אחד מעל הקרקע ושלושה מפלסים מתחת לקרקע במדורג.

מדובר מבנה המיועד למוסד חינוך.

מצב מוצע :

הקמת מנד"ים עבור תוספת כיתות ותוספת מעלית.

במפלס 12.29 - :

מוצע תוספת שטח עיקרי עבור כיתוב למבנה בית ספר, מעלית וריצוף גינה.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

המסגרת פתיחת תיק באחריות הדסק לא בוצע הליך פרסום היות והמוצע נמצא על חלקה עם בעלים יחידים וללא חלקה גובלת.

בבירור מול הדסק ובהר כי ישנה חלקה גובלת מיצד שמאל אך היות והתוספת הינה במפלס 12.26 - ובחזית אחורית, אין צורך בפרסום.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 75.

בחלקה זו ישנו בעלים יחיד.

הבדיקה נעשתה באחריות תחום דסק שירות לקוחות, מעיון בארכיב האופטי קיים נסח טאבו ובו מופיע כנדרש בעל הנכס החתום על ההגשה.

מידע קודם

מתאריך	
19/03/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה מבנים ניידים חד קומתיים בחלקו הדרומי של המנה הקיים- חזית אחורית. המנד"ים מוצעים במפלס 12.29 - על המגרש המדורג. מוצעת גם מעלית לטובת בנגישות של התוספת. המבוקש עומד במותר. יש להתייחס לחוות דעת של אגף מבנה ציבור. להלן החוות דעת : הצורך בכיתות מובן, ולכן לא ברור מדוע הליך התכנון והביצוע

לא החל עם מספיק זמן מראש שיאפשר הקמת מבנה ראוי. מדובר במגרש בו תוכנן ובוצע מבנה איכותי כמענה לחינוך מיוחד וכעת מבוקשת תוספת כיתות בבניה קלה שאינה משתלבת עם הבינוי הקיים. המלצתי לבצע את התוספת בבניה קונבנציונאלית, ולכל הפחות בחיפוי אבן-חובה. נגישות לכיתות מהרחוב. לא ברורה דרך ההגעה. מיגון. לא מוצע פתרון מיגוני במפלס הכיתות שהינו המפלס התחתון של המגרש ומנותק מהבניין. לטענת העמותה, הפתרון יינתן במבנה הקיים, מה שיצריך בעת חירום מהילדים לצאת ממתחם הכיתות החדשות ולעלות קומה עד למבנה הקיים. יש לבחון אפשרות של בניית פתרון מיגוני במפלס הכיתות המבוקשות. לא ברור אם יציאות החירום תקינות, נדרשת בדיקת יועץ בטיחות ואישור הכבאות. ליקויים גרפיים : -יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a. -יש לחשב בבקשה זו את השטח הקיים כנדרש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 233296 תחילת תוקף : 25/07/2015 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : * 233296-תחילת תוקף 25/07/2015, מבנים ומוסדות חינוך.	19/03/2026	חוות דעת תכנונית

*11085-תחילת תוקף 26/11/2013, מבנים ומוסדות ציבור. תוכנית כפופות : * 1973 א -תחילת תוקף 20/04/1991. *1973 ב-תחילת תוקף 20/04/1991. * התוכנית תכנית מתאר 62. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : תכנית 11085 כוללת בהוראותיה סעיף סטייה נכרת בענין : גובה מפלס הגג המירבי ביחס למפלס הכניסה. מס יחידות דיור המירבי. קווי בניין. הבקשה הינה מהווה סטייה ניכרת. נספח בינוי : בת ו כנית 233296 לא קיים נספח בינוי. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2025/6030.00 שהוגש מיום 13/07/2025 ע"י המח' למידע תכנוני. קו בניין מסומן באדום. המוצע בבקשה בתחום קווי בניין מאושרים. מס' קומות : במסגרת הבקשה אין תוספת קומה. מס' יח"ד :		
---	--	--

במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד. שטח בניה : תב"ע 233296 – ע"פ טבלת הזכויות והוראות בניה הותרו לתא שטח 1 : 4631 מ"ר לשטחים עיקריים ו 1389 מ"ר לשטחי שירות. סה"כ שטחי בניה מותרים 6020 מ"ר. מוצע בבקשה : שטח עיקרי קיים : שטח עיקרי קיים מחושב ע"פ היתר 2019/0522.00 שבו אושר הקמת המבנה הקיים. יש לחשב כנדרש את השטח הקיים בבקשה זו. במפלס 12.29- : שטח עיקרי קיים : 1706.40 מ"ר שטח שירות קיים : 14.48 מ"ר מוצע תוספת שטח עיקרי עבור כיתוב למבנה בית ספר, ומעלית. מוצע שטח עיקרי : 339.21 מ"ר - מוצע שטח שירות : 3.42 מ"ר. סה"כ שטח עיקרי : $339.21 + 1706.40 = 2045.61$ מ"ר סה"כ שטח שירות : $14.48 + 3.42 = 17.9$ מ"ר השטחים המוצעים עומדים במותר. אין מניעה לאשר. מרפסות : בבקשה הנידונה לא מוצעות מרפסות. מעליות : מותר על פי תוכנית 5022 : "המרווח בין הקיר החיצוני של מבנה המעלית עד לגבול המגרש לא יפחת מ-1 מ"ר" מותר עפ"י תוכנית 5022 א : "בבנין בו לא מתאפשרת מבחינה אדריכלית הצמדת המעלית החיצונית לחזית האחורית או הצדדית של הבנין, תותר הרחקת המעלית מחזית הבנין וחיבורה באמצעות גשר אל הבנין"		
---	--	--

בהתייחסות לנושא כבאות בהתאם לתקנה 3.2.13.4 (ב) " : ממבואת מעלית תותקן דרך מוצא אחת לפחות" מוצע בבקשה : מוצעת מעלית חיצונית מחומרים קלים בחצר פנימית קיימת. מבואת המעלית הינה בחצר חיצונית ובאותה חצר ישנם מדרגות חיצוניות שעולות למפלס +0.00 המהוות דרך מוצא. המעלית מוצעת בתחום הקו בניין ובמרחק מהגבול מגרש של לפחות 1 מ'. המוצע עומד במותר. אין מניעה לאשר. שלביות ביצוע : ע"פ תבע 233296 סעיף 7.1 - חל סעיף שלביות ביצוע. "הבניה בכל תא שטח שבתכנית תבוצע בנפרד". המוצע נמצא בתא שטח 1 . המוצע עומד בהוראות סעיף שלביות ביצוע. תימוכין קניינים : אין צורך בחתימות פוזיטיביות של בעלי הזכויות היות וישנו בעלית יחיד בחלקה. תנאים טרם דיון : אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך 04/01/2026 "לאשר את הבקשה". אישור איכות הסביבה : ניתן אישור בתאריך 17/02/2026 "לאשר את הבקשה". אישור מחלקת הסדרי תנועה :		
--	--	--

ניתן אישור בתאריך 13/02/2026 "לאשר את הבקשה". אישור אגף מבני ציבור : החוות דעת התקבלה במייל. להלן החוות דעת : הצורך בכיתות מובן, ולכן לא ברור מדוע הליך התכנון והביצוע לא החל עם מספיק זמן מראש שיאפשר הקמת מבנה ראוי. מדובר במגרש בו תוכנן ובוצע מבנה איכותי כמענה לחינוך מיוחד וכעת מבוקשת תוספת כיתות בבניה קלה שאינה משתלבת עם הבינוי הקיים. המלצתי לבצע את התוספת בבניה קונבנציונאלית, ולכל הפחות בחיפוי אבן-חובה. נגישות לכיתות מהרחוב. לא ברורה דרך ההגעה. מיגון. לא מוצע פתרון מיגוני במפלס הכיתות שהינו המפלס התחתון של המגרש ומנותק מהבניין. לטענת העמותה, הפתרון יינתן במבנה הקיים, מה שיצריך בעת חירום מהילדים לצאת ממתחם הכיתות החדשות ולעלות קומה עד למבנה הקיים. יש לבחון אפשרות של בניית פתרון מיגוני במפלס הכיתות המבוקשות. לא ברור אם יציאות החירום תקינות, נדרשת בדיקת יועץ בטיחות ואישור הכבאות. חוות דעת מאגף מבני ציבור מתויקת . נוהל בקרה הנדסית : תוכנית 233296 אינה כוללת בהוראותיה דרישה לנוהל בקרה הנדסית. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות. חוות דעת תכנונית :		
--	--	--

מוצע בבקשה מבנים ניידים חד קומתיים בחלקו הדרומית של המנה הקיים- חזית אחורית. המנד"ים מוצעים במפלס 12.29- על המגרש המדורג. מוצעת גם מעלית לטובת בנגישות של התוספת.		
המבוקש עומד במותר.		
יש להתייחס לחוות דעת של אגף מבנה ציבור.		

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
	אישור משרד הבריאות	12
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	13
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	14
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	15

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

חוות דעת תכנונית :

מוצע בבקשה מבנים ניידים חד קומתיים בחלקו הדרומי של המנה הקיים- חזית אחורית. המנד"ים מוצעים במפלס 12.29- על המגרש המדורג. מוצעת גם מעלית לטובת בנגישות של התוספת.

המבוקש עומד במותר.

יש להתייחס לחוות דעת של אגף מבנה ציבור. להלן החוות דעת :

הצורך בכיתות מובן, ולכן לא ברור מדוע הליך התכנון והביצוע לא החל עם מספיק זמן מראש שיאפשר הקמת מבנה ראוי.

מדובר במגרש בו תוכנן ובוצע מבנה איכותי כמענה לחינוך מיוחד וכעת מבוקשת תוספת כיתות בבניה קלה שאינה משתלבת עם הבינוי הקיים.

המלצתי לבצע את התוספת בבניה קונבנציונאלית, ולכל הפחות בחיפוי אבן-חובה.

נגישות לכיתות מהרחוב. לא ברורה דרך ההגעה.

מיגון. לא מוצע פתרון מיגוני במפלס הכיתות שהינו המפלס התחתון של המגרש ומנותק מהבניין. לטענת העמותה, הפתרון יינתן במבנה הקיים, מה שיצריך בעת חירום מהילדים לצאת ממתחם הכיתות החדשות ולעלות קומה עד למבנה הקיים. יש לבחון אפשרות של בניית פתרון מיגוני במפלס הכיתות המבוקשות.

לא ברור אם יציאות החירום תקינות, נדרשת בדיקת יועץ בטיחות ואישור הכבאות.

ליקויים גרפיים :

-יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.

-יש לחשב בבקשה זו את השטח הקיים כנדרש.

סדר יום לוועדה מתאריך - 25/03/2026 - ז ניסן תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/44
מספר בקשה	<u>1990/0800.02</u>
מספר סידורי	<u>18</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה ותוספת ממ"ד ומרפסות זיז
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	פישמן מורדכי
עורך הבקשה	אדריכל חרלפ גדעון
מתכנן השלד	קוזלובסקי דב
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	3

כתובת האתר

רמת הגולן 19, רמת אשכול

גוש	חלקה	בשלמות
30245	120	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1420	תחילת תוקף	13/06/1976			
1442א	תחילת תוקף	06/07/1971			
5/19/05	תחילת תוקף	20/02/1986			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

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

- בתאריך 1992/08/31 ב-ת.ב. 800/1990 עבור "תוספת בניה ושינויים", בהיתר זה אושרו תוספות בניה והרחבות לדירת המבקש בקומת המרתף ובקומה א'.

- בתאריך 1993/03/29 ב-ת.ב. 10.800/1990 עבור "תוספת בניה", בהיתר זה אושרו הרחבות בניה בדירה הצמודה למבקש.

מהות הבקשה המוצעת :

מבנה מגורים קיים, דו משפחתי, בן 3 קומות, מעל קומת מרתף, ברח' רמת הגולן 19, רמת אשכול, גוש : 30245, חלקה : 120.

מצב מוצע :

קומת מרתף, מפלס -2.70 : מוצע תוספת ממ"ד, הגדלת מחסן קיים, תוספת מעלית פנימית, ותוספת חדר מכונות, ובחזית מערבית מוצע הורדת עמודים עבור הבינוי המוצע בקומה מעל.

קומת קרקע, מפלס +0.00 : חזית מערבית : מוצע סגירת מרפסת קיימת להרחבת הסלון הקיים, והוספת מרפסת זיז, וכן תוספת מעלית פנימית בדירה קיימת, והמשך מדרגות פנימיות מהקומה התחתונה.

קומת א', מפלס +3.05 : מוצע תוספת קומה למגורים הכוללת חלל כפול, מעלית ומדרגות פנימיות, ומרפסות זיז בחזית מזרחית.

קומת ב', מפלס +6.35 : מוצע תוספת קומה למגורים הכוללת מעלית ומדרגות פנימיות, מרפסות גג בחזית מזרחית ובחזית מערבית, וכן פרגולות למרפסות גג.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות.

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 2025.09.18 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 120, בוצע משלוח הודעות ע"פ סעיף 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק. עפ"י נתוני המערכת, לבקשה הני"ל לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
12/03/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	מוצע בבקשה תוספת בינוי עפ"י תוכנית 1335249, הרחבת קומת מרתף וקומה א' קיימים ותוספת קומה וחצי מעל הבינוי הקיים לשם הרחבת יח"ד הקיימת בקומה מתחת, המבוקש תואם לנספח הבינוי, נדרש לתקן את ההערות כדלהלן : יש לתקן את המרפסת זיז בקומה א' והבינוי המוצע בכל הקומות בחזית צפונית כך שלא יחרוג מקו הבניין הצידי. יש לצמצם את השטח העיקרי מעל הקרקע כך שיעמוד בשטחים המותרים בתב"ע. הבינוי במרתף שונה מנספח ומהווה שינויים מהיתר, יש להתאים להיתר שאושר / לנספח או להוכיח שטח לכל תוספת ו/או שינוי בשטח.

בהתאם למדיניות המחלקה גובה חלל כפול עד 5 מ', יש להנמיק. יש להשלים את אישור מי נגר מול איכ"ס ושפ"ע. תנאי לקבלת היתר יהא הריסת כל המסומן בצהוב ע"ג התוכנית, יצוין כי תנאי הריסה הינו סטייה נכרת. סטייה ניכרת : בתוכנית הנ"ל קיים סעיף סטיה ניכרת לעניין קווי הבניין, מס' הקומות, עבירות הבניה המסומנות בצהוב להריסה, ושלבויות ביצוע. המוצע בבקשה מהווה חריגה לעניין קווי הבניין-(ראה סעיף קווי בניין). נספח בינוי : בתכנית 1335249 חל נספח בינוי כרקע, נספח מס' 1, מוצע בבקשה תוספת בהתאם לנספח הבינוי, מלבד החדר הסקה בקומת המרתף בחזית מזרחית המופיע כקיים, וכן מבואה למחסן בקומת המרתף- עפ"י היתר מס' 1990.800 החדר הסקה אושר כ-ח.שינה, ובנספח הבינוי הוא לא מופיע כלל, כעת מבוקש שימוש כחדר הסקה- יש להוכיח יתרת שטחים לכל שטח שלא מופיע בנספח או להתאים להיתר שאושר או לנספח. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 01.02.2026 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין סומנו עפ"י תוכנית 1335249 ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : חזית צפונית : מוצע תוספת בינוי בחריגה מינורית מקו בניין צידי בכל הקומות, יש לצמצם את שטח התוספות כך שלא יחרוג מקו הבניין. קווי הבניין ב-ס.ג. קומה א', מפלס +3.05 : מוצעות 2 מרפסות זיז בצמד, לא מקורות, כאשר המרפסת הימנית בחריגה מינורית מקו בניין צידי- (ראה סעיף מרפסת זיז). שטח בניה : שטחי הבניה בתוכנית הינם מכוח השטחים המותרים בתקנון בטבלה 5, מוצע בבקשה תוספת בינוי במסגרת קווי הבניין המותרים כמפורט : ש. שרות ת"ק- מותר עפ"י תב"ע : 105 מ"ר, קיים : 35.69 מ"ר,		
---	--	--

מוצע: 69.28 מ"ר, סה"כ: 104.97 מ"ר- עומד במותר- יש להוכיח יתרת שטחים לכל שטח שלא מופיע בנספח. ש. עיקרי ע"ק- מותר עפ"י תב"ע : 312 מ"ר, קיים : 147.59 מ"ר, מוצע: 169.21 מ"ר, סה"כ: 316.80 מ"ר- חורג מהמותר ב 4.80 מ"ר - נדרש לצמצם את שטחי התוספת המוצעים כך שסך השטחים העיקריים המותרים יעמדו במותר. חלל כפול : מוצע חלל כפול בגובה של 6.05 מ', עפ"י המדיניות ניתן לאשר חלל כפול בגובה של עד 5 מ'- יש להנמיך את גובה החלל כך שיעמוד במותר. מרפסות זיז : קומת קרקע, מפלס +0.00 : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 1.5 מ', ובשטח של 16.62 מ"ר, בחזית מערבית, בחריגה מינורית מקו בניין צידי- יש להתאים במדויק. קומה א', מפלס +3.05 : מוצעות 2 מרפסות זיז לא מקורות בעומק של 0.50 מ', ובשטח של 1.17 מ"ר, בחזית מזרחית, המרפסות המוצעות תואמות לנספח הבינוי אך המרפסת הימנית חורגת מקו בניין צידי- שטח המרפסות לא מופיע בחישוב השטחים, יש להוסיף לשטחים בהתאם. כמו כן יש להזיז את המרפסת הימנית שמאלה כך שלא תחרוג מקו הבניין. ניהול מי נגר : עפ"י סעיף 4.1.2(ד) : הצגת פתרון הנדסי לאיסוף מי נגר והחדרתם לתת הקרקע ו/או השחייתם בנפח מתאים בתחום התוכנית בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה ואגף שפ"ע. הריסה : עפ"י הוראות התוכנית עבירות הבניה המסומנות בצהוב הינן מחייבות וכל סטייה מהן תחשב כסטייה ניכרת, הגדר והמדרגות המסומנים בצבע צהוב בתשריט מיועדים להריסה- תנאי לקבלת היתר יהא הריסת כל המסומן בצהוב ע"ג התוכנית. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a.		
--	--	--

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/19/05 תחילת תוקף : 20/02/1986 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : *1335249 תחילת תוקף 04.10.2025, מגורים ב'. *1442א תחילת תוקף 06.07.1971, אזור מגורים 5 מיוחד. *תוכנית 1335249 מחליפה את תוכנית 1442א. *תקנון התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתוכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת לעניין קווי הבניין, מס' הקומות, עבירות הבניה המסומנות בצהוב להריסה, ושלביות ביצוע. המוצע בבקשה מהווה חריגה לעניין קווי הבניין-(ראה סעיף קווי בניין). נספח בינוי : בתכנית 1335249 חל נספח בינוי כרקע, נספח מס' 1, מוצע בבקשה תוספת בהתאם לנספח הבינוי, מלבד החדר הסקה בקומת המרתף בחזית מזרחית המופיע כקיים, וכן מבואה למחסן בקומת המרתף- עפ"י היתר מס' 1990.800 החדר הסקה אושר כ-ח.שינה, ובנספח הבינוי הוא לא מופיע כלל, כעת מבוקש שימוש כחדר הסקה- יש להוכיח יתרת שטחים לכל שטח שלא מופיע בנספח או להתאים להיתר שאושר או לנספח. קווי בניין :	11/03/2026	חוות דעת תכנונית
---	------------	------------------

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 01.02.2026 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין סומנו עפ"י תוכנית 1335249 ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים: חזית צפונית: מוצע תוספת בינוי בחריגה מינורית מקו בניין צידי בכל הקומות, יש לצמצם את שטח התוספות כך שלא יחרוג מקו הבניין. קווי הבניין ב-ס.נ. קומה א', מפלס +3.05: מוצעות 2 מרפסות זיז בצמד, לא מקורות, כאשר המרפסת הימנית בחריגה מינורית מקו בניין צידי- (ראה סעיף מרפסת זיז). שטח בניה: שטחי הבניה בתוכנית הינם מכוח השטחים המותרים בתקנון בטבלה 5, מוצע בבקשה תוספת בינוי במסגרת קווי הבניין המותרים כמפורט: ש. שרות ת"ק- מותר עפ"י תב"ע: 105 מ"ר, קיים: 35.69 מ"ר, מוצע: 69.28 מ"ר, סה"כ: 104.97 מ"ר- עומד במותר. - יש להוכיח יתרת שטחים לכל שטח שלא מופיע בנספח. ש. עיקרי ע"ק- מותר עפ"י תב"ע: 312 מ"ר, קיים: 147.59 מ"ר, מוצע: 169.21 מ"ר, סה"כ: 316.80 מ"ר- חורג מהמותר ב 4.80 מ"ר - נדרש לצמצם את שטחי התוספת המוצעים כך שסך השטחים העיקריים המותרים יעמדו במותר. ממ"ד: מוצע ממ"ד בקומת המרתף ליח"ד הקיימת בשטח של 11.58 מ"ר, במסגרת קווי הבניין ובהתאמה לנספח הבינוי. מס' קומות: עפ"י התב"ע: תותר תוספת קומה וחצי מעל הבניין הקיים, לשם הרחבת יחידת הדיוור הקיימות בקומה מתחת. קיים: 1 מעל הכניסה הקובעתו-1 מתחת. מוצע: תוספת קומה וחצי מעל הבינוי הקיים בהתאם להוראות התוכנית ולנספח הבינוי. חלל כפול: מוצע חלל כפול בגובה של 6.05 מ', עפ"י המדיניות ניתן לאשר חלל כפול בגובה של עד 5 מ'- יש להנמיך את גובה החלל כך שיעמוד במותר.		
---	--	--

מרפסות זיז : קומת קרקע, מפלס +0.00 : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 1.5 מ', ובשטח של 16.62 מ"ר, בחזית מערבית, בחריגה מינורית מקו בניין צידי- יש להתאים במדויק. קומה א', מפלס +3.05 : מוצעות 2 מרפסות זיז לא מקורות בעומק של 0.50 מ', ובשטח של 1.17 מ"ר, בחזית מזרחית, המרפסות המוצעות תואמות לנספח הבינוי אך המרפסת הימנית חורגת מקו בניין צידי- שטח המרפסות לא מופיע בחישוב השטחים, יש להוסיף לשטחים בהתאם. כמו כן יש להזיז את המרפסת הימנית שמאלה כך שלא תחרוג מקו הבניין. מרפסות גג : קומה ב', מפלס +6.35, חזית מזרחית וחזית מערבית : מוצע מרפסות גג לא מקורות עם פרגולות, מעל הבינוי המוצע בקומה א', המוצע תואם את נספח הבינוי. ניהול מי נגר : עפ"י סעיף 4.1.2(ד) : הצגת פתרון הנדסי לאיסוף מי נגר והחדרתם לתת הקרקע ו/או השהייתם בנפח מתאים בתחום התוכנית בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה ואגף שפ"ע. שלביות ביצוע : עפ"י סעיף 7.1.7 "תוספת בניה המוצעת בתוכנית זו תתבצע בהינף אחד. התניה- הבינוי המוצע בתוכנית יוקם בהינף אחד ולא תותר בניה בשלבים"- המוצע הינו בהינף אחד ועומד בהוראות סעיף זה. הריסה : עפ"י הוראות התוכנית עבירות הבניה המסומנות בצהוב הינן מחייבות וכל סטייה מהן תחשב כסטייה ניכרת, הגדר והמדרגות המסומנים בצבע צהוב בתשריט מיועדים להריסה- תנאי לקבלת היתר יהא הריסת כל המסומן בצהוב ע"ג התוכנית. תימוכין קניינים : מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאמה מלאה לנספח הבינוי.		
--	--	--

תנאים טרם דיון: איכות סביבה - אושר, שפ"ע – אושר. חוות דעת תכנונית: מוצע בבקשה תוספת בינוי עפ"י תוכנית 1335249, הרחבת קומת מרתף וקומה א' קיימים ותוספת קומה וחצי מעל הבינוי הקיים לשם הרחבת יח"ד הקיימת בקומה מתחת, המבוקש תואם לנספח הבינוי, יש לתקן את המרפסת זיז בקומה א' והבינוי המוצע בכל הקומות בחזית צפונית כך שלא יחרוג מקו הבניין הצידי, יש לצמצם את השטח העיקרי מעל הקרקע כך שיעמוד בשטחים המותרים בתב"ע, להתאים את הבינוי המוצע בקומת מרתף להיתר / לנספח או להוכיח שטח לכל תוספת ו/או שינוי בשטח, יש להנמיך את גובה החלל הכפול לעד 5 מ', יש להשלים את אישור מי נגר מול איכ"ס ושפ"ע, תנאי לקבלת היתר יהא הריסת כל המסומן בצהוב ע"ג התוכנית, הושלמו תנאים טרם דיון- יש לתקן את ההערות המופיעות 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
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	9
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	10
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	11
	הריסת כל המסומן בצהוב ע"ג התוכנית וקבלת אישור הפיקוח	12

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מוצע בבקשה תוספת בינוי עפ"י תוכנית 1335249, הרחבת קומת מרתף וקומה א' קיימים ותוספת

קומה וחצי מעל הבינוי הקיים לשם הרחבת יח"ד הקיימת בקומה מתחת, המבוקש תואם לנספח הבינוי, נדרש לתקן את ההערות כדלהלן:

יש לתקן את המרפסת זיז בקומה א' והבינוי המוצע בכל הקומות בחזית צפונית כך שלא יחרוג מקו הבניין הצידי.

יש לצמצם את השטח העיקרי מעל הקרקע כך שיעמוד בשטחים המותרים בתב"ע.

הבינוי במרתף שונה מנספח ומהווה שינויים מהיתר, יש להתאים להיתר שאושר / לנספח או להוכיח שטח לכל תוספת ו/או שינוי בשטח.

בהתאם למדיניות המחלקה גובה חלל כפול עד 5 מ', יש להנמיך.

יש להשלים את אישור מי נגר מול איכ"ס ושפ"ע.

תנאי לקבלת היתר יהא הריסת כל המסומן בצהוב ע"ג התוכנית, יצוין כי תנאי הריסה הינו סטייה נכרת.

סטייה ניכרת:

בתוכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת לעניין קווי הבניין, מס' הקומות, עבירות הבניה המסומנות בצהוב להריסה, ושלביות ביצוע.

המוצע בבקשה מהווה חריגה לעניין קווי הבניין-(ראה סעיף קווי בניין).

נספח בינוי:

בתכנית 1335249 חל נספח בינוי כרקע, נספח מס' 1, מוצע בבקשה תוספת בהתאם לנספח הבינוי, מלבד החדר הסקה בקומת המרתף בחזית מזרחית המופיע כקיים, וכן מבואה למחסן בקומת המרתף- עפ"י היתר מס' 1990.800 החדר הסקה אושר כ-ח.שינה, ובנספח הבינוי הוא לא מופיע כלל, כעת מבוקש שימוש כחדר הסקה- יש להוכיח יתרת שטחים לכל שטח שלא מופיע בנספח או להתאים להיתר שאושר או לנספח.

קווי בניין:

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 01.02.2026 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין סומנו עפ"י תוכנית 1335249 ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים:

חזית צפונית: מוצע תוספת בינוי בחריגה מינורית מקו בניין צידי בכל הקומות, יש לצמצם את שטח התוספות כך שלא יחרוג מקו הבניין. קווי הבניין ב-ס.ג.

קומה א', מפלס +3.05: מוצעות 2 מרפסות זיז בצמד, לא מקורות, כאשר המרפסת הימנית בחריגה מינורית מקו בניין צידי- (ראה סעיף מרפסת זיז).

שטח בניה:

שטחי הבניה בתוכנית הינם מכוח השטחים המותרים בתקנון בטבלה 5, מוצע בבקשה תוספת

בינוי במסגרת קווי הבניין המותרים כמפורט :

ש. שרות ת"ק- מותר עפ"י תב"ע : 105 מ"ר, קיים : 35.69 מ"ר, מוצע : 69.28 מ"ר, סה"כ : 104.97 מ"ר- עומד במותר. יש להוכיח יתרת שטחים לכל שטח שלא מופיע בנספח.

ש. עיקרי ע"ק- מותר עפ"י תב"ע : 312 מ"ר, קיים : 147.59 מ"ר, מוצע : 169.21 מ"ר, סה"כ : 316.80 מ"ר- חורג מהמותר ב 4.80 מ"ר - נדרש לצמצם את שטחי התוספת המוצעים כך שסך השטחים העיקריים המותרים יעמדו במותר.

חלל כפול :

מוצע חלל כפול בגובה של 6.05 מ', עפ"י המדיניות ניתן לאשר חלל כפול בגובה של עד 5 מ'- יש להנמיך את גובה החלל כך שיעמוד במותר.

מרפסות זיז :

קומת קרקע, מפלס +0.00 : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 1.5 מ', ובשטח של 16.62 מ"ר, בחזית מערבית, בחריגה מינורית מקו בניין ציד-י יש להתאים במדויק.

קומה א', מפלס +3.05 : מוצעות 2 מרפסות זיז לא מקורות בעומק של 0.50 מ', ובשטח של 1.17 מ"ר, בחזית מזרחית, המרפסות המוצעות תואמות לנספח הבינוי אך המרפסת הימנית חורגת מקו בניין ציד-י שטח המרפסות לא מופיע בחישוב השטחים, יש להוסיף לשטחים בהתאם. כמו כן יש להזיז את המרפסת הימנית שמאלה כך שלא תחרוג מקו הבניין.

ניהול מי נגר :

עפ"י סעיף 4.1.2(ד) : הצגת פתרון הנדסי לאיסוף מי נגר והחדרתם לתת הקרקע ו/או השהייתם בנפח מתאים בתחום התוכנית בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה ואגף שפ"ע.

הריסה :

עפ"י הוראות התוכנית עבירות הבניה המסומנות בצהוב הינן מחייבות וכל סטייה מהן תחשב כסטייה ניכרת, הגדר והמדרגות המסומנים בצבע צהוב בתשריט מיועדים להריסה- תנאי לקבלת היתר יהא הריסת כל המסומן בצהוב ע"ג התוכנית.

חוות דעת תכנונית :

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 25/03/2026 - ז ניסן תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/44
מספר בקשה	<u>2013/0863.02</u>
מספר סידורי	<u>19</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספות ביח"ד קיימות.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	מנוס שאול המלך 63 בע"מ
עורך הבקשה	אדריכל גדרון עמוס
מתכנן השלד	הילו משה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	28

כתובת האתר

שאול המלך 63 , סנהדריה

גוש	חלקה	בשלמות
30245	78	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1221266	תחילת תוקף	12/04/2025			

תאור הבקשה

תאור הבקשה הקיימת והמוצעת

בשכונת סנהדריה רחוב שאול המלך

מבקשים תוספת בניה לדירות 21,22,23,25,26, תוספת לפי נספח .

קיים היתר בניה קודם שניתן בת.ב 2013.863.1

וכן קיים היתר נוסף בת.ב 2013.863

ניתן לראות כי התרי בניה קודמים הוגשו מכוח תמ"א 38 כאשר בפועל התבצעו שינויים אשר מוסדרים בתב"ע הנקודתית אשר אושרה 1221266 ומוכשר בבקשה זו .

פרסום הקלות או משלוח הודעות – לא ביצעו פרסום אלא משלוח הודעות ולא הוגשו התנגדויות :

בעלי העניין בנכס :

התוכנית כוללת חתימת הבעלים הרשומים בטאבו על חלקת הקרקע שבבעלותם והינם חתומים ע"ג ההגשה .

אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו :

אישור איכות הסביבה: אין צורך

אישור שפ"ע : אושר

מידע קודם

מתאריך	
12/03/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים הבקשה מובאת לאישור בכפוף להגשת תוכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות על גבי תוכנית a . כולל עדכון בחישובי שטחים המראה את שינוי שטח השרות לדירות 21,22,25,26, שהופך לעיקרי בהתאם לתב"ע
04/02/2026	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1221266 תחילת תוקף : 12/04/2025 ייעוד הקרקע : מגורים מסמכי התב"ע : הבקשה נבחנה לפי תב"ע 1221266 אשר תוקפה מיום 12.4.2025 וקובעת אזור מגורים ג'.

סעיף הקלות / סטייה ניכרת : לא קימת סטייה ניכרת נספח בינוי : יש נספח מנחה המחייב ל מספר יחידות דיור , גובה , שטחי בניה וקוי בנין . קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש לא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים מס' קומות : לא מבקשים תוספת קומה אלא בינוי לדירות קומות . מספר יחידות דיור לא מבקשים תוספת יחידות דיור בינוי : להלן הבינוי המבוקש . מבקשים בינוי לדירות 21,22,23,25,26, תוספת לפי נספח ניתן לאשר אך יש לעדכן את חישובי השטחים לפי הנספח . שטח בניה : הבינוי מוצע בהתאם לנספח התב"ע אך יש להתאים את החישוב לתבע תיקון תכניות : יש לתקן את ההרמוניקה לפי ההערות המצוינות על גבי תכנית a כולל עדכון בחישובי שטחים המראה את שינוי שטח השרות לדירות 21,22,25,26, שהופך לעיקרי בהתאם לתב"ע שלבי ביצוע : לפי סעיף 7.1 להוראות התוכנית הבניה תבוצע בהינף אחד – מוצע כנדרש . התנגדויות : לא הוגשו התנגדויות		
---	--	--

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

	11 תצהיר חתום של מתכנן השלד
--	-------------------------------

המלצת האגף
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה מובאת לאישור בכפוף להגשת תוכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות על גבי תוכנית a .

כולל עדכון בחישובי שטחים המראה את שינוי שטח השרות לדירות 21,22,25,26, שהופך לעיקרי בהתאם לתב"ע

סדר יום לוועדה מתאריך - 25/03/2026 - ז ניסן תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/44
מספר בקשה	<u>2005/0102.04</u>
מספר סידורי	<u>20</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	ממ"ד, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת קומת מחסנים ותוספת בניה עבור 2 יח"ד ל 4 יח"ד קיימות סה"כ 6 יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	ויס שמעון
עורך הבקשה	הנדסאי גלר דינה
מתכנן השלד	קוזלובסקי דב
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

חוני המעגל 5, מאה שערים

גוש	חלקה	בשלמות
30063	42	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
331827	תחילת תוקף	20/05/2017			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

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

- בתאריך 18/05/2016 בת.ב. 2005/0102.02 עבור "תוספת 2 קומות לבניין" בהיתר זו אושרו 106.51 מ"ר שטח עיקרי, 27.76 מ"ר שטח שרות ו - 6.1 מ"ר שטחי מרפסות.

- בתאריך 29/07/2007 בת.ב. 2005/0102.00 עבור "תוספת בניה - 2 קומות וגג רעפים - 4 יח' דיור" בהיתר זו אושרו 95.66 מ"ר שטח עיקרי, 63.1 מ"ר שטח שרות ו - 13.38 מ"ר שטחי מרפסות.

מהות הבקשה :

מצב קיים : מדובר בבניין קיים בן 4 קומות וחלל גג רעפים המשמש למגורים ברחוב חוני המעגל 5, בשכונת מאה שערים גוש : 30063 , חלקה : 42.

מצב מוצע :

קומת מרתף, מפלס -2.50 :

מוצעת תוספת קומה חדשה עבור מחסנים כולל מעלית, מבואה וחדר מדרגות משותף.

קומת קרקע , מפלס +0.00 :

חזית דרומית מזרחית :

עבור יח"ד מס' 1 מוצעת תוספת בניה כהרחבה הכוללת הריסת פיר מעלית קיים.

מוצעת תוספת מעלית בקונטור בניין קיים ומבואת כניסה לבניין.

קומה א', מפלס +4.20 :

מוצעת תוספת מעלית בקונטור בניין קיים.

חזית צפונית מערבית :

עבור יח"ד מס' 2 מוצעת סגירת מרפסת להריסה.

חזית דרומית מזרחית :

עבור יח"ד מס' 2 מוצעת תוספת בניה כהרחבה הכוללת הריסת פיר מעלית קיים וכן מוצעת מרפסת זיז מקורה.

קומה ב', מפלס +7.20 :

מוצעת תוספת מעלית בקונטור בניין קיים.

חזית צפונית מערבית :

עבור יח"ד מס' 3 מוצעת סגירת מרפסת להריסה.

חזית דרומית מזרחית :

מוצעת יח"ד חדשה מס' 5 הכוללת ממ"ד והריסת פיר מעלית קיים וכן מוצעת מרפסת זיז מקורה.

קומה ג', מפלס +10.20 :

מוצעת תוספת מעלית בקונטור בניין קיים.

חזית צפונית מערבית :

עבור יח"ד מס' 4 מוצעת מרפסת להריסה.

חזית דרומית מזרחית :

מוצעת יח"ד חדשה מס' 6 הכוללת ממ"ד והריסת פיר מעלית קיים וכן מוצעת מרפסת זיז מקורה.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 42.

לא בוצע משלוח הודעות היות וכל בעלי הזכות בנכס חתומים ע"ג הבקשה להיתר, קרי 100%. על פי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
17/03/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות והמוצע בבקשה חורג מסך שטחי בניה מותרים ומהווה סטיה נכרת מתקנות, מאחר וסעיף שלביות ביצוע הינו סטייה ניכרת בתב"ע לא ניתן לצמצם את הבינוי המוצע בהתאם לשטח המותר. בנוסף, המוצע בבקשה אינו תואם את הוראות התב"ע לעניין תכנית הבניה ונדרש בפרסום הקלה. לא ניתן לאשר את הבקשה, באפשרות עורך הבקשה לבדוק התכנות לתיקון תב"ע. שטחי בניה : ש. עיקרי : מותר בתב"ע : סך של 365 מ"ר מעל הכניסה. ש. עיקרי קיים (לפי היתר מס' 2005/102.2) : בסך של 185.96 מ"ר מעל הכניסה. ש. עיקרי קיים (לפי הרמוניקה) : בסך של 177.76 מ"ר מעל הכניסה. ש. עיקרי מוצע : בסך של 186.39 מ"ר מעל הכניסה.

חישוב: $185.96 \text{ (ע. קיים לפי היתר)} + 186.39 \text{ (ע. מוצע)} = 372.35 \text{ מ"ר} > 365 \text{ מ"ר המותרים.}$ קיימת חריגה בסך של 7.35 מ"ר שטח עיקרי. ש. שירות: מותר בתב"ע: שטח שירות בסך של 218 מ"ר כאשר 90 מ"ר מעל הכניסה ו-128 מ"ר מתחת לכניסה. ש. שירות קיים (לפי היתר מס' 2005/102.2): בסך של 77.76 מ"ר מעל הכניסה הקובעת. ש. שירות קיים (לפי הרמוניקה): בסך של 62.44 מ"ר מעל הכניסה הקובעת. ש. שירות מוצע: בסך של 149.18 מ"ר כאשר 22.91 מ"ר מעל הכניסה ו-126.27 מ"ר מתחת לכניסה. חישוב: $77.76 \text{ (ש. קיים לפי היתר)} + 149.18 \text{ (ש. מוצע)} = 226.94 \text{ מ"ר} < 218 \text{ מ"ר המותרים.}$ קיימת חריגה בסך של 8.94 מ"ר שטח שירות. בבחינה הבקשה נמצא כי שטחי הבניה המוצעים חורגים מסך השטחים המותרים עבור שטח עיקרי ושטח שירות מה גם שעורך הבקשה אינו מחשב את כל הפונקציות הקיימות בהתאם לשטחים שאושרו בהיתר קודם מס' 2005/102.2 כולל חדר המדרגות ועובי הקירות וכן חישוב פונקציות מוצעות אינו כנדרש. לאחר שעורך הבקשה יחשב את כל הפונקציות כנדרש תהייה חריגה מהותית בשטחים המותרים עפ"י התב"ע דבר המהווה סטייה ניכרת מתקנות, מאחר וסעיף שלביות ביצוע מהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית לא ניתן לצמצם את הבינוי המוצע בהתאם לשטח המותר ע"כ לא ניתן לאשר את הבקשה ויש באפשרות עורך הבקשה לבדוק התכנות לתיקון תב"ע. תכסית: על עורך הבקשה לפרסם הקלה בדבר בניה ב- 100% תכסית בשונה מהוראות התב"ע. קווי בניין: על עורך הבקשה לסמן את קווי הבניין בכל הקומות כולל קו		
---	--	--

בניין עילי, במיקום המדויק כפי שהתקבלו בתיק המידע ולוודא כי הבינוי המוצע אינו חורג מתחום קווי הבניין המאושרים. גובה בניה : על עורך הבקשה להתאים את תכנית גג הרעפים והחזיתות לגובה המותר כפי המסומן בחתכים. בניה ירוקה : על עורך הבקשה טרם דיון נוסף להמציא אישור מעבדה מוסמכת לבניה ירוקה בת קיימה. נוהל בקרה הנדסית : על עורך הבקשה להמציא טופס הצהרת מתכנן השלד מעודכן בהתאם לתב"ע. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג הרמוניקה a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 331827 תחילת תוקף : 20/05/2017 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות :	10/03/2026	חוות דעת תכנונית

331827 תחילת תוקף 20/05/2017 אזור מגורים ג'. תיקון טעות סופר לתב"ע מתאריך 20/07/2025. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : סעיף 4.1.2 (ג) : 1. גובה הבניה המירבי. 2. קווי הבניין. 3. מרווחים. 4. הריסות. 5. מס' הקומות. 6. שלביות ביצוע. המוצע בבקשה חורג מקווי הבניין - (ראה סעיף קווי בניין). קווי בניין (סטייה נכרת) : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 05/12/2024 ע"י המח' למידע תכנוני. בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה לא מסמן קו בניין עילי על גבי התוכניות וכן קווי בניין אדום אינו מסומן במיקום במדויק כפי שהתקבל בתיק המידע וכמופיע בתשריט כד שנראה כי יש חריגות בבינוי המוצע מעבר לקווי הבניין המעוגנים בסטייה נכרת - על עורך הבקשה לסמן את קווי הבניין בכל הקומות במיקום המדויק כפי שהתקבלו בתיק המידע ולוודא כי הבינוי המוצע אינו חורג תחום קווי הבניין המאושרים. שלביות ביצוע (סטייה נכרת) : סעיף 7.1 : "הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים". המוצע בבקשה הינו בניה בהינף אחד התואם לנספח הבינוי ולהוראות התוכנית. נספח בינוי :		
---	--	--

בתכנית חל נספח בינוי מפורט מס' 1 המחייב חלקית לעניין הנחיות שימור, גבהים וצורת הגג. מותר לפי נספח ומוצע בבקשה : קומת מרתף, מפלס -2.50 : מוצעת תוספת קומה חדשה עבור מחסנים כולל מעלית, מבואה וחדר מדרגות משותף. המוצע תואם את נספח הבינוי. מותר לפי נספח ומוצע בבקשה : קומת קרקע , מפלס +0.00 : חזית דרומית מזרחית : עבור יח"ד מס' 1 מוצעת תוספת בניה כהרחבה הכוללת הריסת פיר מעלית קיים. מוצעת תוספת מעלית בקונטור בניין קיים ומבואת כניסה לבניין. המוצע תואם את נספח הבינוי במדויק. מותר לפי נספח ומוצע בבקשה : קומה א' , מפלס +4.20 : מוצעת תוספת מעלית בקונטור בניין קיים – תואם נספח. חזית צפונית מערבית : עבור יח"ד מס' 2 מוצעת סגירת מרפסת להריסה – לא תואם נספח, מנחה לעניין זה. חזית דרומית מזרחית : עבור יח"ד מס' 2 מוצעת תוספת בניה כהרחבה הכוללת הריסת פיר מעלית קיים וכן מוצעת מרפסת זיז מקורה – תואם נספח. מותר לפי נספח ומוצע בבקשה : קומה ב' , מפלס +7.20 : מוצעת תוספת מעלית בקונטור בניין קיים – תואם נספח. חזית צפונית מערבית : עבור יח"ד מס' 3 מוצעת סגירת מרפסת להריסה – לא תואם נספח, מנחה לעניין זה.		
---	--	--

חזית דרומית מזרחית : מוצעת יח"ד חדשה מס' 5 הכוללת ממ"ד והריסת פיר מעלית קיים וכן מוצעת מרפסת זיז מקורה - תואם נספח. מותר לפי נספח ומוצע בבקשה : קומה ג', מפלס +10.20 : מוצעת תוספת מעלית בקונטור בניין קיים – תואם נספח. חזית צפונית מערבית : עבור יח"ד מס' 4 מוצעת מרפסת להריסה – לא תואם נספח, מנחה לעניין זה. חזית דרומית מזרחית : מוצעת יח"ד חדשה מס' 6 הכוללת ממ"ד והריסת פיר מעלית קיים וכן מוצעת מרפסת זיז מקורה. המוצע תואם את נספח הבינוי במדויק. שטחי בניה : ש. עיקרי : מותר בתב"ע : סך של 365 מ"ר מעל הכניסה. ש. עיקרי קיים (לפי היתר מס' 2005/102.2) : בסך של 185.96 מ"ר מעל הכניסה. ש. עיקרי קיים (לפי הרמוניקה) : בסך של 177.76 מ"ר מעל הכניסה. ש. עיקרי מוצע : בסך של 186.39 מ"ר מעל הכניסה. חישוב : $185.96 \text{ (ע. קיים לפי היתר)} + 186.39 \text{ (ע. מוצע)} = 372.35 \text{ מ"ר} > 365 \text{ מ"ר המותרים.}$ קיימת חריגה בסך של 7.35 מ"ר שטח עיקרי. ש. שירות : מותר בתב"ע : שטח שירות בסך של 218 מ"ר כאשר 90 מ"ר מעל הכניסה ו-128 מ"ר מתחת לכניסה. ש. שירות קיים (לפי היתר מס' 2005/102.2) : בסך של 77.76 מ"ר מעל הכניסה הקובעת. ש. שירות קיים (לפי הרמוניקה) : בסך של 62.44 מ"ר מעל		
---	--	--

הכניסה הקובעת. ש. שירות מוצע: בסך של 149.18 מ"ר כאשר 22.91 מ"ר מעל הכניסה ו-126.27 מ"ר מתחת לכניסה. חישוב: 77.76 (ש. קיים לפי היתר) + 149.18 (ש. מוצע) = 226.94 מ"ר < 218 מ"ר המותרים. קיימת חריגה בסך של 8.94 מ"ר שטח שירות. בבחינה הבקשה נמצא כי שטחי הבניה המוצעים חורגים מסך השטחים המותרים עבור שטח עיקרי ושטח שירות מה גם שעורך הבקשה אינו מחשב את כל הפונקציות הקיימות בהתאם לשטחים שאושרו בהיתר קודם מס' 2005/102.2 כולל חדר המדרגות ועובי הקירות וכן חישוב פונקציות מוצעות אינו כנדרש. לאחר שעורך הבקשה יחשב את כל הפונקציות כנדרש תהייה חריגה מהותית בשטחים המותרים עפ"י התב"ע דבר המהווה סטייה ניכרת מתקנות, מאחר וסעיף שלביות ביצוע מהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית לא ניתן לצמצם את הבינוי המוצע בהתאם לשטח המותר ע"כ לא ניתן לאשר את הבקשה ויש באפשרות עורך הבקשה לבדוק התכנות לתיקון התב"ע. מרפסות בנוסף לשטח העיקרי: מותר בתב"ע: סך של 18 מ"ר. מוצע בבקשה: סך של 11.04 מ"ר. חישוב: 18 מ"ר (מותר) – 11.04 מ"ר (מוצע) = 6.96 מ"ר הנותרים למימוש. מס' קומות (סטייה נכרת): מותר לפי תב"ע: 4 קומות מעל הכניסה וקומה תת-קרקעית. מס' קומות קיים: 4 קומות מעל הכניסה. מוצע בבקשה: תוספת קומה תת-קרקעית. חישוב: 4 (קיים) + 1 (מוצע) = סה"כ 5 קומות.		
--	--	--

מס' יח"ד : מותר לפי תב"ע : 6 יח"ד. מס' יח"ד קיים : 4 יח"ד. מוצע בבקשה : 2 יח"ד. חישוב : 4 (קיים) + 2 (מוצע) = 6 יח"ד. גובה בניה (סטיה נכרת) : מותר לפי תב"ע : סעיף 5 (1) : "גובה המדלפות יהיה +13.10 מ' מעל מפלס 0.00 שהוא 786.15, מעל גובה זה יותר גג רעפים עם רום עד +15.40 מ' מעל מפלס 0.00." יצוין, כי בנספח הבינוי ישנם גבהים שונים, אך נכתב בהוראות התכנית "האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע, גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית" מכאן כי יש להתייחס לטבלה 5. מוצע בבקשה : גובה מדלפות +13.00 מ' מעל מפלס +0.00. גובה רום גג הרעפים +15.40 מ'. בבחינת הבקשה נמצא כי הגובה המצוין בתוכנית גגות ובחזיתות אינו תואם לגובה המצוין בחתכים - על עורך הבקשה להתאים את תכנית גג הרעפים והחזיתות לגובה המותר כפי המסומן בחתכים. מרפסות זיז : קומה א' , מפלס +4.20, חזית דרומית מזרחית (יח"ד מס' 2) : מוצעת מרפסת זיז מקורה בעומק של 1.20 מ', רוחב של 4.60 מ' ובשטח של 5.52 מ"ר. המרפסת המוצעת תואמת את נספח הבינוי במדויק ומחושבת כנדרש. קומה ב' , מפלס +7.20, חזית דרומית מזרחית (יח"ד מס' 5) : מוצעת מרפסת זיז מקורה בעומק של 1.20 מ', רוחב של 4.60 מ' ובשטח של 5.52 מ"ר. המרפסת המוצעת תואמת את נספח הבינוי במדויק ומחושבת		
---	--	--

כנדרש. קומה ג', מפלס 10.20+, חזית דרומית מזרחית (יח"ד מס' 6) : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 1.20 מ', רוחב של 4.60 מ' ובשטח של 5.52 מ"ר המרפסת המוצעת תואמת את נספח הבינוי במדויק ומחושבת כנדרש. תכסית : מותר עפ"י התב"ע : 90% תכסית. בבחינת הבקשה נמצא כי הבינוי מוצע בכל החלקה דהיינו 100% תכסית ומהווה חריגה מהוראות התב"ע, היות והמוצע תואם למרבית הבניינים הקיימים ברחוב בקו בנין 0, ניתן לאשר בכפוף לפרסום הקלה ולאישור מח' שימור – על עורך הבקשה לפרסם הקלה בדבר בניה ב- 100% תכסית בשונה מהוראות התב"ע. בניה ירוקה : בבדיקת המערכת נמצא כי עורך בקשה לא המציא את אישור מעבדה מוסמכת לבניה ירוקה בת קיימה – על עורך הבקשה טרם דיון נוסף להמציא אישור מעבדה מוסמכת לבניה ירוקה בת קיימה. אישור הסדרי תנועה : התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה בתאריך 22/04/2025 ע"י שלומי רוטלוי. אישור שימור : התקבל אישור מחלקת שימור בתאריך 03/04/2025 ע"י פוני שחר. נוהל בקרה הנדסית : בהצהרת מהנדס שהוגשה מסומן כי התב"ע כוללת בהוראותיה התניה לבדיקת חיזוק המבנה והיתר בניה המקורי של המבנה הינו מס' 2005/102.2 כאשר בתב"ע לא חל סעיף חיזוק מבנים והיתר המצוין אינו לבניין חדש אלא לתוספות – על עורך הבקשה להמציא טופס הצהרת מתכנן השלד מעודכן בהתאם לתב"ע.		
--	--	--

חוות דעת אדריכלית : המוצע בבקשה תואם בכללו את נספח הבינוי למעט הריסה בחזית צפונית מערבית, אך הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות והמוצע חורג מסך שטחי בניה מותרים ומהווה סטייה נכרת מתקנות ומאחר וסעיף שלביות ביצוע מהווה סטייה ניכרת בתב"ע לא ניתן לצמצם את הבינוי המוצע בהתאם לשטח המותר. בנוסף, המוצע בבקשה אינו תואם את הוראות התב"ע לעניין תכנית הבניה ונדרש בפרסום הקלה - על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג הרמוניקה a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
--	--	--

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור פיקוד העורף הג"א	1
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	2
	תשלום אגרת בניה	3
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	4
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	5
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	6
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	7
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	8
	אישור שירותי הכבאות	9
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	10
	אישור מחלקת נכסים לבניית מרפסות מעל דרך	11
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	12
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	13
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	14
	אישור מעבדה מוסמכת לבניה ירוקה בת קיימה	15
	מילוי כל תנאי מחלקת השימור הנדרשים למתן היתר בניה וקבלת אישורם הסופי	16

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות והמוצע בבקשה חורג מסך שטחי בניה מותרים

ומהווה סטייה נכרת מתקנות, מאחר וסעיף שלביות ביצוע הינו סטייה ניכרת בתב"ע לא ניתן לצמצם את הבינוי המוצע בהתאם לשטח המותר.

בנוסף, המוצע בבקשה אינו תואם את הוראות התב"ע לעניין תכנית הבניה ונדרש בפרסום הקלה.

לא ניתן לאשר את הבקשה, באפשרות עורך הבקשה לבדוק התכנות לתיקון תב"ע.

שטחי בניה :

ש. עיקרי :

מותר בתב"ע : סך של 365 מ"ר מעל הכניסה.

ש. עיקרי קיים (לפי היתר מס' 2005/102.2) : בסך של 185.96 מ"ר מעל הכניסה.

ש. עיקרי קיים (לפי הרמוניקה) : בסך של 177.76 מ"ר מעל הכניסה.

ש. עיקרי מוצע : בסך של 186.39 מ"ר מעל הכניסה.

חישוב :

$185.96 \text{ (ע. קיים לפי היתר)} + 186.39 \text{ (ע. מוצע)} = 372.35 \text{ מ"ר} > 365 \text{ מ"ר המותרים.}$

קיימת חריגה בסך של 7.35 מ"ר שטח עיקרי.

ש. שירות :

מותר בתב"ע : שטח שירות בסך של 218 מ"ר כאשר 90 מ"ר מעל הכניסה ו-128 מ"ר מתחת לכניסה.

ש. שירות קיים (לפי היתר מס' 2005/102.2) : בסך של 77.76 מ"ר מעל הכניסה הקובעת.

ש. שירות קיים (לפי הרמוניקה) : בסך של 62.44 מ"ר מעל הכניסה הקובעת.

ש. שירות מוצע : בסך של 149.18 מ"ר כאשר 22.91 מ"ר מעל הכניסה ו-126.27 מ"ר מתחת לכניסה.

חישוב :

$77.76 \text{ (ש. קיים לפי היתר)} + 149.18 \text{ (ש. מוצע)} = 226.94 \text{ מ"ר} > 218 \text{ מ"ר המותרים.}$

קיימת חריגה בסך של 8.94 מ"ר שטח שירות.

בבחינה הבקשה נמצא כי שטחי הבניה המוצעים חורגים מסך השטחים המותרים עבור שטח עיקרי ושטח שירות מה גם שעורך הבקשה אינו מחשב את כל הפונקציות הקיימות בהתאם לשטחים שאושרו בהיתר קודם מס' 2005/102.2 כולל חדר המדרגות ועובי הקירות וכן חישוב פונקציות מוצעות אינו כנדרש.

לאחר שעורך הבקשה יחשב את כל הפונקציות כנדרש תהייה חריגה מהותית בשטחים המותרים עפ"י התב"ע דבר המהווה סטייה ניכרת מתקנות, מאחר וסעיף שלביות ביצוע מהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית לא ניתן לצמצם את הבינוי המוצע בהתאם לשטח המותר ע"כ לא ניתן

לאשר את הבקשה ויש באפשרות עורך הבקשה לבדוק התכנות לתיקון תב"ע.

תכסית :

על עורך הבקשה לפרסם הקלה בדבר בניה ב- 100% תכסית בשונה מהוראות התב"ע.

קווי בניין :

על עורך הבקשה לסמן את קווי הבניין בכל הקומות כולל קו בניין עילי, במיקום המדויק כפי שהתקבלו בתיק המידע ולוודא כי הבינוי המוצע אינו חורג מתחום קווי הבניין המאושרים.

גובה בניה :

על עורך הבקשה להתאים את תכנית גג הרעפים והחזיתות לגובה המותר כפי המסומן בחתכים.

בניה ירוקה :

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

נוהל בקרה הנדסית :

על עורך הבקשה להמציא טופס הצהרת מתכנן השלד מעודכן בהתאם לתב"ע.

חוות דעת אדריכלית :

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