

## סדר יום לוועדה מתאריך - 26/04/2026 - ט אייר תשפ"ו

|             |                     |
|-------------|---------------------|
| סוג דיון    | דיון ברשות רישוי    |
| מספר ועדה   | 2026/52             |
| מספר בקשה   | <u>2009/0289.01</u> |
| מספר סידורי | <u>1</u>            |

### נתונים כלליים

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

### כתובת האתר

|                       |
|-----------------------|
| נאות דשא 1, מרכז העיר |
|-----------------------|

| גוש   | חלקה | בשלמות |
|-------|------|--------|
| 30820 | 2    | לא     |

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

### תאור הבקשה

היתרים קודמים :

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

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

מהות הבקשה :

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

מצב מוצע :

קומת גג מפלס +9.45 :

מוצע בניית פרגולה אלומיניום.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

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

בעלי העניין בנכס:

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

ולפי נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות לבקשה.

**מידע קודם**

| מתאריך     |                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 26/03/2026 | הכנת המלצה<br>תכנונית : לאשר<br>את הבקשה<br>בכפוף לשינויים<br>ובתנאים<br><br>לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :<br><br>עפ"י חוות דעת משפטית, תנאי למתן היתר יהיה קבלת אישור<br>מחלקת הפיקוח כי הבניה שנעשתה ללא היתר פורקה וסולקה. |
| 26/03/2026 | חוות דעת תכנונית<br><br>חוות דעת תכנונית<br>מס' תכנית שחלה בחלקה :<br>2925<br>תחילת תוקף :<br>03/04/1988<br>ייעוד הקרקע :<br>אזור מגורים 2 מיוחד                                                                                       |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>דברי הסבר :</p> <p>התיק נידון בר"ר מיום 01.03.2026 ובה הוחלט : "לדחות את הבקשה, הבקשה מובאת לדחייה מוחלטת מאחר ובהתייעצות משפטית שהתקיימה עם יועמ"ש מחלקת השימור עו"ד דני ליבמן, ר"צ ובוחנת התיק נמצא כי הפרגולה המוצעת בבקשה זו חורגת מהוראות התכנית סעיף 9 (ד') (5) הן מבחינת "קווי חזית" והן מבחינת "בינוי על מרפסות בשונה מהיתר מקורי" אשר סעיפים אלו מעוגנים בסטייה ניכרת ולא ניתן לאשרה כלל".</p> <p>- לאחר קבלת החלטת רשות רישוי פנה עורך הבקשה לצוות המקצועי ואף ליועמ"ש מחלקת השימור עו"ד דני ליבמן להעלות את טענותיו על החלטת רשות רישוי ובבקשה לבחון משפטית שנית את הבקשה.</p> <p>- בבחינה משפטית חוזרת שנעשתה ע"י יועמ"ש מחלק השימור עו"ד דני ליבמן ועו"ד יניב טיאר התקבל בפני הצוות המקצועי המייל הבא : "לאחר התייעצות עם יניב טיאר לגבי איסור "קירוי"-</p> <p>אם הפרגולה המבוקשת תעשה מחומר קל שמותר בתב"ע, תענה על הגדרת "מצללה "</p> <p>בתקנות הפטור מבחינת המסה ( "מבנה בלא קירות, הבנוי מחומרים קלים, שתקרתו משטח הצללה,</p> <p>ובלבד שהמרווחים בין החלקים האטומים של משטח ההצללה מחולקים באופן שווה ומהווים 40 אחוזים ממנו לפחות"), ולא תהיה מקורה בכלל, גם לא בקירוי שקוף - אז לא נתייחס אליה כאל קירוי אסור.</p> <p>גם מבחינת הגבלות "קו חזית" לא נתנגד שתימצא דרך למקם את הפרגולה על הגג המבוקש כך שלא תיפגע התכלית של מגבלת הקו מבחינת נצפות בנייה.</p> <p>לזכרוני ראינו כי במקום כבר קיימת בניה. אם זו אינה תואמת לאמור לעיל, אז תנאי למתן היתר יהיה קבלת אישור מחלקת הפיקוח כי הבניה שנעשתה ללא היתר פורקה וסולקה".</p> <p>- על כן, לאחר חוות דעת משפטית מתוקנת זו, התיק מובא לר"ר עם המלצה לאישור הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.</p> |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |            |                                                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |            |                                                   |
| <p>לדחות את הבקשה :</p> <p>הבקשה מובאת לדחייה מוחלטת מאחר ובהתייעצות משפטית שהתקיימה עם יועמ"ש מחלקת השימור עו"ד דני ליבמן, ר"צ ובוחנת התיק נמצא כי הפרגולה המוצעת בבקשה זו חורגת מהוראות התכנית סעיף 9 (ד') (5) הן מבחינת "קווי חזית" והן מבחינת "בינוי על מרפסות בשונה מהיתר מקורי" אשר סעיפים אלו מעוגנים בסטייה ניכרת ולא ניתן לאשרה כלל.</p>                                                                                                                                                      | 01/03/2026 | <p>דיון ברשות הרישוי<br/>: לדחות את<br/>הבקשה</p> |
| <p>חוות דעת תכנונית</p> <p>מס' תכנית שחלה בחלקה :</p> <p>2925</p> <p>תחילת תוקף :</p> <p>03/04/1988</p> <p>ייעוד הקרקע :</p> <p>אזור מגורים 2 מיוחד</p> <p>התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות :</p> <p>* 2925 תחילת תוקף 03/04/1988, פתוח המתחם הדרומי למגורים ולמלונאות.</p> <p>* תקנות חוק תכנון ובניה.</p> <p>סטייה ניכרת :</p> <p>נספחים מס' 1-6 הינם מחייבים וכל סטייה מהמעטפת המקסימלית תראה כסטייה ניכרת.</p> <p>1. גובה בנייה.</p> <p>2. מספר קומות.</p> <p>3. קווי חזית.</p> | 03/02/2026 | חוות דעת תכנונית                                  |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>נספח בינוי :</p> <p>בתכנית הנ"ל חלים 10 נספחי בינוי כאשר נספחים מס' 1-6 הינם מחייבים לעניין גובה בנייה, מספר קומות וקווי חזית, נספחים 7-10 הינם נספחים מנחים והינם בקנ"מ 25: 01.</p> <p>שלביות ביצוע :</p> <p>בתכנית הנ"ל לא חל סעיף שלביות ביצוע.</p> <p>שטחי בניה / פרגולה :</p> <p>עפ"י תב"ע סעיף 9 (ד') (5) : "המרפסות הנוצרות עקב נסיגת הקומות בבניין לא תהיינה מקורות בבניה קשה, כמו כן לא באמצעים הבאים : רפפות מחומרים פלסטיים, אסבסט צמנט, פח גלי, לוחות פיברגלס ופלסטיק גליים או צבעוניים. מבלי לגרוע מהאמור לעיל לא יותר קירוי מרפסות שלא אושר בהיתר בניה המקורי".</p> <p>מוצע בבקשה :</p> <p>קומת גג מפלס +9.45 :</p> <p>מוצעת פרגולת אלומיניום בשטח של 13.8 מ"ר.</p> <p>בהתייעצות שהתקיימה עם יועמ"ש השימור עו"ד דני ליבמן, ר"צ ובוחנת התיק נמצא כי לא ניתן לאשר את הפרגולה המוצעת בבקשה מאחר ואינה עומדת בהוראות התכנית הן מבחינת קווי חזית והן מבחינת בינוי על מרפסות בשונה מהיתר מקורי אשר סעיפים אלו מעוגנים בסטייה ניכרת.</p> <p>- על עורך הבקשה להסיר פרגולה זו מהבקשה.</p> <p>אישור שימור :</p> <p>עפ"י נתוני המערכת התקבל פטור ממחלקת שימור ביום 31.12.25 מאת פוני שחר.</p> <p>אישור הסדרי תנועה :</p> <p>לא רלוונטי.</p> |  |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                   |                                                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------------------------------------|
| <p>אישור בקרה הנדסית :<br/>לא רלוונטי.</p> <p>חוות דעת אדריכלית :<br/>על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.</p> <p>התנגדויות :<br/>עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.</p>                                                                                                                                          |                   |                                                |
| <p>לדחות את הבקשה :</p> <p>הבקשה מובאת לדחייה מוחלטת מאחר ובהתייעצות משפטית שהתקיימה עם יועמ"ש מחלקת השימור עו"ד דני ליבמן, ר"צ ובוחרת התיק נמצא כי הפרגולה המוצעת בבקשה זו חורגת מהוראות התכנית סעיף 9 (ד"5) הן מבחינת "קווי חזית" והן מבחינת "בינוי על מרפסות בשונה מהיתר מקורי" אשר סעיפים אלו מעוגנים בסטייה ניכרת ולא ניתן לאשרה כלל.</p> | <p>03/02/2026</p> | <p>הכנת המלצה<br/>תכנונית : לדחות את הבקשה</p> |

#### **תנאים – באם תאושר הבקשה**

| בוצע | תנאים לקבלת היתר                                                                     |   |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------|---|
|      | 3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות                    | 1 |
|      | תשלום אגרת בניה                                                                      | 2 |
|      | הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים     | 3 |
|      | תצהיר חתום של עורך הבקשה                                                             | 4 |
|      | תצהיר חתום של מתכנן השלד                                                             | 5 |
|      | תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר                                         | 6 |
|      | 7 תנאי למתן היתר יהיה קבלת אישור מחלקת הפיקוח כי הבניה שנעשתה ללא היתר פורקה וסולקה. |   |

#### **המלצת האגף**

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

עפ"י חוות דעת משפטית, תנאי למתן היתר יהיה קבלת אישור מחלקת הפיקוח כי הבניה שנעשתה

ללא היתר פורקה וסולקה.

**סדר יום לועדה מתאריך - 26/04/2026 - ט אייר תשפ"ו**

|             |                     |
|-------------|---------------------|
| סוג דיון    | דיון ברשות רישוי    |
| מספר ועדה   | 2026/52             |
| מספר בקשה   | <u>1991/0681.13</u> |
| מספר סידורי | <u>2</u>            |

**נתונים כלליים**

|                     |                                               |
|---------------------|-----------------------------------------------|
| סוג בקשה            | בניית מרפסת, שינוי בפתחי חזית או במעטפת המבנה |
| שימוש עיקרי         | מגורים, מגורים                                |
| מהות בקשה           | תוספת בניה על הגג תואמת תב"ע                  |
| שטח האתר            |                                               |
| שטח לחישוב זכויות   |                                               |
| סוג רישום בעלות     | נסח טאבו                                      |
| הכשרת עבירה         | לא                                            |
| המבקש               | סעידיאן לאה אסתר                              |
| עורך הבקשה          | הנדסאי אדריכלות חכמון תמר                     |
| מתכנן השלד          | הנדסאי שמוחה יצחק                             |
| מספר מתנגדים        | 0                                             |
| מספר שכנים שלא חתמו | 26                                            |

**כתובת האתר**

|                              |
|------------------------------|
| המ"ג 30 , תל ארזה, עזרת תורה |
|------------------------------|

| גוש   | חלקה | בשלמות |
|-------|------|--------|
| 30234 | 124  | לא     |
| 30234 | 49   | לא     |

| תבע     | סטטוס      | ת.סטטוס    | תא שטח | יעוד | שטח |
|---------|------------|------------|--------|------|-----|
| 12280א  | תחילת תוקף | 22/03/2012 |        |      |     |
| 2376    | תחילת תוקף | 25/09/1977 |        |      |     |
| 3211    | תחילת תוקף | 11/01/1987 |        |      |     |
| 3324    | תחילת תוקף | 26/12/1984 |        |      |     |
| 5/03/02 | תחילת תוקף | 14/08/1975 |        |      |     |

**תאור הבקשה**

היתרים קודמים :

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

- בתאריך 13/07/2015 בת.ב. מס' 1991/0681.11 עבור "תוספת בנייה" בהיתר זו אושרו 206.06 מ"ר שטח עיקרי, 20.68 מ"ר שטח שרות ו - 10.67 מ"ר שטחי מרפסות.

- בתאריך 05/06/2014 בת.ב. מס' 1991/0681.10 עבור "הרחבות יח"ד קיימות ותוספת מרפסות" בהיתר זו אושרו 271.91 מ"ר שטח עיקרי, 8.75 מ"ר שטח שרות ו - 45.06 מ"ר שטחי מרפסות.

- בתאריך 17/08/2009 הופק היתר בניה עבור תיק מס' 1991/0681.08 עבור "תוספת מרפסות סוכה וסגירת מרפסות" בהיתר זו אושרו 11.08 מ"ר שטח עיקרי, ו- 8.2 מ"ר שטחי מרפסות.

- בתאריך 07/05/2007 בת.ב. מס' 1991/0681.06 עבור "תוספות בניה להרחבת דירות קיימות" בהיתר זו אושרו 88.2 מ"ר שטח עיקרי ו- 6.22 מ"ר שטחי מרפסות.

- בתאריך 13/01/1992 בת.ב. מס' 1991/0681.02 עבור "תוספת בניה לבניין קיים" בהיתר זו אושרו 95.21 מ"ר שטח עיקרי, 40.92 מ"ר שטח שרות ו- 45 מ"ר שטחי מרפסות.

מהות הבקשה :

מצב קיים : מדובר בבניין טורי מדורג בעל 3 כניסות בן 4 קומות מעל הכניסה ו- 2 קומות מתחת הכניסה המשמש למגורים ברחוב המ"ג 30 בשכונת רוממה, גוש : 30234, חלקות : 49,124.

מצב מוצע :

קומה ג', מפלס +5.60 (יח"ד מס' 15) :

מוצע שינוי מיקום מדרגות פנימיות המהוות גישה לקומה ד'.

קומה ד', מפלס +8.40 (יח"ד מס' 15) :

חזית צפונית :

מוצעת תוספת מרפסת גג לא מקורה.

חזית מערבית :

מוצעת תוספת מרפסת גג לא מקורה.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקות מס' 49 ו- 124.

בוצע משלוח הודעות עפ"י תקנה 36 בבקשה באחריות ובמסגרת דסק שרות הלקוחות במעמד פתיחת התיק. תום מועד להגשת התנגדויות 09/10/2025.

על פי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

#### **מידע קודם**

| מאתריך     | בדיקת המלצה |
|------------|-------------|
| 12/04/2026 |             |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| <p>לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :</p> <p>קווי בניין (סטיה נכרת) :</p> <p>על עורך הבקשה :</p> <p>- לצמצם את מרפסת הגג המוצעת בחזית המערבית לתוך קווי בניין המאושרים.</p> <p>- להטמיע את סימון קו בנין וגבול מגרש ע"ג ההרמוניקה בתוכניות, חזיתות וחתכים בהתאם למדידה שהתקבלה מתיק המידע במדויק.</p> <p>שטחי בניה :</p> <p>על עורך הבקשה להמציא היתר בניה לבינוי הקיים בקומה ג' מפלס +5.60 בחזית הצפונית אשר עליו מוצעת מרפסת הגג בקומה ד', ככל ולא נמצא היתר בניה יש להציע את הבינוי בהתאם לנספח הבינוי במדויק ולחשבו במניין שטח עיקרי מוצע.</p> <p>הריסות :</p> <p>בהשוואה הבקשה למול היתרים קודמים ומבדיקת צילומי gis נמצאו סגירות רבות אשר לא נמצא לגביהם היתר כולל בדירת המבקש.</p> <p>על עורך הבקשה :</p> <p>- לסמן ע"ג ההרמוניקה את המבנה המסומן בצהוב להריסה כפי המופיע בתשריט ובנספח הבינוי.</p> <p>- לסמן ע"ג ההרמוניקה בצהוב "להריסה בהיתר זה" את הבנוי בדירת המבקש שלא נמצא לגביו היתר וייהרס כתנאי לקבלת היתר בניה.</p> <p>- לסמן להריסה "לא כלול היתר זה" את הסגירות שלא נמצא לגביהם היתר בניה.</p> <p>חוות דעת אדריכלית :</p> <p>על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג הרמוניקה a.</p> | <p>תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים</p> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |            |                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |            |                  |
| <p>חוות דעת תכנונית</p> <p>מס' תכנית שחלה בחלקה :</p> <p>5/03/02</p> <p>תחילת תוקף :</p> <p>14/08/1975</p> <p>ייעוד הקרקע :</p> <p>התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות :</p> <p>12280 א' תחילת תוקף 22/03/2012 , אזור מגורים ב' .</p> <p>3211 תחילת תוקף 11/01/1987 , אזור מגורים מיוחד.</p> <p>תקנות התכנון והבניה.</p> <p>סטייה ניכרת :</p> <p>בתכנית מס' 12280 א' קיים סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים :</p> <p>1. גובה הבניה המירבי.</p> <p>2. מס' יח"ד המירבי.</p> <p>3. קווי הבניין.</p> <p>4. מרווחים</p> <p>5. שלביות ביצוע.</p> <p>המוצע בבקשה חורג לעניין קווי הבניין ומרווחים – (ראה סעיף קווי בניין).</p> <p>קווי בניין (סטייה ניכרת) :</p> | 17/03/2026 | חוות דעת תכנונית |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 11/07/2023 ע"י המח' למידע ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים בקומה ד', מפלס +8.40 חזית מערבית עבור מרפסת גג חריגה זו מהווה סטיה נכרת מהוראות התכנית.</p> <p>על עורך הבקשה :</p> <p>- לצמצם את מרפסת הגג המוצעת לתוך קווי בניין המאושרים.</p> <p>- להטמיע את סימון קו בנין וגבול מגרש ע"ג ההרמוניקה בתוכניות, חזיתות וחתכים בהתאם למדידה שהתקבלה מתיק המידע במדויק.</p> <p>נספח בינוי :</p> <p>בתכנית 12280 א' חל נספח בינוי מפורט בקנ"מ 1:100 מחייב חלקית לעניין מס' יח"ד, שטחי בנייה וקווי בניין.</p> <p>המוצע בבקשה חורג לעניין קווי הבניין כמפורט :</p> <p>מותר לפי נספח ומוצע בבקשה :</p> <p>קומה ג', מפלס +5.60 (יח"ד מס' 15) :</p> <p>מוצע שינוי מיקום מדרגות פנימיות המהוות גישה לקומה ד' – אינו תואם נספח במדויק, מנחה לעניין זה.</p> <p>קומה ד', מפלס +8.40 (יח"ד מס' 15) :</p> <p>חזית צפונית :</p> <p>מוצעת תוספת מרפסת גג לא מקורה – תואם נספח.</p> <p>חזית מערבית (פנימית) :</p> <p>מוצעת תוספת מרפסת גג לא מקורה – אינו תואם נספח במדויק מבחינת עומק המרפסת וע"כ חורג מקו הבניין כאשר נספח מחייב לעניין זה, עורך הבקשה נדרש בצמצום המרפסת לתוך קווי הבניין המאושרים – (ראה סעיף קווי בניין).</p> <p>שלביות ביצוע (סטיה נכרת) :</p> <p>מותר עפ"י תב"ע : סעיף 7.1 :</p> <p>1. "הבניה בחזיתות הבניין תבוצע בהינף אחד בכל אגף/כניסה בנפרד".</p> <p>2. "הבניה על הגג תבוצע בהינף אחד על גג שתי הכניסות המזרחיות ובהינף אחר אחד על גג הכניסה המערבית, וימומשו ללא תלות בבניה שבחזיתות הבנין".</p> |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>מוצע בבקשה : מרפסות גג במפלס +8.40 בלבד.</p> <p>המוצע בבקשה משלים את נספח הבינוי ולא מהווה חריגה מסעיף זה.</p> <p>שטחי בניה :</p> <p>בבקשה לא מוצע שטחי בניה, אלא מרפסות גג בלבד.</p> <p>בבחינת הבקשה לא נמצא היתר בניה לבינוי בקומה ג' מפלס +5.60 בחזית הצפונית (יח"ד מס' 15) עליו מוצעת מרפסת הגג בקומה ד' כאשר בינוי זה שייך למבקש, ככל והבינוי אכן קיים ללא היתר נדרש לחשבו כעיקרי מוצע ולהציע אותו בהתאם לנספח הבינוי במדויק.</p> <p>על עורך הבקשה להמציא היתר בניה לבינוי הקיים בקומה ג' מפלס +5.60 בחזית הצפונית אשר עליו מוצעת מרפסת הגג בקומה ד', ככל ולא נמצא היתר בניה יש להציע את הבינוי בהתאם לנספח הבינוי במדויק ולחשבו במניין שטח עיקרי מוצע.</p> <p>מרפסת גג :</p> <p>קומה ד', מפלס +8.40 (יח"ד מס' 15) :</p> <p>חזית צפונית :</p> <p>מוצע תוספת מרפסת גג לא מקורה בשטח של 5.90 מ"ר, בעומק של 1.59 מ' וברוחב של כ- 3.70 מ' המחושבת כנדרש ותואמת את נספח הבינוי.</p> <p>חזית מערבית (פנימית) :</p> <p>מוצע תוספת מרפסת גג לא מקורה בשטח של 4.30 מ"ר, בעומק של 1.50 מ' וברוחב של 2.87 מ' המחושבת כנדרש אך אינה תואמת את נספח הבינוי וע"כ חורגת מקו הבינוי – (ראה סעיף קווי בניין).</p> <p>הריסות :</p> <p>סעיף 4.1.2 (ז) : "המבנה המסומן בתשריט ובנספח הבינוי בצבע צהוב מיועד להריסה, וייהרס לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר, ע"י מגישי הבקשה ועל חשבונם".</p> <p>בהשוואה הבקשה למול היתרים קודמים ומבדיקת צילומי gis נמצא סגירות רבות אשר לא נמצא לגביהם היתר כולל בדירת המבקש.</p> <p>על עורך הבקשה :</p> |  |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>- לסמן ע"ג ההרמוניקה את המבנה המסומן בצהוב להריסה כפי המופיע בתשריט ובנספח הבינוי.</p> <p>- לסמן ע"ג ההרמוניקה בצהוב "להריסה בהיתר זה" את הבנוי בדירת המבקש שלא נמצא לגביו היתר וייהרס כתנאי לקבלת היתר בניה.</p> <p>- לסמן להריסה "לא כלול היתר זה" את הסגירות שלא נמצא לגביהם היתר בניה.</p> <p>אישור הסדרי תנועה :</p> <p>לא רלוונטי.</p> <p>אישור שימור :</p> <p>התקבל אישור פטור משימור בתאריך 23/12/2025 ע"י אוסנת יעקובוב.</p> <p>נוהל בקרה הנדסית :</p> <p>התקבל אישור על ביצוע נוהל בקרה הנדסית בתאריך 02/02/2026 ע"י יצחק למעי.</p> <p>חוות דעת אדריכלית :</p> <p>המוצע בבקשה הינו מרפסות גג כאשר המרפסת בחזית הצפונית מוצעת ע"ג בינוי שלא נמצא לגביו היתר בניה והמרפסת בחזית המערבית חורגת מקו הבניין, עורך הבקשה נדרש לחשב כעיקרי מוצע את הבינוי הקיים בחזית הצפונית השייך למבקש ולצמצם את המרפסת בחזית המערבית לתוך קווי הבניין המאושרים.</p> <p>בנוסף, נדרש לסמן להריסה את הסגירות הקיימות במבנה אשר לא נמצא לגביהם היתר בניה - על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג הרמוניקה a.</p> <p>התנגדויות :</p> <p>עפ"י נתוני המערכת לבקשה לא התקבלו התנגדויות.</p> |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|  |  |  |
|--|--|--|
|  |  |  |
|--|--|--|

#### תנאים – באם תאושר הבקשה

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

#### המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

קווי בניין (סטיה נכרת) :

על עורך הבקשה :

- לצמצם את מרפסת הגג המוצעת בחזית המערבית לתוך קווי בניין המאושרים.

- להטמיע את סימון קו בנין וגבול מגרש ע"ג ההרמוניקה בתוכניות, חזיתות וחתכים בהתאם למדידה שהתקבלה מתיק המידע במדויק.

שטחי בניה :

על עורך הבקשה להמציא היתר בניה לבינוי הקיים בקומה ג' מפלס +5.60 בחזית הצפונית אשר עליו מוצעת מרפסת הגג בקומה ד', ככל ולא נמצא היתר בניה יש להציע את הבינוי בהתאם לנספח הבינוי במדויק ולחשבו במניין שטח עיקרי מוצע.

הריסות :

בהשוואה הבקשה למול היתרים קודמים ומבדיקת צילומי gis נמצאו סגירות רבות אשר לא נמצא לגביהם היתר כולל בדירת המבוקש.

על עורך הבקשה :

- לסמן ע"ג ההרמוניקה את המבנה המסומן בצהוב להריסה כפי המופיע בתשריט ובנספח הבינוי.

- לסמן ע"ג ההרמוניקה בצהוב "להריסה בהיתר זה" את הבנוי בדירת המבקש שלא נמצא לגביו היתר וייהרס כתנאי לקבלת היתר בניה.

- לסמן להריסה "לא כלול היתר זה" את הסגירות שלא נמצא לגביהם היתר בניה.

חוות דעת אדריכלית :

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

## סדר יום לוועדה מתאריך - 26/04/2026 - ט אייר תשפ"ו

|             |                     |
|-------------|---------------------|
| סוג דיון    | דיון ברשות רישוי    |
| מספר ועדה   | 2026/52             |
| מספר בקשה   | <u>2000/0691.03</u> |
| מספר סידורי | <u>3</u>            |

### נתונים כלליים

|                     |                                                  |
|---------------------|--------------------------------------------------|
| סוג בקשה            | תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים                   |
| שימוש עיקרי         | מגורים, מגורים                                   |
| מהות בקשה           | בקשה לתוספת בניה ותוספת קומה באמצעות הרחבת הדירה |
| שטח האתר            |                                                  |
| שטח לחישוב זכויות   |                                                  |
| סוג רישום בעלות     | נסח טאבו                                         |
| הכשרת עבירה         | לא                                               |
| המבקש               | משפחת אלוף שמעון                                 |
| עורך הבקשה          | אדריכל גדרון עמוס                                |
| מתכנן השלד          | באום יצחק                                        |
| מספר מתנגדים        | 0                                                |
| מספר שכנים שלא חתמו | 8                                                |

### כתובת האתר

|               |
|---------------|
| הרן 14, רחביה |
|---------------|

| גוש   | חלקה | בשלמות |
|-------|------|--------|
| 30039 | 163  | לא     |

| תבע     | סטטוס      | ת.סטטוס    | תא שטח | יעוד | שטח |
|---------|------------|------------|--------|------|-----|
| 1197755 | תחילת תוקף | 05/12/2024 |        |      |     |

### תאור הבקשה

היתרים קודמים :

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

- בתאריך 27/01/2005 בת.ב. 2000/691.01 עבור "תכנית שינויים" בהיתר זה לא אושרו שטחים.

- בתאריך 14/05/2001 בת.ב. 2000/691.00 עבור "הרחבה לבניין קיים" בהיתר זה אושר 336.86 מ"ר שטח עיקרי, 25.16 מ"ר שטח שירות ו- 37.72 מ"ר שטחי מרפסות.

מהות הבקשה :

מצב קיים : מדובר בניין קיים בן 4 קומות מעל הכניסה המשמש למגורים ברחוב הרן 14, בשכונת רחביה, גוש : 30039 , חלקה : 163.

מצב מוצע :

קומה ג', מפלס +9.27 (יח"ד מס' 9) :

מוצע הריסת מדרגות פנימיות ובנית מדרגות חדשות לקומה ד'.

חזית צפונית מזרחית :

מוצע תוספת בינוי כהרחבה ליח"ד קיימת ותוספת מרפסת זיז לא מקורה.

חזית מזרחית :

מוצע תוספת מרפסת זיז מקורה.

חזית צפונית מערבית :

מוצע גשרון כניסה לדירה ממעלית קיימת.

קומה ד', מפלס +12.75 (יח"ד מס' 9) :

מוצע תוספת קומה נוספת עבור יח"ד כולל מדרגות פנימיות וחדר מחוץ.

חזית צפונית מזרחית :

מוצע מרפסת גג לא מקורה.

חזית מזרחית :

מוצע מרפסת זיז לא מקורה.

חזית צפונית מערבית :

מוצע גשרון כניסה לדירה כולל מבואה והגבהת מעלית קיימת.

קומת גג, מפלס +16.55 :

מוצע חדר מדרגות יציאה לגג עבור יח"ד מס' 9 ופיר מעלית.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה לא פורסמו ההקלות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 163.

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

תום מועד להגשת התנגדויות 15/01/2026.

על פי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

**מידע קודם**

| מתאריך     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 19/04/2026 | <p>בדיקת המלצה<br/>תכנונית : לאשר<br/>את הבקשה<br/>בכפוף לשינויים<br/>ובתנאים</p> <p>לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :</p> <p>קווי בניין (סטיה נכרת) :</p> <p>על עורך הבקשה להטמיע ע"ג תכניות, חזיתות וחתכים סימון קו בניין וגבול חלקה כפי שהתקבל בתיק מידע במדויק.</p> <p>שטחי בניה :</p> <p>ש. עיקרי :</p> <p>על עורך הבקשה :</p> <p>- לחשב את כל הפונקציות כנדרש בשטח עיקרי מוצע כולל מדרגות פנימיות ביח"ד מס' 9.</p> <p>- לחשב עובי קיר מוצע בסך של 27 ס"מ בלבד.</p> <p>- לצמצם את הבינוי לסך השטח המותר עפ"י התב"ע תוך שמירה על החזות החיצונית של המבנה ללא יצירת מגרעת בבינוי.</p> <p>ש. שירות :</p> <p>על עורך הבקשה לחשב את כל הפונקציות כנדרש במניין שטח שירות ולהסיר חישוב מפונקציות שלא נדרש לחשב ולוודא עמידה במותר.</p> <p>חדר מחוזה :</p> <p>על עורך הבקשה לחשב את שטח חדר מחוזה המוצע כאשר שטח עד 9 מ"ר + עובי קירות במניין שטח שירות ואת השטח מעבר ל- 9 מ"ר במניין שטח עיקרי ולוודא עמידה במותר.</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                   |                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------|
| <p>ג'שה לגג משותף :</p> <p>על עורך הבקשה להציע ג'שה לגג המשותף לכל הדיירים בבנין כפי הנדרש בתב"ע.</p> <p>אישור שימור :</p> <p>עורך הבקשה נדרש בצמצום הבינוי לתוך מסגרת שטחים המותרים, מכאן כי התכנית המתוקנת לא תהיה תואמת את אישור מחלקת השימור במערכת – על עורך הבקשה להמציא עדכון לאישור מחלקת השימור עפ"י הרמוניקה המתוקנת שתאושר כתנאי להפניית הבקשה לחו"ד גורמים.</p> <p>חוות דעת אדריכלית :</p> <p>על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג הרמוניקה a.</p> |                   |                         |
| <p>חוות דעת תכנונית</p> <p>מס' תכנית שחלה בחלקה :</p> <p>1197755</p> <p>תחילת תוקף :</p> <p>05/12/2024</p> <p>ייעוד הקרקע :</p> <p>התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות :</p> <p>1197755 תחילת תוקף 25/09/2024 , אזור מגורים ג'.</p> <p>תקנות התכנון והבניה.</p> <p>סטייה ניכרת :</p>                                                                                                                                                                | <p>16/04/2026</p> | <p>חוות דעת תכנונית</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>בתכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : סעיף 4.1.2 (ז) :</p> <p>1. קווי הבניין.</p> <p>2. מס' קומות.</p> <p>המוצע בבקשה חורג לעניין קווי הבניין – (ראה סעיף קווי בניין).</p> <p>קווי בניין (סטייה ניכרת) :</p> <p>הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 07/11/2025 ע"י המ"ח למידע ונמצאו חריגות מקו הבניין המאושרים על פי הפירוט הבא :</p> <p>קומה ג', מפלס +9.27 חזית מזרחית (יח"ד מס' 9) :</p> <p>מוצע תוספת מרפסת זיז מקורה מעבר לקו בנין קידמי וקו בנין צידי – (ראה סעיף מרפסות).</p> <p>קומה ד', מפלס +12.75 חזית מזרחית (יח"ד מס' 9) :</p> <p>מוצע תוספת מרפסת זיז לא מקורה מעבר לקו בנין קידמי וקו בנין צידי – (ראה סעיף מרפסות).</p> <p>על עורך הבקשה להטמיע ע"ג תכניות, חזיתות וחתכים סימון קו בניין וגבול חלקה כפי שהתקבל בתיק מידע במדויק.</p> <p>שלביות ביצוע :</p> <p>סעיף 7.1 : 1. " הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים".</p> <p>המוצע בבקשה הינו בהינף אחד התואם להוראות התוכנית אך בבחינה נמצא כי המוצע חורג מסך השטחים המותרים ונדרש בצמצום הבינוי לסך שטח מותר עפ"י התב"ע – (ראה סעיף שטחי בניה).</p> <p>נספח בינוי :</p> <p>בתכנית חל נספח בינוי מפורט מחייב חלקית לעניין מס' יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בניה מירביים וקווי בניין מירביים.</p> <p>המוצע בבקשה תואם לנספח הבינוי במדויק אך חורג לעניין שטחי הבניה וקווי בניין – (ראה סעיף קווי בניין וסעיף שטחי בניה).</p> |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>שטחי בניה :</p> <p>ש. עיקרי :</p> <p>ש. עיקרי מותר בתב"ע : בסך של 1,093 מ"ר מעל הכניסה.</p> <p>ש. עיקרי מותר ליח"ד מס' 9 : בסך של 411.20 מ"ר.</p> <p>ש. עיקרי קיים (עפ"י הרמוניקה) : בסך של 206 מ"ר.</p> <p>ש. עיקרי מוצע בבקשה : בסך של 205.20 מ"ר.</p> <p>חישוב :</p> <p>411.20 מ"ר (ע. מותר עבור יח"ד מס' 9) - 411.20 מ"ר (ע. קיים ומוצע) = עומד במדויק בסך שטח עיקרי מותר.</p> <p>בבחינת הבקשה את שטחי הבניה נמצא כי עורך הבקשה אינו מחשב את המדרגות הפנימיות ביח"ד מס' 9 בסך שטח עיקרי מוצע כאשר בבקשה מנוצלים כל השטחים העיקריים במדויק ע"כ חישוב המדרגות כנדרש יהווה חריגה מסך השטחים המותרים כאשר בתב"ע חל סעיף שלביות ביצוע המחייב בניה בהינף אחד.</p> <p>בפגישה שהתקיימה עם מנהל האגף, ר"צ ובוחנת התיק הובהר כי סעיף שלביות ביצוע אינו רלוונטי למוצע בבקשה זו היות ושטחי הבניה המותרים עפ"י תב"ע מבוקשים במלואם בבקשה זו ובהינף אחד ע"כ ניתן לצמצם את הבינוי ע"מ לעמוד בסך השטחים המותרים אך תוך שמירה על חזות הבניין וללא נסיגות משמעותיות בבינוי.</p> <p>בנוסף, עורך הבקשה נדרש לחשב עובי קיר מוצע בסך של 27 ס"מ בלבד.</p> <p>על עורך הבקשה :</p> <p>- לחשב את כל הפונקציות כנדרש בשטח עיקרי מוצע כולל מדרגות פנימיות ביח"ד מס' 9.</p> <p>- לחשב עובי קיר מוצע בסך של 27 ס"מ בלבד.</p> <p>- לצמצם את הבינוי לסך השטח המותר עפ"י התב"ע תוך שמירה על החזות החיצונית של המבנה ללא יצירת מגרעת בבינוי.</p> <p>ש. שירות :</p> <p>ש. שירות מותר בתב"ע : בסך של 156 מ"ר מעל הכניסה.</p> <p>ש. שירות מותר לפי נספח בינוי : בסך של 81.86 מ"ר.</p> <p>ש. שירות קיים (עפ"י הרמוניקה) : סך של 20.05 מ"ר.</p> |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>ש. שירות מוצע בבקשה : בסך של 61.81 מ"ר.</p> <p>חישוב :</p> <p>81.86 מ"ר (ש. מותר לפי נספח בינוי) - 81.86 מ"ר (ש. קיים ומוצע) = עומד במדויק בסך שטח שירות מותר.</p> <p>בבחינת הבקשה את שטחי הבניה נמצא כי עורך הבקשה מחשב במניין שטח שירות פונקציות שלא נדרש לחשב כגון פיר מעלית - על עורך הבקשה לחשב את כל הפונקציות כנדרש במניין שטח שירות ולהסיר חישוב מפונקציות שלא נדרש לחשב.</p> <p>מס' יח"ד :</p> <p>מותר עפ"י תב"ע : 9 יח"ד.</p> <p>קיים : 9 יח"ד.</p> <p>המוצע בבקשה אינו מהווה תוספת יח"ד.</p> <p>מס' קומות (סטיה נכרת) :</p> <p>מותר לפי תב"ע : 5 קומות מעל הכניסה הקובעת.</p> <p>קיים : 4 קומות מעל הכניסה.</p> <p>מוצע בבקשה : תוספת קומה.</p> <p>חישוב :</p> <p>4 מעל הכניסה (קיים) + 1 (מוצע) = 5 – כמות.</p> <p>גובה בניין :</p> <p>מותר לפי תב"ע : גובה מירבי של 20.25 + מ' מעל הכניסה.</p> <p>קיים : גובה מירבי של 13.25 מ' מעל הכניסה.</p> <p>מוצע בבקשה : תוספת קומה המהווה תוספת גובה עד לגובה מירבי של 20.25 מ' – כמות.</p> |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>מרפסות זיז :</p> <p>עפ"י תב"ע :</p> <p>- סעיף 4.1.2 (א) (1) : "תותרנה תוספת בניה בקומה ג' (מפלס +9.27), לשם הרחבת יחידת הדיור הקיימת בה, בהתאם למפורט בנספח הבינוי (נספח מס' 1)".</p> <p>- סעיף 4.1.2 (א) (2) : "תותר תוספת קומה מעל הבניין הקיים, לשם הרחבת יחידת הדיור הקיימת בקומה שמתחתיה, בהתאם למפורט בנספח מס' 1".</p> <p>קומה ג', מפלס +9.27 (יח"ד מס' 9) :</p> <p>חזית צפונית מזרחית :</p> <p>מוצע תוספת מרפסת זיז לא מקורה בשטח של 6.48 מ"ר, בעומק של 20.1 מ' וברוחב של 5.40 מ' המחושבת כנדרש ותואמת את נספח הבינוי.</p> <p>חזית מזרחית :</p> <p>מוצע תוספת מרפסת זיז מקורה בשטח של 3.22 מ"ר, בעומק של 77.1 מ' וברוחב של 1.86 מ' המחושבת כנדרש ותואמת את נספח הבינוי.</p> <p>קומה ד', מפלס +12.75 (יח"ד מס' 9) :</p> <p>חזית מזרחית :</p> <p>מוצע תוספת מרפסת זיז לא מקורה בשטח של 3.22 מ"ר, בעומק של 77.1 מ' וברוחב של 1.86 מ' המחושבת כנדרש ותואמת את נספח הבינוי.</p> <p>המרפסות המוצעות בקומה ג' מפלס +9.27 ובקומה ד' מפלס +12.75 בחזית המזרחית חורגות מקו בנין קידמי בסך של 86.1 מ' ומקו בנין צידי בסך של 1.77 מ' כאשר חריגה זו מהווה סטיה נכרת מהוראות התכנית. בהוראת מנהל האגף מר יואל שבת ניתן לאשר את המרפסות המוצעות בחריגה מקו בנין למרות שמעוגנים בסטייה ניכרת היות וישנה הוראה מפורשת בתב"ע בסעיף 4.1.2 (א) (1) ובסעיף 4.1.2 (א) (2) כי תותרנה תוספות בניה בהתאם למפורט בנספח הבינוי כאשר המרפסות המוצעות הינן בהתאם לנספח הבינוי במדויק – אין מניעה לאשר.</p> <p>מרפסת גג :</p> <p>קומה ד', מפלס +12.75 (יח"ד מס' 9) :</p> <p>חזית צפונית מזרחית :</p> <p>מוצע מרפסת גג לא מקורה בשטח של 39.99 מ"ר, בעומק של 5 מ' וברוחב של 8 מ' המחושבת כנדרש ותואמת את נספח הבינוי.</p> |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>חדר מחוזק :</p> <p>עפ"י תקנות : ח. מחוזק בשטח של 9 מ"ר נטו + עובי קירות יחושב כשטח שירות,</p> <p>השטח הנותר מעבר ל- 9 מ"ר ועובי הקירות יחושב כעיקרי.</p> <p>קומה ד', מפלס 12.75 + (יח"ד מס' 9) :</p> <p>עבור יח"ד מס' 9 מוצע חדר מחוזק בשטח של כ- 14 מ"ר התואם במדויק לנספח הבינוי.</p> <p>החדר המחוזק מחושב בשטח עיקרי מוצע כאשר עפ"י תקנות יש לחשב חדר מחוזק עד 9 מ"ר + עובי קירות במניין שטח שירות – על עורך הבקשה לחשב את שטח חדר מחוזק כאשר שטח עד 9 מ"ר + עובי קירות במניין שטח שירות ואת השטח מעבר ל- 9 מ"ר במניין שטח עיקרי ולוודא עמידה במותר.</p> <p>גישה לגג משותף :</p> <p>עפ"י תב"ע סעיף 4.1.2 (ו) (2) : "תישמר גישה לכלל הדיירים אל גג הבניין לצורך תיקון ואחזקה של המתקנים הנ"ל בתיאום מראש".</p> <p>מוצע בבקשה מדרגות פנימיות המהוות גישה לקומת הגג במפלס 16.55 + עבור יח"ד מס' 9 בלבד כאשר עפ"י סעיף סעיף 4.1.2 (ו) (2) בתב"ע נדרש גישה לכלל הדיירים בבניין – על עורך הבקשה להציע גישה לגג המשותף לכל הדיירים בבניין.</p> <p>אישור הסדרי תנועה :</p> <p>לא רלוונטי.</p> <p>אישור שימור :</p> <p>התקבל אישור מחלקת שימור בתאריך 24/02/2026 ע"י קארין הלוי.</p> <p>עורך הבקשה נדרש בצמצום הבינוי לתוך מסגרת שטחים המותרים, מכאן כי התכנית המתוקנת לא תהיה תואמת את אישור מחלקת השימור במערכת – על עורך הבקשה להמציא עדכון לאישור מחלקת השימור עפ"י הרמוניקה המתוקנת שתאושר כתנאי להפניית הבקשה לחו"ד גורמים.</p> <p>נוהל בקרה הנדסית :</p> |  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>עפ"י הצהרת מהנדס לא נדרש חיזוק מבנים בבקשה זו.</p> <p>חוות דעת אדריכלית:</p> <p>המוצע בבקשה תואם את נספח הבינוי והוראות התב"ע, עורך הבקשה נדרש לחשב את הפונקציות כנדרש ולצמצם את הבינוי בהתאם מאחר וישנה חריגה בסך השטחים המותרים וכן נדרש להמציא עדכון לאישור מח' שימור בהתאם לצמצום הבינוי - על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג הרמוניקה a.</p> <p>התנגדויות:</p> <p>עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.</p> |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

#### 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 |
|      | אישור מחלקת השימור להפקדת ערבות בנקאית                                           | 12 |
|      | חוות דעת סופית מחלקת השימור                                                      | 13 |

#### המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

קווי בניין (סטיה נכרת) :

על עורך הבקשה להטמיע ע"ג תכניות, חזיתות וחתכים סימון קו בניין וגבול חלקה כפי שהתקבל בתיק מידע במדויק.

שטחי בניה :

ש. עיקרי :

על עורך הבקשה :

- לחשב את כל הפונקציות כנדרש בשטח עיקרי מוצע כולל מדרגות פנימיות ביח"ד מס' 9.

- לחשב עובי קיר מוצע בסך של 27 ס"מ בלבד.

- לצמצם את הבינוי לסך השטח המותר עפ"י התב"ע תוך שמירה על החזות החיצונית של המבנה ללא יצירת מגרעת בבינוי.

ש. שירות :

על עורך הבקשה לחשב את כל הפונקציות כנדרש במניין שטח שירות ולהסיר חישוב מפונקציות שלא נדרש לחשב ולוודא עמידה במותר.

חדר מחוץ :

על עורך הבקשה לחשב את שטח חדר מחוץ המוצע כאשר שטח עד 9 מ"ר + עובי קירות במניין שטח שירות ואת השטח מעבר ל- 9 מ"ר במניין שטח עיקרי ולוודא עמידה במותר.

גישה לגג משותף :

על עורך הבקשה להציע גישה לגג המשותף לכל הדיירים בבניין כפי הנדרש בתב"ע.

אישור שימור :

עורך הבקשה נדרש בצמצום הבינוי לתוך מסגרת שטחים המותרים, מכאן כי התכנית המתוקנת לא תהיה תואמת את אישור מחלקת השימור במערכת – על עורך הבקשה להמציא עדכון לאישור מחלקת השימור עפ"י הרמוניקה המתוקנת שתאושר כתנאי להפניית הבקשה לחו"ד גורמים.

חוות דעת אדריכלית :

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



**סדר יום לועדה מתאריך - 26/04/2026 - ט אייר תשפ"ו**

|             |                  |
|-------------|------------------|
| סוג דיון    | דיון ברשות רישוי |
| מספר ועדה   | 2026/52          |
| מספר בקשה   | 2024/0372.00     |
| מספר סידורי | 4                |

**נתונים כלליים**

|                     |                                             |
|---------------------|---------------------------------------------|
| סוג בקשה            | בניה חדשה / בניין חדש                       |
| שימוש עיקרי         | מגורים, מגורים                              |
| מהות בקשה           | בניה חדשה בניין חדש בן 6 קומות סכ"ה 11 יח"ד |
| שטח האתר            |                                             |
| שטח לחישוב זכויות   |                                             |
| סוג רישום בעלות     | ועדת בעלויות                                |
| הכשרת עבירה         | לא                                          |
| המבקש               | אבו חדיר עמאד                               |
| עורך הבקשה          | אדריכל קואסמי סחר                           |
| מתכנן השלד          | מהנדס אבו חדיר עמאד                         |
| מספר מתנגדים        | 0                                           |
| מספר שכנים שלא חתמו | 1                                           |

**כתובת האתר**

|                              |
|------------------------------|
| אלעלים , שועפט אלעלים שועפאט |
|------------------------------|

|       |      |        |
|-------|------|--------|
| גוש   | חלקה | בשלמות |
| 30549 | 17   | לא     |

| תבע    | סטטוס      | ת.סטטוס    | תא שטח | יעוד                         | שטח          |
|--------|------------|------------|--------|------------------------------|--------------|
| 3000ב  | תחילת תוקף | 18/07/1991 |        |                              |              |
| 3456א  | תחילת תוקף | 02/08/1999 |        |                              |              |
| 7618   | תחילת תוקף | 28/01/2012 |        |                              |              |
| 762708 | תחילת תוקף | 12/02/2022 | 1      | יעוד עפ"י תכנית מאושרת קודמת | 5.51367e+006 |

**תאור הבקשה**

היתרים קודמים בחלקה :

הקמת בניין חדש.

מהות הבקשה המוצעת :

בשכונת שועפט ברחוב אלעלם, הקמת בניין חדש.

גוש : 30549 חלקה : 17.

מצב מוצע :

קומת מרתף במפלס -2.50 :

מוצע חדר מדרגות משותף, מעלית.

מוצעת קומה חניה ומחסנים וכן מאגר מים.

קומת קרקע במפלס +0.00 :

מוצע חדר מדרגות משותף, מעלית.

יח"ד מס' 1- מוצע מגורים וממ"ד.

יח"ד מס' 2- מוצע מגורים, ממ"ד.

קומת ראשונה במפלס +3.12 :

מוצע חדר מדרגות משותף, מעלית.

יח"ד מס' 3- מוצע מגורים, ממ"ד ומרפסות זיז מקורות.

יח"ד מס' 4- מוצע מגורים, ממ"ד ומרפסות זיז מקורות.

קומה שניה במפלס +6.24 :

מוצע חדר מדרגות משותף, מעלית.

יח"ד מס' 5- מוצע מגורים, ממ"ד ומרפסות זיז מקורות.

יח"ד מס' 6- מוצע מגורים, ממ"ד ומרפסות זיז מקורות.

קומה שלישית במפלס +9.36 :

מוצע חדר מדרגות משותף, מעלית.

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

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

קומה רביעית במפלס +12.48 :

מוצע חדר מדרגות משותף, מעלית.

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

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

קומת גג במפלס +15.60 :

מוצע חדר מדרגות משותף, מעלית.

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

קומת גג במפלס +12.48 :

מוצעת יציאת לגג טכני.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

תום מועד התנגדויות בתאריך 14.11.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 17 .

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

**מידע קודם**

|  |            |            |
|--|------------|------------|
|  | מתאריך     |            |
|  | 14/04/2026 | הכנת המלצה |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                   |                                                                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------------------------------------------------|
| <p>התיק נידון בר"ר בתאריך 25/12/2025 והחלטת הוועדה היתה<br/>לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים.</p> <p>עקב דרישה הנדסית, יש צורך להעלות את גובה הקומות<br/>בשורת אבן כל אחת, וכן להוספת מאגר מים- חדר משאבות<br/>במפלס בתת הקרקע בהיקף של כ-50 מ"ר.</p> <p>לפיכך, לאור השינויים לעיל המוצעים בהרמוניקה הבקשה עולה<br/>לדיון לצורך עדכון עניין זה.</p> <p>יתר החלטות הוועדה מיום זה נותרות בעינם.</p>                                                                                                                                                                                       |                   | <p>תכנונית : לאשר<br/>את הבקשה<br/>בכפוף לשינויים<br/>ובתנאים</p> |
| <p>חוות דעת תכנונית</p> <p>מס' תכנית שחלה בחלקה :</p> <p>762708</p> <p>תחילת תוקף :</p> <p>12/02/2022</p> <p>ייעוד הקרקע :</p> <p>יעוד עפ"י תכנית מאושרת קודמת</p> <p>רקע לבקשה :</p> <p>התיק נידון בר"ר בתאריך 25/12/2025 והחלטת הוועדה היתה<br/>לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים.</p> <p>עקב דרישה הנדסית, יש צורך להעלות את גובה הקומות<br/>בשורת אבן כל אחת, וכן להוספת מאגר מים- חדר משאבות<br/>במפלס בתת הקרקע בהיקף של כ-50 מ"ר.</p> <p>לפיכך, לאור השינויים לעיל המוצעים בהרמוניקה הבקשה עולה<br/>לדיון לצורך עדכון עניין זה.</p> <p>יתר החלטות הוועדה מיום זה נותרות בעינם.</p> | <p>14/04/2026</p> | <p>חוות דעת תכנונית</p>                                           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <p>25/12/2025</p> | <p>דיון ברשות הרישוי</p>                                          |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |                                               |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-----------------------------------------------|
| <p>הבינוי המוצע אינו מקובל מבחינה תכנונית אין מניעה לאשר בכפוף לתיקונים ועמידה בשטחים המותרים.</p> <p>יש לתקן ע"פ תוכנית a.</p> <p>שטח בניה :</p> <p>ע"פ הוראות התוכנית סעיף 5 מגרשים ריקים – אחוזי בנייה כוללים - 180%.</p> <p>שטח החלקה - 774 מ"ר.</p> <p>ע"פ הוראות התב"ע סעיף 5-2) שטחי בנייה מרביים ומעבר לכך תותר תוספת שטחי בנייה תת קרקעים בהתאם להגדרה בסעיף 1.9.</p> <p>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".</p> <p>אחוזי בנייה מרבי - <math>1393.2 \text{ מ"ר} = 774 * 180\%</math></p> <p>ש. עיקרי מוצע מעל הקרקע : 1178.08 מ"ר .</p> <p>ש. שירות מוצע מעל הקרקע : 214.17 מ"ר.</p> <p>סה"כ מוצע - 1392.25.82 מ"ר.</p> <p>יש לחשב את השטח בקומת הגג כמסומן ע"ג התכנית ולוודא עמידה בסך השטחים המותרים בנוסף יש לסמן את הקירות כקירות בטון (לצבוע בכחול).</p> <p>מחסנים :</p> <p>ע"פ הוראות התב"ע סעיף 9.1- שטח שירות תת קרקעי- "כל שטחי הבניה בתת הקרקע בהיקפים ועבור השימושים הבאים- מחסן בשיעור של עד 10 מ"ר ליח"ד."</p> <p>קומת מרתף במפלס -2.50 :</p> <p>מוצעת מחסנים בקומה החניה.</p> <p>יש לחשב את הקירות המקיפים את המחסנים כשטח מחסנים ולוודא שאין חריגה מ 10 מ"ר עפ"י התב"ע.</p> <p>ניהול מי נגר :</p> |  | <p>: לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים</p> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-----------------------------------------------|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                   |                         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------|
| <p>ע"פ תבע 762708 – סעיף 6.4 – "יותר לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל "</p> <p>יש להציג חישוב.</p> <p>מרפסות :</p> <p>ע"פ תבע 762708 סעיף 6.12 – השטח הקבוע בטבלה 5 כשטח עיקרי למרפסות ישמש למרפסת מקורה בלבד ושטחה לא יעלה על 12 מ"ר ליחיד.</p> <p>מוצע בבקשה :</p> <p>המרפסות המוצעות עומדות בסך השטחים המותרים ליחידת דיור.</p> <p>יש לחשב את המרפסות המקורות כנדרש בצבע כחול כ- "שטחי עיקרי מרפסות" -יש להציג את המרפסות המקורות בטבלת השטחים למרפסות מקורות כשטח עיקרי.</p> <p>תנאים טרם דיון :</p> <p>אישור הסדרי תנועה :</p> <p>ניתן אישור בתאריך 21.10.25 - "לאשר את הבקשה".</p> <p>הבקשה אינה תואמת אישור הסדרי תנועה שהתקבל, יש להתאים או לחילופין להגיד אישור מח' הסדרי תנועה מעודכן.</p> |                   |                         |
| <p>חוות דעת תכנונית</p> <p>מס' תכנית שחלה בחלקה :</p> <p>762708</p> <p>תחילת תוקף :</p> <p>12/02/2022</p> <p>ייעוד הקרקע :</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <p>07/12/2025</p> | <p>חוות דעת תכנונית</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות<br/>הבאות :</p> <p>* 762708-תחילת תוקף 12/02/2022, ייעוד ע"פ תוכנית מאושרת<br/>קודמת.</p> <p>תוכנית כפופות :</p> <p>* התוכנית תכנית מתאר 62.</p> <p>* תקנות התכנון והבניה.</p> <p>סטייה ניכרת :</p> <p>ע"פ תבע 762708 - סעיף 6.7 -</p> <p>מס' קומות מעל הקרקע המירבי.</p> <p>קווי הבניין והמרחק בין בניינים באותו מגרש מחייב.</p> <p>הריסת עבירות בנייה, גדרות בתחום דרך מאושרת או מבנים<br/>קיימים בגבולות המגרשים ובקו בניין אפס הינה מחייבת.</p> <p>סטייה מהוראות מסעיף 6.12 לעניין מרפסות תחשב כסטייה<br/>ניכרת.</p> <p>נספח בינוי :</p> <p>בת ו כנית - 762708 לא קיים נספח בינוי.</p> <p>קווי בניין :</p> <p>הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2022/6005.00 שהוגש<br/>מיום 22.09.2022 ע"י המח' למידע תכנוני.</p> <p>קו בניין בכחול קו בניין תת קרקעי.</p> <p>קו בניין מסומן באדום.</p> <p>המוצע בבקשה בתחום קווי בניין מאושרים.</p> <p>מס' קומות :</p> |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>ע"פ הוראות התבע סעיף 4.1.2 (ג)-</p> <p>2. " מספר הקומות מעל הקרקע לא יעלה על 6 קומות, בכל חתך."</p> <p>מוצע בבקשה- 6 קומות מעל הקרקע –עומד במותר ע"כ אין מניעה לאשר.</p> <p>מס' יח"ד :</p> <p>ע"פ הוראות התבע סעיף 4.1.2 (ב)-" מספר יח"ד : עד 14 יח"ד לדונם."</p> <p>מוצע בבקשה 11 יח"ד – עומד במותר ע"כ אין מניעה לאשר.</p> <p>שטח בניה :</p> <p>ע"פ הוראות התוכנית סעיף 5 מגרשים ריקים – אחוזי בנייה כוללים- 180%.</p> <p>שטח החלקה- 774 מ"ר.</p> <p>ע"פ הוראות התבע סעיף 5-2) שטחי בנייה מרביים ומעבר לכך תותר תוספת שטחי בנייה תת קרקעים בהתאם להגדרה בסעיף 1.9.</p> <p>ע"פ הוראות התבע סעיף 5-4) " בנוסף יותר חדר יציאה לגג וחדר טכני על הגג. שטח חדרי היציאה לגג מהווה חלק משטחי הבנייה הכוללים."</p> <p>אחוזי בנייה מרבי- <math>1393.2 \text{ מ"ר} = 774 * 180\%</math></p> <p>ש. עיקרי מוצע מעל הקרקע : 1178.08 מ"ר .</p> <p>ש. שירות מוצע מעל הקרקע : 214.17 מ"ר.</p> <p>סה"כ מוצע- 1392.25.82 מ"ר.</p> <p>יש לחשב את השטח בקומת הגג כמסומן ע"ג התכנית ולוודא עמידה בסך השטחים המותרים.</p> <p>מחסנים :</p> <p>ע"פ הוראות התבע סעיף 9.1- שטח שירות תת קרקעי- "כל שטחי הבניה בתת הקרקע בהיקפים ועבור השימושים הבאים- מחסן בשיעור של עד 10 מ"ר ליח"ד."</p> |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>קומת מרתף במפלס 2.50- :</p> <p>מוצעת מחסנים בקומה החניה.</p> <p>יש לחשב את הקירות המקיפים את המחסנים כשטח מחסנים ולוודא כי אין חריגה מ 10 מ"ר עפ"י התב"ע.</p> <p>ניהול מי נגר :</p> <p>ע"פ תבע 762708 – סעיף 6.4- "יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל "</p> <p>יש להציג חישוב.</p> <p>מרפסות :</p> <p>ע"פ תבע 762708 סעיף 6.12 – השטח הקבוע בטבלה 5 כשטח עיקרי למרפסות ישמש למרפסת מקורה בלבד ושטחה לא יעלה על 12 מ"ר ליחיד.</p> <p>מוצע בבקשה :</p> <p>המרפסות המוצעות עומדות בסך השטחים המותרים ליחידת דיור.</p> <p>יש לחשב את המרפסות המקורות כנדרש בצבע כחול כ- "שטחי עיקרי מרפסות" -יש להציג את המרפסות המקורות בטבלת השטחים למרפסות מקורות כשטח עיקרי.</p> <p>שלביות ביצוע :</p> <p>ע"פ תבע 762708 - לא חל סעיף שלביות ביצוע.</p> <p>ממ"ד :</p> <p>מוצע ממ"ד לכל יחיד מוצעת בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קו בניין.</p> <p>אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פקע"ר.</p> <p>תימוכין קניינים :</p> <p>בעלים יחיד בקרקע, לא נדרש תימוכין קניינים.</p> |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>תנאים טרם דיון :</p> <p>אישור איכות הסביבה :</p> <p>ניתן אישור בתאריך 19.11.25 - "לאשר את הבקשה".</p> <p>אישור שפ"ע :</p> <p>ניתן אישור בתאריך 10.11.25 - "לאשר את הבקשה".</p> <p>אישור תברואה :</p> <p>ניתן אישור בתאריך 09.11.25 - "לאשר את הבקשה".</p> <p>אישור הסדרי תנועה :</p> <p>ניתן אישור בתאריך 21.10.25 - "לאשר את הבקשה".</p> <p>הבקשה אינה תואמת אישור הסדרי תנועה שהתקבל, יש להתאים או לחילופין להגיד אישור מח' הסדרי תנועה מעודכן.</p> <p>אישור מחלקת דרכים :</p> <p>ניתן אישור בתאריך 11.11.25 - "לאשר את הבקשה".</p> <p>אישור מחלקת המאור :</p> <p>ניתן אישור בתאריך 21.10.25 - "לאשר את הבקשה".</p> <p>נוהל בקרה הנדסית :</p> <p>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".</p> <p>מוצע בבקשה בניין חדש ע"כ סעיף זה אינו רלוונטי לבקשה זו.</p> |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                   |                                                                                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| <p>חוות דעת תכנונית :</p> <p>הבינוי המוצע אינו מקובל מבחינה תכנונית אין מניעה לאשר.</p> <p>התנגדויות :</p> <p>עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                   |                                                                                   |
| <p>הבינוי המוצע אינו מקובל מבחינה תכנונית אין מניעה לאשר בכפוף לתיקונים ועמידה בשטחים המותרים.</p> <p>יש לתקן ע"פ תוכנית a.</p> <p>שטח בנייה :</p> <p>ע"פ הוראות התוכנית סעיף 5 מגרשים ריקים – אחוזי בנייה כוללים - 180%.</p> <p>שטח החלקה - 774 מ"ר.</p> <p>ע"פ הוראות התב"ע סעיף 5-2) שטחי בנייה מרביים ומעבר לכך תותר תוספת שטחי בנייה תת קרקעים בהתאם להגדרה בסעיף 1.9.</p> <p>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".</p> <p>אחוזי בנייה מרבי - <math>1393.2 \text{ מ"ר} = 774 * 180\%</math></p> <p>ש. עיקרי מוצע מעל הקרקע : 1178.08 מ"ר .</p> <p>ש. שירות מוצע מעל הקרקע : 214.17 מ"ר.</p> <p>סה"כ מוצע - 1392.25.82 מ"ר.</p> <p>יש לחשב את השטח בקומת הגג כמסומן ע"ג התכנית ולוודא עמידה בסך השטחים המותרים בנוסף יש לסמן את הקירות כקירות בטון (לצבוע בכחול).</p> <p>מחסנים :</p> | <p>07/12/2025</p> | <p>בדיקת המלצה<br/>תכנונית : לאשר<br/>את הבקשה<br/>בכפוף לשינויים<br/>ובתנאים</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>ע"פ הוראות התבע סעיף 9.1- שטח שירות תת קרקעי- "כל שטחי הבניה בתת הקרקע בהיקפים ועבור השימושים הבאים- מחסן בשיעור של עד 10 מ"ר ליח"ד."</p> <p>קומת מרתף במפלס 2.50- :</p> <p>מוצעת מחסנים בקומה החניה.</p> <p>יש לחשב את הקירות המקיפים את המחסנים כשטח מחסנים ולוודא שאין חריגה מ 10 מ"ר עפ"י התב"ע.</p> <p>ניהול מי נגר :</p> <p>ע"פ תבע 762708 – סעיף 6.4- "יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל "</p> <p>יש להציג חישוב.</p> <p>מרפסות :</p> <p>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.</p> <p>מוצע בבקשה :</p> <p>המרפסות המוצעות עומדות בסך השטחים המותרים ליחידת דיור.</p> <p>יש לחשב את המרפסות המקורות כנדרש בצבע כחול כ- "שטחי עיקרי מרפסות" -יש להציג את המרפסות המקורות בטבלת השטחים למרפסות מקורות כשטח עיקרי.</p> <p>תנאים טרם דיון :</p> <p>אישור הסדרי תנועה :</p> <p>ניתן אישור בתאריך 21.10.25 - "לאשר את הבקשה".</p> <p>הבקשה אינה תואמת אישור הסדרי תנועה שהתקבל, יש להתאים או לחילופין להגיד אישור מח' הסדרי תנועה מעודכן.</p> |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

**תנאים – באם תאושר הבקשה**

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

**המלצת האגף**

**לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים**

התיק נידון בר"ר בתאריך 25/12/2025 והחלטת הוועדה היתה לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים.

עקב דרישה הנדסית , יש צורך להעלות את גובה הקומות בשורת אבן כל אחת, וכן להוספת מאגר מים- חדר משאבות במפלס בתת הקרקע בהיקף של כ-50 מ"ר.

לפיכך, לאור השינויים לעיל המוצעים בהרמוניקה הבקשה עולה לדיון לצורך עדכון עיניין זה.

יתר החלטות הוועדה מיום זה נותרות בעינם.

**סדר יום לוועדה מתאריך - 26/04/2026 - ט אייר תשפ"ו**

|             |                     |
|-------------|---------------------|
| סוג דיון    | דיון ברשות רישוי    |
| מספר ועדה   | 2026/52             |
| מספר בקשה   | <u>1994/0121.05</u> |
| מספר סידורי | <u>5</u>            |

**נתונים כלליים**

|                     |                                                                                                       |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| סוג בקשה            | תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה, התקנת מעלית חיצונית, בניית מרפסת |
| שימוש עיקרי         | מגורים, מגורים                                                                                        |
| מהות בקשה           | תוספת בניה, בנית ממ"דים, תוספת יח"ד, בנית מעלית ומרפסות גג.                                           |
| שטח האתר            |                                                                                                       |
| שטח לחישוב זכויות   |                                                                                                       |
| סוג רישום בעלות     | נסח טאבו                                                                                              |
| הכשרת עבירה         | לא                                                                                                    |
| המבקש               | דבלינגר אהרן                                                                                          |
| עורך הבקשה          | אדריכל פלינק נפתלי                                                                                    |
| מתכנן השלד          | מהנדס ורשבסקי אורן אהרן                                                                               |
| מספר מתנגדים        | 0                                                                                                     |
| מספר שכנים שלא חתמו | 8                                                                                                     |

**כתובת האתר**

|                              |
|------------------------------|
| שלמה זלמן דרוק 82 , רמת שלמה |
|------------------------------|

|       |      |        |
|-------|------|--------|
| גוש   | חלקה | בשלמות |
| 30563 | 121  | כן     |

|         |            |            |        |      |     |
|---------|------------|------------|--------|------|-----|
| תבע     | סטטוס      | ת.סטטוס    | תא שטח | יעוד | שטח |
| 1004555 | תחילת תוקף | 10/06/2024 |        |      |     |

**תאור הבקשה**

היתרים קודמים בחלקה :

- בתאריך 20.06.1994 בת.ב 1994/0121.00 ובו אושר " הקמת בניין חדש למגורים".

- בתאריך 19.03.2007 בת.ב 1994/0121.01 ובו אושר " תוכנית שינויים :".

- בתאריך 18.03.2007 בת.ב 1994/0121.02 ובו אושר " תוספת מחסן".

- בתאריך 31.12.2006 בת.ב 1994/0121.04 ובו אושר " הכשרת חניה תחת הגינה".

מהות הבקשה המוצעת :

בשכונת רמת שלמה ברחוב שלמה זלמן דרוק 82 בניין מדורג בן 4 קומות.

גוש : 30563 חלקה : 121.

מצב מוצע :

קומת כניסה במפלס +0.00 :

מוצע הרחבה חדר מדרגות לבניין, מעלית ושינוי מדרגות, ומדרגות להריסה .

קומה א' במפלס +2.90 :

מוצע הרחבה חדר מדרגות, מעלית, שינוי מדרגות.

דירה מס' 36- מוצעת מעטפת לדירה.

קומה ב' במפלס +5.80 :

מוצע הרחבה חדר מדרגות, מעלית, שינוי מדרגות.

דירה מס' 38- מוצעת תוספת בינוי למגורים, מרחב מוגן, שינוי בפתחים ובמחיצות הדירה ומרפסת גג.

דירה מס' 39- מוצעת תוספת בינוי למגורים, שינוי בפתחים ובמחיצות הדירה .

קומה ג' במפלס +8.66 :

מוצע הרחבה חדר מדרגות, מעלית, שינוי מדרגות.

דירה מס' 40- מוצעת מדרגות חדשות על שטח הדירה הקיימת, תוספת בינוי למגורים, מרחב מוגן, שינוי בפתחים ובמחיצות הדירה, ומרפסת גג.

דירה מס' 41- מוצעת מדרגות חדשות על שטח הדירה הקיימת תוספת בינוי למגורים, מרחב מוגן, שינוי בפתחים ובמחיצות הדירה ומרפסת גג .

קומה ד' במפלס +11.56 :

מוצע קומה חדשה, הרחבה חדר מדרגות, מעלית.

דירה מס' 40- תוספת בינוי למגורים, מרפסת גג .

דירה מס' 41- תוספת בינוי למגורים, ניווד שטחים מקומה מתחת .

קומת גג במפלס +14.33 :

מוצע חדר מדרגות יציאה לגג ומעלית.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

תום מועד התנגדויות בתאריך 20.12.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות .

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

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 121.

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

**מידע קודם**

| מתאריך     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 15/04/2026 | <p>בדיקת המלצה<br/>תכנונית : לאשר<br/>את הבקשה<br/>בכפוף לשינויים<br/>ובתנאים</p> <p>המוצע בבקשה תואם במדויק נספח בינוי מס' 1 ועומד בהוראות<br/>התבע ע"כ אין מניעה לאשר.</p> <p>-יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.</p> <p>ניהול מי נגר :</p> <p>ע"פ תבע 1004555 – סעיף 6.1 - "יותרו לפחות 20% שטחים<br/>חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל "</p> <p>-יש להציג חישוב כנדרש.</p> |
| 12/04/2026 | <p>חוות דעת תכנונית</p> <p>חוות דעת תכנונית</p> <p>מס' תכנית שחלה בחלקה :</p> <p>1004555</p> <p>תחילת תוקף :</p> <p>10/06/2024</p> <p>ייעוד הקרקע :</p> <p>התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות</p>                                                                                                                                                                    |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>הבאות :</p> <p>*1004555- תחילת תוקף 10/06/2024, מגורים.</p> <p>את תכנית מתאר 62.</p> <p>* תקנות התכנון והבניה.</p> <p>מבטלת :</p> <p>* 14000 א' -תחילת תוקף 28/05/2016, מגורים.</p> <p>סטייה ניכרת :</p> <p>ע"פ תבע 1004555 סעיף 4.1.2 (ד')-</p> <p>גובה הבניה ומס' הקומות המרבי כמצוין בנספח בינוי מס' 1<br/>היינו מחייב.</p> <p>המוצע בבקשה עומד בהוראות תכנית ואינו מהווה סטייה ניכרת.</p> <p>נספח בינוי :</p> <p>תבע 1004555- קיים נספח בינוי מס' 1 - מפורט הנספח מנחה<br/>למעט הנתונים הבאים שהינם מחייבים :</p> <p>מס' יח"ד מרבי, גובה בנייה מרבי, מס' קומות מרבי, שטחי<br/>בנייה מרביין וקווי בניין מרביים.</p> <p>מוצע בבקשה :</p> <p>קומת כניסה במפלס +0.00 :</p> <p>מוצע הרחבה חדר מדרגות לבניין, מעלית ושינוי מדרגות,<br/>ומדרגות להריסה -תואם נספח בינוי- אין מניעה לאשר.</p> <p>קומה א' במפלס +2.90 :</p> <p>מוצע הרחבה חדר מדרגות, מעלית, שינוי מדרגות- תואם נספח<br/>בינוי – אין מניעה לאשר.</p> <p>דירה מס' 36- מוצעת מעטפת לדירה- תואם נספח בינוי- אין<br/>מניעה לאשר.</p> <p>קומה ב' במפלס +5.80 :</p> <p>מוצע הרחבה חדר מדרגות, מעלית, שינוי מדרגות-תואם נספח<br/>בינוי- אין מניעה לאשר.</p> <p>דירה מס' 38- מוצעת תוספת בינוי למגורים, מרחב מוגן, שינוי</p> |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>בפתחים ובמחיצות הדירה ומרפסת גג- תואם נספח בינוי- אין מניעה לאשר.</p> <p>דירה מס' 39-מוצעת תוספת בינוי למגורים , שינוי בפתחים ובמחיצות הדירה – תואם נספח בינוי- אין מניעה לאשר.</p> <p>קומה ג' במפלס +8.66 :</p> <p>מוצע הרחבה חדר מדרגות, מעלית, שינוי מדרגות- תואם נספח בינוי- אין מניעה לאשר.</p> <p>דירה מס' 40- מוצעת מדרגות חדשות על שטח הדירה הקיימת, תוספת בינוי למגורים, מרחב מוגן, שינוי בפתחים ובמחיצות הדירה ומרפסת גג- תואם נספח בינוי- אין מניעה לאשר.</p> <p>דירה מס' 41-מוצעת מדרגות חדשות על שטח הדירה הקיימת תוספת בינוי למגורים, מרחב מוגן, שינוי בפתחים ובמחיצות הדירה ומרפסת גג- תואם נספח בינוי- אין מניעה לאשר.</p> <p>קומה ד' במפלס +11.56 :</p> <p>מוצע קומה חדשה, הרחבה חדר מדרגות, מעלית- תואם נספח בינוי- אין מניעה לאשר.</p> <p>דירה מס' 40- תוספת בינוי למגורים, מרפסת גג – תואם נספח בינוי- אין מניעה לאשר.</p> <p>דירה מס' 41- תוספת בינוי למגורים, ניווד שטחים מקומה מתחת- תואם נספח בינוי- אין מניעה לאשר.</p> <p>קומת גג במפלס +14.33 :</p> <p>מוצע חדר מדרגות יציאה לגג ומעלית- תואם נספח בינוי- אין מניעה לאשר.</p> <p>קווי בניין :</p> <p>הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2025/5090.00 שהוגש מיום 16/02/2025 ע"י המח' למידע תכנוני.</p> <p>התוספות המוצעות הינם בתחום קווי הבניין המאושרים ע"פ התבע.</p> <p>שטח בניה :</p> <p>המוצע הינו בהתאמה לנספח הבינוי לשטחיו כמפורט.</p> <p>מוצע בבקשה :</p> <p>קומת כניסה במפלס +0.00 :</p> |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>מוצע הרחבה חדר מדרגות ומעלית לבניין בשטח- 3.63 מ"ר.</p> <p>קומה א' במפלס +2.90 :</p> <p>מוצע הרחבה חדר מדרגות, מעלית- 3.04 מ"ר.</p> <p>קומה ב' במפלס +5.80 :</p> <p>מוצע הרחבה חדר מדרגות, מעלית בשטח- 3.04 מ"ר.</p> <p>דירה מס' 38- מוצעת תוספת בינוי למגורים בשטח- 39.34 מ"ר.</p> <p>דירה מס' 39-מוצעת תוספת בינוי למגורים בשטח- 11.61 מ"ר.</p> <p>קומה ג' במפלס +8.66 :</p> <p>מוצע הרחבה חדר מדרגות, מעלית בשטח- 12.09 מ"ר.</p> <p>דירה מס' 40- מוצעת תוספת בינוי למגורים בשטח- 26.22 מ"ר.</p> <p>דירה מס' 41-מוצעת תוספת בינוי למגורים בשטח- 18.74 מ"ר.</p> <p>קומה ד' במפלס +11.56 :</p> <p>מוצע חדר מדרגות, מעלית- 17.96 מ"ר.</p> <p>דירה מס' 40- תוספת בינוי למגורים בשטח- 56.49 מ"ר.</p> <p>דירה מס' 41- תוספת בינוי למגורים בשטח- 50.69 מ"ר.</p> <p>קומת גג במפלס +14.33 :</p> <p>מוצע חדר מדרגות יציאה לגג ומעלית בשטח- 18.82 מ"ר.</p> <p>השטחים המוצעים עומדים בשטחים המותרים ע"פ תב"ע ע"כ אין מניעה לאשר.</p> <p>מס' קומות :</p> <p>ע"פ נספח בינוי מס' 1-תותר תוספת קומה חמישית.</p> <p>קיים בבקשה- 4 קומות.</p> <p>מוצע בבקשה- קומה נוספת ע"כ המוצע עומד בהוראות התב"ע אין מניעה לאשר.</p> <p>גובה :</p> <p>ע"פ נספח בינוי מס' 1- גובה הבנייה המרבי- +18.00.</p> |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>מוצע בבקשה בהתאם לנספח ע"כ אין מניעה לאשר.</p> <p>מס' יח"ד :</p> <p>בבקשה מוצע פיצול יח"ד מס' 38 ל- 4 יח"ד בהתאם להוראות התבע ע"כ אין מניעה לאשר.</p> <p>שלבי ביצוע :</p> <p>ע"פ תבע 1004555- סעיף 7.1-</p> <p>תוספת הבניה בחזיתות הבניין תבוצענה בעמודות שלימות בלבד. היתר הבניה יאושר על סמך תוכנית המראה תוספת אחידה לכל עמודה ולאחר קבלת התחייבות משפטית מלווה בהסכם עם קבלן בנייה רשום אחד לביצוע בו זמני של התוספת בכל עמודה כולל גמר נאות של מעטפת הבניין והחזרת מצב השטחים המשותפים בבניין ובתא השטח לקדמותו, תוך תקופת זמן קצובה שתקבע ע"י הוועדה המקומית".</p> <p>תוספת הבניה הנובעות מנסיגות בבינוי תיבנה ללא תלות ביתר הקומות , כל תוספת בפני עצמה.</p> <p>תוספת הבניה בקומה החדשה תיבנה ללא תלות ביתר ההרחבות .</p> <p>המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ע"כ אין מניעה לאשר.</p> <p>ממ"ד :</p> <p>קומה ב' במפלס +5.80 :</p> <p>דירה מס' 38- מוצע מרחב מוגן בתחום קווי בניין לתוספות בשטח של 9.00 מ"ר + עובי קירות.</p> <p>קומה ג' במפלס +8.66 :</p> <p>דירה מס' 40- מוצע מרחב מוגן בתחום קווי בניין לתוספות בשטח של 9.00 מ"ר + עובי קירות.</p> <p>דירה מס' 41-מוצע מרחב מוגן בתחום קווי בניין לתוספות בשטח של 9.00 מ"ר + עובי קירות.</p> <p>אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף.</p> <p>מרפסות :</p> <p>קומה ב' במפלס +5.80 :</p> |  |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>דירה מס' 38 - מוצעת מרפסת גג בשטח- 22.21 מ"ר-אין מניעה<br/>לאשר.</p> <p>קומה ג' במפלס +8.66 :</p> <p>דירה מס' 40 - מוצעת מרפסת גג בשטח- 24.98 מ"ר- אין מניעה<br/>לאשר.</p> <p>דירה מס' 41-מוצעת מרפסת גג בשטח-12.35 מ"ר- אין מניעה<br/>לאשר.</p> <p>קומה ד' במפלס +11.56 :</p> <p>דירה מס' 40 - מוצעת מרפסת גג בשטח-11.78 מ"ר- אין מניעה<br/>לאשר.</p> <p>ניהול מי נגר :</p> <p>ע"פ תבע 1004555 – סעיף 6.1 - "יותר לפחות 20% שטחים<br/>חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל "</p> <p>-יש להציג חישוב כנדרש.</p> <p>תנאים טרם דיון :</p> <p>אישור איכות הסביבה :</p> <p>ניתן אישור בתאריך 28.12.25 - "לאשר את הבקשה" .</p> <p>אישור שפ"ע :</p> <p>ניתן אישור בתאריך 03.09.25 - "לאשר את הבקשה" .</p> <p>אישור תברואה :</p> <p>ניתן אישור בתאריך 01.12.25 - "לאשר את הבקשה" .</p> <p>אישור הסדרי תנועה :</p> <p>ניתן אישור בתאריך 11.12.25 - "לאשר את הבקשה" .</p> |  |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>תימוכין קניינים :</p> <p>המוצע בבקשה תואם נספח בינוי במדויק ע"כ לא נדרש חתימות פוזיטביות.</p> <p>נוהל בקרה הנדסית :</p> <p>תבע 1004555 – אינה כוללת סעיף בקרה הנדסית.</p> <p>חוות דעת תכנונית :</p> <p>המוצע בבקשה תואם במדויק נספח בינוי מס' 1 ועומד בהוראות התבע ע"כ אין מניעה לאשר.</p> <p>-יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.</p> <p>התנגדויות :</p> <p>עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות .</p> |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

#### **תנאים – באם תאושר הבקשה**

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

#### **המלצת האגף**

**לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים**

המוצע בבקשה תואם במדויק נספח בינוי מס' 1 ועומד בהוראות התבע ע"כ אין מניעה לאשר.

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

ניחול מי נגר :

ע"פ תבע 1004555 – סעיף 6.1- "יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל  
"

-יש להציג חישוב כנדרש.



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>-שטח עיקרי מעל לכניסה קובעת :</p> <p>ניתן לאשר 1,260 מ"ר + תוספת של 100 מ"ר שטחים עיקריים עבור מרפסות- הבקשה מציגה סה"כ 99.09 מ"ר למרפסות, עומדים במותר.</p> <p>מוצע 1,357.57 מ"ר- עומדים במניין השטחים המותרים, כיוון שהשטח כולל את שטחי המרפסות.</p> <p>-שטח שירות מעל הכניסה הקובעת :</p> <p>ניתן לאשר 200 מ"ר, מוצע 199.90 מ"ר- עומדים במותר.</p> <p>בנוסף, ניתן לאשר 645 מ"ר שירות בתת הקרקע, מוצע 644.50 מ"ר- עומדים במותר.</p> <p>תכסית הבניה-</p> <p>התכסית המרבית תהיה 45% משטח המגרש נטו מעל הקרקע ותכסית בתת הקרקע לא תעלה על 80%- יש לעדכן את חישובי תכסית ע"ג ההרמוניקה כיוון שהתכנון ישתנה בעקבות אישור החניה.</p> <p>פרוט המבוקש לפי קומות :</p> <p>תוכנית קומת מרתף מפלס 2.50 - (772.30)</p> <p>במפלס זה קיים חניון תת קרקעי אשר שונה מהתכנון שאושר ע"י מחלקת תנועה- יש לתאם את התכנון האופטימלי מולם ולהציג בהתאמה.</p> <p>יש להציג את מפלסי הקרקע הסמוכים למפלס זה ע"מ לבחון את החיבור המוצע בין הבניה לפיתוח השטח הקיים.</p> <p>יש להציג מידות חוץ מלאות, להוסיף ניקוזים ופרוט לגבי חומרי גמר מבוקשים.</p> <p>תוכנית קומת קרקע מפלס 0.00 + (74.827)</p> <p>תוכנית קומה א' מפלס 3.12 + (777.92)</p> <p>תוכנית קומה ב' מפלס 6.24 + (781.04)</p> <p>תוכנית קומה ג מפלס 9.36 + (784.16)</p> <p>מפלסים אלו מוצגים ללא שינוי, כל מפלס כולל 2 יח"ד.</p> <p>כל יח"ד הינה בשטח של כ- 150 מ"ר, ממ"ד בהתאם לתקנות ו- 2 מרפסות בשטח של כ- 12 מ"ר.</p> <p>יש להציג ריהוט בסיסי בחדרים.</p> |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                   |                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------|
| <p>פתח החלון המוצע עבור הממ"דים הינו לעבר מרפסת זיז- יש לקבל את אישור הג"א לתכנון המוצע.</p> <p>תוכנית פיתוח-</p> <p>יש להציג תוכנית פיתוח מלאה הכוללת מפלסים, חומרים, שיפועים, פירי תקשורת ואשפה ומיקום לפתרון גז- בנוסף יש להציג חיבור נכון עם הטופוגרפיה הקיימת בפועל.</p> <p>יש להתייחס לזיקת ההנאה הממוקמת בגבול המגרש לטובת כלי רכב, יש להשלים את כל המידע הנדרש לבחינה נכונה של שילוב המבנה בקרקע הקיימת.</p> <p>תוכנית קומה ד' מפלס <math>12.48 + (787.28)</math> :</p> <p>במפלס זה מוצעות שתי דירות קטנות יותר מיתר הדירות, כיוון שעבורן מוצעת מרפסת גג בשטח של</p> <p>כ- 33 מ"ר לכל דירה.</p> <p>כיוון שבקומה מתחת קיימת מרפסת זיז בחלקה הקיצוני של מרפסת הגג נוצרת מרפסת זיז, לא ניתן לאשר מרפסת גג שמתחברת לזיז, נדרש לבטל את החלק שחופף למרפסת הזיז.</p> <p>תוכנית גג מפלס <math>15.60 + (790.40)</math> :</p> <p>תוכנית גג הכוללת מערכות טכניות וחדר עליה לגג, ניתן לאשר.</p> <p>הוראות לגבי חיפוי אבן-</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה- יש לציין ע"ג ההרמוניקה כי סוג האבן המוצעת עבור תוספת הבניה הינה בהתאם לסוג האבן המותרת.</p> <p>תנאים טרם דיון</p> <p>חוו"ד מחלקת הסדרי תנועה- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 22/12/2020, "אין התנגדות לתוכנית מוצע 13 מ"ח עבור 10 יח"ד בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי תנאי לתעודת גמר- אישור רשות תמרור- אין התנגדות לתוכניות"- התכנון המוצג בהרמוניקה אינו תואם לאישורים, נדרש לתקן.</p> |                   |                         |
| <p>חוות דעת תכנונית</p> <p>מס' תכנית שחלה בחלקה :</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <p>19/03/2026</p> | <p>חוות דעת תכנונית</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>1031640</p> <p>תחילת תוקף :</p> <p>13/11/2023</p> <p>ייעוד הקרקע :</p> <p>מגורים ג</p> <p>התוכנית כפופה לתוכנית מתאר</p> <p>סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התוכנית<br/>החלה בחלקה הנדונה</p> <p>בתוכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת 4.1.2 ד' :</p> <p>-קווי הבניין המפורטים בתשריט התוכנית הינם מחייבים.</p> <p>-מס' קומות מירבי מהווים סטייה ניכרת.</p> <p>-שינוי מהוראות של עיצוב המרפסות עפ"י סעיף 4.1.2 א'.</p> <p>נספח בינוי</p> <p>קיים נספח בינוי מחייב חלקית לעניין קומות וקווי בנין,<br/>עומדים במותר.</p> <p>קווי בנין</p> <p>הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בנין שהוגש 2025/5594.00 מיום :<br/>08/05/2025 ע"י המח' למידע תכנוני.</p> <p>קו בנין סומן עפ"י תוכנית 1031640, הבקשה מוצעת בגבולות<br/>קווי הבנין, אין מניעה לאשר.</p> <p>קו בנין עילי מסומן באדום, וקו בנין תת קרקעי בכחול- סומן<br/>כנדרש.</p> <p>זיקת הנאה-</p> <p>השטח המסומן בירוק עם אלכסונים אדמים מהווה חלקה<br/>ארעית [1] מיועד לזיקת הנאה למעבר כלי רכב.</p> <p>מספר קומות</p> <p>5 קומות מעל הכניסה הקובעת – הבקשה מציגה 5 קומות על<br/>הקרקע וקומה נוספת מתחת לקרע- עומדים במותר וניתן<br/>לאשר.</p> <p>גובה התוכנית קבעה גובה בנין מירבי בשיעור של 15.60 מ', -<br/>מעל גובה זה יותר מעקה בגובה תקני וחדר מכוניות/ חדר יציאה</p> |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>לגג כמפורט בנספח הבינוי.</p> <p>מס' יח"ד 10 יח"ד בהתאם לטבלה 5- הבקשה מציגה סה"כ 10 יח"ד, ניתן לאשר.</p> <p>שלבי ביצוע (סעיף 7.1)</p> <p>הבניה תבוצע בהינף אחד- לא תותר בניה בשלבים, עומדים בשלביות הבניה.</p> <p>תנאי לטופס אכלוס- נטיעת 3 עצים בוגרים בחלקה בתאום אגף שפ"ע והשלמת ביצוע השבילים המוצעים בהתאם לתוכנית.</p> <p>חניה (סעיף 4.1.2 ב')</p> <p>החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת אישור הבקשה להיתר, כל מקומות החניה יהיו בקומות חניה תת קרקעיות במלואן- התכנון עומד בדרישה זו.</p> <p>תנאים למתן היתר בניה (סעיף 4.1.2 י')</p> <p>קיימים תנאים למתן היתר שיש לפעול לגביהם מול המחלקות השונות- כפי המפורט בהוראות התוכנית.</p> <p>הוראות בינוי (סעיף 4.2.2 א')</p> <p>-גובה גדרות סביב המגרש לא יעלה על 1.2 מ'.</p> <p>-קירות תמך יהיו עד 3 מ' ובתחום המגרש המוצע- יש להציגם כנדרש ע"ג ההרמוניקה.</p> <p>הוראות לגבי המרפסות-</p> <p>1.שטחי מרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5, 100 מ"ר- מוצע 99.09 מ"ר, עומדים במותר.</p> <p>2.המרפסות יכולות להיות מקורות ויכולות להיות מקורות חלקית, וזאת במסגרת כוללנית ואחידה לבניין- עומדים בדרישה זו.</p> <p>3.תאסר הקמת מרפסת זיז נוספת, לא מקורה ליח"ד- עומדים בדרישה זו.</p> <p>4.תאסר המרת השטחים המסומנים למרפסות בטבלה 5 לשימושים אחרים, כל המרפסות יוקמו בהינף אחד.</p> <p>5.לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחי שימושים אחרים בבניין- עומדים בדרישה זו.</p> <p>5.שטחי מרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות", במידה ומרפסת מוצעת לסגירה, לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך- לא מוצע לסגור מרפסות, ניתן לאשר.</p> <p>7.כל סטיה מהוראות אלו תחשב כסטייה ניכרת.</p> |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>הבקשה עומדת ב"הוראות המרפסות" כנדרש, ניתן לאשר.</p> <p>הוראות לגבי חיפוי אבן-</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה- יש לציין ע"ג ההרמוניקה כי סוג האבן המוצעת עבור תוספת הבניה הינה בהתאם לסוג האבן המותרת.</p> <p>ניהול מי נגר (סעיף 6.2)</p> <p>יוותרו לפחות 20% שטחים חדרי מים מתוך שטח המגרש- ההרמוניקה מציגה חישוב תכסית חלחול מי נגר, עומדים במותר.</p> <p>זכויות בניה מותרות למימוש עפ"י תוכנית 1031640 :</p> <p>-שטח עיקרי מעל לכניסה קובעת :</p> <p>ניתן לאשר 1,260 מ"ר + תוספת של 100 מ"ר שטחים עיקריים עבור מרפסות- הבקשה מציגה סה"כ 99.09 מ"ר למרפסות, עומדים במותר.</p> <p>מוצע 1,357.57 מ"ר- עומדים במניין השטחים המותרים, כיוון שהשטח כולל את שטחי המרפסות.</p> <p>-שטח שירות מעל הכניסה הקובעת :</p> <p>ניתן לאשר 200 מ"ר, מוצע 199.90 מ"ר- עומדים במותר.</p> <p>בנוסף, ניתן לאשר 645 מ"ר שירות בתת הקרקע, מוצע 644.50 מ"ר- עומדים במותר.</p> <p>תכסית הבניה-</p> <p>התכסית המרבית תהיה 45% משטח המגרש נטו מעל הקרקע ותכסית בתת הקרקע לא תעלה על 80%- יש לעדכן את חישובי תכסית ע"ג ההרמוניקה כיוון שהתכנון ישתנה בעקבות אישור החניה.</p> <p>פרוט המבוקש לפי קומות :</p> <p>תוכנית קומת מרתף מפלס 2.50 - (772.30)</p> <p>במפלס זה קיים חניון תת קרקעי אשר שונה מהתכנון שאושר ע"י מחלקת תנועה- יש לתאם את התכנון האופטימלי מולם ולהציג בהתאמה.</p> <p>יש להציג את מפלסי הקרקע הסמוכים למפלס זה ע"מ לבחון</p> |  |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>את החיבור המוצע בין הבניה לפיתוח השטח הקיים.</p> <p>יש להציג מידות חוץ מלאות, להוסיף ניקוזים ופרוט לגבי חומרי גמר מבוקשים.</p> <p>תוכנית קומת קרקע מפלס <math>+0.00</math> (74.827)</p> <p>תוכנית קומה א' מפלס <math>+3.12</math> (777.92)</p> <p>תוכנית קומה ב' מפלס <math>+6.24</math> (781.04)</p> <p>תוכנית קומה ג מפלס <math>+9.36</math> (784.16)</p> <p>מפלסים אלו מוצגים ללא שינוי, כל מפלס כולל 2 יח"ד.</p> <p>כל יח"ד הינה בשטח של כ- 150 מ"ר, ממ"ד בהתאם לתקנות ו- 2 מרפסות בשטח של כ- 12 מ"ר.</p> <p>יש להציג ריהוט בסיסי בחדרים.</p> <p>פתח החלון המוצע עבור הממ"דים הינו לעבר מרפסת זיז- יש לקבל את אישור הג"א לתכנון המוצע.</p> <p>תוכנית פיתוח-</p> <p>יש להציג תוכנית פיתוח מלאה הכוללת מפלסים, חומרים, שיפועים, פירי תקשורת ואשפה ומיקום לפתרון גז- בנוסף יש להציג חיבור נכון עם הטופוגרפיה הקיימת בפועל.</p> <p>יש להתייחס לזיקת ההנאה הממוקמת בגבול המגרש לטובת כלי רכב, יש להשלים את כל המידע הנדרש לבחינה נכונה של שילוב המבנה בקרקע הקיימת.</p> <p>תוכנית קומה ד' מפלס <math>+12.48</math> (787.28) :</p> <p>במפלס זה מוצעות שתי דירות קטנות יותר מיתר הדירות, כיוון שעבורן מוצעת מרפסת גג בשטח של</p> <p>כ- 33 מ"ר לכל דירה.</p> <p>כיוון שבקומה מתחת קיימת מרפסת זיז בחלקה הקיצוני של מרפסת הגג נוצרת מרפסת זיז, לא ניתן לאשר מרפסת גג שמתחברת לזיז, נדרש לבטל את החלק שחופף למרפסת הזיז.</p> <p>תוכנית גג מפלס <math>+15.60</math> (790.40) :</p> <p>תוכנית גג הכוללת מערכות טכניות וחדר עליה לגג, ניתן לאשר.</p> <p>תנאים טרם דיון</p> <p>חוו"ד איכות הסביבה- הבקשה אושרה ע"י בתאריך</p> |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>29/12/2025, "ההיתר נבחן לפי ההרמוניקה שהועלתה למערכת איכות סביבה בתאריך 24/12/2025, ושאר מסמכי ההיתר במערכת איכות סביבה, השנוי הינו הוספת פתחי אוורור חניון בקומת המרתף.</p> <p>תנאי לתחילת עבודות יהיה חתימת הקבלן על תנאי ההיתר של הרשות לאיכות הסביבה".</p> <p>חוו"ד מחלקת שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 12/01/2026.</p> <p>חוו"ד מחלקת תברואה- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 10/12/2025, " 16 יח"ד, יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליטר".</p> <p>חוו"ד מחלקת הסדרי תנועה- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 22/12/2020, "אין התנגדות לתוכנית מוצע 13 מ"ח עבור 10 יח"ד בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי תנאי לתעודת גמר- אישור רשות תמרור- אין התנגדות לתוכניות"- התכנון המוצג בהרמוניקה אינו תואם לאישורם, נדרש לתקן.</p> <p>חוו"ד מחלקת דרכים- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 10/12/2025, "אין מניעה לקידום את התיק בכפוף לאישור צוות בקרת תנועה, פתרון השלמת אספלט מקובל לעניין ההרחבה המוצעת בתוכנית ביעוד שביל.</p> <p>תנאי לתעודת גמר- בניית גדרות בגבולות חלקה חוקים וביצוע מקומות חניה בהתאם לדרישות צוות בקרת תנועה.</p> <p>בהתאם לתיק המידע נדרש אישור אגף נכסים ומחלקת בקרת תכנון כיוון שקיים ייעוד ו/ או שימוש ציבורי- טרם פתיחת הבקשה הושלם תנאי זה, מצורף בארכיב האופטי.</p> |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

#### תנאים – באם תאושר הבקשה

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

|    |                                                                   |
|----|-------------------------------------------------------------------|
| 17 | אישור המחלקה לבטיחות בדרכים על דרישה לכתובת.                      |
| 18 | אישור מחלקת נכסים בדבר קבלת כתב התחייבות                          |
| 19 | אישור תכניות פיתוח השבילים הגובלים במגרש לפי עקרונות נספח התנועה. |

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

יש להציג תכנון חניה תואם לאישור מחלקת תנועה, וכן, לתקן בהתאם להערות הבדיקה.

זכויות בניה מותרות למימוש עפ"י תוכנית 1031640 :

-שטח עיקרי מעל לכניסה קובעת :

ניתן לאשר 1,260 מ"ר + תוספת של 100 מ"ר שטחים עיקריים עבור מרפסות- הבקשה מציגה סה"כ 99.09 מ"ר למרפסות, עומדים במותר.

מוצע 1,357.57 מ"ר- עומדים במניין השטחים המותרים, כיוון שהשטח כולל את שטחי המרפסות.

-שטח שירות מעל הכניסה הקובעת :

ניתן לאשר 200 מ"ר, מוצע 199.90 מ"ר- עומדים במותר.

בנוסף, ניתן לאשר 645 מ"ר שירות בתת הקרקע, מוצע 644.50 מ"ר- עומדים במותר.

תכסית הבניה-

התכסית המרבית תהיה 45% משטח המגרש נטו מעל הקרקע ותכסית בתת הקרקע לא תעלה על 80%- יש לעדכן את חישובי תכסית ע"ג ההרמוניקה כיוון שהתכנון ישתנה בעקבות אישור החניה.

פרוט המבוקש לפי קומות :

תוכנית קומת מרתף מפלס 2.50 - (772.30)

במפלס זה קיים חניון תת קרקעי אשר שונה מהתכנון שאושר ע"י מחלקת תנועה- יש לתאם את התכנון האופטימלי מולם ולהציג בהתאמה.

יש להציג את מפלסי הקרקע הסמוכים למפלס זה ע"מ לבחון את החיבור המוצע בין הבניה לפיתוח השטח הקיים.

יש להציג מידות חוץ מלאות, להוסיף ניקוזים ופרוט לגבי חומרי גמר מבוקשים.

תוכנית קומת קרקע מפלס 0.00 + (74.827)

תוכנית קומה א' מפלס 3.12 + (777.92)

תוכנית קומה ב' מפלס 6.24 + (781.04)

תוכנית קומה ג מפלס 9.36 + (784.16)

מפלסים אלו מוצגים ללא שינוי, כל מפלס כולל 2 יח"ד.

כל יח"ד הינה בשטח של כ- 150 מ"ר, ממ"ד בהתאם לתקנות ו- 2 מרפסות בשטח של כ- 12 מ"ר.

יש להציג ריהוט בסיסי בחדרים.

פתח החלון המוצע עבור הממ"דים הינו לעבר מרפסת זיז- יש לקבל את אישור הג"א לתכנון המוצע.

תוכנית פיתוח-

יש להציג תוכנית פיתוח מלאה הכוללת מפלסים, חומרים, שיפועים, פירי תקשורת ואשפה ומיקום לפתרון גז- בנוסף יש להציג חיבור נכון עם הטופוגרפיה הקיימת בפועל.

יש להתייחס לזיקת ההנאה הממוקמת בגבול המגרש לטובת כלי רכב, יש להשלים את כל המידע הנדרש לבחינה נכונה של שילוב המבנה בקרקע הקיימת.

תוכנית קומה ד' מפלס 12.48 + (787.28) :

במפלס זה מוצעות שתי דירות קטנות יותר מיתר הדירות, כיוון שעבורן מוצעת מרפסת גג בשטח של

כ- 33 מ"ר לכל דירה.

כיוון שבקומה מתחת קיימת מרפסת זיז בחלקה הקיצוני של מרפסת הגג נוצרת מרפסת זיז, לא ניתן לאשר מרפסת גג שמתחברת לזיז, נדרש לבטל את החלק שחופף למרפסת הזיז.

תוכנית גג מפלס 15.60 + (790.40) :

תוכנית גג הכוללת מערכות טכניות וחדר עליה לגג, ניתן לאשר.

הוראות לגבי חיפוי אבן-

הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה- יש לציין ע"ג ההרמוניקה כי סוג האבן המוצעת עבור תוספת הבניה הינה בהתאם לסוג האבן המותרת.

תנאים טרם דיון

-חוו"ד מחלקת הסדרי תנועה- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 22/12/2020, "אין התנגדות לתוכנית מוצע 13 מ"ח עבור 10 יח"ד בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי תנאי לתעודת גמר- אישור רשות תמרור- אין התנגדות לתוכניות"- התכנון המוצג בהרמוניקה אינו תואם לאישורם, נדרש לתקן.



**סדר יום לועדה מתאריך - 26/04/2026 - ט אייר תשפ"ו**

|             |                     |
|-------------|---------------------|
| סוג דיון    | דיון ברשות רישוי    |
| מספר ועדה   | 2026/52             |
| מספר בקשה   | <u>2013/0797.01</u> |
| מספר סידורי | <u>7</u>            |

**נתונים כלליים**

|                     |                                           |
|---------------------|-------------------------------------------|
| סוג בקשה            | תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים            |
| שימוש עיקרי         | מגורים, מגורים                            |
| מהות בקשה           | תוספת שטח עיקרי וממ"ד בקומת מרתף לפי תב"ע |
| שטח האתר            |                                           |
| שטח לחישוב זכויות   |                                           |
| סוג רישום בעלות     | נסח טאבו                                  |
| הכשרת עבירה         | כן                                        |
| המבקש               | שירום מרדכי                               |
| עורך הבקשה          | אדריכל בן שיטריט קרן                      |
| מתכנן השלד          | מהנדס הילו משה                            |
| מספר מתנגדים        | 0                                         |
| מספר שכנים שלא חתמו | 19                                        |

**כתובת האתר**

|                      |
|----------------------|
| הרב בלוי 18, סנהדריה |
|----------------------|

|       |      |        |
|-------|------|--------|
| גוש   | חלקה | בשלמות |
| 30099 | 160  | לא     |

|        |            |            |        |      |     |
|--------|------------|------------|--------|------|-----|
| תבע    | סטטוס      | ת.סטטוס    | תא שטח | יעוד | שטח |
| 30099ג | תחילת תוקף | 16/07/1959 |        |      |     |
| 5636   | תחילת תוקף | 20/11/1998 |        |      |     |
| 876631 | תחילת תוקף | 09/06/2023 |        |      |     |

**תאור הבקשה**

היתרים קודמים בחלקה :

- בתאריך 30/03/2015 ב-ת.ב. 13/797.00 עבור "תוספת בניה עפ"י תב"ע", בהיתר זה אושר תוספת ממ"דים ותוספת מרפסות זיז, סה"כ 58.52 מ"ר לשטחי שרות.

- בתאריך 30/03/2015 ב-ת.ב. 13/797.00 עבור "תוספת בניה עפ"י תב"ע", בהיתר זה אושר סגירת מרפסות מאושרות, ושינוי מיקום ממ"ד.

מהות הבקשה המוצעת :

מדובר בבנין קיים בן 5 קומות מעל קומת מרתף, ברח' הרב בלוי 18, סנהדריה, גוש : 30099, חלקה : 160.

מצב מוצע :

קומת מרתף, מפלס -2.80 : מוצע הכשרת עבירת בניה לשתי יח"ד דירה 9 ו-10, וכן הוספת ממ"ד לדירה 9 בחזית דרומית מזרחית, בהתאם לנספח בינוי.

קומת כניסה, מפלס 0.00 : מוצע הוספת מדרגות חיצוניות לבנין בחזית צפונית בעקבות הנמכת פיתוח שטח ב-70 ס"מ. בהתאם לנספח בינוי.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 160,

התקבלו הסכמות שכנים.

#### מידע קודם

| מתאריך     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 13/04/2026 | <p>בדיקת המלצה<br/>תכנונית : לאשר<br/>את הבקשה<br/>בכפוף לשינויים<br/>ובתנאים</p> <p>מוצע בבקשה הכשרת עבירת בניה לשתי יח"ד, דירה 9, 10, הוספת ממ"ד בחזית דרומית מזרחית לדירה מס' 9, וכן הוספת מדרגות חיצוניות לבניין. בהתאם לנספח בינוי.</p> <p>הומצאו תנאים טרם דיון.</p> <p>שטח עיקרי מותר מתחת הקרקע 134 מ"ר, מוצע : 135.20 מ"ר, - יש לצמצם בהתאם לטבלה 5.</p> <p>נספח בינוי :</p> <p>בתכנית 876631 חל נספח בינוי 1 אשר הינו מנחה, למעט עניין קווי הבניין ומספר הקומות המרבי.</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                   |                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------|
| <p>המוצע בבקשה תואם לנספח הבינוי.</p> <p>חיזוק מבנים/ תמ"א 38</p> <p>עפ"י הוראות התכנית סעיף 4.1 : "היתר לתוספת הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות ת"י 413"</p> <p>לא הוגש נוהל בקרה הנדסית כאמור, השלמת התנאי יהווה תנאי לקידום הבקשה.</p> <p>חוות דעת תכנונית :</p> <p>- יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a.</p>                                          |                   |                         |
| <p>חוות דעת תכנונית</p> <p>מס' תכנית שחלה בחלקה :</p> <p>876631</p> <p>תחילת תוקף :</p> <p>09/06/2023</p> <p>ייעוד הקרקע :</p> <p>התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות :</p> <p>*876631 תחילת תוקף 09.06.2023, מגורים ג'.</p> <p>סטייה ניכרת :</p> <p>בתכנית הנ"ל חל סעיף סטייה ניכרת לענין קווי בנין ולענין מספר הקומות המרבי.</p> <p>המוצע בבקשה אינו חורג מהסעיפים הנ"ל.</p> | <p>26/03/2026</p> | <p>חוות דעת תכנונית</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>נספח בינוי :</p> <p>בתכנית 876631 חל נספח בינוי 1 אשר הינו מנחה, למעט עניין קווי הבניין ומספר הקומות המרבי.</p> <p>המוצע בבקשה תואם לנספח הבינוי.</p> <p>קווי בניין :</p> <p>הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 28.03.2024 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבנין סומנו עפ"י תוכנית 876631 ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים.</p> <p>שטח בניה :</p> <p>- מתחת הכניסה הקובעת :</p> <p>ש. עיקרי מותר עפ"י תב"ע : 134 מ"ר (המוצע הינו תואם לנספח הבינוי) מוצע : 135.20 מ"ר, המוצע הינו חורג משטחי הבניה המותרים. יש לצמצם את השטחים כנדרש.</p> <p>ש. שרות מותר עפ"י תב"ע : 186 מ"ר. מוצע : 7.67 מ"ר. המוצע אינו חורג מהמותר.</p> <p>- מעל הכניסה הקובעת :</p> <p>ש. שרות מותר עפ"י תב"ע : 147 מ"ר. מוצע : 1.34 מ"ר. המוצע אינו חורג מהמותר.</p> <p>שלביות ביצוע :</p> <p>עפ"י תוכנית 876631 סעיף 7.1 : "תוספת הקומה וההרחבות תיבנה בהניף אחד."</p> <p>"הכשרת קומת המחסנים תבוצע בהליך נפרד"</p> <p>לאחר התייעצות משפטית הוחלט כי אין צורך לבקש הקלה לבניית הממ"ד בקומת המחסנים.</p> <p>הריסות :</p> <p>עפ"י תוכנית 876631 סעיף 4.1 ג' : ההריסות יהיו עפ"י המסומן</p> |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>בנספח בינוי</p> <p>יידרש תנאי לתחילת עבודות.</p> <p>ממ"ד :</p> <p>מוצע ממ"ד ממ"דים בחזית דרומית מזרחית, המוצע הינו בהתאמה לנספח הבינוי, אין מניעה לאשר.</p> <p>תימוכין קניינים :</p> <p>נדרש תימוכין קניינים של <math>\frac{2}{3}</math> מבעלי העמודה=5 חתימות. הומצאו חתימות כנדרש.</p> <p>תנאים טרם דיון :</p> <p>איכות סביבה - אושר, שפ"ע - אושר, בקרה מרחבית - אושר. בקרה הנדסית-</p> <p>חוות דעת תכנונית :</p> <p>מוצע בבקשה הכשרת עבירת בניה לשתי יח"ד, דירה 9, 10, הוספת ממ"ד בחזית דרומית מזרחית לדירה מס' 9, וכן הוספת מדרגות חיצוניות לבניין. בהתאם לנספח בינוי.</p> <p>הומצאו תנאים טרם דיון, אך ישנה חריגה בשטחי הבניה מותרים ונדרשים תיקונים בתוכנית- יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a</p> <p>התנגדויות :</p> <p>עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות</p> |  |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

### 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 |
|      | הצגת תוצאות בדיקת גז ראדון למחלקת איכ"ס                                          | 12 |

### המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מוצע בבקשה הכשרת עבירת בניה לשתי יח"ד, דירה 9, 10, הוספת ממ"ד בחזית דרומית מזרחית לדירה מס' 9, וכן הוספת מדרגות חיצוניות לבניין. בהתאם לנספח בינוי.

הומצאו תנאים טרם דיון.

שטח עיקרי מותר מתחת הקרקע 134 מ"ר, מוצע: 135.20 מ"ר, - יש לצמצם בהתאם לטבלה 5.

נספח בינוי :

בתכנית 876631 חל נספח בינוי 1 אשר הינו מנחה, למעט עניין קווי הבניין ומספר הקומות המרבי.

המוצע בבקשה תואם לנספח הבינוי.

חיזוק מבנים/ תמ"א 38

עפ"י הוראות התכנית סעיף 4.1: "היתר לתוספת הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות ת"י 413"

לא הוגש נוהל בקרה הנדסית כאמור, השלמת התנאי יהווה תנאי לקידום הבקשה.

חוות דעת תכנונית :

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

**סדר יום לוועדה מתאריך - 26/04/2026 - ט אייר תשפ"ו**

|             |                     |
|-------------|---------------------|
| סוג דיון    | דיון ברשות רישוי    |
| מספר ועדה   | 2026/52             |
| מספר בקשה   | <u>2025/0427.00</u> |
| מספר סידורי | <u>8</u>            |

**נתונים כלליים**

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| סוג בקשה            | תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד |
| שימוש עיקרי         | מגורים, מגורים                       |
| מהות בקשה           | תוספת עמודת ממדים                    |
| שטח האתר            |                                      |
| שטח לחישוב זכויות   |                                      |
| סוג רישום בעלות     | נסח טאבו                             |
| הכשרת עבירה         | לא                                   |
| המבקש               | אטיאס נתנאל משה                      |
| עורך הבקשה          | הנדסאי אדריכלות חכמון תמר            |
| מתכנן השלד          | אשרן שמואל                           |
| מספר מתנגדים        | 0                                    |
| מספר שכנים שלא חתמו | 5                                    |

**כתובת האתר**

|                       |
|-----------------------|
| מרדכי זר 6 , פסגת זאב |
|-----------------------|

|       |      |        |
|-------|------|--------|
| גוש   | חלקה | בשלמות |
| 30688 | 23   | כן     |

|         |            |            |        |      |     |
|---------|------------|------------|--------|------|-----|
| תבע     | סטטוס      | ת.סטטוס    | תא שטח | יעוד | שטח |
| 3602    | תחילת תוקף | 25/04/1991 |        |      |     |
| 5/53/02 | אושרה      | 15/04/1996 |        |      |     |

**תאור הבקשה**

היתרים קודמים :

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

- הופק בתאריך 2007/07/16 בת.ב. 02.158/1992 עבור "תוספת חדר לדירה בקומת הקרקע", סך שטחים שאושרו בהיתר זה 12.04 מ"ר שטח עיקרי.

מהות הבקשה :

הבקשה המוצעת הינה בבניין בין 4 קומות למגורים מעל קומת מרתף, ברחוב מרדכי זר 6 בשכונת פסגת זאב גוש : 30688 חלקה : 23.

מצב מוצע :

קומת קרקע מפלס +0.00 :

חזית מערבית :

מוצע ממ"ד, מבואה והגדלת פתח.

קומה א' מפלס +4.21 :

מוצע ממ"ד, מבואה והגדלת פתח.

קומה ב' מפלס +7.06 :

מוצע ממ"ד, מבואה והגדלת פתח.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

תום מועד להגשת התנגדויות בתאריך 29/01/2026 לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי עניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 23.

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

על פי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

**מידע קודם**

| מתאריך     |                                                                              |
|------------|------------------------------------------------------------------------------|
| 19/04/2026 | בדיקת המלצה<br>תכנונית : לפרסם<br>לפי סעיף 149                               |
|            | לפרסם לפי סעיף 149 :                                                         |
|            | בבחינה נמצא כי עמודת הממ"דים חורגים מקו בניין אחורי ולא<br>פורסמה הקלה בדבר. |
|            | ממ"דים :                                                                     |
|            | על עורך הבקשה לפרסם הקלה בדבר חריגה מקו בניין אחורי.                         |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                   |                         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------|
| <p>חוות דעת אדריכלית :</p> <p>על עורך הבקשה לבצע תיקונים המופיעים בתכנית a.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                   |                         |
| <p>חוות דעת תכנונית</p> <p>מס' תכנית שחלה בחלקה :</p> <p>5/53/02</p> <p>תחילת תוקף :</p> <p>15/04/1996</p> <p>ייעוד הקרקע :</p> <p>התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות :</p> <p>תוכנית 3602 תחילת תוקף 25/04/1991 אזור מגורים כללי.</p> <p>מתאר '62.</p> <p>חוק התכנון והבניה.</p> <p>סטייה ניכרת :</p> <p>תכנית 3602 אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת.</p> <p>נספח בינוי :</p> <p>בתכנית הנ"ל חלים 3 נספחי בינוי מנחים למעט מספר הקומות, כאשר הינם בקנ"מ 1:250 , אך לא רלוונטיים לבקשה זו.</p> <p>שלביות ביצוע :</p> <p>התכנית החלה בחלקה הנידונה איננה כוללת סעיף שלביות ביצוע.</p> <p>קווי בניין :</p> | <p>14/04/2026</p> | <p>חוות דעת תכנונית</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 24/07/2025 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים לעניין ממ"דים - (ראה סעיף ממ"דים).</p> <p>שטח בניה :</p> <p>בבקשה מוצע שטח בניה למיגון בלבד – (ראה סעיף ממ"דים).</p> <p>ממ"דים :</p> <p>מותר עפ"י תקנות ותמ"א 40 : ממ"ד בשטח של 9 מ"ר נטו, מבואה בשטח של 5 מ"ר כאשר יש צורך, בנוסף תותר תוספת של 3 מ"ר לצורך חדר רחצה ומבואה נוספת של 3 מ"ר עבור חדר רחצה.</p> <p>עפ"י הנחיות מהנדס עיר מותר בחזית אחורית : לא תעלה על 3 מ' מקיר הבניין, ובכל מקרה יישמר מרחק של 1 מ' לפחות מהגבול. הקיר הפונה לחלקה גובלת יהיה אטום.</p> <p>מוצע בבקשה :</p> <p>חזית מערבית, אחורית – מוצע עמודת ממ"דים עבור 3 יח"ד בשטח של 9 מ"ר נטו + עובי קירות, מבואה בשטח של 4.32 מ"ר וחדר רחצה בשטח של 3.37 מ"ר.</p> <p>בבחינת הבקשה נמצא כי עמודת הממ"דים המוצעים חורגים מקו הבניין המזרחי ב- 1.85 מ' ולא פורסמה הקלה בדבר בנוסף, עפ"י הנחיות ע"ר מותר בחזית האחורית 3 מ' מקיר הבניין והמוצע הינו באורך של 4.66 מ' אך נמצא כי מיקום עמודת הממ"דים הינו מיטבי מאחר וסוגר מינימום פתחים קיימים וכן נשמר מרחק של מטר מגבול המגרש וכן מוצע ממ"דים מוגדלים והשטח עומד במותר, התקבל תכנית צל לעמודה המקבילה – אין מניעה לאשר.</p> <p>– על עורך הבקשה לפרסם הקלה בדבר חריגה מקו בניין אחורי.</p> <p>אישור שפ"ע :</p> <p>עפ"י נתוני המערכת התקבל אישור מחלקת שפ"ע מיום 08/01/26 מאת כהנה ענבל.</p> <p>אישור הסדרי תנועה :</p> <p>לא רלוונטי.</p> |  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>אישור שימור :<br/>לא רלוונטי.</p> <p>חוות דעת אדריכלית :</p> <p>בבחינת הבקשה נמצא כי מוצע עמודת ממ"דים מוגדלים עבור 3 יח"ד אשר עומדים בשטח המותר אך לא פורסם הקלה בדבר חריגה מקו בניין אחורי, וכן מוצע הגדלת פתח לחלון לכל העמודה אשר ניתן לאשר.</p> <p>- על עורך הבקשה לבצע תיקונים המופיעים בתכנית a.</p> <p>התנגדויות :</p> <p>עפ"י נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות.</p> |  |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

#### **תנאים – באם תאושר הבקשה**

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

**המלצת האגף**  
**לפרסם לפי סעיף 149**

לפרסם לפי סעיף 149 :

בבחינה נמצא כי עמודת הממ"דים חורגים מקו בניין אחורי ולא פורסמה הקלה בדבר.

ממ"דים :

על עורך הבקשה לפרסם הקלה בדבר חריגה מקו בניין אחורי.

חוות דעת אדריכלית :

על עורך הבקשה לבצע תיקונים המופיעים בתכנית a.

**סדר יום לועדה מתאריך - 26/04/2026 - ט אייר תשפ"ו**

|             |                     |
|-------------|---------------------|
| סוג דיון    | דיון ברשות רישוי    |
| מספר ועדה   | 2026/52             |
| מספר בקשה   | <u>2000/0850.03</u> |
| מספר סידורי | <u>9</u>            |

**נתונים כלליים**

|                     |                                                                                  |
|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| סוג בקשה            | תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה, בניית מרפסת, ממ"ד |
| שימוש עיקרי         | מגורים, מגורים                                                                   |
| מהות בקשה           | תוספת יחידת דיור שתי קומות מעל בניין קיים                                        |
| שטח האתר            |                                                                                  |
| שטח לחישוב זכויות   |                                                                                  |
| סוג רישום בעלות     | נסח טאבו                                                                         |
| הכשרת עבירה         | לא                                                                               |
| המבקש               | מר חסנין מוסטפא                                                                  |
| עורך הבקשה          | אדריכל חיימן ישראל                                                               |
| מתכנן השלד          | מהנדס גולאני נביל                                                                |
| מספר מתנגדים        | 0                                                                                |
| מספר שכנים שלא חתמו | 1                                                                                |

**כתובת האתר**

|                       |
|-----------------------|
| אל איאם 55, בית חנינה |
|-----------------------|

| גוש   | חלקה | בשלמות |
|-------|------|--------|
| 30611 | 122  | כן     |
| 30611 | 123  | כן     |

| תבע    | סטטוס      | ת.סטטוס    | תא שטח | יעוד | שטח |
|--------|------------|------------|--------|------|-----|
| 116848 | תחילת תוקף | 23/04/2016 |        |      |     |
| 3000   | תחילת תוקף | 18/07/1991 |        |      |     |
| 3000   | תחילת תוקף | 18/07/1991 |        |      |     |
| 3458   | תחילת תוקף | 30/12/1997 |        |      |     |
| 3681   | תחילת תוקף | 19/12/1997 |        |      |     |
| 762708 | תחילת תוקף | 12/02/2022 |        |      |     |

**תאור הבקשה**

היתרים קודמים:

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

- בתאריך 30/03/2023 בת.ב. 2000/0850.01 עבור "הכשרת עברה ותוספת לבניין קיים."

בהיתר זה אושרו 1118.25 מ"ר לשטח עיקרי ו-125.02 מ"ר לשטח שירות.

מהות הבקשה :

מצב קיים : מדובר בבניין קיים בן 4 קומות וחדר מדרגות ומעלית יציאה לגג המשמש למגורים ברחוב אל איאם 55, בשכונת בית חנינה גוש : 30611 , חלקה : 122,123.

מצב מוצע :

קומה ד', מפלס +12.20 :

חזית צפונית – מערבית :

מוצעת תוספת קומת מגורים עבור יח"ד חדשה הכוללת ממ"ד כאשר הכניסה לדירה מתוך חדר מדרגות משותף קיים ומאושר בהיתר.

מוצעות מדרגות פנימיות לקומה מעל.

קומה ה', מפלס +15.32 :

חזית צפונית – מערבית :

מוצעת תוספת קומה ליח"ד חדשה בקומה ד' ע"י מדרגות פנימיות.

חזית דרומית- מזרחית :

מוצעת מרפסת זיז לא מקורה.

חזית דרומית- מערבית :

מוצעת מרפסת זיז לא מקורה.

קומת גג , מפלס +18.44 :

חזית צפונית – מערבית :

מוצע גג ליח"ד מוצעת והעברת מתקנים טכניים.

מוצע הגבהת מדרגות פנימיות לקומת הגג.

קומת גג עליון , מפלס +20.89 :

מוצע גג למדרגות פנימיות היוצאות לגג.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 122-123.

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

תום מועד להגשת התנגדויות 05.12.2025

על פי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

#### מידע קודם

| מתאריך     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 15/04/2026 | <p>הכנת המלצה<br/>תכנונית : לדחות<br/>במתכונת המוצעת</p> <p>לדחות במתכונת המוצעת :</p> <p>המוצע בבקשה תואם חלקית להוראות התב"ע כאשר מוצעות 2 קומות עבור יח"ד חדשה והגבהת מדרגות פנימיות לקומת הגג. חדר המדרגות היוצא אל הגג מהווה קומה עיקרית וחורג ממס' הקומות המותר המעוגן בסטייה ניכרת ויש להסירו מהבקשה בנוסף לא הומצאו חתימות שכנים כנדרש עבור תוספת יח"ד ועוד הערות רישויות וטכניות.</p> <p>קווי בניין :</p> <p>- יש לסמן את קווי הבניין על גבי ההרמוניקה בכל המפלסים כפי שהתקבלו בתיק המידע במדויק כולל זיקת הנאה.</p> <p>שטחי בניה :</p> <p>בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה מחשב חדר מדרגות משותף בקומה ד' כשטח מוצע כאשר שטח זה אושר בהיתר בתיק מס' 2000/850.01 -יש לחשב את חדר המדרגות בקומה ד' כשטח קיים ולהציגו על גבי ההרמוניקה כפי שאושר בהיתר במדויק.</p> <p>מס' קומות :</p> <p>בבחינת הבקשה נמצא כי עפ"י חתך א-א ישנן 7 קומות, כאשר החדר המוצע על הגג הינו מתוך דירה ויש לחשבו כשטח עיקרי וכקומה לכל דבר ועניין על כן מס' הקומות המוצע בבקשה חורג מהמותר ומהווה סטייה ניכרת מהוראות התוכנית - יש להסיר מהבקשה את חדר המדרגות פנימיות בדירה היוצא אל הגג שהינו קומה נוספת בחתך ומהווה סטייה ניכרת מהוראות התוכנית.</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |            |                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| <p>הריסות :</p> <p>בבחינה נמצא כי ישנן עבירות בניה שלא סומנו להריסה על גבי ההרמוניקה יש לסמן את עבירות הבניה להריסה בהיתר זה כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>תימוכין קנייניים :</p> <p>- יש להמציא 2/3 חתימות מבעלי הזכויות על גבי ההרמוניקה על מנת לעמוד ברב הקנייני הנדרש.</p> <p>נוהל בקרה הנדסית :</p> <p>- יש להמציא הצהרת מהנדס עדכנית הכוללת סימון בסעיפים הרלוונטיים.</p> <p>אישור הסדרי תנועה :</p> <p>בבחינה נמצא כי לא הוצעו כלל חניות על גבי ההרמוניקה כפי שמפורט באישור של הסדרי תנועה וכן החניות הקיימות אינן מופיעות כפי שאושר בהיתר קודם ומה גם שחלק מהחניות שאושרו ממוקמות במגרש סמוך בו יצא היתר לבניין חדש - יש להציג על גבי ההרמוניקה את החניות המוצעות ואת החניות הקיימות יש להראות כפי שאושר בהיתר ולוודא התאמה מלאה לאישור מחלקת הסדרי תנועה.</p> <p>ליקויים גרפיים :</p> <p>- על עורך הבקשה לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה a.</p> <p>תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים.</p> <p>יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.</p> |            |                  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 15/04/2026 | חוות דעת תכנונית |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>חוות דעת תכנונית</p> <p>מס' תכנית שחלה בחלקה :</p> <p>762708</p> <p>תחילת תוקף :</p> <p>12/02/2022</p> <p>ייעוד הקרקע :</p> <p>התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות :</p> <p>762708 תחילת תוקף 12/02/2022 יעוד עפ"י תוכנית מאושרת קודמת.</p> <p>116848 תחילת תוקף 23/04/2016 אזור מגורים ב'.</p> <p>תכנית מתאר 62</p> <p>תקנות התכנון והבניה.</p> <p>סטייה ניכרת :</p> <p>בתכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : סעיף 4.1.2 (ח) :</p> <p>מס' הקומות המירבי מעל הקרקע, קווי הבניין ומרחק בין בניינים באותו מגרש, הריסת עבירות בנייה, גדרות בתחום דרך מאושרת או מבנים קיימים בגבולות המגרשים ובקו בניין אפס, סטייה מהוראות מסעיף 6.12 לעניין מרפסות, המוצע בבקשה חורג לעניין מס' קומות- (ראה סעיף מס' קומות).</p> <p>קווי בניין :</p> <p>הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 23/07/2023 ע"י המח' למידע תכנוני, על פניו נראה כי אין חריגות מקווי הבניין המאושרים, בבחינה נמצא כי לא סומנו קווי הבניין אדום, ירוק וכחול כפי שהתקבלו בתיק המידע על גבי התוכניות - יש לסמן את קווי הבניין על גבי ההרמוניקה בכל המפלסים כפי שהתקבלו בתיק המידע במדויק כולל זיקת הנאה.</p> <p>שלביות ביצוע :</p> |  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>בתוכנית החלה בחלקה לא חל סעיף שלביות ביצוע.</p> <p>נספח בינוי :</p> <p>בתוכנית החלה בחלקה לא קיים נספח בינוי.</p> <p>שטחי בניה :</p> <p>מותר בתב"ע סעיף 5 : 160% אחוזי בניה כוללים במגרשים בנויים.</p> <p>שטח החלקה : 949 מ"ר.</p> <p>חישוב אחוזי בניה כוללים :</p> $1,518.4 \text{ מ"ר} = 949 * 160\%$ <p>שטח קיים ומאושר בהיתר עיקרי + שירות מעל הקרקע : 1243.27 מ"ר .</p> <p>ש. עיקרי מוצע מעל הקרקע : 236.00 מ"ר.</p> <p>ש. שירות מוצע מעל הקרקע : 22 מ"ר.</p> <p>חישוב :</p> $1243.27 \text{ מ"ר (קיים ומאושר בהיתר)} + 236.00 \text{ מ"ר (ש. עיקרי מוצע)} + 22 \text{ מ"ר (ש. שירות מוצע)} = 1501.27 > 1,518.4 \text{ (המותרים)}$ <p>השטחים המוצעים עומדים במותר - אין מניעה לאשר.</p> <p>בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה מחשב חדר מדרגות משותף בקומה ד' כשטח מוצע כאשר שטח זה אושר בהיתר בתיק מס' 2000/850.01 - יש לחשב את חדר המדרגות בקומה ד' כשטח קיים ולהציגו על גבי ההרמוניקה כפי שאושר בהיתר במדויק.</p> <p>ממ"ד :</p> <p>קומה ד', מפלס +12.20 :</p> <p>חזית צפונית – מערבית :</p> <p>מוצעת תוספת קומת מגורים עבור יח"ד חדשה הכוללת ממ"ד בשטח של 9.75 מ"ר + קירות.</p> <p>הממ"ד המוצע הינו בתחום קווי הבניין המאושרים.</p> |  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פקע"ר.</p> <p>מס' קומות :</p> <p>מותר לפי תב"ע : 6 קומות מעל הכניסה הקובעת, בנוסף יותר חדר יציאה לגג וחדר טכני על הגג.</p> <p>עפ"י הוראות התב"ע סעיף 4.1.2 (ב) (2) : "מס' הקומות מעל מפלס הכניסה הקובעת : תותר תוספת של עד 2 קומות מעל למספר הקומות המותר בתוכנית תקפה, ובלבד כי מספר הקומות הכולל מעל הקרקע לא יעלה על 6 קומות בכל חתך".</p> <p>מס' קומות קיים : 4 קומות מעל הכניסה הקובעת וחדר מדרגות ומעלית יציאה לגג.</p> <p>מוצע בבקשה : תוספת 2 קומות והגבהת מדרגות פנימיות בדירה לקומת הגג סה"כ 3 קומות.</p> <p>חישוב :</p> <p>4 (קיים מעל) + 3 (מוצע מעל) = 7.</p> <p>בבחינת הבקשה נמצא כי עפ"י חתך א-א ישנן 7 קומות, כאשר החדר המוצע על הגג הינו מתוך דירה ויש לחשבו כשטח עיקרי וכקומה לכל דבר ועניין על כן מס' הקומות המוצע בבקשה חורג מהמותר ומהווה סטייה ניכרת מהוראות התוכנית - יש להסיר מהבקשה את חדר המדרגות פנימיות בדירה היוצא אל הגג שהינו קומה נוספת בחתך ומהווה סטייה ניכרת מהוראות התוכנית.</p> <p>מס' יח"ד :</p> <p>עפ"י הוראות התב"ע סעיף 4.1.2 (ב) (2) : מס' יח"ד : עד 14 יח"ד לדונם.</p> <p>מס' יח"ד קיים : 8 יח"ד.</p> <p>מוצע בבקשה : 1 יח"ד.</p> <p>חישוב :</p> <p>8 (קיים) + 1 (מוצע) = 9 – כמות.</p> <p>מרפסות זיז :</p> <p>עפ"י הוראות התב"ע סעיף 6.12 (א) : "השטח הקבוע בטבלה 5 כשטח עיקרי למרפסות ישמש למרפסת מקורה בלבד ושטחה לא יעלה על 12 מ"ר ליח"ד".</p> |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>קומה ה', מפלס +15.32 :</p> <p>חזית דרומית- מזרחית :</p> <p>מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 1.20 מ', רוחב של 4.20 מ' ובשטח של 5.04 מ"ר.</p> <p>חזית דרומית- מערבית :</p> <p>מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 1.20 מ', רוחב של 6.00 מ' ובשטח של 7.20 מ"ר.</p> <p>המרפסות המוצעות אינן מקורות ובתחום קווי הבניין המאושרים - אין מניעה לאשר.</p> <p>הריסות :</p> <p>עפ"י התב"ע סעיף 6.8 (ה) : "תנאי למתן היתר בניה – הריסת הבניה הקיימת בתחום המגרשים שבתוכנית אשר אינה שומרת על קו בניין של 3 מטר ולא ניתן להכשירה מכח תוכנית זו, וכן הריסת גדרות ומבנים החורגים לתחום שטחים ציבוריים, לרבות דרכים מבני ציבור ושצ"פים".</p> <p>עפ"י התב"ע סעיף 6.7 (ג) : סטייה ניכרת : " הריסת עבירות בניה, גדרות בתחום דרך מאושרת או מבנים קיימים בגבולות מגרשים ובקו בניין אפס כתנאי למן היתר בניה הינה מחייבת"</p> <p>בהרמוניקה שנבחנה סומנו ההריסות הנדרשות בהתאם לתשריט ונספח הבינוי ותנאי ההריסה יהא להוצאת היתר בניה ומעוגן בסטייה ניכרת, בבדיקה מול נתוני המערכת נמצא כי תנאי זה בוצע בהיתר המקורי לבניין בתי מס' 2000/0850.01- אין מניעה לאשר.</p> <p>בבחינה נמצא כי ישנן עבירות בניה שלא סומנו להריסה על גבי ההרמוניקה יש לסמן את עבירות הבניה להריסה בהיתר זה כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>תימוכין קנייניים :</p> <p>"עבור תוספת יח"ד לבניין באמצעות תוספת בניה נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות על גבי ההרמוניקה".</p> <p>בבחינה נמצא כי בחלקה קיים פנקס זכויות ובו מופיעים מס' בעלי זכויות בחלקה כאשר במעמד פתיחת התיק התקבלה רק חתימה אחת, בבקשה מוצעת תוספת יחידת דיור ומס' החתימות אינו עומד ברב הקנייני הנדרש- יש להמציא 2/3 חתימות מבעלי הזכויות על גבי ההרמוניקה על מנת לעמוד ברב הקנייני הנדרש.</p> |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>נוהל בקרה הנדסית :</p> <p>עפ"י התב"ע סעיף 6.5 : "היתר לתוספות הבניה למבנה הקיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413".</p> <p>המוצע בבקשה הינו תוספת בניה לבניין קיים בן 4 קומות, ההיתר המקורי לבניין בתיק מס' 2000/850.01 הופק בתאריך 30.03.2023 היות הופק לאחר 1980 אין צורך בביצוע נוהל בקרה הנדסית.</p> <p>בבחינה נמצא כי בהצהרת מהנדס שהתקבלה בפתיחת התיק לא סומנו הסעיפים הרלוונטיים - יש להמציא הצהרת מהנדס עדכנית הכוללת סימון בסעיפים הרלוונטיים.</p> <p>אישור איכות הסביבה :</p> <p>התקבל אישור מחלקת איכות הסביבה בתאריך 10/02/2026 ע"י איתמר כהן.</p> <p>אישור שפ"ע :</p> <p>התקבל אישור אגף שפ"ע בתאריך 10/11/2025 ע"י ענבל כהנה.</p> <p>אישור תברואה :</p> <p>התקבל אישור אגף תברואה בתאריך 27/11/2025 ע"י שני מזרחי.</p> <p>אישור הסדרי תנועה :</p> <p>התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה בתאריך 11/03/2026 ע"י בת אל זבריקו.</p> <p>"אין התנגדות לתכנית קיימות 11 מ"ח עבור 8 יח"ד קיימות עפ"י היתר מאושר מס' 2000/0850.01 מוצע 2 מ"ח עבור יחידה חדשה סה"כ 13 מ"ח עבור 9 יח"ד חדשות וקיימות בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי יועץ תנועה - אינג' מוחמד עמרו בתאריך 24/02/2026".</p> <p>בבחינה נמצא כי לא הוצעו כלל חניות על גבי ההרמוניקה כפי שמפורט באישור של הסדרי תנועה וכן החניות הקיימות אינן מופיעות כפי שאושר בהיתר קודם ומה גם שחלק מהחניות שאושרו ממוקמות במגרש סמוך בו יצא היתר לבניין חדש - יש להציג על גבי ההרמוניקה את החניות המוצעות ואת החניות הקיימות יש להראות כפי שאושר בהיתר ולוודא התאמה מלאה</p> |  |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>לאישור מחלקת הסדרי תנועה.</p> <p>אישור דרכים :</p> <p>התקבל אישור מחלקת דרכים בתאריך 15/03/2026 ע"י אירינה לרנר.</p> <p>חוות דעת אדריכלית :</p> <p>המוצע בבקשה תואם חלקית להוראות התב"ע כאשר מוצעות 2 קומות עבור יח"ד חדשה והגבהת מדרגות פנימיות לקומת הגג, חדר המדרגות היוצא אל הגג חורג מהווה קומה עיקרית וחורג ממס' הקומות המותר המעוגן בסטייה ניכרת ויש להסירו מהבקשה ועוד הערות רישויות וטכניות - על עורך הבקשה לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה a.</p> <p>התנגדויות :</p> <p>עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.</p> |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

**תנאים – באם תאושר הבקשה**

| בוצע | תנאים לקבלת היתר                                  |   |
|------|---------------------------------------------------|---|
|      | רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין | 1 |
|      | אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה                    | 2 |

|    |                                                                                  |
|----|----------------------------------------------------------------------------------|
| 3  | אישור פיקוד העורף הג"א                                                           |
| 4  | 3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות                |
| 5  | תשלום אגרת בניה                                                                  |
| 6  | הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים |
| 7  | חוות דעת/תשלום חברת הגיחון                                                       |
| 8  | אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה                                                  |
| 9  | אישור שירותי הכבאות                                                              |
| 10 | אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת                                    |
| 11 | תצהיר חתום של עורך הבקשה                                                         |
| 12 | תצהיר חתום של מתכנן השלד                                                         |
| 13 | תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר                                     |
| 14 | אישור אגף תברואה לתכנון 2 פחים בנפח 1000 ליטר                                    |
| 15 | אישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי יועץ תנועה - אינג' מוחמד עמר ל חניות המוצעות       |

### **המלצת האגף** **לדחות במתכונת המוצעת**

לדחות במתכונת המוצעת :

המוצע בבקשה תואם חלקית להוראות התב"ע כאשר מוצעות 2 קומות עבור יח"ד חדשה והגבהת מדרגות פנימיות לקומת הגג. חדר המדרגות היוצא אל הגג מהווה קומה עיקרית וחורג ממס' הקומות המותר המעוגן בסטייה ניכרת ויש להסירו מהבקשה בנוסף לא הומצאו חתימות שכנים כנדרש עבור תוספת יח"ד ועוד הערות רישויות וטכניות.

קווי בניין :

- יש לסמן את קווי הבניין על גבי ההרמוניקה בכל המפלסים כפי שהתקבלו בתיק המידע במדויק כולל זיקת הנאה.

שטחי בניה :

בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה מחשב חדר מדרגות משותף בקומה ד' כשטח מוצע כאשר שטח זה אושר בהיתר בתיק מס' 2000/850.01 -יש לחשב את חדר המדרגות בקומה ד' כשטח קיים ולהציגו על גבי ההרמוניקה כפי שאושר בהיתר במדויק.

מס' קומות :

בבחינת הבקשה נמצא כי עפ"י חתך א-א ישנן 7 קומות, כאשר החדר המוצע על הגג הינו מתוך דירה ויש לחשבו כשטח עיקרי וכקומה לכל דבר ועניין על כן מס' הקומות המוצע בבקשה חורג מהמותר ומהווה סטייה ניכרת מהוראות התוכנית - יש להסיר מהבקשה את חדר המדרגות פנימיות בדירה היוצא אל הגג שהינו קומה נוספת בחתך ומהווה סטייה ניכרת מהוראות התוכנית.

הריסות :

בבחינה נמצא כי ישנן עבירות בניה שלא סומנו להריסה על גבי ההרמוניקה יש לסמן את עבירות הבניה להריסה בהיתר זה כתנאי למתן היתר בניה.

תימוכין קנייניים :

- יש להמציא 2/3 חתימות מבעלי הזכויות על גבי ההרמוניקה על מנת לעמוד ברב הקנייני הנדרש.

נוהל בקרה הנדסית :

- יש להמציא הצהרת מהנדס עדכנית הכוללת סימון בסעיפים הרלוונטיים.

אישור הסדרי תנועה :

בבחינה נמצא כי לא הוצעו כלל חניות על גבי ההרמוניקה כפי שמפורט באישור של הסדרי תנועה וכן החניות הקיימות אינן מופיעות כפי שאושר בהיתר קודם ומה גם שחלק מהחניות שאושרו ממוקמות במגרש סמוך בו יצא היתר לבניין חדש - יש להציג על גבי ההרמוניקה את החניות המוצעות ואת החניות הקיימות יש להראות כפי שאושר בהיתר ולוודא התאמה מלאה לאישור מחלקת הסדרי תנועה.

ליקויים גרפיים :

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

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

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

**סדר יום לועדה מתאריך - 26/04/2026 - ט אייר תשפ"ו**

|             |                     |
|-------------|---------------------|
| סוג דיון    | דיון ברשות רישוי    |
| מספר ועדה   | 2026/52             |
| מספר בקשה   | <u>2023/0573.00</u> |
| מספר סידורי | <u>10</u>           |

**נתונים כלליים**

|                     |                                                                                        |
|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| סוג בקשה            | עבודות הריסה, בניה חדשה / בניין חדש, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים                    |
| שימוש עיקרי         | מגורים, מגורים                                                                         |
| מהות בקשה           | השרת בניין קיים בן שתי קומות מעל קומת מרתף חלקי ותוספת בנייה בשכונת בית חנינה, ירושלים |
| שטח האתר            |                                                                                        |
| שטח לחישוב זכויות   |                                                                                        |
| סוג רישום בעלות     | לוח זכויות                                                                             |
| הכשרת עבירה         | כן                                                                                     |
| המבקש               | מר גיהאד מלאעבי                                                                        |
| עורך הבקשה          | אדריכל האדייה מונטסר                                                                   |
| מתכנן השלד          | כראמה מחמד וליד                                                                        |
| מספר מתנגדים        | 0                                                                                      |
| מספר שכנים שלא חתמו | 1                                                                                      |

**כתובת האתר**

|                        |
|------------------------|
| אלזיתונה 30, בית חנינה |
|------------------------|

|       |      |        |
|-------|------|--------|
| גוש   | חלקה | בשלמות |
| 30607 | 101  | כן     |

| תבע    | סטטוס      | ת.סטטוס    | תא שטח | יעוד | שטח |
|--------|------------|------------|--------|------|-----|
| א3458  | תחילת תוקף | 30/12/1997 |        |      |     |
| 762708 | תחילת תוקף | 12/02/2022 |        |      |     |
| א7828  | תחילת תוקף | 07/05/2012 |        |      |     |

**תאור הבקשה**

היתרים קודמים בחלקה :

ע"פ נתוני המערכת לא הופקו בחלקה הנידונה היתרים .

מהות הבקשה המוצעת :

בשכונת בית חנינה, רח' אלזיתונה 30.

גוש : 30607 חלקה : 101.

מצב מוצע :

מוצע הכשרת עבירה.

קומת מרתף במפלס -2.60 :

מוצע קומת חניה, פיתוח שטח, יח"ד מס' 1 הכוללת ממ"ד.

קומת קרקע מפלס +0.00 :

חדר מדרגות משותף.

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

קומה א' במפלס +3.38 :

חדר מדרגות משותף.

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

קומה ב' במפלס +6.76 :

חדר מדרגות משותף.

מוצע יח"ד מס' 4 כוללת ממ"ד, מרפסת זיז מקורה ומרפסת גג.

קומת גג במפלס +10.14 :

מוצעות יציאה לקומת גג.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

תום מועד התנגדויות בתאריך 31.05.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 101.

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

**מידע קודם**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | מתאריך            |                                                           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------------------------------------------------------|
| <p>השטחים המוצעים בבקשה נראים עומדים בשטחי המותרים.</p> <p>המרפסות זיז המוצעות הינם על עומדים -לא ניתן לאשר .</p> <p>-יש להציג גדרות כנדרש בהתאם להוראות התבע.</p> <p>-יש להשלים תנאים טרם דיון כנדרש.</p> <p>-יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.</p> <p>הוראות בניה כלליות :</p> <p>ע"פ תבע 7828 א' 9.1 י"ב-(ב)-</p> <p>גידור מגרשי בנייה- מגרשי הבניינים יגודרו והגדר בחזית הקדמית תהא גדר עם קופניג בעובי שלא יפחת מ-10 ס"מ. גובה הגדר לא יפחת מ-1.20 מ'.</p> <p>לכל גדר ייבנה מבנה שער כניסה שגובהו לא יעלה על 2.5 מ' ורוחבו לא יעלה על 2.0 מ'.</p> <p>תוכנית הגדר ופרטיה יצורפו לבקשת להיתר בנייה.</p> <p>יש להציג גדרות כנדרש בהתאם להוראות התבע.</p> <p>מרפסות :</p> <p>מוצע בבקשה :</p> <p>קומת קרקע מפלס +0.00 :</p> <p>יח"ד מס' 2 -מוצעת מרפסת זיז מקורה סגורה.</p> <p>בשטח - 9.14 מ"ר.</p> <p>בעומק – עד 2.63 מ' - עומק מעל 2.00 מ' – יש להגיש חו"ד מנומקת של מהנדס לעניין הקונסטרוקציה בנוסף להצהרת מהנדס.</p> <p>במרווח- בתחום קווי בניין.</p> <p>לא ניתן לאשר מרפסת זיז על עמודים ומכוח איזה שטחים מוצעת הסגירה.</p> | <p>26/01/2025</p> | <p>בדיקת המלצה<br/>תכנונית : לדחות<br/>במתכונת המוצעת</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>קומה א' במפלס +3.38 :</p> <p>יח"ד מס' 3 -מוצעת מרפסת זיז מקורה סגורה.</p> <p>בשטח - 9.14 מ"ר.</p> <p>בעומק – עד 2.63 מ' - עומק מעל 2.00 מ' – יש להגיש חו"ד מנומקת של מהנדס לעניין הקונסטרוקציה בנוסף להצהרת מהנדס.</p> <p>במרווח- בתחום קווי בניין.</p> <p>לא ניתן לאשר מרפסת זיז על עמודים ומכוח איזה שטחים מוצעת הסגירה.</p> <p>קומה ב' במפלס +6.76 :</p> <p>יח"ד מס' 4 -מוצעת מרפסת זיז מקורה סגורה.</p> <p>בשטח - 9.14 מ"ר.</p> <p>בעומק – עד 2.63 מ' - עומק מעל 2.00 מ' – יש להגיש חו"ד מנומקת של מהנדס לעניין הקונסטרוקציה בנוסף להצהרת מהנדס.</p> <p>במרווח- בתחום קווי בניין.</p> <p>לא ניתן לאשר מרפסת זיז על עמודים ומכוח איזה שטחים מוצעת הסגירה.</p> <p>ממ"ד :</p> <p>-יש להציג בחישוב שטח הממ"ד את הקיזוז עובי הקירות כנדרש.</p> <p>אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פקע"ר.</p> <p>תנאים טרם דיון :</p> <p>אישור איכות הסביבה :</p> <p>– יש להמציא תנאי זה.</p> <p>אישור שפי"ע :</p> <p>– יש להמציא תנאי זה.</p> |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                   |                         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------|
| <p>אישור תברואה :</p> <p>– יש להמציא תנאי זה.</p> <p>אישור הסדרי תנועה :</p> <p>– יש להמציא תנאי זה.</p> <p>אישור מחלקת דרכים :</p> <p>– יש להמציא תנאי זה.</p> <p>אישור מחלקת דרכים :</p> <p>– יש להמציא תנאי זה.</p> <p>תקופה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/ השלמת תנאים מרחביים.</p> <p>יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים- תוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.</p> |                   |                         |
| <p>חוות דעת תכנונית</p> <p>מס' תכנית שחלה בחלקה :</p> <p>א7828</p> <p>תחילת תוקף :</p> <p>07/05/2012</p> <p>ייעוד הקרקע :</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <p>23/01/2025</p> | <p>חוות דעת תכנונית</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות<br/>הבאות :</p> <p>*762708- תחילת תוקף 12/02/2022 - לא חל על מגרשים בנויים<br/>הגדולים מ-1.5 דונם ע"כ ההוראות הם ע"פ תבע 7828 א'.</p> <p>*7828א'- תחילת תוקף 07/05/2012, אזור מגורים 1 מיוחד.</p> <p>תוכנית כפופות :</p> <p>* 3458 א'-תחילת תוקף 30/12/1997.</p> <p>* תקנות התכנון והבניה.</p> <p>מבטלת :</p> <p>* התוכנית תכנית מתאר 62.</p> <p>סטייה ניכרת :</p> <p>ע"פ תבע 7828א' לא חל סעיף סטייה ניכרת .</p> <p>נספח בינוי :</p> <p>בת ו כנית - 7828א'- לא קיים נספח בינוי.</p> <p>קווי בניין :</p> <p>הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2023/5831.00 שהוגש<br/>מיום 12.06.2023 ע"י המח' למידע תכנוני.</p> <p>המוצע בבקשה בתחום קווי בניין מאושרים.</p> <p>קו בניין מסומן באדום.</p> <p>קו בניין ירוק עבור עם קווים אלכסונים שחורים מיועד למעבר<br/>להולכי רגל .</p> <p>מס' קומות :</p> <p>ע"פ הוראות התבע סעיף 9.1 ה-</p> |  |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>מס' הקומות המירבי יהא- 3 קומות .</p> <p>מוצע בבקשה- 3 קומות וקומה תת קרקעית.</p> <p>המוצע עומד בהוראות התבע ע"כ אין מניעה לאשר.</p> <p>מס' יח"ד :</p> <p>ע"פ הוראות התבע סעיף סעיף 9.1 ג-</p> <p>מס' היח"ד המרבי בתא שטח לא יעלה על 6 יחידות דיור לדונם מגורים נטו.</p> <p>מוצע בבקשה- 4 יח"ד.</p> <p>המוצע עומד במותר ע"כ אין מניעה לאשר.</p> <p>שטח בניה :</p> <p>ע"פ הוראות התוכנית סעיף 9. ב'-</p> <p>אחוזי הבנייה המרביים בכל תא שטח יהיו 75% משטח המגרש נטו.</p> <p>לא תותר כל תוספת אחוזי בנייה מעבר לאמור לעיל בגין תא שטח פינתי, השלמת דירת גג וכיו"ב.</p> <p>אחוזי הבנייה כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניין למעט השטחים המפורטים להלן :</p> <p>מחסנים לרבות חדר הסקה, חדר מכונות וכד' , עד 8% משטח הבנייה המרבי.</p> <p>שטחי חדר מדרגות משותפים בהתאם לתקנות תכנון והבנייה.</p> <p>חניה תת קרקעית בהתאם לדרישות התקן לעת מתן היתר בנייה.</p> <p>מקלט או מרחב מוגן – בהתאם לתקנות הג"א.</p> <p>שטח המגרש- 3418 מ"ר.</p> <p>אחוזי בנייה מרבי- <math>2,563.5 \text{ מ"ר} = 3418 * 75\%</math></p> <p>מוצע בבקשה :</p> <p>ש. עיקרי מוצע מעל הקרקע : 407.46 מ"ר .</p> <p>ש. עיקרי מוצע מתחת הקרקע : 38.51 מ"ר.</p> |  |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>ש. שירות מוצע מעל הקרקע : 84.57 מ"ר.</p> <p>ש. שירות מוצע מתחת לקרקע : 12.01 מ"ר.</p> <p>השטחים המוצעים עומדים בשטחים המותרים ע"כ אין מניעה<br/>לאשר.</p> <p>מחסנים :</p> <p>לא מוצע בבקשה זו מחסנים.</p> <p>הוראות בניה כלליות :</p> <p>ע"פ תבע 7828 א' 9.1 י"ב-(ב)-</p> <p>גידור מגרשי בנייה- מגרשי הבניינים יגודרו והגדר בחזית<br/>הקדמית תהא גדר עם קופניג בעובי שלא יפחת מ-10 ס"מ. גובה<br/>הגדר לא יפחת מ-1.20 מ'.</p> <p>לכל גדר ייבנה מבנה שער כניסה שגובהו לא יעלה על 2.5 מ'<br/>ורוחבו לא יעלה על 2.0 מ'.</p> <p>תוכנית הגדר ופרטיה יצורפו לבקשת להיתר בנייה.</p> <p>יש להציג גדרות כנדרש בהתאם להוראות התבע.</p> <p>מרפסות :</p> <p>מוצע בבקשה :</p> <p>קומת קרקע מפלס +0.00 :</p> <p>יח"ד מס' 2 - מוצעת מרפסת זיז מקורה סגורה.</p> <p>בשטח - 9.14 מ"ר.</p> <p>בעומק – עד 2.63 מ' - עומק מעל 2.00 מ' – יש להגיש חו"ד<br/>מנומקת של מהנדס לעניין הקונסטרוקציה בנוסף להצהרת<br/>מהנדס.</p> <p>במרווח- בתחום קווי בניין.</p> <p>לא ניתן לאשר מרפסת זיז על עמודים ומכוח איזה שטחים<br/>מוצעת הסגירה.</p> <p>קומה א' במפלס +3.38 :</p> <p>יח"ד מס' 3 - מוצעת מרפסת זיז מקורה סגורה.</p> |  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>בשטח - 9.14 מ"ר.</p> <p>בעומק – עד 2.63 מ' - עומק מעל 2.00 מ' – יש להגיש חו"ד מנומקת של מהנדס לעניין הקונסטרוקציה בנוסף להצהרת מהנדס.</p> <p>במרווח- בתחום קווי בניין.</p> <p>לא ניתן לאשר מרפסת זיז על עמודים ומכוח איזה שטחים מוצעת הסגירה.</p> <p>קומה ב' במפלס +6.76 :</p> <p>יח"ד מס' 4 -מוצעת מרפסת זיז מקורה סגורה.</p> <p>בשטח - 9.14 מ"ר.</p> <p>בעומק – עד 2.63 מ' - עומק מעל 2.00 מ' – יש להגיש חו"ד מנומקת של מהנדס לעניין הקונסטרוקציה בנוסף להצהרת מהנדס.</p> <p>במרווח- בתחום קווי בניין.</p> <p>לא ניתן לאשר מרפסת זיז על עמודים ומכוח איזה שטחים מוצעת הסגירה.</p> <p>ומרפסת גג בשטח- 46.64 מ"ר.</p> <p>שלביות ביצוע :</p> <p>ע"פ תבע 7828א' - לא חל סעיף שלביות ביצוע.</p> <p>ממ"ד :</p> <p>קומת מרתף במפלס -2.60 :</p> <p>מוצע יח"ד מס' 1 ממ"ד בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קווי בניין.</p> <p>קומת קרקע מפלס +0.00 :</p> <p>מוצע יח"ד מס' 2 ממ"ד בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קווי בניין.</p> <p>קומה א' במפלס +3.38 :</p> <p>מוצע יח"ד מס' 3 ממ"ד בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קווי בניין.</p> <p>קומה ב' במפלס +6.76 :</p> |  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>מוצע יח"ד מס' 4 ממ"ד בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קווי בניין.</p> <p>-יש להציג בחישוב שטח הממ"ד את הקיזוז עובי הקירות כנדרש.</p> <p>אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פקע"ר.</p> <p>תימוכין קניינים :</p> <p>במעמד פתיחת התיק התקבל אישור וועדת בעלויות בתאריך 17/08/2023 כי ישנם בעלים יחיד בחלקה הנדונה.</p> <p>תנאים טרם דיון :</p> <p>אישור איכות הסביבה :</p> <p>התקבלה דחייה אוטומטית – יש להמציא תנאי זה.</p> <p>אישור שפ"ע :</p> <p>התקבלה דחייה אוטומטית – יש להמציא תנאי זה.</p> <p>אישור תברואה :</p> <p>התקבלה דחייה אוטומטית – יש להמציא תנאי זה.</p> <p>חוות דעת אדריכל העיר :</p> <p>לא נדרש.</p> <p>אישור הסדרי תנועה :</p> <p>התקבלה דחייה אוטומטית – יש להמציא תנאי זה.</p> <p>אישור מחלקת דרכים :</p> <p>התקבלה דחייה אוטומטית – יש להמציא תנאי זה.</p> |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>אישור מחלקת דרכים :</p> <p>התקבלה דחייה אוטומטית – יש להמציא תנאי זה.</p> <p>אישור מחלקת המאור :</p> <p>ניתן אישור בתאריך 17.06.2024 - "לאשר את הבקשה".</p> <p>נוהל בקרה הנדסית :</p> <p>התוכנית 7828 א'- לא כוללת בהוראותיה דרישה לנוהל בקרה הנדסית.</p> <p>חוות דעת תכנונית :</p> <p>השטחים המוצעים בבקשה נראים עומדים בשטחי המותרים.</p> <p>המרפסות זיז המוצעות הינם על עומדים -לא ניתן לאשר .</p> <p>-יש להציג גדרות כנדרש בהתאם להוראות התבע.</p> <p>-יש להשלים תנאים טרם דיון כנדרש.</p> <p>-יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.</p> <p>התנגדויות :</p> <p>עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.</p> |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

**תנאים – באם תאושר הבקשה**

| בוצע | תנאים לקבלת היתר               |   |
|------|--------------------------------|---|
|      | אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה | 1 |

|    |    |                                                                                                 |
|----|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | 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  | רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין                                               |
|    | 6  | אישור פיקוד העורף הג"א                                                                          |
|    | 7  | אישור שירותי הכבאות                                                                             |
| כן | 8  | מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413 |
|    | 9  | אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת                                                   |
|    | 10 | חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח                                            |
|    | 11 | חוות דעת/תשלום חברת הגיחון                                                                      |
|    | 12 | אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה                                                                 |
|    | 13 | אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו                                                   |
|    | 14 | יהא אישור מחלקת מידע ומיפוי באם ניתן לרשום את התצ"ר                                             |
| כן | 15 | אישור מס רכוש ישראלי /ירדני                                                                     |
|    | 16 | תצהיר חתום של עורך הבקשה                                                                        |
|    | 17 | תצהיר חתום של מתכנן השלד                                                                        |
|    | 18 | תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר                                                    |

### המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

השטחים המוצעים בבקשה נראים עומדים בשטחי המותרים.

המרפסות זיז המוצעות הינם על עומדים -לא ניתן לאשר .

-יש להציג גדרות כנדרש בהתאם להוראות התבע.

-יש להשלים תנאים טרם דיון כנדרש.

-יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.

הוראות בניה כלליות :

ע"פ תבע 7828 א' 9.1 יי-(ב)-

גידור מגרשי בנייה- מגרשי הבניינים יגודרו והגדר בחזית הקדמית תהא גדר עם קופניג בעובי שלא יפחת מ-10 ס"מ. גובה הגדר לא יפחת מ-1.20 מ'.

לכל גדר ייבנה מבנה שער כניסה שגובהו לא יעלה על 2.5 מ' ורוחבו לא יעלה על 2.0 מ'.

תוכנית הגדר ופרטיה יצורפו לבקשת להיתר בנייה.

יש להציג גדרות כנדרש בהתאם להוראות התבע.

מרפסות :

מוצע בבקשה :

קומת קרקע מפלס +0.00 :

יח"ד מס' 2 - מוצעת מרפסת זיז מקורה סגורה.

בשטח - 9.14 מ"ר.

בעומק – עד 2.63 מ' - עומק מעל 2.00 מ' – יש להגיש חו"ד מנומקת של מהנדס לעניין הקונסטרוקציה בנוסף להצהרת מהנדס.

במרווח - בתחום קווי בניין.

לא ניתן לאשר מרפסת זיז על עמודים ומכוח איזה שטחים מוצעת הסגירה.

קומה א' במפלס +3.38 :

יח"ד מס' 3 - מוצעת מרפסת זיז מקורה סגורה.

בשטח - 9.14 מ"ר.

בעומק – עד 2.63 מ' - עומק מעל 2.00 מ' – יש להגיש חו"ד מנומקת של מהנדס לעניין הקונסטרוקציה בנוסף להצהרת מהנדס.

במרווח - בתחום קווי בניין.

לא ניתן לאשר מרפסת זיז על עמודים ומכוח איזה שטחים מוצעת הסגירה.

קומה ב' במפלס +6.76 :

יח"ד מס' 4 - מוצעת מרפסת זיז מקורה סגורה.

בשטח - 9.14 מ"ר.

בעומק – עד 2.63 מ' - עומק מעל 2.00 מ' – יש להגיש חו"ד מנומקת של מהנדס לעניין הקונסטרוקציה בנוסף להצהרת מהנדס.

במרווח - בתחום קווי בניין.

לא ניתן לאשר מרפסת זיז על עמודים ומכוח איזה שטחים מוצעת הסגירה.

ממ"ד :

-יש להציג בחישוב שטח הממ"ד את הקיזוז עובי הקירות כנדרש.

אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פקע"ר.

תנאים טרם דיון :

אישור איכות הסביבה :

– יש להמציא תנאי זה.

אישור שפ"ע :

– יש להמציא תנאי זה.

אישור תברואה :

– יש להמציא תנאי זה.

אישור הסדרי תנועה :

– יש להמציא תנאי זה.

אישור מחלקת דרכים :

– יש להמציא תנאי זה.

אישור מחלקת דרכים :

– יש להמציא תנאי זה.

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

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



**סדר יום לוועדה מתאריך - 26/04/2026 - ט אייר תשפ"ו**

|             |                     |
|-------------|---------------------|
| סוג דיון    | דיון ברשות רישוי    |
| מספר ועדה   | 2026/52             |
| מספר בקשה   | <u>1980/0280.02</u> |
| מספר סידורי | <u>11</u>           |

**נתונים כלליים**

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| סוג בקשה            | תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד |
| שימוש עיקרי         | מגורים, מגורים                       |
| מהות בקשה           | תוספת שטחים במבנה קיים.              |
| שטח האתר            |                                      |
| שטח לחישוב זכויות   |                                      |
| סוג רישום בעלות     | נסח טאבו                             |
| הכשרת עבירה         | לא                                   |
| המבקש               | מר רוזנטל אהוד                       |
| עורך הבקשה          | אדריכל ארד זאב                       |
| מתכנן השלד          | ביטון אריאל                          |
| מספר מתנגדים        | 0                                    |
| מספר שכנים שלא חתמו | 0                                    |

**כתובת האתר**

|                             |
|-----------------------------|
| סמאטס יוחנן 7, מושבה גרמנית |
|-----------------------------|

|       |      |        |
|-------|------|--------|
| גוש   | חלקה | בשלמות |
| 30011 | 62   | לא     |

|      |            |            |        |      |     |
|------|------------|------------|--------|------|-----|
| תבע  | סטטוס      | ת.סטטוס    | תא שטח | יעוד | שטח |
| 2154 | תחילת תוקף | 18/09/1980 |        |      |     |

**תאור הבקשה**

היתרים קודמים :  
לא צוינו ע"ג תכנית הקומות מס היתרים, ע"ב הגיש תשריט בית משותף שנערך בתאריך 26.01.80. לאור זאת שלא נמצאו היתרים קודמים, כנהול במחלקה תשריט זה מהווה הבסיס לבחינת המצב הקיים המאושר האחרון. כל שינוי מתשריט זה יהיה כלול בבקשה. תשריט זה מהווה הבסיס לחישוב השטחים ולהכרה באילו אלמנטים קיימים ואילו מתווספים בבקשה זו.

תיאור :

מוצע במבנה לשימור תוספת 2 ממ"דים במפלסים שונים, תוספת שטחים עיקריים חפירה לטובת חצר מונמכת, מעלית והגבהת קירות היקף הגג ב 4 שורות אבן להגבהת הגג הרעפים.

בעלויות

הבקשה נבדקה ע"י דסק שירות לקוחות ובאחריותם.

פרסום הקלות :

בבקשה לא בוצע משלוח הודעות או פרסום עפ"י תקנה 149.

**מידע קודם**

| מתאריך     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 23/03/2026 | <p>בדיקת המלצה<br/>תכנונית : לדחות<br/>במתכונת המוצעת</p> <p>לדחות את הבקשה במתכונת המוצעת כיוון שלא התקבל אישור<br/>מגורם כלשהוא הנדרש טרם דיון- במיוחד אישור מחלקת<br/>שימור כיוון שמדובר בבניין אופייני.</p> <p>בנוסף יש לעמוד בכלל הסעיפים מטה רק לאחר השלמת הכלל<br/>הסעיפים כנדרש הבקשה תידון בדיון חוזר.</p> <p>להלן בסעיפים הנדרשים לתיקון :</p> <p>היתרים קודמים :<br/>לא צוינו מס היתרים ע"ג תכנית הקומות, ע"ב הגיש תשריט<br/>בית משותף שנערך בתאריך 26.01.80. לאור זאת שלא נמצאו<br/>היתרים קודמים, כנהול במחלקה תשריט זה מהווה הבסיס<br/>לבחינת המצב הקיים המאושר האחרון. כל שינוי מתשריט זה<br/>יהיה כלול בבקשה. תשריט זה מהווה הבסיס לחישוב השטחים<br/>ולהכרה באילו אלמנטים קיימים ואילו מתווספים בבקשה זו.</p> <p>נספח בינוי(לא תותר הריסתם של בנינים המצויים בגבולות<br/>התכנית פרט לבנינים המסומנים כ"חריגים")</p> <p>התוכנית כוללת נספח בינוי מנחה ומחייב לעניין :</p> <p>"בניין המסומן בנספח בסימון (מלבן שחור) לא תותר עליו כל<br/>תוספת בניה.</p> <p>שיפוץ הבניין יעשה תוך שמירה על פרטים הארכיטקטוניים של<br/>הבניין- הבניין המוצע בחלקה המבוקשת הינה תחת הסימון<br/>בנספח הבינוי כמלבן שחור שעפ"י המקרה "אין אפשרות<br/>לתוספת בניה" בבקשה מוצעים תוספת שטחים עיקריים עפ"י<br/>סעיף זה אין אפשרות לתוספת שטחים או הגדלת הבינוי יש<br/>לבטל תוספת זו מהבקשה.</p> <p>בבניין המסומן בנספח בסימון (מלבן מקווקו) אפשרית בניה על<br/>הגג- סימון זה לא מתייחס לבקשה המוצע.</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>שטח המסומן בנספח בסימון \\\\\ תותר בו בניה לפי הנחיות- סימון זה לא מתייחס לבקשה המוצע.</p> <p>קווי בניין</p> <p>הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2024/6590 שהוגש מיום : 14/10/2024 ע"י המח' למידע תכנוני.</p> <p>קו הבניין הינו קו הבניין המסומן באדום- מוצע בבקשה תוספת שטחים עיקריים לדירה 1 בחזית דרומית, הצידיית שהינו חורג מקו הבניין לא פורסמה הקלה לא ניתן לאשר חריגה זו.</p> <p>השטח המסומן קווים אלכסונים בצבע ורד הינו רחוב לשימור.</p> <p>השטח הצבוע באדום מהווה את קשת קו הדרך (עיגול פינה) סומן עפ"י תכנית 62- יש להציג שטח זה ע"ג תכנית הקומות.</p> <p>מספר קומות</p> <p>עפ"י התכנית החלה סעיף 11א' מס הקומות המקסימלי לא יעלה על 2 קומות מעל קומת מרתף- בבקשה המוצעת מוצגים 3 קומות למגורים שמתוכם קומת מרתף לטובת מגורים.</p> <p>בקומת המרתף קיימים ומוצעים שטחי שירות לא ניתן לאשר 3 קומות חורג בקומה אחת מעל המותר.</p> <p>הוראות כלליות לתוספות הבניה :</p> <p>בהתאם להוראות התוכנית הקירות החיצוניים יבנו מאבן תלתיש או טובזה, חומרי לוואי יהיו עץ, טיח מחוספס, לא יותר שימוש בחומרים מבריקים- יש להציג חיפוי של הבניה המוצעת בהתאם להוראות התוכנית- על ע"ב להציג ע"ג החזיתות ותכנית הקומות</p> <p>מעלית פנימית :</p> <p>נתוני המעלית המוצעת בבקשה בגודל של כ- 1.39 מ"ר 120/120</p> <p>עפ"י תקנות תכנון ובניה- מידות הפנימיות של תא מעלית יהיו 80 ס"מ רוחב ו- 120 ס"מ עומק כלומר מידות אלו הם ברוטו- כדי לבחון עמידה בסעיף זה יש להציג פירוט של סוג המעלית הכולל חומרים.</p> <p>רוחב פרוזדור- המרחק בין מישור החיצון לכנף דלת הכניסה</p> |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>למעלית ובין הקיר ממול הפרוזדור יהיה 1.30 מ' אולם, שוכנע המהנדס כי לא ניתן להתקין מעלית תוך שמירת המידות האמורות, רשאי הוא מטעמים מיוחדים שיירשמו להתיר הקטנת רוחב הפרוזדור עד 90 ס"מ באישור שירות הכבאות-לא ברור היכן הכניסה למעלית, מוצע מרחק של כ- 1.00 מ' בין המעלית לקיר ממול הכניסה ע"ב לא לעמוד במותר.</p> <p>גג רעפים :</p> <p>עפ"י סעיף 11א(2) " הגג יהיה גג רעפים"</p> <p>עפ"י סעיף 11א(3) " החלל הנוצר בגג הרעפים תהיה הוועדה המקומית רשאית לאשר בניה למגורים"- האם עומד בכלל הסעיףי ההמלצה ניתן להביא להכרעת הוועדה לסעיף זה.</p> <p>עפ"י סעיף 11א(11) "השטחים מתחת לרעפים יחושבו במסגרת אחוזי הבניה"</p> <p>עפ"י סעיף 11ב(1) "תוספת בניה תתאפשר או על גג הבניין או בחלקה הכל בהתאם למסומן בנספח"</p> <p>שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית 2154</p> <p>השטח העיקרי המותר : <math>813 \times 70\% = 569.1</math> מ"ר</p> <p>לא חושבו כלל השטחי הבניה יש לחשב פתחי יציאה וכניסה כשטח עיקרי</p> <p>יש לחשב במפלסים +0.00, -3.80 את הרווחים שלא חושבו בצמוד לקיר החיצוני, ראה בהרמוניקה a</p> <p>לאחר תיקון כלל ההערות וחישוב חדש ייבחן באם עומדים בסעיף זה.</p> <p>שטחי שירות :</p> <p>מוצע במפלס -3.80 ממ"ד לא ניתן לבקש ממ"ד בחלל קיים יש לבקש ח. מחוזק.</p> <p>נראה כי במפלס -3.20 מוצגים מחסנים קיימים יש להציג היתר למחסנים אלו באם לא קיים היתר יש להציג להוכיח מקור זכויות לתוספת זו באם לא קיימים זכויות יש להציג כפי שאושר בהיתר.</p> <p>תנאים שהוגשו טרם דיון :</p> <p>-חוו"ד מחלקת שימור- לא התקבלה תשובה מהגורם</p> <p>-חוו"ד מחלקת איכות הסביבה- לא התקבלה תשובה מהגורם</p> |  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                   |                         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------|
| <p>-חוו"ד אגף שפ"ע- לא התקבלה תשובה מהגורם</p> <p>יש לתקן הערות בדיקה ע"ג הרמוניקה a.</p> <p>תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים\פרסום.</p> <p>יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.</p>                                                                                                     |                   |                         |
| <p>חוות דעת תכנונית</p> <p>מס' תכנית שחלה בחלקה :</p> <p>2154</p> <p>תחילת תוקף :</p> <p>18/09/1980</p> <p>ייעוד הקרקע :</p> <p>התוכניות החלות : תוכנית 2154 תחילת תוקף 18/09/1980 אזור מגורים 4 מיוחד, ותוכנית המתאר של ירושלים.</p> <p>הוראות סטייה ניכרת</p> <p>אין הוראה לגבי סעיף סטייה ניכרת.</p> <p>נספח בינוי(לא תותר הריסתם של בנינים המצויים בגבולות התכנית פרט לבנינים המסומנים כ"חריגים")</p> <p>התוכנית כוללת נספח בינוי מנחה ומחייב לעניין :</p> | <p>17/02/2026</p> | <p>חוות דעת תכנונית</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>"בניין המסומן בנספח בסימון (מלבן שחור) לא תותר עליו כל תוספת בניה.</p> <p>שיפוץ הבניין יעשה תוך שמירה על פרטים הארכיטקטוניים של הבניין- הבניין המוצע בחלקה המבוקשת הינה תחת הסימון בנספח הבינוי כמלבן שחור שעפ"י המקרה "אין אפשרות לתוספת בניה" בבקשה מוצעים תוספת שטחים עיקריים עפ"י סעיף זה אין אפשרות לתוספת שטחים או הגדלת הבינוי יש לבטל תוספת זו מהבקשה.</p> <p>בבניין המסומן בנספח בסימון (מלבן מקווקו) אפשרית בניה על הגג- סימון זה לא מתייחס לבקשה המוצע.</p> <p>שטח המסומן בנספח בסימון \\\\\\\ תותר בו בניה לפי הנחיות- סימון זה לא מתייחס לבקשה המוצע.</p> <p>קווי בניין</p> <p>הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2024/6590 שהוגש מיום : 14/10/2024 ע"י המח' למידע תכנוני.</p> <p>קו הבניין הינו קו הבניין המסומן באדום- מוצע בבקשה תוספת שטחים עיקריים לדירה 1 בחזית דרומית, הצידית שהינו חורג מקו הבניין לא פורסמה הקלה לא ניתן לאשר חריגה זו.</p> <p>השטח המסומן קווים אלכסונים בצבע ורד הינו רחוב לשימור.</p> <p>השטח הצבוע באדום מהווה את קשת קו הדרך (עיגול פינה) סומן עפ"י תכנית 62- יש להציג שטח זה ע"ג תכנית הקומות.</p> <p>מספר קומות</p> <p>עפ"י התכנית החלה סעיף 11א' מס הקומות המקסימלי לא יעלה על 2 קומות מעל קומת מרתף- בבקשה המוצעת מוצגים 3 קומות למגורים שמתוכם קומת מרתף לטובת מגורים.</p> <p>בקומת המרתף קיימים ומוצעים שטחי שירות לא ניתן לאשר 3 קומות חורג בקומה אחת מעל המותר.</p> <p>מספר יח"ד</p> <p>לא מבוקשת תוספת יח"ד, ל"ר.</p> <p>גובה עפ"י התכנית החלה סעיף 11א' 4 גובה מקסימלי של בניין</p> |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <p>לא יעלה על 9 מ', הגובה נקבע מהמפלס הסופי המאושר של הקרקע עד לקו תקרת מרזב- מוצע בבקשה גג רעפים בגובה של כ- 9.31+ גובה זה חורג מהמותר עפ"י סעיף זה גובה קו תקרת מרזב המוצע בבקשה הינו 6 מ' עומד במותר.</p> <p>מרפסות זיז</p> <p>לא מבוקש תוספת מרפסות זיז</p> <p>הוראות כלליות לתוספות הבניה :</p> <p>בהתאם להוראות התוכנית הקירות החיצוניים יבנו מאבן תלתיש או טובזה, חומרי לוואי יהיו עץ, טיח מחוספס, לא יותר שימוש בחומרים מבריקים- יש להציג חיפוי של הבניה המוצעת בהתאם להוראות התוכנית- על ע"ב להציג ע"ג החזיתות ותכנית הקומות</p> <p>הוראות כלליות לאזור מגורים 4 מיוחד :</p> <p>בניין אופייני</p> <p>לא תותר הריסת בניין אופייני.</p> <p>לא תותר שינוי בצורתו החיצונית של הבניין למעט התחברות לצורך תוספת בניה כמפורט להלן, ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי לרבות סוג אבן, פתחים, כתובות, תבליטים, וכדו'.</p> <p>תוספת בניה לבניין אופייני תעשה בתאום מלא עם מהנדס העיר ומתוך מגמה לשימור על סגנונו של הבניין ולהתאים אליו את מסת הבניה החדשה, סוג האבן שלה ופרטיה.</p> <p>הוראות נוספות לעניין בניין אופי מצוינות בסעיף 10.</p> <p>שלביות ביצוע</p> <p>התוכנית אינה כוללת הוראות שלביות ביצוע.</p> <p>מעלית פנימית :</p> <p>נתוני המעלית המוצעת בבקשה בגודל של כ- 1.39 מ"ר 120/120</p> <p>עפ"י תקנות תכנון ובניה- מידות הפנימיות של תא מעלית יהיו 80 ס"מ רוחב ו- 120 ס"מ עומק כלומר מידות אלו הם ברוטו- כדי לבחון עמידה בסעיף זה יש להציג פירוט של סוג המעלית הכולל חומרים.</p> |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>רוחב פרוזדור- המרחק בין מישור החיצון לכנף דלת הכניסה למעלית ובין הקיר ממול הפרוזדור יהיה 1.30 מ' אולם, שוכנע המהנדס כי לא ניתן להתקין מעלית תוך שמירת המידות האמורות, רשאי הוא מטעמים מיוחדים שיירשמו להתיר הקטנת רוחב הפרוזדור עד 90 ס"מ באישור שירות הכבאות-לא ברור היכן הכניסה למעלית, מוצע מרחק של כ- 1.00 מ' בין המעלית לקיר ממול הכניסה ע"ב לא לעמוד במותר.</p> <p>גג רעפים :</p> <p>עפ"י סעיף 11א(2) " הגג יהיה גג רעפים "</p> <p>עפ"י סעיף 11א(3) " החלל הנוצר בגג הרעפים תהיה הוועדה המקומית רשאית לאשר בניה למגורים"- האם עומד בכלל הסעיפי ההמלצה ניתן להביא להכרעת הוועדה לסעיף זה.</p> <p>עפ"י סעיף 11א(11) "השטחים מתחת לרעפים יחושבו במסגרת אחוזי הבניה"</p> <p>עפ"י סעיף 11ב(1) "תוספת בניה תתאפשר או על גג הבניין או בחלקה הכל בהתאם למסומן בנספח"</p> <p>שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית 2154</p> <p>השטח העיקרי המותר : <math>813 \times 70\% = 569.1</math> מ"ר</p> <p>לא חושבו כלל השטחי הבניה יש לחשב פתחי יציאה וכניסה כשטח עיקרי</p> <p>יש לחשב במפלסים +0.00, -3.80 את הרווחים שלא חושבו בצמוד לקיר החיצוני, ראה בהרמוניקה a</p> <p>לאחר תיקון כלל ההערות וחישוב חדש ייבחן באם עומדים בסעיף זה.</p> <p>שטחי שירות :</p> <p>מוצע במפלס -3.80 ממ"ד לא ניתן לבקש ממ"ד בחלל קיים יש לבקש ח. מחוזק.</p> <p>נראה כי במפלס -3.20 מוצגים מחסנים קיימים יש להציג היתר למחסנים אלו באם לא קיים היתר יש להציג להוכיח מקור זכויות לתוספת זו באם לא קיימים זכויות יש להציג כפי שאושר בהיתר.</p> <p>יש לתקן הערות בדיקה ע"ג ההרמוניקה.</p> |  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                          |            |                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------|
| <p>תנאים שהוגשו טרם דיון :</p> <p>-חוו"ד מחלקת שימור- לא התקבלה תשובה מהגורם</p> <p>-חוו"ד מחלקת איכות הסביבה- לא התקבלה תשובה מהגורם</p> <p>-חוו"ד אגף שפ"ע- לא התקבלה תשובה מהגורם</p> |            |                 |
|                                                                                                                                                                                          | 17/12/2024 | הכנת נוסח פרסום |

**תנאים – באם תאושר הבקשה**

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

**המלצת האגף  
לדחות במתכונת המוצעת**

לדחות את הבקשה במתכונת המוצעת כיוון שלא התקבל אישור מגורם כלשהוא הנדרש טרם דיון- במיוחד אישור מחלקת שימור כיוון שמדובר בבניין אופייני.

בנוסף יש לעמוד בכלל הסעיפים מטה רק לאחר השלמת הכלל הסעיפים כנדרש הבקשה תידון בדיון חוזר.

להלן בסעיפים הנדרשים לתיקון :

היתרים קודמים :  
לא צוינו מס היתרים ע"ג תכנית הקומות, ע"ב הגיש תשריט בית משותף שנערך בתאריך 26.01.80. לאור זאת שלא נמצאו היתרים קודמים, כנהול במחלקה תשריט זה מהווה הבסיס לבחינת המצב הקיים המאושר האחרון. כל שינוי מתשריט זה יהיה כלול בבקשה. תשריט זה מהווה הבסיס לחישוב השטחים ולהכרה באילו אלמנטים קיימים ואילו מתווספים בבקשה זו.

נספח בינוי(לא תותר הריסתם של בנינים המצויים בגבולות התכנית פרט לבנינים המסומנים כ"חריגים")

התוכנית כוללת נספח בינוי מנחה ומחייב לעניין :

"בניין המסומן בנספח בסימון (מלבן שחור) לא תותר עליו כל תוספת בניה.

שיפוץ הבניין יעשה תוך שמירה על פרטים הארכיטקטוניים של הבניין- הבניין המוצע בחלקה המבוקשת הינה תחת הסימון בנספח הבינוי כמלבן שחור שעפ"י המקרה "אין אפשרות לתוספת בניה" בבקשה מוצעים תוספת שטחים עיקריים עפ"י סעיף זה אין אפשרות לתוספת שטחים או הגדלת הבינוי יש לבטל תוספת זו מהבקשה.

בבניין המסומן בנספח בסימון (מלבן מקווקו) אפשרית בניה על הגג- סימון זה לא מתייחס לבקשה המוצע.

שטח המסומן בנספח בסימון \\\\\\\ תותר בו בניה לפי הנחיות- סימון זה לא מתייחס לבקשה המוצע.

קווי בניין

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2024/6590 שהוגש מיום : 14/10/2024 ע"י המח' למידע תכנוני.

קו הבניין הינו קו הבניין המסומן באדום- מוצע בבקשה תוספת שטחים עיקריים לדירה 1 בחזית דרומית, הצידית שהינו חורג מקו הבניין לא פורסמה הקלה לא ניתן לאשר חריגה זו.

השטח המסומן קווים אלכסונים בצבע ורד הינו רחוב לשימור.

השטח הצבוע באדום מהווה את קשת קו הדרך (עיגול פינה) סומן עפ"י תכנית 62- יש להציג שטח זה ע"ג תכנית הקומות.

מספר קומות

עפ"י התכנית החלה סעיף 11א' מס הקומות המקסימלי לא יעלה על 2 קומות מעל קומת מרתף- בבקשה המוצעת מוצגים 3 קומות למגורים שמתוכם קומת מרתף לטובת מגורים.

בקומת המרתף קיימים ומוצעים שטחי שירות לא ניתן לאשר 3 קומות חורג בקומה אחת מעל המותר.

הוראות כלליות לתוספות הבניה :

-בהתאם להוראות התוכנית הקירות החיצוניים יבנו מאבן תלתיש או טובזה, חומרי לוואי יהיו עץ, טיח מחוספס, לא יותר שימוש בחומרים מבריקים- יש להציג חיפוי של הבניה המוצעת בהתאם להוראות התוכנית- על ע"ב להציג ע"ג החזיתות ותכנית הקומות

מעלית פנימית :

נתוני המעלית המוצעת בבקשה בגודל של כ- 1.39 מ"ר 120/120

עפ"י תקנות תכנון ובניה- מידות הפנימיות של תא מעלית יהיו 80 ס"מ רוחב ו- 120 ס"מ עומק כלומר מידות אלו הם ברוטו- כדי לבחון עמידה בסעיף זה יש להציג פירוט של סוג המעלית הכולל חומרים.

רוחב פרוזדור- המרחק בין מישור החיצון לכנף דלת הכניסה למעלית ובין הקיר ממול הפרוזדור יהיה 1.30 מ' אולם, שוכנע המהנדס כי לא ניתן להתקין מעלית תוך שמירת המידות האמורות, רשאי הוא מטעמים מיוחדים שיירשמו להתיר הקטנת רוחב הפרוזדור עד 90 ס"מ באישור שירות הכבאות-לא ברור היכן הכניסה למעלית, מוצע מרחק של כ- 1.00 מ' בין המעלית לקיר ממול הכניסה ע"ב לא לעמוד במותר.

גג רעפים :

עפ"י סעיף 11א(2) " הגג יהיה גג רעפים"

עפ"י סעיף א(3) " החלל הנוצר בגג הרעפים תהיה הוועדה המקומית רשאית לאשר בניה למגורים"- האם עומד בכלל הסעיפי ההמלצה ניתן להביא להכרעת הוועדה לסעיף זה.

עפ"י סעיף 11א(11) "השטחים מתחת לרעפים יחושבו במסגרת אחוזי הבניה"

עפ"י סעיף 11ב(1) "תוספת בניה תתאפשר או על גג הבניין או בחלקה הכל בהתאם למסומן בנספח"

שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית 2154

השטח העיקרי המותר :  $813 \times 70\% = 569.1$  מ"ר

לא חושבו כלל השטחי הבניה יש לחשב פתחי יציאה וכניסה כשטח עיקרי

יש לחשב במפלסים +0.00, -3.80 את הרווחים שלא חושבו בצמוד לקיר החיצוני, ראה בהרמוניקה a

לאחר תיקון כלל ההערות וחישוב חדש ייבחן באם עומדים בסעיף זה.

שטחי שירות :

מוצע במפלס -3.80 ממ"ד לא ניתן לבקש ממ"ד בחלל קיים יש לבקש ח. מחוזק.

נראה כי במפלס 3.20 - מוצגים מחסנים קיימים יש להציג היתר למחסנים אלו באם לא קיים היתר יש להציג להוכיח מקור זכויות לתוספת זו באם לא קיימים זכויות יש להציג כפי שאושר בהיתר.

תנאים שהוגשו טרם דיון :

-חוו"ד מחלקת שימור- לא התקבלה תשובה מהגורם

-חוו"ד מחלקת איכות הסביבה- לא התקבלה תשובה מהגורם

-חוו"ד אגף שפ"ע- לא התקבלה תשובה מהגורם

יש לתקן הערות בדיקה ע"ג הרמוניקה a.

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

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

**סדר יום לוועדה מתאריך - 26/04/2026 - ט אייר תשפ"ו**

|             |                     |
|-------------|---------------------|
| סוג דיון    | דיון ברשות רישוי    |
| מספר ועדה   | 2026/52             |
| מספר בקשה   | <u>2010/0257.08</u> |
| מספר סידורי | <u>12</u>           |

**נתונים כלליים**

|                     |                                                                                                |
|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| סוג בקשה            | ממ"ד לבניין מגורים או מגדל ממ"דים למבנה פשוט, בנית מחסן/מחסנים, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים |
| שימוש עיקרי         | מגורים, מגורים                                                                                 |
| מהות בקשה           | תוספת ממדים ומחסן בקירות ממד היורדים                                                           |
| שטח האתר            |                                                                                                |
| שטח לחישוב זכויות   |                                                                                                |
| סוג רישום בעלות     | נסח טאבו                                                                                       |
| הכשרת עבירה         | לא                                                                                             |
| המבקש               | לופו דוד                                                                                       |
| עורך הבקשה          | הנדסאי אדריכלות נחשון אביגיל                                                                   |
| מתכנן השלד          | ידלין יהושע                                                                                    |
| מספר מתנגדים        | 0                                                                                              |
| מספר שכנים שלא חתמו | 25                                                                                             |

**כתובת האתר**

|                        |
|------------------------|
| הפלמח 32 , קטמון הישנה |
|------------------------|

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

**תאור הבקשה**

מהות הבקשה המוצעת :

קיים מבנה בן 3 כניסות, ובו 29 יח"ד.

מצב מוצע : בכניסה ב', האמצעית, מוצעת הרחבת ארבע דירות הקיימות בעמודה שלמה. בקומת העמודים מוצע מחסן בשטח של 13.09 מ"ר אשר לא מסופח לדירה כלשהיא.

היתרים קודמים

2010/257, 2010/257.7, 2016/461.0, 2016/461.1, ועוד מס' היתרים ישנים יותר.

**מידע קודם**

|            |                                                  |
|------------|--------------------------------------------------|
| מתאריך     |                                                  |
| 26/03/2026 | הכנת המלצה<br>תכנונית : משלוח<br>הודעות לפי תקנה |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-----------|
| <p>כאשר יש לעמוד בהוראות שלביות הביצוע שחריגה מהן מהווה סטייה ניכרת ולהוסיף החדר הצמוד לממ"ד לכל אורך העמודה וכן לבטל המחסן המוצע השונה מנספח ואשר לא הוכח מקור זכויות עבורו.</p> <p>ככל ויימצא עודף שטחים למחסן יהיה צורך בפרסום הקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי.</p> <p>סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה</p> <p>תוכנית 5492 עפ"י סעיף 9(ה) : "שלבי הביצוע שנקבעו (בניה בעמודות שלמות בהינף אחד) הם הוראה ארכיטקטונית וכל סטייה מהן תהיה סטייה ניכרת- הבקשה מציגה תוספת בניה בחלק מהעמודה כאשר העמודה כוללת ממ"ד וחדר, יש להוסיף את החדר לכל אורך העמודה ולבצע תקנה 36.</p> <p>נספח בינוי</p> <p>הבינוי של עמודת הממ"דים המוצע תואם חלקית לנספח הבינוי היות ולא מבקשים את החדר הצמוד לממ"ד,</p> <p>בנוסף מוצע מחסן מתחת לעמודה זו בשונה מנספח בינוי ואשר יש לבטל- ראה סעיף שטחי בניה.</p> <p>הנספח שותק דהיינו מחייב אך היות וישנו צורך להתאים לנספח ולהוסיף את החדר הצמוד אזי אין צורך בהקלה בשלב זה, ככל והחדר יתווסף בשונה מהנספח לרבות חלונות אזי יהיה צורך בפרסום.</p> <p>הוראות בניה</p> <p>יש לפעול כפי הוראות התוכנית בסעיף 9 ה', לגבי אופי האבן הנדרשת- מרובעת ומסותתת בעיבוד טלטיש.</p> <p>עצים לשימור</p> <p>העצים המסומנים באדום מיועדים לשימור ואין לעוקרם, עפ"י סעיף 11- יש לסמן עצים לשימור ע"ג התכנית בהתאם לתשריט התב"ע.</p> <p>שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית 5492</p> <p>שטח תוספת מותרת לכל דירה עפ"י נספח הבינוי (כולל מרחב מוגן) : מותר 746 מ"ר עבור כלל הדירות, ויש לחלק עבור כל תת</p> |  | <p>36</p> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-----------|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                   |                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------|
| <p>חלקה בשווה.</p> <p>במסגרת בקשה זו מוצע מיגון בלבד , יש להוסיף את החדרים כאמור ואז ייבדק שוב עניין הזכויות.</p> <p>פרוט לגבי תוספות הבניה-</p> <p>הבקשה מציגה עמודת ממ"דים בכניסה השניה מכיוון מערב.</p> <p>שטח תוספת מוצעת לכל דירה- מיגון בלבד- 13.84 מ"ר, בהתאם לנספח הבינוי. עפ"י בחינה מדויקת נראה כי קיים חוסר דיוק בשרטוט כיוון שהרווח הנותר לפתח עבור תוספת החדר העתידי הינו כ- 50 ס"מ, לא ישים- נדרש לדיוק וכן להוסיף את החדר הצמוד במוסבר לעיל ע"מ לעמוד בשלבויות.</p> <p>שטח מוצע למחסן 13.09 מ"ר, מותר עפ"י תוכנית 25 מ"ר, אולם, עבור כניסה זו לא אושר כלל מחסן, לא ניתן לאשר תוספת אחסנה מעבר לתוכנית היות והתכנית התייחסה למחסנים.</p> <p>בנוסף, מצוין ע"ג ההרמוניקה שבקומת המרתף קיים חלל נמוך שבו ממוקמים מחסנים, מקלט, חדרי הסקה בשטח כולל של 264 מ"ר.</p> <p>במידה ואכן קיימים מחסנים בהיתר יש להציגם ע"ג ההרמוניקה, לא ניתן לאשר תוספת אחסנה לדירות מעבר למותר אלה אם כן יוכח שישנה יתרת זכויות לפי החלק היחסי למבקשים ואז הנושא ייבחן מחדש.</p> <p>תנאים טרם דיון</p> <p>חוו"ד איכות הסביבה-מחלקת שפ"ע- חוו"ד שימור- כולם התקבלו אך יש לקבל את אישורם לבקשה המעודכנת לאחר תיקונים היות ונפח הבינוי מוכפל.</p> <p>תיקונים ע"פ ההערות בהרמוניקה .</p> |                   |                         |
| <p>חוות דעת תכנונית</p> <p>מס' תכנית שחלה בחלקה :</p> <p>5492</p> <p>תחילת תוקף :</p> <p>16/02/2001</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <p>26/03/2026</p> | <p>חוות דעת תכנונית</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>ייעוד הקרקע:</p> <p>אזור מגורים 2 מיוחד</p> <p>התוכנית כפופה לתוכנית מתאר</p> <p>סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה</p> <p>תוכנית 5492 עפ"י סעיף 9(ה): "שלבי הביצוע שנקבעו (בניה בעמודות שלמות בהינף אחד) הם הוראה ארכיטקטונית וכל סטייה מהן תהיה סטייה ניכרת- הבקשה מציגה תוספת בניה בחלק מהעמודה כאשר העמודה כוללת ממ"ד וחדר, יש להוסיף את החדר לכל אורך העמודה ולבצע תקנה 36.</p> <p>נספח בינוי</p> <p>הבינוי של עמודת הממ"דים המוצע תואם חלקית לנספח הבינוי היות ולא מבקשים את החדר הצמוד לממ"ד,</p> <p>בנוסף מוצע מחסן מתחת לעמודה זו בשונה מנספח בינוי ואשר יש לבטל- ראה סעיף בינוי.</p> <p>הנספח שותק דהיינו מחייב אך היות וישנו צורך להתאים לנספח ולהוסיף את החדר הצמוד אזי אין צורך בהקלה בשלב זה, ככל והחדר יתווסף בשונה מהנספח כולל חלונות אזי יהיה צורך בפרסום.</p> <p>קווי בניין</p> <p>הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 00.2024/5905 שהוגש מיום: 30/05/2024 ע"י המח' למידע תכנוני. הבניה המוצעת הינה בתחום קווי הבניין עפ"י הסימון בתיק המידע- קווי הבניה סומנו לחלק המדוד בלבד.</p> <p>הוראות בניה</p> <p>יש לפעול כפי הוראות התוכנית בסעיף 9 ה', לגבי אופי האבן הנדרשת- מרובעת ומסותתת בעיבוד טלטיש.</p> <p>עצים לשימור</p> <p>העצים המסומנים באדום מיועדים לשימור ואין לעוקרם, עפ"י סעיף 11- יש לסמן עצים לשימור ע"ג התכנית בהתאם לתשריט התב"ע.</p> <p>שלביות ביצוע</p> <p>התוכנית כוללת הוראות שלביות ביצוע של בניה בעמודות בלבד- לא עומדים בדרישה.</p> |  |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית 5492</p> <p>שטח תוספת מותרת לכל דירה עפ"י נספח הבינוי (כולל מרחב מוגן): מותר 746 מ"ר עבור כלל הדירות, ויש לחלק עבור כל תת חלקה בשווה.</p> <p>במסגרת בקשה זו מוצע מיגון בלבד יש להוסיף את החדרים כאמור ואז ייבדק שוב עניין הזכויות.</p> <p>פרוט לגבי תוספות הבניה-</p> <p>הבקשה מציגה עמודת ממ"דים בכניסה השניה מכיוון מערב.</p> <p>שטח תוספת מוצעת לכל דירה- מיגון בלבד- 13.84 מ"ר, בהתאם לנספח הבינוי. עפ"י בחינה מדויקת נראה כי קיים חוסר דיוק בשרטוט כיוון שהרווח הנותר לפתח עבור תוספת החדר העתידי הינו כ- 50 ס"מ, לא ישים- נדרש לדייק וכן להוסיף את החדר הצמוד במוסבר לעיל ע"מ לעמוד בשלבויות.</p> <p>שטח מוצע למחסן 13.09 מ"ר, מותר עפ"י תוכנית 25 מ"ר, אולם, עבור כניסה זו לא אושר כלל מחסן, לא ניתן לאשר תוספת אחסנה מעבר לתוכנית היות והתכנית התייחסה למחסנים.</p> <p>בנוסף, מצוין ע"ג ההרמוניקה שבקומת המרתף קיים חלל נמוך שבו ממוקמים מחסנים, מקלט, חדרי הסקה בשטח כולל של 264 מ"ר.</p> <p>במידה ואכן קיימים מחסנים בהיתר יש להציגם ע"ג ההרמוניקה, לא ניתן לאשר תוספת אחסנה לדירות מעבר למותר.</p> <p>תימוכין קניינים בשטח משותף</p> <p>בעלויות</p> <p>המבקשים רשומים בנסח הטאבו כבעלים, הבדיקה בוצעה באחריות דסק שרות הלקוחות במסגרת הליך פתיחת הבקשה.</p> <p>תנאים טרם דיון</p> <p>-חוו"ד איכות הסביבה- הבקשה טרם אושרה ע"י.</p> <p>-חוו"ד מחלקת שפ"ע- הבקשה אושרה בתאריך 28/01/2026, סקר העצים אושר כולל העצים במגרש הינם פטורים מרישיון.</p> <p>-חוו"ד שימור- הבקשה אושרה בתאריך 03/02/2026, נפתח תיק שימור 7654.</p> <p>יש לקבל אישורים מחדש היות ונפח הבינוי משתנה.</p> |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

**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  |
|      | חוות דעת/תשלום חברת הגיחון                                                       | 3  |
|      | אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה                                                  | 4  |
|      | רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין                                | 5  |
|      | אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה                                                   | 6  |
|      | תשלום אגרת בניה                                                                  | 7  |
|      | הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים | 8  |
|      | תצהיר חתום של עורך הבקשה                                                         | 9  |
|      | תצהיר חתום של מתכנן השלד                                                         | 10 |
|      | תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר                                     | 11 |

**המלצת האגף**

**משלוח הודעות לפי תקנה 36**

כאשר יש לעמוד בהוראות שלביות הביצוע שחריגה מהן מהווה סטיה ניכרת ולהוסיף החדר הצמוד לממ"ד לכל אורך העמודה וכן לבטל המחסן המוצע השונה מנספח ואשר לא הוכח מקור זכויות עבורו.

ככל ויימצא עודף שטחים למחסן יהיה צורך בפרסום הקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי.

סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה

תוכנית 5492 עפ"י סעיף 9(ה): "שלבי הביצוע שנקבעו (בניה בעמודות שלמות בהינף אחד) הם הוראה ארכיטקטונית וכל סטייה מהן תהיה סטייה ניכרת- הבקשה מציגה תוספת בניה בחלק מהעמודה כאשר העמודה כוללת ממ"ד וחדר, יש להוסיף את החדר לכל אורך העמודה ולבצע תקנה 36.

נספח בינוי

הבינוי של עמודת הממ"דים המוצע תואם חלקית לנספח הבינוי היות ולא מבקשים את החדר הצמוד לממ"ד,

בנוסף מוצע מחסן מתחת לעמודה זו בשונה מנספח בינוי ואשר יש לבטל- ראה סעיף שטחי בניה.

הנספח שותק דהיינו מחייב אך היות וישנו צורך להתאים לנספח ולהוסיף את החדר הצמוד אזי אין צורך בהקלה בשלב זה, ככל והחדר יתווסף בשונה מהנספח לרבות חלונות אזי יהיה צורך בפרסום.

הוראות בניה

יש לפעול כפי הוראות התוכנית בסעיף 9 ה', לגבי אופי האבן הנדרשת- מרובעת ומסותתת בעיבוד

טלטיש.

#### עצים לשימור

העצים המסומנים באדום מיועדים לשימור ואין לעוקרם, עפ"י סעיף 11- יש לסמן עצים לשימור ע"ג התכנית בהתאם לתשריט התב"ע.

שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית 5492

שטח תוספת מותרת לכל דירה עפ"י נספח הבינוי (כולל מרחב מוגן): מותר 746 מ"ר עבור כלל הדירות, ויש לחלק עבור כל תת חלקה בשווה.

במסגרת בקשה זו מוצע מיגון בלבד, יש להוסיף את החדרים כאמור ואז ייבדק שוב עניין הזכויות.

פרוט לגבי תוספות הבניה-

הבקשה מציגה עמודת ממ"דים בכניסה השניה מכיוון מערב.

שטח תוספת מוצעת לכל דירה- מיגון בלבד- 13.84 מ"ר, בהתאם לנספח הבינוי. עפ"י בחינה מדויקת נראה כי קיים חוסר דיוק בשרטוט כיוון שהרווח הנותר לפתח עבור תוספת החדר העתידי הינו כ- 50 ס"מ, לא ישים- נדרש לדייק וכן להוסיף את החדר הצמוד במוסבר לעיל ע"מ לעמוד בשלבויות.

שטח מוצע למחסן 13.09 מ"ר, מותר עפ"י תוכנית 25 מ"ר, אולם, עבור כניסה זו לא אושר כלל מחסן, לא ניתן לאשר תוספת אחסנה מעבר לתוכנית היות והתכנית התייחסה למחסנים.

בנוסף, מצוין ע"ג ההרמוניקה שבקומת המרתף קיים חלל נמוך שבו ממוקמים מחסנים, מקלט, חדרי הסקה בשטח כולל של 264 מ"ר.

במידה ואכן קיימים מחסנים בהיתר יש להציגם ע"ג ההרמוניקה, לא ניתן לאשר תוספת אחסנה לדירות מעבר למותר אלא אם כן יוכח שישנה יתרת זכויות לפי החלק היחסי למבקשים ואז הנושא ייבחן מחדש.

#### תנאים טרם דיון

-חוו"ד איכות הסביבה-מחלקת שפ"ע- חוו"ד שימור- כולם התקבלו אך יש לקבל את אישורם לבקשה המעודכנת לאחר תיקונים היות ונפח הבינוי מוכפל.

תיקונים ע"פ ההערות בהרמוניקה .

**סדר יום לועדה מתאריך - 26/04/2026 - ט אייר תשפ"ו**

|             |                     |
|-------------|---------------------|
| סוג דיון    | דיון ברשות רישוי    |
| מספר ועדה   | 2026/52             |
| מספר בקשה   | <u>1981/0939.02</u> |
| מספר סידורי | <u>13</u>           |

**נתונים כלליים**

|                     |                                                               |
|---------------------|---------------------------------------------------------------|
| סוג בקשה            | תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה |
| שימוש עיקרי         | מגורים, גן ילדים                                              |
| מהות בקשה           | תוספת יח"ד סה"כ 5 יח"ד ושנה גן ילדים                          |
| שטח האתר            |                                                               |
| שטח לחישוב זכויות   |                                                               |
| סוג רישום בעלות     | נוהל מוכתר                                                    |
| הכשרת עבירה         | כן                                                            |
| המבקש               | עוויסאת כמאל                                                  |
| עורך הבקשה          | מהנדס רוידי חאלד                                              |
| מתכנן השלד          | רוידי חאלד                                                    |
| מספר מתנגדים        | 0                                                             |
| מספר שכנים שלא חתמו | 1                                                             |

**כתובת האתר**

חיי אל מדארס סמטה 1 36 , ערב א-סואחרה

| תבע    | סטטוס      | ת.סטטוס    | תא שטח | יעוד                        | שטח |
|--------|------------|------------|--------|-----------------------------|-----|
| 768960 | תחילת תוקף | 15/01/2022 | 1      | מגורים ומבנים ומוסדות ציבור | 949 |

**תאור הבקשה**

בקשה לתוספת בניה לבניין קיים, כיום קיים בניין הכולל יח"ד אחת, מוצעות 4 יח"ד חדשות וגני ילדים פרטיים.

הבקשה הינה בשכונת ג'בל מוכבר ומוגשת מכוח תוכנית נקודתית מס' 768960.

אשר כל אחת מציגה תוספת יח"ד.

קיימים מס' היתרי בניה בחלקה זו : 1981/939.00, 1981/9393.01.

**מידע קודם**

| מתאריך     | מידע קודם                                              |
|------------|--------------------------------------------------------|
| 26/03/2026 | הכנת המלצה<br>תכנונית : משלוח<br>הודעות לפי תקנה<br>36 |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>היות ולא סימנו קוו הבנין כך שלא ניתן לבחון בוודאות עמידה בגבולותיו, וכן יש לוודות שבוצע משלוח הודעות לשכנים לעניין המעלית ע"פ הוראות 5022, תקנה 36 לגובלים במתקני החניה המוצעים, בנוסף יש לתקן חישובי השטחים והצגתם ע"מ לוודות עמידה בכך.</p> <p>זכויות בניה מותרות למימוש עפ"י תוכנית 768960 :</p> <p>אחוזי הבניה המותרים לבניה :</p> <p>מעל הכניסה הקובעת-</p> <p>920.06 מ"ר שטח עיקרי - מבוקש 919.87 מ"ר, על פניו עומדים במותר.</p> <p>יש להציג את השטחים שאושרו בהיתר הבניה האחרון כנדרש, כרגע אין התאמה, לאחר ארגון השטחים כראוי יהיה ניתן לבחון עמידה בזכויות הבניה.</p> <p>128.88 מ"ר שירות- ההרמוניקה מציגה 125.31 מ"ר שירות, עומדים במותר על פניו.</p> <p>יש לארגן את חישובי השטחים כנדרש, למשל, חדרי המדרגות מחושבות בשילוב של עיקרי+ שירות, נדרש לחשב כשטחי שירות בהתאם לתוכנית חישוב מדרגות.</p> <p>מתחת לכניסה הקובעת-</p> <p>372.87 מ"ר עיקרי- ההרמוניקה מציגה 293.01 מ"ר, עומדים במותר.</p> <p>89.97 מ"ר- ההרמוניקה מציגה 86.59 מ"ר, עומדים במותר.</p> <p>שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתוכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.</p> <p>בהתאם להוראות התוכנית מתוך שטחים אלו 493.93 מ"ר מיועד לגן ילדים- ההרמוניקה לא מציגה פרוט ספציפי לשטח המוצע לגן ילדים מכלל השטחים המוצעים, נדרש להוסיף הסבר לשטחים בסמיכות לטבלת השטחים.</p> <p>אחוזי בניה מירביים שאינם כוללים שטחי חניה ומחסנים תת קרקעיים הינם 160%.</p> <p>פרוט המבוקש לפי קומות :</p> |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <p>תוכנית קומה 1- (מפלס -2.77 , 740.32)</p> <p>במפלס זה קיים שטח בהיתר בניה, יש לדייק את השרטוט בהתאם להיתר הקיים ובמקביל להציע את השינויים- יש לציין מהו יעוד השטח.</p> <p>בנוסף, מוצע ממ"מ וגן ילדים מס' 1- יש לתקן את עניין חישובי השטחים ולהוסיף מפלסים ופרוט נדרש לבחינת החיבור בין המצב הקיים לתוספת המוצעת.</p> <p>התוכנית מוצגת באופן דל מאד, נדרש להציג פיתוח שטח מלא, כולל פירים ובלוני גז. להציג את אופן החיבור בין המבנה לטופוגרפיה הקיימת, וכן, לדייק את השרטוט בהתאם להערות המוצגות ע"ג ההרמוניקה.</p> <p>נדרש להציג ריהוט בסיסי, ולציין ייעודי חללים כנדרש.</p> <p>בשלב זה תוכנית הקומה לא כוללת סימון קווי בניין והשטחים לא מחושבים כנדרש- לא ניתן לבחון עמידה בהוראות התוכנית, נדרש לתקן.</p> <p>תוכנית קומת קרקע (מפלס +0.00 , - 743.09)</p> <p>במפלס זה מוצגות תוספות בניה לקונטור קומה שאושרה בבקשה מס' 1981/939.01, בהיתר זה שטח זה אושר לדירה, וכיום הוא מיועד לגן ילדים, נספח הבינוי גם מציג שטח זה כגן ילדים קיים.</p> <p>יש לדייק את השרטוט ולהציג את כלל השינויים המוצעים ביחס למאוסר- למשל, מרפסות מקורות שמוצגות כשטח עיקרי קיים ולא כשטח "מרפסת".</p> <p>התוספת המוצעת הינה דירה חדשה במפלס גבוה מעט מהבינוי הקיים, ומופרד ע"י מרפסת- יש להוסיף סימון מעקה וגבהי פיתוח שטח להבנת המבוקש.</p> <p>יש לחשב את המדרגות כ"שירות" בהתאם לנדרש.</p> <p>בשלב זה תוכנית הקומה לא כוללת סימון קווי בניין והשטחים לא מחושבים כנדרש- לא ניתן לבחון עמידה בהוראות התוכנית, נדרש לתקן.</p> <p>תוכנית קומה א' (מפלס +3.00 , 746.09)</p> <p>במפלס זה מוצגות תוספות בניה לקונטור קומה שאושרה בבקשה מס' 1981/939.01, בהיתר זה שטח זה אושר לדירה, יש לדייק את השרטוט ולהציג את כלל השינויים המוצעים ביחס למאוסר.</p> <p>התוכנית מציגה תוספת סלון ומרפסת גג לדירה הקיימת.</p> <p>בנוסף, מוצעת דירה חדשה במפלס גבוה מעט מהבינוי הקיים, יש לחשב את המדרגות כ"שירות" בהתאם לנדרש.</p> <p>עפ"י נספח הבינוי דירה זו קיימת בפועל ומוצגת לאטימה עד</p> |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>לקבלת היתר בניה- בהתאם לנספח הבינוי.</p> <p>בשלב זה תוכנית הקומה לא כוללת סימון קווי בניין והשטחים לא מחושבים כנדרש- לא ניתן לבחון עמידה בהוראות התוכנית, נדרש לתקן.</p> <p>תוכנית קומה ב' (מפלס +6.45, 749.54)</p> <p>במפלס אלו מבוקשות 2 יח"ד חדשות בהתאם לנספח הבינוי שלא קיימות בפועל.</p> <p>יש להציג ריהוט בסיסי לחללים המוצעים.</p> <p>עבור דירה מס' 5 מתוכננות 2 מרפסות זיו מקורות אשר מחושבות כ"עיקרי" כנדרש.</p> <p>יש לחשב את המדרגות כ"שירות" בהתאם לנדרש.</p> <p>בשלב זה תוכנית הקומה לא כוללת סימון קווי בניין והשטחים לא מחושבים כנדרש- לא ניתן לבחון עמידה בהוראות התוכנית, נדרש לתקן.</p> <p>תוכנית גג (מפלס +9.90, 752.99)</p> <p>במפלס זה מוצג חדר יציאה לגג, פודסט חדר המדרגות לא מחושב כשירות, יש לחשבו.</p> <p>יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג ההרמוניקה.</p> <p>סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התוכנית החלה בחלקה הנדונה</p> <p>התוכנית כוללת סעיף סטייה ניכרת- 4.2.2 ז', לעניין: קווי הבניין, מס' הקומות המרבי כל סטייה מהם מהווה סטייה ניכרת.</p> <p>ההרמוניקה מציגה את תוכניות הקומות ללא סימון קווי בניין- לא ניתן לבחון עמידה בהוראה לעניין סטייה ניכרת, נדרש להשלים לצורך בחינת הבקשה.</p> <p>נספח בינוי</p> <p>קיים נספח בינוי מנחה, ומחייב לעניין מס' קומות, גובה, קווי בניין וההריסה המוצגת במפת המדידה- יש להציג כנדרש.</p> <p>קווי בניין</p> <p>יש להשלים סימון קווי הבניין בכל הקומות, ההרמוניקה לא מציגה כלל סימון קווי הבניין, לא ניתן לבחון כנדרש את הבקשה ככל הנראה ישנם חלקים מחוץ לקווי הבניין הרלוונטי והמהווים סטייה ניכרת.</p> <p>בנוסף, מוצגת מעלית בתוכנית הפיתוח בסמיכות לגבול מגרש- לא ניתן לאשר את המבוקש ללא התייחסות לחריגה המוצעת,</p> |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>יש להציג שרטוט מלא ומדויק ולוודות באם בוצע הליך תקנה 36 לגובלים בהתאם להוראות 5022, ככל ולא בוצע אזי יש להשלים ולהחזיר לדיון נוסף בוועדה.</p> <p>גדר/ מבנה/ חריגות בניה להריסה</p> <p>המחסן והמדרגות המסומנים להריסה בתשריט/ נספח הבינוי מס' 1 בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה בתחום התוכנית ע"י מגיש התוכנית.</p> <p>ההריסות הנדרשות אף מסומנות בתוכנית הקודמת שמספרה 10112.</p> <p>הוראות בינוי 4.2.2 א':</p> <p>תותר בשטח זה שטח עבור גן ילדים פרטי ותוספת קומה לשם יצירת יחיד חדשות.</p> <p>מודגש בזאת כי נספח מס' 1 הינו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: גובה, מס' קומות, קווי בניין וההריסה הנדרשת.</p> <p>גובה קירות התמך סביב המגרש לא יעלה על 3.00 מ' - יש להציג פריסת גדרות ע"ג ההרמוניקה בהתאם למותר עפ"י הוראות התוכנית.</p> <p>גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.20 מ' - יש להוסיף פריסת גדרות ולעמוד בהוראות התוכנית.</p> <p>יש לציין שחלק מפיתוח השטח לרבות המדרגות המוצגות בסמוך למעלית אינן עומדות בתקנות בניה במרווחים ואינן תואמות ספח בינוי, יש לתקן</p> <p>חיזוק מבנים - תמ"א 38</p> <p>עפ"י הצהרת מתכנן השלד סומן שהמבנה נבנה לאחר 1980 - יש לדייק את התצהיר שהוגש כיוון שע"ב ציין את ההיתר הקודם הקיים ולא את ההיתר המקורי של המבנה, שהינו המחייב, נדרש לתקן.</p> <p>הוראות נוספות -</p> <p>תנאי להוצאת היתר יהיה הכנת תצ"ר.</p> <p>יש להוסיף חישוב תחשיב לעניין אחוז שטחים לצורך חלחול חדירי מים - נדרש 20%, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש.</p> |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                   |                         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------|
| <p>השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר.</p> <p>תיקונים ע"פ ההערות בהרמוניקה המקוונת.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                   |                         |
| <p>חוות דעת תכנונית</p> <p>מס' תכנית שחלה בחלקה :</p> <p>768960</p> <p>תחילת תוקף :</p> <p>15/01/2022</p> <p>ייעוד הקרקע :</p> <p>מגורים ומבנים ומוסדות ציבור</p> <p>התוכנית לא כפופה לתוכנית מתאר</p> <p>סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התוכנית החלה בחלקה הנדונה</p> <p>התוכנית כוללת סעיף סטייה ניכרת- 4.2.2 ז', לעניין : קווי הבניין, מס' הקומות המרבי כל סטייה מהם מהווה סטייה ניכרת.</p> <p>ההרמוניקה מציגה את תוכניות הקומות ללא סימון קווי בניין- לא ניתן לבחון עמידה בהוראה לעניין סטייה ניכרת, נדרש להשלים לצורך בחינת הבקשה.</p> <p>נספח בינוי</p> <p>קיים נספח בינוי מנחה, ומחייב לעניין מס' קומות, גובה, קווי בניין וההריסה המוצגת במפת המדידה.</p> <p>קווי בניין</p> <p>הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש 2022/5226.00 מיום : 10/03/2022 ע"י המח' למידע תכנוני.</p> <p>מחלקת מידע סימנו קו בניין אדום- לבניה מעל הקרקע וקו בניין כחול עבור קו בניין תחת/ תת קרקעי.</p> <p>ההרמוניקה לא מציגה כלל סימון קווי הבניין, לא ניתן לבחון כנדרש את הבקשה, נדרש להשלים.</p> <p>בנוסף, מוצגת מעלית בתוכנית הפיתוח בסמיכות לגבול מגרש-</p> | <p>26/03/2026</p> | <p>חוות דעת תכנונית</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <p>לא ניתן לאשר את המבוקש ללא התייחסות לחריגה המוצעת, יש להציג שרטוט מלא ומדויק לבחינה ראווה תכנונית ועיצובית. וכן יש לבחון באם בוצע הליך תקנה 36 לגובלים בהתאם להוראות 5022</p> <p>מספר קומות</p> <p>עפ"י טבלת הזכויות ניתן לאשר 3 קומות מעל הקרקע לכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת לכניסה הקובעת- מס' הקומות המוצע עומד בזכויות הבניה, ניתן לאשר.</p> <p>גובה הגובה המרבי של המבנה המותר הוא 11.11 מ', מעל גובה זה יותר חדר מכוניות וחדר יציאה לגג עד לגובה 13.91 מ', הבניין עומד בגובה המותר, ניתן לאשר.</p> <p>מס' יח"ד התוכנית אישרה בניית 8 יח"ד- בבקשה הנוכחית מבוקשות 4 יח"ד, וקיימת יח"ד אחת, סה"כ 5 יח"ד, ניתן לאשר.</p> <p>שלביות ביצוע</p> <p>בהתאם לסעיף 7.1, הבניה תבוצע בהינף אחד- לא תותר בניה בשלבים- על פניו הבקשה לא עומדת בשלבויות ביצוע כיוון שמוצעות סה"כ 5 דירות מתוך 8, אולם, תואמת לנספח הבינוי- נראה כי 3 גני הילדים נחשבות כ"דירה", ניתן לאשר.</p> <p>תנאי לטופס אכלוס יהיה נטיעת 3 עצים בוגרים בחלקה בתאום עם אגף שפ"ע.</p> <p>גדר/ מבנה/ חריגות בניה להריסה</p> <p>המחסן והמדרגות המסומנים להריסה בתשריט/ נספח הבינוי מס' 1 בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה בתחום התוכנית ע"י מגיש התוכנית.</p> <p>ההריסות הנדרשות אף מסומנות בתוכנית הקודמת שמספרה 10112.</p> <p>הוראות בינוי 4.2.2 א':</p> <p>תותר בשטח זה שטח עבור גן ילדים פרטי ותוספת קומה לשם יצירת יח"ד חדשות.</p> <p>מודגש בזאת כי נספח מס' 1 הינו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: גובה, מס' קומות, קווי בניין וההריסה הנדרשת.</p> <p>גובה קירות התמך סביב המגרש לא יעלה על 3.00 מ'- יש להציג פריסת גדרות ע"ג ההרמוניקה בהתאם למותר עפ"י הוראות התוכנית.</p> <p>גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.20 מ'- יש להוסיף</p> |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

פריסת גדרות ולעמוד בהוראות התוכנית.

יש לציין שחלק מפיתוח השטח לרבות המדרגות המוצגות  
בסמוך למעלית אינן עומדות בתקנות בניה במרווחים ואינן  
תואמות ספח בינוי, יש לתקן

חניה

בהתאם להוראות התוכנית, סעיף 4.2.2 ג' תכנון מקומות החניה  
יהיה בקומות חניה תת קרקעיות במלואן- בוצע בנושא העמידה  
בהוראות התכנית לנושא זה ייעוץ משפטי מול עו"ד סטפני שילו  
לפיו :

שאלה המשפטית- האם החניות המוצעות נחשבות "חניות תת-  
קרקעיות"? המסגרת הנורמטיבית: סעיף 4.2.2(ג)2 (להוראות  
התכנית קובע כי: "כל מקומות החניה יהיו בקומות חניה תת-  
קרקעיות במלואן". בנוסף, ראו הערה בטבלה 5, הקובעת:  
"שטחי החניה והמחסנים יהיו תת-קרקעיים במלואם בלבד. לא  
יותר כל שימוש אחר בשטחים הקבועים בטבלה ובין שטחי חניה  
ומחסנים. כל סטייה מהוראה זו תיחשב סטייה ניכרת". מכאן,  
כי חניות מעל פני הקרקע יהיו סטייה ניכרת. דיון והכרעה:  
מבדיקת מסמכי הבקשה להיתר, נספח הבינוי והמידע התכנוני  
התקף עולה כי מפלסי החניה המבוקשים מוצעים במפלסים-  
3.64 ו-2.60. בהתאם לנספחים ולנתוני התכנית, מפלסים אלה  
מצויים מתחת למפלס הכניסה הקובעת שנקבע בתכנית. בחנית  
החזיתית, ובפרט החזית המזרחית, מעלה כי חלק מקומת  
החניה חשוף באופן חלקי ביחס לפני הקרקע הטבעיים ו/או  
המתוכננים. חשיפה זו נובעת מהפרשי גבהים טופוגרפיים  
במגרש, ואינה מהווה אינדיקציה לסיווג הקומה כקומה עילית.  
מן הנתונים התכנוניים עולה כי קיים הפרש גבהים של כ-2.0 מ'  
בין דרום החלקה לצפונה. נתון טופוגרפי זה מסביר את החשיפה  
החלקית של קומת החניה בחלק מהחזיתות, מבלי שיש בכך כדי  
לשנות את סיווגה התכנוני כתת-קרקעית. בהוראות התכנית  
הוגדרו קווי הבניין התת-קרקעיים- בהתאם למידע התכנוני  
(תיק מידע להיתר), הקו הכחול המקווקו מסומן ומוגדר כקו  
בניין תת-קרקעי, בעוד שהקו האדום מסומן כקו בניין עילי.  
השוואה בין נספח הבינוי למידע התכנוני מעלה כי קומת החניה  
המבוקשת ממוקמת בתחום קווי הבניין התת-קרקעיים. סיכום:  
נוכח האמור, החניות המוצעות עומדות בהוראות התכנית  
ונחשבות חניות תת-קרקעיות. לפיכך, אין מניעה לאשרן בהתאם  
לנספח הבינוי.

לפיכך ובהתאם לחו"ד המשפטית- עומדים בדרישה.

חיזוק מבנים- תמ"א 38

היתר לתוספות הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <p>בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413- על פניו היתר הבניה יצא לאחר שנת 1980 ואינו מחייב חיזוק מבנים.</p> <p>עפ"י הצהרת מתכנן השלד סומן שהמבנה נבנה לאחר 1980- יש לדייק את התצהיר שהוגש כיוון שע"ב ציין את ההיתר הקודם הקיים ולא את ההיתר המקורי של המבנה , שהינו המחייב, נדרש לתקן.</p> <p>הוראות נוספות-</p> <p>תנאי להוצאת היתר יהיה הכנת תצ"ר.</p> <p>יש להוסיף חישוב תחשיב לעניין אחוז שטחים לצורך חלחול חדירי מים- נדרש 20%, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש.</p> <p>השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר.</p> <p>זכויות בניה מותרות למימוש עפ"י תוכנית 768960 :</p> <p>אחוזי הבניה המותרים לבניה :</p> <p>מעל הכניסה הקובעת-</p> <p>920.06 מ"ר שטח עיקרי - מבוקש 919.87 מ"ר, על פניו עומדים במותר.</p> <p>יש להציג את השטחים שאושרו בהיתר הבניה האחרון כנדרש, כרגע אין התאמה, לאחר ארגון השטחים כראוי יהיה ניתן לבחון עמידה בזכויות הבניה.</p> <p>128.88 מ"ר שירות- ההרמוניקה מציגה 125.31 מ"ר שירות, עומדים במותר על פניו.</p> <p>יש לארגן את חישובי השטחים כנדרש, למשל, חדרי המדרגות מחושבות בשילוב של עיקרי+ שירות, נדרש לחשב כשטחי שירות בהתאם לתוכנית חישוב מדרגות.</p> <p>מתחת לכניסה הקובעת-</p> <p>372.87 מ"ר עיקרי- ההרמוניקה מציגה 293.01 מ"ר, עומדים במותר.</p> <p>89.97 מ"ר- ההרמוניקה מציגה 86.59 מ"ר, עומדים במותר.</p> <p>שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתוכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.</p> |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>בהתאם להוראות התוכנית מתוך שטחים אלו 493.93 מ"ר מיועד לגן ילדים- ההרמוניקה לא מציגה פרוט ספציפי לשטח המוצע לגן ילדים מכלל השטחים המוצעים, נדרש להוסיף הסבר לשטחים בסמיכות לטבלת השטחים.</p> <p>אחוזי בניה מירביים שאינם כוללים שטחי חניה ומחסנים תת קרקעיים הינם 160%.</p> <p>פרוט המבוקש לפי קומות:</p> <p>תוכנית קומה 1- (מפלס -2.77 , 740.32)</p> <p>במפלס זה קיים שטח בהיתר בניה, יש לדייק את השרטוט בהתאם להיתר הקיים ובמקביל להציע את השינויים- יש לציין מהו יעוד השטח.</p> <p>בנוסף, מוצע ממ"מ וגן ילדים מס' 1- יש לתקן את עניין חישובי השטחים ולהוסיף מפלסים ופרוט נדרש לבחינת החיבור בין המצב הקיים לתוספת המוצעת.</p> <p>התוכנית מוצגת באופן דל מאד, נדרש להציג פיתוח שטח מלא, כולל פירים ובלוני גז. להציג את אופן החיבור בין המבנה לטופוגרפיה הקיימת, וכן, לדייק את השרטוט בהתאם להערות המוצגות ע"ג ההרמוניקה.</p> <p>נדרש להציג ריהוט בסיסי, ולציין ייעודי חללים כנדרש.</p> <p>בשלב זה תוכנית הקומה לא כוללת סימון קווי בניין והשטחים לא מחושבים כנדרש- לא ניתן לבחון עמידה בהוראות התוכנית, נדרש לתקן.</p> <p>תוכנית קומת קרקע (מפלס +0.00 , - 743.09)</p> <p>במפלס זה מוצגות תוספות בניה לקונטור קומה שאושרה בבקשה מס' 1981/939.01, בהיתר זה שטח זה אושר לדירה, וכיום הוא מיועד לגן ילדים, נספח הבינוי גם מציג שטח זה כגן ילדים קיים.</p> <p>יש לדייק את השרטוט ולהציג את כלל השינויים המוצעים ביחס למאוסר- למשל, מרפסות מקורות שמוצגות כשטח עיקרי קיים ולא כשטח "מרפסת".</p> <p>התוספת המוצעת הינה דירה חדשה במפלס גבוה מעט מהבינוי הקיים, ומופרד ע"י מרפסת- יש להוסיף סימון מעקה וגבהי פיתוח שטח להבנת המבוקש.</p> <p>יש לחשב את המדרגות כ"שירות" בהתאם לנדרש.</p> <p>בשלב זה תוכנית הקומה לא כוללת סימון קווי בניין והשטחים לא מחושבים כנדרש- לא ניתן לבחון עמידה בהוראות התוכנית, נדרש לתקן.</p> |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>תוכנית קומה א' (מפלס +3.00 , 746.09)</p> <p>במפלס זה מוצגות תוספות בניה לקונטור קומה שאושרה בבקשה מס' 1981/939.01, בהיתר זה שטח זה אושר לדירה, יש לדייק את השרטוט ולהציג את כלל השינויים המוצעים ביחס למאושר.</p> <p>התוכנית מציגה תוספת סלון ומרפסת גג לדירה הקיימת.</p> <p>בנוסף, מוצעת דירה חדשה במפלס גבוה מעט מהבינוי הקיים, יש לחשב את המדרגות כ"שירות" בהתאם לנדרש.</p> <p>עפ"י נספח הבינוי דירה זו קיימת בפועל ומוצגת לאטימה עד לקבלת היתר בניה- בהתאם לנספח הבינוי.</p> <p>בשלב זה תוכנית הקומה לא כוללת סימון קווי בניין והשטחים לא מחושבים כנדרש- לא ניתן לבחון עמידה בהוראות התוכנית, נדרש לתקן.</p> <p>תוכנית קומה ב' (מפלס +6.45 , 749.54)</p> <p>במפלס אלו מבוקשות 2 יח"ד חדשות בהתאם לנספח הבינוי שלא קיימות בפועל.</p> <p>יש להציג ריהוט בסיסי לחללים המוצעים.</p> <p>עבור דירה מס' 5 מתוכננות 2 מרפסות זיו מקורות אשר מחושבות כ"עיקרי" כנדרש.</p> <p>יש לחשב את המדרגות כ"שירות" בהתאם לנדרש.</p> <p>בשלב זה תוכנית הקומה לא כוללת סימון קווי בניין והשטחים לא מחושבים כנדרש- לא ניתן לבחון עמידה בהוראות התוכנית, נדרש לתקן.</p> <p>תוכנית גג (מפלס +9.90 , 752.99)</p> <p>במפלס זה מוצג חדר יציאה לגג, פודסט חדר המדרגות לא מחושב כשירות, יש לחשבו.</p> <p>יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג ההרמוניקה.</p> <p>תנאים טרם דיון</p> <p>חוו"ד המחלקה להסדרי תנועה- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 08/11/2023, "אין התנגדות לתוכנית לדיון בוועדה בלבד.</p> <p>עבור 6 יח"ד חדשות+ גנ"י דרוש 8 מ"ח עפ"י התקן</p> <p>מוצע 8 מ"ח בגבול החלקה+ 2 מפרצי הורדה והעלאה בזכות הדרך עבור גנ"י.</p> |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |            |                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------|
| <p>בכפוף לאישור מחלקת דרכים.</p> <p>תנאי להיתר:</p> <p>- הגשת תכנית הסדרי תנועה חתומה.</p> <p>- הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן רכב אוטומטי בת"י.</p> <p>תנאי לתעודת גמר- אישור רשות תמרור לתוכנית.</p> <p>חוו"ד מחלקת דרכים- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 28/09/2023, " אין מניעה לקידום את התיק לדיון בוועדה בלבד בכפוף לאישור צוות בקרת תנועה על סמך תכנית סרוקה בארכיב אופטי מתאריך 28.09.2023, בהמשך לדיון אגפי מ15.02.23.02 הוחלט לקדם תיק במסגרת טופס 11.</p> <p>יש לאשר תכנית מדרכה ע"י מחלקת תנועה לאורך המגרש, על סמך תכנית תנועה מאושרת נא לקדם אומדן/כתב כמויות תקציבי לעבודות ביצוע/סלילת המדרכה .</p> <p>לאחר השלמת כל החומר הנדרש טופס 11 יועבר לחתימת המנהל האגף.</p> <p>חתימת טופס 11 הינו תנאי להוצאת היתר בניה</p> <p>תנאי לתעודת גמר- בניית גדרות בגבולות חלקה חוקית.</p> <p>חוו"ד איכות הסביבה- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 09/11/2023.</p> <p>חוו"ד אגף תברואה- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 16/11/2025 "5 יח"ד ו- 2 גני ילדים. יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליטר".</p> <p>חוו"ד מחלקת שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 28/02/2023, "הוגש מכתב התחייבות לשימור העצים".</p> |            |                 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 20/10/2022 | הכנת נוסח פרסום |

**תנאים – באם תאושר הבקשה**

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

|    |                                                                                                                                    |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 6  | הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים                                                   |
| 7  | חוות דעת/תשלום חברת הגיחון                                                                                                         |
| 8  | אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה                                                                                                    |
| 9  | אישור שירותי הכבאות                                                                                                                |
| 10 | אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת                                                                                      |
| 11 | תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום התצ"ר.                                                                                              |
| 12 | תנאי להיתר יהיה הגשת תכנית הסדרי תנועה חתומה והגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן רכב אוטומטי בת"י.                              |
| 13 | תנאי להוצאת היתר בניה יהיה חתימה על טופס 11 מול מחלקת דרכים ואישורם הסופי.                                                         |
| 14 | תנאי להיתר יהיה תאום תכנון פנים סופי, הגן הוא בבעלות פרטית ולכן אין צורך בחתימה על כתב התחייבות מול נכסים.                         |
| 15 | המחסן והמדרגות המסומנים להריסה בתשריט/ נספח הבינוי מס' 1 בצהוב להריסה, ירסו כתנאי להוצאת היתר בניה בתחום התוכנית ע"י מגיש התוכנית. |
| 16 | תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום גני הילדים עם אגף מבני ציבור ואגף מנח"י.                                                             |
| 17 | תצהיר חתום של עורך הבקשה                                                                                                           |
| 18 | תצהיר חתום של מתכנן השלד                                                                                                           |
| 19 | תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר                                                                                       |
| 20 | אישור דרכים סופי.                                                                                                                  |
| 21 | אישור מחלקת נכסים בדבר קבלת כתב התחייבות                                                                                           |
| 22 | חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח                                                                               |
| 23 | המחסן והמדרגות המסומנים להריסה, ירסו כתנאי להיתר.                                                                                  |
| 24 | הריסה בפועל של כל מה שסומן להריסה בתכנית קודמת 10112.                                                                              |
| 25 | תכנון פיזי מפורט להרחבת הדרך- אישור דרכים.                                                                                         |

## המלצת האגף משלוח הודעות לפי תקנה 36

היות ולא סימנו קוו הבנין כך שלא ניתן לבחון בוודאות עמידה בגבולותיו, וכן יש לוודות שבוצע משלוח הודעות לשכנים לעניין המעלית ע"פ הוראות 5022, תקנה 36 לגובלים במתקני החניה המוצעים, בנוסף יש לתקן חישובי השטחים והצגתם ע"מ לוודות עמידה בכך.

זכויות בניה מותרות למימוש עפ"י תוכנית 768960 :

אחוזי הבניה המותרים לבניה :

מעל הכניסה הקובעת-

920.06 מ"ר שטח עיקרי - מבוקש 919.87 מ"ר, על פניו עומדים במותר.

יש להציג את השטחים שאושרו בהיתר הבניה האחרון כנדרש, כרגע אין התאמה, לאחר ארגון השטחים כראוי יהיה ניתן לבחון עמידה בזכויות הבניה.

128.88 מ"ר שירות- ההרמוניקה מציגה 125.31 מ"ר שירות, עומדים במותר על פניו.

יש לארגן את חישובי השטחים כנדרש, למשל, חדרי המדרגות מחושבות בשילוב של עיקרי-שירות, נדרש לחשב כשטחי שירות בהתאם לתוכנית חישוב מדרגות.

מתחת לכניסה הקובעת-

372.87 מ"ר עיקרי-ההרמוניקה מציגה 293.01 מ"ר, עומדים במותר.

89.97 מ"ר-ההרמוניקה מציגה 86.59 מ"ר, עומדים במותר.

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתוכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.

בהתאם להוראות התוכנית מתוך שטחים אלו 493.93 מ"ר מיועד לגן ילדים-ההרמוניקה לא מציגה פרוט ספציפי לשטח המוצע לגן ילדים מכלל השטחים המוצעים, נדרש להוסיף הסבר לשטחים בסמיכות לטבלת השטחים.

אחוזי בניה מירביים שאינם כוללים שטחי חניה ומחסנים תת קרקעיים הינם 160%.

פרוט המבוקש לפי קומות :

תוכנית קומה 1- (מפלס -2.77 , 740.32)

במפלס זה קיים שטח בהיתר בניה, יש לדייק את השרטוט בהתאם להיתר הקיים ובמקביל להציע את השינויים-יש לציין מהו יעוד השטח.

בנוסף, מוצע ממ"מ וגן ילדים מס' 1-יש לתקן את עניין חישובי השטחים ולהוסיף מפלסים ופרוט נדרש לבחינת החיבור בין המצב הקיים לתוספת המוצעת.

התוכנית מוצגת באופן דל מאד, נדרש להציג פיתוח שטח מלא, כולל פירים ובלוני גז. להציג את אופן החיבור בין המבנה לטופוגרפיה הקיימת, וכן, לדייק את השרטוט בהתאם להערות המוצגות ע"ג ההרמוניקה.

נדרש להציג ריהוט בסיסי, ולציין ייעודי חללים כנדרש.

בשלב זה תוכנית הקומה לא כוללת סימון קווי בניין והשטחים לא מחושבים כנדרש-לא ניתן לבחון עמידה בהוראות התוכנית, נדרש לתקן.

תוכנית קומת קרקע (מפלס +0.00 , 743.09)

במפלס זה מוצגות תוספות בניה לקונטור קומה שאושרה בבקשה מס' 1981/939.01, בהיתר זה שטח זה אושר לדירה, וכיום הוא מיועד לגן ילדים, נספח הבינוי גם מציג שטח זה כגן ילדים קיים.

יש לדייק את השרטוט ולהציג את כלל השינויים המוצעים ביחס למאושר-למשל, מרפסות מקורות שמוצגות כשטח עיקרי קיים ולא כשטח "מרפסת".

התוספת המוצעת הינה דירה חדשה במפלס גבוה מעט מהבינוי הקיים, ומופרד ע"י מרפסת-יש להוסיף סימון מעקה וגבהי פיתוח שטח להבנת המבוקש.

יש לחשב את המדרגות כ"שירות" בהתאם לנדרש.

בשלב זה תוכנית הקומה לא כוללת סימון קווי בניין והשטחים לא מחושבים כנדרש- לא ניתן לבחון עמידה בהוראות התוכנית, נדרש לתקן.

תוכנית קומה א' (מפלס +3.00 , 746.09)

במפלס זה מוצגות תוספות בניה לקונטור קומה שאושרה בבקשה מס' 1981/939.01, בהיתר זה שטח זה אושר לדירה, יש לדייק את השרטוט ולהציג את כלל השינויים המוצעים ביחס למאוסר.

התוכנית מציגה תוספת סלון ומרפסת גג לדירה הקיימת.

בנוסף, מוצעת דירה חדשה במפלס גבוה מעט מהבינוי הקיים, יש לחשב את המדרגות כ"שירות" בהתאם לנדרש.

עפ"י נספח הבינוי דירה זו קיימת בפועל ומוצגת לאטימה עד לקבלת היתר בניה- בהתאם לנספח הבינוי.

בשלב זה תוכנית הקומה לא כוללת סימון קווי בניין והשטחים לא מחושבים כנדרש- לא ניתן לבחון עמידה בהוראות התוכנית, נדרש לתקן.

תוכנית קומה ב' (מפלס +6.45 , 749.54)

במפלס אלו מבוקשות 2 יח"ד חדשות בהתאם לנספח הבינוי שלא קיימות בפועל.

יש להציג ריהוט בסיסי לחללים המוצעים.

עבור דירה מס' 5 מתוכננות 2 מרפסות זיז מקורות אשר מחושבות כ"עיקרי" כנדרש.

יש לחשב את המדרגות כ"שירות" בהתאם לנדרש.

בשלב זה תוכנית הקומה לא כוללת סימון קווי בניין והשטחים לא מחושבים כנדרש- לא ניתן לבחון עמידה בהוראות התוכנית, נדרש לתקן.

תוכנית גג (מפלס +9.90 , 752.99)

במפלס זה מוצג חדר יציאה לגג, פודסט חדר המדרגות לא מחושב כשירות, יש לחשבו.

יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג ההרמוניקה.

סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התוכנית החלה בחלקה הנדונה

התוכנית כוללת סעיף סטייה ניכרת- 4.2.2 ז', לעניין: קווי הבניין, מס' הקומות המרבי כל סטייה מהם מהווה סטייה ניכרת.

ההרמוניקה מציגה את תוכניות הקומות ללא סימון קווי בניין- לא ניתן לבחון עמידה בהוראה לעניין סטייה ניכרת, נדרש להשלים לצורך בחינת הבקשה.

נספח בינוי

קיים נספח בינוי מנחה, ומחייב לעניין מס' קומות, גובה, קווי בניין וההריסה המוצגת במפת המדידה- יש להציג כנדרש.

קווי בניין

יש להשלים סימון קווי הבניין בכל הקומות, ההרמוניקה לא מציגה כלל סימון קווי הבניין, לא

ניתן לבחון כנדרש את הבקשה ככל הנראה ישנם חלקים מחוץ לקו הבנין הרלוונטי והמהווים סטיה ניכרת.

בנוסף, מוצגת מעלית בתוכנית הפיתוח בסמיכות לגבול מגרש- לא ניתן לאשר את המבוקש ללא התייחסות לחריגה המוצעת, יש להציג שרטוט מלא ומדויק ולוודות באם בוצע הליך תקנה 36 לגובלים בהתאם להוראות 5022, ככל ולא בוצע אזי יש להשלים ולהחזיר לדיון נוסף בוועדה.

גדר/ מבנה/ חריגות בניה להריסה

המחסן והמדרגות המסומנים להריסה בתשריט/ נספח הבינוי מס' 1 בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה בתחום התוכנית ע"י מגיש התוכנית.

ההריסות הנדרשות אף מסומנות בתוכנית הקודמת שמספרה 10112.

הוראות בינוי 4.2.2 א':

-תותר בשטח זה שטח עבור גן ילדים פרטי ותוספת קומה לשם יצירת יח"ד חדשות.

-מודגש בזאת כי נספח מס' 1 הינו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים : גובה, מס' קומות, קווי בניין וההריסה הנדרשת.

-גובה קירות התמך סביב המגרש לא יעלה על 3.00 מ'- יש להציג פריסת גדרות ע"ג ההרמוניקה בהתאם למותר עפ"י הוראות התוכנית.

-גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.20 מ'- יש להוסיף פריסת גדרות ולעמוד בהוראות התוכנית.

יש לציין שחלק מפיתוח השטח לרבות המדרגות המוצגות בסמוך למעלית אינן עומדות בתקנות בניה במרווחים ואינן תואמות ספח בינוי, יש לתקן

חיזוק מבנים- תמ"א 38

עפ"י הצהרת מתכנן השלד סומן שהמבנה נבנה לאחר 1980- יש לדייק את התצהיר שהוגש כיוון שע"ב ציין את ההיתר הקודם הקיים ולא את ההיתר המקורי של המבנה , שהינו המחייב, נדרש לתקן.

הוראות נוספות-

תנאי להוצאת היתר יהיה הכנת תצ"ר.

יש להוסיף חישוב תחשיב לעניין אחוז שטחים לצורך חלחול חדירי מים- נדרש 20%, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש.

השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר.

תיקונים ע"פ ההערות בהרמוניקה המקוונת.

**סדר יום לוועדה מתאריך - 26/04/2026 - ט אייר תשפ"ו**

|             |                     |
|-------------|---------------------|
| סוג דיון    | דיון ברשות רישוי    |
| מספר ועדה   | 2026/52             |
| מספר בקשה   | <u>2025/0292.00</u> |
| מספר סידורי | <u>14</u>           |

**נתונים כלליים**

|                     |                                                                                      |
|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| סוג בקשה            | תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניה חדשה / בניין חדש, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה |
| שימוש עיקרי         | מגורים, מגורים                                                                       |
| מהות בקשה           | תוספת שתי קומות סכ"ה 3 יח"ד                                                          |
| שטח האתר            |                                                                                      |
| שטח לחישוב זכויות   |                                                                                      |
| סוג רישום בעלות     | נוהל מוכתר                                                                           |
| הכשרת עבירה         | כן                                                                                   |
| המבקש               | עטון עמאד                                                                            |
| עורך הבקשה          | הנדסאי אדריכלות חמאדה עבד אלרחמאן                                                    |
| מתכנן השלד          | הנדסאי נמר מחמד                                                                      |
| מספר מתנגדים        | 0                                                                                    |
| מספר שכנים שלא חתמו | 1                                                                                    |

**כתובת האתר**

|                                   |
|-----------------------------------|
| ג'אבר בן חייאן סמטה 2 5, צור באהר |
|-----------------------------------|

| תבע     | סטטוס      | ת.סטטוס    | תא שטח | יעוד | שטח |
|---------|------------|------------|--------|------|-----|
| 1032895 | תחילת תוקף | 11/09/2023 |        |      |     |
| א2302   | תחילת תוקף | 08/10/1999 |        |      |     |

**תאור הבקשה**

מדובר בבקשה בשכונת צור באהר, ברח' ג'אבר בן חייאן סמטה 4. (חלק מהבניה הנה הכשרה)

בקשה לתוספת ליח"ד קיימת בקומת קרקע ומעליה שתי קומות סכ"ה 3 יח"ד.

בעלי העניין בנכס :

בעלויות- הבקשה נפתחה באחריות דסק שרות הלקוחות במסגרת הליך פתיחת הבקשה

מפלס קומת קרקע (714.20) -0.00+

במפלס זה מבוקש תוספת ליחידת דיור אחת קיימת והכשרה של יחידה נוספת.

מפלס קומת א +3.80 (718.00) ומפלס קומה ב (721.20) +7.00

במפלסים אלו מבוקשת יחידת דיור אחת, הכוללת שתי קומות.

מפלס גג

יש להוסיף מידות פנים בקומת הגג ומידות חוץ מלאות, בנוסף, יש להציג בשלימות את מפלס קומת הגג, בה מוצג קולטי שמש ומזגנים. יש לתקן את הערות ע"ג ההרמוניקה.

# מידע קודם

| מתאריך     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 09/04/2026 | <p>הכנת המלצה<br/>תכנונית : לדחות<br/>לצורך השלמת<br/>תנאים לדיון</p> <p>תנאים טרם דיון</p> <p>-חוו"ד איכות הסביבה- הבקשה טרם אושרה ע"י.</p> <p>-חוו"ד מחלקת שפ"ע- הבקשה טרם אושרה ע"י.</p> <p>-חוו"ד הסדרי תנועה - הבקשה טרם אושרה ע"י.</p> <p>-חוו"ד מחלקת דרכים - הבקשה טרם אושרה ע"י.</p> <p>-חוו"ד מחלקת מאור - הבקשה טרם אושרה ע"י.</p> <p>-חוו"ד מחלקת שימור- סומן בתנאים אך חסר אישורם בארכיב האופטי, יש להשלים.</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>פיתוח</p> <p>גובה הגדרות בחזית החלקה לא יעלה על מ'1.20 -יש להציג פריסות גדרות ע"ג ההרמוניקה .</p> <p>גובה קירות התמך לא יעלה על 3 מ' ויבנו בדרוג ככל שיידרש - יש להציג ע"ג ההרמוניקה בהתאם לנדרש.</p> <p>חניה</p> <p>ע"פ סעיף 2.1.4 ב : מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.</p> <p>תנאי להיתר בנייה הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש לאישור אגף תושי"ה- ממתין לאישור ויש להציג ע"ג ההרמוניקה בהתאם לנדרש.</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                   |                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------|
| <p>שטחי בניה במפלסים מעל הכניסה הקובעת (תא שטח 1)</p> <p>שטחים עיקריים :</p> <p>מותר- 523.77 מ"ר</p> <p>מוצע- 388.26 מ"ר- עומדים במותר</p> <p>שטחי שרות :</p> <p>מותר- 60 מ"ר</p> <p>מוצע- 70.73 מ"ר- בחריגה מהמותר, נדרש לצמצם לשטח המותר. כאשר ניתן להשתמש ביתרת שטח עיקרי לצורכי שירות ולרשום זאת ע"ג ההרמוניקה בפירוט מתחת לטבלת השטחים.</p> <p>שלבי ביצוע</p> <p>תנאי להיתר בניה- הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים, עומדים בשלבויות הבניה- ניתן לאשר.</p> <p>תנאי לאכלוס- נטיעת עצים בוגרים בתחום המגרש בתיאום עם אגף שפ"ע- ממתין לחו"ד מחלקת שפ"ע הבקשה טרם אושרה ע"י.</p> <p>יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a.</p> <p>תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.</p> |                   |                         |
| <p>חוות דעת תכנונית</p> <p>מס' תכנית שחלה בחלקה :</p> <p>1032895</p> <p>תחילת תוקף :</p> <p>11/09/2023</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <p>09/04/2026</p> | <p>חוות דעת תכנונית</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>ייעוד הקרקע:</p> <p>מגורים ב'</p> <p>מספר נספח רלוונטי</p> <p>תכניות כפופות : 5166ב, 5022א</p> <p>התכנית מבטלת את תכנית המתאר לירושלים 62.</p> <p>סטייה ניכרת סעיף 4.2.2. ד</p> <p>א. מס' הקומות המצוין בטבלה 5 הינו מרבי וכל הגדלה תחשב כסטייה ניכרת- עומדים במותר.</p> <p>ב. קווי הבניין המפורטים בתשריט התוכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת- עומדים במותר, תואמים לנספח הבינוי- עומדים במותר.</p> <p>נספח בינוי</p> <p>התוכנית החלה בחלקה הנדונה כוללת נספח בינוי מפורט מנחה- הבקשה תואמת את נספח הבינוי.</p> <p>קווי בניין</p> <p>הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש 2024/8186.0 מיום : 4202/01/25 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין הינם בהתאם למפורט בתשריט.</p> <p>מספר קומות</p> <p>מס' קומות לא יעלה על 3 קומות מעל הכניסה הקובעת- עומדים במותר.</p> <p>גבהים</p> <p>הגובה המותר לבניין עפ"י הוראות התוכנית מחייב- הגובה המרבי המותר למבנה מעל הכניסה הקובעת הינו 10.5 מ'. והוא הינו תואם נספח בינוי.</p> <p>מעל גובה זה יותר חלל עליה לגג ומעקה תקני בלבד.</p> <p>מספר יחידות דיור</p> |  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>ניתן לאשר בשטח התוכנית 3 יח"ד- הבקשה מציגה 3 יח"ד כפי המותר- עומדים במותר.</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>פיתוח</p> <p>גובה הגדרות בחזית החלקה לא יעלה על מ'1.20 -יש להציג פריסות גדרות ע"ג ההרמוניקה .</p> <p>גובה קירות התמך לא יעלה על 3 מ' ויבנו בדווג ככל שיידרש - יש להציג ע"ג ההרמוניקה בהתאם לנדרש.</p> <p>חניה</p> <p>ע"פ סעיף 2.1.4 ב : מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.</p> <p>תנאי להיתר בנייה הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש לאישור אגף תוש"ה- ממתין לאישור ויש להציג ע"ג ההרמוניקה בהתאם לנדרש.</p> <p>עיצוב אדריכלי :</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה-</p> <p>יש לציין זאת ע"ג תכניות החזיותות.</p> <p>קולטי שמש על הגג</p> <p>גגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה</p> <p>הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר-יש להציג ע"ג ההרמוניקה בהתאם לנדרש.</p> <p>עתיקות</p> <p>על פי חוק העתיקות, התשל"ח, 1978 אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p> |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>ניהול מי נגר</p> <p>דרישת התוכנית עפ"י סעיף 6.3 - נדרש לתכנן לפחות 25% שטחים להחדרת מי נגר, שהרמוניקה אינה כוללת סכמת חישוב מי נגר יש להוסיפה ע"ג ההרמוניקה.</p> <p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון ..התכנון והבנייה- מתוכנן פח אשפה תכנית הפיתוח.</p> <p>הריסות</p> <p>המבנה והגדרות המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב, מיועדים להריסה ויהרסו כתאי למתן היתר- יש להוסיף ע"ג תכנית פיתוח שטח את אזורי הריסה בצהוב כמו שמופיע בנספח.</p> <p>שלבי ביצוע</p> <p>תנאי להיתר בניה- הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים, עומדים בשלבויות הבניה- ניתן לאשר.</p> <p>תנאי לאכלוס- נטיעת עצים בוגרים בתחום המגרש בתיאום עם אגף שפ"ע- ממתין לחו"וד מחלקת שפ"ע הבקשה טרם אושרה ע"י.</p> <p>שטחי בניה במפלסים מעל הכניסה הקובעת (תא שטח 1)</p> <p>שטחים עיקריים:</p> <p>מותר- 523.77 מ"ר</p> <p>מוצע- 388.26 מ"ר- עומדים במותר</p> <p>שטחי שרות:</p> <p>מותר- 60 מ"ר</p> |  |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>מוצע- 70.73 מ"ר- בחריגה מהמותר, נדרש לצמצם לשטח המותר. כאשר ניתן להשתמש ביתרת שטח עיקרי לצורכי שירות ולרשום זאת ע"ג ההרמוניקה בפירוט מתחת לטבלת השטחים.</p> <p>תכסית-</p> <p>מותר, 45% מוצע <math>259.73/530.7 = 48.9\%</math> יש לצמצם.</p> <p>תנאים טרם דיון</p> <p>-חוו"ד איכות הסביבה- הבקשה טרם אושרה ע"י.</p> <p>-חוו"ד מחלקת שפ"ע- הבקשה טרם אושרה ע"י.</p> <p>-חוו"ד הסדרי תנועה - הבקשה טרם אושרה ע"י.</p> <p>-חוו"ד מחלקת דרכים - הבקשה טרם אושרה ע"י.</p> <p>-חוו"ד מחלקת מאור - הבקשה טרם אושרה ע"י.</p> <p>-חוו"ד מחלקת שימור- סומן בתנאים אך חסר אישורם בארכיב האופטי, יש להשלים.</p> <p>התנגדויות</p> <p>לא הוגשו התנגדויות לבקשה זו</p> |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

### תנאים – באם תאושר הבקשה

| בוצע | תנאים לקבלת היתר                                                                                |    |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
|      | רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין                                               | 1  |
|      | אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה                                                                  | 2  |
|      | אישור פיקוד העורף הג"א                                                                          | 3  |
|      | 3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות                               | 4  |
|      | תשלום אגרת בניה                                                                                 | 5  |
|      | הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים                | 6  |
|      | חוות דעת/תשלום חברת הגיחון                                                                      | 7  |
|      | אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה                                                                 | 8  |
|      | אישור שירותי הכבאות                                                                             | 9  |
|      | מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413 | 10 |
|      | אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת                                                   | 11 |
|      | חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח                                            | 12 |
|      | אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו                                                   | 13 |
|      | תצהיר חתום של עורך הבקשה                                                                        | 14 |
|      | תצהיר חתום של מתכנן השלד                                                                        | 15 |
|      | תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר                                                    | 16 |
|      | תנאי לאכלוס, נטיעת עצים בוגרים בתחום המגרש בתאום עם אגף שפ"ע                                    | 17 |
|      | רישום תצ"ר                                                                                      | 18 |
|      | אישור פיקוח על הריסת הבנין והגדרות המסומנים בצהוב בתשריט.                                       | 19 |

### המלצת האגף

#### לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

תנאים טרם דיון

-חוו"ד איכות הסביבה- הבקשה טרם אושרה ע"י.

-חוו"ד מחלקת שפ"ע- הבקשה טרם אושרה ע"י.

-חוו"ד הסדרי תנועה - הבקשה טרם אושרה ע"י.

-חוו"ד מחלקת דרכים - הבקשה טרם אושרה ע"י.

-חוו"ד מחלקת מאור - הבקשה טרם אושרה ע"י.

-חוו"ד מחלקת שימור- סומן בתנאים אך חסר אישורם בארכיב האופטי, יש להשלים.

הוראות בינוי

פיתוח

גובה הגדרות בחזית החלקה לא יעלה על מ'1.20 -יש להציג פריסות גדרות ע"ג ההרמוניקה .

גובה קירות התמך לא יעלה על 3 מ' ויבנו בדרוג ככל שיידרש - יש להציג ע"ג ההרמוניקה בהתאם לנדרש.

#### חניה

ע"פ סעיף 2.1.4 ב: מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.

תנאי להיתר בנייה הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש לאישור אגף תוש"ה- ממתין לאישור ויש להציג ע"ג ההרמוניקה בהתאם לנדרש.

שטחי בניה במפלסים מעל הכניסה הקובעת (תא שטח 1)

שטחים עיקריים :

מותר- 523.77 מ"ר

מוצע- 388.26 מ"ר- עומדים במותר

שטחי שרות :

מותר- 60 מ"ר

מוצע- 70.73 מ"ר- בחריגה מהמותר, נדרש לצמצם לשטח המותר. כאשר ניתן להשתמש ביתרת שטח עיקרי לצורכי שירות ולרשום זאת ע"ג ההרמוניקה בפירוט מתחת לטבלת השטחים.

#### שלבי ביצוע

תנאי להיתר בניה- הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים, עומדים בשלביות הבניה- ניתן לאשר.

תנאי לאכלוס- נטיעת עצים בוגרים בתחום המגרש בתיאום עם אגף שפ"ע- ממתין לחו"וד מחלקת שפ"ע הבקשה טרם אושרה ע"י.

יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a.

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



**סדר יום לוועדה מתאריך - 26/04/2026 - ט אייר תשפ"ו**

|             |                     |
|-------------|---------------------|
| סוג דיון    | דיון ברשות רישוי    |
| מספר ועדה   | 2026/52             |
| מספר בקשה   | <u>2025/0262.00</u> |
| מספר סידורי | <u>15</u>           |

**נתונים כלליים**

|                     |                                                                                    |
|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| סוג בקשה            | עבודות הריסה, בניה חדשה / בניין חדש                                                |
| שימוש עיקרי         | מגורים, מגורים                                                                     |
| מהות בקשה           | הריסת בניין קיים, והקמת בניין חדש בן 4 קומות מעל קומת חניה תת-קרקעית, סה"כ 3 יח"ד. |
| שטח האתר            |                                                                                    |
| שטח לחישוב זכויות   |                                                                                    |
| סוג רישום בעלות     | נוהל מוכתר                                                                         |
| הכשרת עבירה         | כן                                                                                 |
| המבקש               | וגיה רבאיעה                                                                        |
| עורך הבקשה          | אדריכל חמאד מוסא                                                                   |
| מתכנן השלד          | נמר מחמד                                                                           |
| מספר מתנגדים        | 0                                                                                  |
| מספר שכנים שלא חתמו | 1                                                                                  |

**כתובת האתר**

|                              |
|------------------------------|
| אבו ד'ר אלע'פארי 6, צור באהר |
|------------------------------|

| תבע    | סטטוס      | ת.סטטוס    | תא שטח | יעוד | שטח |
|--------|------------|------------|--------|------|-----|
| 882753 | תחילת תוקף | 08/11/2021 |        |      |     |
| 882753 | תחילת תוקף | 08/11/2021 |        |      |     |

**תאור הבקשה**

מדובר בבקשה בשכונת צור באהר, ברח' אבו ד'ר אלע'פארי 6.

בקשה להריסת בניין קיים והקמת בניין חדש הכולל 3 יח"ד- בארבעה קומות, מעל קומת חניה תת קרקעית .

בעלי העניין בנכס :

בעלויות- הבקשה נפתחה באחריות דסק שרות הלקוחות במסגרת הליך פתיחת הבקשה.

מפלס קומת מרתף (708.50) -2.50

במפלס זה מבוקשות 3 מקומות חניה עבור המגורים.

ביצוע מקומות חניה לפי דרישות צוות בקרת תנועה, הבקשה טרם אושרה ע"י.

חלל מפלס החניה מוצע 2.50 מ'.

מפלס קומת קרקע (711.0) +0.00 - ו מפלס קומה א' (714.0) +3.0

במפלסים אלו מבוקשות יחידת דיור אחת בכל קומה.

מפלס קומה ב' (717.0) +6.0 ומפלס קומה ג' (720.0) +9.0

במפלסים אלו מבוקשת יחידת דיור אחת, הכוללת שתי קומות.

מפלס יציאה לגג

#### מידע קודם

| מתאריך     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 19/03/2026 | <p>הכנת המלצה<br/>תכנונית : לדחות<br/>במתכונת המוצעת</p> <p>היות וישנה סטיה ניכרת בקווי בניין.<br/>השלמת תנאים לדיון ותיקונים ע"פ המפורט להלן :</p> <p>טרם הושלמו התנאים של :</p> <p>-חוו"ד אגף תברואה - הבקשה טרם אושרה ע"י.<br/>-חוו"ד הסדרי תנועה - הבקשה טרם אושרה ע"י.<br/>-חוו"ד מחלקת מאור - הבקשה טרם אושרה ע"י.<br/>-חוו"ד מחלקת שימור-הבקשה טרם אושרה ע"י.</p> <p>סטייה ניכרת סעיף 4.2.2. ד</p> <p>א. מס' הקומות המצוין בטבלה 5 הינו מרבי וכל הגדלה תחשב כסטייה ניכרת- עומדים במותר.</p> <p>ב. קווי הבניין המפורטים בתשריט התוכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת- קיימת חריגה בקומת המרתף, יש לצמצם.</p> <p>ג. המבנה והגדרות בתחום הדרך יהרסו כתאי למתן היתר או לחילופין כתנאי לתחילת ביצוע הדרך המאושרת בפועל על ידי עיריית ירושלים, הראשון מבין שניהם.</p> <p>קווי בניין</p> <p>הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש 2025/0262.0 מיום : 31/10/2021 ע"י המח' למידע תכנוני.</p> <p>קווי הבניין הינם בהתאם למפורט בתשריט- קיימת חריגה בקומת החניה בחזיתות דרומית/ מערבית/ צפונית המהווה</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>סטיה ניכרת ע"פ הוראות התכנית, יש לתכנן את החניות בתוך קווי הבניין בתיאום מול המחלקה להסדרי תנועה.</p> <p>חניה</p> <p>ע"פ סעיף 4.2.2 ב: קומת החניה התת קרקעית במבנה החדש בתא שטח 2 תיבנה במרחק מזערי של 50 ס"מ מקיר המבנה ההיסטורי, ניתן יהיה לצמצם את המרחק האמור בכפוף לחו"ד ופיקוח של מהנדס שימור, ובאישור מחלקת שימור.</p> <p>יש להציג ע"ג ההרמוניקה בהתאם לנדרש, כעת נראה שלא עומדים בדרישה.</p> <p>הריסות</p> <p>המבנה והגדרות המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בתחום הדרך בצהוב, מיועדים להריסה ויהרסו כתאי למתן היתר, או לחילופין כתנאי לתחילת ביצוע הדרך המאושרת בפועל על ידי עיריית ירושלים, הראשון מבין שניהם.</p> <p>מרפסות</p> <p>מותר 30 מ"ר מרפסות מקורות,</p> <p>מוצע 18.84 מ"ר מקורות כאשר מהווה יותר משטח המרפסות ע"פ נספח לכן עומד בשלביות.</p> <p>צמד מרפסות- מתקיים.</p> <p>בקומה ג' מבקשים מרפסת זיז בהמשך למרפסת גג, דבר הנוגד מדיניות האגף, יש לתקן.</p> <p>יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג ההרמוניקה.</p> <p>תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים .</p> <p>יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.</p> |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |            |                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 19/03/2026 | חוות דעת תכנונית |
| <p>חוות דעת תכנונית</p> <p>מס' תכנית שחלה בחלקה :</p> <p>882753</p> <p>תחילת תוקף :</p> <p>08/11/2021</p> <p>ייעוד הקרקע :</p> <p>מגורים ב'</p> <p>תכניות כפופות : 5022א, 5166ב</p> <p>התכנית מבטלת את תכנית המתאר לירושלים 62.</p> <p>סטייה ניכרת סעיף 4.2.2. ד</p> <p>א. מס' הקומות המצוין בטבלה 5 הינו מרבי וכל הגדלה תחשב כסטייה ניכרת- עומדים במותר.</p> <p>ב. קווי הבניין המפורטים בתשריט התוכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת- קיימת חריגה בקומת המרתף, יש לצמצם.</p> <p>ג. המבנה והגדרות בתחום הדרך יהרסו כתאי למתן היתר או לחילופין כתנאי לתחילת ביצוע הדרך המאושרת בפועל על ידי עיריית ירושלים, הראשון מבין שניהם.</p> <p>נספח בינוי</p> <p>התוכנית החלה בחלקה הנדונה כוללת נספח בינוי מפורט מנחה, הבקשה אינה תואמת לנספח הבינוי אך היות והנו מנחה, איו צורך בהקלה.</p> <p>קווי בניין</p> <p>הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש 2023/6550.0 מיום : 13/08/2023 ע"י המח' למידע תכנוני.</p> <p>קווי הבניין הינם בהתאם למפורט בתשריט- קיימת חריגה בקומת החניה בחזיתות דרומית/ מערבית/ צפונית המהווה סטייה ניכרת ע"פ הוראות התכנית, יש לתכנן את החניות בתוך קווי הבניין בתיאום מול המחלקה להסדרי תנועה.</p> |            |                  |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>מספר קומות</p> <p>מס' קומות לא יעלה על 4 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומת אחת מתחת לכניסה הקובעת- עומדים במותר וניתן לאשר.</p> <p>גבהים</p> <p>הגובה המותר לבניין עפ"י הוראות התוכנית מחייב- הגובה המרבי המותר הינו 12.48 מ', מפלס ה- 0.00 הינו 711.0, מעל גובה זה יותר חלל עליה לגג ומעקה תקני בלבד- עומדים במותר.</p> <p>מספר יחידות דיור</p> <p>ניתן לאשר בשטח התוכנית 3 יח"ד- הבקשה מציגה 3 יח"ד כפי המותר, עומדים במותר.</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>פיתוח :</p> <p>גובה הגדרות בחזית החלקה לא יעלה על 1.20 מ' -יש להציג פריסות גדרות ע"ג ההרמוניקה.</p> <p>גובה קירות התמך לא יעלה על 3 מ' ויבנו בדרוג ככל שיידרש- יש להציג ע"ג ההרמוניקה בהתאם לנדרש.</p> <p>חניה</p> <p>ע"פ סעיף 4.2.2 ב: קומת החניה התת קרקעית במבנה החדש בתא שטח 2 תיבנה במרחק מזערי של 50 ס"מ מקיר המבנה ההיסטורי, ניתן יהיה לצמצם את המרחק האמור בכפוף לחו"ד ופיקוח של מהנדס שימור, ובאישור מחלקת שימור.</p> <p>-יש להציג ע"ג ההרמוניקה בהתאם לנדרש, כעת נראה שלא עומדים בדרישה.</p> <p>הריסות</p> <p>המבנה והגדרות המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בתחום הדרך בצהוב, מיועדים להריסה ויהרסו כתאי למתן היתר, או לחילופין כתנאי לתחילת ביצוע הדרך המאושרת בפועל על ידי עיריית ירושלים, הראשון מבין שניהם.</p> |  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>שלבי ביצוע</p> <p>תנאי להיתר בניה-</p> <p>הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים, עומדים בשלביות הבניה, עומדים במותר.</p> <p>תנאי לאכלוס – נטיעת עצים בוגרים בתחום המגרש בתאום עם אגף שפ"ע.</p> <p>תנאי לאכלוס יש לשקם מדרכות כביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה ע"ח היזם לשביעות רצונו</p> <p>של האגף .</p> <p>תנאי לאכלוס- שימור המבנה ההיסטורי על פי התיאום עם מחלקת שימור.</p> <p>שטחי בניה במפלסים מעל הכניסה הקובעת (תא שטח 2)</p> <p>שטחים עיקריים</p> <p>מותר 245 מ"ר-</p> <p>מבוקש 244.88 מ"ר, עומדים במותר.</p> <p>שטחי שרות :</p> <p>מותר 103 מ"ר</p> <p>מבוקש 101.35 מ"ר</p> <p>שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרבים בתוכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתוכניות ובהיתרים), לרבות שטחי החניה ושטחי ממ"ד בהתאם לדרישת התקן.</p> <p>שטחי בניה במפלסים מתחת לכניסה הקובעת</p> <p>מותר 154 מ"ר</p> <p>מוצע 132.47 מ"ר, עומדים במותר.</p> <p>מרפסות</p> <p>מותר 30 מ"ר מרפסות מקורות,</p> |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>מוצע 18.84 מ"ר מקורות כאשר מהווה יותר משטח המרפסות ע"פ נספח לכן עומד בשלביות.</p> <p>צמד מרפסות- מתקיים.</p> <p>בקומה ג' מבקשים מרפסת זיז בהמשך למרפסת גג, דבר הנוגד מדיניות האגף, יש לתקן.</p> <p>גג</p> <p>יש להוסיף מידות פנים בקומת הגג ומידות חוץ מלאות, בנוסף יש להציג בשלימות את מפלס קומת הגג העליונה, בה מוצג קולטי שמש ומזגנים.</p> <p>תכסית –</p> <p>מותר 45%, מוצע <math>132.47/289 = 45.80\%</math> יש לצמצם.</p> <p>התייחסות לבקשה המוצגת ע"ג ההרמוניקה ותיקונים נדרשים.</p> <p>תנאים טרם דיון</p> <p>-חוו"ד איכות הסביבה- הבקשה אושרה בתאריך 25/02/2026.</p> <p>-חוו"ד מחלקת שפ"ע - הבקשה אושרה בתאריך 24/12/2025, אין נגיעה בעצים, הוגשה התחייבות לשימור העצים.</p> <p>-חוו"ד אגף תברואה - הבקשה טרם אושרה ע"י.</p> <p>-חוו"ד הסדרי תנועה - הבקשה טרם אושרה ע"י.</p> <p>-חוו"ד מחלקת דרכים - הבקשה אושרה בתאריך 17/02/2026.</p> <p>-חוו"ד מחלקת מאור - הבקשה טרם אושרה ע"י.</p> <p>-חוו"ד מחלקת שימור-הבקשה טרם אושרה ע"י.</p> <p>התנגדויות</p> <p>לא הוגשו התנגדויות לבקשה זו</p> |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                               |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>חוות דעת אדריכלית</p> <p>הבקשה איננה תואמת נספח בינוי אך התכנון מקובל ומנצל את אפשרויות הבניה בכפוף לתיקונים הנדרשים ע"פ הפירוט בחו"ד.</p> |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

**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  |
|      | חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח                                            | 9  |
|      | חוות דעת/תשלום חברת הגיחון                                                                      | 10 |
|      | אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה                                                                 | 11 |
|      | אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו                                                   | 12 |
|      | תצהיר חתום של עורך הבקשה                                                                        | 13 |
|      | תצהיר חתום של מתכנן השלד                                                                        | 14 |
|      | תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר                                                    | 15 |
|      | אישור התצ"ר ע"י המחלקה למידע ומדידות                                                            | 16 |
|      | תנאי לאכלוס, אישור מחלקת שימור.                                                                 | 17 |
|      | אישור מחלקת נכסים בדבר קבלת כתב התחייבות                                                        | 18 |
|      | אישור פיקוח על הריסת הבנין והגדרות המסומנים בצהוב בתשריט.                                       | 19 |
|      | תנאי לאכלוס, נטיעת עצים בוגרים בתחום המגרש בתאום עם אגף שפ"ע                                    | 20 |
|      | תנאי לאכלוס, שיקום מדרכות כביש וכל התשתיות אשר יפגעו כתוצאה מעבודות הבניה ע"ח היזם              | 21 |

**המלצת האגף**  
לדחות במתכונת המוצעת

היות וישנה סטיה ניכרת בקווי בניין.

השלמת תנאים לדיון ותיקונים ע"פ המפורט להלן :

טרם הושלמו התנאים של :

-חוו"ד אגף תברואה - הבקשה טרם אושרה ע"י.

-חוו"ד הסדרי תנועה - הבקשה טרם אושרה ע"י.

-חוו"ד מחלקת מאור - הבקשה טרם אושרה ע"י.

-חוו"ד מחלקת שימור-הבקשה טרם אושרה ע"י.

#### סטייה ניכרת סעיף 4.2.2 ד

א. מס' הקומות המצוין בטבלה 5 הינו מרבי וכל הגדלה תחשב כסטייה ניכרת- עומדים במותר.

ב. קווי הבניין המפורטים בתשריט התוכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת- קיימת חריגה בקומת המרתף, יש לצמצם.

ג. המבנה והגדרות בתחום הדרך יהרסו כתאי למתן היתר או לחילופין כתנאי לתחילת ביצוע הדרך המאושרת בפועל על ידי עיריית ירושלים, הראשון מבין שניהם.

קווי בניין

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש 2025/0262.0 מיום : 31/10/2021 ע"י המח' למידע תכנוני.

קווי הבניין הינם בהתאם למפורט בתשריט- קיימת חריגה בקומת החניה בחזיתות דרומית/ מערבית/ צפונית המהווה סטיה ניכרת ע"פ הוראות התכנית, יש לתכנן את החניות בתוך קו הבניין בתיאום מול המחלקה להסדרי תנועה.

חניה

ע"פ סעיף 4.2.2 ב : קומת החניה התת קרקעית במבנה החדש בתא שטח 2 תיבנה במרחק מזערי של 50 ס"מ מקיר המבנה ההיסטורי, ניתן יהיה לצמצם את המרחק האמור בכפוף לחוו"ד ופיקוח של מהנדס שימור, ובאישור מחלקת שימור.

יש להציג ע"ג ההרמוניקה בהתאם לנדרש, כעת נראה שלא עומדים בדרישה.

הריסות

המבנה והגדרות המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בתחום הדרך בצהוב, מיועדים להריסה ויהרסו כתאי למתן היתר, או לחילופין כתנאי לתחילת ביצוע הדרך המאושרת בפועל על ידי עיריית ירושלים, הראשון מבין שניהם.

#### מרפסות

מותר 30 מ"ר מרפסות מקורות,

מוצע 18.84 מ"ר מקורות כאשר מהווה יותר משטח המרפסות ע"פ נספח לכן עומד בשלביות.

צמד מרפסות- מתקיים.

בקומה ג' מבקשים מרפסת זיז בהמשך למרפסת גג, דבר הנוגד מדיניות האגף, יש לתקן.

יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג ההרמוניקה.

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

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

**סדר יום לועדה מתאריך - 26/04/2026 - ט אייר תשפ"ו**

|             |                     |
|-------------|---------------------|
| סוג דיון    | דיון ברשות רישוי    |
| מספר ועדה   | 2026/52             |
| מספר בקשה   | <u>2020/0602.01</u> |
| מספר סידורי | <u>16</u>           |

**נתונים כלליים**

|                     |                                                 |
|---------------------|-------------------------------------------------|
| סוג בקשה            | בניה חדשה / בניין חדש                           |
| שימוש עיקרי         | מגורים + מסחר, מגורים, מסחר                     |
| מהות בקשה           | בניין חדש בן 4 קומות מעל קומות חניה סה"כ 9 יח"ד |
| שטח האתר            |                                                 |
| שטח לחישוב זכויות   |                                                 |
| סוג רישום בעלות     | נוהל מוכתר                                      |
| הכשרת עבירה         | לא                                              |
| המבקש               | חסין דאוד                                       |
| עורך הבקשה          | אדריכל אבו גנאם מוחמד                           |
| מתכנן השלד          | הנדי שריף                                       |
| מספר מתנגדים        | 0                                               |
| מספר שכנים שלא חתמו | 1                                               |

**כתובת האתר**

|                         |
|-------------------------|
| אום ליסון 1 , אום ליסון |
|-------------------------|

| תבע   | סטטוס      | ת.סטטוס    | תא שטח | יעוד | שטח |
|-------|------------|------------|--------|------|-----|
| 82651 | תחילת תוקף | 16/01/2016 |        |      |     |
| 82651 | תחילת תוקף | 16/01/2016 |        |      |     |

**תאור הבקשה**

מדובר בבקשה בשכונת אום ליסון, ירושלים .

בקשה להקמת בניין מגורים הכולל 9 יח"ד - בארבעה קומות, מעל קומת חניה תת קרקעית, קומת מסחר וגן ילדים.

בעלויות

הבדיקה בוצעה באחריות דסק שרות הלקוחות במסגרת הליך פתיחת הבקשה.

**מידע קודם**

|            |                                              |
|------------|----------------------------------------------|
| מתאריך     |                                              |
| 09/04/2026 | הכנת המלצה<br>תכנונית : לדחות<br>לצורך השלמת |

| תנאים לדיון                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>תיקונים ע"ג ההרמוניקה והשלמת תנאים לדיון.</p> <p>להלן תנאים טרם דיון</p> <p>- איכות הסביבה- הבקשה טרם אושרה ע"י.</p> <p>-אגף תברואה- הבקשה טרם אושרה ע"י.</p> <p>-מחלקת הדרכים- הבקשה טרם אושרה ע"י.</p> <p>-חוו"ד מחלקת מאור- הבקשה טרם אושרה ע"י.</p> <p>- מבני ציבור- טרם אושר, יש להשלים כתנאי לדיון נוסף.</p> <p>הריסות</p> <p>ע"פ סעיף 4.1.2 הגדר המסומנת בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב מיועדת להריסה, ותהרס כתנאי להוצאת היתר בניה. יש להציג אזורי הריסה ע"ג ההרמוניקה ע"פ התשריט ונספח הבינוי.</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>פיתוח</p> <p>-בקומת הקרקע של הבניין יופרש שטח של 125 מ"ר וכן חצר בגודל 150 מ"ר לשימוש גן ילדים. - מוצע 121.48 מ"ר בקומת הקרקע המיועד לאזור הציבורי, יש להציג בתכנית את ייעוד האזור, וכן יש לתחום את החצר הרלוונטית לחשב את שטחה ולרשום על גביה שהנה מיועדת לשימוש גן הילדים, כמו כן יש לקבל אישור האגף למבני ציבור כתנאי לדיון נוסף.</p> <p>-שטח זה יותר בו שימוש גן ילדים, ולהפקעה יחולו עליו הוראות סעיף 6.2 להלן:</p> <p>- הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>- לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם לחוק.</p> <p>חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש וע"פ התקן בעת מתן היתר הבנייה,</p> |  |  |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                   |                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------|
| <p>תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת .</p> <p>מיקום החניות כמצויין בנספח 1 הינו מנחה בלבד וייקבע לעת הוצאת היתר בניה, חניות הגן תהיינה בחניון התת קרקעי.</p> <p>מוצע תכנית חניה תת קרקעית אך אינה תואמת לאישור הסדרי התנועה, יש לתקן את החניות לפי האישור ולשייך אותן לפי טבלת מאזן חניה.</p> <p>ניהול מי נגר</p> <p>יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר. -עורך הבקשה לא הציג חישוב זה כנדרש ע"ג ההרמוניקה יש להציג.</p> <p>יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a.</p> <p>תקופה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/ השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש/ לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים תוך תקופת זמן זה, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק מחדש.</p> |                   |                         |
| <p>חוות דעת תכנונית</p> <p>מס' תכנית שחלה בחלקה :</p> <p>82651</p> <p>תחילת תוקף :</p> <p>16/01/2016</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <p>09/04/2026</p> | <p>חוות דעת תכנונית</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>ייעוד הקרקע:</p> <p>מגורים ומבנים ומוסדות ציבור.</p> <p>תכניות כפופות : 5166ב, 5022א, 12928</p> <p>התכנית מבטלת את תכנית המתאר לירושלים 62.</p> <p>סטייה ניכרת</p> <p>1. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה. - מותר ע"פ הנספח 12.48 מ' ומוצע 12.0 מ' לכן עומדים בסעיף.</p> <p>2. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה. - מותר 9 יח"ד ומוצע 9 יח"ד לכן עומדים בסעיף.</p> <p>3. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטייה ניכרת. - עומדים בסעיף.</p> <p>4. מס' הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה - מותר 4 קומות וקומת חניה תת קרקעי- תואם לנספח בינוי, עומדים במותר.</p> <p>5. סטייה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התוכנית להריסה תהא סטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה- לא ציין אזור הריסה ע"ג ההרמוניקה יש להציג זאת ע"פ נספח הבינוי.</p> <p>נספח בינוי</p> <p>התוכנית החלה בחלקה הנדונה כוללת נספח בינוי מפורט מחייב חלקית. - מחייב לעניין גובה המבנה, קומות ומספר יח"ד שאר הנושאים הינם מנחים. – עומד בגובה המבנה ומספר היח"ד , אך הנספח תואם חלקית וישנם שינויים קטנים.</p> <p>קווי בניין</p> <p>הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש 2024/6422.00 מיום :</p> |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>4202/08/21 ע"י המח' למידע תכנוני.</p> <p>-קווי הבניין הינם ע"פ המסומן מן בתשריט התכנית. - עומדים בסעיף</p> <p>-קו הבניין התת קרקעי הינו עבור שטחי החניה הממוקמים מתחת לקרקע. - עומד בסעיף, אך יש לסמן ע"ג ההרמוניקה את קו בנין התחת קרקעי בצבע כחול כמו שצוין בתיק המידע.</p> <p>גבהים</p> <p>הגובה המרבי לבניין ע"פ טבלה 5 – גובה המבנה מעל קומת הכניסה הקובעת הוא 12.48 מ' מעל גובה זה יותר חדר מכוונות/ יציאה לגג עד לגובה 15.60 מ'.</p> <p>מוצע גובה רצפת הגג 12.0 מ', וגובה המבנה הכולל יציאה לגג הינו 15.0 מ', לכן עומדים בסעיף.</p> <p>הריסות</p> <p>ע"פ סעיף 4.1.2 הגדר המסומנת בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב מיועדת להריסה, ותהרס כתנאי להוצאת היתר בניה. - יש להציג אזורי הריסה ע"ג ההרמוניקה ע"פ התשריט ונספח הבינוי.</p> <p>זיקת הנאה</p> <p>-השטח המסומן בתשריט כשביל עם זיקת הנאה למעבר רכב הינו ללא מגבלה כל שהיא.</p> <p>-שטח זה יפותח כדרך, בהתאם להנחיות העירייה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>פיתוח</p> <p>-בקומת הקרקע של הבניין יופרש שטח של 125 מ"ר וכן חצר בגודל 150 מ"ר לשימוש גן ילדים. - מוצע 121.48 מ"ר בקומת הקרקע המיועד לאזור הציבורי, יש להציג בתכנית את ייעוד האזור, וכן יש לתחום את החצר הרלוונטית לחשב את שטחה ולרשום על גביה שהנה מיועדת לשימוש גן הילדים, כמו כן יש לקבל אישור האגף למבני ציבור כתנאי לדיון נוסף.</p> <p>-שטח זה יותר בו שימוש גן ילדים, ולהפקעה יחולו עליו הוראות סעיף 6.2 להלן:</p> |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>- הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>- לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם לחוק.</p> <p>חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש וע"פ התקן בעת מתן היתר הבנייה, תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת .</p> <p>מיקום החניות כמצויין בנספח 1 הינו מנחה בלבד וייקבע לעת הוצאת היתר בניה, חניות הגן תהיינה בחניון התת קרקעי.</p> <p>מוצע תכנית חניה תת קרקעית אך אינה תואמת לאישור הסדרי התנועה, יש לתקן את החניות לפי האישור ולשייך אותן לפי טבלת מאזן חניה.</p> <p>עיצוב אדריכלי</p> <p>-הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה . - הפתרון התכנוני, טעון אישור מהנדס העיר או מי מטעמו. -יש לציין ע"ג חזיתות המבנה סוג אבן.</p> <p>קולטי שמש על הגג</p> <p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר. - תיקונים טכניים מופיעים ע"ג ההרמוניקה.</p> <p>עתיקות</p> <p>על פי חוק העתיקות, התשל"ח 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p> <p>חומרי חפירה ומילוי</p> <p>תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p> |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>מסחר</p> <p>- החזית של הבניין המסומנת בקו סגול היא חזית מסחרית וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית. – יש לציין זאת ע"ג ההרמוניקה.</p> <p>- לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, השת"מ-1980.</p> <p>ניהול מי נגר</p> <p>יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר. -עורך הבקשה לא הציג חישוב זה כנדרש ע"ג ההרמוניקה יש להציג.</p> <p>תכסית</p> <p>מותר 43% מוצע <math>375.93/958 = 39\%</math> עומדים במותר.</p> <p>שטחי בניה (תא שטח 1)</p> <p>שטחים עיקריים במפלסים מעל הכניסה הקובעת:</p> <p>סה"כ מותר 1474.48 מ"ר.</p> <p>מגורים מותר 1099.41 מ"ר, מסחר מותר 248.08 מ"ר, שטח לכיתת גן הילדים 126.99 מ"ר.</p> <p>סה"כ שטח עיקרי מוצע 1359.37 מ"ר. - עומדים במותר.</p> <p>מגורים מוצע 1024.24 מ"ר (חישוב זה כולל שטח עיקרי לממ"ד) - עומדים במותר.</p> <p>מסחר מוצע 213.65 מ"ר - עומדים במותר.</p> <p>גן ילדים מוצע 121.48 מ"ר - עומדים במותר.</p> <p>שטחי שרות במפלסים מעל הכניסה הקובעת:</p> <p>סה"כ מותר 150 מ"ר.</p> <p>מוצע 140.92 מ"ר - עומדים במותר.</p> |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>שטחי שרות במפלסים מתחת לכניסה הקובעת :</p> <p>סה"כ מותר 811.89 מ"ר.</p> <p>מוצע 805.41 מ"ר- עומדים במותר.</p> <p>מרפסות</p> <p>לא צוין בתכנית הגבלת שטח מרפסות, מוצע מרפסות זיו לא מקורות מוצע 60.60 מ"ר.</p> <p>שלבי ביצוע</p> <p>הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה –תיאום השטח הציבורי עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>תנאי למתן טופס אכלוס- השלמת ביצוע בשטח הציבורי לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>תנאים טרם דיון</p> <p>- איכות הסביבה- הבקשה טרם אושרה ע"י.</p> <p>- אגף שפ"ע- התקבל אישור בתאריך 23/07/2025 ע"י כהנה ענבל סבי.</p> <p>- אגף תברואה- הבקשה טרם אושרה ע"י.</p> <p>- הסדרי תנועה- התקבל אישור התאריך 14/12/2025 ע"י בתאל זבריקו.</p> <p>- מחלקת הדרכים- הבקשה טרם אושרה ע"י.</p> <p>- מחלקת מאור- הבקשה טרם אושרה ע"י.</p> <p>- מבני ציבור- טרם אושר, יש להשלים כתנאי לדיון נוסף.</p> |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|  |  |  |
|--|--|--|
|  |  |  |
|--|--|--|

**תנאים – באם תאושר הבקשה**

| בוצע | תנאים לקבלת היתר                                                                                 |    |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
|      | רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין                                                | 1  |
|      | אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה                                                                   | 2  |
|      | מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413  | 3  |
|      | אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת                                                    | 4  |
|      | חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח                                             | 5  |
|      | 3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות                                 | 6  |
|      | תשלום אגרת בניה                                                                                  | 7  |
|      | הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים                 | 8  |
|      | חוות דעת/תשלום חברת הגיחון                                                                       | 9  |
|      | אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה                                                                  | 10 |
|      | אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו                                                    | 11 |
|      | אישור משרד הבריאות                                                                               | 12 |
|      | קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה כאמור בתקנה 52 | 13 |
|      | תצהיר חתום של עורך הבקשה                                                                         | 14 |
|      | תצהיר חתום של מתכנן השלד                                                                         | 15 |
|      | תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר                                                     | 16 |
|      | הגשת תכנית חניה מפורטת בתול המגרש ע"פ התקן התקף וע"פ מידות תקינות                                | 17 |
|      | הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך החדשה (הזיקת הנאה למעבר ברכב) בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושיה  | 18 |
|      | רישום תצ"ר                                                                                       | 19 |
|      | תיאום השטח הציבורי עם מהנדס העיר או מי מטעמו                                                     | 20 |
|      | הגשת תכנון מפורט של הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן והסדרי התנועה בהן.                       | 21 |
|      | הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח המעבר הציבורי עם זכות מעבר לרכב.                                 | 22 |
|      | הריסת הגדר המסומנת בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב.                                                   | 23 |
|      | אישור מחלקת נכסים בדבר קבלת כתב התחייבות                                                         | 24 |

|    |                                              |
|----|----------------------------------------------|
| 25 | אישור המחלקה לבטיחות בדרכים על דרישה לכתובת. |
| 26 | רישום הערת אזהרה כולל לעניין מעבר ציבורי.    |

### המלצת האגף לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

תיקונים ע"ג ההרמוניקה והשלמת תנאים לדיון.

להלן תנאים טרם דיון

- איכות הסביבה- הבקשה טרם אושרה ע"י.
- אגף תברואה- הבקשה טרם אושרה ע"י.
- מחלקת הדרכים- הבקשה טרם אושרה ע"י.
- חוו"ד מחלקת מאור- הבקשה טרם אושרה ע"י.
- מבני ציבור- טרם אושר, יש להשלים כתנאי לדיון נוסף.

### הריסות

ע"פ סעיף 4.1.2ה הגדר המסומנת בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב מיועדת להריסה, ותהרס כתנאי להוצאת היתר בניה. - יש להציג אזורי הריסה ע"ג ההרמוניקה ע"פ התשריט ונספח הבינוי.

### הוראות בינוי

#### פיתוח

-בקומת הקרקע של הבניין יופרש שטח של 125 מ"ר וכן חצר בגודל 150 מ"ר לשימוש גן ילדים. - מוצע 121.48 מ"ר בקומת הקרקע המיועד לאזור הציבורי, יש להציג בתכנית את ייעוד האזור, וכן יש לתחום את החצר הרלוונטית לחשב את שטחה ולרשום על גביה שהנה מיועדת לשימוש גן הילדים, כמו כן יש לקבל אישור האגף למבני ציבור כתנאי לדיון נוסף.

-שטח זה יותר בו שימוש גן ילדים, ולהפקעה יחולו עליו הוראות סע סעיף 6.2 להלן :

- הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם לחוק.

חניה

החניה תהיה בתחום המגרש וע"פ התקן בעת מתן היתר הבנייה, תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת .

מיקום החניות כמצויין בנספח 1 הינו מנחה בלבד וייקבע לעת הוצאת היתר בניה, חניות הגן תהיינה בחניון התת קרקעי.

מוצע תכנית חניה תת קרקעית אך אינה תואמת לאישור הסדרי התנועה, יש לתקן את החניות לפי האישור ולשייך אותן לפי טבלת מאזן חניה.

ניהול מי נגר

יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר. -עורך הבקשה לא הציג חישוב זה כנדרש ע"ג ההרמוניקה יש להציג.

יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a.

תקופה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/ השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש/ לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים תוך תקופת זמן זה, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק מחדש.

**סדר יום לוועדה מתאריך - 26/04/2026 - ט אייר תשפ"ו**

|             |                     |
|-------------|---------------------|
| סוג דיון    | דיון ברשות רישוי    |
| מספר ועדה   | 2026/52             |
| מספר בקשה   | <u>2025/0500.00</u> |
| מספר סידורי | <u>17</u>           |

**נתונים כלליים**

|                     |                |
|---------------------|----------------|
| סוג בקשה            | ממ"ד           |
| שימוש עיקרי         | מגורים, מגורים |
| מהות בקשה           | תוספת ממ"ד     |
| שטח האתר            |                |
| שטח לחישוב זכויות   |                |
| סוג רישום בעלות     | נסח טאבו       |
| הכשרת עבירה         | לא             |
| המבקש               | מר משלי נתנאל  |
| עורך הבקשה          | מר נטף יואן    |
| מתכנן השלד          | ביאזי יצחק     |
| מספר מתנגדים        | 0              |
| מספר שכנים שלא חתמו | 33             |

**כתובת האתר**

|                      |
|----------------------|
| איסלנד 7, קרית היובל |
|----------------------|

|       |      |        |
|-------|------|--------|
| גוש   | חלקה | בשלמות |
| 30436 | 10   | כן     |

|      |            |            |        |      |     |
|------|------------|------------|--------|------|-----|
| תבע  | סטטוס      | ת.סטטוס    | תא שטח | יעוד | שטח |
| 4281 | תחילת תוקף | 10/12/1992 |        |      |     |

**תאור הבקשה**

תאור הבקשה הקיימת והמוצעת

בשכונת קרית מנחם מבקשים תוספת ממ"ד ברחוב איסלנד

לבניין ניתן היתר בניה אחרון בבקשה 1994.655.4

פרסום הקלות –

הבקשה לא כוללת הקלות אלא משלוח הודעות לא 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 : אושר

אישור שפ"ע : אושר

#### מידע קודם

| מתאריך     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 13/04/2026 | <p>בדיקת המלצה<br/>תכנונית : לפרסם<br/>לפי סעיף 149</p> <p>הבקשה מובאת לפרסום וזאת כי מבקשים ממ"ד החורג מקו<br/>בנין ולא פרסמו הקלה וכן יש להסדיר את החריגה הקימת<br/>מהיתר בניה שניתן בת.ב 1994.655.4</p> <p>טרם פרסום יש להגיש תוכנית מתוקנת הכוללת הערות<br/>המוצגות על גבי תוכנית a כולל התאמת הבינוי הקיים בתוכניות<br/>ולהציג כל שינוי מהיתר הבניה כמבוקש -יש לבחון הקלה<br/>לחריגה מקו בנין בשל הגדלת הבינוי בשטח מהיתר הבניה בבינוי<br/>הצפוני.</p> <p>וכן יש להציג להריסה את פיתוח השטח החורג מגבול החלקה<br/>לשצ"פ בחזית דרומית וכן יש להגיש הסכמות של 2/3 מהשכנים<br/>לפיתוח שטח בחזית צפונית</p> <p>תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת<br/>לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים.</p> <p>יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא<br/>ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו,<br/>הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.</p> |
| 25/03/2026 | <p>חוות דעת תכנונית</p> <p>חוות דעת תכנונית</p> <p>מס' תכנית שחלה בחלקה :<br/>4281</p> <p>תחילת תוקף :<br/>10/12/1992</p> <p>ייעוד הקרקע : מגורים</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>להלן התייחסות להתאמת הבניה להוראות תב"ע 4281 הקובעת<br/>אזור מגורים מיוחד תחילת תוקף 10.12.1992 בכפפות למתאר<br/>62</p> <p>סעיף הקלות / סטייה ניכרת</p> <p>לפי הוראות התוכנית סעיף 8 להוראות התוכנית יש סעיף גורף<br/>ולכן ניתן לבקש הקלה לחריגה מקו בנין .</p> <p>נספח בינוי :</p> <p>התב"ע כוללת נספח בינוי בבקשה הנוכחית מבקשים תוספת<br/>ממ"ד בחזית דרומית ניתן לאשר בכפוף למפורט בסעיף בינוי</p> <p>קווי בניין :</p> <p>הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע כאשר הממ"ד חורג מקו בנין<br/>ניתן לראות שלא פרסמו הקלה בנושא יש לפרסם וכן ניתן<br/>לראות כי קיים בינוי בחזית צפונית בשונה מהיתר הבניה יש<br/>להציג זאת ובאם הבינוי חורג מקו בנין יש לפרסם הקלה ..</p> <p>בינוי</p> <p>קומה א'</p> <p>מבקשים בחזית צפונית לבטל את הממ"ד שאושר בת.ב.<br/>1994.655.4 ולבקש עמודת ממ"ד בחזית דרומית</p> <p>ניתן לראות כי הממ"ד מבוקש עד גבול חלקה הגובלת לשטח<br/>ציבורי ולכן ניתן לאשרו בכפוף לתנאים הבאים ניתן</p> <p>יש להציג את הבינוי בהתאם לקיים בשטח וכן השטח המבוקש<br/>משרות לעיקרי מאושר וזאת כי התב"ע מאפשר תוספת מיגון<br/>מעבר לשטח זה המותר עפ"י תב"ע כעיקרי</p> <p>ניתן לראות כי יש שטחים לניצול וזאת כי התב"ע מאפשרת<br/>בחזית צפונית בינוי של 23.4 מ"ר שטח עיקרי .</p> <p>יש להציג תוכנית צל לממ"ד למימוש לייתר השכנים בבנין<br/>ועבור כך לבצע משלוח הודעות</p> <p>יש לקבל הסכמה של 66% מדיירי העמודה – הוגש</p> <p>יש להציג את פיתוח השטח החורג מגבולות החלקה להריסה<br/>לא ניתן לחרוג מגבול חלקה .</p> <p>קיים פיתוח שטח בחזית צפונית יש להגיש הסכמות של 2/3<br/>מהשכנים</p> <p>תיקון תכניות : יש לתקן את ההרמוניקה לפי ההערות המצוינות<br/>על גבי תכנית a כולל התאמת הבינוי הקיים בתוכניות ולהציג<br/>כל שינוי מהיתר הבניה כמבוקש -יש לבחון הקלה לחריגה מקו</p> |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <p>בנין בשל הגדלת הבינוי בשטח מהיתר הבניה בבינוי הצפוני.</p> <p>וכן יש להציג להריסה את פיתוח השטח החורג מגבול החלקה לשצ"פ בחזית דרומית וכן יש להגיש הסכמות של 2/3 מהשכנים לפיתוח שטח בחזית צפונית</p> <p>שלביות הביצוע : אין סעיף שלביות ביצוע בתב"ע הנוכחית</p> <p>התנגדויות : לא התקבלו התנגדויות .</p> |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

#### **תנאים – באם תאושר הבקשה**

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

#### **המלצת האגף לפרסם לפי סעיף 149**

הבקשה מובאת לפרסום וזאת כי מבקשים ממ"ד החורג מקו בנין ולא פרסמו הקלה וכן יש להסדיר את החריגה הקימת מהיתר בניה שניתן בת.ב 1994.655.4

טרם פרסום יש להגיש תוכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות על גבי תוכנית a כולל התאמת הבינוי הקיים בתוכניות ולהציג כל שינוי מהיתר הבניה כמבוקש -יש לבחון הקלה לחריגה מקו בנין בשל הגדלת הבינוי בשטח מהיתר הבניה בבינוי הצפוני.

וכן יש להציג להריסה את פיתוח השטח החורג מגבול החלקה לשצ"פ בחזית דרומית וכן יש להגיש הסכמות של 2/3 מהשכנים לפיתוח שטח בחזית צפונית

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

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