

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/05/2026 - ב סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/69
מספר בקשה	<u>2017/0320.04</u>
מספר סידורי	<u>1</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוכנית שינויים
שימוש עיקרי	בית מלון, בית מלון
מהות בקשה	תכנית שינויים לתיק 17-320.3 תוספת קומה ע"ק ות"ק, שטחי שירות ושינויים בקומות הקיימות.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חברה פאי סיאם בע"מ שמחה דהוקי
עורך הבקשה	פייגין יואל
מתכנן השלד	מהנדס בנואליד אלי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

החבצלת 2, מרכז העיר

גוש	חלקה	בשלמות
30052	6	כן
30052	5	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1484997	תחילת תוקף	11/04/2026			
234237	תחילת תוקף	14/11/2015			
234237	תחילת תוקף	14/11/2015			
ג30052	תחילת תוקף	16/07/1959			
ג30052	תחילת תוקף	16/07/1959			
ג30052	תחילת תוקף	16/07/1959			
753616	תחילת תוקף	28/10/2020			
753616	תחילת תוקף	28/10/2020			
753616	תחילת תוקף	28/10/2020			

תאור הבקשה

במרכז העיר בין רחובות יפו פינת רחוב החבצלת נמצא בהליך בנייה בית מלון בן 2 אגפים, 9 קומות ו-247

חדרי מלון המאושר בהיתר בניה מס' 114159 בתיק 17/320.1 .

-היתר הריסה, חפירה ודיפון מס' 112670

בתאריך 13.6.2024 הופק היתר שינויים מס' 119600 בתיק 17/320.3 לתוספת קומות ו-69 חדרי מלון .

סה"כ מאושרים 316 חדרי מלון.

כעת, מבקשים תוספת קומה ו-16 חדרי מלון ע"י הגבהת הקומה ה-9 המאושרת – סה"כ 10 קומות ע"ק.

תוספת קומת מרתף 3- לשירות

תוספת שטחי שירות בקומה 2-

שינויי קירות פנים וחוץ בקומות הקיימות כולל הריסת גרמי מדרגות פנימיים.

יש להסיר את הכיתוב " ללא שינוי" בקומות בהן מבוקש שינוי ולפרט את כל השינויים המבוקשים בדברי הסבר

מסמכי התכנית :

במקום חלה תכנית 1484997 בסמכות מחוזית

אשר הופקדה בתאריך 4.1.26

ואושרה בתאריך 15.3.26

ומטרתה להוסיף קומה אחת למלון המצוי בבניה בהתאם למדיניות החדשה של הועדה המחוזית לעניין עיבוי הבניה בצמוד לצירי הרכבת הקלה ומדיניות משרד התיירות ועיריית ירושלים לעידוד תוספת חדרי מלון לעיר ירושלים.

תכנית זו משנה רק את המפורט לעיל ויתר ההוראות בתוכנית 753616 ממשיכות לחול .

תכנית 753616 כוללת סעיפי סטייה ניכרת 4.1.2 ג' לעניינים הבאים :

גובה, מס' הקומות, קווי בניין, חזית מסחרית, חזיתות לשימור המבנה ההיסטורי ביצוע המבנה בהינף אחד , הוראות שימור, ניווד שטחים, חומרי הגמר של הגשר, המרת שטחים ממלונאות לשימושים אחרים, חדרי תברואה ואשפה ימוקמו במרווח שבין חלקה 6 לחלקה 7, עקרונות העיצוב האדריכלי.

ראה פירוט מטה תחת סעיף "סטייה ניכרת".

פרסום

לא בוצע פרסום בפתיחת התיק

גובה בניה-סטייה ניכרת

בהתאם להערה (2) בטבלה 5 :

הגבהים המאושרים בתכנית 753616 בתוספת של קומה טיפוסית נוספת בגובה של 3.5 מ' ברוטו.

גובה מאושר בתכנית 753616 הינו : 39.07 מ' = 831.20 + ללא קומה טכנית.

וגובה סופי של 840.65 אבסולוטי

גובה קומה מוצע – 4.55 מ' ברוטו - חריגה של 1.05 מ' יש לצמצם

גובה אבסולוטי של 840.65 + - בהתאם למותר.

מספר קומות-סטייה ניכרת

מותר – 11 קומות ע"ג

בנוסף תותר קומה טכנית חלקית לצורך חדרי מדרגות , מעליות והיציאה מהם, ח.מכונות, פנטרי, שירותי בריכה וחדר מציל בשטח מצומצם, ומסתורי מערכות עד גובה סופי של 840.65 אבסולטי.

לא הוצגו חתכים כראוי –

יש לסמן את החתכים ע"ג התוכניות

להראות בצבע את השטחים המוצעים – בכל הקומות

להסיר את החותמות " ללא שינוי" מאחר ומבוקשים שינויים ותוספת גם בקומות הקיימות.

יש למספר את הקומות ע"ג החתכים

חלק מהחזיתות חסרות – יש להציג את כל חזיתות המבנה כנדרש.

הוראות התכנית מותירות תוספת קומה ע"ק אך אינה מתייחסת לתוספת קומות ת"ק.

בהיתר האחרון מאושרות 2 קומות ת"ק בהתאם לנספח הבינוי בתכנית 753616 הכפופה.

הבקשה הנוכחית מציעה תוספת קומת מרתף 3 לשירות .

יש לתת דברי הסבר מכוח מה מבוקשת הקומת הנוספת ?

ולהראות חתכים, לציין גבהים, חזיתות ותוכניות ברורות כאמור לעיל

*מספר הקומות מעוגן כסעיף סטייה ניכרת בהוראות התכנית.

קווי בניין-סטייה ניכרת

מוצעות קומות בקונטור הבניין הקיים ללא שינוי בקווי הבניין

לא התקבל תיק מידע תכנוני בשלב זה – באישור מנהל האגף

יש להציג תיק מידע מעודכן, ולסמן את קווי הבניין בכל התוכניות החזיתות והחתכים המוצגים.

חזית מסחרית – סטייה ניכרת

על פניו לא מוצע שינוי בתכנון המאושר

אך התכנית אינה מוצגת כראוי. הנ"ל ייבחן בעת הצגת תכניות, חתכים וחזיתות בהתאם לנדרש.

חזיתות המבנה ההיסטורי – סטייה ניכרת

על פניו לא מוצע שינוי בתכנון המאושר

אך התכנית אינה מוצגת כראוי. הנ"ל ייבחן בעת הצגת תכניות, חתכים וחזיתות בהתאם לנדרש.

ביצוע המבנה בהינף אחד – סטייה ניכרת

תכנית 1484997 מחייבת בניה בהינף אחד – לתוספת הקומה

ותכנית 753616 מחייבת בהינף אחד ליתר הקומות המאושרות.

המלון נמצא כעת בבניה על כן הביצוע הכולל יהיה בהינף אחד בהתאם להוראות התכנית.

הוראות השימור – סטייה ניכרת

סעיף 4.1.2 ג' : "הוראות שימור כפי שנקבעו בסעיף 4.1.2 ב' מחייבות וכל סטייה מהן תחשב כסטייה ניכרת".

הוראות שימור בסעיף 4.1.2 ב' – סטייה ניכרת סעיף 4.1.2 ג' : "הוראות שימור שנקבעו בסעיף 4.1.2 ב' "

מחייבות וכל סטייה מהם תחשב סטייה ניכרת "סעיף 4.1.2ב': "לא תותר כל פגיעה באופיו וסגנונו ובאלמנטים המקוריים שבוי"ה

התקבל אישור מחלקת שימור בתאריך 29.4.26 לפיו נדרש לקבל את אישור המחלקה כתנאי להעברת הבקשה לגורמים בהתאם לחוות המפורטת מטה תחת "אישורים שהתקבלו מחלקת שימור".

שלביות הביצוע – סטייה ניכרת

סעיף 7.1 בהוראות התכנית: "הבניה תבוצע בהינף אחד" – יירשם כתנאי בהיתר

שטחי בניה – סטייה ניכרת

ניוד שטחים סעיף 4.1.2ג'ז': "לא יותר ניוד שטחים מתחת ל-0.00 אל מעל ה-0.00 (+792.13). הוראה זו מחייבת וכל לסטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת"

המרת שטחים סעיף 4.1.2ג'ט': "לא תותר המרת שטחים ממלונאות לשימושים אחרים"

הערות טבלה לפי תכנית 753616

א. ניתן יהיה להוסיף בריכת שחיה בגובה מעקה גג

ב. ניתן יהיה להשתמש בשטחים עיקריים כשטחי שירות

ג. תותר בניית מרפסות הבולטות עד 1.20 מ' מעבר לקו בניין ומגרש בהתאם לחוק התכנון והבניה "בנייה במרווחים ומעבר לקו רחוב" תיקון מס' 2 סעיף 4.03

ד. ניתן להעביר שטחי בניה מעל מפלס הכניסה בין תאי השטח השונים

ה. לעת מתן היתר בניה תותר תוספת של 100 מ"ר שטחי שירות

מגרש 1 –

עיקרי ע"ק מותר: 6,192 מ"ר

עיקרי ע"ק קיים + מוצע: 5714.98 מ"ר נותרו: 477.2 מ"ר

לאחר ניוד השטחים כמפורט מטה - נותרו: 208.9 מ"ר

ינוידו 29.27 מ"ר עבור חריגת שטחי שירות ע"ק למגרש 2

נותרו – 179.63 מ"ר

יש לדייק בשטח המאושר בהתאם להיתר המאושר – ראה תכנית a

מסחר מותר : 579 מ"ר בקומת הקרקע בלבד.

-ללא שינוי-

עיקרי ת"ת קיים : 30.31 מ"ר

(הוראות התכנית אינן כוללות שטחים עיקריים ת"ת)

נויד משטחים עיקריים ע"ק

– ללא שינוי מההיתר המאושר -

שירות ע"ק מותר : 613 מ"ר

שירות ע"ק קיים + מוצע : 762.15 מ"ר חורג בכ – 149.15 מ"ר

נויד משטחים עיקריים ע"ק

שטחי שירות ת"ת קיים+מוצע – 88.84 מ"ר

(הוראות התכנית אינן כוללות שטחי שירות ת"ת)

נויד מיתרת שטחים עיקריים ע"ק

מגרש 2–

עיקרי ע"ק מותר : 6,916 מ"ר

עיקרי ע"ק מוצע : 6,639.32 מ"ר נותרו : 276.68 מ"ר

(יילקחו במלואם לחריגת שטח שירות ע"ק)

עיקרי ת"ק מותר : 1,054 מ"ר

עיקרי ת"ק קיים : 682.80 מ"ר נותרו : 371.20 מ"ר

(יילקחו במלואם לחריגת שטח שירות ת"ק)

-ללא שינוי מההיתר המאושר-

שירות ע"ק מותר : 706 מ"ר

שירות ע"ק קיים+מוצע : 1,106.47 מ"ר חורג בכ- 400.47 מ"ר

ינוייד משטחים עיקריים ע"ק – נותרת חריגה של : 29.27 מ"ר

ינוייד משטחים עיקריים ע"ק ממגרש 1 .

שירות ת"ק מותר : 264 מ"רד

שירות ת"ק מוצע : 744.41 מ"ר חורג בכ – 480.41 מ"ר

יילקח מיתרת שטחים עיקריים ת"ק – נותרה חריגה של : 109.21 מ"ר

יש לתת דברי הסבר לחריגה.

מסחר מותר : 166 מ"ר בקומת הקרקע בלבד.

-ללא שינוי-

מגרש 3 –

עיקרי ע"ק מותר : 130 מ"ר - לצורכי הסעדה, מעבר, שירות ומלונאותה

שירות ת"ק מותר : 40 מ"ר - לצורך מעבר בתת הקרקע בין תאי השטח 2-1 סססס

-לא מוצע שינוי-

יש להציג דברי הסבר לניוד השטחים המבוקשים מתחת לטבלה ע"ג ההרמוניקה

מס' חדרי מלון

מותר- 357 חדרים

מוצע- מדברי ההסבר ניתן להסיק כי מוצעים 16 חדרים נוספים – סה"כ 332 חדרים

אך ע"ג התכנית לא ניתן להבין זאת.

יש לכתוב בכלל חלל מוצע את ייעודו באופן ברור

הקומות המוצעות אינן כוללות פתרון מיגוני

יש לתת דברי הסבר למיגון הקיים והנדרש בהתאם לתוספת החדרים המבוקשת.

עקרונות העיצוב האדריכלי

סעיף 4.1.2"א: עקרונות העיצוב האדריכלי של תוספת הבניה כמפורט בסעיף 4.1.1"ד' ייקבעו במחייבים כל סטייה מכך תחשב סטייה ניכרת".

סעיף 4.1.1"ד' :

א. לא ימוקמו מתקנים טכניים על חזיתות המבנה וכל המערכות הטכניות ימוקמו מאחורי קיר

אקוסטי. - נרשם כתנאי בהיתר המקורי

ב. תוספת הקומות מעל המבנה ההיסטורי לא תיעשה בבנייה באבן כדוגמת הקיים. עקרונות

העיצוב שבנספח הבינוי יהיו מחייבים לעניין זה - לאישור אדריכל העיר

ג. על גבי גג קומת הגשר המחבר בן הבניינים, יותר להתקין מעקות, פרגולות וכדו'

-לא מוצע שינוי-

כל תנאי היתר המקורי כפופים להיתר המבוקש

התקבל אישור מטעם אד' העיר – ראה פירוט אישורים מטה.

חיבור הבניינים בתא שטח 3

סעיף 4.2 קובע הוראות לעניין מגרש 3 = דרך מאושרת

סעיף 4.1.2"א'ג' : " יותר חיבור הבניינים שבתאי שטח 1-2, על ידי בנייה עילית בתא שטח 3 באזור המסומן

בתשריט ועל פי המוצע בנספח בינוי."

סעיף 4.2.2"א'ג' : " תינתן אפשרות למעבר בתת הקרקע בין תאי השטח 1-2 בתיאום ואישור הגורמים הרלוונטיים בעיריה."

-לא מוצע שינוי-

ברכה

סעיף 4.1.2.א'ד': "בתאי שטח 1 ו 2- יותר שימוש בגג המבנה לבריכת שחיה ואזור ציבורי לצורכי המלון"
-לא מוצע שינוי-

חוו"ד הנדסית תמ"א 38

בהתאם לסעיף 6.2 בתקנון תכנית 753616 :

חיזוק המבנים עפ"י תקן 413 – היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

בהתאם לדרישות הנ"ל הוצא היתר הריסה, חפירה ודיפון מספר 112670 והיתר בניה למבנה כולו שמספרו 114159 התואם לתכנית 234237.

מימוש התכנית

פרק הזמן להוצאת היתרי בניה למימוש כלל הבינוי בתכנית יהיה שנתיים מיום מתן תוקף לתכנית. יובהר כי היתר חפירה בשטח התכנית לא יחשב כהיתר לעניין זה. ככל שלא תתחיל הבנייה מכוח התכנית בתוך פרק זמן של שנתיים מיום מתן התוקף לתכנית, ייעודי הקרקע המוצעים יוותרו בעינם אך הזכויות מכוח התכנית תבוטלה

אישורים שהתקבלו

איכות הסביבה - התקבל אישור טלפוני מניר בתאריך 26.3.26 כי בקשה זו איננה נדרשת בקבלת חוד. באישור מנהל האגף.

בקרה מרחבית אגף שפ"ע – אושר מתאריך 24.3.26

אגף תברואה- אושר מתאריך 12.4.26, וספת חדרים למלון

פינוי האשפה לדחסנית הנמצאת במקום

בשלב קבלת טופס 4 יש לשלם השתתפות עבור שימוש בדחסנית כ- 80,692.59 מצ"ב טבלה בארכיב האופטי

אדריכלית העיר – אושר מתאריך 20.4.26

הבקשה בגרסתה הנוכחית מומלצת לדיון בתנאים הבאים :

תנאים להוצאת היתר בניה

אישור ותיאום מח' שימור ועמידה בתנאי חוות דעת מח' שימור מתאריך 19.4.2026

אישור סופי של אדריכלית העיר לחזיתות המבנים ולתוכנית פיתוח הקרקע.

אישור אדריכלית העיר לעיצוב אדריכלי ופיתוח נופי בהתאם להערות שלהלן :

הערות תכנוניות :

ברחוב החבצלת , ברחוב יצחק אלישיר וברחוב יפו תובטח חזית פעילה ומסחרית .

תכנון הופעת פתחי הגישה והאזור למערכות טכניות וחצר המשק, על חזית רחוב החבצלת - תתואם עם אדריכלית העיר , תהיה מינימלית וסמויה מהרחוב ותתוכנן כך שלא תופנה באופן ישיר למשתמשי הדרך.

חלוקות הפנים בקומת הקרקע ובחזית המסחרית תתואם עם אדריכלית העיר בכפוף לחוות דעת מחלקת שימור.

מפגש עם הקרקע/פיתוח

יש להתייחס לחיבור מערכות עירוניות והשקתן לרחוב (פינוי אשפה, חח"י, תקשורת, מים , גז וכו'), יש לתכנן את המערכות באופן שהעמדתן לא פונה ישירות לרחוב, יש לשלב את המערכות בפריסות הגדר הפנימיות והחיצוניות .

הוראות כלליות לעניין הפיתוח :

ע"פ ההנחיות המרחביות חובה להציע נטיעות חדשות בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנויים מבינוי בתחום המגרש גם בחצרות פרטיות, עדיפות כלפי רחוב. יש להציג סכמה המחשבת שטח זה (דהיינו כל השטח החשוף לשמים בתחום המגרש הפרטי, לא כולל שטחי ארקדה/פסאז' וכד'). יש להציג היקף נטיעות חדשות בהתאם להנחיה זאת ולחישוב שיוצג .

פרטי חזית

יש לציין חומרי גמר וסוג סיתות אבן ע"ג שרטוט חזיתות המבנה והגדרות בחלקה.

גג המבנה

הוראות כלליות

יש לפרט מתקנים טכניים מוצעים, ואופן הסתרתם באמצעות מעקה אינטגרלי או אחר בהתאם למופיע בהנחיות המרחביות

חומרים :

הוראות כלליות :

קירותיהם החיצוניים ועמודיהם של הבניינים יצופו אבן טבעית מרובעת מסותת בעיבוד תלטיש, מסמסס או טובזה, בנויה בשורות אופקיות. כיחול המשקים בין האבנים יהיה בהיר מגוון האבן או בגוון האבן .

אבני הכרכוב (קופינג) של מרפסות, גגות ומעקות בנויים יהיו מאבן טבעית מסותתת בעובי 5 ס"מ לכל הפחות, לחילופין יש להציע פרט קופינג אחר ולתארו

יש להציג פרטים אדריכליים טיפוסיים, מקטע חזית מוגדלת טיפוסית.

זכוכית

הוראות כלליות :

יש לפרט מאפיינים ולעמוד בעקרונות כדלהלן :

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

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

ניתן לשלב הדפסים קרמיים/פוטוולטאים/אחר על משטחי זכוכית לטובת הפחתת אור ואנרגיה. ככל שמשולבים הדפסים שכאלה יש למקמם מעל גובה עין של המשתמשים בכל קומה.

אלומיניום/פרזול

הוראות כלליות :

גימור מט בלבד (לא מבריק). צבעים כהים. לציין צבע ומספר קטלוגי של צבע.

יש להציג פרטים עקרוניים.

תנאים שייקבעו בהיתר הבניה

תנאי למימוש הבקשה העיקרי ולהקמת קומה למלון במפלס $+820.95 = (+28.82)$ יהא אישור סופי של אדריכלית העיר לתוכניות הבניין לרבות פרטי בניין, חומרי גמר, גוונים ועיצוב החזיתות.

יש לקבל את אישור אדריכלית העיר לתוכניות הפיתוח של המרחב הציבורי (שצ"פ ורחובות).

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

תנאים לאכלוס/טופס 4

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

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

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

יש לחזור ולקבל אישור אדריכל העיר לשינויים.

בהתאם לחוות דעת מחלקת השימור – כמפורט מטה – נדרש אישור אד' העיר טרם העברת הבקשה לגורמים.

16.4.26 אושר מתאריך - מחלקת תנועה

אין התנגדות לתוכנית

מוצע תוספת קומה לבית מלון הקיים במבנה לשימור ע"פ החלטת וועדה מחוזית בתב"ע מקומית 234237

אין צורך להסדיר חניות לרכב פרטי

בהיתרים קודמים הוסדרו מפרצי הורדה לאוטובוסים, חניות פריקה וטעינה וחניה לרכב נכה כנדרש

חוות דעת מחלקת שימור – אושר מתאריך 29.4.26 ע"י אביגיל שמחון בתנאים הבאים:

יש לתקן את המפורט להלן כתנאי להפנייה לגורמים ולקבל אישור שימור חוזר:

יש לבחון עם היועץ המשפטי שינוי של הגדרת קומת המסחר כחלק מההיתר מהסיבות הבאות:

- שימור קומת הקרקע נדרש בשלב ההיתר לרבות שיקום ושחזור פרטי בניין.

- התב"ע דורשת את הבנייה בהינף אחד בסעיף סטיה ניכרת – לא ברור אם ניתן לחלק את הבניה להיתרים שונים.

- הריסת קירות הפנים מחייבת היתר בבניין לשימור, בפרט במונומנט לשימור. קירות אלו נהרסו בפועל ללא היתר.

- המשמעות של הריסת קירות הפנים היא הפיכת חנויות קטנות לחנות אחת גדולה. יש לשקול זאת מול אדריכלית העיר מאחר ויצירת שטח מסחרי אחיד פוגע באופי השימוש במסחר ויכול לייצר חזית אטומה ללא פתחים כלל כלפי רחוב יפו והרחובות הסובבים. מדובר בשינוי סוג המסחר האופייני וההיסטורי במרכז העיר.

נדרש תיאום מוקדם לחדרי המדרגות שסומנו לשימור ובייחוד חדר המדרגות החשוב והמפואר ביותר הפונה לרחוב יפו. התיאום יכלול את שימורו המיטבי מבחינה חומרית ושימושית. נציין שלמרות הוראות השימור נהרסו חלק מחדרי המדרגות האחרים ויש להקפיד במיוחד על חדר מדרגות זה בהתאם להוראות התב"ע.

נדרש תיאום מוקדם לחזיתות קומת הקרקע ובפרט לחזית לרחוב החבצלת הכוללת תשתיות רבות שפוגעות

במבנה לשימור ובתפקוד בריא למסחר במרכז העיר. יש לצמצם ככל הניתן את התשתיות ולהציע פתרון אסתטי יותר. כמו כן יש להציע עומק חנות של יותר מ 1.20 כלפי חבצלת מאחר ונראה שעומק זה אינו מאפשר שימוש כלל

שינויים מבוקשים במפלסים לא יפגעו במרפסות לשימור, בחדרי המדרגות לשימור. כמו כן, יש להציג פרט הפרדה מעודכן בין הקומות לשימור לקומות החדשות

יוצע טיפול ושיקום למפגעים שנעשו במהלך עבודות הבניה בתיאום מחלקת השימור

תנאים למתן היתר בנייה :

-תנאי למתן היתר אישור מחלקת השימור במידה ויידרש עקב תאום גורמים או אחר שינוי במרכיבי השימור יש להפנות לקבלת אישור שימור חוזר בהקדם האפשרי

-יש להגיש נספח פרטים לאישור מחלקת השימור שיצורף להיתר הבניה .

-יש לצרף לפרויקט זה אדריכל שימור מלווה ומשמר מלווה שיפעלו עפ"י הנחיות טופס דרישות מחלקת השימור, טופס מינוי חתום ע"י אדריכל ומשמר

- יש להגיש כתב התחייבות וערבות בנקאית למחלקת השימור, על הערבות להיות בתוקף לשנתיים מיום הגשת הערבות למחלקת השימור

-יש לקבל אישור לתיק התיעוד ממחלקת השימור.

-יש להגיש למחלקת השימור חו"ד של מהנדס שימור לאישור מחלקת השימור.

יש לסמן אלמנטים הנדסיים בתכנית האדריכלית בהתאמה לחו"ד ההנדסית השימורית המאושרת

תנאים שיירשמו בהיתר הבניה :

-יש לצרף לפרויקט זה אדריכל שימור מלווה ומשמר מלווה שיפעלו עפ"י הנחיות טופס דרישות מחלקת השימור, טופס מינוי חתום ע"י אדריכל ומשמר

-הבנייה תבוצע עפ"י ההיתר והנחיות אדריכל מלווה ומשמר מלווה החתום על טופס דרישות מחלקת השימור. הטופס יוחתם בשלב קבלת טופס .

- היתר זה כפוף לכתב התחייבות וערבות בנקאית שנמסרו למחלקת השימור. היתר זה כפוף לחו"ד הנדסית שימורית שאושרה במחלקת השימור

- תנאי לתחילת עבודות בניה- הצגת אישור מחלקת השימור על מינוי אדריכל שימור ומשמר

-תנאי לתחילת חיפוי אבן הבניה החדשה - אישור מחלקת השימור לאבן המוצעת להרכבה.

-לא תותר הריסה או פירוק והרכבה של חזיתות המיועדות לשימור לרבות פרטי מסגרות ונפחות מהבניה המקורית הקבועים בר פתחים.

-לא תותר התקנת מערכות טכניות או צנרות חיצוניות על חזיתות המיועדות לשימור

-לא תותר התקנת צנרות חיצוניות בחלל הפנימי המיועד לשימור

-הבינוי יבוצע על פי הפרטים המפורטים במסמכי התכנית וכל סטייה מהם תחייב תיאום עם מחלקת השימור

-במידה וימצא בור מים או כל אלמנט היסטורי אחר יש להפסיק את העבודה מידית ולעדכן את מח' השימור בעיריית י-ם

-תוספות ושינויים בחזיתות לשימור שאושרו ע"י מח' שימור יבוצעו באמצעות אבן היסטורית מפירוק.

תנאי לקבלת טופס 2

יש לצרף התחייבות אדריכל שימור מלווה ומשמר מלווה להודיע למחלקת שימור על תחילת העבודות

תנאי לטופס 4 ושחרור ערבות בנקאית

-אישור מחלקת השימור בכתב .

-ניקוי חזיתות על פי הנחיות מחלקת השימור, הסרת צנרות, מזגנים, חיווטים

מידע קודם

	מתאריך	
לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים כמפורט בחוות הדעת ובתיאור הבקשה בתיאום עם בוחן רישוי תנאי להעברת הבקשה לגורמים ת-תיקונים גרפיים ע"ג תכנית a -בהתאם לחוות דעת מחלקת שימור מיום 29.4.26 : יש לקבל את אישורם החוזר ואישור אדריכלית העיר .	04/05/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1484997 תחילת תוקף : 4.1.26 ייעוד הקרקע : במרכז העיר בין רחובות יפו פינת רחוב החבצלת נמצא בהליך בנייה בית מלון בן 2 אגפים, 9 קומות ו-247 חדרי מלון המאושר בהיתר בניה מס' 114159 בתיק 17/320.1 . -היתר הריסה, חפירה ודיפון מס' 112670 בתאריך 13.6.2024 הופק היתר שינויים מס' 119600 בתיק 17/320.3 לתוספת קומות ו-69 חדרי מלון . סה"כ מאושרים 316 חדרי מלון. כעת, מבקשים תוספת קומה ו-16 חדרי מלון ע"י הגבהת הקומה ה-9 המאושרת – סה"כ 10 קומות ע"ק. תוספת קומת מרתף 3- לשירות תוספת שטחי שירות בקומה 2- שינויי קירות פנים וחוף בקומות הקיימות כולל הריסת גרמי מדרגות פנימיים. התכנית המוצעת חסרה ונדרשת בתיקונים כגון : -יש לסמן את החתכים ע"ג התוכניות -יש להראות בצבע את השטחים המוצעים – בכל הקומות -יש להסיר את החותמות " ללא שינוי" מאחר ומבוקשים שינויים ותוספת גם בקומות הקיימות.	03/05/2026	חוות דעת תכנונית
--	------------	------------------

-יש למספר את הקומות ע"ג החתכים -חלק מהחזיתות חסרות – יש להציג את כל חזיתות המבנה כנדרש. -יש להציג דברי הסבר לניוד השטחים המבוקשים מתחת לטבלה ע"ג ההרמוניקה כמפורט בתיאור הבקשה בהתאם לחוות דעת מחלקת השימור מיום 29.4.26 : -נדרש אישור אד' העיר ואישור מטעם כתנאי להעברת הבקשה לגורמים. - יש לעדכן את מהות הבקשה בהתאם להרמוניקה a -הקומות המוצעות אינן כוללות פתרון מיגוני יש לתת דברי הסבר למיגון הקיים והנדרש בהתאם לתוספת החדרים המבוקשת. - יש להציג תיק מידע מעודכן, ולסמן את קווי הבניין בכל התוכניות החזיתות והחתכים המוצגים.		
---	--	--

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	אישור שירותי הכבאות	4
	אישור משרד הבריאות	5
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	6
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	7
	תשלום אגרת בניה	8
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	9
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	10
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	11
	בהתאם לחוות דעת אד' העיר - נדרש אישור ותיאום מח' שימור ועמידה בתנאי חוות דעת	12

	מח' שימור מתאריך 19.4.2026	
13	בהתאם לחוות דעת אד' העיר - אישור סופי של אדריכלית העיר לחזיתות המבנים, עיצוב אדריכלי לתוכנית פיתוח הקרקע.	
14	תנאי להעברת הבקשה לגורמים - אישור מחלקת שימור	
15	תנאי להעברת הבקשה לגורמים - אישור אדריכלית העיר (כדרישת מח' שימור)	
16	אישור מחלקת השימור לתנאים המפורטים בחוות דעת מיום 29.4.26	

המלצת האגף
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים כמפורט בחוות הדעת ובתיאור הבקשה

בתיאום עם בוחן רישוי

תנאי להעברת הבקשה לגורמים

-תיקונים גרפיים ע"ג תכנית a

-בהתאם לחוות דעת מחלקת שימור מיום 29.4.26 : יש לקבל את אישורם החוזר ואישור אדריכלית העיר .

סדר יום לועדה מתאריך - 18/05/2026 - ב סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/69
מספר בקשה	<u>2019/0490.01</u>
מספר סידורי	<u>2</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	חידוש היתר
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	חידוש היתר מספר 117358 לבקשה מספר 19/0490
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חברה אזורים בנין (1965) בע"מ
עורך הבקשה	אדריכל אהרונסון אמציה
מתכנן השלד	מהנדס בנואליד אלי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

משה אריה קורץ 0 , רמות רחל, ארנונה החדשה
--

גוש	חלקה	בשלמות
30696	44	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
223057	תחילת תוקף	16/06/2018	44	מגורים ד	2237

תאור הבקשה

בתאריך 25/07/22 הופק היתר ל בנין מגורים חדש בן 12 קומות. 6 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-6 מתחתיה סה"כ 48 יחידות דיור

תמו 3 שנים מיום הוצאת ההיתר וטרם הסתיימו העבודות

התקבל מכתב מהיום ובו מבקש לחדש את החלטת הועדה

מידע קודם

מתאריך	
04/05/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לחדש היתר בניה בתנאים
28/04/2026	חוות דעת תכנונית
	לחדש את היתר הבניה ל3 שנים נוספות עד לתאריך 25/07/2028

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 223057 תחילת תוקף : 16/06/2018 ייעוד הקרקע: מגורים ד ע"פ סעיף 59 לחוק סעיף 60 לתקנות התכנון והבניה ניתן להאריך את תוקפו של ההיתר ל3 שנים נוספות		
---	--	--

המלצת האגף
לחדש היתר בניה בתנאים

לחדש את היתר הבניה ל3 שנים נוספות עד לתאריך 25/07/2028

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/05/2026 - ב סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/69
מספר בקשה	<u>2021/0190.01</u>
מספר סידורי	<u>3</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוכנית שינויים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים + מסחר, משרדים, שטח ציבורי פתוח
מהות בקשה	תכנית שינויים לבנין מגורים בן 30 קומות מעל דרך חברון וחניון תת קרקעי + שצ"פ .
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	ש.ב.ח שער לירושלים רמי לוי שיווק השיקמה
עורך הבקשה	אדריכל אהרונסון אמציה
מתכנן השלד	בלס רמי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

דרך חברון 999 , תלפיות תעשיה

גוש	חלקה	בשלמות
30128	51	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
12266	תחילת תוקף	03/06/2013			
4960	תחילת תוקף	08/11/1997			
547992	תחילת תוקף	30/05/2020			
7546	תחילת תוקף	05/06/2002			

תאור הבקשה

בדרך חברון, במגרש מס' 1 על פי תב"ע 547992 מבקשים שינויים לבניינים קיימים בהיתר בתיק 2021/190, הבקשה כוללת 3 מבנים כאשר בניין a בן 30 קומות ו-3 קומות מסד משותפות לשלושת הבניינים, בנייני b-c מוצעים בהיתר נפרד. המגשרות בין דרך חברון ודרך בית לחם, כולל מסחר, מבני ציבור, מלונאות/משרדים ושצ"פ, חניון ת"ק, סה"כ 158 יח"ד

השינויים המבוקשים הינם שינויים מינוריים בקירות פנים בקומות השונות, שינויים בגן ילדים בקומת המסד, השצ"פ ותוספת מועדוני דיירים.

מסמכי התכנית :

במקום חלה תכנית 547992 אשר הופקדה מיום 21.05.2019 ותחילת תוקפה היה מיום 30.02.2020, התכנית כוללת תקנון, תשריט ונספחים.

התכנית באה להחליף את תכנית 12266 לפיה הופק היתר קודם.

סעיף סטייה ניכרת לעניין: קומות, גובה, מפלסי הגגות ביחס למפלס ה-0.00, תמהיל הדירות,

היקף השטחים המרביים של המשרדים ו/או המלונאות ו/או המסחר לא יפחת מ 25% מסך

השטחים המרביים בתכנית, למעט שטחים לצרכי ציבור, קווי בניין, ניווד שטחים, מיקום הכניסה לחניון, חזית קומת הקרקע כלפי השצ"פ, החזית כלפי דרך חברון, הוראות הפיתוח – הכל על פי המפורט בסעיף 6.6

פרסום

לא בוצע פרסום במסגרת פתיחת התיק

פירוט השינויים המבוקשים

קומות חניון 9- , 1- מוצעים שינויים פנים בקירות החניון.

קומת חניון 2- מוצע תוספת מועדון דיירים עבור בניין a וחלל שירותים לבניין c.

קומה 0- מוצע מודעות דיירים לבניין b, בניין c מוצע שינוי למיקום גן ילדים, משרד לחברת הניהול וחללים טכניים.

קומה 2 בניין a מוצעת הגדלת יח"ד ע"ח חלל כפול.

סטייה ניכרת

סעיף 6.6 קובע סטייה ניכרת לנושאים הבאים :

1. מס' הקומות המרבי עבור בניינים a ו- b - ללא שינוי בבקשה זו
2. מס' הקומות עבור מבנה c - ללא שינוי בבקשה זו
3. גובה מרבי של קומת מגורים יהיה עד 3.30 מ' פרט לקומת הגג שם תהיה 4.30 מ' - ללא שינוי בבקשה זו
4. מפלסי הגגות למעט גמישות של 0.5 מ' - ללא שינוי בבקשה זו
5. תמהיל הדירות יכלול לפחות 20% דירות קטנות בשטח שלא יעלה על 85 מ"ר מרבי - ללא שינוי בבקשה זו
6. היקף שטחי מלונאות מסחר ומשרדים לא יפחת מ 25% מסך שטחי הבניה למעט מבני ציבור - ללא שינוי בבקשה זו
7. קווי הבניין
8. ניווד שטחים משימוש לא למגורים לשימוש מגורים

9. מיקום הכניסה לחניון התת קרקעי על פי הנספח הינו מחייב - ללא שינוי בבקשה זו

10. חזית הקומה הפונה לשצ"פ תכלול שטחי מסחר בהיקף שלא יקטן מהמוצע בנספח, משרדים וכניסות למבנים ושטחים ציבוריים מבונים בלבד

11. חזית קומת הקרקע של המבנים כלפי דרך חברון ופינת רחוב האומן תכלול שטחי מסחר

(בהיקף שלא יקטן מהמוצע בנספח הבינוי), מלונאות, משרדים וכניסות למבנים ושטחים

ציבוריים מבונים בלבד

12. הוראות פיתוח כפי המפורט בסעיף 4.2 ב ובסעיף 4.1.2 ב סעיף קטן 6,7

להלן פירוט לנושאים המהווים סטייה ניכרת :

שטחי בניה - סטייה ניכרת

בסעיף 6.6.6 : "היקף השטחים המרביים של המשרדים ו/או המלונאות ו/או המסחר לא יפחת מ 25% מסך השטחים המרביים בתכנית, למעט שטחים לצרכי ציבור, כל שינוי מהוראה זו יהווה סטייה ניכרת"

סעיף 4.1.2.7 : "גודל קומה טיפוסית של המבנים a ו-b לא יעלה על 600 מ"ר לרישוי (כולל מרפסות זיז)

פורסמה הקלה לניוד שטחי שירות מת"ק לע"ק בתיק 2021/190.

מגורים :

עיקרי ע"ק מותר : 28,920 מ"ר קיים : 12,749.1 מ"ר מוצע : 24.42 מ"ר סה"כ : 12,724.68 מ"ר נותרו : 16,195.32 מ"ר

עיקרי ת"ק מותר : 850 מ"ר קיים : 979.35 מ"ר מוצע : 187.38 מ"ר סה"כ : 1,166.73 מ"ר חריגה של : 316.73 מ"ר

*הערה (1) בטבלה : "יותר נידוד שטחים אל מתחת לכניסה הקובעת". יילקחו 316.73 מ"ר שטחי בניה מעיקרי ע"ק.

שירות ע"ק מותר : 8000 מ"ר קיים : 5208.49 מ"ר

שירות ת"ק מותר : 5534 מ"ר

יש להציג טבלת התפלגות שטחי שירות בהתאם לשימושים המותרים

מסחר תעסוקה ותיירות :

עיקרי ע"ק מותר : 8150 מ"ר קיים : 574.98 מ"ר מוצע : 40.52 מ"ר סה"כ : 615.5 מ"ר נותרו : 7,534.5 מ"ר

עיקרי ת"ק מותר : 1850 מ"ר קיים : 989.79 מ"ר מוצע : 96.38 מ"ר סה"כ : 1,086.17 מ"ר נותרו : 763.83 מ"ר

שירות ע"ק מותר : 2590 מ"ר

שירות ת"ק מותר : 0 מ"ר

*הערה (2) בטבלה : "יותר ניוד שטחים אל מתחת לכניסה הקובעת". ילקחו 1992 מ"ר שטחי בניה משירות ע"ק לשירות ת"ק.

יש להציג טבלת התפלגות שטחי שירות בהתאם לשימושים המותרים

מוסדות ציבור

מותר : 935 מ"ר קיים : 801.9 מ"ר מוצע : 184.51 מ"ר סה"כ : 986.41 מ"ר מתוכם 123 מ"ר חצר מקורה

יש לציין כי לאחר דיון ובהתייעצות עם הממונה : מאחר ומדובר בבקשה תואמת נספח הבינוי, בו נראה חצר גן ילדים מקורה, ומלכתחילה לא הוקצו עבור כך זכויות בתב"ע, ניתן לאפשר את הבינוי מכוח סעיף 4"א לתקנות חישובי שטחים ועל כן, התכנית גוברת על התקנה במקרה זה

שטח חצר גן הילדים המקורה לא ייכלל בזכויות הבניה (עיקרי או שירות) בהתאם לסעיף הנ"ל, אך יש לחשבו לצורך אגרות (כמו מרפסת גג)

חניון :

מותר : 26,500 מ"ר קיים : 20423.04 מוצע : 62.89 מ"ר נותרו : 6,014.07 מ"ר

קווי בניין – סטייה ניכרת

בסעיף 6.6.7 : "קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום שטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יהווה סטייה ניכרת"

עיף 4.1.2.3 : "בחזית דרך חברון, תותר בניית קומת מסד בקו בנין 0 עבור שימושים למסחר/משרדים בלבד."

הבינוי מוצע במסגרת קווי הבניין המותרים

חזית קומות הקרקע – סטייה ניכרת

סעיף 6.6.10 : "חזית קומת הקרקע של המבנים כלפי השצ"פ תכלול שטחי מסחר (בהיקף שלא יקטן מהמוצע בנספח הבינוי), משרדים וכניסות למבנים ושטחים ציבוריים מבונים בלבד."

עומד במותר, גן הילדים מוצע בחזית הפונה לשצ"פ כיתת גן בבניין c

סעיף 6.6.11 : "חזית קומת הקרקע של המבנים כלפי דרך חברון ופינת רחוב האומן תכלול שטחי מסחר (בהיקף שלא יקטן מהמוצע בנספח הבינוי), מלונאות, משרדים וכניסות למבנים ושטחים ציבוריים מבונים בלבד"

בנין c מוצע חדר גנרטור וחלל למשרד ניהול החניון- אין להציע חללים טכניים בחזית יש להתאים

גני ילדים

סעיף 4.1.2.10: "חצר גן הילדים שבבניין c תהיה מקורה בחלקה כמפורט בנספח הבינוי. שטח זה יבוא בנוסף לשטחים המפורטים בטבלה 5"

מוצע כמותר

בסעיף 4.1.2.4 ד': "בחלקו הצפוני של השצ"פ הוגדר בתשריט שטח להנחיות מיוחדות. בשטח זה יותר שימוש לצורך חצר כיתת גן שבתא שטח מס' 01" – מוצע כמותר

מסחר

סעיף 4.1.2.4 ד' קובע הוראות לעניין מסחר, מיקום המסחר, ייעוד השימושים ועוד.

המוצע בבקשה עומד כנדרש בהתאם להוראות הסעיף

מימוש התכנית

פרק הזמן למימוש התכנית יהא 5 שנים מיום אישורה כדלקמן :

משך הזמן להוצאת היתר בניה למימוש כלל הבינוי בתכנית יהא 5 שנים מיום מתן תוקף לתכנית. יובהר כי היתר חפירה בשטח התכנית לא יחשב כהיתר לענין זה. ככל שלא תתחיל הבניה מכח התכנית בתוך פרק זמן של 6 שנים מיום מתן התוקף, יעודי הקרקע המוצעים בתכנית יוותרו בעינם, אך הזכויות מכוח התכנית תבוטלנה.

לתכנית ניתן תוקף בתאריך 30.02.2020 ותוקפה יפה עד 30.02.2025 התקבל היתר לבניין, כעת מוצע היתר שינויים

זיקת הנאה- ללא שינוי בבקשה זו

בעלויות

התקבלה חתימת החוכרים רמי לוי שיווק השקמה במסגרת פתיחת הבקשה תנאי לקבלת היתר- חתימת רמ"י כבעלים.

אישור מח' מבי ציבור

השינוי תואם עם המחלקה - יש לקבל אישור מח' מבני ציבור לשינוי מיקום גן ילדים

מידע קודם

מתאריך	
04/05/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 7546 תחילת תוקף : 05/06/2002 ייעוד הקרקע : בדרך חברון, במגרש מס' 1 על פי תב"ע 547992 מבקשים שינויים לבניינים קיימים בהיתר בתיק 2021/190, הבקשה כוללת 3 מבנים כאשר בניין a בן 30 קומות ו-3 קומות מסד משותפות לשלושת הבניינים, בנייני c-b מוצעים בהיתר נפרד. המגשרות בין דרך חברון ודרך בית לחם, כולל מסחר, מבני ציבור, מלונאות/משרדים ושצ"פ, חניון ת"ק, סה"כ 158 יח"ד השינויים המבוקשים הינם שינויים מינוריים בקירות פנים בקומות השונות, שינויים בגן ילדים בקומת המסד, השצ"פ ותוספת מועדוני דיירים. הבקשה תואמת להוראות התכנית ונספחיה ואין מניעה לאשרה בכפוף לשינויים ובתנאים יש לקבל אישור מח' מבני ציבור – השינוי תואם מולם.	04/05/2026	חוות דעת תכנונית
--	-------------------	-------------------------

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	10
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	11
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	12
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	13
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	14

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

וכפופה לתכנית מתאר 62

פרסום

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות ולא בוצע כל הליך פרסומי- הוגשה התנגדות אחת- התקבלה הסרת התנגדות בתאריך 23.03.2026

להלן תיאור מפלסי המבנה :

המבנה הקיים כולל : 2 קומות ת"ק בהם מתוכננים מקלטים ומחסן, בקומת הקרקע לכיוון רח' יפו קיימות חנויות ומעליה קומה טכנית.

להלן פרוט הבניה המוצעת :

קומות 1-8 :

מוצעות 8 קומות מגורים כאשר בכל קומה מתוכננות 5 יח"ד למעט בקומה 1 בה מתוכננות 2 יח"ד.

לכל יחידה מתוכנן חדר מחוץ ומרפסת,

בנוסף, מתוכננת קומת גלריה לדירות 15 ו-16.

קומת גג :

מוצע גג בטון שטוח עם יציאה מחדר מדרגות, מוצגים קולטים על הגג וחנוית אופניים.

סה"כ מוצעות 16 יח"ד בבניין

סעיף סטיה נכרת :

התוכנית לא כוללת סעיף סטיה נכרת

חניה :

מוצע שימוש בחניון קיים

התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה בתאריך: 14.10.2024, לפיו: " אין התנגדות לתכנית

מוצע תוספת 38 יח"ד נדרש ע"פ תקן עבור המוצע 38 מק"ח ע"פ כתב התחייבות בלתי חוזר (ראה מצורף ארכיב) מוצע שימוש בחניון קיים, חניון קיים מונה כ 144 מק"ח בס"ה נדרש עבור קיים ומוצע 103 מק"ח - ראה מצורף הצהרת מתכנן תנועה משה אלבוחר הכוללת מאזן חניה ע"פ כתב ההתחייבות נבנו כ-180 מק"ח מסיור בשטח קיימות כ 144 מק"ח

בכדי להשתמש בחניות עודפות עבור תוספת עתידית יש להגיש תכנית יועץ תנועה - יירשם כתנאי לקבלת היתר

קווי הבניין:

התקבל תיק מידע מס' 2023/5752, בו סומנו קווי בניין עפ"י תכנית מתאר 62- הבניה מוצעת בתחום קווי הבניין- כנדרש

מס' קומות:

מותר: 9 קומות עפ"י המצוין בתיק המידע- "בהתאם לנספח הבינוי המבנה המוצג ממזרח לחלקה מצוין כ-2 קומות קיימות ובחלקו המערבי מוצג מבנה בעל 7 קומות מעל 2, סה"כ 9 קומות (מלון רם), בהתאם ליעוץ משפטי ניתן לבנות 9 קומות"-

מוצע: 9 קומות מעל הכניסה הקובעת+ קומת גלריה, מעל 3 קומות ת"ק קיימות - כמותר

שטחי בניה:

עפ"י תיק המידע- " סה"כ שטחי הבנייה נקבעו לכל שטח התכנית 1705 הם 25,598 מ"ר,

עפ"י מדידה של מודד מוסמך נמצא כי בשטח התכנית קיימים מבנים בשטח של 28,131 מ"ר כאשר 5,600 מ"ר נבנו מכח תכנית 1016

$$22531.78=28,131-5600 \text{ מ"ר,}$$

$$3066.22=25,598-22531.78 \text{ מ"ר}$$

על כן נותרו לניצול 3,066.22 מ"ר

שטח עיקרי מוצע: 2493.72 מ"ר- נותרו- 572.5 מ"ר

בנוסף, מוצעים שטחי שרות הכוללים:

חדרים טכניים

וחדרי מדרגות- תכנית 1705 אושרה בשנת 1972 ועל כן, יש לחשבן במניין שטחים עיקריים וכן את משטחי הכניסה לדירות.

סה"כ שטחי שרות מוצע : 410.82 מ"ר

מיגון :

מוצעים חדרים מחוזקים לכל יחידות הדיור- יש להציג אישור הג"א בו מצוהר כי פתרון המיגון של החדר מחוזק מקובל וכי אין אפשרות לתכנון ממ"ד או ממ"ק במבנה.

מרפסות :

מוצעות מרפסות זיז מקורות ושאינן מקורות, יש להציג תמהיל המוכיח כי שטח מרפסת אינו עולה על 14 מ"ר וממוצע מרפסות אינו עולה על 12 מ"ר בבניין.

מוצעות מרפסות בין 3 קירות- יש לחשבן במניין שטחים עיקריים

שלבי ביצוע :

עפ"י סעיף 14.7 - "התרת הבנייה מותנת בשלבים המבטיחים כי גמר כל בניין לא יותר בטרם נסתיים שלב הסדרת דרכי גישת כלי רכב, בניית מרתפי חנייה, עבודות עיקריות של פיתוח השטח וכו' כדרוש לאותו בניין לשביעות רצון מהנדס העיר"

עפ"י סעיף 14.5 : "הבניה בכל שטח התכנית תהא טעונה אישור הועדה המקומית בתאום עם לשכת התכנון המחוזית- אישור זה מהווה תנאי לקבלת היתר.

אישורים :

אישור אדריכל העיר :

התקבל אישור אדריכל העיר מתאריך 15.05.2024, נרשמו תנאים לקבלת היתר ובהיתר

אישור מחלקת הסדרי תנועה :

התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה בתאריך : 14.10.2024, לפיו : " אין התנגדות לתכנית

מוצע תוספת 38 יח"ד נדרש ע"פ תקן עבור המוצע 38 מק"ח ע"פ כתב התחייבות בלתי חוזר (ראה מצורף ארכיב) מוצע שימוש בחניון קיים , חניון קיים מונה כ 144 מק"ח בס"ה נדרש עבור קיים ומוצע 103 מק"ח - ראה מצורף הצהרת מתכנן תנועה משה אלבוחר הכוללת מאזן חניה ע"פ כתב ההתחייבות נבנו כ -180 מק"ח מסויר בשטח קיימות כ 144 מק"ח

בכדי להשתמש בחניות עודפות עבור תוספת עתידית יש להגיש תכנית יועץ תנועה

אישור מחלקת דרכים :

התקבל בתאריך : 14.10.2024 לפיו : אין מניעה לקידום את התיק בכפוף לאישור צוות בקרת תנועה

מוצע שימוש בחניון קיים , תנאי לטופס - 4 - בניית גדרות בגבולות חלקה חוקית

איכות הסביבה :

התקבל אישור בתאריך : 10.10.2024

מחלקת תברואה :

התקבל אישור בתאריך : 05.05.2024

אגף שפ"ע :

התקבל אישור בתאריך : 06.03.2024

מחלקת שימור :

התקבל אישור בתאריך : 09.05.2024

בעלויות

התקבלה הרמוניקה חתומה ע"י "קן-התור ג'רוזלם סיטי בע"מ קן-התור"- מבקש הבקשה ובעל הנכס.

מידע קודם

מתאריך	
04/05/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
30/04/2026	חוות דעת תכנונית
	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1705 תחילת תוקף : 31/03/1972 ייעוד הקרקע :

אזור מסחרי עם מגורים ברח' יפו, במבנה הצמוד לתחנה המרכזית, בן קומת מסחר אחת, מבקשים תוספת 8 קומות עבור 16 יח"ד, סה"כ 9 קומות מעל 2 קומות ת"ק הבניה מבוקשת בהתאם לתב"ע 1705. במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות ולא בוצע כל הליך פרסומי-הוגשה התנגדות אחת- ההתנגדות הוסרה הבניה בכללותה תואמת להוראות התוכנית, ואין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף לתיקון התוכניות כמפורט בתיאור הבקשה		
הבקשה יורדת מסדר היום לבקשת הצדדים על מנת לנסות ולהגיע להסכנות ביניהם	16/09/2025	דיון בועדת משנה : להוריד מסדר יום לבקשת המבקש
לזמן מבקשים מבקשים ומתנגדים לשמיעת התנגדותם, לאחר שמיעת ההתנגדויות, מבחינתנו, אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף לתיקון התוכניות כמפורט בתיאור הבקשה.	21/07/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות
חוות דעת תכנונית ברח' יפו, במבנה הצמוד לתחנה המרכזית, בן קומת מסחר אחת, מבקשים תוספת 8 קומות עבור 38 יח"ד, סה"כ 9 קומות מעל 2 קומות ת"ק הבניה מבוקשת בהתאם לתב"ע 1705. במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות ולא בוצע כל הליך פרסומי-הוגשה התנגדות אחת ההתנגדות הוגשה ע"י "גירוזלם גולד הוטל בע"מ" הרשומים כבעלי הזכות בנכס של חלק מהחצר, עפ"י דבריהם לא התקבלה	03/07/2025	חוות דעת תכנונית

הסכמתם לבניה המבוקשת, וכן, מתנגדים לבקשה זו היות והבניה חוסמת את החלונות בחזית המזרחית של הבניין. התייחסות המחלקה- בעת פתיחת התיק, בהתאם לחו"ד משפטית הוחלט כי לא נדרשת הסכמת יתר בעלי החלקה היות ובתקנון בית משותף מצוין כי בתוספת על הגג לא נדרש הסכמת יתר בעלי החלקה. לאחר בדיקת התיק נמצא כי מוצעת בניה גם בחצר השייכת בחלקה לבעלי תת חלקה 16 (המתנגדים). בניה בשטח זה מצריכה את הסכמתם. על כן, מובא התיק לדיון לשמיעת התנגדותם. הבניה בכללותה תואמת להוראות התוכנית, לאחר שמיעת ההתנגדויות אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף לתיקון התוכניות כמפורט בתיאור הבקשה.		
---	--	--

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
	בדיקת בעלויות בהתאם למכתב מעו"ד יעקב ברנט	9
	יש לקבל אישור סופי של אדריכל העיר לעיצוב החזיתות.	10
	אישור לשכת התכנון המחוזית ראה סעיף 14.5 בתקנון התכנית 1705	11
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	12
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	13
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	14
	אישור סופי מח' הסדרי תנועה	15

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף לתיקון התוכניות כמפורט בתיאור הבקשה

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/05/2026 - ב סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/69
מספר בקשה	<u>2023/0588.01</u>
מספר סידורי	<u>5</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	בית מלון, מסחר, בית מלון
מהות בקשה	בית מלון בן 209 חדרים, 11 קומות מעל הקרקע, 9 קומות תת קרקעיות ומסחר קומת הקרקע
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	פאי סיאם בע"מ
עורך הבקשה	אדריכל פייגין יואל
מתכנן השלד	בנואליד אלי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

כורש 9, מרכז העיר

גוש	חלקה	בשלמות
30035	167	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
120584	תחילת תוקף	06/06/2015			
1240472	תחילת תוקף	26/07/2025	1	מסחר, תעסוקה ותיירות	1268.78
1774	תחילת תוקף	08/03/1973			
30035ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
3330	תחילת תוקף	11/08/1985			
4425	תחילת תוקף	08/07/1993			
721597	תחילת תוקף	16/11/2019			
עמ/9	תחילת תוקף	31/03/1977			

תאור הבקשה

במרכז העיר, בפינת הרחובות שלמה המלך, שושן וכורש, עפ"י תב"ע מס' 1240472 מבוקשת הקמת בית מלון, וקומת מסחר.

במסגרת הבקשה, מבוקשת הקמת מבנה בן 11 קומות מעל הקרקע ו- 9 קומות תת"ק.

סה"כ מוצעים 209 חדרי אירוח במלון.

במתחם קיימת בקשה נוספת :

2023/588.00 - היתר חפירה ודיפון אשר הופק מיום 06/08/2024.

מסמכי התכנית :

במקום חלה תב"ע מספר 1240472 אשר הופקדה ביום 26/01/2025 ואושרה ביום 29/06/2025.

התכנית כוללת תקנון, תשריט, ונספחים.

נספח הבינוי מחייב לעניין מס' קומות, גובה בינוי ומיקום שימושים ונסיגות.

פרסום

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות.

פירוט הבניה המוצעת :

קומה מינוס 9

מוצעת קומת שירות למלון.

בקומה זו מתוכננים :

מטבח ראשי, חדר אוכל לעובדים, מלתחות, חדר מדים, חדר כביסה, מחסנים, חדר מנהל, משרדים, ממ"ק, חדרים טכניים, חדרי מדרגות, מבואות ומעליות.

קומה מינוס 8

בקומה זו מתוכננים :

ספא המלון, חדרי טיפולים, חדרי ישיבות, אולם כנסים, חדרי מדרגות, מבואות ומעליות.

קומות מינוס 7 - -2-

מוצעות 6 קומות חניון תת קרקעי הכוללות :

מקו"ח, חדרי מדרגות, מעליות, חדרים טכניים ומחסנים.

בחלק מהקומות מתוכננים קונדיטוריה וחדר טרפו.

קומה 1-

במפלס זה מוצעת הכניסה למלון מרחוב כורש.

בקומה זו מתוכננים :

לובי כניסה, משרדי קבלה, בר, פנטרי, חנות, חדר מזוודות, חדר אשפה, חדרי מדרגות, מבואות, מעליות וכניסה לחניון.

הכניסה לחניון מוצעת מרחוב כורש.

קומת כניסה- מפלס 0.00

במפלס זה מוצעת הכניסה לקומת המסחר מרחוב שושן.

בקומה זו מתוכננים :

לובי, ממ"מ, 14 יח"א, סוויטה, מבואות, חדרי מדרגות ומעליות.

קומה 1-5

בכל אחת מהקומות מתוכננים :

21 יח"א, 2 סוויטות, וממ"ק.

קומה 6

בקומה זו מתוכננים :

ממ"ק, 16 יח"א ו-2 סוויטות.

קומה 7-9

בכל אחת מהקומות מתוכננים :

ממ"ק, 20 יח"א .

קומה 10

בקומה זו מתוכננים :

ממ"ק, מטבח וחדר אוכל.

קומת גלריה

בקומה זו מתכוננים :

מתחם אירוח vip

וקומה טכנית .

קומת גג :

מוצעת יציאה מחדרי המדרגות לקומת הבריכה בגג המבנה.

בקומה זו מתכוננים :

מבואות, פנטרי וממ"ק.

יש להציג ע"ג תכנית הגגות – שיפועים וניקוזים.

חניה

עפ"י סעיף 6.2 :

" החניה תהיה על פי התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה."

במסגרת הבקשה מוצעות 6 קומות חניון תת"ק הכוללות מקו"ח, חדרי מדרגות, מחסנים, מבואות ומעליות.

הכניסה למתחם מתוכננת מקומה 1-, בחזית הדרומית מכיוון רחוב הכורש.

התקבל אישור חניה מתאריך 17/03/2026, לפיו :

"אין התנגדות לתוכנית

מוצע מלון, מסחר ואולם כינוסים על פינת רחוב כורש/שלמה המלך לטובת השימושים הנ"ל מוצע 108 מקומות חניה בתת הקרקע לאחר דיונים בין אגפים הולחט כי פטרון פינוי האשפה יהי ע"י דחסנית בשעות הלילה

בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי

תנאי לטופס 4- אישור רשות תמרור".

מבדיקת הבקשה עולה כי בתכניות המוגשות מוצע מספר מקו"ח העולה על 108 ממקו"ח שאושרו ע"י מחלקת הסדרי תנועה.

לפיכך, יש להציג תכנון זהה לתכנון שאושר ע"י מחלקת הסדרי תנועה, לרבות מספור מקו"ח, הצגת חניות לאופנועים, אופניים, וחניות נכים.

סטייה ניכרת

בהתאם לסעיף 6.3 :

"סטייה מהוראות התכנית לגובה המבנה, מס' קומות, קווי בניין, מיקום שימושים מהווים סטייה ניכרת מתכנית, למעט הגמישות המותרת בהוראות התכנית"

להלן פירוט לסעיפים הנ"ל :

1. קווי בניין- סטייה ניכרת

התקבל תיק מידע מס' 2025/6361.00 מיום 10/09/2025 לפיו :

"קו הבניין המסומן בצבע אדום הינו לבינוי בקומת הקרקע ועד מפלס 4.60

קו הבניין המסומן בצבע כתום הינו לבינוי מעל הקרקע ממפלס 4.60 ועד מפלס 21.10 כמופיע בתשריט ובנספח הבינוי

קו הבניין המסומן בירוק הוא קו בניין עילי הינו ממפלס 41.30 ועבור הקומות הטכניות כמופיע בתשריט ובנספח הבינוי

קו הבניין תחת/ תת קרקעי המסומן בצבע כחול -מיועד לבינוי התת"ק.

קו הבניין העילי המסומן בצבע תכלת הינו ממפלס 21.10 ועד מפלס 41.30 כמופיע בתשריט ובנספח הבינוי"

יש להציג מפת מדידה בהתאם להנחיות מחלקת מידע תכנוני, לרבות כלל הסימונים הנדרשים. (כמפורט בהרמוניקה)

כמו כן, מבדיקת הבקשה עולה כי קווי הבניין המפורטים לעיל לא סומנו כנדרש ע"ג התכניות.

על פניו, לא נראית חריגה מקווי הבניין המאושרים.

לצורך בחינה סופית יש להטמיע את כלל קווי הבניין בתכניות כנדרש.

עפ"י סעיף 4.1.2 ב :

" ו. תותר בליטת בריכה מקו בניין עילי בצבע תכלת (קו שתי נקודות) לכיוון צפון מזרח עד 1 מ'. ז. תותר בניית מרפסות הבולטות עד 1.5 מ' מעבר לקו מגרש בהתאם לחוק התכנון והבנייה "בנייה במרווחים ומעבר לקו רחוב" תיקון מס' 2 סעיף, 4.03 בכל החזיתות כמתואר בנספח הבינוי

ח. יותרו פרגולות ומצללות מחוץ לקווי הבניין עבר הצללה של 25% משטח הבריכה בהתאם לדרישות משרד הבריאות".

מבדיקת הבקשה עולה כי מתוכננת בליטת בריכה מעבר לקו הבניין, וכן החל מקומה 2 והילך מתוכננות מרפסות זיז החורגות עד 1.50 מ' מקווי הבניין- וזאת בהתאם למותר.

2. גובה המבנה- סטיה ניכרת

עפ"י טבלת זכויות והוראות בניה :

הגובה המותר : 41.3 מ'.

בהערה לטבלה 5 (1)- " לא כולל גרעין מעליות ומדרגות וגג עליון לציוד טכני וציוד מ.א כמתואר בנספח הבינוי המחייב לגובה העליון של המבנה".

הגובה המוצע : 41.30 מ'. כנדרש.

יודגש כי מפלס זה מהווה מפלס יציאה לקומת הגג (לבריכת השחיה) וכי מעליו מתוכננים מדרגות וגג עליון לציוד טכני בהתאם למותר.

יש להוסיף מפלסים מפורטים בכלל התכניות.

3. מס' קומות- סטיה נכרת :

עפ"י טבלת זכויות והוראות בניה-

מס' הקומות המותר

מעל הכניסה הקובעת : 11 קומות

בהערה לטבלה 5 (2)- " מפלס הכניסה הקובעת הינה רחוב שושן, מפלס הכניסה האבסולוטי הינו +788.7"

מתחת לכניסה הקובעת :

שימוש מלונאות- 8

בתחום הדרך מאושרת- 6

עוד נקבע בהוראות לטבלה 5 :

"ד. ניתן להוסיף קומות ושטחי חניה ככל הנדרש כדי לעמוד בתקן החניה התקף לעת מתן היתרי בניה".

מס' הקומות המוצע :

9 קומות תת"ק, מתוכן 6 קומות המיועדות לחניון ו-11 קומות מעל הכניסה הקובעת.

בנוסף מוצעת קומת גלריה לקומה 10 וקומת גג הכוללת יציאה לבריכה.

עם זאת, מעיון בטבלה 5 עולה כי בתחום הדרך המאושרת ניתן להתיר עד 6 קומות תת"ק בלבד, בעוד שבבקשה המוצעת מתוכננות 9 קומות תת"ק מתחת לתחום הדרך המאושרת.

בנוסף, קווי הבניין התת"ק המסומנים עבור שימושי המלונאות בקומות מינוס 7 עד 9 חורגים מהתחום המותר, מאחר ועפ"י טבלה 5 לא ניתן לתכנן בתחום הדרך המאושרת מעבר ל- 6 קומות תת"ק.

לפיכך, קיימת חריגה מהוראות התכנית לעניין מספר הקומות התת"ק בתחום הדרך המאושרת ויש לתכנן בהתאם.

*יודגש כי עפ"י הוראות לטבלה 5 ניתן להתיר הוספת קומת חניה.

4. מיקום שימושים - סטיה ניכרת :

בהתאם לסעיף 4.1.1 :

" השטח המסומן בתשריט כאזור מסחר תעסוקה ותיירות ישמש למסחר ו/או משרדים ו/או מלונאות במפלס הרחובות כורש ושושן, ולמשרדים ו/או מלונאות בשאר הקומות .

השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה לציבור הינו שטח עבור ארקדה במפלס רחוב כורש ומעבר מדרגות מקורה במחבר בין רח' כורש לרח' שושן כמפורט בנספח הבינוי .

בנוסף יותרו שימושים מלונאים בגג המבנה כגון בריכת שחיה, שרותי בריכה, פנטרי, בר בריכה, מרפסת שיזוף חדרי מעליות ומכונות . תותר תוספת שימוש למגורים בהיקף של קומה אחת בלבד מעל קומות חדרי המלון"

מבדיקת התכנית, מיקום השטחים הציבוריים ושימושי המלונאות בהתאם למותר.

מס' יח"א :

עפ"י טבלת זכויות והוראות בניה :

מס' יח"א מותר למלונאות : 200.

בהוראות לטבלה 5 נקבע כי :

"ו. מספר יחידות האכסון המלונאי אינו מחייב וניתן לשינוי באישור הוועדה המקומית ובהתאם לתקניים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות."

עפ"י הבקשה המוצעת, מתוכננות 209 יח"א

לאור הוראות התכנית המאפשרות שינוי במס' יח"א אין מניעה לאשר את תוספת היחידות המבוקשות

יש למספר את יח"א ע"ג כלל התכניות ברצף עולה.

בנוסף, תנאי לקבלת היתר יהא אישור משרד התיירות.

שטחי בניה :

עפ"י טבלת זכויות והוראות בניה :

מעל הכניסה הקובעת

שטח עיקרי מותר

מלונאות – 10,000 מ"ר.

מסחר - 405 מ"ר.

שטח מרפסות (בנוסף לשטח העיקרי) - 1900 מ"ר.

בהוראות לטבלה 5 נקבע כי :

" ה. במידה ויגדל מספר היחידות המלונאיות יגדל שטח המרפסות בהתאמה לפי 12 מ"ר ליחידה מלונאית .
"

שטח שירות מותר

מלונאות - 2500 מ"ר.

מתחת לכניסה הקובעת

שטח עיקרי מותר

מלונאות – 2500 מ"ר.

שטח שירות מותר

מלונאות – 9,000 מ"ר.

דרך מאושרת - 1525 מ"ר.

בהוראות לטבלה 5 נקבע כי :

א. בשימוש למלונאות יחושבו מסדרונות ומעברים כשטחי שירות

ב. ניתן יהיה להשתמש בשטחים עיקריים כשטחי שירות .

ג. ניתן יהיה לנייד שטחים עיקריים ושטחי שירות מעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה .

ד. ניתן להוסיף קומות ושטחי חניה ככל הנדרש כדי לעמוד בתקן החניה התקף לעת מתן היתרי בניה "

עפ"י הבקשה המוצעת :

מעל הכניסה הקובעת

שטח עיקרי מוצע-

מלונאות – 9,204.37 מ"ר. (מותר 10,000)

יתרת שטחים לניצול – 795.63 מ"ר.

מסחר - 176.91 מ"ר (מותר 405)

יתרת שטחים לניצול – 228.09 מ"ר.

שטח מרפסות (בנוסף לשטח העיקרי) - לא ניתן בשלב זה לבחון את שטחי המרפסות, מאחר ולא חושבו כנדרש.

לצורך בחינה סופית, יש לחשב את כלל המרפסות המקורות כשטח עיקרי (קוד כחול).

כמו כן, יש להציג חישוב ע"ג ההרמוניקה המוכיח עמידה בהוראות התכנית - 12 מ"ר לכל יח"א.

שטח שירות מותר

מלונאות - 2763.01 מ"ר.

שטח בחריגה- 263.01 מ"ר.

בהתאם להוראות לטבלה 5, ניתן לאפשר שימוש בשטחים עיקריים כשטחי שירות ולכן אין מניעה לאשר את החריגה.

לאחר העברת השטחים כאמור, יתרת השטחים העיקריים שנותרו לניצול עבור שימוש מלונאות: 532.62 מ"ר.

מתחת לכניסה הקובעת

שטח עיקרי מותר

מלונאות - 1,981.42 מ"ר. (מותר 2,500)

יתרת שטחים לניצול – 518.58 מ"ר.

שטח שירות מותר

מלונאות – 7,947.43 מ"ר (מותר 9,000)

יתרת שטחים לניצול – 1025.57 מ"ר.

דרך מאושרת - 1977.75 מ"ר (מותר 1,525)

שטח בחריגה- 452.75 מ"ר. – יש לצמצם את שטחי השירות בהתאם לשטח המותר וכמפורט בסעיף קומות.

לסיכום

לצורך הוכחת עמידה בזכויות הבניה, יש להציג טבלה מפורטת הכוללת השוואה בין השטחים המותרים עפ"י התב"ע לבין השטחים המוצעים בבקשה, לרבות התייחסות לכלל השימושים המפורטים בטבלה 5 והוספת עמודה של הערות ככל ונדרש.

כמו כן, יש לציין במלל ע"ג ההרמוניקה כי נוצלו 263.01 מ"ר מהשטחים העיקריים לטובת שטחי שירות עבור שימוש מלונאות.

אדריכלות

בהתאם לסעיף 4.1.2 א :

" א. בחזית הבניין הפונה לרחוב כורש ובמפלסו תבנה ארקדה בקומת הקרקע ובהמשכה מעבר מדרגות מקורה בין רחוב כורש לרח' שושן, בהתאם למפורט בנספח הבינוי.

הארקדה ומעבר המדרגות המקורה ישמשו את הציבור הרחב ללא מגבלה כלשהי ותירשם לגביהם זיקת הנאה לציבור ע"י מגישי הבקשה להיתר כתנאי למתן היתר בניה . –

יירשם כתנאי לקבל היתר.

זכות מעבר

בהתאם לסעיף 4.1.2 ג :

" סימון מהתשריט : זכות מעבר למעבר רגלי

השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים זוגיים בצבע ירוק הוא שטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי לטובת הציבור ברח' כורש ובמדרגות המחוברות בין רח' כורש לרח' שושן ומיועד לאפשר שימוש/מעבר חופשי ללא הגבלה של הציבור בשטח זה .

פיתוח תחום זה יעשה באופן המשכי למפלסי פיתוח הרחוב . "

מסחר

בהתאם לסעיף 4.1.2

" א. חזית מסחרית לרחוב שושן הינה מחייבת. תותר גמישות בתצורת השטחים ופריסתם לעת היתר הבניה, ובלבד שתוצע חזית מסחרית חלקית הכוללת שימושים של מסחר, כניסה למלון ושימושים ציבוריים מלונאים אחרים .

ב. חזית הבניין הפונה לרח' שושן היא חזית מסחרית וחלה עליה הוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית

ג. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים .

ד. המסחר יפעל כלפי הרחוב והכניסות אליו יהיו במפלס המדרגה הסמוכה וכן יוצע פיתוח של הרחוב כמדרחוב הכולל מקומות ישיבה לאורך החזית המסחרית "

התקבל אישור אדריכלית העיר מיום 28/04/2026, לפיו :

" הבקשה בגרסתה הנוכחית מומלצת לדיון בתנאים הבאים :

תנאים להוצאת היתר בניה

אישור סופי של אדריכלית העיר לכל חזיתות המבנה ולתוכנית פיתוח הקרקע ברחוב שושן וברחוב כורש בקנה מידה 1:100 .

אישור אדריכלית העיר לנספח פרטי בניין משולב בהרמוניקה המתאר את חומרי החיפוי לרבות פירוט סוג האבן, גוון, סיתות, וטכנולוגיית התלייה והבנייה .

אישור אדריכלית העיר לנספח חזית מוגדלת בהתאם למופיע בהנחיות המרחביות ובתדריך לעריכת היתרים .

אישור אדריכלית העיר לעיצוב אדריכלי ופיתוח נופי בהתאם להערות התכנוניות והסעיפים שלהלן :

הערות תכנוניות :

תיאום ואישור אדריכלית העיר להופעתם ומיקומם הסופי של פתחי הגישה והאוורור למערכות הטכניות ולחללי השירות בקומת הקרקע ברחוב כורש .

חלונות המרחבים המוגנים יהיו סמויים / נסתרים מהרחוב, תצורתם, הפנייתם והופעתם מותנית באישור אדריכלית העיר ובכפוף לדרישות הג"א .

תובטח גישה לחזית המסחרית הצידית של המלון לרחוב יוחנן מגוש חלב, תצורתה הסופית של הגישה המסחרית תתואם עם אדריכלית העיר ובכפוף לחוות דעת מח' שפ"ע .

התוכנית תעודכן עם הרחבה של החזית המסחרית כלפי רחוב שושן והסרת הופעתו של פיר המעלית המשני כפי שסוכם בהתכתבות מתאריך 16.4.2026

בינוי

יש להתייחס לחיבורים המשניים במגרש לרבות החיבור העילי מרחוב שושן לרחוב התחתי של כורש באמצעות מדרגות והחיבור הצידי מהסמטה המתוכננת ברחוב יוחנן מגוש חלב, אופי מיקומם ייקבע בתיאום עם אדריכלית העיר .

מפגש עם הקרקע/פיתוח

יש להתייחס לחיבור מערכות עירוניות והשקתן לרחוב (פינוי אשפה, חח"י, תקשורת, מים, גז וכו'), יש לתכנן את המערכות באופן שהעמדתן לא פונה ישירות לרחוב, יש לשלב את המערכות בפריסות הגדר הפנימיות והחיצוניות .

הוראות כלליות לעניין הפיתוח :

ע"פ ההנחיות המרחביות חובה להציע נטיעות חדשות בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנויים מבינוי בתחום המגרש גם בחצרות פרטיות, עדיפות כלפי רחוב. יש להציג סכמה המחשבת שטח זה (דהיינו כל השטח החשוף לשמים בתחום המגרש הפרטי, לא כולל שטחי ארקדה/פסאז' וכד'). יש להציג היקף נטיעות חדשות בהתאם להנחיה זאת ולחישוב שיוצג .

פרטי חזית

יש לציין חומרי גמר וסוג סיתות אבן ע"ג שרטוט חזיתות המבנה והגדרות בחלקה .

גג המבנה

הוראות כלליות

יש לפרט מתקנים טכניים מוצעים, ואופן הסרתם באמצעות מעקה אינטגרלי או אחר בהתאם למופיע בהנחיות המרחביות

חומרים :

הוראות כלליות :

קירותיהם החיצוניים ועמודיהם של הבניינים יצופו אבן טבעית מרובעת מסותת בעיבוד תלטיש, מסמס או טובזה, בנויה בשורות אופקיות. כיחול המשקים בין האבנים יהיה בהיר מגוון האבן או בגוון האבן .

אבני הכרכוב (קופינג) של מרפסות, גגות ומעקות בנויים יהיו מאבן טבעית מסותתת בעובי 5 ס"מ לכל הפחות, לחילופין יש להציע פרט קופינג אחר ולתארו

יש להציג פרטים אדריכליים טיפוסיים, מקטע חזית מוגדלת טיפוסית .

זכוכית

הוראות כלליות :

יש לפרט מאפיינים ולעמוד בעקרונות כדלהלן :

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

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

ניתן לשלב הדפסים קרמיים/פוטוולטאים/אחר על משטחי זכוכית לטובת הפחתת אור ואנרגיה. ככל שמשולבים הדפסים שכאלה יש למקמם מעל גובה עין של המשתמשים בכל קומה .

אלומיניום/פרזול

הוראות כלליות :

יש לציין צבע ומספר קטלוגי של צבע .

יש להציג פרטים עקרוניים .

במרחב העיר ההסטורית תינתן עדיפות לבניית מעקות בפרזול מתכת ולא למעקה מזוגג .

תנאים שייקבעו בהיתר הבניה

תנאי ליציקת קומת המפגש עם הקרקע ברחוב כורש $+5.28 = +783.74$ יהא אישור סופי של אדריכלית העיר לתוכניות הבניין לרבות פרטי בניין, חומרי גמר, גוונים ועיצוב החזיתות .

יש לקבל את אישור אדריכלית העיר לתוכניות הפיתוח של המרחב הציבורי (שצ"פ ורחובות) .

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

תנאים לאכלוס/טופס 4

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

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

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

יש לחזור ולקבל אישור אדריכל העיר לשינויים .

”

דרך

בהתאם לסעיף 4.2.1 שימושים :

" השטח המסומן בתשריט כדרך בתא שטח מס' 2 ישמש על פני הקרקע לדרך ציבורית ולכל התכליות המותרות בדרך עפ"י קביעת עיריית ירושלים. בתת הקרקע תשמש הדרך לרמפות תנועה בין מפלסי החניון שיוקם בתא שטח מס' 1 שבתכנית "-

בהתאם לסעיף 4.2.2 :

" דרכים וחניות תותר הקמת רמפות תת קרקעיות וחדרים טכניים בתת הקרקע בתחום קוי הבנין התת קרקעיים בתא שטח מס' 2 "

ראי/ התייחסות לדרך בסעיף קומות.

בינוי

בהתאם לסעיף 6.1 :

" א. תותר גמישות במפלסי הכניסה הקובעת המופיעים בנספחי הבינוי לצורך התאמה למפלסי הדרכים והפיתוח הסופיים ובלבד שתישמר הרציפות למפלס המדרכה הצמוד

ב. בגג המבנה תותר הצבת מערכות טכניות תוך הסתרתם באמצעות מעטפת המבנה. המערכות הטכניות יוסתרו כחלק ממעטפת המבנה ותכנון הגג "

שלביות ביצוע

עפ"י סעיף 7.1 :

שלב מימוש הבניה : " הבינוי יוקם בהינף אחד. ניתן יהיה לתת היתר לחפירה, דיפון וביסוס

טרם הוצאת ההיתר לבניה המוצעת."

נראה כי מלוא זכויות הבניה נוצלו במסגרת הבקשה, ולכן אין מניעה לאשר את שלביות הביצוע.
יודגש כי התקבל היתר חפירה ודיפון בתיק מס' 2023/588.00.

בעלויות

התקבלה חתימת המבקשים "פאי סיאם בע"מ ע"ג טופס 1 .

אישורים שהתקבלו :

איכות הסביבה

התקבל אישור מיום 11/05/2026, לפיו :

"תכנית מאושרת לדיון בוועדה בתוספת שינויים :

במפלס מרתף b2 מתוכנן שני חדרי טרפו :1. בחלק השמאלי מתחת למעלית חרום (קיים) 2. בחלק הימני בפינה.

תכנון חדרי מפרדי שומן (ליד המעליות במפלס מרתף b2) + חדר נוסף מתחת למפלס b9

חדר כימיקלים במפלס (b2 בפינה הימנית.

במפלס קומת כניסה - ביטול לובי ובמקום תכנון שטח מסחר.

תכנון 3 פירי מנדף עולים לגג המבנה - הפירים שייכים לשטחי המסחר ולמטבחי המלון!

תכנון פיר חדר כימיקלים לגג המבנה.

שינוי בגודל חדר הגנרטור במפלס מרתף + b1 פיר אגוז לגג המבנה.

תנאים לקבלת היתר - בקרת תכן ותשלומים :

אישור נספח אוורור ופליטות מלא לאיכות הסביבה

אישור תאום מול רכבת ישראל לעניין רעידות, אקוסטיקה וקרינה"

תנאי להעברת הבקשה לגורמים יהא התאמת הבקשה לשינויים שבוצעו באיכות הסביבה.

אגף שפ"ע

התקבל אישור מתאריך 02/12/2025, לפיו :

" סקר העצים אושר.

כלל העצים בבקשה פטורים מרישיון כריתה"

חוו"ד אגף תברואה

התקבל אישור מיום 17/03/2026, לפיו :

" מלון

יש לתכנן דחסנית 8 קוב ומכבש קרטונים"

חוו"ד אדריכלית העיר

התקבל אישור מיום 28/04/2026 (כמפורט בסעיף מסחר)

מחלקת הסדרי תנועה :

התקבל אישור חניה מתאריך 17/03/2026 , לפיו :

" אין התנגדות לתוכנית

מוצע מלון, מסחר ואולם כינוסים על פינת רחוב כורש/שלמה המלך לטובת השימושים הנ"ל מוצע 108 מקומות חניה בתת הקרקע לאחר דיונים בין אגפים הולחט כי פטרון פינוי האשפה יהי ע"י דחסנית בשעות הלילה

בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי

תנאי לטופב 4- אישור רשות תמרור"

מחלקת דרכים :

התקבל אישור מחלקת דרכים מיום 18/03/2026 לפיו :

" מלון בכורש 9/ שלמה המלך תיק להיתר 2023/0588.01 - בניה חדשה / בניין חדש .

משוחרר לדיון בועדה בלבד .

קיים תיק לת"ת 814913 מצב זמני לצורך בניית החניון והיסודות שלו על מנת להרוויח חנייה בהמשך .

הנ"ל עבור הסדר תנועה ופיזי זמני בעקבות בניית החניון והיסודות שלו בגבולות קו הבניין והעברת הפח המוטמן לרח' שושן על מנת לא להפסיק את החנייה הסמוכה ולקבל גישה אליה .

במסגרת ההיתר בנייה 2023/0588.01 יהיה צורך להגיש אלינו סט תכנון פיזי ותנועה סופיים כולל דו"ח תכן למבנה הכביש חתכים וכו' .

תיק החפירה קיבל היתר .

אודה להשלמת החוסרים " .

מחלקת המאור באגף שפי"ע

התקבל אישור מיום 03/11/2025

מידע קודם

מתאריך	
12/05/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	מומלץ לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים כמפורט בתאור הבקשה יש לתקן תוכניות בהתאם לתכנית a ולמפורט בתאור הבקשה
11/05/2026	חוות דעת תכנונית
	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : עמ/9 תחילת תוקף : 31/03/1977 ייעוד הקרקע : במרכז העיר, בפינת הרחובות שלמה המלך, שושן וכורש, עפ"י תב"ע מס' 1240472 מבוקשת הקמת בית מלון, וקומת מסחר. במסגרת הבקשה, מבוקשת הקמת מבנה בן 11 קומות מעל הקרקע ו- 9 קומות תת"ק.

סה"כ מוצעים 209 חדרי אירוח במלון. במתחם קיימת בקשה נוספת : 2023/588.00 - היתר חפירה ודיפון אשר הופק מיום 06/08/2024. מסמכי התכנית : במקום חלה תב"ע מספר 1240472 אשר הופקדה ביום 26/01/2025 ואושרה ביום 29/06/2025. התכנית כוללת תקנון, תשריט, ונספחים. נספח הבינוי מחייב לעניין מס' קומות, גובה בינוי ומיקום שימושים ונסיגות. פרסום במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות. בכללותה הבקשה תואמת להוראות התכנית ולנספחיה, למעט מספר הקומות התת"ק המותר. אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים כמפורט בתאור הבקשה יש לתקן תוכניות בהתאם לתכנית a		
---	--	--

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

11	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
12	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
13	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
14	אישור משרד הבריאות
15	תצהיר חתום של עורך הבקשה
16	תצהיר חתום של מתכנן השלד
17	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
18	רישום זיקות ההנאה בספרי המקרקעין בדבר קיומה של זיקת הנאה המיועדת לשימוש הציבור ללא מגבלות כלשהן
19	אישור סופי של אדריכלית העיר בהתאם להערות שנכתבו בחוו"ד.
20	יש לוודא התאמת אישור אדריכל העיר זה לתוכניות שיאושרו ע"י כלל הגורמים לחוו"ד, ובעיקר: נגישות, כבאות, שפ"ע, תברואה, תושי"ה, חשמל והג"א.
21	אישור תאום מול רכבת ישראל לעניין רעידות, אקוסטיקה וקרינה
22	אישור סופי מהרשות לאיכות הסביבה
23	אישור סופי ממחלקת הדרכים.
24	אישור משרד התיירות.

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

מומלץ לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים כמפורט בתאור הבקשה

יש לתקן תוכניות בהתאם לתכנית a ולמפורט בתאור הבקשה

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/05/2026 - ב סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/69
מספר בקשה	<u>1998/0856.11</u>
מספר סידורי	<u>6</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	חידוש היתר
שימוש עיקרי	מסחר
מהות בקשה	חידוש היתר לתיק מספר 1998/0856.10
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אמאן ו-1 נוספים יצחק
עורך הבקשה	קובי אלישבע
מתכנן השלד	מר ביטון אריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

מלכי ישראל 26 , כרם אברהם

גוש	חלקה	בשלמות
30082	47	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
6618	תחילת תוקף	04/01/2002	111א		

תאור הבקשה

מידע קודם

מתאריך	30/04/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לחדש היתר בניה בתנאים
		לחדש היתר בניה בתנאים : ניתן לחדש את ההיתר לפרק זמן נוסף המשלים את 6 השנים, דהיינו עד לתאריך 04/06/2026. יובהר כי לאחר מועד זה במידה והמבקש לא סיים את הבניה יהא עליו להוציא היתר בניה חדש.
	26/04/2026	חוות דעת תכנונית
		חוות דעת תכנונית

מס' תכנית שחלה בחלקה : 6618 תחילת תוקף : 04/01/2002 ייעוד הקרקע : התאמת הבקשה למותר : בתאריך 04/06/2020 הופק היתר בניה מס' 115004 לתיק בניין מס' 1998/856.10 תוקפו של היתר זה לשלוש שנים בין אם החלו עבודות או לאו, דהיינו עד לתאריך : 04/06/2023 כעת פג תוקפו של ההיתר וטרם הסתיימו העבודות. עתה התקבל מכתב לחידוש היתר הבניה. לפי סעיף 59, סעיף 60 בתקנות התכנון והבניה, היתר הבניה הופק לפני תקנות החוק החדשות אשר מועד כניסתן לתוקף לאחר 01/09/2016 "באם החלו ברצף של עבודות מיום ההיתר, יש לבחון כי בידי המבקש יש היתר בניה שתוקפו לא פג מעבר ל- 3 חודשים ואז תינתן השלמה לעד 6 שנים". עפ"י עדכון של המבקשים כי החלו עבודות, תוקף ההיתר המקורי הינו עד לתאריך 04/06/2023 עפ"י תקנות ניתן לאחר שלוש שנים נוספות דהיינו עד לתאריך 04/06/2026 סיבות העיכוב : " תמו 3 שנים מיום הוצאת ההיתר וטרם הסתיימו העבודות " היות והתקבלה בקשה חידוש היתר בזמן הניתן, המלצת המחלקה כי ניתן לאשר חידוש היתר הבניה לפרק זמן נוסף המשלים את 6 השנים, דהיינו : עד לתאריך 04/06/2026.		
---	--	--

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	תשלום אגרה סופי לחידוש ההיתר יהיה 10% מהסכום ששולם בהיתר המקורי	1
	אישור משרד הבריאות	2

המלצת האגף
לחדש היתר בניה בתנאים

לחדש היתר בניה בתנאים :

ניתן לחדש את ההיתר לפרק זמן נוסף המשלים את 6 השנים, דהיינו עד לתאריך 04/06/2026.
יובהר כי לאחר מועד זה במידה והמבקש לא סיים את הבניה יהא עליו להוציא היתר בניה חדש.

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/05/2026 - ב סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/69
מספר בקשה	<u>1996/1055.04</u>
מספר סידורי	<u>7</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בנית מחסן/מחסנים, ביצוע שיפור הנגישות לבניין ובתוכו
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה, דיורית, מחסנים ושיפור נגישות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	עזרן יעקוב ישראל
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות שפירא רות רחל
מתכנן השלד	איש רן שמואל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

ליאון בן ציון 15, פסגת זאב

גוש	חלקה	בשלמות
30590	352	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1307370	תחילת תוקף	10/11/2025			
4561	תחילת תוקף	07/03/1995			

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

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

- בתאריך 17/04/1997 ב-ת.ב. 1996/1055.00 עבור " בנין חדש - "בנה ביתך" " בהיתר זה אושרו 179.98 מ"ר למניין שטח עיקרי ו- 20 מ"ר שטח שירות ו- 28.9 מ"ר למניין שטח מרפסות.

- בתאריך 02/08/2000 ב-ת.ב. 1996/1055.02 עבור "תכנית שינויים".

- בתאריך 19/07/2004 ב-ת.ב. 1996/1055.03 עבור "שינוי שם בהיתר ושינויים בפיתוח ובבניה, ובמפלס הכניסה".

מהות הבקשה :

מצב קיים : בניין בן 2 קומות למגורים וגג רעפים, ברחוב ליאון בן ציון 15 בשכונת פסגת זאב, גוש : 30590 חלקה : 352.

מצב מוצע :

קומת מרתף מפלס -3.00 :

מוצעת קומה חדשה הכוללת הרחבת יח"ד ותוספת דיורית.

קומת קרקע מפלס +0.00 :

מוצע מדרגות פנימיות ומחסן.

קומה א' מפלס +3.00 :

מוצע גשרון הנגשה הכולל הגדלת פתח לדלת.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

לא בוצע פרסום היות ועפ"י נסח טאבו מדובר בבעלים יחיד בחלקה.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 352.

לא בוצע הליך פרסומי בתיק, היות והחלקה בבעלות פרטית.

מידע קודם

מתאריך	
30/04/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :
	דיורית :
	ע"פ סעיף 4.1.2 (ה) "הדיורית אינה ניתנת לרישום במרשם המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור, וכי בעת רישום החלוקה החדשה תרשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין."

חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 4561 תחילת תוקף : 07/03/1995 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : * 1307370 תחילת תוקף 10/11/2025, מגורים א'. * תקנות תכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל לא חל סעיף סטייה ניכרת. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 18/03/2026 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. נספח בינוי : בתכנית הנ"ל חל נספח בינוי מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים : מס' יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בניה מירביים וקווי בניין מירביים. מוצע בבקשה ותואם את נספח הבינוי : קומת מרתף מפלס -3.00 :	30/04/2026	חוות דעת תכנונית

מוצעת קומה חדשה הכוללת הרחבת יח"ד ותוספת דיורית. קומת קרקע מפלס +0.00 : מוצע מדרגות פנימיות ומחסן. קומה א' מפלס +3.00 : מוצע גשרון הנגשה הכולל הגדלת פתח לדלת. שלביות ביצוע: עפ"י תב"ע סעיף 7.1 : 1. "הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים". 2. "מודגש בזאת כי עבודות הפיתוח והקמת הגשרון יהיו ללא תלות בתוספות הבניה המוצעות במסגרת תכנית זו – מוצע כנדרש. שטח בניה : ש. עיקרי : ע. מותר עפ"י תב"ע: בסך של 292 מ"ר כאשר 202.32 מ"ר מעל הכניסה הקובעת ו- 92.98 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת. ע. קיים בבקשה: בסך של 179.28 מ"ר מעל הכניסה הקובעת. חישוב: 179.28 מ"ר (ע. קיים) > 202.32 מ"ר המותרים. ע. מוצע בבקשה: בסך של 114.65 מ"ר מתחת הכניסה הקובעת. חישוב: 114.65 מ"ר (ע. מוצע) < 92.98 מ"ר המותרים. ש. שירות: ש. מותר עפ"י תב"ע: בסך של 70 מ"ר כאשר 48.4 מ"ר מעל הכניסה הקובעת ו- 21.6 מ"ר מתחת הכניסה הקובעת. ש. קיים בבקשה: בסך של 28.15 מ"ר מעל הכניסה הקובעת. חישוב: 25.15 מ"ר (ש. קיים) > 48.4 מ"ר המותרים. ש. מוצע בבקשה: בסך של 21.59 מ"ר מעל הכניסה הקובעת.		
--	--	--

חישוב : 21.59 מ"ר (ש. מוצע) > 21.1 מ"ר המותרים. בבחינה נמצא כי קיימת חריגה של 21.67 מ"ר שטח עיקרי מתחת לכניסה הקובעת אך עפ"י תב"ע הוראות לטבלה 5 : "יותר ניווד שטחים עיקריים מעל הקרקע לתת הקרקע וכן להיפך" – אין מניעה לאשר. גובה הבניין : מותר לפי תב"ע : גובה בניין 9.49 מ' מעל הכניסה הקובעת (בהתאם לנספח הבינוי). מותר עפ"י נספח : 9.49 מ'. מוצע בבקשה : בניין בגובה 9.49 מ' - כמותר. מספר קומות : מותר לפי תב"ע : 2 קומות מעל הכניסה הקובעת, וקומה אחת מתחת לכניסה הקובעת. מצב קיים : 2 קומות מעל הכניסה הקובעת. מוצע בבקשה : הוספת קומה נוספת מתחת לכניסה הקובעת – כמותר. דיורית : מוצע בבקשה : קומת מרתף מפלס -3.00 : מוצעת דיורית בשטח של כ-40 מ"ר. בבחינה נמצא כי הדיורית המוצעת תואמת נספח הבינוי במדויק. ע"פ סעיף 4.1.2 (ה) "הדיורית אינה ניתנת לרישום במרשם המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור, וכי בעת רישום החלוקה החדשה תרשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין." מחסן : מוצע בבקשה : קומת קרקע מפלס +0.00 : מוצע מחסן בשטח של 20 מ"ר. בבחינה נמצא כי המחסן תואם את נספח הבינוי.		
--	--	--

אישור איכות הסביבה : לפי נתוני המערכת התקבל אישור איכות הסביבה מיום 12/04/26 מאת אדלר שירה. אישור אגף שפ"ע : לפי נתוני המערכת התקבל אישור אגף שפ"ע מיום 11/02/26 מאת כהנה ענבל. אישור שימור : לא רלוונטי. אישור הסדרי תנועה : לא רלוונטי. אישור בקרה הנדסית : לא רלוונטי. חוות דעת אדריכלית : בבחינה נמצא כי המוצע תואם את נספח הבינוי – על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
---	--	--

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

	הגורמים המאשרים	
7	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	
8	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	
9	תצהיר חתום של עורך הבקשה	
10	תצהיר חתום של מתכנן השלד	
11	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	
12	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	
13	אישור מכון התקנים	
14	לתוספת המוצעת בקומת המרתף (מפלס -3.00) יהא עמידה בתקנון לעניין אוורור (יועץ כיבוי מספיק לתנאי זה)	
15	הדיורית אינה ניתנת לרישום במרשם המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור, וכי בעת רישום החלוקה החדשה תרשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין	
16	על הצוות המקצועי לתבע בדיקה מול הוראות התכנית באם נדרשת אטימה בפועל של המחסן והחלונות	

המלצת האגף
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

דיורית :

ע"פ סעיף 4.1.2 (ה) "הדיורית אינה ניתנת לרישום במרשם המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור, וכי בעת רישום החלוקה החדשה תרשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין."

חוות דעת אדריכלית :

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/05/2026 - ב סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/69
מספר בקשה	<u>1991/0286.03</u>
מספר סידורי	<u>8</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מסחר, מגורים, מסחר
מהות בקשה	הרחבת חנות קיימת מעל מעבר ציבורי.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	ברוכין יעקב
עורך הבקשה	אדריכל רוזנבלו יצחק
מתכנן השלד	מהנדס לוי דוד גרשון
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	15

כתובת האתר

שד משה דיין 166 , פסגת זאב

גוש	חלקה	בשלמות
31338	45	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1313618	תחילת תוקף	30/08/2025			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

- הופק בתאריך 21/05/30 בת.ב. 00.780/2018 עבור "תוספת חנות בתוך חלל קיים ע"פ תב"ע מאושרת מס' 101-0559781", סך שטחים שאושרו בהיתר זה 59.68 מ"ר למניין שטח עיקרי ו-6.73 מ"ר למניין שטח שירות.

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

- הופק בתאריך 05/09/21 בת.ב. 02.286/1991 עבור "פרגולה להצללה".

- הופק בתאריך 93/09/26 בת.ב. 01.286/1991 עבור "תוכנית שינויים להיתר מ"ס 34050".

- הופק בתאריך 92/07/14 בת.ב. 00.286/1991 עבור "הקמת בנין חדש למגורים עם מסחר", סך שטחים שאושרו בהיתר זה 3,252.45 מ"ר למניין שטח עיקרי ו-349.56 מ"ר למניין שטח שירות ו-713.03 מ"ר למניין שטח מרפסות.

מהות הבקשה :

מצב קיים : בניין בן 4 קומות למגורים ו- 2 קומות למסחר וגג רעפים, ברחוב משה דיין 166 בשכונת פסגת זאב,

גוש : 31338 חלקה : 45.

מצב מוצע :

קומת מסחר, מפלס 3.69- :

חזית מזרחית :

מוצע תוספת בניה עבור חנות מס' 2.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

תום מועד להגשת התנגדויות בבוצע בתאריך 05/03/2026 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי עניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 45.

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

על פי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
30/04/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	לאשר את הבקשה להיתר בניה בכפוף לשינויים ובתנאים :
	בבקשה הנ"ל מבוקשת הרחבה לחנות קיימת תואמת נספח במדויק.
	חוות דעת אדריכלית :
	ליקויים טכניים בתכנית a

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1313618 תחילת תוקף : 30/08/2025 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : * תכנית 1313618 תחילת תוקף 30/08/2025 מגורים ב'. * תכנית מתאר 62'. * תקנות תכנון והבניה. סטייה ניכרת : תכנית 1313618 אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 16/11/2025 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. נספח בינוי : התכנית החלה בחלקה הנידונה כולל נספח בינוי חייב חלקית. תואם נספח ומוצע בבקשה : קומת מסחר, מפלס 3.69- :	30/04/2026	חוות דעת תכנונית

חזית מזרחית : מוצע תוספת בניה עבור חנות מס' 2. שלביות ביצוע : לפי תב"ע סעיף 7.1 : "התוספת תיבנה בהינף אחד – לא תותר בניה בשלבים", כמוצע בבקשה. שטח בניה : מותר לפי תב"ע : עבור מגרש זה מכח תכנית 1313618 סך כולל של 3,197 מ"ר שטח מירבי למגורים ומסחר. מוצע בבקשה : שטח עיקרי למסחר בסך של 21.28 מ"ר. בבחינה נמצא כי עורך הבקשה אינו מחשב את כל שטחי הבניה הקיימים בתכנית. אך בבחינת הבקשה נראה כי המוצע עומד במותר היות ומידות התוספות המוצעות תואמות במדויק לנספח הבינוי לכן - אין מניעה לאשר. אישור שימור : לא רלוונטי. אישור הסדרי תנועה : לא רלוונטי. בקרה הנדסית : בתכנית זו אין דרישה לבקרה הנדסית. חוות דעת אדריכלית : בבקשה הנ"ל מבוקשת הרחבה לחנות קיימת תואמת נספח במדויק. ליקויים טכניים בתכנית a		
---	--	--

התנגדויות :		
עפ"י נתוני המערכת לבקשה לא התקבלו התנגדויות.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה להיתר בניה בכפוף לשינויים ובתנאים :

בבקשה הנ"ל מבוקשת הרחבה לחנות קיימת תואמת נספח במדויק.

חוות דעת אדריכלית :

ליקויים טכניים בתכנית a

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/05/2026 - ב סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/69
מספר בקשה	<u>2025/0266.00</u>
מספר סידורי	<u>9</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	מבנה ארעי / מנ"ד, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	תעשייה ומסחר, תעשייה ומסחר
מהות בקשה	הקמת מבנה לשימוש תעשייה מחומר כל
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מ.נ. מתקני מחזור בע"מ
עורך הבקשה	הנדסאי אבו זניד מחמד
מתכנן השלד	הנדסאי אבו זניד מחמד
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

המעש , אזור תעשייה עטרות .

גוש	חלקה	בשלמות
31300	38	כן

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

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

ע"פ נתוני המערכת לא קיימים היתרים רלוונטי שהופק בחלקה הנידונה .

מהות הבקשה המוצעת :

אזור תעשייה עטרות ברחוב המעש .

גוש : 31300 חלקה : 38 .

מצב מוצע :

חזית דרומית :

קומת כניסה במפלס +0.00 :

מוצע מבנה תעשייה מבנייה קלה- מגרסת פסולת בנייה.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה לא פורסמה ההקלות.

בעלי עניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 38.

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

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

.

מידע קודם

מתאריך	
25/04/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	השטחים המוצעים בבקשה אינם מחושבים כנדרש , יש להציג היתר בניין מקורי לשטחים הקיימים או לחלופין להציגם כמוצעים. -יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a. שטח בניה : ע"פ תוכנית מתאר לירושלים – אחוזי הבנייה המרביים לשטחי תעשייה- 224% . שטח המגרש- 9556 מ"ר * 224% (אחוזי בנייה ע"פ מתאר) = 21,405.44 מ"ר. מצב מוצע :

קומת כניסה במפלס +0.00 : מוצע מבנה תעשייה- מגרסת פסולת בנייה בשטח- 934.37 מ"ר. השטחים המוצעים עומדים בשטחים המותרים. נראה כי קיימים מבנים אשר נמצאים בתחום קווי הבניין בתחום החלקה זו אשר לא נמצא להם היתר יש להציג מס' היתר או לחלופין להציג אותו כמוצע . -יש להציג חישוב שטחים נפחי.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1689 א תחילת תוקף : 06/12/1973 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : *1259126 – תחילת תוקף 20/05/2024 - תבע עבור מיסעה/ רמפות שתאפשר נגישות של כלי רכב לכל קומות הבניין . *1689 א – תחילת תוקף 06/12/1973. * 1689 -תחילת תוקף 03/05/1973. תוכנית כפופות : * התוכנית תכנית מתאר 62. * תקנות התכנון והבניה.	09/04/2026	חוות דעת תכנונית

סטייה ניכרת : ע"פ תבע 1689א' -לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי : בתוכנית- 1689א' - לא קיים נספח בינוי. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2025/5188.00 שהוגש מיום 13.02.2025 ע"י המח' למידע תכנוני. הבינוי המוצע בתחום קווי הבניין המאושרים . מס' קומות : התוכנית- 1689א' כפופה לתוכנית המתאר 62 לירושלים לכן מס' הקומות המירבי – 4 קומות. מוצע בבקשה : קומה אחת ע"כ עומד בהוראות התבע אין מניעה לאשר. גובה : התוכנית – 1689 סעיף 9ב' - גובה מירבי- 795.0 + מעל גובה פני הים. המוצע בבקשה בגובה-786.70 + -עומד במותר ע"כ אין מניעה לאשר. שטח בניה : ע"פ תוכנית מתאר לירושלים – אחוזי הבנייה המרביים לשטחי תעשייה- 224%. שטח המגרש- 9556 מ"ר * 224% (אחוזי בנייה ע"פ מתאר) = 21,405.44 מ"ר. מצב מוצע : קומת כניסה במפלס +0.00 :		
---	--	--

מוצע מבנה תעשייה מבנייה הקלה (איסכורית) - מגרסת פסולת בנייה בשטח- 934.37 מ"ר. השטחים המוצעים עומדים בשטחים המותרים. נראה כי קיימים מבנים אשר נמצאים בתחום קווי הבניין בתחום החלקה זו אשר לא נמצא להם היתר יש להציג מס' היתר או לחלופין להציג אותו כמוצע . -יש להציג חישוב שטחים נפחי. שלביות ביצוע : ע"פ תבע 1689א'- לא חל סעיף שלביות ביצוע. מרחב מוגן : בבקשה הנ"ל לא מוצע ממ"ד. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. תימוכין קניינים : ע"פ נסח טאבו ישנם בעלים יחיד עבור הבניין המבוקש לכן אין צורך בחתימות שכנים. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : ניתן אישור בתאריך 04.09.2025 - "לאשר את הבקשה". אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך 27.0102.2025 - "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית : ע"פ תבע 1689א'- לא חל סעיף בקרה הנדסית.		
---	--	--

התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות. חוות דעת תכנונית : השטחים המוצעים בבקשה אינם מחושבים כנדרש , יש להציג היתר בניין מקורי לשטחים הקיימים או לחלופין להציגם כמוצעים. -יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.		
---	--	--

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

השטחים המוצעים בבקשה אינם מחושבים כנדרש , יש להציג היתר בניין מקורי לשטחים הקיימים או לחלופין להציגם כמוצעים.

-יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.

שטח בניה :

ע"פ תוכנית מתאר לירושלים – אחוזי הבנייה המרביים לשטחי תעשייה- 224%.

שטח המגרש- 9556 מ"ר * 224% (אחוזי בנייה ע"פ מתאר) = 21,405.44 מ"ר.

מצב מוצע :

קומת כניסה במפלס +0.00 :

מוצע מבנה תעשייה- מגרסת פסולת בנייה בשטח- 934.37 מ"ר.

השטחים המוצעים עומדים בשטחים המותרים.

נראה כי קיימים מבנים אשר נמצאים בתחום קווי הבניין בתחום החלקה זו אשר לא נמצא להם היתר יש להציג מסי היתר או לחלופין להציג אותו כמוצע .

-יש להציג חישוב שטחים נפחי.

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/05/2026 - ב סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/69
מספר בקשה	<u>2025/0420.00</u>
מספר סידורי	<u>10</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה תואמת תבע
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אביאן איתמר
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות חכמון תמר
מתכנן השלד	אשרן שמואל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	24

כתובת האתר

האחים להרן 136, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30714	12	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
132738	תחילת תוקף	21/12/2015			
5/27/02	תחילת תוקף	05/11/1987			
8297	תחילת תוקף	19/12/2003			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

ע"פ נתוני המערכת קיימים היתרי בניה רבים שהופק בחלקה הנידונה מאחר ומדובר בבניין גדול מרובה כניסות. להלן היתרים רלוונטים שהופקו בחלקה הנידונה :

- בתאריך 23/12/2012 בת ב. 2010/0310.00 ובו אושר תוספת בניה לדירות.

- בתאריך 26/05/2013 בת ב. 2011/0106.00 ובו אושר תוספת בניה לדירות.

מהות הבקשה המוצעת :

מצב קיים :

בשכונת רמות, רח' ראובן מס 136, בבניין בן 4 קמות ובעל 3 כניסות.

גוש : 30714 חלקה : 12.

מצב מוצע :

קומת קרקע במפלס +4.11 :

מוצע עבור יח"ד משפ' אביאן, תוספת שטח עיקרי ע"פ תב"ע.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

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

תום מועד התנגדויות בתאריך 29.01.2026 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות .

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 12 .

הבדיקה נעשתה באחריות תחום דסק שירות לקוחות, מעיון בארכיב האופטי קיים נסח טאבו ובו מופיעים כנדרש בעלי הנכס החתומים על ההגשה.

מידע קודם

מתאריך	
25/04/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	הבינוי המוצע תואם במדויק את נספח הבינוי. אין מניעה לאשר את הבקשה. שלביות ביצוע : ע"פ תב"ע 8297 - סעיף 9.ח : תוספות בניה המוצעות בחזיתות בכל בנין תיבנה בשלבים מלמטה למעלה ללא דילוג על קומה. במקרה של בניה חלקית יהיה הגג מרפסת תקינה כולל ריצוף, מעקה וכו' לרווחת הדירה שמעליה. יש להציג מרפסת תקינה עם ריצוף ומעקה ולציין גג ללא

שימוש. ליקויים גרפים : -יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 8297 תחילת תוקף : 19/12/2003 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : * 8297-תחילת תוקף 19/12/2003, אזור מגורים מיוחד. * 132738 -תחילת תוקף 21/12/2015 , מגורים. תוכנית כפופות : *5/27/02- תחילת תוקף 05/11/1987 , אזור מגורים 3-4 קומות. * התוכנית תכנית מתאר 62. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בת ו כנית - 8297 לא כוללת בהוראותיה סעיף סטייה ניכרת.	19/04/2026	חוות דעת תכנונית

בת ו כנית - 1327338 כוללת בהוראותיה סעיף סטיה ניכרת לעניין מס יח"ד, קווי בניין, וגובה הבניה המירבי. המוצע אינו מהווה סטיה ניכרת. נספח בינוי : בת ו כנית - 8297 קיים נספח בינוי. הבקשה המוצעת תואמת במדויק את נספח הבינוי. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2025/6076.00 שהוגש מיום 13/05/2025 ע"י המח' למידע תכנוני. קו בניין מסומן באדום. המוצע הינו בתחום הקווי בניין. מס' קומות : במסגרת הבקשה אין תוספת קומות. מס' יח"ד : במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד. שטח בניה : ע"פ נספח בינוי : שטח עיקרי מוצע ליח"ד מס 15 : 16.75 מ"ר. מוצע בבקשה : תוספת שטח עיקרי : 16.47 מ"ר. השטחים עומדים במותר ע"כ אין מניעה לאשר. מרפסות : בבקשה הנידונה לא מוצעות מרפסות.		
--	--	--

ממ"ד : לא מוצע ממ"ד במסגרת הבקשה. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. שלביות ביצוע : ע"פ תב"ע 8297 - סעיף 9.ח : תוספות בניה המוצעות בחזיתות בכל בנין תיבנה בשלבים מלמטה למעלה ללא דילוג על קומה. במקרה של בניה חלקית יהיה הגג מרפסת תקינה כולל ריצוף, מעקה וכו' לרווחת הדירה שמעליה. יש להציג מרפסת תקינה עם ריצוף ומעקה ולציין גג ללא שימוש. תימוכין קניינים : המוצע תואם במדויק את נספח הבינוי ולכן אין צורך בחתימות פוזיטביות. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : לא רלוונטי -תוספת קטנה מ 200 מ"ר. אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך 05/01/2026 - " לאשר את הבקשה ". נוהל בקרה הנדסית : בתוכנית- 8297 אינה כוללת בהוראותיה דרישה לנוהל בקרה הנדסית. בתוכנית- 132738 אינה כוללת בהוראותיה דרישה לנוהל בקרה הנדסית.		
---	--	--

התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות. חוות דעת תכנונית : הבינוי המוצע תואם במדויק את נספח הבינוי. אין מניעה לאשר את הבקשה.		
---	--	--

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

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבינוי המוצע תואם במדויק את נספח הבינוי.

אין מניעה לאשר את הבקשה.

שלביות ביצוע:

ע"פ תב"ע 8297 - סעיף 9.ח:

תוספות בניה המוצעות בחזיתות בכל בנין תיבננה בשלבים מלמטה למעלה ללא דילוג על קומה. במקרה של בניה חלקית יהיה הגג מרפסת תקינה כולל ריצוף, מעקה וכ"ל לרווחת הדירה שמעליה.

יש להציג מרפסת תקינה עם ריצוף ומעקה ולציין גג ללא שימוש.

ליקויים גרפים :

-יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/05/2026 - ב סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/69
מספר בקשה	<u>2002/0285.12</u>
מספר סידורי	<u>11</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	חן אסתר
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות קסלר שמואל
מתכנן השלד	הנדסאי נתן דרור
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	18

כתובת האתר

סולם יעקב 16, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30716	13	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
11441	תחילת תוקף	15/02/2013			
1700	תחילת תוקף	10/11/1977			
5/27/01	תחילת תוקף	20/03/1985			
5062	תחילת תוקף	21/04/2000			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

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

- בתאריך 09.10.2002 בת.ב 2002/0209.00 ובו אושר "מחסנים ע"פ תבע".

- בתאריך 01.10.2003 בת.ב 2002/0285.00 ובו אושר "תוספת בעמודה של 2 קומות מעל עמודים ומחסן".

- בתאריך 02.01.2003 בת.ב 2002/0285.01 ובו אושר "תוספת חדר על הגג".

- בתאריך 01.02.2005 בת.ב 2002/0285.03 ובו אושר "הרחבות דיור ל-2 יח"ד מעל תוספות קיימות ומרפסות".

- בתאריך 22.01.2007 בת.ב 2002/0285.04 ובו אושר "הגדלת תוספת על הגג ותוספת מרפסת על הגג".
- בתאריך 08.01.2013 בת.ב 2002/0285.05 ובו אושר "תוספת מגורים , מחסן ומרפסת".
- בתאריך 03.09.2023 בת.ב 2002/0285.07 ובו אושר "תוספת ממ"ד ומחסן".
- בתאריך 27.10.2024 בת.ב 2002/0285.10 ובו אושר "תוספת בנייה".
- בתאריך 15.04.2003 בת.ב 2002/0622.00 ובו אושר "בניית 3 מרפסות " .
- בתאריך 10.05.2005 בת.ב 2004/0420.00 ובו אושר "תוספת חדר על הגג ותוספת מחסן " .
- בתאריך 07.07.2005 בת.ב 2004/0582.00 ובו אושר "תוספת מחסן " .
- בתאריך 15.09.2008 בת.ב 2005/0239.00 ובו אושר "תוספת מרפסות " .
- בתאריך 21.05.2007 בת.ב 2005/0676.01 ובו אושר "תוספת בעמודה של 2 קומות מעל מחסנים" .
- בתאריך 26.01.2009 בת.ב 2005/0676.02 ובו אושר "תוספת בניה ומרפסות ל-4 יח"ד" .
- בתאריך 29.10.2015 בת.ב 2005/0676.05 ובו אושר "תוספת בניה , מרפסת וסגירת מרפסת קיימת".
- בתאריך 22.02.2018 בת.ב 2005/0676.07 ובו אושר "חידוש היתר 2005/676.05" .
- בתאריך 23.02.2022 בת.ב 2005/0676.09 ובו אושר "תוספת בניה לדירות" .
- בתאריך 12.08.2015 בת.ב 2011/0853.02 ובו אושר "תוספת בניה ומרפסת " .
- בתאריך 18.07.2016 בת.ב 2011/0853.03 ובו אושר "תוספת בניה " .
- בתאריך 26.01.2022 בת.ב 2011/0889.01 ובו אושר "הרחבה לדירה ומרפסת בקומת קרקע " .
- בתאריך 19.10.2014 בת.ב 2014/0180.00 ובו אושר "תוספת במרפסת " .

מהות הבקשה המוצעת :

בשכונת רמות ברחוב סולם יעקב 16 בניין בן 5 קומות וקומת מרתף.

גוש : 30716 חלקה : 13.

מצב מוצע :

קומה ג' במפלס +4.70 :

דירה מס' 28- מוצע תוספת בינוי למגורים.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות.

תום מועד התנגדויות בתאריך 22.01.2026 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 13 .

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

מידע קודם

מתאריך	
07/05/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים בתב 5062 קיים נספח בינוי שותק/ מחייב מכיוון והבינוי המוצע הינו בשונה מנספח הבינוי בשטח קטן יותר, בהתייעצות עם עו"ד אילנית מיכאלי, היות והבינוי מוצע בהתאמה מלאה לקומה מתחת ניתן לייתר ולוותר על הפרסום. יש לתקן הערות המסומנות על גבי תוכנית a.
07/05/2026	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5062 תחילת תוקף : 21/04/2000 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : * 11441 - תחילת תוקף 15/02/2013, אזור ב'- תוכנית זו מאפשרת הרחבות על הגג ליח"ד בקומה עליונה ואינה רלוונטית לבקשה זו.

*5062- תחילת תוקף 21/04/2000, אזור מגורים מיוחד. * תקנות התכנון והבניה. *תכנית מתאר 62. סטייה ניכרת : בתכנית 5062 אין סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי : בת ו כנית - 5062 קיים נספח 1 שותק (מחייב) מספר 1 - לא מצוין האם הנספח מחייב או מנחה ולכן נראה בו כמחייב וכל שינוי ממנו מצריך הקלה . מוצע בבקשה : קומה ג' במפלס +4.70 : דירה מס' 28- מוצע תוספת בינוי למגורים- בשונה מנספח בינוי- המוצע הינו בשטח קטן מהמותר מהנספח- ע"פ הגיס בינוי בקומה ב' שאושר בתיק רישוי מס' 2002/285.10 נבנה בפועל בשטח קטן משאושר להם , הבינוי המוצע כעת בהתאם לקומה מתחת, קיים בפועל . בהתייעצות עם עו"ד אילנית מיכאלי, היות והבינוי מוצע בהתאמה מלאה לקומה מתחת ניתן לייתר ולוותר על הפרסום. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2024/7070.00 שהוגש מיום 25.02.2025 ע"י המח' למידע תכנוני. המוצע בבקשה בתחום קווי בניין לתוספות . שטחי בניה : תבע 5062 נספח בינוי-טבלת שטחים. דירה מס' 28- חדר שטח עיקרי- 22 מ"ר. מוצע בבקשה : קומה ג' במפלס +4.70 : דירה מס' 28- מוצע תוספת בינוי למגורים בשטח- 8.35 מ"ר- אין מניעה לאשר.		
---	--	--

מרפסות : לא מוצע בבקשה זו מרפסות. מס' קומות : בבקשה זו מוצע תוספת לקומה קיימת ע"כ לא רלוונטי. מס' יח"ד : בבקשה זו מוצע תוספת ליח"ד קיימת ע"כ לא רלוונטי. שלביות ביצוע : תכנית 5062 סעיף 9(ז) – "תוספות הבניה יבוצעו בשלבים מלמטה למעלה ללא דילוג על קומה. במקרה של בניה חלקית יהווה הגג מרפסת תקינה כולל ריצוף וכו' לרווחת הדייר שמעליה". הוצג כנדרש ע"כ המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע אין מניעה לאשר. ממ"ד : במסגרת בקשה זו לא מוצע מרחב מוגן . אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. תימוכין קניינים : הבינוי המוצע במיקום תואם נספח בינוי ע"כ אין צורך בחתימות פוזיטיביות של בעלי הזכויות . תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : לא רלוונטי- בוטל ע"י המערכת עקב שטח התוספת שקטן מ-		
--	--	--

200 מ"ר. אישור שפ"ע: ניתן אישור בתאריך 11.01.2026 - "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית: בתב"ע 5062 – לא חל סעיף ניהול בקרה הנדסית. חוות דעת תכנונית: בתב"ע 5062 קיים נספח בינוי שותק/ מחייב מכיוון שהבינוי המוצע הינו בשונה מנספח הבינוי בשטח קטן יותר, בהתייחסות עם עו"ד אילנית מיכאלי, היות והבינוי מוצע בהתאמה מלאה לקומה מתחת ניתן ליתר ולוותר על הפרסום. יש לתקן הערות המסומנות על גבי תוכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
---	--	--

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

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

המלצת האגף
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בתב 5062 קיים נספח בינוי שותק/ מחייב מכיוון והבינוי המוצע הינו בשונה מנספח הבינוי בשטח קטן יותר,

בהתייעצות עם עו"ד אילנית מיכאלי, היות והבינוי מוצע בהתאמה מלאה לקומה מתחת ניתן לייתר ולוותר על הפרסום.

יש לתקן הערות המסומנות על גבי תוכנית a.

סדר יום לועדה מתאריך - 18/05/2026 - ב סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/69
מספר בקשה	<u>1980/0269.03</u>
מספר סידורי	<u>12</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בנית מחסן/מחסנים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה תואמת תבע
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	עשור אורית אורלי
עורך הבקשה	הנדסאי חכמון תמר
מתכנן השלד	אשרן שמואל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

משעול היערה 19, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30726	50	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1257104	תחילת תוקף	04/02/2025			
2644	תחילת תוקף	04/12/1980			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

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

- בתאריך 03.06.1982 בת.ב 1980/0269.01 ובו אושר "בניין חדש".

מהות הבקשה המוצעת :

בשכונת רמות ברחוב משעול היערה 19 בית פרטי בן 3 קומות .

גוש : 30726 חלקה : 50.

מצב מוצע :

קומת מרתף במפלס -3.02 :

מוצע ממ"ד, מחסן, חדר מכוונות בירכה, מדרגות, מדרגות פיתוח.

קומת קרקע במפלס +0.00 :

מוצע הריסה של הבינוי הקיים, תוספת בינוי למגורים, שינוי בפתחים, שינוי בפיתוח ובריכת שחייה.

קומה א' במפלס +3.04 :

מוצע הריסה של הבינוי הקיים, שינוי מיקום מדרגות, תוספת בינוי למגורים.

קומת גג :

מוצע שימוש בגג רעפים עבור חדר למערכות ודודים.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות.

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

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 50.

החלקה הנ"ל פרטית ע"כ אין צורך לא במשלוח הודעות ולא בפרסום.

מידע קודם

מתאריך	
07/05/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים : המוצע בבקשה בשונה מנספח בינוי אך הנספח מחייב לעניין השטחים המרבים, יש לצמצם את שטחי השירות מתחת לקרקע

בהתאם להוראות התבע. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. שטח בניה : ע"פ תבע 1257104 סעיף 5 : שטח שירות מתחת הכניסה הקובעת- 58 מ"ר. קיים בבקשה : שטח שירות מתחת לקרקע-28.44 מ"ר. מוצע בבקשה : שטח שירות מתחת לקרקע- 52.57 מ"ר. סך השטחים השירות קיים והמוצעים מתחת לקרקע הינם חורגים מהשטחים המותרים ע"פ התבע. -יש לצמצם לשירות שירות מתחת לקרקע למותר. מחסן : גובה- יש להציג חתך עובר דרך המחסן עם גובה תיקני 2.20 מ'. עיצוב אדריכלי : 1257104 סעיף 4.1.2 ז'- 1. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים- יש לציין ע"ג ההרמוניקה בהתאם להוראות התבע סוג אבן בהתאם לקיים. 2. גובה הגדרות סביב תא שטח מס' 1 לא יעלה על 1.2 מ' כלפי הרחוב וחלקות סמוכות ביחס למפסיק קק"ט. " - יש להציג ע"ג ההרמוניקה את הגדרות כנדרש בהתאם להוראות התבע. 3. העיצוב האדריכלי יהיה אחיד לכל המבנה ויקבע על פי היתר הבנייה הראשון שניתן- יש לציין סוג אבן, מעקה וחלונות . הריסה ופינויים : "חלקי המבנה/ הגדרות/ האלמנטים הבנויים המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה."		
--	--	--

נוהל בקרה הנדסית : -יש להגיש תצהיר עדכני מהנדס מתכנן השלד כי התבע כולל בהוראות התניה לבדיקת חיזוק המבנה.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1257104 תחילת תוקף : 04/02/2025 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : *1257104 - תחילת תוקף- 04/02/25, אזור מגורים 5 מיוחד. מבטלת : *תכנית מתאר 62. תוכניות כפופות : * 2644 - תחילת תוקף 04/12/1980, אזור מגורים 5 מיוחד. * 5166ב' - תחילת תוקף 21/01/2010. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : תבע 1257104 - סעיף 4.1.2 - ו' מס' יח"ד המרבי היינו מחייב.	19/04/2026	חוות דעת תכנונית

קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים , צמצום השטח שבין שטח מס' 1 לקו הבניין יחשב כסטייה ניכרת . מס' הקומות המרבי וגובה הבינוי המקסימאלי כמצוין בתוכנית זו ובנספח הבינוי הינם מחייבים. מיקום הצבת המתקנים הטכניים יהא כמפורט סעיף 4.1.2 (ז). המוצע בבקשה אינו מהווה סטיה ניכרת . נספח בינוי : בת ו כנית - 1257104 קיים נספח בינוי מס' 1 מנחה בלבד למעט הנושאים בהם שהינם מחייבים : גובה בניה מרבי, מס' קומות מרבי, שטחים מרביים וקווי בניין מרביים. מוצע בבקשה : קומת מרתף במפלס 3.02- : מוצע ממ"ד, מחסן, חדר מכוונות בירכה, מדרגות , מדרגות פיתוח-בשונה מנספח הבינוי- נספח מנחה לתכנון המבנה אך מחייב לעניין השטחים- (ראה סעיף שטחי בנייה). קומת קרקע במפלס 0.00+ : מוצע הריסה של הבינוי הקיים, תוספת בינוי למגורים, שינוי בפתחים, שינוי בפיתוח ובריכת שחייה- בשונה מנספח בינוי- הנספח מנחה לעניין התכנון המבנה- (ראה סעיפים בריכה, מחסן, עיצוב אדריכלי, שטחי בנייה). קומה א' במפלס 3.04+ : מוצע הריסה של הבינוי הקיים, שינוי מיקום מדרגות , תוספת בינוי למגורים- בשונה מנספח הבינוי-אך הנספח מנחה לשינויים אלה ע"כ אין מניעה לאשר. קומת גג : מוצע שימוש בגג רעפים עבור חדר למערכות ודודים- בשונה מנספח הבינוי- הנספח מנחה לשינויים אלה ע"כ אין מניעה לאשר. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2024/7039.00 שהוגש מיום 15.12.2024 ע"י המח' למידע תכנוני. המוצע בתחום קווי הבניין המאושרים.		
--	--	--

מס' קומות : מוצע בבקשה זו הרחבה לקומות קיימות ע"כ לא רלוונטי. גבהים : 1257104 נספח בינוי גובה הבנייה המרבי- +9.00 מוצע בבקשה זו בגובה- +9.00 -עומד במותר ע"כ אין מניעה לאשר. מס' יח"ד : 1257104 סעיף 4.1.2 (7)- מס' יח"ד המרבי בבנין יהיה 1 יחידת דיוור-מוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ע"כ אין מניעה לאשר. שטח בניה : ע"פ תבע 1257104 סעיף 5 : שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת- 290 מ"ר. שטח עיקרי מתחת הכניסה הקובעת- 10 מ"ר. שטח שירות מתחת הכניסה הקובעת- 58 מ"ר. קיים בבקשה : שטח עיקרי מעל הקרקע- 195.98 מ"ר שטח שירות מתחת לקרקע-28.44 מ"ר. מוצע בבקשה : שטח עיקרי מכל הקרקע-93.86 מ"ר. שטח עיקרי מתחת לקרקע-4.54 מ"ר. שטח שירות מתחת לקרקע- 52.57 מ"ר. סך השטחים השירות קיים והמוצעים מתחת לקרקע הינם חורגים מהשטחים המותרים ע"פ התבע. -יש לצמצם לשירות שירות מתחת לקרקע למותר.		
---	--	--

ממ"דים : מוצע בבקשה : קומת מרתף במפלס 3.02- : מוצע ממ"ד בתחום קווי בניין בשטח-9 מ"ר + עובי קירות. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. מחסן : מוצע בבקשה : קומת מרתף במפלס 3.02- : מוצע מחסן תת קרקעי בתחום קווי בניין . בשטח- 24.70 מ"ר. גובה- יש להציג חתך עובר דרך המחסן עם גובה תיקני 2.20 מ'. בריצה : 1257104 סעיף 4.1.2 א (4)- "מודגש בזאת כי הבריצה תמוקם בחזית אחורית בלבד במרחק של 1 מ' מגבול תא שטח מס' 1 ועד 3 מ' מגבול צידי של תא שטח מס' 1. מוצעת בריצה פרטית מעבר לקו בניין בחזית אחורית ועומדות במרחקים המותרים ע"פ התב"ע אין מניעה לאשר. עיצוב אדריכלי : 1257104 סעיף 4.1.2 ז'- 1. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים- יש לציין ע"ג ההרמוניקה בהתאם להוראות התב"ע סוג אבן בהתאם לקיים. 2. גובה הגדרות סביב תא שטח מס' 1 לא יעלה על 1.2 מ' כלפי הרחוב וחלקות סמוכות ביחס למפסיק קק"ט. " - יש להציג ע"ג ההרמוניקה את הגדרות כנדרש בהתאם להוראות התב"ע. 3. העיצוב האדריכלי יהיה אחיד לכל המבנה ויקבע על פי היתר הבנייה הראשון שניתן- יש לציין סוג אבן, מעקה וחלונות .		
--	--	--

4. הצבת מתקנים הטכניים תמוקם בחלל גג הרעפים בלבד ולא תותר התקנתם על קירות המבנה או על גג הרעפים- עומד מותר. הריסה ופינויים : "חלקי המבנה/ הגדרות/ האלמנטים הבנויים המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה." מרפסת : בבקשה זו לא מוצעות מרפסות . שלביות ביצוע : תכנית 1257104 סעיף 7.1- "הרחבת יח"ד ובניית בריכת שחייה- הבניה בתוכנית המוצעת תיבנה בהינף אחד ." המוצע בבקשה זו הינו בהינף אחד ע"כ אין מניעה לאשר. תימוכין קניינים : עפ"י נתוני המערכת -ונסח טאבו ישנם בעלים יחיד עבור החלקה הנ"ל . תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : לא נדרש- בוטל ע"י המערכת עקב שטח קטן מ-200 מ"ר. אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך 15.03.26 - "לאשר את הבקשה".		
--	--	--

נוהל בקרה הנדסית : בתב"ע 1257104 - סעיף 4.1.2 ט' (4)-תנאי לתוספות בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413 . היתר בניין מקורי הופק בשנת 1982 ע"כ לא נדרש. -יש להגיש תצהיר עדכני מהנדס מתכנן השלד כי התבע כולל בהוראות התניה לבדיקת חיזוק המבנה. חוות דעת תכנונית : המוצע בבקשה בשונה מנספח בינוי אך הנספח מחייב לעניין השטחים המרבים, יש לצמצם את שטחי השירות מתחת לקרקע בהתאם להוראות התבע. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות.		
---	--	--

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

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

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

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

המוצע בבקשה בשונה מנספח בינוי אך הנספח מחייב לעניין השטחים המרבים, יש לצמצם את שטחי השירות מתחת לקרקע בהתאם להוראות התבע.

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

שטח בניה :

ע"פ תבע 1257104 סעיף 5 :

שטח שירות מתחת הכניסה הקובעת- 58 מ"ר.

קיים בבקשה :

שטח שירות מתחת לקרקע-28.44 מ"ר.

מוצע בבקשה :

שטח שירות מתחת לקרקע- 52.57 מ"ר.

סך השטחים השירות קיים והמוצעים מתחת לקרקע הינם חורגים מהשטחים המותרים ע"פ התבע.

-יש לצמצם לשירות שירות מתחת לקרקע למותר.

מחסן :

גובה- יש להציג חתך עובר דרך המחסן עם גובה תיקני 2.20 מ'.

עיצוב אדריכלי :

1257104 סעיף 4.1.2 ז'-

1. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים- יש לציין ע"ג ההרמוניקה בהתאם להוראות התבע סוג אבן בהתאם לקיים.

2. גובה הגדרות סביב תא שטח מס' 1 לא יעלה על 1.2 מ' כלפי הרחוב וחלקות סמוכות ביחס למפסיק קק"ט. " - יש להציג ע"ג ההרמוניקה את הגדרות כנדרש בהתאם להוראות התבע.

3. העיצוב האדריכלי יהיה אחיד לכל המבנה ויקבע על פי היתר הבנייה הראשון שניתן- יש לציין סוג אבן, מעקה וחלונות .

הריסה ופינויים :

"חלקי המבנה/ הגדרות/ האלמנטים הבנויים המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה."

נוהל בקרה הנדסית :

-יש להגיש תצהיר עדכני מהנדס מתכנן השלד כי התבע כולל בהוראות התניה לבדיקת חיזוק המבנה.

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/05/2026 - ב סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/69
מספר בקשה	<u>2014/0164.03</u>
מספר סידורי	<u>13</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש, חפירה ומילוי
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הקמת בנין מגורים חדש
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	ועדת בעלויות
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר אחרים אברהם דיאב
עורך הבקשה	אדריכל ניסן ארז
מתכנן השלד	מהנדס בורישנסקי אנטולי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

דרך רמאללה 0 , בית חנינה

גוש	חלקה	בשלמות
30604	84	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3000ב	תחילת תוקף	18/07/1991			
3000ב	תחילת תוקף	18/07/1991			
3458א	תחילת תוקף	30/12/1997			
645176	תחילת תוקף	18/01/2023			
762708	תחילת תוקף	12/02/2022			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

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

- בתאריך 23/08/2018 בת.ב. 2014/0164.00 עבור "בניין חדש בן 2 קומות מעל חניה תת קרקעית סה"כ 4 יח"ד " בהיתר זה אושרו 592.47 מ"ר לשטח עיקרי ו-826.72 לשטח שירות, היתר זה לא מומש.

מהות הבקשה :

מדובר במגרש ריק מבינוי בבעלות פרטית ברחוב דרך רמאללה, בשכונת בית חנינה גוש : 30604, חלקה : 84.

מצב מוצע :

מוצע בניין מגורים חדש בן 5.5 קומות מעל 2 קומות מרתף סה"כ 7.5 קומות כמפורט להלן :

קומת חניה 2, מפלס -6.40 :

מוצעת קומת חניה הכוללת 15 מקומות חניה, מעטפת קירות ממ"ד מהקומה מעל, חדר מדרגות משותף, מעלית וחדר טרנספורמציה.

קומת מחסנים 1-, מפלס -3.20 :

מוצעת קומה למגורים ומחסנים הכוללת 12 מחסנים, חדר מדרגות משותף, מעלית, יח"ד אחת ופיתוח שטח למגרש.

יח"ד מס' 1 - מוצע מגורים, ממ"ד וחצר מרוצפת מקורה חלקית.

קומת קרקע, מפלס +0.00 :

מוצעת קומת מגורים ל- 2 יח"ד חדר מדרגות משותף ומעלית.

יח"ד מס' 2- מוצע מגורים, ממ"ד וחצר מרוצפת מקורה.

יח"ד מס' 3- מוצע מגורים, ממ"ד ו-2 מרפסות זיז מקורות.

קומה טיפוסית א-ד, מפלסים +3.20, +6.40, +9.60, +12.80 :

מוצעות 4 קומות מגורים טיפוסיות ל-2 יח"ד סה"כ 8 יח"ד, חדרי מדרגות משותפים ומעלית.

יח"ד מס' 4,6,8,10 - מוצע מגורים, ממ"ד ו-2 מרפסות זיז מקורות.

יח"ד מס' 5,7,9,11 - מוצע מגורים, ממ"ד ו-2 מרפסות זיז מקורות.

קומה ה', מפלס +16.00 :

מוצעת קומת מגורים ליח"ד אחת מס' 12, חדר מדרגות משותף ומעלית.

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

קומה יציאה לגג, מפלס +19.20 :

מוצע חדר מדרגות משותף ומעלית יציאה לגג טכני.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 84.

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

תום מועד להגשת התנגדויות 10.12.2024

על פי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
07/05/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים : מדובר בבניין חדש המוצע במגרש ריק תואם ברובו לנספח הבינוי שהינו מנחה. נמצאו חריגות לעניין מס' קומות וגובה המבנה המעוגנים בסטייה ניכרת ויש לצמצם עפ"י הוראות התוכנית ועוד הערות רישיות וטכניות כפורט להלן : קווי בניין : - יש לסמן את קו הבניין על גבי ההרמוניקה בכל המפלסים כפי שהתקבל בתיק המידע במדויק. שטחי בניה : ש. שירות : מותר בתב"ע : שטח שירות בסך של 1,511 מ"ר כאשר 379 מ"ר מעל הכניסה ו-1,132 מ"ר מתחת לכניסה. ש. שירות מוצע : בסך של 1480.95 מ"ר כאשר 402.95 מ"ר מעל הכניסה ו-1,078.00 מ"ר מתחת לכניסה. בבחינה נמצא כי סך שטחי השירות עומדים במותר אולם ישנה חריגה בשטחי השירות המוצעים מעל הכניסה הקובעת. חישוב : 402.95 מ"ר (ש. שירות מוצע מעל הכניסה) - 379.00 מ"ר (ש. שירות מותר עפ"י תב"ע מעל הכניסה) = 23.95 מ"ר החורגים מהמותר.

בבחינה נמצא כי עורך הבקשה מחשב מרפסות זיז מקורות כמרפסות שירות, כאשר שטח זה לא ניתן מכח התב"ע ויש לחשב מרפסות אלו כשטח מרפסות מקורות, גם לאחר שע"ב יחשב שטח מרפסות כנדרש תישאר חריגה של 5.61 מ"ר, בנוסף, עפ"י חתך ב-ב גובה קומת המחסנים הינו 2.90 מ' המהווה שטח עיקרי ולא ניתן לחשבו כשטח שירות. - יש להסיר את חישוב שטח השירות מהמרפסות ולחשבם כנדרש, לצמצם את שטחי השירות מעל הכניסה הקובעת ולוודא עמידה במותר. - יש להנמיך את תקרת אזור המחסנים ע"י תקרת בטון לכדי 2.20 נטו ע"מ שייחשב שטח שירות. מס' קומות : בבחינת הבקשה נמצא כי מס' הקומות תואם נספח בינוי במדויק אך בבחינה מעמיקה נמצא כי עפ"י חתך ב-ב והחזיתות גובה חדר המדרגות יציאה לגג הינו כ-2.5 מ' המהווה קומה נוספת, חריגה ממס' הקומות מהווה סטייה ניכרת מהוראות התוכנית – יש להנמיך את תקרת חדר המדרגות והמעלית לכדי גובה נטו של 2.20 מ' שייחשב שטח שירות ולא ייספר במספר קומות. מס' יח"ד : יש לרשום על כך הערת אזהרה כתנאי למתן היתר בניה בשטח. גובה בניה : בבחינה נמצא כי המפלסים אינם תואמים בכל החתכים והחזיתות ונמצאה חריגה במס' הקומות, וכן לא הוצגה תוכנית גג עליון על גבי ההרמוניקה, בנוסף בחזית דרומית גובה הבניה הינו 22.80 מ' וחורג מהמותר כאשר גובה הבניה מעוגן בסטייה ניכרת - יש לבצע התאמת מפלסים בין החתכים והחזיתות ולוודא עמידה במותר בהוראות התוכנית לעניין גובה המבנה. מרפסות זיז : בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה אינו מחשב מרפסות מקורות במניין שטח מרפסות כנדרש -יש לחשב מרפסות מקורות במניין שטחי מרפסות מקורות כנדרש ולוודא עמידה במותר בהוראות התוכנית. - יש לחשב מרפסת זיז בקומה ה' בחזית המזרחית כמרפסת זיז לא מקורה.		
---	--	--

גדרות : הוצגה פריסת גדרות חלקית על גבי ההרמוניקה שלא ברור לאיזה חזית היא מתייחסת, גובה הגדר הינו 1 מ' ועומד במותר - יש להציג פריסת גדרות מפורטת לכל חזית על מנת לוודא עמידה במותר בהוראות התוכנית. חדר טרנספורמציה : מוצע חדר טרנספורמציה בשטח של 45.92 מ"ר הממוקם בתחום קווי הבניין המאושרים גודל החדר ומיקומו שונה מנספח הבינוי התקבל אישור חברת החשמל בתאריך 07.07.2025 והמוצע בבקשה אינו תואם במדויק לאישור זה – יש להתאים את חדר הטרנספורמציה לאישור חברת החשמל במדויק. תימוכין קנייניים : תנאי למתן היתר בניה יהא שרשור מלא ומאושר ע"י וועדת בעלויות בית חנינה. ניהול מי נגר : - יש להציג ע"י ההרמוניקה חישוב מי נגר על מנת לוודא שעומד במותר. ליקויים גרפיים : - יש לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"י הרמוניקה a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 762708 תחילת תוקף :	30/04/2026	חוות דעת תכנונית

12/02/2022 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: 645176 תחילת תוקף 18/01/2023 אזור מגורים 5 מיוחד. 3458 תחילת תוקף 30/12/1997 אזור מגורים א'. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: בתכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים: סעיף 4.1.2 (ח): גובה הבנייה המירבי ומס' הקומות המירבי כמצוין בנספח מס' 1, מס' יח"ד המירבי, קווי הבניין המפורטים בתשריט, צמצום השטח שבין גבול תא שטח מס' 1 לבין קו הבניין, המוצע בבקשה חורג מגובה הבניה וממס' הקומות - (ראה סעיף גובה בניה מס' קומות). קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 01/03/2023 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. בבחינה נמצא כי עורך הבקשה אינו מסמן את קווי הבניין במדויק כפי שהתקבלו בתיק המידע על גבי התוכניות - יש לסמן את קו הבניין על גבי ההרמוניקה בכל המפלסים כפי שהתקבל בתיק המידע במדויק. שלביות ביצוע: סעיף 7.1 1. "הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים". המוצע בבקשה הינו הקמת בניין חדש בן 5.5 קומות מעל 2 קומות מרתף התואם נספח בינוי לעניינים המחייבים כאשר מוצע פיתוח שטח חלקי בקומת המחסנים 1-, בהתייעצות שנערכה ע"י בוחנת התיק עם מנהל אגף תכנון אמי ארבל נאמר כי עניין שלביות הביצוע הינו לבינוי בלבד ואינו חל על פיתוח השטח על כן ניתן לבקש רק חלק מפיתוח השטח המוצע בנספח		
--	--	--

הבינוי - אין מניעה לאשר. נספח בינוי : בתכנית חל נספח בינוי מפורט מס' 1 המחייב חלקית לעניין מס' יח"ד מירבי, גובה בבניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מרביים וקווי בניה מרביים. מוצע ומותר עפ"י נספח : קומת קרקע, מפלס +0.00 : מוצעת קומת מגורים ל- 2 יח"ד חדר מדרגות משותף ומעלית. יח"ד מס' 2- מוצע מגורים, ממ"ד וחצר מרוצפת מקורה. יח"ד מס' 3- מוצע מגורים, ממ"ד ו-2 מרפסות זיו מקורות. המוצע בבקשה תואם נספח בינוי במדויק. קומה טיפוסית א-ד, מפלסים +3.20, +6.40, +9.60, +12.80 : מוצעות 4 קומות מגורים טיפוסיות ל-2 יח"ד סה"כ 8 יח"ד, חדרי מדרגות משותפים ומעלית. יח"ד מס' 4,6,8,10 - מוצע מגורים, ממ"ד ו-2 מרפסות זיו מקורות. יח"ד מס' 5,7,9,11 - מוצע מגורים, ממ"ד ו-2 מרפסות זיו מקורות. המוצע בבקשה תואם נספח בינוי במדויק. קומה ה', מפלס +16.00 : מוצעת קומת מגורים ליח"ד אחת מס' 12, חדר מדרגות משותף ומעלית. יח"ד מס' 12- מוצע מגורים, ממ"ד, מרפסת זיו לא מקורה ומרפסת גג. המוצע בבקשה תואם נספח בינוי במדויק. קומת יציאה לגג, מפלס +19.20 : מוצע חדר מדרגות משותף ומעלית יציאה לגג טכני. המוצע בבקשה תואם נספח בינוי במדויק. מוצע בבקשה ולא תואם נספח בינוי : קומת חניה 2- , מפלס -6.40 :		
---	--	--

מוצעת קומת חניה הכוללת 15 מקומות חניה, מעטפת קירות ממ"ד מהקומה מעל, חדר מדרגות משותף, מעלית וחדר טרנספורמציה. תכנון קומת החניה המוצעת שונה מנספח הבינוי כאשר הירידה לחניה תוכננה באופן שונה מהנספח וכן כל החניות תוכננו בקומה 2- כאשר בנספח חלק מהחניות תוכננו בקומה 1- בנוסף קונטור הקומה גדול וכן מוצע חדר טרנספורמציה בשונה מנספח הבינוי שהינו מנחה לעניינים אלה. קומת מחסנים 1-, מפלס 3.20-: מוצעת קומה למגורים ומחסנים הכוללת 12 מחסנים, חדר מדרגות משותף, מעלית, יח"ד אחת ופיתוח שטח למגרש. יח"ד מס' 1 - מוצע מגורים, ממ"ד וחצר מקורה. המוצע בבקשה שונה מנספח הבינוי כאשר מוצעים מחסנים בשטח המיועד לחניות עפ"י הנספח כמו כן שטח הדירה קטן מהמוצע בנספח שהינו מנחה לעניינים אלה. בנוסף פיתוח השטח המוצע מהווה חלק מפיתוח כללי במגרש שאינו מוצע בבקשה לעניין שלביות הביצוע - (ראה סעיף שלביות ביצוע). שטחי בניה: ש. עיקרי: מותר בתב"ע: שטח עיקרי בסך של 1,774 מ"ר כאשר 1,617 מ"ר מעל הכניסה ו-157 מ"ר מתחת לכניסה. ש. עיקרי מוצע: בסך של 1,729.19 כאשר 1,600.79 מ"ר מעל הכניסה ו-128.40 מ"ר מתחת לכניסה. השטח העיקרי המוצע בבקשה עומד במותר- אין מניעה לאשר. בבחינה נמצא כי חושבו מרפסות זיז מקורות כשטח עיקרי למגורים ויש לחשבם כשטח מרפסות מקורות - (ראה סעיף מרפסות זיז). ש. שירות: מותר בתב"ע: שטח שירות בסך של 1,511 מ"ר כאשר 379 מ"ר מעל הכניסה ו-1,132 מ"ר מתחת לכניסה. ש. שירות מוצע: בסך של 1480.95 מ"ר כאשר 402.95 מ"ר מעל הכניסה ו-1,078.00 מ"ר מתחת לכניסה. בבחינה נמצא כי סך שטחי השירות עומדים במותר אולם ישנה חריגה בשטחי השירות המוצעים מעל הכניסה הקובעת.		
--	--	--

חישוב : 402.95 מ"ר (ש. שירות מוצע מעל הכניסה) - 379.00 מ"ר (ש. שירות מותר עפ"י תב"ע מעל הכניסה) = 23.95 מ"ר החורגים מהמותר. בבחינה נמצא כי עורך הבקשה מחשב מרפסות זיז מקורות כמרפסות שירות, כאשר שטח זה לא ניתן מכח התב"ע ויש לחשב מרפסות אלו כשטח מרפסות מקורות, גם לאחר שע"ב יחשב שטח מרפסות כנדרש תישאר חריגה של 5.61 מ"ר, בנוסף, עפ"י חתך ב-ב גובה קומת המחסנים הינו 2.90 מ' המהווה שטח עיקרי ולא ניתן לחשבו כשטח שירות. - יש להסיר את חישוב שטח השירות מהמרפסות ולחשבם כנדרש, לצמצם את שטחי השירות מעל הכניסה הקובעת ולוודא עמידה במותר. - יש להנמיך את תקרת אזור המחסנים ע"י תקרת בטון לכדי 2.20 נטו ע"מ שייחשב שטח שירות. מס' קומות : מותר לפי תב"ע: 7.5 קומות, כאשר 5.5 קומות מעל הכניסה הקובעת בהתאם למפורט בנספח הבינוי- נספח מס' 1 ו-2 קומות מתחת לכניסה הקובעת, קומה הכוללת חניה, מחסנים ויח"ד אחת וקומה הכוללת חניה בלבד. מוצע בבקשה : בניין חדש הכולל 5.5 קומות מעל הכניסה הקובעת בהתאמה לנספח הבינוי, ו-2 קומות מתחת הכניסה כאשר קומה 2- הינה לחניה בלבד וקומה 1- הינה למחסנים ויח"ד אחת- אין מניעה לאשר. בבחינת הבקשה נמצא כי מס' הקומות תואם נספח בינוי במדויק אך בבחינה מעמיקה נמצא כי עפ"י חתך ב-ב והחזיתות גובה חדר המדרגות יציאה לגג הינו כ-2.5 מ' המהווה קומה נוספת, חריגה ממס' הקומות מהווה סטייה ניכרת מהוראות התוכנית – יש להנמיך את תקרת חדר המדרגות והמעלית לכדי גובה נטו של 2.20 מ' שייחשב שטח שירות ולא ייספר במספר קומות. מס' יח"ד : מותר לפי תב"ע: 12 יח"ד בהתאם למפורט בנספח הבינוי- נספח מס' 1. עפ"י סעיף 4.2.2 (א) (ה) : מספר יח"ד המרבי בבניין יהא 12 יח"ד, תרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התוכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח" מוצע בבקשה : 12 יח"ד בהתאמה לנספח הבינוי במדויק- כמותר.		
--	--	--

יש לרשום על כך הערת אזהרה כתנאי למתן היתר בניה בשטח. גובה בניה : מותר לפי תב"ע: גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת 22.30 + מ' בהתאם למפורט בנספח הבינוי – נספח מס' 1. מוצע בבקשה: גובה המבנה הינו בהתאמה לנספח הבינוי במדויק אולם בבחינה נמצא כי המפלסים אינם תואמים בכל החתכים והחזיתות ונמצאה חריגה במס' הקומות, וכן לא הוצגה תוכנית גג עליון על גבי ההרמוניקה, בנוסף בחזית דרומית גובה הבניה הינו 22.80 מ' וחורג מהמותר כאשר גובה הבנייה מעוגן בסטייה ניכרת - יש לבצע התאמת מפלסים בין החתכים והחזיתות ולוודא עמידה במותר בהוראות התוכנית לעניין גובה המבנה. מרפסות זיו : מותר עפ"י תב"ע: מרפסות בנוסף לשטח העיקרי 229 מ"ר. קומת מחסנים 1-, מפלס -3.20 : חזית דרומית : יח"ד מס' 1 – מוצעת חצר מרוצפת מקורה בעומק של 1.42 מ', רוחב של 3.42 מ' ובשטח של 4.85 מ"ר, המרפסת המוצעת תואמת את נספח הבינוי במדויק אך עורך הבקשה אינו מחשבה במניין שטח עיקרי למרפסות. קומת קרקע, מפלס +0.00 : חזית צפונית : יח"ד מס' 3- מוצעת מרפסת זיו מקורה בעומק של 2.91 מ', רוחב של 8.82 מ' ובשטח של 18.60 מ"ר, המרפסת המוצעת תואמת את נספח הבינוי במדויק. חזית דרומית : יח"ד מס' 3- מוצעת מרפסת זיו מקורה בעומק של 1.24 מ', רוחב של 3.42 מ' ובשטח של 4.24 מ"ר, המרפסת המוצעת תואמת את נספח הבינוי במדויק אך עורך הבקשה אינו מחשבה במניין שטח מרפסות מקורות. חזית מזרחית : יח"ד מס' 2- מוצעת חצר מרוצפת מקורה בעומק של 1.40 מ', רוחב של 3.10 מ' ובשטח של 4.34 מ"ר, המרפסת המוצעת תואמת את נספח הבינוי במדויק אך עורך הבקשה אינו מחשבה במניין שטח מרפסות מקורות.		
--	--	--

קומה טיפוסית א-ד, מפלסים +3.20, +6.40, +9.60, +12.80 : חזית צפונית : יח"ד מס' 4,6,8,10 – מוצעת מרפסת זיז מקורה בעומק של 3.00 מ', רוחב של 8.82 מ' ובשטח של 19.65 מ"ר, המרפסת המוצעת תואמת את נספח הבינוי במדויק. יח"ד מס' 5,7,9,11 – מוצעת מרפסת זיז מקורה בעומק של 2.91 מ', רוחב של 8.82 מ' ובשטח של 18.60 מ"ר, המרפסת המוצעת תואמת את נספח הבינוי במדויק. חזית דרומית : יח"ד מס' 5,7,9,11 – מוצעת מרפסת זיז מקורה בעומק של 1.24 מ', רוחב של 3.42 מ' ובשטח של 4.24 מ"ר, המרפסת המוצעת תואמת את נספח הבינוי במדויק אך עורך הבקשה אינו מחשבה במניין שטח מרפסות מקורות. חזית מזרחית : יח"ד מס' 4,6,8,10 – מוצעת מרפסת זיז מקורה בעומק של 1.40 מ', רוחב של 3.10 מ' ובשטח של 4.34 מ"ר, המרפסת המוצעת תואמת את נספח הבינוי במדויק אך עורך הבקשה אינו מחשבה במניין שטח מרפסות מקורות. קומה ה', מפלס +16.00 : חזית מזרחית : יח"ד מס' 12 – מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 1.40 מ', רוחב של 3.10 מ' ובשטח של 4.34 מ"ר, המרפסת המוצעת תואמת את נספח הבינוי במדויק אך עורך הבקשה מחשבה במניין שטח עיקרי ויש לחשבה כמרפסת זיז לא מקורה. בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה אינו מחשב מרפסות מקורות במניין שטח מרפסות מקורות כנדרש יש לחשב מרפסות מקורות במניין שטחי מרפסות מקורות כנדרש ולוודא עמידה במותר בהוראות התוכנית. - יש לחשב מרפסת זיז בקומה ה' בחזית המזרחית כמרפסת זיז לא מקורה. מרפסת גג : קומה ה', מפלס +16.00 : חזית מערבית : יח"ד מס' 12 – מוצעת מרפסת גג לא מקורה בעומק של 9.07 מ', רוחב של 7.55 מ' ובשטח של 58.22 מ"ר המרפסת המוצעת תואמת את נספח הבינוי במדויק - כמותר.		
--	--	--

מעלית : מוצעת מעלית מקומת המרתף מפלס 6.40 - לקומת יציאה לגג מפלס 19.20 + התואמת את נספח הבינוי במדויק - כמותר. גדרות : עפ"י התב"ע סעיף 4.2.2 (ג) (4): "גובה הגדרות סביב תא שטח מס' 1 לא יעלה על 1.20 מ' כלפי הרחוב וחלקות סמוכות ביחס למפלס קק"ט" הוצגה פריסת גדרות חלקית על גבי ההרמוניקה שלא ברור לאיזה חזית היא מתייחסת, גובה הגדר הינו 1 מ' ועומד במותר - יש להציג פריסת גדרות מפורטת לכל חזית על מנת לוודא עמידה במותר בהוראות התוכנית. חדר טרנספורמציה : מוצע חדר טרנספורמציה בשטח של 45.92 מ"ר הממוקם בתחום קווי הבניין המאושרים גודל החדר ומיקומו שונה מנספח הבינוי התקבל אישור חברת החשמל בתאריך 07.07.2025 והמוצע בבקשה אינו תואם במדויק לאישור זה – יש להתאים את חדר הטרנספורמציה לאישור חברת החשמל במדויק. תימוכין קנייניים : התקבל במעמד פתיחת התיק אישור וועדת בעלויות מיום 27.11.2023. בבדיקה מול אני פירו ראש צוות דסק שירות הלקוחות נאמר כי היות והתיק נפתח לפני הנוהל החדש של בדיקת בעלויות יש לבדוק בעלויות שנית. נרשמה על ידה הערה במערכת כי " הוכחת בעלות נבדקה בשנית יש להשלים שרשור וועדת בעלויות מלא כתנאי להוצאת היתר". תנאי למתן היתר בניה יהא שרשור מלא ומאושר ע"י וועדת בעלויות בית חנינה. נוהל בקרה הנדסית : עפ"י התב"ע סעיף 4.2.2 (ד) (4) : "חיזוק מבנים - תמ"א 38 : תנאי למתן היתר בניה יהא מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה".		
---	--	--

מוצע בבקשה בניין חדש במגרש ריק מבינוי, על כן לא נדרש ביצוע נוהל בקרה הנדסית. ניהול מי נגר : עפ"י התב"ע, סעיף 6.6:א. "ייוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך תא שטח מס' 1 במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי תא השטח". ב. "השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר כגון חצץ וחלוקים"- עורך הבקשה מציג ע"ג ההרמוניקה סכמת חלחול אך אינו מציג חישוב על מנת לוודא עמידה בהוראות התוכנית- יש להציג ע"ג ההרמוניקה חישוב מי נגר על מנת לוודא שעומד במותר. אישור איכות הסביבה : התקבל אישור מחלקת איכות הסביבה בתאריך 23.10.2025 ע"י איתמר כהן. אישור שפ"ע : התקבל אישור מחלקת שפ"ע בתאריך 19.01.2025 ע"י ענבל כהנה. אישור תברואה : התקבל אישור מחלקת תברואה בתאריך 19.01.2025 ע"י אהרן טל. אישור הסדרי תנועה : התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה בתאריך 30/11/2025 ע"י בת אל זבריקו. "אין התנגדות לתכנית מוצע 16 מ"ח עבור 12 יח"ד חדשות בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי תנאי לטופס 4 - אישור רשות תמרור יועץ התנועה - אינג' יוסי וייס בתאיל 26/11/2025 אישור מחלקת דרכים :		
--	--	--

התקבל אישור מחלקת דרכים בתאריך 14.14.2026 ע"י אירינה לרנר. אישור מחלקת המאור אגף שפ"ע: התקבל אישור מחלקת המאור בתאריך 05.12.2024 ע"י אירינה לרנר. אישור שימור: לא רלוונטי. חוות דעת אדריכלית: המוצע בבקשה תואם ברובו לנספח הבינוי שהינו מנחה, בבחינה נמצא כי המוצע חורג משטחי הבניה המותרים וכן שטחים רבים חושבו שלא כנדרש, בנוסף נמצאו חריגות לעניין גובה הבנייה ומס' הקומות המעוגנים בסטייה ניכרת ועוד הערות רישויות וטכניות – יש לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
---	--	--

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

13	תצהיר חתום של עורך הבקשה
14	תצהיר חתום של מתכנן השלד
15	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
16	הסדרי תנועה - אישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי.
17	מחלקת המאור באגף שפ"ע - יש לאשר תוכניות תאורה במחלקת המאור.
18	איכות סביבה -תנאי למתן היתר בניה יהא מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.
19	איכות הסביבה - תנאי להיתר בנייה יהא הצג תוכנית מפורטת לחפירת החניון אשר תכלול בין היתר גידור, אמצעי הפחתה והשתקה וכן הערכה של מפלסי הרעש ופליטת האבק הצפויה משימושים אלו
20	איכות הסביבה- תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת תוכנית הנדסית לניהול נגר עילי לאישור המחלקה לאיכות הסביבה
21	תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת תכנון מפורט להסדרת דרכי גישה נגישות בתחום שטח העבודה, התכנון יאושר ע"י מנהל אכיפה ושיטור עירוני במנהל התפעול.
22	שפ"ע - תנאי לקבלת היתר בניה יהא שיקום מדרכה / כביש וכל תשתית אשר עלולים להיפגע כתוצאה מעבודות הבניה.
23	תנאי למתן היתר בניה יהא קבלת אישור ממחלקת נכסים.
24	תנאי למתן היתר בניה יהא בדיקה מול מחלקת מידע ומיפוי באם ניתן לרשום את התצ"ר.
25	תנאי למתן היתר בניה יהא אישור המחלקה לבטיחות בדרכים על דרישה לכתובת.
26	שרשור מלא ומאושר ע"י וועדת בעלויות בית חנינה
27	דרכים-תנאי להוצאת היתר בניה הינו הגשת תכנית תנועה מאושרת ע"י מחלקת תנועה

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

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

מדובר בבניין חדש המוצע במגרש ריק תואם ברובו לנספח הבינוי שהינו מנחה.

נמצאו חריגות לעניין מס' קומות וגובה המבנה המעוגנים בסטייה ניכרת ויש לצמצם עפ"י הוראות התוכנית ועוד הערות רישויות וטכניות כפורט להלן :

קווי בניין :

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

שטחי בניה :

ש. שירות :

מותר בתב"ע: שטח שירות בסך של 1,511 מ"ר כאשר 379 מ"ר מעל הכניסה ו-1,132 מ"ר מתחת לכניסה.

ש. שירות מוצע: בסך של 1480.95 מ"ר כאשר 402.95 מ"ר מעל הכניסה ו-1,078.00 מ"ר מתחת

לכניסה.

בבחינה נמצא כי סך שטחי השירות עומדים במותר אולם ישנה חריגה בשטחי השירות המוצעים מעל הכניסה הקובעת.

חישוב:

402.95 מ"ר (ש. שירות מוצע מעל הכניסה) - 379.00 מ"ר (ש. שירות מותר עפ"י תב"ע מעל הכניסה) = 23.95 מ"ר החורגים מהמותר.

בבחינה נמצא כי עורך הבקשה מחשב מרפסות זיז מקורות כמרפסות שירות, כאשר שטח זה לא ניתן מכח התב"ע ויש לחשב מרפסות אלו כשטח מרפסות מקורות, גם לאחר שע"ב יחשב שטח מרפסות כנדרש תישאר חריגה של 5.61 מ"ר, בנוסף, עפ"י חתך ב-ב גובה קומת המחסנים הינו 2.90 מ' המהווה שטח עיקרי ולא ניתן לחשבו כשטח שירות.

- יש להסיר את חישוב שטח השירות מהמרפסות ולחשבם כנדרש, לצמצם את שטחי השירות מעל הכניסה הקובעת ולוודא עמידה במותר.

- יש להנמיך את תקרת אזור המחסנים ע"י תקרת בטון לכדי 2.20 נטו ע"מ שייחשב שטח שירות.

מס' קומות:

בבחינת הבקשה נמצא כי מס' הקומות תואם נספח בינוי במדויק אך בבחינה מעמיקה נמצא כי עפ"י חתך ב-ב והחזיתות גובה חדר המדרגות יציאה לגג הינו כ-2.5 מ' המהווה קומה נוספת, חריגה ממס' הקומות מהווה סטייה ניכרת מהוראות התוכנית – יש להנמיך את תקרת חדר המדרגות והמעלית לכדי גובה נטו של 2.20 מ' שייחשב שטח שירות ולא ייספר במספר קומות.

מס' יח"ד:

יש לרשום על כך הערת אזהרה כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

גובה בניה:

בבחינה נמצא כי המפלסים אינם תואמים בכל החתכים והחזיתות ונמצאה חריגה במס' הקומות, וכן לא הוצגה תוכנית גג עליון על גבי ההרמוניקה, בנוסף בחזית דרומית גובה הבניה הינו 22.80 מ' וחורג מהמותר כאשר גובה הבניה מעוגן בסטייה ניכרת - יש לבצע התאמת מפלסים בין החתכים והחזיתות ולוודא עמידה במותר בהוראות התוכנית לעניין גובה המבנה.

מרפסות זיז:

בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה אינו מחשב מרפסות מקורות במניין שטח מרפסות כנדרש

-יש לחשב מרפסות מקורות במניין שטחי מרפסות מקורות כנדרש ולוודא עמידה במותר בהוראות התוכנית.

- יש לחשב מרפסת זיז בקומה ה' בחזית המזרחית כמרפסת זיז לא מקורה.

גדרות :

הוצגה פריסת גדרות חלקית על גבי ההרמוניקה שלא ברור לאיזה חזית היא מתייחסת, גובה הגדר הינו 1 מ' ועומד במותר - יש להציג פריסת גדרות מפורטת לכל חזית על מנת לוודא עמידה במותר בהוראות התוכנית.

חדר טרנספורמציה :

מוצע חדר טרנספורמציה בשטח של 45.92 מ"ר הממוקם בתחום קווי הבניין המאושרים גודל החדר ומיקומו שונה מנספח הבינוי התקבל אישור חברת החשמל בתאריך 07.07.2025 והמוצע בבקשה אינו תואם במדויק לאישור זה – יש להתאים את חדר הטרנספורמציה לאישור חברת החשמל במדויק.

תימוכין קנייניים :

תנאי למתן היתר בניה יהא שרשור מלא ומאושר ע"י וועדת בעלויות בית חנינה.

ניהול מי נגר :

- יש להציג ע"ג ההרמוניקה חישוב מי נגר על מנת לוודא שעומד במותר.

ליקויים גרפיים :

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/05/2026 - ב סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/69
מספר בקשה	<u>2025/0077.00</u>
מספר סידורי	<u>14</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניה מחסן/מחסנים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה ומחסן עבור הכשרת מצב קיים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	מיכה טליה
עורך הבקשה	מרקס בטיה
מתכנן השלד	ביטון אריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	2

כתובת האתר

ישראל בן זאב 18, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30710	3	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3056	תחילת תוקף	11/08/1985			

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

ע"פ נתוני המערכת היתר רלוונטי שהופק בחלקה הנידונה:

- הופק בתאריך 1989/05/31 בת.ב. 00.0755/1987. עבור " הקמת בניין חדש"

- הופק בתאריך 2026/04/16 בת.ב. 00.0755/1987. עבור " הכשרת תוספת בניה, בניית מרפסת"

- הופק בתאריך 2025/05/05 בת.ב. 01.0809/2017. עבור " תוספת בניה + תוספת ממד " .

מהות הבקשה:

ברח' ישראל בן זאב 18 רמות, בית דו משפחתי בין 2 קומות.

גוש: 30710, חלקה: 3.

מוצע בבקשה:

הכשרה של עבירת בנייה.

מש' מיכה:

קומת קרקע מפלס +2.86:

מוצע תוספת בינוי למגורים ומחסן.

קומה א' מפלס +5.72:

מוצע תוספת בינוי למגורים.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות.

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 14.08.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת חלקית ע"ג חלקה 3.

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

מידע קודם

מתאריך	
10/05/2026	בדיקת המלצה תכנונית: לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	המוצע הינו עומד בהוראות התוכנית 3056 ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר. -יש להציג חתך שעובר דרך המחסן המוצע בגובה תיקני.

-יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3056 תחילת תוקף : 11/08/1985 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : * 3056 -תחילת תוקף 11.08.1985, איזו מגורים 3. * 2789 -תחילת תוקף 23.10.1981, אזור מגורים 3. כפיפות : *תוכנית מתאר לירושלים. *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתבע 3056 - סעיף 8- "נקבע בזאת בהתאם לסעיף 69 וע"פ סעיף 63 לחוק התכנון והבניה ע"י הבינוי שע"פ התוכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטייה ניכרת וכל תוספת ניכרת וכל תוספות קומות או תוספת גובה או הקטנת מרווחים או הגדלת אחוזי בניה , שלא בהתאם לתוכנית תראה כסטייה ניכרת במשמעותה שע"פ סעיף 1. " מאחר ומדובר בסעיף כוללני המוצע בבקשה אינו מהווה סטייה	04/05/2026	חוות דעת תכנונית

ניכרת לעניין הגדלת אחוזי הבנייה ע"פ חו"ד משפטית של עו"ד יניב טאיר בתיק 2021/25 "ככל שמדובר בתוכנית ישנה שהופקדה לפני 1 באוגוסט 1989, אשר במסגרת הוראות התוכנית קובעת תוספת אחוזי בניה תחשב כסטייה ניכרת, אשר כיום כאמור ניתן להותיר תוספת זו על דרך של הקלה כמותית מכוח תקנה 9(א) - הרי שהוראה כזו בתוכנית תיסוג מפני הוראות 9(א) לתקנות סטייה ניכרת. נספח בינוי: בתוכנית- 3056 – לא קיים נספח בינוי. המוצע בבקשה יתרת זכויות-(ראה סעיף שטחי בנייה). קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2024/7084.00 שהוגש מיום 14.01.2025 ע"י המח' למידע תכנוני התוספות המוצעת בתחום קווי הבניין המאושרים. מס' קומות: מוצע בבקשה זו תוספת לקומות קיימות ע"כ לא רלוונטי. מס' יח"ד: מוצע בבקשה זו תוספת ליח"ד קיימת ע"כ לא רלוונטי. שטח בניה: השטחים המוצעים בבקשה הינם מכוח עודפות זכויות בחלקה שלא נוצלו וניתן לממשם. הוצגה טבלה ע"י ע"ב של כל ההיתרים בחלקה ומה היקף השטחים שמומשו בכל מהם. תבע 3056 הזכויות הניתנות לבניהם הינם 4,800 מ"ר מומשו סך הכל שטחים בחלקה בהיקף של 3,182.19 מ"ר, נשארה יתרת שטח של 1,617.81 מ"ר, כל דייר יכול לממש 80.89 מ"ר. מוצע בבקשה: קומת קרקע מפלס +2.86 : מוצע תוספת בינוי למגורים בשטח- 34.92 מ"ר.		
--	--	--

קומה א' מפלס +5.72 : מוצע תוספת בינוי למגורים בשטח- 27.14 מ"ר. השטחים המוצעים עומדים במותר ע"כ אין מניעה לאשר. מרפסות : לא מוצע בבקשה זו מרפסות- לא רלוונטי . מחסן : מוצע בבקשה : קומת קרקע מפלס +2.86 : מוצע מחסן בתחום קווי בניין. בשטח- 2.78 מ"ר- עומד במותר. גובה- יש להציג חתך דרך המחסן עם גובה תיקני-2.20 מ'. המוצע עומד במותר- אין מניעה לאשר. ממ"ד : לא מוצע בבקשה זו מרחב מוגן . אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. שלביות ביצוע : בתבע 3056 -לא חל סעיף שלביות ביצוע. תימוכין קניינים : עבור בניה בשטח משותף- נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות על גבי ההרמוניקה מהבניין המבוקש. התקבלו חתימות כנדרש במעמד פתיחת התיק.		
--	--	--

תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : ניתן אישור בתאריך 19.04.2026 - "לאשר את הבקשה" . אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך 24.07.2025 - "לאשר את הבקשה" . נוהל בקרה הנדסית : בתבע 3056 לא חל סעיף בקרה הנדסית. חוות דעת תכנונית : המוצע הינו עומד בהוראות התוכנית 3056 ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר . -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות לבקשה הנ"ל.		
---	--	--

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

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

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

המוצע הינו עומד בהוראות התוכנית 3056 ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר .

-יש להציג חתך שעובר דרך המחסן המוצע בגובה תיקני.

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/05/2026 - ב סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/69
מספר בקשה	<u>1986/0154.02</u>
מספר סידורי	<u>15</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	עבודות הריסה, בניה חדשה / בניין חדש, ממ"ד, בניית מרפסת, בניית גדר גבוהה מ 1.5 מטר, התקנת מעלית פנימית, ריצוף חצר ועבודות פיתוח
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בניין חדש במקום הבניין הקיים מעל קומת מרתף סה"כ 5 קומות 9 יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	ועדת בעלויות
הכשרת עבירה	לא
המבקש	פראח ואאל
עורך הבקשה	אדריכל נצירת בשיר
מתכנן השלד	הנדסאי הנדי שריף
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

אל ביאן 14 , שועפט

גוש	חלקה	בשלמות
30558	54	כן

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

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

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

- בתאריך 25.12.1987 בת.ב 1986/0154.00 ובו אושר "הקמת בניין".

מהות הבקשה המוצעת :

בשכונת שועפט, רח' אל ביאן 14.

גוש : 30558 חלקה : 54.

מצב מוצע :

מוצע הריסה של הבניין הקיים ומוצע הקמת בניין חדש.

תוכנית קומת מרתף מפלס -2.50 :

מוצעת קומת חניה ומחסנים.

קומת קרקע מפלס +0.00 :

מוצע פיתוח שטח למגרש, חדר מדרגות משותף ומעלית.

יח"ד מס' 1-מוצע מגורים, ממ"ד .

יח"ד מס' 2 -מוצע מגורים, ממ"ד .

קומה א' מפלס +3.12 :

מוצע חדר מדרגות משותף ומעלית.

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

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

קומה ב' מפלס +6.24 :

מוצע חדר מדרגות משותף ומעלית.

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

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

קומה ג' מפלס +9.36 :

מוצע חדר מדרגות משותף ומעלית.

יח"ד מס' 7-מוצע מגורים, ממ"ד ומרפסות זיז מקורות.

יח"ד מס' 8- מוצע מגורים, ממ"ד ומפסות זיז מקורות .

קומה ד' במפלס +12.48 :

מוצע חדר מדרגות משותף ומעלית.

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

קומת גג במפלס +15.60 :

מוצעות יציאה לקומת גג, מדרגות עליה לגג .

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות .

תום מועד התנגדויות בתאריך 18.11.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלה התנגדויות .

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 54.

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

מידע קודם

מידע קודם	מתאריך	
בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים	10/05/2026	הבינוי המוצע עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית. המרפסות המוצעות מקובלות יש לחשב כנדרש לשטח עיקרי למרפסות בהתאם להוראות התבע. -יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a. שטח בניה : סך השטחים המוצעים עומדים בשטחים המותרים אך קומה ד' לא חושבה כנדרש. -יש לחשב לסך השטחים גם את היציאה לגג כנדרש. מחסנים : ע"פ הוראות התבע סעיף 9.1- שטח שירות תת קרקעי- "כל שטחי הבניה בתת הקרקע בהיקפים ועבור השימושים הבאים- מחסן בשיעור של עד 10 מ"ר ליחיד". מוצע בבקשה : תוכנית קומת מרתף מפלס 2.50- : מוצעים מחסנים בשטח גדול מ-10 מ"ר. -יש לצמצם את המחסנים למותר בהתאם להוראות התבע.

ניהול מי נגר : -יש להציג חישוב כנדרש. מרפסות : קומה ג' מפלס 9.36+ : יח"ד מס' 7-מוצעות מרפסות זיז חצי מקורות - בתחום קווי בניין בשטח- 11.24 מ"ר, בעומק עד - 1.50 מ'. יח"ד מס' 8- מוצעות מפסות זיז חצי מקורות - בתחום קווי בניין בשטח- 11.24 מ"ר, בעומק עד - 1.50 מ'. בחזית מזרחית המרפסות זיז לא מקורות- יש לתקן בהתאם בחישוב. המרפסות זיז המוצעות הינן מקורות יש לחשבם לשטח עיקרי למרפסות בהתאם להוראות התבע.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 762708 תחילת תוקף : 12/02/2022 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : *762708- תחילת תוקף 12/02/2022, יעוד ע"פ תוכנית מאושרת קודמת. תוכנית כפופות : * 5166 -תחילת תוקף 21/01/2010.	15/04/2026	חוות דעת תכנונית

* 5022א' -תחילת תוקף 21/01/2010. * תקנות התכנון והבניה. מבטלת : * התוכנית תכנית מתאר 62. סטייה ניכרת : ע"פ תבע 762708 - סעיף 6.7 - מס' קומות מעל הקרקע המירבי. קווי הבניין והמרחק בין בניינים באותו מגרש מחייב. הריסת עבירות בנייה, גדרות בתחום דרך מאושרת או מבנים קיימים בגבולות המגרשים ובקו בניין אפס הינה מחייבת. סטייה מהוראות מסעיף 6.12 לעניין מרפסות תחשב כסטייה ניכרת. המוצע בבקשה אינו מהווה סטייה ניכרת. נספח בינוי : בת ו כנית - 762708 לא קיים נספח בינוי. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2024/5786.00 שהוגש מיום 09.07.2024 ע"י המח' למידע תכנוני. המוצע בבקשה בתחום קווי בניין מאושרים. קו בניין מסומן באדום. קו בניין בכחול קו בניין תת קרקעי. מס' קומות : ע"פ הוראות התבע סעיף 4.1.2 (ג) - 2- " מספר הקומות מעל הקרקע לא יעלה על 6 קומות, בכל חתך " .		
--	--	--

מוצע בבקשה- 5 קומות קומה תת קרקעית. המוצע עומד בהוראות התבע ע"כ אין מניעה לאשר. מס' יח"ד : ע"פ הוראות התבע סעיף 4.1.2 (ב)- 3- " מספר היח"ד : עד 14 יח"ד לדונם". מוצע בבקשה- 9 יח"ד –המוצע עומד במותר ע"כ אין מניעה לאשר. שטח בניה : מכיוון שמוצע הריסה של הבניין הקיים והמוצע הקמת בניין חדש אחוזי הבנייה ע"פ מגרשים ריקים. ע"פ הוראות התוכנית סעיף 4.1.2 ב' - למגרשים ריקים – אחוזי בנייה כוללים - 180%. ע"פ הוראות התבע סעיף 5-2) שטחי בנייה מרביים ומעבר לכך תותר תוספת שטחי בנייה תת קרקעים בהתאם להגדרה בסעיף 1.9. ע"פ הוראות התבע סעיף 5-4) " בנוסף יותר חדר יציאה לגג וחדר טכני על הגג. שטח חדרי היציאה לגג מהווה חלק משטחי הבנייה הכוללים". שטח החלקה- 761 מ"ר. אחוזי בנייה מרבי- $1,369 \text{ מ"ר} = 761 * 180\%$ מוצע בבקשה : ש. עיקרי מוצע מעל הקרקע : 919.10 מ"ר . ש. שירות מוצע מעל הקרקע : 188.14 מ"ר. ש. שירות מוצע מתחת הקרקע : 476.86 מ"ר סה"כ שטחים מוצעים בבקשה – 1,107.24 מ"ר. (שטחים עיקרים ושירות מעל הקרקע). סך השטחים המוצעים עומדים בשטחים המותרים אך קומה ד' לא חושבה כנדרש. -יש לחשב לסך השטחים גם את היציאה לגג כנדרש.		
--	--	--

מחסנים : ע"פ הוראות התבע סעיף 9.1- שטח שירות תת קרקעי- "כל שטחי הבניה בתת הקרקע בהיקפים ועבור השימושים הבאים- מחסן בשיעור של עד 10 מ"ר ליח"ד." מוצע בבקשה : תוכנית קומת מרתף מפלס -2.50 : מוצעים מחסנים בשטח גדול מ-10 מ"ר. -יש לצמצם את המחסנים למותר בהתאם להוראות התבע. ניהול מי נגר : ע"פ תבע 762708 – סעיף 6.4- "יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל " -יש להציג חישוב כנדרש. מרפסות : ע"פ תבע 762708 סעיף 6.12- השטח הקבוע בטבלה 5 כשטח עיקרי למרפסות ישמש למרפסת מקורה בלבד ושטחה לא יעלה על 12 מ"ר ליח"ד. מוצע בבקשה : קומה א' מפלס +3.12 : יח"ד מס' 3-מוצעות מרפסות זיז מקורות - בתחום קווי בניין בשטח- 11.24 מ"ר, בעומק עד - 1.50 מ'. יח"ד מס' 4- מוצעות מפסות זיז מקורות - בתחום קווי בניין בשטח- 11.24 מ"ר, בעומק עד - 1.50 מ'. קומה ב' מפלס +6.24 : יח"ד מס' 5-מוצעות מרפסות זיז מקורות - בתחום קווי בניין בשטח- 11.24 מ"ר, בעומק עד - 1.50 מ'. יח"ד מס' 6- מוצעות מפסות זיז מקורות- בתחום קווי בניין בשטח- 11.24 מ"ר, בעומק עד - 1.50 מ'. קומה ג' מפלס +9.36 : יח"ד מס' 7-מוצעות מרפסות זיז חצי מקורות - בתחום קווי בניין בשטח- 11.24 מ"ר, בעומק עד - 1.50 מ'. יח"ד מס' 8- מוצעות מפסות זיז חצי מקורות - בתחום קווי		
---	--	--

בניין בשטח- 11.24 מ"ר, בעומק עד - 1.50 מ'. בחזית מזרחית המרפסות זיז לא מקורות- יש לתקן בהתאם בחישוב. קומה ד' במפלס +12.48 : יח"ד מס' 9-מוצעות מרפסת גג לא מקורה בשטח 47.88 מ"ר. ובחזית מערבית מרפסות זיז - בתחום קווי בניין בשטח- 11.70 מ"ר, בעומק עד - 1.50 מ'. המרפסות זיז המוצעות הינן מקורות יש לחשבם לשטח עיקרי למרפסות בהתאם להוראות התבע. שלביות ביצוע: ע"פ תבע 762708 - לא חל סעיף שלביות ביצוע. ממ"ד : מוצע בבקשה מרחב מוגן לכל יח"ד. בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קווי בניין. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פקע"ר. תימוכין קניינים : במעמד פתיחת התיק התקבל אישור וועדת בעלויות בתאריך 14/04/2024 כי ישנם בעלים יחיד בחלקה הנדונה. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : ניתן אישור בתאריך 18.03.26 - "לאשר את הבקשה". אישור שפי"ע : ניתן אישור בתאריך 23.02.26 - "לאשר את הבקשה".		
--	--	--

אישור תברואה : ניתן אישור בתאריך 27.11.25 - "לאשר את הבקשה". אישור הסדרי תנועה : ניתן אישור בתאריך 05.02.26 - "לאשר את הבקשה". אישור מחלקת דרכים : ניתן אישור בתאריך 08.02.26 - "לאשר את הבקשה". אישור מחלקת מאור : ניתן אישור בתאריך 18.12.25 - "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית : התוכנית כוללת בהוראותיה דרישה לנוהל בקרה הנדסית סעיף 6.5. לא נדרש מוצע הקמת בניין חדש. חוות דעת תכנונית : הבינוי המוצע עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית. המרפסות המוצעות מקובלות יש לחשב כנדרש לשטח עיקרי למרפסות בהתאם להוראות התבע. -יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות .		
---	--	--

--	--	--

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	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
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	6
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	7
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח	8
	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
	יש לסמן את המבנה הקיים בצהוב להריסה בכל התכנית, חתכים וחזיתות	16

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבינוי המוצע עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית.

המרפסות המוצעות מקובלות יש לחשב כנדרש לשטח עיקרי למרפסות בהתאם להוראות התבע.

-יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.

שטח בניה :

סך השטחים המוצעים עומדים בשטחים המותרים אך קומה ד' לא חושבה כנדרש.

-יש לחשב לסך השטחים גם את היציאה לגג כנדרש.

מחסנים :

ע"פ הוראות התבע סעיף 9.1- שטח שירות תת קרקעי- "כל שטחי הבניה בתת הקרקע בהיקפים ועבור השימושים הבאים- מחסן בשיעור של עד 10 מ"ר ליח"ד."

מוצע בבקשה :

תוכנית קומת מרתף מפלס -2.50 :

מוצעים מחסנים בשטח גדול מ-10 מ"ר.

-יש לצמצם את המחסנים למותר בהתאם להוראות התבע.

ניהול מי נגר :

-יש להציג חישוב כנדרש.

מרפסות :

קומה ג' מפלס +9.36 :

יח"ד מס' 7-מוצעות מרפסות זיז חצי מקורות - בתחום קווי בניין בשטח- 11.24 מ"ר, בעומק עד - 1.50 מ'.

יח"ד מס' 8- מוצעות מרפסות זיז חצי מקורות - בתחום קווי בניין בשטח- 11.24 מ"ר, בעומק עד - 1.50 מ'.

בחזית מזרחית המרפסות זיז לא מקורות- יש לתקן בהתאם בחישוב.

המרפסות זיז המוצעות הינן מקורות יש לחשבם לשטח עיקרי למרפסות בהתאם להוראות התבע.

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/05/2026 - ב סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/69
מספר בקשה	<u>2023/0523.01</u>
מספר סידורי	<u>16</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה, שימוש במעטפת קיימת, בניית מרפסת וסגירת מרפסת קיימת.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	האס אריה דוב
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות זוננפלד נעמי
מתכנן השלד	מנחם מוטי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	32

כתובת האתר

שד' הרב י. אריה גולדקנופף 26, רמת שלמה

גוש	חלקה	בשלמות
30563	27	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1132786	תחילת תוקף	02/04/2024			
14000ד	תחילת תוקף	05/09/2015			
993303	תחילת תוקף	12/05/2023			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

ע"פ נתוני המערכת קיימים היתרי בניה רבים שהופק בחלקה הנידונה :

- בתאריך 26/07/1994 בת 1993/0865.00 במסגרתו אושר הקמת בניין חדש.

- בתאריך 23/02/2025 בת 2023/0522.00 במסגרתו אושר תוספת בניה ובניית מרפסת.

- בתאריך 20/10/2025 בת 2023/0523.00 במסגרתו אושר תוספת בניה הכוללת מעטפות לקומות התחתונות , בניית מרפסת וסגירת מרפסת.

מהות הבקשה המוצעת :

מצב קיים :

בשכונת רמת שלמה, רח' גולדקנופף 26.

גוש : 30563 חלקה : 27.

מדובר בבניין בן ארבע קומות מעל קומת מרתף.

מצב מוצע :

קומת קרקע במפלס +0.00 :

עבור יח"ד 29 (משפ' פריזנט) :

מוצע בחזית הדרומית הגדלת מעטפת ע"פ תב"ע 993303.

המעטפת הקיימת אושרה בהיתר מס 2023/523.00 .

קומת א' במפלס +3.00 :

עבור יח"ד 32 (משפ' האס) :

בחזית הדרומית : מוצע סגירת מרפסת ושימוש במעטפת המאושרת בהיתר מס 2023/523.00 .

בחלק הדרומי של המעטפת, מוצעת, מכח תב"ע 993303, הגדלת המעטפת הקיימת.

בחזית מערבית : מוצע שימוש במעטפת קיימת ע"פ היתר מס' 2023/523.00, סגירת מרפסת ובניית מרפסת זיז.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

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

תום מועד התנגדויות בתאריך 26.02.2026 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 27 .

הבדיקה נעשתה באחריות תחום דסק שירות לקוחות, מעיון בארכיב האופטי קיים נסח טאבו ובו מופיעים כנדרש בעלי הנכס החתומים על ההגשה.

מידע קודם

מתאריך	
לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים : מוצע בבקשה תוספת לפי תב"ע 993303 כאשר חלק מהתוספות הינם מעטפות המאושרות בהיתר מס' 2023/523.00. מוצעת גם מרפסת זיז במיקום מרפסת גג המאושרת ע"פ תב"ע. הבינוי המוצע תואם מדויק את הנספח בינוי והמרפסת זיז המוצעת עומדת במותר - לכן אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף לתיקונים הבאים : מרפסת זיז : יש להציג כתנאי לקבלת היתר התחייבות לפירוק המרפסת זיז בעת מימוש התוספת מכח התבע. יש להציג חו"ד מנומקת של המהנדס לעניין הקונסטרוקציה בנוסף להצהרת מהנדס למרפסת בעומק של מעל 2מ'. נוהל בקרה הנדסית : יש להמציא הצהרת מהנדס הכוללת סימון בסעיפים הרלוונטיים בעניין זה . הריסות : יש לסמן את ההריסות המסומנות בתשריט כנדרש. ולציין לא כלול בהיתר זה היות ולא מדובר בעבירות בניה של המבקש. ניהול מי נגר : תבע 1132789 - סעיף 6.1- יש להציג תחשיב כי המוצע עומד בהוראות הסעיף לעניין מי נגר. ליקויים גרפים : יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

	03/05/2026	חוות דעת תכנונית
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 993303 תחילת תוקף : 12/05/2023 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : *1132786- תחילת תוקף 02/04/2024. * 993303-תחילת תוקף 12/05/2023, מגורים. * 1400ד'-תחילת תוקף 05/09/2015, מגורים. מבטלת : את תכנית מתאר 62. *1973 ב' תחילת תוקף 18/03/1993 -אזור מגורים 2 מיוחד. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : ע"פ תבע 14000 ד' סעיף 4.1.2 (ה')- מס' יח"ד הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת . קווי הבניין בתוכנית הינם מחייבים וכל צמצום של השטח שבין גבול המגרש לבין הבינוי למרחק הקטן מ-3 מ' יחשב כסטייה . (סעיף זה בוטל ע"פ תכנית 993303) מס' הקומות המירבי בתוכנית הינו מחייב. הנסיגות המופיעות בנספח הבינוי בכל הקומות הינן מחייבות. (סעיף זה בוטל ע"פ תכנית 993303) שלבי הביצוע המוגדרים בתוכנית זו הינם מחייבים. (סעיף זה		

בוטל ע"פ תכנית 1132786) אי סימון חריגות הבניה להריסה תחשב כסטייה . תב"ע 993303 סעיף 4.1.2 (ב'): סעיף סטיה נכרת עפ"י סעיף 4.1.2. א' (1) - "גובה הבניה מירבי...ומספר קומות המירבי כמצויין בנספח 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת" עפ"י סעיף 4.1.2. א' (3) - מס' יחידות דיור המירבי בתוכנית זו הינו מחייב..." בוטל האמור בתב"ע 14000ד בסעיף סטיה נכרת לגבי קווי בניה ונסיגות. ע"פ תוכנית 1132786 : עפ"י סעיף 4.1.2. א' (6) - "הבניה בקומת הגג תתאפשר לכל יח"ד בנפרד ללא תלות ביח"ד אחרת". עפ"י סעיף 4.1.2. (76) - "שינוי בדבר חובה להריסת עבירות בניה של המגיש הבקשה להיתר המסומנות בהיתר כתנאי לתחילת עבודות ולא כתנאי למתן היתר". המוצע בבקשה אינו מהווה סטייה ניכרת. נספח בינוי : ע"פ תב"ע 993303 : בתו כנית - 993303 קיים נספח בינוי מנחה. הכולל תוספות שאושרו בתוכנית 14000ד'. קומת קרקע במפלס +0.00 : עבור יח"ד 29 (משפ' פריזנט) : מוצע בחזית הדרומית הגדלת התוספת שאושרה בתב"ע 14000ד'. כולל סגירת המרפסת הקיימת בתחום התוספת. קומת א' במפלס +3.00 : עבור יח"ד 32 (משפ' האס) : חזית הדרומית : מוצע הגדלת התוספת שאושרה בתב"ע 14000ד'. כולל סגירת המרפסת הקיימת בתחום התוספת.		
--	--	--

חזית מערבית : מוצע תוספת שטח עיקרי ע"י סגירת מרפסת וכן יציאה למרפסת גג. מצב מוצע : קומת קרקע במפלס +0.00 : עבור יח"ד 29 (משפ' פריזנט) : מוצע בחזית הדרומית הגדלת מעטפת שאושרה בהיתר מס 2023/523.00, ע"פ תב"ע 993303. קומת א' במפלס +3.00 : עבור יח"ד 32 (משפ' האס) : בחזית הדרומית : מוצע שימוש במעטפת המאושרת בהיתר מס 2023/523.00 כולל סגירת מרפסת הנמצאת בתחום התוספת והגדלת המעטפת הקיימת, ע"פ תב"ע 993303. בחזית מערבית : מוצע שימוש במעטפת קיימת ע"פ היתר מס' 2023/523.00, סגירת מרפסת ע"פ תב"ע . מוצע בניית מרפסת זיז, כאשר בנספח הבינוי מוצעת מרפסת גג, היות והשכן מתחת אינו מממש את זכויות הבניה. המוצע תואם במדויק את נספח הבינוי ולכן אין מניעה לאשר, למעט המרפסת זיז המבוקשת אשר תבחן בסעיף מרפסות. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2025/5939.00 שהוגש מיום 21/07/2025 ע"י המח' למידע תכנוני. קו בניין מסומן באדום הינו לתוספות בניה. המוצע בבקשה בתחום קווי בניין מאושרים. מס' קומות : במסגרת הבקשה אין תוספת קומה. מס' יח"ד :		
--	--	--

במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד. שטח בניה : שטחים מותרים ע"פ התב"ע 993303 הכוללים את השטחים שאושרו בתב"ע 14000 ד' : קומת קרקע במפלס +0.00 : שטח עיקרי מאושר ע"פ תב"ע להגדלת המעטפת בחזית הצפונית : 8.16 מ"ר קומת א' במפלס +3.00 : שטח עיקרי מאושר ע"פ תב"ע : 44.72 מ"ר מוצע בבקשה : קומת קרקע במפלס +0.00 : המוצע תואם לנספח בינוי להגדלת המעטפת הקיימת. (השטח ייבחן בקומה העליונה). קומת א' במפלס +3.00 : שטח עיקרי מוצע : 42.41 מ"ר. הבינוי תואם לנספח הבינוי במדויק והשטחים המוצעים עומדים במותר. אין מניעה לאשר. מרפסות : ע"פ תוכנית 1132786 . קומת א' במפלס +3.00 : *מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק 2.55 מ', רוחב 5.60 מ' ובשטח 14.00 מ"ר. בחינת עמידות בתקנות : עומק: " ניתן לתכנן מרפסת בעומק גדול מ 1.5 מ' ללא צורך בהקלה". עומק המרפסת המוצעת הינו 2.55 מ'—אין מניעה לאשר בקפוף להצגת חו"ד מנומקת של המהנדס לעניין הקונסטרוקציה בנוסף להצהרת מהנדס.		
--	--	--

שטח : "שטח מותר למרפסות לא מקורות ללא הגבלה אך בכפוף לכל תנאי מסמך המדיניות". השטח המוצע הינו 14.00 מ"ר - אין מניעה לאשר. מרווח : המרפסת המוצעת הינה בתחום קווי הבניין. צמד : ע"פ תכנית 1132786 "תותר הקמת מרפסת לכל יח"ד בנפרד וללא תלות ביח"ד אחרת" - לא נדרש צמד. צל : אין צורך בתוכנית צל מאחר ומדובר במיקום של בינוי מאושר ע"פ תב"ע. המרפסת עומדת במותר, אין מניעה לאשר בקפוף להצגת חו"ד מנומקת של המהנדס לעניין הקונסטרוקציה בנוסף להצהרת מהנדס. בנוסף נדרש להביא התחייבות לפירוק המרפסת זיז בעת מימוש התוספת מכח התבע כתנאי לקבלת היתר. שלבי ביצוע : תכנית 1132786 בטלה את סעיפי שלביות הביצוע שנקבעו בתכנית 14000 וקבעה את סעיפי השלביות הבאים : ע"פ תבע 1132786 סעיף 7.1 - כמפורט בסעיף 4.1.2 א.6 - "בחזיתות מדורגות - בהרחבות הנובעות מנסיגות בבינוי , תתאפשר הרחבת דיור לכל יחידת דיור בנפרד ללא תלות ביתר הקומות או ביחידת דיור אחרת- עומד במותר. "בחזיתות שאינן מדורגות - תתאפשר בניה בכל עמודה מלמטה למעלה ללא דילוג על קומה כלשהי. ניתן יהיה לאפשר בניית מעטפת בלבד לצור של לתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו, ובכפוף לקבלת הס הסכמות מפורשות מבעלי הזכויות הדירה לה מוצעת המעטפת " מוצע בבקשה מעטפת לדירה בקומת הקרקע והתקבלו חתימות של בעלי הזכויות הדירה לה מוצעת המעטפת כנדרש. (לשכן הגר מעל המבקש אין ע"פ תב"ע זכויות להגדלת המעטפת). המוצע עומד בסעיף שלביות ביצוע - אין מניעה לאשר. הריסות : תכנית 1132786 בטלה את סעיפי ההריסות שנקבעו בתכנית 14000 וכעת חל הסעיף הבא : תבע 1132786 סעיף 4.1.2 (7) -		
--	--	--

"שינוי ההוראה בדבר החובה להריסת עבירות בניה של מגיש הבקשה להיתר המסומנת בהיתר, כתנאי לתחילת עבודות ולא כתנאי להיתר". יש לסמן את ההריסות המסומנות בתשריט כנדרש. ולציין לא כלול בהיתר זה היות ולא מדובר בעבירות בניה של המבקש. ניהול מי נגר : תבע 1132789 - סעיף 6.1- יש להציג תחשיב כי המוצע עומד בהוראות הסעיף לעניין מי נגר. תימוכין קניינים : לעניין הבינוי במפלס +3.00 , הבינוי המוצע תואם נספח בינוי במדויק למעט המרפסת זיז לכן לא נדרש חתימות פוזיטיביות. לעניין הגדלת המעטפת במפלס +0.00 , התקבלו חתימות של בעלי המעטפת כנדרש ע"פ תב"ע 1132786. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : לא רלוונטי - שטח התוספת קטן מ 200 מ"ר ואינו נוגע בקרקע. אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך 02/02/2026 - " לאשר את הבקשה ". נוהל בקרה הנדסית : התוכנית 1132786 כוללת בהוראותיה דרישה לנוהל בקרה הנדסית. אך מבחינה נמצא כי ההיתר המקרי לבניין הופק בתאריך 26/07/1994 ולכן אין צורך לבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה. יש להמציא הצהרת מהנדס הכוללת סימון בסעיפים הרלוונטיים בעניין זה .		
--	--	--

התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת על פי תב"ע 993303 כאשר חלק מהתוספות הינם מעטפות המאושרות בהיתר מס' 2023/523.00. מוצעת גם מרפסת זיז במיקום מרפסת גג המאושרת ע"פ תב"ע. הבינוי המוצע תואם מדויק את הנספח בינוי והמרפסת זיז המוצעת עומדת במותר - לכן אין מניעה לאשר את הבקשה.		
--	--	--

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

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

לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים :

מוצע בבקשה תוספת לפי תב"ע 993303 כאשר חלק מהתוספות הינם מעטפות המאושרות בהיתר מס' 2023/523.00. מוצעת גם מרפסת זיז במיקום מרפסת גג המאושרת ע"פ תב"ע.

הבינוי המוצע תואם מדויק את הנספח בינוי והמרפסת זיז המוצעת עומדת במותר - לכן אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף לתיקונים הבאים :

מרפסת זיז :

יש להציג כתנאי לקבלת היתר התחייבות לפירוק המרפסת זיז בעת מימוש התוספת מכח התבע.

יש להציג חו"ד מנומקת של המהנדס לעניין הקונסטרוקציה בנוסף להצהרת מהנדס למרפסת בעומק של מעל 2מ'.

נוהל בקרה הנדסית :

יש להמציא הצהרת מהנדס הכוללת סימון בסעיפים הרלוונטיים בעניין זה .

הריסות :

יש לסמן את ההריסות המסומנות בתשריט כנדרש. ולציין לא כלול בהיתר זה היות ולא מדובר בעבירות בניה של המבקש.

ניהול מי נגר :

תבע 1132789 - סעיף 6.1- יש להציג תחשיב כי המוצע עומד בהוראות הסעיף לעניין מי נגר.

ליקויים גרפים :

יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/05/2026 - ב סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/69
מספר בקשה	<u>2010/0070.04</u>
מספר סידורי	<u>17</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	התקנת מעלית חיצונית
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הוספת מעלון חיצוני בבניין מגורים קיים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גברת טל אורלי מלכה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות בכר יואל
מתכנן השלד	מהנדס רדשקובסקי ארקדי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	8

כתובת האתר

דוד שמעוני 62 , גבעת הורדים

גוש	חלקה	בשלמות
30122	131	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1494א	תחילת תוקף	26/06/1977			
1682	תחילת תוקף	26/08/1976			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה-

ע"פ נתוני המערכת קיימים מס' היתרים רלוונטיים שהופקו בחלקה הנידונה :

היתר מס' 2015/0733.00 -בניית מרפסת

היתר מס' 2010/0070.01 - בניית מרפסת

היתר מס' 2010/0070.00 - בניית מרפסת

מהות הבקשה-

הבקשה מוצעת בשכונת גבעת הורדים רחוב דוד שמעוני 62, גוש : 30122, חלקה : 131.

מצב קיים-

במגרש קיים בניין מגורים בן 6 קומות.

מצב מוצע-

הבקשה מציעה הוספת מעלון חיצוני לצורך התגברות על הפרשי גובה בין המפלסים השונים.

בעלויות-

ע"פ בדיקת נסח טאבו, תת חלקה מס' 12 שייכת למבקשת טל אורלי מלכה. בדיקת הבעלות בוצעה במעמד פתיחת תיק ע"י דסק שירות הלקוחות ובאחריותם.

הליך פרסום-

בוצע הליך משלוח הודעות לפי תקנה 36,

לפי נתוני המערכת, לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
23/04/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
20/04/2026	חוות דעת תכנונית
	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1682 תחילת תוקף : 26/08/1976

ייעוד הקרקע: הבקשה נידונה בתאריך 04/05/2025 בוועדת רישוי מקומית. החלטת הוועדה - "לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון" לאחר דיון, הוגשה הרמוניקה מתוקנת והושלמו כל התנאים הנדרשים. הבקשה נדחתה מהסיבות המפורטות להלן, בצירוף התייחסות לכל אחת מהן: קווי בניין יש להציג ע"ג ההרמוניקה מפת מדידה עם סימון קווי בניין לבחינה סופית. – הוצג כנדרש, ולא נמצאה חריגה מקווי הבניין. שטחי בניה בשל העדר מקור זכויות לשטח המבואה למעלון, יש להסיר את שטח המבואה מהבקשה. - השטח הוסר מהבקשה, כמפורט בסעיף מעלון. מעלון לאחר התייעצות עם רינת, רכזת נגישות- ניתן לאשר את תכנון המעלון, אך לא ניתן לאשר את תכנון המבואה במפלס 4.26. בנוסף לא ניתן לאשר את המבואה, מאחר ואין מקור זכויות עבורה. (ראה סעיף שטחים). לכן, יש להסיר את שטח המבואה מהבקשה ולתכנן קירוי באורך מטר בכניסה וביציאה למעלון- מאחר ולא נמצא מקור זכויות עבור שטח המבואה הסגור במפלס 4.26, עורך הבקשה הסירו מהבקשה ובמקומו תכנן גדר		
--	--	--

קלה בסמוך למעלון. במפלס ± 0.00 תוכנן גשרון מכוח תכנית 5022, סעיף 7 (ב) לפיו : "בבנין בו לא מתאפשרת מבחינה אדריכלית הצמדת המעלית החיצונית או הצדדית של הבנין, תותר הרחקת המעלית מחזית הבנין וחיבורה באמצעות גשר אל הבנין.." יודגש כי מיקום הגשרון נקבע בין היתר בשל קיומו של עץ לשימור בתחום המגרש, אשר לא ניתן לעקירה ובהתאם לכך בוצע התכנון. לפיכך, אין מניעה לאשר את התכנון המוצע. פיתוח מוצע שביל גישה במפלס ± 0.00 מהמעלון לכניסה לבניין. נראה כי הקרקע בשיפוע, לכן יש להוסיף חתך עובר דרך השביל לצורך הבנת מפלסי הפיתוח במגרש. בנוסף יש להוסיף ע"ג התכניות, החזיתות והחתכים -גבהים, מפלסים אבסולוטיים וקו קרקע טבעי. -בוצע כנדרש. תנאים טרם דיון הסדרי תנועה- הבקשה מוצעת בשטח חניה קיים. יש לקבל אישור ממחלקת הסדרי תנועה- התקבל אישור ממחלקת הסדרי תנועה מיום 06/05/2025, לפיו : " אין התנגדות לתכנית. מבוקש תוספת מעלון ממגרש חניה פרטי קיים אין פגיעה בחניה". שפ"ע- התקבל אישור מאגף שפ"ע מיום 11/03/2026, לפיו : " סקר העצים אושר. תנאי להיתר - הגשת ערבות בנקאית בסך 8,076.18 ש"ח עבור שימור העצים"		
---	--	--

וכן הסרת תכנון המבואה, היות ולא נמצא מקור זכויות עבודה. בנוסף טרם התקבל אישור ממחלקת שפ"ע ואישור ממחלקת הסדרי תנועה. להלן תיקונים נדרשים בהתאם לסעיפים: קווי בניין -יש להציג ע"ג ההרמוניקה מפת מדידה עם סימון קווי בניין לבחינה סופית. שטחי בניה בשל העדר מקור זכויות לשטח המבואה למעלון, יש להסיר את שטח המבואה מהבקשה. בנוסף, יש לתכנן קירוי באורך של מטר בכניסה וביציאה למעלון ולחשב את שטחיהם. מעלון לאחר התייעצות עם רינת, רכזת נגישות- ניתן לאשר את תכנון המעלון, אך לא ניתן לאשר את תכנון המבואה במפלס 4.26.-. בנוסף לא ניתן לאשר את המבואה, מאחר ואין מקור זכויות	04/05/2025	דיון ברשות הרישוי : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

עבודה. (ראה סעיף שטחים). לכן, יש להסיר את שטח המבואה מהבקשה. פיתוח מוצע שביל גישה במפלס ± 0.00 מהמעלון לכניסה לבניין. נראה כי הקרקע בשיפוע, לכן יש להוסיף חתך עובר דרך השביל לצורך הבנת מפלסי הפיתוח במגרש. בנוסף יש להוסיף ע"ג התכניות, החזיתות והחתכים - גבהים, מפלסים אבסולוטיים וקו קרקע טבעי. חניה הבקשה מוצעת בשטח חניה קיים. יש לקבל אישור ממחלקת הסדרי תנועה. תנאים טרם דיון אגף שפ"ע- לדחות את הבקשה בגין חוסר מסמכים נדרשים. 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.		
וכן הסרת תכנון המבואה, היות ולא נמצא מקור זכויות עבודה. בנוסף טרם התקבל אישור ממחלקת שפ"ע ואישור ממחלקת הסדרי תנועה. להלן תיקונים נדרשים בהתאם לסעיפים:	08/04/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

קווי בניין -יש להציג ע"ג ההרמוניקה מפת מדידה עם סימון קווי בניין לבחינה סופית. שטחי בניה בשל העדר מקור זכויות לשטח המבואה למעלון, יש להסיר את שטח המבואה מהבקשה. בנוסף, יש לתכנן קירוי באורך של מטר בכניסה וביציאה למעלון ולחשב את שטחיהם. מעלון לאחר התייעצות עם רינת, רכזת נגישות- ניתן לאחר את תכנון המעלון, אך לא ניתן לאחר את תכנון המבואה במפלס 4.26-. בנוסף לא ניתן לאחר את המבואה, מאחר ואין מקור זכויות עבודה. (ראה סעיף שטחים). לכן, יש להסיר את שטח המבואה מהבקשה. פיתוח מוצע שביל גישה במפלס ± 0.00 מהמעלון לכניסה לבניין. נראה כי הקרקע בשיפוע, לכן יש להוסיף חתך עובר דרך השביל לצורך הבנת מפלסי הפיתוח במגרש. בנוסף יש להוסיף ע"ג התכניות, החזיתות והחתכים -גבהים, מפלסים אבסולוטיים וקו קרקע טבעי. חניה הבקשה מוצעת בשטח חניה קיים. יש לקבל אישור ממחלקת הסדרי תנועה. תנאים טרם דיון אגף שפ"ע- לדחות את הבקשה בגין חוסר מסמכים נדרשים.		
---	--	--

יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a . תקופה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/ השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש/ לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים תוך תקופת זמן זה, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק מחדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1494א תחילת תוקף : 26/06/1977 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 1.. נספח רלוונטי : לא קיים נספח בהוראות התכנית. תכניות כפופות : תכנית המתאר לאזור מגורים 1. סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה : התכנית אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי לא קיים נספח בינוי בהוראות התכנית. שלביות ביצוע	01/04/2025	חוות דעת תכנונית

אין התייחסות לשלביות ביצוע בהוראות התכנית. קווי בניין הבחינה נערכה לפי תיק מידע מס' 2024/5840.00 בתאריך 26/05/24 ע"י המחלקה למידע תכנוני. ע"פ מחלקת מידע תכנוני- " קו הבניין המסומן באדום הוא קו בניין עפ"י תכנית מתאר 62 לאזור מגורים 1"- -יש להציג ע"ג ההרמוניקה מפת מדידה עם סימון קווי בניין לבחינה סופית. מספר קומות במגרש קיים בניין מגורים בן 6 קומות- הבקשה אינה מציעה תוספת קומה. גבהים גובה רצפה עליונה בגג המבנה : 18.38 מ'- הבקשה אינה מציעה שינויים בגובה המבנה. גובה גג פיר המעלון ממפלסים : ± 0.00 : 2.90 מ'. 4.24 - : 7.16 מ'. – המוצע עומד במותר, ניתן לאשר. מספר יחידות דיור הבקשה אינה מציעה תוספת יח"ד. שטחי בניה ע"פ טבלת חישוב שטחים, סך השטחים המוצעים למטרות שירות- 8.27 מ"ר. מתוכם, 4.64 מ"ר עבור מערכות טכניות (מעלון) ו-3.63 מ"ר עבור מבואה. ע"פ תקנות חישוב שטחים, סעיף 9' –"ייראו השטחים שנועדו בתכנית רק למתן שירותים נלווים...כשטחי שירות אם הם נמנים עם אחד מאלה.. (2) מערכות טכניות ומתקני שירות". -המוצע עומד במותר, ניתן לאשר תוספת מעלון. בשל העדר מקור זכויות לשטח המבואה למעלון, יש להסיר את שטח המבואה מהבקשה. בנוסף, יש לתכנן קירוי באורך של מטר בכניסה וביציאה למעלון		
--	--	--

ולחשב את שטחיהם. מעלון בהתאם לבקשה, מוצע להתקין מעלון חיצוני, הכולל מבואה עבור בניין מגורים קיים, בשטח פתוח הסמוך לגרם המדרגות החיצוני המוביל לכניסת הבניין. כניסה למעלון תהא ממפלס 4.26- לקומת הכניסה, מפלס ± 0.00. לאחר התייעצות עם רינת, רכזת נגישות- ניתן לאשר את תכנון המעלון, אך לא ניתן לאשר את תכנון המבואה במפלס 4.26-. בנוסף לא ניתן לאשר את המבואה, מאחר ואין מקור זכויות עבודה. (ראה סעיף שטחים). לכן, יש להסיר את שטח המבואה מהבקשה. פיתוח מוצע שביל גישה במפלס ± 0.00 מהמעלון לכניסה לבניין. נראה כי הקרקע בשיפוע, לכן יש להוסיף חתך עובר דרך השביל לצורך הבנת מפלסי הפיתוח במגרש. בנוסף יש להוסיף ע"ג התכניות, החזיתות והחתכים -גבהים, מפלסים אבסולוטיים וקו קרקע טבעי. חניה הבקשה מוצעת בשטח חניה קיים. יש לקבל אישור ממחלקת הסדרי תנועה. תימוכין קניינים נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות בשימוש בשטח משותף. בחלקה הנידונה, 30 תתי חלקות. דהיינו 2/3 מתוך $20 = 30$ חתימות. ע"פ נתוני המערכת, ע"ג טופס 1, מצורף מסמך עם חתימת השכנים. נמצא כי התקבלו 24 חתימות. – הבקשה עומדת בדרישות, ניתן לאשר. תנאים טרם דיון אגף שפ"ע- לדחות את הבקשה בגין חוסר מסמכים נדרשים.		
--	--	--

יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a .		
--	--	--

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור שירותי הכבאות	1
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	2
	תשלום אגרת בניה	3
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	4
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	5
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	6
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	7
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	8
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	9
	אישור שפ"ע סופי.	10
	הגשת ערבות בנקאית בסך 8,076.18 ש"ח עבור שימור העצים	11

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

הבקשה נידונה בתאריך 04/05/2025 בוועדת רישוי מקומית. החלטת הוועדה- "לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון"

לאחר דיון, הוגשה הרמוניקה מתוקנת והושלמו כל התנאים הנדרשים.

סדר יום לועדה מתאריך - 18/05/2026 - ב סיון תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/69
מספר בקשה	<u>2025/0240.00</u>
מספר סידורי	<u>18</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת קומה מעל בניין קיים סה"כ 3 יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נוהל מוכתר
הכשרת עבירה	לא
המבקש	עמירה אחמד
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות חמאדה עבד אלרחמאן
מתכנן השלד	הנדסאי נמר מוחמד
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

אל מקפה 3, צור באהר

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2302א	תחילת תוקף	08/10/1999	416	אזור מגורים 5 מיוחד	

תאור הבקשה

הבקשה מתייחסת למבנה קיים, במסגרתה מוצעת תוספת יחידת דיור בדרך של תוספת בנייה על גג המבנה הקיים, הכל בהתאם להוראות התכנון.

מידע קודם

מתאריך	
10/05/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
בס"ד	רקע לבקשה מס' 25/240 :

מדובר בבקשה שנדונה ברשות הרישוי ביום 15.01.2026 בהחלטת הוועדה נקבע כי הבקשה טעונה פרסום לפי סעיף 149, זאת מאחר וכללה חריגה של 30% עם פתחים ו-10% ללא פתחים מהחזית המזרחית. הבקשה עניינה תוספת יחידת דיור באמצעות תוספת בנייה לבניין קיים. לאחר ביצוע תיקונים בתנכית, עורך הבקשה עדכן את התוכנית והגיש בבקשה מתוקנת, אשר עומדת בהוראות התוכנית ואינה כוללת הקלות. לפיכך, הבקשה מובאת לדיון חוזר לצורך אישור, ללא צורך בפרסום מאחר ואינה כוללת עוד הקלות המחייבות פרסום לפי החוק. לעניין שינוי קו הבניין : במגרש קיימים שני היתרים היתר מס' 99/13 והיתר מס' 99/13.1 בהיתר הראשון(99/13)נבנה המבנה בחזית המזרחית מחוץ לקו הבניין, בהתאם להיתר שניתן בזמנו. בהיתר המאוחר יותר(99/13.1) עבור הקומה השנייה, אושרה הבנייה כך שהיא מצויה במלואה בתחום קווי הבניין, ללא חריגות. לאור האמור, הבקשה המתוקנת אינה כוללת סטייה מקווי הבניין ואינה מהווה הקלה, ומשכך אין צורך בפרסום לפי סעיף 149, כפי שנקע בהחלטה הקודמת. לפיכך, הבקשה מובאת לדיון לצורך אישור ומומלץ לאשרה בכפוף לשינויים ותנאים. יש לתקן תוכנית b		
חוות דעת תכנונית	26/04/2026	חוות דעת תכנונית

מס' תכנית שחלה בחלקה : 2302א תחילת תוקף : 08/10/1999 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 5 מיוחד בס"ד רקע לבקשה מס' 25/240 : מדובר בבקשה שנדונה ברשות הרישוי ביום 15.01.2026 בהחלטת הוועדה נקבע כי הבקשה טעונה פרסום לפי סעיף 149, זאת מאחר וכללה חריגה של 30% עם פתחים ו -10% ללא פתחים מהחזית המזרחית. הבקשה עניינה תוספת יחידת דיור באמצעות תוספת בנייה לבניין קיים. לאחר ביצוע תיקונים בתוכנית, עורך הבקשה עדכן את התוכנית והגיש בבקשה מתוקנת, אשר עומדת בהוראות התוכנית ואינה כוללת הקלות. לפיכך, הבקשה מובאת לדיון חוזר לצורך אישור, ללא צורך בפרסום מאחר ואינה כוללת עוד הקלות המחייבות פרסום לפי החוק. לעניין שינוי קו הבניין : במגרש קיימים שני היתרים היתר מס' 99/13 והיתר מס' 99/13.1 בהיתר הראשון(99/13)נבנה המבנה בחזית המזרחית מחוץ לקו הבניין, בהתאם להיתר שניתן בזמנו.		
---	--	--

בהיתר המאוחר יותר(99/13.1) עבור הקומה השנייה, אושרה הבנייה כך שהיא מצויה במלואה בתחום קווי הבניין, ללא חריגות. לאור האמור, הבקשה המתוקנת אינה כוללת סטייה מקווי הבניין ואינה מהווה הקלה, ומשכך אין צורך בפרסום לפי סעיף 149, כפי שנקע בהחלטה הקודמת. לפיכך, הבקשה מובאת לדיון לצורך אישור ומומלץ לאשרה בכפוף לשינויים ותנאים. יש לתקן תוכנית b		
בגין חריגה מקו בניין צידי. (30% עם פתחים, 10% ללא פתחים). להלן תיקונים נדרשים בהתאם לסעיפים: קווי בניין הבחינה נערכה לפי תיק מידע מס' 2025/5203.00 בתאריך 11/02/2025 ע"י המחלקה למידע תכנוני. קווי הבניין סומנו עפ"י תכנית מס' 2302 א ולפי תכנית מתאר 62 לאזור מגורים 5. מבדיקה, נראה כי קיימת חריגה מקווי הבניין בחזית המזרחית. המרווח הנדרש בחזית זו הינו 4 מ'. עורך הבקשה סימן מרווח של 4 מ' בהרמוניקה, אולם מבדיקה נראה כי סימון המידה אינו מדויק וכי המרווח בפועל הינו 3.70 מ'. (ראה בהרמוניקה) לפיכך, לבחינה סופית, יש לתקן ולאמת את קו המידה, כך שהמרווח בחזית המזרחית יהיה מדויק. *לאחר עדכון קו המידה בחזית המזרחית, יש לפרסם הקלה מתאימה בגין חריגה מקו בניין צידי. (30% עם פתחים, 10% ללא פתחים).	15/01/2026	דיון ברשות הרישוי : לפרסם לפי סעיף 149

שטחי בניה ע"פ הוראות התכנית, סעיף א': "אחוזי הבניה יהיו 50% משטח המגרש נטו..לרבות שטח מרפסות מקורות ולמעט שטחי השירות המפורטים" .. שטח עיקרי- שטח החלקה : 546 מ"ר. להלן חישוב שטח עיקרי מותר עפ"י 50% : $546 \times 50\% = 273$ מ"ר מותר לבניה בשטח המגרש, לרבות מרפסות מקורות. ע"פ טבלת חישובי שטחים, שטח עיקרי מוצע : 62.03 מ"ר. שטח עיקרי קיים : 205.75 מ"ר. סה"כ שטח עיקרי מוצע וקיים : 267.78 מ"ר. עם זאת, ע"פ טבלת השטחים בהיתר מס' 1999/13.1, סך השטח העיקרי המאושר הינו 212.86 מ"ר. לפיכך, על עורך הבקשה לוודא התאמה בין הנתונים, לעדכן את טבלאות השטחים ולחשב מחדש את סך השטחים העיקריים, בהתאם להיתרים הקודמים שהתקבלו בחלקה. הוראות בניה ע"פ הוראות התכנית, סעיף 31 8-"גדרות וקירות תומכים יבנו מאבני לקט כדוגמת הגדרות הקיימות בכפר או מאבן טבעית מרובעת.. יש לתכנן בהתאם להוראות התכנית. תנאים טרם דיון אגף תברואה - התקבל אישור בתאריך 12/08/2025 ע"י מזרחי שני - " 3 יח"ד , יש לתכנן פח 1 בנפח 350 ליטר " הסדרי תנועה - התקבל אישור בתאריך 30/09/2025 ע"י זבריקו בת אל - אין התנגדות לתכנית קיימות 3 מ"ח עבור 2 יח"ד קיימות עפ"י היתר מאושר מס' 1999/0013.01 לטובת יחידה חדשה נלקחה חניה אחת עפ"י התקן מעודף החניות שקיימות בשטח. סה"כ 3 מ"ח עבור 3 יח"ד קיימות וחדשות		
--	--	--

בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי תנאי לטופס 4 - אישור רשות תמרוך . מחלקת הדרכים- התקבל אישור בתאריך 21/08/2025 ע"י חמארשה דאנא - " אין מניעה לקידום את התיק בכפוף לאישור צוות בקרת תנועה על סמך האישור בתיק המקורי מס' 1999/13.01 מדובר על תוספת בניה תנאי לטופס 4 - יש להתחבר לכביש קיים בכניסה לחנייה בניית גדרות בגבולות חלקה חוקים " יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a. תקופה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/ השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש/ לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים תוך תקופת זמן זה, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק מחדש.		
בגין חריגה מקו בניין צידי. (30% עם פתחים, 10% ללא פתחים). להלן תיקונים נדרשים בהתאם לסעיפים: קווי בניין הבחינה נערכה לפי תיק מידע מס' 2025/5203.00 בתאריך 11/02/2025 ע"י המחלקה למידע תכנוני. קווי הבניין סומנו עפ"י תכנית מס' 2302 א ולפי תכנית מתאר 62 לאזור מגורים 5. מבדיקה, נראה כי קיימת חריגה מקווי הבניין בחזית המזרחית. המרווח הנדרש בחזית זו הינו 4 מ'. עורך הבקשה סימן מרווח של 4 מ' בהרמוניקה, אולם מבדיקה נראה כי סימון המידה אינו מדויק וכי המרווח בפועל הינו 3.70	06/01/2026	הכנת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149

מ'. (ראה בהרמוניקה) לפיכך, לבחינה סופית, יש לתקן ולאמת את קו המידה, כך שהמרווח בחזית המזרחית יהיה מדויק. *לאחר עדכון קו המידה בחזית המזרחית, יש לפרסם הקלה מתאימה בגין חריגה מקו בניין צידי. (30% עם פתחים, 10% ללא פתחים). שטחי בניה ע"פ הוראות התכנית, סעיף א': "אחוזי הבניה יהיו 50% משטח המגרש נטו..לרבות שטח מרפסות מקורות ולמעט שטחי השירות המפורטים". שטח עיקרי- שטח החלקה: 546 מ"ר. להלן חישוב שטח עיקרי מותר עפ"י 50% : $546 \times 50\% = 273$ מ"ר מותר לבניה בשטח המגרש, לרבות מרפסות מקורות. ע"פ טבלת חישובי שטחים, שטח עיקרי מוצע: 62.03 מ"ר. שטח עיקרי קיים: 205.75 מ"ר. סה"כ שטח עיקרי מוצע וקיים: 267.78 מ"ר. עם זאת, ע"פ טבלת השטחים בהיתר מס' 13.1/1999, סך השטח העיקרי המאושר הינו 212.86 מ"ר. לפיכך, על עורך הבקשה לוודא התאמה בין הנתונים, לעדכן את טבלאות השטחים ולחשב מחדש את סך השטחים העיקריים, בהתאם להיתרים הקודמים שהתקבלו בחלקה. הוראות בניה ע"פ הוראות התכנית, סעיף 31 8-"גדרות וקירות תומכים יבנו מאבני לקט כדוגמת הגדרות הקיימות בכפר או מאבן טבעית מרובעת.. יש לתכנן בהתאם להוראות התכנית.		
--	--	--

תנאים טרם דיון אגף תברואה - התקבל אישור בתאריך 12/08/2025 ע"י מזרחי שני - " 3 יח"ד , יש לתכנן פח 1 בנפח 350 ליטר " הסדרי תנועה - התקבל אישור בתאריך 30/09/2025 ע"י זבריקו בת אל - אין התנגדות לתכנית קיימות 3 מ"ח עבור 2 יח"ד קיימות עפ"י היתר מאושר מס' 1999/0013.01 לטובת יחידה חדשה נלקחה חניה אחת עפ"י התקן מעודף החניות שקיימות בשטח. סה"כ 3 מ"ח עבור 3 יח"ד קיימות וחדשות בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי תנאי לטופס 4 - אישור רשות תמרוך . מחלקת הדרכים- התקבל אישור בתאריך 21/08/2025 ע"י חמארשה דאנא - " אין מניעה לקידום את התיק בכפוף לאישור צוות בקרת תנועה על סמך האישור בתיק המקורי מס' 1999/13.01 מדובר על תוספת בניה תנאי לטופס 4 - יש להתחבר לכביש קיים בכניסה לחנייה בניית גדרות בגבולות חלקה חוקים " יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a. תקופה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/ השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש/ לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים תוך תקופת זמן זה, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק מחדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : א2302 תחילת תוקף : 08/10/1999 ייעוד הקרקע:	06/01/2026	חוות דעת תכנונית

התוכנית כפופה לתוכנית מתאר. סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה: התכנית החלה בחלקה אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי לא קיים נספח בינוי מפורט בתוכנית זו, אלא רק נספחים כלליים 1:1250 לגבי אזורי עתידות, דרכים, שטחים ציבוריים ומוסדות וכו'. קווי בניין הבחינה נערכה לפי תיק מידע מס' 2025/5203.00 בתאריך 11/02/2025 ע"י המחלקה למידע תכנוני. קווי הבניין סומנו עפ"י תכנית מס' 2302 א ולפי תכנית מתאר 62 לאזור מגורים 5. מבדיקה, נראה כי קיימת חריגה מקווי הבניין בחזית המזרחית. המרווח הנדרש בחזית זו הינו 4 מ'. עורך הבקשה סימן מרווח של 4 מ' בהרמוניקה, אולם מבדיקה נראה כי סימון המידה אינו מדויק וכי המרווח בפועל הינו 3.70 מ' (ראה בהרמוניקה). לפיכך, לבחינה סופית, יש לתקן ולאמת את קו המידה, כך שהמרווח בחזית המזרחית יהיה מדויק. *לאחר עדכון קו המידה בחזית המזרחית, יש לפרסם הקלה מתאימה בגין חריגה מקו בניין צידי. (30% עם פתחים, 10% ללא פתחים). מספר קומות עפ"י הוראות התכנית, סעיף 10ב': "מספר הקומות המירבי לא יעלה על שלוש קומות מעל קומת מרתף המיועדת לשטחי שירות".		
--	--	--

הבקשה מציעה תוספת קומה שלישית מעל שתי קומות קיימות. אין חריגה ממספר הקומות. גבהים לא קיימות הוראות בתכנית 2302 א' בעניין גבהים. מאחר והתכנית כפופה לתכנית מתאר 62, יהא גובה מירבי מותר- 12.5 מ'. עפ"י הבקשה המוצעת, גובה הרצפה העליונה בגג המבנה : 9.24 מ' וע"כ המוצע עומד במותר. מספר יחידות דיור לא קיימות הוראות בתכנית 2302 א' בעניין מספר יחידות דיור. הבקשה מציעה תוספת יח"ד אחת. סה"כ 3 יח"ד במבנה- אין מניעה לאשר. שטחי בניה ע"פ הוראות התכנית, סעיף א': "אחוזי הבניה יהיו 50% משטח המגרש נטו..לרבות שטח מרפסות מקורות ולמעט שטחי השירות המפורטים". שטח עיקרי- שטח החלקה : 546 מ"ר. להלן חישוב שטח עיקרי מותר עפ"י 50% : 50% x 546 = 273 מ"ר מותר לבניה בשטח המגרש, לרבות מרפסות מקורות. ע"פ טבלת חישובי שטחים, שטח עיקרי מוצע : 62.03 מ"ר. שטח עיקרי קיים : 205.75 מ"ר. סה"כ שטח עיקרי מוצע וקיים : 267.78 מ"ר. עם זאת, ע"פ טבלת השטחים בהיתר מס' 1999/13.1, סך השטח העיקרי המאושר הינו 212.86 מ"ר.		
--	--	--

לפיכך, על עורך הבקשה לוודא התאמה בין הנתונים, לעדכן את טבלאות השטחים ולחשב מחדש את סך השטחים העיקריים, בהתאם להיתרים הקודמים שהתקבלו בחלקה. שטח שירות- עפ"י טבלת חישובי שטחים, סה"כ שטח שירות מוצע: 24.86 מ"ר. (פירוט שטחי שירות מפורטים מטה בסעיפים: חניה וממ"ד לפי הסדר המופיע בהוראות התכנית). חניה- עפ"י סעיף 10א'3: "חניה תת קרקעית/ מקורה בהתאם לתקן"- מוצעים 3 מקומות חניה עבור 3 יח"ד בתחום החלקה. התקבל אישור ממחלקת הסדרי תנועה בתאריך 30/09/2025 ע"י בתאל זבריקו. "אין התנגדות לתכנית קיימות 3 מ"ח עבור 2 יח"ד קיימות עפ"י היתר מאושר מס' 1999/0013.01 לטובת יחידה חדשה נלקחה חניה אחת עפ"י התקן מעודף החניות שקיימות בשטח. סה"כ 3 מ"ח עבור 3 יח"ד קיימות וחדשות" ממ"ד עפ"י סעיף 10א'4: "מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקנות הג"א"- מוצעת תוספת ממ"ד עבור יח"ד מס' 3, בשטח של כ- 10.7 מ"ר. מס' בניינים במגרש עפ"י סעיף 10ו': " במגרשים ששטחם אינו עולה על 700 מ"ר לא יותר לבנות יותר מבנין אחד". בשטח הבקשה מוצע בניין אחד בלבד. הוראות בניה ע"פ הוראות התכנית, סעיף 31 8-"גדרות וקירות תומכים יבנו מאבני לקט כדוגמת הגדרות הקיימות בכפר או מאבן טבעית מרובעת.. יש לתכנן בהתאם להוראות התכנית.		
---	--	--

שטח מירבי לבניין ע"פ סעיף 10ה': " לא יעלה שטח בנין אחד במגרש על 700 מ"ר.. " לפי טבלת חישובי השטחים בהרמוניקה, סה"כ שטח מירבי לבנייה , כולל שטחי שירות הינו 361.73 מ"ר. לפיכך, המוצע עומד במותר. שלביות ביצוע ע"פ הוראות התכנית, סעיף 14ג'2- "לכל בניין שיבנה בשלבים עד מלוא ההיקף המורשה בהיתר הבניה, יש להשוות מראה מושלם וגמור, בכל שלב, כולל פיתוח השטח"..." אין בנייה בשלבים. תנאים טרם דיון אגף שפ"ע - התקבל אישור בתאריך 21/07/2025 ע"י ענבל כהנה. אגף תברואה - התקבל אישור בתאריך 12/08/2025 ע"י מזרחי שני - " 3 יח"ד , יש לתכנן פח 1 בנפח 350 ליטר " הסדרי תנועה - התקבל אישור בתאריך 30/09/2025 ע"י זבריקו בת אל - אין התנגדות לתכנית קיימות 3 מ"ח עבור 2 יח"ד קיימות עפ"י היתר מאושר מס' 1999/0013.01 לטובת יחידה חדשה נלקחה חניה אחת עפ"י התקן מעודף החניות שקיימות בשטח. סה"כ 3 מ"ח עבור 3 יח"ד קיימות וחדשות בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי תנאי לטופס 4 - אישור רשות תמרור . מחלקת הדרכים- התקבל אישור בתאריך 21/08/2025 ע"י חמארשה דאנא - " אין מניעה לקידום את התיק בכפוף לאישור צוות בקרת תנועה על סמך האישור בתיק המקורי מס' 1999/13.01 מדובר על תוספת בניה תנאי לטופס 4 - יש להתחבר לכביש קיים בכניסה לחנייה בניית גדרות בגבולות חלקה חוקים "		
---	--	--

יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a.		
---	--	--

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	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
	רישום התצ"ר.	11
	קביעת גובה הכביש הגובל.	12
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	13
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	14
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	15
	אישור דרכים סופי.	16

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בס"ד

רקע לבקשה מס' 25/240 :

מדובר בבקשה שנדונה ברשות הרישוי ביום 15.01.2026 בהחלטת הוועדה נקבע כי הבקשה טעונה פרסום לפי סעיף 149, זאת מאחר וכללה חריגה של 30% עם פתחים ו -10% ללא פתחים מהחזית המזרחית.

הבקשה עניינה תוספת יחידת דיור באמצעות תוספת בנייה לבניין קיים.

לאחר ביצוע תיקונים בתנכית, עורך הבקשה עדכן את התוכנית והגיש בבקשה מתוקנת, אשר

עומדת בהוראות התוכנית ואינה כוללת הקלות.

לפיכך, הבקשה מובאת לדיון חוזר לצורך אישור, ללא צורך בפרסום מאחר ואינה כוללת עוד הקלות המחייבות פרסום לפי החוק.

לעניין שינוי קו הבניין :

במגרש קיימים שני היתרים היתר מס' 99/13 והיתר מס' 99/13.1

בהיתר הראשון(99/13)נבנה המבנה בחזית המזרחית מחוץ לקו הבניין, בהתאם להיתר שניתן בזמנו.

בהיתר המאוחר יותר(99/13.1) עבור הקומה השנייה, אושרה הבנייה כך שהיא מצויה במלואה בתחום קווי הבניין, ללא חריגות.

לאור האמור, הבקשה המתוקנת אינה כוללת סטייה מקווי הבניין ואינה מהווה הקלה, ומשכך אין צורך בפרסום לפי סעיף 149, כפי שנקע בהחלטה הקודמת.

לפיכך, הבקשה מובאת לדיון לצורך אישור ומומלץ לאשרה בכפוף לשינויים ותנאים.

יש לתקן תוכנית b

סדר יום לועדה מתאריך - 18/05/2026 - ב סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/69
מספר בקשה	<u>2015/0204.06</u>
מספר סידורי	<u>19</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה על הגג לפי 5% השלמת קומת גג
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	קוטק מיכאל
עורך הבקשה	אדריכל פלינק נפתלי
מתכנן השלד	שפר דן
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	15

כתובת האתר

אהרון בראנד 7, הר נוף

גוש	חלקה	בשלמות
30255	185	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
0966ב	תחילת תוקף	14/07/1977	7	אזור מגורים 2	25300
0966ג	תחילת תוקף	18/09/1980	3	אזור מגורים 2 מיוחד	1115
0966ג	תחילת תוקף	18/09/1980	4	אזור מגורים 2 מיוחד	1355

תאור הבקשה

נתוני מספרי היתרים קודמים בחלקה :

היתר בניה אחרון רלוונטי הופק בתאריך : 25/10/2021 תיק בניין מספר : 04.2015/0204

השטח העיקרי שאושר במסגרת היתר הבניה האחרון הנו : 27,91 מ"ר

מהות הבקשה

מדובר בבניין מגורים קיים בן 8 קומות, מעל קומת מרתף, בן 16 יח"ד קיימות.

מבוקשת הרחבת דירה 16 ע"ח 5% להרחבת דירת גג.

הבקשה לא מהווה תוספת קומות

הבקשה מהווה לא תוספת יח"ד.

הבקשה לא כוללת תוספת מרפסות

הבקשה לא כוללת תוספת חניות.

הבקשה לא כוללת תוספת מעלית.

היתר 15/0204.05

מידע קודם

מתאריך	
20/04/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	בהר נוף. רח' בראנד 7 בניין בן 8 קומות 16 יח"ד ,

כניסה אחת. תבע 1966 כפופה למתאר בתוקף מ 1980 . אזור מגורים 2 מיוחד. אין נספח מפורט אין ס.ס.ג מוצעת הרחבת דירה 16 ע"ח 5% להרחבת דירת גג. הקלות אין לא התקבלו התנגדויות המלצת האגף : לאשר את הבקשה בכפוף לאישור מה"ע. כאשר ניתנה חוו"ד מנהל האגף : " מאשר ובלבד שימציאו תכנית מתוקנת אשר מציגה את הנסיגות באותם מידות של השכן כך שתיווצר תכנית סימטרית "		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 0966ג תחילת תוקף : 18/09/1980 ייעוד הקרקע:	14/04/2026	חוות דעת תכנונית

אזור מגורים 2 מיוחד תכניות כפופות : 20966 התכנית כפופה לתכנית מתאר הבהוראות התכנית החלה בחלקה אין הקלות : לא מבקשים הקלות נספח בינוי אין קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום : 11/08/25 ע"י המח' למידע תכנוני. לא נמצאה חריגה מחוץ לקווי הבניין המאושרים . גובה ומספר קומות מס קומות מותר עפ"י התכנית 966ג : 4 מעל הכניסה הקובעת, 7 לפי תכנית 5837 לא מוצעת תוספת קומות. לא מבקשים הקלות. לא התקבלו התנגדויות. מספר יחידות דיור מס יח"ד מותר עפ"י התכנית : 16 , לא מוצעות יח"ד נוספות.		
---	--	--

שטחי בניה – שטחים עיקריים שטח עיקרי מוצע בבקשה: 32,92 מ"ר. שטח עיקרי מותר ע"ח תוספת 5% להרחבת דירת גג לפי אישור מה"ע: לציין כי ב 2021 אושרה הרחבה כזו בדירת השכן בקיר צמוד. תוספת שטח ע"ח 5% להרחבת דירת גג לדירה אחת 32,92 מ"ר. ניתן לאשר בכפוף לאישור מה"ע. שטחי בניה – שטחי שרות שטחי שירות מוצעים בבקשה : אין . שטחי שירות מותרים מכוח התכנית: אין התייחסות. השלמת גג : מוצעת הרחבת דירת גג 5% בהתאם לאישור מה"ע. חוות דעת עיצובית. אישור מהנדס העיר : בתאריך 24/03/2026 התקבלה חו"ד מנהל האגף : " מאשר ובלבד שימציאו תכנית מתוקנת אשר מציגה את הנסיגות באותם מידות של השכן כך שתיווצר תכנית סימטרית " תימוכין קניינים ה בניה מוצעת בשטח מרפסת ה גג המאושרת בהיתר 2015/0204.05 התקבלה לו סכמת 11/16 = 69 % דיירים.		
--	--	--

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

	5	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	6	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	7	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	8	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	9	תצהיר חתום של מתכנן השלד

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בהר נוף. רח' בראנד 7

בניין בן 8 קומות

16 יח"ד ,

כניסה אחת.

תבע 1966 כפופה למתאר

בתוקף מ 1980 .

אזור מגורים 2 מיוחד.

אין נספח מפורט

אין ס.ס.נ.

מוצעת

הרחבת דירה 16 ע"ח 5% להרחבת דירת גג.

הקלות

אין

לא התקבלו התנגדויות

המלצת האגף : לאשר את הבקשה בכפוף לאישור מה"ע.

כאשר ניתנה חו"ד מנהל האגף :

”מאשר ובלבד שימציאו תכנית מתוקנת אשר מציגה את הנסיגות באותם מידות של השכן כך שתיווצר תכנית סימטרית”

סדר יום לועדה מתאריך - 18/05/2026 - ב סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/69
מספר בקשה	<u>2024/0256.00</u>
מספר סידורי	<u>20</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, עבודות הריסה, התקנת מעלית חיצונית
שימוש עיקרי	מוסד, בנין ציבורי
מהות בקשה	תוספת מעלית חיצונית מחומרים קלים למבנה לשימור.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גברת קונרדי פילמונה מרגרט
עורך הבקשה	אדריכל סולר דרור
מתכנן השלד	בורושנסקי אנטולי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

האזרן 23 , עין כרם

גוש	חלקה	בשלמות
30381	6	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2610	תחילת תוקף	23/05/1985	כ2	מקום למוסד	
2610	תחילת תוקף	23/05/1985	4	אזור מגורים כפרי מיוחד	
30381ג	תחילת תוקף	16/07/1959	1	גלעין הכפר	
3660	תחילת תוקף	01/03/1988	1	מקום מיוחד למוסד פרטי	17000

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת :

מדובר בבניין המשמש מנזר אחיות ציון ברח' האזרן 23 בשכונת עין כרם, גוש : 30381, חלקה : 6.

מצב מוצע :

חזית מערבית : מוצעת תוספת מעלית לבניין קיים.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות.

לא בוצע משלוח הודעות היות והקרקע בבעלות יחיד.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה 6, לא בוצע משלוח הודעות היות והקרקע בבעלות יחיד.

מידע קודם

מתאריך	
29/04/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	הבקשה נדונה בר"ר בתאריך 23/02/2025 , הוחלט לבצע משלוח הודעות לפי תקנה 36 לחלקה גובלת. לבקשת עו"ב ניתן פטור ר"צ מביצוע משלוח הודעות לפי תקנה 36 . אין מניעה עקרונית לאשר את הבקשה בתנאים שבהחלטה מתאריך 23/02/2025 , דהיינו : ... קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 11.04.2024 ע"י

המח' למידע תכנוני, קווי הבניין הינם בהתאם לתוכנית 3660 ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : חזית מערבית - מוצעת מעלית בחריגה מהבניין הקיים, עפ"י קווי הבניין שהתקבלו בתיק המידע אין התייחסות לבניין המוצע - יש להציג תיק מידע מעודכן המתייחס בקווי הבניין לבניין בו התוספת המוצעת. מעלית : מוצע בבקשה תוספת מעלית בחזית מערבית של הבניין, עפ"י תוכנית 5022 ניתן יהיה להוסיף מעלית לבניין קיים בכפוף להשארת מרווח של 1 מ', בבניין לשימור המעלית תיבנה בחזית אחורית או צידית, יש לבצע משלוח הודעות לחלקה המוצעת וחלקה הגובלת, המוצע עומד במותר, אך לא התקבל אישור מח' השימור... אישורי גורמים : שימור - חסר, יש להשלים כתנאי להוצאת היתר, איכות סביבה - מאושר בתנאים : אסבסט - הוצג תכנית פינוי אסבסט עם שטח של 6 מ"ר, יש לפנות לפי חוק פינוי אסבסט . תנאי לטופס 2 יהיה הצגת היתר המשרד להגנת הסביבה לביצוע עבודות פירוק ופינוי אסבסט .		
חוות דעת תכנונית	15/04/2026	חוות דעת תכנונית

מס' תכנית שחלה בחלקה :		
מי/200		
תחילת תוקף :		
26/05/1976		
ייעוד הקרקע :		
מספר נספח רלוונטי		
תכניות כפופות :		
האם התכנית כפופה לתכנית מתאר :		
סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה		
יוזן ע"י הבוחן		
נספח בינוי		
יוזן ע"י הבוחן		
קווי בניין		
יוזן ע"י הבוחן		
מספר קומות		
יוזן ע"י הבוחן		

גבהים		
יוזן ע"י הבוחן		
מספר יחידות דיור		
יוזן ע"י הבוחן		
שטחי בניה		
שטחים עיקריים :		
יוזן ע"י הבוחן		
שטחי שרות :		
יוזן ע"י הבוחן		
ממדים		
יוזן ע"י הבוחן		
חדרים מחוזקים		

יוזן ע"י הבוחן		
השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע		
יוזן ע"י הבוחן		
ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה		
יוזן ע"י הבוחן		
מרפסות זיז		
יוזן ע"י הבוחן		
תימוכין קניינים בשטח משותף		
יוזן ע"י הבוחן		
תנאים טרם דיון		
יוזן ע"י הבוחן		

התנגדויות יוזן ע"י הבוחן חוות דעת אדריכלית יוזן ע"י ראש צוות		
לבצע משלוח הודעות לחלקה הגובלת בהתאם לתוכנית 5022 : מוצע בבקשה תוספת מעלית לבניין קיים, נדרש לבצע משלוח הודעות לחלקה הגובלת כנדרש עפ"י תוכנית 5022 ולהשלים תנאים טרם דיון. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 11.04.2024 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין הינם בהתאם לתוכנית 3660 ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : חזית מערבית - מוצעת מעלית בחריגה מהבניין הקיים, עפ"י	23/02/2025	דיון ברשות הרישוי : משלוח הודעות לפי תקנה 36

קווי הבניין שהתקבלו בתיק המידע אין התיחסות לבניין המוצע - יש להציג תיק מידע מעודכן המתייחס בקווי הבניין לבניין בו התוספת המוצעת. מעלית : מוצע בבקשה תוספת מעלית בחזית מערבית של הבניין, עפ"י תוכנית 5022 ניתן יהיה להוסיף מעלית לבניין קיים בכפוף להשאר מרווח של 1 מ', בבניין לשימור המעלית תיבנה בחזית אחורית או צידית, יש לבצע משלוח הודעות לחלקה המוצעת וחלקה הגובלת, המוצע עומד במותר, אך לא התקבל אישור מח' השימור ולא בוצע משלוח הודעות לחלקות הגובלות - יש לבצע משלוח הודעות לחלקה הגובלת ולהשלים אישור מח' השימור למוצע. אישור גורמים : שימור - חסר, יש להשלים, איכות סביבה - חסר, יש להשלים.		
לבצע משלוח הודעות לחלקה הגובלת בהתאם לתוכנית 5022 : מוצע בבקשה תוספת מעלית לבניין קיים, נדרש לבצע משלוח הודעות לחלקה הגובלת כנדרש עפ"י תוכנית 5022 ולהשלים תנאים טרם דיון. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 11.04.2024 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין הינם בהתאם לתוכנית 3660 ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : חזית מערבית - מוצעת מעלית בחריגה מהבניין הקיים, עפ"י קווי הבניין שהתקבלו בתיק המידע אין התיחסות לבניין המוצע - יש להציג תיק מידע מעודכן המתייחס בקווי הבניין לבניין בו התוספת המוצעת. מעלית : מוצע בבקשה תוספת מעלית בחזית מערבית של הבניין, עפ"י	17/02/2025	הכנת המלצה תכנונית : משלוח הודעות לפי תקנה 36

תוכנית 5022 ניתן יהיה להוסיף מעלית לבניין קיים בכפוף להשארת מרווח של 1 מ', בבניין לשימור המעלית תיבנה בחזית אחורית או צידית, יש לבצע משלוח הודעות לחלקה המוצעת וחלקה הגובלת, המוצע עומד במותר, אך לא התקבל אישור מח' השימור ולא בוצע משלוח הודעות לחלקות הגובלות - יש לבצע משלוח הודעות לחלקה הגובלת ולהשלים אישור מח' השימור למוצע. אישור גורמים : שימור - חסר, יש להשלים, איכות סביבה - חסר, יש להשלים.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3660 תחילת תוקף : 01/03/1988 ייעוד הקרקע : מקום מיוחד למוסד פרטי *2610 תחילת תוקף 23.05.1985, מקום למוסד. *תכנית מתאר 62 *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל אין סעיף סטייה ניכרת. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 11.04.2024 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין הינם בהתאם לתוכנית 3660 ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : חזית מערבית - מוצעת מעלית בחריגה מהבניין הקיים, עפ"י קווי הבניין שהתקבלו בתיק המידע אין התיחסות לבניין המוצע - יש להציג תיק מידע מעודכן המתייחס בקווי הבניין לבניין בו	17/02/2025	חוות דעת תכנונית

התוספת המוצעת. שטח בניה : ש. שרות : מוצע בבקשה תוספת מעלית בשטח כולל של 7.18 מ"ר בכל הקומות. מעלית : מוצע בבקשה תוספת מעלית בחזית מערבית של הבניין, עפ"י תוכנית 5022 ניתן יהיה להוסיף מעלית לבניין קיים בכפוף להשארת מרווח של 1 מ', בבניין לשימור המעלית תיבנה בחזית אחורית או צידית, יש לבצע משלוח הודעות לחלקה המוצעת וחלקה הגובלת, המוצע עומד במותר, אך לא התקבל אישור מח' השימור ולא בוצע משלוח הודעות לחלקות הגובלות - יש לבצע משלוח הודעות לחלקה הגובלת ולהשלים אישור מח' השימור למוצע. אישור גורמים : שימור - חסר, יש להשלים, איכות סביבה - חסר, יש להשלים, שפ"ע - אושר, מבני ציבור - אושר. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת מעלית לבניין קיים, נדרש לבצע משלוח הודעות לחלקה הגובלת כנדרש עפ"י תוכנית 5022 ולהשלים תנאים טרם דיון. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות לבקשה.		
--	--	--

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

7	אישור שירותי הכבאות
8	תצהיר חתום של עורך הבקשה
9	תצהיר חתום של מתכנן השלד
10	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
11	אישור המחלקה לאיכות הסביבה לאחר דיון בועדה
12	חוות דעת סופית מחלקת השימור
13	הצגת פרטי מעלית בקנ"מ 1/25 לאישור עיצובי כולל פירוט חומרי הפיר

המלצת האגף
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה נדונה בר"ר בתאריך 23/02/2025, הוחלט לבצע משלוח הודעות לפי תקנה 36 לחלקה גובלת.

לבקשת עו"ב ניתן פטור ר"צ מביצוע משלוח הודעות לפי תקנה 36.

אין מניעה עקרונית לאשר את הבקשה בתנאים שבהחלטה מתאריך 23/02/2025, דהיינו :

... קווי בניין :

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 11.04.2024 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין הינם בהתאם לתוכנית 3660 ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים :

חזית מערבית - מוצעת מעלית בחריגה מהבניין הקיים, עפ"י קווי הבניין שהתקבלו בתיק המידע אין התייחסות לבניין המוצע - יש להציג תיק מידע מעודכן המתייחס בקווי הבניין לבניין בו התוספת המוצעת.

מעלית :

מוצע בבקשה תוספת מעלית בחזית מערבית של הבניין, עפ"י תוכנית 5022 ניתן יהיה להוסיף מעלית לבניין קיים בכפוף להשאת מרווח של 1 מ', בבניין לשימור המעלית תיבנה בחזית אחורית או צידית, יש לבצע משלוח הודעות לחלקה המוצעת וחלקה הגובלת, המוצע עומד במותר, אך לא התקבל אישור מח' השימור...

אישורי גורמים :

שימור - חסר, יש להשלים כתנאי להוצאת היתר,

איכות סביבה - מאושר בתנאים :

אסבסט - הוצג תכנית פינוי אסבסט עם שטח של 6 מ"ר, יש לפנות לפי חוק פינוי אסבסט .
תנאי לטופס 2 יהיה הצגת היתר המשרד להגנת הסביבה לביצוע עבודות פירוק ופינוי אסבסט .

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/05/2026 - ב סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/69
מספר בקשה	2024/0379.01
מספר סידורי	21

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ריצוף חצר ועבודות פיתוח
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	ריצוף חצר
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	בנסימון נתן אלי
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות חכמון תמר
מתכנן השלד	אשרן שמואל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	21

כתובת האתר

מרץ דוד 11, רמת שרת

גוש	חלקה	בשלמות
30193	5	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2819	תחילת תוקף	17/06/1982	4	אזור מגורים 2	2925

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

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

-היצר רלוונטי אחרון הופק בתאריך 04.06.202 בת.ב. 2024/379 ובו אושר ריצוף חצר עבור דירה מס' 3, המוצע אושר בחזית צפונית בצמוד לדירה המבקשת בהיתר זה.

- בתאריך 11.08.2021, בת.ב. 2017/543.01 ובו אושרו "תוספת ממ"ד", בהיתר זה אושר תוספת 3 ממ"דים בעמודה בחזית מערבית.

בתאריך 16.02.1983, בת.ב. 1980/336 ובו אושר "בניין חדש".

מהות הבקשה המוצעת :

מצב קיים : בניין בן 3 קומות מעל קומת מרתף, הכולל 7 יח"ד קיימות. ברח' דוד מרץ 11, רמת שרת, גוש : 30193 חלקה : 5.

מצב מוצע :

קומת קרקע, מפלס +0.00 : מוצע ריצוף חצר בקומת קרקע ליח"ד מס' 4 בחזית צפונית דרומית.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות.

מידע קודם

מתאריך	
10/05/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	מוצע בבקשה תוספת מרפסת קרקע לדירה 4, אין מניעה לאשר את הבקשה לאחר הצגת רוב קנייני לפחות 2\3 מדיירי הבניין. התקבלו הסכמות שכנים- 5\7 מדיירי הבניין. ריצוף חצר : מוצע ריצוף חצר קיימת לדירה 4. יש לצמצם את עומר המרפסת ל- 3 מ'. •חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a.

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2819 תחילת תוקף : 17/06/1982 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 2 התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : *2819 תחילת תוקף 17.06.1982. *מתאר 62, אזור מגורים 2. *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי : בבקשה יש נספח כללי, המציע מיקום העמדת בניינים, קומות, חזיתות וחנייה עבר המתחם כולו. הנספחים הינם שותקים, אין נספח בינוי מפורט. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 07/08/2025 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין סומנו עפ"י תוכנית 2819 ותוכנית המתאר לאזור מגורים 2 ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים.	29/04/2026	חוות דעת תכנונית
---	-------------------	-------------------------

ריצוף חצר : מוצע ריצוף חצר קיימת לדירה 4. יש לצמצם את עומר המרפסת ל- 3 מ'. תימוכין קניינים : התקבלו 517 חתימות. מהווה 213 מבעלי הזכויות בבנין. אישורי גורמים : איכות סביבה – ל"ר, שפ"ע – אושר, הסדרי תנועה- אושר חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה ריצוף חצר בקומת קרקע לדירה מס' 4- אין מניעה לאשר. הושלמו תנאים טרם דיון. - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדות.		
---	--	--

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

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

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

מוצע בבקשה תוספת מרפסת קרקע לדירה 4, אין מניעה לאשר את הבקשה לאחר הצגת רוב קנייני לפחות 213 מדיירי הבניין.

התקבלו הסכמות שכנים- 517 מדיירי הבניין.

ריצוף חצר :

מוצע ריצוף חצר קיימת לדירה 4.

יש לצמצם את עומר המרפסת ל- 3 מ'.

• חוות דעת תכנונית :

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/05/2026 - ב סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/69
מספר בקשה	<u>2025/0397.00</u>
מספר סידורי	<u>22</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים + מסחר, מגורים, מסחר
מהות בקשה	2 בניני מגורים ומסחר בני 9 קומות מעל 3 קומות של חניון תת קרקעי משותף. סה"כ 56 יח"ד+ פיתוח שצ"פ
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גיי-גילת אלכסנדריון בע"מ
עורך הבקשה	אדריכל אוסטרובסקי אלכסנדר
מתכנן השלד	מהנדס גבאי אלעד
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

אלכסנדריון , גוננים שטח בין רחוב אלכסנדריון לאלעזר בן יאיר

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

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1854	תחילת תוקף	02/09/1973			
א2954	תחילת תוקף	29/04/1990			
ג30144	תחילת תוקף	16/07/1959			
798306	תחילת תוקף	10/07/2023			
798306	תחילת תוקף	10/07/2023			
798306	תחילת תוקף	10/07/2023			
798306	תחילת תוקף	10/07/2023			
798306	תחילת תוקף	10/07/2023			
798306	תחילת תוקף	10/07/2023			

תאור הבקשה

2025/397

בשכונת גוננים, פינת רחובות אלכסנדריון- קנאי הגליל- אלעזר בן יאיר, בתחום תאי שטח 1 ו-4 על פי תב"ע 798306. מבקשים היתר לבניית 2 בנייני מגורים ומסחר בני 9 קומות מעל 3 קומות של חניון תת קרקעי משותף. סה"כ 56 יח"ד ופיתוח שצ"פ

במקום קיימת בקשה לחפירה ודיפון המגרש- הבקשה אושרה ברשות רישוי מתאריך 16.03.2026

מסמכי התכנית :

תכנית 798306 הופקדה בתאריך 26.08.2021 ותחילת תוקפה מיום 10.07.2023

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

התכנית כוללת תקנון תשריט ונספחים.

פרסום :

לא פורסמו הקלות במסגרת פתיחת התיק.

פרוט הבניה המוצעת :

קומה 3-, 2-, 1- מוצעות קומות תת"ק משותפות לשימוש חניון, אחסנה וחללים טכניים.

קומת קרקע תחתונה - בקומה זו מוצע כל בניין בנפרד, בכל בניין מוצעת יח"ד אחת, בקומה מוצעת חזית מסחרית לבניין 3 לכיוון רח' קנאי הגליל.

קומת קרקע -0.00

בניין 2- בקומה מוצעת לובי הכניסה לבניין מכיוון שביל בין הבניינים, מוצעות 3 יח"ד בקומה.

בניין 3- מוצע לובי הכניסה, יח"ד אחת וחלל כפול מעל המחסר.

קומות 2-6 מוצעות 4 יח"ד בקומה בכל בניין.

קומה 7 מוצעות 3 יח"ד בקומה בכל בניין.

קומה 8 מוצעות 2 יח"ד בקומה בכל בניין.

קומת גג מוצע גג בטון שטוח.

הגישה לקומות מגרעין המדרגות והמעלית המקשר בין כל קומות הבניין.

סה"כ 56 יח"ד

סטיה ניכרת

בסעיף 6.4 קובע סטייה ניכרת לעניין

מס' קומות

קווי בניין

להלן פירוט לסעיפים הנ"ל :

מס' קומות- סטיה ניכרת

סעיף 6.4.1 " מספר הקומות המרבי כפי שמצוין בטבלה מס' 5 הינו מחייב. בניה החורגת ממספר הקומות המרבי תחשב כסטיה ניכרת לתכנית. "

מותר על פי טבלה 5 : למגורים- 8 קומות מעל הכניסה הקובעת ו- קומת אחת מתחת לכניסה הקובעת.

לחניון- 6 קומות מתחת לכניסה הקובעת.

מוצעות 8 קומות ע"ק , קומה תת"ק אחת לשימוש עיקרי ו3 קומות תת"ק לחניון- במסגרת המותר.

מיקום / קווי בניין- סטיה ניכרת

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

הבינוי מוצע בגבולות קווי הבניין המותרים

מפלס הכניסה

סעיף 4.1.2 א' 1 " נספח הבינוי מחייב בנושא מפלס ה-0.00 , מספר הקומות ומספר המבנים בכל תא שטח, מהנדס העיר או מי מטעמו להתיר שינוי במפלס ה- 0.00 בשיעור של עד 1 מ' ושינוי של מפלסי הגגות בהתאמה."

ע"פ נספח הבינוי מותר : בניין 2,3 - $710.40 = 0.00$ + מוצע : $710.38 = 0.00$, התקבל אישור אד' העיר למפלס המוצע, מוצע כמותר.

מספר המבנים

סעיף 4.1.2 א' 1 " נספח הבינוי מחייב בנושא מפלס ה-0.00, מספר הקומות ומספר המבנים בכל תא שטח, מהנדס העיר או מי מטעמו להתיר שינוי במפלסי ה-0.00 בשיעור של עד 1 מ' ושינוי של מפלסי הגגות בהתאמה. " מוצעים במגרש 1 בניינים 2-3 בהתאם למוצע בנספח הבינוי.

מרחק בין בניינים

סעיף 4.1.2 א' 2 " מרחק מינימלי בין המבנים לא יפחת מ-8 מ' " מוצע מרחק 8 מ' כמותר.

גובה קומה

סעיף 4.1.2 א' 2 " גובה קומת מגורים לא יעלה על 3.3 מ' ברוטו מריצפה לריצפה. " מוצע 3.15 מ'- במסגרת המותר.

חזית מסחרית

סעיף 4.1.2 א' 3 " חזית מסחרית/תעסוקה (מסומנת בתשריט בקו סגול) :

-החזית הדרומית של בניין מס' 3 בתא שטח מס' 1 הינה עבור שימושי מסחר ותעסוקה בהיקף

המצויין בטבלה זכויות מס' 5

-הכניסות לשימושים אלו יתבצעו ישירות ממפלס הרחוב הגובל.

-בשטח המסומן בקו סגול בתשריט לא תותר הקמת גדרות בין הרחוב למגרש.

-חזית המסחר/התעסוקה תתוכנן בצורה אחידה.

מוצעת חזית מסחרית בבניין 3 לכיוון רח' קנאי הגליל בהיקף 200 מ"ר במפלס קומת קרקע תחתונה, הגישה לחלל המסחר הינה מהרחוב וגישה נוספת באמצעות מדרגות מרח' אלכסנדריון פריסת המסחר מוצעת בשונה מהמוצע בנספח הבינוי.

סעיף 4.1.2 ד' " הסימון המופיע בתשריט לחזית המסחרית בתא שטח מס' 1 הינו מחייב " מוצע כמותר.

מרפסות

סעיף 4.1.2 א' 5 " מרפסות ופרגולות :

- שטחי מרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5

-תיאסר הקמת מרפסת זיז נוספת, לא מקורה, ליח"ד. מוצע כמותר

-תיאסר המרת השטחים המסומנים למרפסות בטבלה 5 לשימושים אחרים בבנין, לא יותר ניוד

שטחי מרפסות לשטחי שימושים אחרים בבנין.

-כל המרפסות יוקמו בהינף אחד.

-שטחי המרפסות אינן ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות".
-מרפסות ייבנו בתחום קווי הבניין שנקבעו לבינוי. מוצע כמותר.

גגות

סעיף 4.1.2 א' 6

-תותר הצבת קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. מוצעים קולטי שמש על הגג
-העמדת קולטי שמש ודודים תותר על תקרת גג הבנין בלבד, לא תותר העמדת קולטים ודודי
שמש על תקרת חדר המדרגות והמעלית. מוצע כמותר
-במידה ותידרש מערכת לסילוק עשן יותר למקם גנרטור חירום על הגג ובתנאי שימוקם במעטפת
משתיקת קול,

-מיקום קולטים סולארים, מזגנים ומערכות טכניות כלשהן יעשה בצורה מוצנעת. לא מבוקש
-לדיירי הבניין תתאפשר גישה חופשית למתקנים הטכניים על גג המבנה. מוצעת גישה לגג באמצעות גרעין
המדרגות.

גדרות

סעיף 4.1.2 א' 9 " גובה גדר כלפי הרחוב לא יעלה על 120 ס"מ ממפלס הרחוב" הוצגה פריסת גדרות המציגה
גובה גדר מקסימלי 120 ס"מ".

זכות מעבר לרכב

סעיף 4.1.2 ה'

1.השטח המסומן בתשריט כ-"זיקת הנאה למעבר רכב" בחלקו במערבי של תא שטח מס' 1 מיועד
למעבר כלי רכב לכלל המשתמשים בכל השימושים בתאי שטח מס' 1-2 ללא מגבלה כלשהיא.
להבטחת האמור לעיל תרשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי הבקשה כתנאי להיתר
בניה בשטח.

2. זיקת המעבר מתייחסת לגישה לחניונים בתאי שטח מס' 1-2

3.מפלס הפיתוח בקצה המזרחי של זיקת הההנאה יהא נמוך בלפחות 1.8 מ' ממפלס כניסת הרכב
מרחוב אלעזר בן יאיר.

4.למבקשי היתר בתא שטח מס' 2 יותר לתכנן ולבצע גישה זמנית בתחום זיקת ההנאה לחניון כל

עוד לא מומשו המבנים בתא שטח מס' 1. לעת מימוש הבניה בתא שטח מס' 1 תהרס הגישה

הזמנית לטובת הקמת גישת חניונים קבועה לשני תאי השטח.

מוצעת זיקת הנאה מכיוון רח' אלעזר בן יאיר בהתאם למוצע בתשריט,

מפלס הכניסה מרחוב אלעזר בן יאיר הינו 707.98, מפלס הקצה המזרחי של זיקת ההנאה הינו 705.92 – סה"כ הפרש של 2.06 מ' – במסגרת המותר.

תנאי לקבלת היתר יהיה תיאום תכנון זיקת ההנאה מול בעלי המגרש בתא שטח 2.

תכסית

ע"פ טבלה 5 מותר תכסית ע"ק 50% מתא השטח- מוצעת תכסית ע"ק עד 52.83% משטח המגרש- חריגה

תכסית תת"ק- 80% מתא השטח- מוצעת תכסית עד 86.68% משטח המגרש.

מובא להכרעת רשות רישוי בהתאם לגמישות לסעיף 145 (ב)(2) לחוק- רשות הרישוי רשאית לתת היתר אף אם העבודה שבעדה מבוקש ההיתר היא בסטיה מהוראות התכנית

(2) סטיה בשיעור התכסית המותרת במגרש, שלא תעלה על 5% משטח המגרש.

מס' יח"ד

ע"פ טבלה 5 מותר

בניין 2- 29 יח"ד- מוצע כמותר

בניין 3- 27 יח"ד- מוצע כמותר

גובה הבניה

ע"פ טבלה 5 מותר- 26.4 מ' מעל הכניסה הקובעת, מוצע כמותר

שטחי בניה

מגורים- בניין 2

עיקרי ע"ק מותר : 2306 מ"ר מוצע : 2,764.48 מ"ר חריגה : 458.48 מ"ר

עיקרי ת"ק מותר : 160 מ"ר מוצע : 138.18 מ"ר נותרו : 21.82 מ"ר

שרות ע"ק מותר : 826 מ"ר מוצע : 696.28 מ"ר נותרו : 129.72 מ"ר

שרות ת"ק מותר : 55 מ"ר מוצע : 41.13 מ"ר נותרו : 13.87 מ"ר

הערה ו' לטבלת השטחים- ו. בתא שטח מס' 2, יותר ניוד עד 10% מזכויות המגורים בין שני המבנים ולא יותר מ-2 יח"ד. בתא שטח 2 מוצע בניין אחד בלבד, מתקיים הליך לתיקון טעות סופר בוועדה המחוזית, ההערה מתייחסת בנוגע לתא שטח 1.

מגורים- בניין 3

עיקרי ע"ק מותר : 2496 מ"ר מוצע : 2,302.63 מ"ר נותרו : 193.37 מ"ר

עיקרי ת"ק מותר : 70 מ"ר מוצע : 139.7 מ"ר חריגה : 69.7 מ"ר

שרות ע"ק מותר : 826 מ"ר מוצע : 647.83 מ"ר נותרו : 178.17 מ"ר

שרות ת"ק מותר : 55 מ"ר מוצע : 55.47 מ"ר חריגה : 0.47 מ"ר

שטחי הבניה מחושבים בשטח כולל- במסגרת המותר בהתאם לתקנה 134

מסחר

עיקרי ע"ק מותר : 95 מ"ר + עיקרי ת"ק מותר : 92 מ"ר מוצע : 185.27 מ"ר נותרו : 1.73 מ"ר

שרות ע"ק מותר : 13 מ"ר מוצע : 14.72 מ"ר

מחסנים

מוצעים 52 מחסנים כמס' יח"ד.

מי נגר

סעיף 6.1 " יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככך הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת קרקע בתחומי המגרש.

2.השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון : חצץ, חלוקים, ריצוף מחלחל וכד.)'י יש להציג סכמה המציגה עמידה בהוראות הסעיף.

שלביות ביצוע- סטיה ניכרת

סעיף 7.1 " תנאי למתן היתר אכלוס למבנה המגורים הראשון מכוח התכנית. - סיום ביצוע בפועל של פיתוח השטח הציבורי הפתוח בתא שטח מס' 4 " יירשם כתנאי בהיתר

בעלויות

התקבלה חתימת החוכרים "גילת אלכסנדריון" במסגרת פתיחת התיק, יידרש להביא חתימת רמ"י כתנאי להוצאת היתר.

מידע קודם

מתאריך	
04/05/2026	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת רשות הרישוי לאחר הכרעת רשות הרישוי בעניין הגדלת התכסית בהתאם לגמישות המותרת מכח סעיף 145 (ב) (2) - המלצת המחלקה היא לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. יש לתקן את התכנית בהתאם להערות המופיעות בתכנית a ובתאור הבקשה- בתאום עם בוחן הרישוי
04/05/2026	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 798306 תחילת תוקף : 10/07/2023 ייעוד הקרקע:

בשכונת גוננים, פינת רחובות אלכסנדריון- קנאי הגליל- אלעזר בן יאיר, בתחום תאי שטח 1 ו-4 על פי תב"ע 798306. מבקשים היתר לבניית 2 בנייני מגורים ומסחר בני 9 קומות מעל 3 קומות של חניון תת קרקעי משותף. סה"כ 56 יח"ד ופיתוח שצ"פ במקום קיימת בקשה לחפירה ודיפון המגרש- הבקשה אושרה ברשות רישוי מתאריך 16.03.2026 תיק הבניין תואם להוראות התכנית ונספחיה פרט לתכנית- בעניינה מובא להכרעת רשות הרישוי להתיר חריגה בהתאם לגמישות המותרת מכח סעיף 145 (ב) (2) ואין מניעה לאשרה בכפוף לשינויים ובתנאים.		
--	--	--

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	3
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	4
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח	5
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	6
	תשלום אגרת בניה	7
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	8
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	9
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	10
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	11
	אישור משרד הבריאות	12
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה כאמור בתקנה 52	13
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	14
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	15
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	16
	הגשת חו"ד ממחלקת מיפוי ומדידות כתנאי להיתר בניה.	17
	תנאי להיתר בכל אחד מתאי השטח (1 ו 2 -) יהיה תיאום הכניסה המשותפת לחניה עם בעלי הזכויות בתא השטח השני.	18

19	תנאי למתן היתר ראשון למגורים מכוח התכנית יהיה הריסת הבנייה הבלתי חוקית הקיימת בתחום התכנית.
20	תנאי למתן היתר אכלוס למבנה המגורים הראשון מכוח התכנית. - סיום ביצוע בפועל של פיתוח השטח הציבורי הפתוח בתא שטח מס' 4
21	רישום התצ"ר
22	קבלת חו"ד וועדה המחוזית בעניין תיקון טעות סופר להערה ו' לטבלה 5

המלצת האגף
מובא להכרעת רשות הרישוי

לאחר הכרעת רשות הרישוי בעניין הגדלת התכסית בהתאם לגמישות המותרת מכח סעיף 145 (ב) (2) - המלצת המחלקה היא לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/05/2026 - ב סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/69
מספר בקשה	<u>2014/0082.01</u>
מספר סידורי	<u>23</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה הרחבה לבניין קיים, תוספת 2 יח"ד סכ"ה 9 יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	ועדת בעלויות
הכשרת עבירה	לא
המבקש	עודתאללה סמיר
עורך הבקשה	אדריכל קואסמי סחר
מתכנן השלד	מהנדס אבו חדיר עמאד
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

משאריך , שועפט משאריך-שועפאט

גוש	חלקה	בשלמות
30558	54	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
7620	תחילת תוקף	20/06/2008			
762708	תחילת תוקף	12/02/2022			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

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

- בתאריך 18.01.2017 בת.ב 2014/0082.00 ובו אושר "בניין בן 4 קומות מעל קומת חנייה 7 יח"ד".

מהות הבקשה המוצעת :

בשכונת שועפט, רח' אל משאריך.

גוש : 30558 חלקה : 54.

מצב מוצע :

בניין קיים בן 3 קומות וקומת חניה.

קומת מרתף במפלס -2.50 :

מוצע מכפיל חניה ל-3 חניות וחנייה נוספת .

קומה ג' במפלס +9.36 :

יח"ד מס' 7-מוצע מדרגות על שטח הדירה הקיימת מגורים, ממ"ד ומרפסת זיז מקורה.

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

קומה ד' במפלס +12.48 :

מוצע חדר מדרגות משותף ומעלית.

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

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

קומת גג במפלס +15.60 :

מוצעות יציאה לקומת גג, מדרגות עליה לגג .

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות .

תום מועד התנגדויות בתאריך 10.10.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלה התנגדויות .

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 54.

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

מידע קודם

	מתאריך	
השטחים המוצעים בבקשה אינם עומדים בשטחים המותרים בהוראות התבע 762708 ע"כ יש לצמצם לשטח המותר כנדרש . -יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a. שטח בניה : ע"פ הוראות התוכנית סעיף 4.1.2 ב' - למגרשים בנויים – אחוזי בנייה כוללים - 160%. אחוזי בנייה מרבי- 1,137 מ"ר = 711*160% קיים בבקשה : ש. עיקרי קיים מעל הקרקע : 770.54 מ"ר. ש. שירות קיים מעל הקרקע : 150.29 מ"ר. ש. שירות קיים מתחת הקרקע : 291.43 מ"ר. מוצע בבקשה : ש. עיקרי מוצע מעל הקרקע : 410.91 מ"ר . ש. שירות מוצע מעל הקרקע : 85.23 מ"ר. סך השטחים המוצעים- 1416 מ"ר- חורגים מהשטחים המותרים ע"כ יש לצמצם לשטח בהתאם להוראות התבע. ניהול מי נגר : ע"פ תבע 762708 – סעיף 6.4 - "יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל ". -יש להציג חישוב כנדרש. מרפסות : המרפסות זיז מקורות המוצעות יש להציגן כמרפסות זיז מקורות לשטח עיקרי בהתאם להוראות התבע.	25/04/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

ממ"ד : קומה ג' במפלס +9.36 : יח"ד מס' 7-מוצע ממ"ד בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קווי בניין. קומה ד' במפלס +12.48 : יח"ד מס' 7-מוצע ממ"ד בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קווי בניין. מוצע ליח"ד מס' 7 שני מרחבים מגונים לא ניתן לאשר. יש לבטל מרחב מוגן אחד. 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.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 762708 תחילת תוקף : 12/02/2022 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : *762708- תחילת תוקף 12/02/2022, יעוד ע"פ תוכנית מאושרת	17/03/2026	חוות דעת תכנונית

קודמת. תוכנית כפופות : * 5166 -תחילת תוקף 21/01/2010. * 5022א' -תחילת תוקף 21/01/2010. * תקנות התכנון והבניה. מבטלת : * התוכנית תכנית מתאר 62. סטייה ניכרת : ע"פ תבע 762708 - סעיף 6.7 - מס' קומות מעל הקרקע המירבי. קווי הבניין והמרחק בין בניינים באותו מגרש מחייב. הריסת עבירות בנייה, גדרות בתחום דרך מאושרת או מבנים קיימים בגבולות המגרשים ובקו בניין אפס הינה מחייבת. סטייה מהוראות מסעיף 6.12 לעניין מרפסות תחשב כסטייה ניכרת. המוצע בבקשה אינו מהווה סטייה ניכרת. נספח בינוי : בת ו כנית - 762708 לא קיים נספח בינוי. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2023/6065.00 שהוגש מיום 01.07.2024 ע"י המח' למידע תכנוני. המוצע בבקשה בתחום קווי בניין מאושרים. קו בניין מסומן באדום. קו בניין בכחול קו בניין תת קרקעי. מס' קומות :		
---	--	--

ע"פ הוראות התבע סעיף 4.1.2 (ג)- 2-" מספר הקומות מעל הקרקע לא יעלה על 6 קומות, בכל חתך". קיים בבקשה- 3 קומות מעל הקרקע וקומה תת קרקעית. מוצע בבקשה- תוספת 2 קומות- המוצע עומד בהוראות התבע ע"כ אין מניעה לאשר. מס' יח"ד : ע"פ הוראות התבע סעיף 4.1.2 (ב)-" מספר היח"ד : עד 14 יח"ד לדונם". קיים בבקשה- 7 יח"ד. מוצע בבקשה- תוספת 2 יח"ד -המוצע עומד במותר ע"כ אין מניעה לאשר. שטח בניה : ע"פ הוראות התוכנית סעיף 4.1.2 ב'- למגרשים בנויים- אחוזי בנייה כוללים- 160%. ע"פ הוראות התבע סעיף 5-2) שטחי בנייה מרביים ומעבר לכך תותר תוספת שטחי בנייה תת קרקעים בהתאם להגדרה בסעיף 1.9. ע"פ הוראות התבע סעיף 5-4) " בנוסף יותר חדר יציאה לגג וחדר טכני על הגג. שטח חדרי היציאה לגג מהווה חלק משטחי הבנייה הכוללים". שטח החלקה- 711 מ"ר. אחוזי בנייה מרבי- $1,137 \text{ מ"ר} = 160\% * 711$ קיים בבקשה : ש. עיקרי קיים מעל הקרקע : 770.54 מ"ר. ש. שירות קיים מעל הקרקע : 150.29 מ"ר. ש. שירות קיים מתחת הקרקע : 291.43 מ"ר. מוצע בבקשה : ש. עיקרי מוצע מעל הקרקע : 410.91 מ"ר . ש. שירות מוצע מעל הקרקע : 85.23 מ"ר.		
--	--	--

סך השטחים המוצעים- 1416 מ"ר- חורגים מהשטחים המותרים ע"כ יש לצמצם לשטח בהתאם להוראות התבע. מחסן : לא מוצע מחסן בבקשה זו ע"כ לא רלוונטי. ניהול מי נגר : ע"פ תבע 762708 – סעיף 6.4 - "יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל " -יש להציג חישוב כנדרש. מרפסות : ע"פ תבע 762708 סעיף 6.12 – השטח הקבוע בטבלה 5 כשטח עיקרי למרפסות ישמש למרפסת מקורה בלבד ושטחה לא יעלה על 12 מ"ר ליח"ד. מוצע בבקשה : קומה ג' במפלס +9.36 : יח"ד מס' 7-מוצעת מרפסת זיז מקורה בשטח- 4.92 מ"ר בעומק- 1.50מ', בתחום קווי בניין. יח"ד מס' 8- מוצעת מרפסת זיז מקורה בשטח- 5.01 מ"ר בעומק-1.50מ', בתחום קווי בניין. קומה ד' במפלס +12.48 : יח"ד מס' 7-מוצעת מרפסת זיז מקורה בשטח- 4.92 מ"ר בעומק- 1.50מ', בתחום קווי בניין. יח"ד מס' 9- מוצעת מרפסת זיז מקורה בשטח- 5.01 מ"ר בעומק-1.50מ', בתחום קווי בניין. המרפסות זיז מקורות המוצעות יש להציגן כמרפסות זיז מקורות לשטח עיקרי בהתאם להוראות התבע. שלביות ביצוע : ע"פ תבע 762708 - לא חל סעיף שלביות ביצוע.		
--	--	--

ממ"ד : קומה ג' במפלס +9.36 : יח"ד מס' 7-מוצע ממ"ד בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קווי בניין. קומה ד' במפלס +12.48 : יח"ד מס' 7-מוצע ממ"ד בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קווי בניין. יח"ד מס' 10- מוצע ממ"ד בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קווי בניין. מוצע ליח"ד מס' 7 שני מרחבים מגונים לא ניתן לאשר. יש לבטל מרחב מוגן אחד. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פקע"ר. תימוכין קניינים : במעמד פתיחת התיק התקבל אישור וועדת בעלויות בתאריך 18/08/2024 כי ישנם מס' בעלים בחלקה הנדונה. במעמד פתיחת התיק התקבלו חתימות של כל בעלי הזכויות. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : ניתן אישור בתאריך 11.02.26 - "לאשר את הבקשה". אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך 18.12.25 - "לאשר את הבקשה". אישור תברואה : ניתן אישור בתאריך 15.02.26 - "לאשר את הבקשה". אישור הסדרי תנועה :		
---	--	--

ניתן אישור בתאריך 25.02.26 - "לאשר את הבקשה". אישור מחלקת דרכים : ניתן אישור בתאריך 10.11.25 - "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית : התוכנית כוללת בהוראותיה דרישה לנוהל בקרה הנדסית סעיף 6.5. היתר בניין מקורי הופק בשנת 2017 ע"כ לא נדרש חו"ד זו. חוות דעת תכנונית : השטחים המוצעים בבקשה אינם עומדים בשטחים המותרים בהוראות התבע 762708 ע"כ יש לצמצם לשטח המותר כנדרש . -יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות .		
--	--	--

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

**המלצת האגף
לדחות במתכונת המוצעת**

השטחים המוצעים בבקשה אינם עומדים בשטחים המותרים בהוראות התב 762708 ע"כ יש לצמצם לשטח המותר כנדרש .

-יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.

שטח בניה :

ע"פ הוראות התוכנית סעיף 4.1.2 ב' - למגרשים בנויים – אחוזי בנייה כוללים - 160%.

אחוזי בנייה מרבי- 1,137 מ"ר = 160% * 711

קיים בבקשה :

ש. עיקרי קיים מעל הקרקע : 770.54 מ"ר.

ש. שירות קיים מעל הקרקע : 150.29 מ"ר.

ש. שירות קיים מתחת הקרקע : 291.43 מ"ר.

מוצע בבקשה :

ש. עיקרי מוצע מעל הקרקע : 410.91 מ"ר .

ש. שירות מוצע מעל הקרקע : 85.23 מ"ר.

סך השטחים המוצעים - 1416 מ"ר - חורגים מהשטחים המותרים ע"כ יש לצמצם לשטח בהתאם להוראות התב.ע.

ניחול מי נגר :

ע"פ תבע 762708 – סעיף 6.4 - "יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל".
-יש להציג חישוב כנדרש.

מרפסות :

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

ממ"ד :

קומה ג' במפלס +9.36 :

יח"ד מס' 7-מוצע ממ"ד בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קווי בניין.

קומה ד' במפלס +12.48 :

יח"ד מס' 7-מוצע ממ"ד בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קווי בניין.

מוצע ליח"ד מס' 7 שני מרחבים מגונים לא ניתן לאשר.

יש לבטל מרחב מוגן אחד.

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 - 18/05/2026 - ב סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/69
מספר בקשה	<u>2021/0256.01</u>
מספר סידורי	<u>24</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה . הרחבה לבניין קיים, ותוספת יחיד בסכיה 5 יחיד.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	ועדת בעלויות
הכשרת עבירה	לא
המבקש	ד"ר בדרייה מחמוד
עורך הבקשה	אדריכל אבו אל חלאווה מחמד
מתכנן השלד	אבו לאפי פואד
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

מרג' אל מהור סמטה 17 , שועפט

גוש	חלקה	בשלמות
30550	48	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
א3456	תחילת תוקף	02/08/1999			
762708	תחילת תוקף	12/02/2022			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

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

- בתאריך 13/08/2023 בת.ב. 2021/0256.01 עבור "בניין חדש בן 2 קומות סה"כ 3 יחיד"

בהיתר זה אושרו 491.30 מ"ר לשטח עיקרי ו-400.40 מ"ר לשטח שירות ו-12.07 מ"ר למרפסות, סה"כ שטח בניה 891.70 מ"ר.

מהות הבקשה :

מצב קיים : מדובר בבניין קיים בן 2 קומות מעל קומת מרתף לחניות ומחסנים וחדר מדרגות ומעלית יציאה

לגג המשמש למגורים ברחוב מרג' אל מהור סמטה 7, בשכונת שועפט גוש : 30550 , חלקה : 48.

מצב מוצע :

קומת מרתף 1-, מפלס -2.50 :

מוצעת הרחבה (הכשרת עבירה) לקומת המרתף הכוללת תוספת מחסנים, חניות חדר חשמל וחדר גנרטור ושינויים פנימיים.

סה"כ 7 חניות ו-5 מחסנים.

קומת קרקע , מפלס +0.00 :

עבור יח"ד מס' 1 מוצעות תוספות בניה (הכשרת עבירה) וכן נסיגה פנימה של קירות חיצוניים בחזית מזרחית.

עבור יח"ד קיימת מס' 2 מוצעת תוספת בניה (הכשרת עבירה) וכן הגדלת מרפסת מקורה קיימת.

קומה א' , מפלס +3.00 :

עבור יח"ד מס' 2 קיימת מוצעת תוספת בניה (הכשרת עבירה), הגדלת מרפסת זיז מקורה קיימת וכן מוצעת מרפסת זיז לא מקורה.

עבור יח"ד קיימת מס' 3 מוצעת תוספת בניה (הכשרת עבירה).

קומה ב' , מפלס +6.00 :

מוצעת תוספת קומה חדשה עבור יח"ד מס' 4 ו-5 הכוללות ממ"דים.

עבור יח"ד מס' 4 מוצעות 2 מרפסות גג לא מקורות.

עבור יח"ד מס' 5 מוצעות 2 מרפסות גג לא מקורות.

מוצע הגבהת חדר מדרגות משותף ומעלית.

קומת גג, מפלס +9.00 :

מוצעת יציאה מחדר מדרגות משותף ומעלית לגג.

מוצע גג לדודים ומערכות טכניות.

קומת גג עליון, מפלס +11.80 :

מוצע גג רעפים חלקי לקומה המוצעת.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 48.

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

תום מועד להגשת התנגדויות 02.05.2025

על פי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
10/05/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149 לפרסם לפי סעיף 149 : הבקשה מובאת לפרסום היות ובבחינה נמצא כי מוצעת מרפסת בעומק של 1.90 מ' כאשר לא פורסמה הקלה כנדרש לאחר הגשת תוכנית מתוקנת במלואה התיק יופנה לפרסום ולאחר מכן יובא לדיון נוסף. שטחי בניה : בבחינת הבקשה נמצא כי שטחי הבנייה הקיימים עיקרי ושירות אינם תואמים למאושר בהיתר ואינם מוצגים על גבי ההרמוניקה כפי שאושרו במדויק - יש להתאים את השטחים הקיימים למאושר בהיתר במדויק. מרפסות זיז : קומה א' , מפלס +3.00 : עבור יח"ד מס' 2 קיימת : חזית מזרחית : עבור יח"ד מס' 2 קיימת מוצעת הגדלת מרפסת זיז לא מקורה מקורה קיימת הגדלת עומק המרפסת ב-40 סה"כ 1.90 מ' והגדלת רוחב המרפסת ב- 53 ס"מ סה"כ 3.14 מ', עומק המרפסת גדול מ-1.5, עפ"י תקנות ניתן לאשר מרפסת בעומק של מעל 1.5 מ' בכפוף לפרסום הקלה, בבדיקה מול נתוני המערכת לנידון לא פורסמה הקלה- יש לפרסם הקלה בדבר "מרפסת בעומק מעל 1.5 מ'".

מרפסות גג : קומה ב' , מפלס +6.00 : עבור יח"ד מס' 5 : חזית דרומית : מוצעת מרפסת גג לא מקורה בעומק של 2.00 מ' רוחב של 3.75 מ' ובשטח של 7.5 מ"ר. בבחינה נמצא כ חלק מהמרפסת הינו זיזי שיוצא ממרפסת גג ולא ניתן לאשר- יש לצמצם את המרפסת המוצעת בהתאמה לקומה מתחת שתהווה מרפסת גג בלבד. חזית מזרחית : מוצעת מרפסת גג לא מקורה בעומק של 0.94 מ' ברוחב של 5.86 מ' ובשטח של 5.50 מ"ר, בבחינה נמצא כי מוצע המשך למרפסת כגג לא לשימוש, חלק זה הינו זיזי ולא ניתן לאשר מרפסת זיז היוצאת ממרפסת גג, ומה גם שעל פי בחינה מול הקיים בשטח במערכת gis חלק זה הינו קיים - יש להרוס את החלק המוצע לא לשימוש המהווה חלק זיזי מתוך מרפסת גג וקיים בשטח ולא ניתן לאשר. תכסית : - יש להציג על גבי ההרמוניקה חישוב תכסית הכולל חישוב לקומת המרתף ולוודא עמידה במותר בהוראות התוכנית. מחסנים : - יש לצמצם את המחסנים לכדי המותר ולחשבם כנדרש כל מחסן בנפרד על מנת לוודא עמידה במותר. -יש להציג את המחסנים הקיימים במדויק כפי שאושר בהיתר ולסמן להריסה את השינויים המוצעים. 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 : תנאי למתן היתר בניה יהא המצאת שרשור מלא ומאושר ע"י		
--	--	--

וועדת בעלויות בית חנינה. נוהל בקרה הנדסית : - יש להמציא הצהרת מהנדס עדכנית הכוללת סימון בסעיפים הרלוונטיים. אישור הסדרי תנועה : בבחינה נמצא כי לא ההרמוניקה שנבנחה אינה תואמת להרמוניקה שאושרה על ידי מחלקת הסדרי תנועה - יש להתאים במדויק את החניות להרמוניקה שאושרה ע"י מחלקת הסדרי תנועה. ליקויים גרפיים : - יש לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 762708 תחילת תוקף : 12/02/2022 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 762708 תחילת תוקף 12/02/2022 יעוד עפ"י תוכנית מאושרת קודמת. 3456א תחילת תוקף 02/08/1999 אזור מגורים 5 מיוחד.	19/04/2026	חוות דעת תכנונית

תכנית מתאר 62 תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : סעיף 4.1.2 (ח) : 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 עבירות הבניה - (ראה סעיף הריסות). קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 03/04/2024 ע"י המח' למידע תכנוני, ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. שלביות ביצוע : בתוכנית החלה בחלקה לא חל סעיף שלביות ביצוע. נספח בינוי : בתוכנית החלה בחלקה לא קיים נספח בינוי. שטחי בניה : בבחינת הבקשה נמצא כי בחלקה הופק היתר בתיק מס' 2021/256.00 בתאריך 13.08.2023 בבדיקה מול רויטל טבדי ממונה על מידע תכנוני ומיפוי הובהר כי התקבלה חוות דעת משפטית לפיה מגרש שבו לא הופק היתר טרם תחילת תוקף תוכנית מס' 762708 ייחשב כמגרש ריק לעניין שטחי הבניה. תחילת תוקפה של התוכנית הינו בתאריך 12.02.2022 וע"כ הבחינה הינה לפי מגרש ריק. מותר בתב"ע סעיף 5 : 180% אחוזי בניה כוללים במגרשים ריקים. שטח החלקה : 979 מ"ר.		
---	--	--

חישוב אחוזי בניה כוללים : 1,762.2 מ"ר = 979*180% מ"ר. שטח קיים ומאושר בהיתר עיקרי + שירות מעל ומתחת הקרקע : 891.70 מ"ר . ש. עיקרי קיים מעל הקרקע : 491.30 מ"ר. ש. עיקרי מוצע מעל הקרקע : 269.40 מ"ר. ש. שירות קיים מעל הקרקע : 35.73 מ"ר. ש. שירות מוצע מעל הקרקע : 35.97 מ"ר. חישוב : 491.30 מ"ר (ש. עיקרי קיים ומאושר בהיתר) + 269.40 מ"ר (ש. עיקרי מוצע) + 35.73 מ"ר (ש. שירות קיים ומאושר בהיתר) + 35.97 מ"ר (ש. שירות מוצע מעל הקרקע) = 832.40 מ"ר > 1,762.20 (המותרים) שטחי שירות תת קרקעיים עפ"י התב"ע הינם מעבר לזכויות הבניה. ש. שירות קיים ומאושר מתחת לקרקע : 364.67 מ"ר. ש. שירות מוצע מתחת על הקרקע : 363.79 מ"ר. סה"כ 728.46 מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים הניתנים מעבר לזכויות הבניה - אין מניעה לאשר. לעניין שטח המחסנים - (ראה סעיף מחסנים). בבחינת הבקשה נמצא כי שטחי הבנייה הקיימים עיקרי ושירות אינם תואמים למאושר בהיתר ואינם מוצגים על גבי ההרמוניקה כפי שאושרו במדויק - יש להתאים את השטחים הקיימים למאושר בהיתר במדויק. מס' קומות : מותר לפי תב"ע : 6 קומות מעל הכניסה הקובעת, בנוסף יותר חדר יציאה לגג וחדר טכני על הגג. עפ"י הוראות התב"ע סעיף 4.1.2 (ג) (2) : "מס' הקומות מעל מפלס הכניסה הקובעת : עד 6 קומות בכל חתך. עפ"י טבלת זכויות הבניה סעיף 5 : "מס' הקומות מעל הכניסה הקובעת 6 בנוסף יותר חדר מדרגות יציאה לגג וחדר טכני על הגג. שטח חדרי היציאה לגג מהווה חלק משטחי הבניה הכוללים".		
---	--	--

מס' קומות קיים : 2 קומות מעל קומת מרתף וחדר מדרגות ומעלית יציאה לגג. מוצע בבקשה : תוספת קומה אחת נוספת למגורים וחדר מדרגות יציאה לגג, וכן הרחבה לקומות קיימות. חישוב : 2 (קיים מעל) + 1 (מוצע מעל) = 3 ומעל מוצע חדר מדרגות ומעלית יציאה לגג. מס' הקומות המוצע בבקשה עומד במותר - אין מניעה לאשר. מס' יח"ד : עפ"י הוראות התב"ע סעיף 4.1.2 (ג) (3) : מס' יח"ד : עד 14 יח"ד לדונם. שטח המגרש : 979 מ"ר. מס' יח"ד קיים : 3 יח"ד. מוצע בבקשה : 2 יח"ד. חישוב : 3 (קיים) + 2 (מוצע) = 5 – כמות. מרפסות זיז : 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". קומת קרקע , מפלס +0.00 : חזית מזרחית : עבור יח"ד קיימת מס' 2 מוצעת הגדלת מרפסת מקורה קיימת, הגדלת עומק המרפסת ב-40 סה"כ 1.90 מ' והגדלת רוחב המרפסת ב- 53 ס"מ סה"כ 3.14 מ', שטח המרפסת המאושר בהיתר הינו 3.68 מ"ר. השטח המוצע עבור המרפסת הינו 1.73 מ"ר, סה"כ שטח המרפסת 5.41 מ"ר. השטח המוצע עומד במותר- אין מניעה לאשר. קומה א' , מפלס +3.00 : עבור יח"ד מס' 2 קיימת : חזית מזרחית :		
---	--	--

עבור יח"ד מס' 2 קיימת מוצעת הגדלת מרפסת זיז לא מקורה מקורה קיימת הגדלת עומק המרפסת ב-40 סה"כ 1.90 מ' והגדלת רוחב המרפסת ב- 53 ס"מ סה"כ 3.14 מ', עומק המרפסת גדול מ-1.5, עפ"י תקנות ניתן לאשר מרפסת בעומק של מעל 1.5 מ' בכפוף לפרסום הקלה, בבדיקה מול נתוני המערכת לנידון לא פורסמה הקלה- יש לפרסם הקלה בדבר "מרפסת בעומק מעל 1.5 מ" חזית מערבית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 1.50 מ' ברוחב של 3.90 מ' ובשטח של 5.85 מ"ר , המוצע עומד במותר - אין מניעה לאשר. מרפסות גג : קומה ב' , מפלס +6.00 : מוצעת תוספת קומה חדשה עבור יח"ד מס' 4 ו-5 הכוללות ממ"דים. עבור יח"ד מס' 4 : חזית מזרחית : מוצעת מרפסת גג לא מקורה בעומק של 1.28 מ' רוחב של 4.38 מ' בשטח של 5.60 מ"ר - כמותר. חזית מערבית : מוצעת מרפסת גג לא מקורה בעומק של 1.50 מ' רוחב של 4.00 מ' בשטח של 6 מ"ר - כמותר. עבור יח"ד מס' 5 : חזית דרומית : מוצעת מרפסת גג לא מקורה בעומק של 2.00 מ' רוחב של 3.75 מ' ובשטח של 7.5 מ"ר. בבחינה נמצא כ חלק מהמרפסת הינו זיזי שיוצא ממרפסת גג ולא ניתן לאשר- יש לצמצם את המרפסת המוצעת בהתאמה לקומה מתחת שתהווה מרפסת גג בלבד. חזית מזרחית : מוצעת מרפסת גג לא מקורה בעומק של 0.94 מ' ברוחב של 5.86 מ' ובשטח של 5.50 מ"ר, בבחינה נמצא כי מוצע המשך למרפסת כגג לא לשימוש, חלק זה הינו זיזי ולא ניתן לאשר מרפסת זיז היוצאת ממרפסת גג, ומה גם שעל פי בחינה מול הקיים בשטח		
--	--	--

במערכת GIS חלק זה הינו קיים - יש להרוס את החלק המוצע לא לשימוש המהווה חלק זיזי מתוך מרפסת גג וקיים בשטח ולא ניתן לאשר. תכסית : מותר עפ"י תב"ע סעיף 4.1.2 (ג) (4) : "תכסית מירבית מעל מפלס הכניסה הקובעת : 45% משטח המגרש נטו." מותר עפ"י תב"ע סעיף 4.1.2 (ג) (5) : "שטח קומות המרתף יהיה בתכסית מירבית של 80 % משטח המגרש" בבחינה נמצא כי לא הוצג חישוב של התכסית על גבי ההרמוניקה - יש להציג על גבי ההרמוניקה חישוב תכסית הכולל חישוב לקומת המרתף ולוודא עמידה במותר בהוראות התוכנית. מחסנים : מותר עפ"י תב"ע סעיף 4.1.2 (ג) (6) : "שטחי החניה והמחסנים מתחת למפלס הכניסה הקובעת יהיו תת קרקעיים במלואם" מותר עפ"י תב"ע סעיף 4.1.2 (ג) (6) : "מחסנים דירתיים ימוקמו בקומת המרתף בלבד". עפ"י טבלת זכויות הבניה סעיף 5 בתב"ע : "שטחי בניה מירביים ומעבר לכך תותר תוספת שטחי בניה תת קרקעיים בהתאם להגדרה בסעיף 1.9 : מחסן בשיעור של עד 10 מ"ר ליחיד". מוצע בבקשה : קומת מרתף 1-, מפלס -2.50 : מוצעת הרחבה (הכשרת עבירה) לקומת המרתף הכוללת תוספת מחסנים, חניות חדר חשמל וחדר גנרטור ושינויים פנימיים. סה"כ 7 חניות ו-5 מחסנים. קיימים + מוצעים 5 מחסנים עבור 5 יח"ד, בבחינה נמצא כי המחסנים המוצעים גדולים מ-10 מ"ר וחורגים מהמותר, וכן לא חושבו כנדרש בנוסף בבחינה נמצא כי מחסן עבור יח"ד מס' 2 מוצג כקיים ואינו מאושר כך בהיתר. - יש לצמצם את המחסנים לכדי המותר ולחשבם כנדרש כל מחסן בנפרד על מנת לוודא עמידה במותר. -יש להציג את המחסנים הקיימים במדויק כפי שאושר בהיתר ולסמן להריסה את השינויים המוצעים.		
--	--	--

הריסות : 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". 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" 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 : התקבל במעמד פתיחת התיק אישור וועדת בעלויות מיום 22.05.2024. בבדיקה מול אני פירו ראש צוות דסק שירות הלקוחות נאמר כי יש להשלים שרשור וועדת בעלויות מלא. נרשמה על ידה הערה במערכת כי " בהתאם לנוהל בדיקת בעלויות , נערכה בדיקה חוזרת ונמצא כי יש להשלים שרשור וועדת בעלויות מלא". תנאי למתן היתר בניה יהא המצאת שרשור מלא ומאושר ע"י וועדת בעלויות בית חנינה. ניהול מי נגר : עפ"י התב"ע סעיף 6.4 : "יוותרו 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 המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון : חצץ וחלוקים)". בהרמוניקה שנבחנה הוצג חישוב מי נגר כנדרש, החישוב עומד במותר - אין מניעה לאשר. נוהל בקרה הנדסית : 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". בבחינה נמצא כי הבניין המקורי נבנה אחרי 1980 עפ"י היתר בניה מקורי של הבניין בתיק מס' 2021/256.00 שהופק ב- 13/08.2023 ועל כן אינו נדרש לחיזוקים, הצהרת המהנדס שהתקבלה במעמד פתיחת התיק אינה כוללת סימון בסעיפים		
--	--	--

הרלוונטיים - יש להמציא הצהרת מהנדס עדכנית הכוללת סימון בסעיפים הרלוונטיים. ממ"ד : קומה ב' , מפלס +6.00 : מוצעת תוספת קומה חדשה עבור יח"ד מס' 4 ו-5 הכוללות ממ"דים. עבור יח"ד מס' 4 מוצע ממ"ד בשטח של 13.86 מ"ר +קירות. עבור יח"ד מס' מוצע ממ"ד בשטח של 13.57 מ"ר +קירות. הממ"ד המוצע הינו בתחום קווי הבניין המאושרים. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פקע"ר. אישור איכות הסביבה : התקבל אישור מחלקת איכות הסביבה בתאריך 08/06/2025 ע"י בצלאל אורטל. אישור שפ"ע : התקבל אישור אגף שפ"ע בתאריך 06/04/2025 ע"י ענבל כהנה. אישור תברואה : התקבל אישור אגף תברואה בתאריך 02/12/2025 ע"י שני מזרחי. אישור הסדרי תנועה : התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה בתאריך 15/06/2025 ע"י רוטלוי שלמה. אין התנגדות לתכנית מוצע 7 מק"ח עבור 5 יח"ד קיימות ומוצעות בכפוף לאישור מחלקת תכנון פיזי שלומי. בבחינה נמצא כי לא ההרמוניקה שנבנתה אינה תואמת להרמוניקה שאושרה על ידי מחלקת הסדרי תנועה - יש להתאים במדויק את החניות להרמוניקה שאושרה ע"י מחלקת		
---	--	--

הסדרי תנועה. אישור דרכים : התקבל אישור מחלקת דרכים בתאריך 09/12/2025 ע"י אירינה לרנר. חוות דעת אדריכלית : המוצע בבקשה תואם חלקית להוראות התב"ע, לא סומנו כל עבירות הבניה על גבי התוכנית עניין ההריסות מעוגן בסטייה ניכרת, בבחינה נמצא כימוצעת מרפסת בעומק של 1.90 מ' כאשר לא פורסמה הקלה כנדרש ועוד הערות רישויות וטכניות לאחר הגשת תוכנית מתוקנת במלואה התיק יופנה לפרסום ולאחר מכן יובא לדיון נוסף- יש לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
---	--	--

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

4	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
5	תשלום אגרת בניה
6	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים
7	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
8	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
9	תצהיר חתום של עורך הבקשה
10	תצהיר חתום של מתכנן השלד
11	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
12	שרשור מלא ומאושר ע"י וועדת בעלויות בית חנינה
13	אישור מחלקת תברואה לתכנון פח 1 בנפח 1000 ליטר
14	תנאי למתן היתר בניה יהא אישור מחלקת תושי"ה לאפשרויות הגישה למגרש.
15	תנאי למן היתר יהא אישור אגף תושי"ה לתוכנית פיתוח והסדרי תנועה לדרך המאושרת הגובלת במגרש.

המלצת האגף לפרסם לפי סעיף 149

לפרסם לפי סעיף 149 :

הבקשה מובאת לפרסום היות ובבחינה נמצא כי מוצעת מרפסת בעומק של 1.90 מ' כאשר לא פורסמה הקלה כנדרש לאחר הגשת תוכנית מתוקנת במלואה התיק יופנה לפרסום ולאחר מכן יובא לדיון נוסף.

שטחי בניה :

בבחינת הבקשה נמצא כי שטחי הבנייה הקיימים עיקרי ושירות אינם תואמים למאושר בהיתר ואינם מוצגים על גבי ההרמוניקה כפי שאושרו במדויק - יש להתאים את השטחים הקיימים למאושר בהיתר במדויק.

מרפסות זיז :

קומה א', מפלס +3.00 :

עבור יח"ד מס' 2 קיימת :

חזית מזרחית :

עבור יח"ד מס' 2 קיימת מוצעת הגדלת מרפסת זיז לא מקורה מקורה קיימת הגדלת עומק המרפסת ב-40 ס"מ 1.90 מ' והגדלת רוחב המרפסת ב-53 ס"מ סה"כ 3.14 מ', עומק המרפסת גדול מ-1.5, עפ"י תקנות ניתן לאשר מרפסת בעומק של מעל 1.5 מ' בכפוף לפרסום הקלה, בבדיקה מול נתוני המערכת לנידון לא פורסמה הקלה- יש לפרסם הקלה בדבר "מרפסת בעומק מעל 1.5 מ'".

מרפסות גג :

קומה ב', מפלס +6.00 :

עבור יח"ד מס' 5 :

חזית דרומית :

מוצעת מרפסת גג לא מקורה בעומק של 2.00 מ' רוחב של 3.75 מ' ובשטח של 7.5 מ"ר.

בבחינה נמצא כ חלק מהמרפסת הינו זיזי שיוצא ממרפסת גג ולא ניתן לאשר- יש לצמצם את המרפסת המוצעת בהתאמה לקומה מתחת שתהווה מרפסת גג בלבד.

חזית מזרחית :

מוצעת מרפסת גג לא מקורה בעומק של 0.94 מ' ברוחב של 5.86 מ' ובשטח של 5.50 מ"ר, בבחינה נמצא כי מוצע המשך למרפסת כגג לא לשימוש, חלק זה הינו זיזי ולא ניתן לאשר מרפסת זיז היוצאת ממרפסת גג, ומה גם שעל פי בחינה מול הקיים בשטח במערכת gis חלק זה הינו קיים - יש להרוס את החלק המוצע לא לשימוש המהווה חלק זיזי מתוך מרפסת גג וקיים בשטח ולא ניתן לאשר.

תכסית :

- יש להציג על גבי ההרמוניקה חישוב תכסית הכולל חישוב לקומת המרתף ולוודא עמידה במותר בהוראות התוכנית.

מחסנים :

- יש לצמצם את המחסנים לכדי המותר ולחשבם כנדרש כל מחסן בנפרד על מנת לוודא עמידה במותר.

-יש להציג את המחסנים הקיימים במדויק כפי שאושר בהיתר ולסמן להריסה את השינויים המוצעים.

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 :

תנאי למתן היתר בניה יהא המצאת שרשור מלא ומאושר ע"י וועדת בעלויות בית חנינה.

נוהל בקרה הנדסית :

- יש להמציא הצהרת מהנדס עדכנית הכוללת סימון בסעיפים הרלוונטיים.

אישור הסדרי תנועה :

בבחינה נמצא כי לא ההרמוניקה שנבנתה אינה תואמת להרמוניקה שאושרה על ידי מחלקת הסדרי תנועה - יש להתאים במדויק את החניות להרמוניקה שאושרה ע"י מחלקת הסדרי תנועה.

ליקויים גרפיים :

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

סדר יום לועדה מתאריך - 18/05/2026 - ב סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/69
מספר בקשה	<u>2022/0316.03</u>
מספר סידורי	<u>25</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת, ביצוע שיפור הנגישות לבניין ובתוכו
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה ותוספת שטח עבור נגישות, וכן תוספת גשרון עבור נגישות. ממ"ד, מרפסת.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	זונאבנד אסתר
עורך הבקשה	אדריכל פלינק נפתלי
מתכנן השלד	קוזלובסקי דב
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	34

כתובת האתר

מעגלות הרב פרדס 49 , נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30644	33	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1542	תחילת תוקף	13/04/1972			
1978	תחילת תוקף	05/10/1975			
3907	תחילת תוקף	23/08/1991			
5/22/02	תחילת תוקף	20/03/1985			
642462	תחילת תוקף	02/10/2021			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

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

- בתאריך 03.06.1974 בת.ב 1973/0594 ובו אושר "בניית בנין שלישי מתוך שלושה במגרש"

- בתאריך 31.08.2023 בת.ב 1973/0594.01 ובו אושר "בניית מרפסות ותוספות על הגג עפ"י תב"ע 642462".

- בתאריך 16.07.2023 בת.ב 1973/0594.02 ובו אושר "תוספת בניה לעמודה+ מרפסות"
- בתאריך 27.09.2023 בת.ב 1973/0594.03 ובו אושר "תוספת בניה לעמודה"
- בתאריך 30.10.2023 בת.ב 2022/0316.00 ובו אושר "תוספת בניה ע"פ תב"ע"
- בתאריך 27.09.2023 בת.ב 2022/0316.01 ובו אושר "תוספת בניה בעמודה"

מהות הבקשה המוצעת :

בשכונת נווה יעקב ברחוב שד' מעגלות הרב פרדס 49 בניין בן 8 קומות ו-3 תת קרקעיות.

גוש : 30644 חלקה : 33.

מצב מוצע :

קומת מקלט במפלס -8.40 :

מוצעים קירות תומכים.

קומה 1 במפלס -5.60 :

דירה מס' 4- מוצעים קירות תומכים וביטול פרגולה קיימת .

קומה 2 במפלס -2.80 :

דירה מס' 8- מוצעת סגירת מרפסת מאושרת לצורך ציוד רפואי, גשרון לצורך נגישות, שינוי בפתחים ומרפסת זיז לא מקורה.

קומה 7 במפלס +11.20 :

דירה מס' 28- מוצעת מעטפת לדירה המבוקשת ושינוי בפתחים.

קומה 8 במפלס +14.00 :

דירה מס' 32- מוצעת ממ"ד, שינוי בפתחים והרחבה מרפסת גג.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

תום מועד התנגדויות בתאריך 2025.10.09 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 33 .

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

מידע קודם

מתאריך	10/05/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
הגשרון/ רמפה המוצע בבקשה מהווה סטיה ניכרת לבנייה במרווחים כיוון שמוצע בחזית קדמית יש לשנות בהתאם לתקנות למותר . -יש להשלים תנאים טרם דיון כנדרש. נגישות 5% : מוצע בבקשה : קומה 2 במפלס -2.80 : - על ע"ב להציע את סגירת המרפסת כבינוי מלאה מאבן , ככל ומתכנן השלד בבקשה זו לא יאשר את הבינוי מבטון ואבן ניתן להציע סגירה קלה ולעמוד במדיניות מהנדס העיר עם חיפוי אבן. גשרון/ רמפה : - יש לשנות את הגישה לתקנות בנייה במרווחים סעיף 4.09 (8) בחזית הצידית בלבד. ניהול מי נגר : ע"פ תבע 642462 סעיף 6.3- יש להציג תחשיב כי המוצע עומד בהוראות הסעיף לעניין מי נגר. גדר/ מבנה/ חריגות בניה להריסה :		

-יש לסמן את העבירות הבנייה כנדרש. נוהל בקרה הנדסית : ע"פ הצהרת מהנדס נדרש הבניין בחיזוקים. -יש להגיש חו"ד זו כנדרש . ליקויים גרפיים : נדרש לתקן את הערות שנמצאות על גבי תוכנית - 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 ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים- תוך תקופת זמן זו , הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 642462 תחילת תוקף : 02/10/2021 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : * 642462 -תחילת תוקף 02/10/2021, מגורים . כפיפות :	23/03/2026	חוות דעת תכנונית

*3907 א'- תחילת תוקף 01/06/1998. * תקנות התכנון והבניה. מבטלת : * תכנית מתאר 62. סטייה ניכרת : תבע 642462 -סעיף 4.1.2 ה'- גובה הבנייה המרבי ומס' הקומות המרבי הינו מחייב. מס' יח"ד המירבי הינו מחייב. המוצע בבקשה אינו מהווה סטייה ניכרת . נספח בינוי : בת ו כנית - 642462 קיים נספח בינוי מספר 1 היינו מנחה - אך היינו מחייבים לנושאים הבאים : מס' יח"ד מירבי, גובה הבניין המירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מרביים וקווי בניין מרביים. מוצע בבקשה : קומת מקלט במפלס 8.40- : מוצעים קירות תומכים- בשונה מנספח בינוי- (ראה סעיף רמפה/ גשרון). קומה 1 במפלס 5.60- : דירה מס' 4- מוצעים קירות תומכים וביטול פרגולה קיימת- בשונה מנספח בינוי(ראה סעיף רמפה/ גשרון). קומה 2 במפלס 2.80- : דירה מס' 8- מוצעת סגירת מרפסת מאושרת לצורך ציוד רפואי, גשרון לצורך נגישות- בשונה מנספח בינוי-בח"ד משפטית מתאריך 14/10/2018 על נושא תוספת שטחים מכוח נגישות, עולה כי לא נדרש פרוסום הקלה : "תוספת של עד 5% בשטחי שירות עבור התאמת נגישות אינה דורשת פרוסום הקלה". (ראה סעיף נגישות). שינוי בפתחים בשונה מנספח בינוי- בקומות מתחת אושרו הפתחים כפי שמוצג כעת ע"כ אין מניעה לאשר. ומרפסת זיז מקורה- בשונה מנספח בינוי- (ראה סעיף מרפסות).		
--	--	--

קומה 7 במפלס +11.20 : דירה מס' 28- מוצעת מעטפת לדירה המבוקשת- תואם נספח בינוי- אין מניעה לאשר. שינוי בפתחים- בשונה מנספח בינוי- בקומות מתחת אושרו הפתחים כפי שמוצג כעת ע"כ אין מניעה לאשר. קומה 8 במפלס +14.00 : דירה מס' 32- מוצעת ממ"ד, והרחבה מרפסת גג- תואם נספח בינוי- אין מניעה לאשר. שינוי בפתחים- בשונה מנספח בינוי- בקומות מתחת אושרו הפתחים כפי שמוצג כעת ע"כ אין מניעה לאשר. קווי בניין : הבחינה נערכה ע"פ תיק קווי בניין מס' 2024/6123.00 שהוגש מיום 03.07.2024 ע"י המח' למידע תכנוני. התוספות המוצעות בתחום קווי הבניין מאושרים. מס' קומות : בבקשה הנ"ל מוצע תוספת לקומה קימת ע"כ לא רלוונטי. מס' יח"ד : בבקשה הנ"ל לא מוצע תוספת יח"ד ע"כ לא רלוונטי. שטח בניה : השטחים המוצעים ע"פ תבע 642462 ושטחי נגישות. מוצע בבקשה : קומה 2 במפלס -2.80 : דירה מס' 8- מוצעת סגירת מרפסת מאושרת לצורך ציוד רפואי- 1.961 מ"ר- (ראה סעיף נגישות). נגישות 5% :		
--	--	--

מוצע בבקשה : קומה 2 במפלס -2.80 : דירה מס' 8- מוצעת סגירת מרפסת מאושרת לצורך ציוד רפואי- בבחינת הבקשה נמצא כי הסגירה הינה מחומר קל ואף מגיעה לאחר החלון- על ע"ב להציע את סגירת המרפסת כבינוי מלאה מאבן , ככל ומתכנן השלד בבקשה זו לא יאשר את הבינוי מבטון ואבן ניתן להציע סגירה קלה ולעמוד במדיניות מהנדס העיר עם חיפוי אבן. גשרון/ רמפה : מוצע בבקשה : קומה 2 במפלס -2.80 : דירה מס' 8- מוצע גשרון/ רמפה לצורך גישות בחזית קדמית שמתחברת למרפסת זיז קיימת סגורה. מותר ע"פ תקנות בנייה במרווחים : סעיף 4.09 (10)- "מדרגות, כבשים וגשר להולכי רגל ממפלס המדרכה לכניסה הקובעת לבניין לרבות בתחום מרווח קדמי ומדרכה וכו' ".- הגשרון/ רמפה המוצעים בבקשה הינם בחזית הקדמית גישה ישרה לדירה בניגוד לתקנות שבחזית קדמית הגישה צריכה להיות למפלס הכניסה הקובעת וע"כ כפי המוצע מהווה סטייה ניכרת מתקנות. האפשרות עורך הבקשה להציע גשרון/ רמפה בחזית הצידית ע"פ סעיף 4.09 (8)- "ניתן לייצור גשר להולכי רגל בכניסה בחזית צידית בלבד "- על ע"ב : - יש לשנות את הגישה לתקנות בנייה במרווחים סעיף 4.09 (8) בחזית הצידית בלבד. התקבלו מסמכים רופאים המוכיחים לנכות, מתווק במערכת. מרפסות : לדירה 18 ע"פ תבע בחזית צפונית מרפסת זיז בשטח-12 מ"ר. חזית מזרחית מרפסת זיז בשטח- 12 מ"ר. מוצע בבקשה : קומה 2 במפלס -2.80 : דירה מס' 8- מוצעת שינוי מיקום מרפסת זיז שאושרה בתיק רישוי מס' 1973/594.3 בחזית צפונית לחזית מזרחית.		
---	--	--

מרפסת זיז המוצעת מקורה : בשטח- 5.15 מ"ר בעומק- 2.00 מ' במרווח- בתחום קווי בניין. קומה 8 במפלס +14.00 : דירה מס' 32- מוצעת הרחבה מרפסת גג בשטח-14.33 מ"ר- אין מניעה לאשר. ממ"ד : קומה 8 במפלס +14.00 : דירה מס' 32- מוצעת ממ"ד בתחום קווי בנין לתוספות בשטח- 9.00 מ"ר +עובי קירות. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. שלביות ביצוע : תכנית 642462 סעיף 7.1- "תוספת הבניה בחזיתות הבניין תבוצענה בעמודות בגובה של 4 קומות לפחות . (למטה כלפי מעלה). היתר הבניה יאושר על סמך תוכנית המראה תוספת אחידה לכל עמודה ולאחר קבלת התחייבות משפטית מלווה בהסכם עם קבלן רשום אחד לביצוע בו זמני של התוספת בכל עמודה , כולל גמר נאות של מעטפת הבניין והחזרת מצב השטחים המשותפים בבניין ובמגרש לקדמותו תוך תקופה זמן קצובה שתקבע ע"י הוועדה המקומית. " - לא רלוונטי לבקשה זו. "תוספת הקומה תבניה בהינף אחד בלבד. לא תותר בנייה בשלבים"- עומד במותר. "בנוסף לעיל, הבנייה בכל אחד מהבניינים שבתחום בתוכנית תבניה ללא תלות בבניה המוצעת בבניינים האחרים שבתוכנית"- עומד במותר . המוצע בבקשה זו עומד בהוראות התבע ע"כ אין מניעה לאשר. ניהול מי נגר : ע"פ תבע 642462 סעיף 6.3- יש להציג תחשיב כי המוצע עומד		
---	--	--

בהוראות הסעיף לעניין מי נגר. גדר/ מבנה/ חריגות בניה להריסה : הבניין/הגדר/המבנה /המדרגות/ הפרגולה/ חריגות בנייה המסומנים/ מסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח בינוי מס' 1- 6 מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בנייה או חפירה ראשון בתחום התוכנית ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם או לפני העברת השטח ע"ש העירייה במועד המוקדם שבניהם. -יש לסמן את העבירות הבנייה כנדרש. תימוכין קניינים : עבור בניה בשטח משותף- נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות על גבי ההרמוניקה בבניין או בכניסה המבוקשת. התקבלו במעמד פתיחת התיק חתימות כנדרש . תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : בוטל ע"י המערכת עקב תוספת קטנה משטח-200 מ"ר. אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך 29.09.25 - "לאשר את הבקשה" . אישור הסדרי תנועה : ניתן אישור בתאריך 24.11.25 - "לאשר את הבקשה" . נוהל בקרה הנדסית : עפ"י תבע 642462 סעיף 4.1.2 זט'- "היתר לתוספת הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413. " ע"פ הצהרת מהנדס נדרש הבניין בחיזוקים.		
--	--	--

-יש להגיש חו"ד זו כנדרש . חוות דעת תכנונית : הגשרון/ רמפה המוצע בבקשה מהווה סטיה ניכרת לבנייה במרווחים כיוון שמוצע בחזית קדמית יש לשנות בהתאם לתקנות למותר . -יש להשלים תנאים טרם דיון כנדרש. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות .		
--	--	--

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף
לדחות במתכונת המוצעת

הגשרון/ רמפה המוצע בבקשה מהווה סטיה ניכרת לבנייה במרווחים כיוון שמוצע בחזית קדמית יש לשנות בהתאם לתקנות למותר .

-יש להשלים תנאים טרם דיון כנדרש.

נגישות 5% :

מוצע בבקשה :

קומה 2 במפלס -2.80 :

- על ע"ב להציע את סגירת המרפסת כבינוי מלאה מאבן , ככל ומתכנן השלד בבקשה זו לא יאשר את הבינוי מבטון ואבן ניתן להציע סגירה קלה ולעמוד במדיניות מהנדס העיר עם חיפוי אבן.

גשרון/ רמפה :

- יש לשנות את הגישה לתקנות בנייה במרווחים סעיף 4.09 (8) בחזית הצידיית בלבד.

ניהול מי נגר :

ע"פ תבע 642462 סעיף 6.3- יש להציג תחשיב כי המוצע עומד בהוראות הסעיף לעניין מי נגר.

גדר/ מבנה/ חריגות בניה להריסה :

-יש לסמן את העבירות הבנייה כנדרש.

נוהל בקרה הנדסית :

ע"פ הצהרת מהנדס נדרש הבניין בחיזוקים.

-יש להגיש חו"ד זו כנדרש .

ליקויים גרפיים :

נדרש לתקן את הערות שנמצאות על גבי תוכנית - 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 ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים- תוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/05/2026 - ב סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/69
מספר בקשה	<u>2011/0750.03</u>
מספר סידורי	<u>26</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תכנית שינויים לתיק 11/750.2
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	נעמן משה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות אביטבול מתנאל
מתכנן השלד	סירוקה יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	7

כתובת האתר

חזקיהו המלך 26 , קטמון הישנה

גוש	חלקה	בשלמות
30007	158	לא

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

תאור הבקשה

מדובר בבקשה בשכונת קטמון הישנה רחוב חזקיהו המלך 26.

הבקשה היא תכנית שינויים לתיק מספר 2011/0750.02 במסגרתה צוין כי החדר המחוזק אושר כשטח עיקרי יחד עם זאת, מבוקש לשנות את הגדרתו לשטח שירות בהתאם למדיניות הקיימת כיום.

מידע קודם

מתאריך	
07/05/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
היות ומדובר בבניית חדר מחוזק כשטח שירות, אך אין הצגת חישובי שטחים מפורט ומימוש זכויות, נוסף על כך מדובר בהכשרת עבירה קיימת.	

להלן תנאים שטרם הושלמו : חוו"ד מחלקת שימור- לא התקלה תשובה מהגורם. גבהים ע"פ סעיף 9(2) "גג שטוח מוקף במעקה בנוי ואטום בהמשך לקיר הבניין, גובה פני המעקה לא יעלה על 11.5 מ' מפני הקרקע הסופיים, תותר הבלטת מבנה מעלית בגובה 1.5 נוספים..." קיים גובה- 10.81 מ'. מבוקש תוספת 70 ס"מ למעקה גג, גובה סופי 11.80 מ'. חורג מהמותר יש לצמצם. שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית 2878 השטח העיקרי המותר : 75% ב-3 קומות, דהיינו $650 * 75\% = 487.5$ מ"ר. הוצג בבקשה תוספת שטח עיקרי על אף, עורך הבקשה לא הציג חישוב שטחים מפורט כנדרש. אינו הציג שטחים קיימים ומימוש זכויות, ולפיכך לא ברור על סמך מה מבוקשת התוספת וכיצד חושבה. ע"פ היתר 11/0750.02 ניתן לראות שהחדר המחוזק חושב כשטח עיקרי לכן מגיע להם חדר מחוזק כשטח שירות , אך לא ניתן לדעת מה מקור שטח העיקרי. לא ניתן לבטל אזורים המחושבים כשטח עיקרי לצורך קבלת שטחי שירות עבור חדר מחוזק – ראה פירוט ע"ג ההרמוניקה. מכשירים עבירה קיימת-לכן ע"פ המדיניות לא ניתן לאשר זאת כשטח שירות. מבדיקת נתוני ה gis עולה כי השטח המבוקש קיים בפועל ואינו עומד בהגדרת חדר מחוזק בהתאם להיתר מספר 2011/0750.02, החדר המחוזק חושב כשטח עיקרי, ע"פ המדיניות לא ניתן לחשבו אותו כשטח שירות. בנוסף, לא הוצג מקור ברור לשטח העיקרי המבוקש, קיימת אי בהירות בין הנתונים המוצגים לבין המצב בפועל, כך שלא ניתן לאמת את אופן חישוב השטחים. גם אם נניח כי השטח היה קיים בפועל כחלק מהמבנה בהתאם		
---	--	--

להיתר 11/0750.02 כך שגם ע"פ המדיניות – ברגע שמחזקים חדר קיים אי אפשר לקבל קיזוז של שטחי שירות כך שיש להציג מקור הזכויות להכשרת החדר הקיים. יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a. תקופה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/ השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש/ לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים תוך תקופת זמן זה, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק מחדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2878 תחילת תוקף : 27/08/1989 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 1 מיוחד. התכנית כפופה לתכנית מתאר לירושלים 62. סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה תוכנית 2878 קבעה סעיף 8: "נקבע בזאת כי הבינוי שעפ"י התכנית ממצה את האפשרויות מתן ההקלות בגבול סטייה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או הגדלת אחוזי בניה, שלא התאם לתכנית זו תראה כסטייה ניכרת". מאחר והתוכנית אושרה לפני 1989 ניתן לקבל הקלה כמותית למרות סעיף הסטייה הניכרת.	23/03/2026	חוות דעת תכנונית

נספח בינוי תוכנית 2878 לא כוללת נספח בינוי. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 00.2025/5117 שהוגש מיום : 19/02/2025 ע"י המח' למידע תכנוני. חלק מהמבנה הקיים חורג מקווי הבניין בהתאם להיתר מספר 79/948, אולם התוספת המבוקשת ממוקמת בתוך קווי הבניין ואינה מהווה חריגה נוספת. מספר קומות מס' הקומות המירבי 3 קומות מעל קומת מרתף. גבהים ע"פ סעיף 9ג(2) "גג שטוח מוקף במעקה בנוי ואטום בהמשך לקיר הבניין, גובה פני המעקה לא יעלה על 11.5 מ' מפני הקרקע הסופיים, תותר הבלטת מבנה מעלית בגובה 1.5 נוספים..." קיים גובה - 10.81 מ'. מבוקש תוספת 70 ס"מ למעקה גג, גובה סופי 11.80 מ'. חורג מהמותר יש לצמצם. מספר יחידות דיור מס' יח"ד מירבי- אין שינוי במס' יח"ד. הוראות בניה יש לפעול כפי הוראות התוכנית בסעיף 9 י', לגבי אופי האבן הנדרשת, סוג אבן פינתית, פתחים, גדרות, מעקות, וכו'. בניין אופייני הבניין הקיים בחלקה והמסומן במעוין אדום הוא בניין אופייני ולא ייהרס בשום מקרה ראה סעיף 9 א' 2 וסעיף 10 בתקנון תוכנית 2878.		
--	--	--

-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'. - התוספת המבוקשת אינה פוגעת בצורניות החיצונית של המבנה, מאחר והיא ממוקמת מעל קומה א' ובמפלס הגג, תוך שמירה על המשכיות הבינוי הקיים, אך מדובר בהכשרת עבירה. -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. -לא צוין ע"ג ההרמוניקה את סוג האבן. -תוספת בניה תתאפשר בצורה של תוספת קומות על גג הבניין בקיים ו/ או בבניה על הקרקע בצמוד או במנותק מהבניין הקיים, הכל ע"מ לשמור על אופי הבניין, אפשרות ההתחברות אליו ומקום הבניין הקיים בהתייחסות לחלקות שכנות. -במידה והקירות החיצוניים של בניין אופייני נמצאים בחריגה מהמרווחים המותרים באזור מגורים 1 ותוספת הבניה כוללת תוספת קומות, תותר בנייתן ההמשכית באותה מידה של חריגה וזאת במידה ונמסרה הודעה עפ"י סעיף 151 לחוק, לבעלי הזכויות במגרש ולבעלי הזכויות במגרשים הסמוכים והוכח, כי אין בכך משום פגיעה בהם. שלביות ביצוע התוכנית אינה כוללת הוראות שלביות ביצוע. שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית 2878 השטח העיקרי המותר : 75% ב-3 קומות, דהיינו $650 * 75\% = 487.5$ מ"ר. הוצג בבקשה תוספת שטח עיקרי על אף, עורך הבקשה לא הציג חישוב שטחים מפורט כנדרש. אינו הציג שטחים קיימים ומימוש זכויות, ולפיכך לא ברור על סמך מה מבוקשת התוספת וכיצד חושבה. -ע"פ היתר 11/0750.02 ניתן לראות שהחדר המחוזק חושב כשטח עיקרי לכן מגיע להם חדר מחוזק כשטח שירות, אך לא ניתן לדעת מה מקור שטח העיקרי. -לא ניתן לבטל אזורים המחושבים כשטח עיקרי לצורך קבלת שטחי שירות עבור חדר מחוזק – ראה פירוט ע"ג ההרמוניקה. מכשירים עבירה קיימת-לכן ע"פ המדיניות לא ניתן לאשר זאת		
---	--	--

כשטח שירות. מבדיקת נתוני ה gis עולה כי השטח המבוקש קיים בפועל ואינו עומד בהגדרת חדר מחוזק בהתאם להיתר מספר 2011/0750.02, החדר המחוזק חושב כשטח עיקרי, ע"פ המדיניות לא ניתן לחשבו אותו כשטח שירות. בנוסף, לא הוצג מקור ברור לשטח העיקרי המבוקש, קיימת אי בהירות בין הנתונים המוצגים לבין המצב בפועל, כך שלא ניתן לאמת את אופן חישוב השטחים. גם אם נניח כי השטח היה קיים בפועל כחלק מהמבנה בהתאם להיתר 11/0750.02 כך שגם ע"פ המדיניות – ברגע שמחזקים חדר קיים אי אפשר לקבל קיזוז של שטחי שירות כך שיש להציג מקור הזכויות להכשרת החדר הקיים. תנאים טרם דיון חו"ד אגף שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י כהנה ענבל סבי בתאריך 07/09/2025. חו"ד מחלקת שימור- לא התקלה תשובה מהגורם.		
---	--	--

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

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

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

היות ומדובר בבניית חדר מחוזה כשטח שירות, אך אין הצגת חישובי שטחים מפורט ומימוש זכויות, נוסף על כך מדובר בהכשרת עבירה קיימת.

להלן תנאים שטרם הושלמו :

חוו"ד מחלקת שימור- לא התקלה תשובה מהגורם.

גבהים

ע"פ סעיף 9(2) "גג שטוח מוקף במעקה בנוי ואטום בהמשך לקיר הבניין, גובה פני המעקה לא יעלה על 1.5 מ' מפני הקרקע הסופיים, תותר הבלטת מבנה מעלית בגובה 1.5 נוספים..."

קיים גובה- 10.81 מ' .

מבוקש תוספת 70 ס"מ למעקה גג, גובה סופי 11.80 מ'. חורג מהמותר יש לצמצם.

שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית 2878

השטח העיקרי המותר : 75% ב-3 קומות, דהיינו $650 * 75\% = 487.5$ מ"ר.

הוצג בבקשה תוספת שטח עיקרי על אף, עורך הבקשה לא הציג חישוב שטחים מפורט כנדרש. אינו הציג שטחים קיימים ומימוש זכויות, ולפיכך לא ברור על סמך מה מבוקשת התוספת וכיצד חושבה.

ע"פ היתר 11/0750.02 ניתן לראות שהחדר המחוזק חושב כשטח עיקרי לכן מגיע להם חדר מחוזק כשטח שירות, אך לא ניתן לדעת מה מקור שטח העיקרי.

לא ניתן לבטל אזורים המחושבים כשטח עיקרי לצורך קבלת שטחי שירות עבור חדר מחוזק – ראה פירוט ע"ג ההרמוניקה.

מכשירים עבירה קיימת-לכן ע"פ המדיניות לא ניתן לאשר זאת כשטח שירות.

מבדיקת נתוני ה gis עולה כי השטח המבוקש קיים בפועל ואינו עומד בהגדרת חדר מחוזק

בהתאם להיתר מספר 2011/0750.02, החדר המחוזק חושב כשטח עיקרי, ע"פ המדיניות לא ניתן לחשבו אותו כשטח שירות.

בנוסף, לא הוצג מקור ברור לשטח העיקרי המבוקש, קיימת אי בהירות בין הנתונים המוצגים לבין המצב בפועל, כך שלא ניתן לאמת את אופן חישוב השטחים.

גם אם נניח כי השטח היה קיים בפועל כחלק מהמבנה בהתאם להיתר 11/0750.02 כך שגם ע"פ המדיניות – ברגע שמחזקים חדר קיים אי אפשר לקבל קיזוז של שטחי שירות כך שיש להציג מקור הזכויות להכשרת החדר הקיים.

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 - 18/05/2026 - ב סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/69
מספר בקשה	<u>2023/0457.00</u>
מספר סידורי	<u>27</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת על בנין קיים סה"כ 5 קומות ו 4 יחיד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	לוח זכויות
הכשרת עבירה	לא
המבקש	עבד רבו יאסר
עורך הבקשה	הנדסאי קואסמי מואיד
מתכנן השלד	אבו לאפי פואד
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

זהרת אל צבאח 1 , ג'בל מוקאבר

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
932954	תחילת תוקף	04/02/2023	1	מגורים ב	842

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

נמצא היתר מקורי מס 2007/112 לבניין בן שתי קומות סה"כ 2 יח"ד.

מהות הבקשה :

מצב קיים : בניין בן 2 קומות, 2 יח"ד, חדר מדרגות משותף וגג שטוח.

בשכונת גבל מוקרב.

מוצב מוצע-

מוצע תוספת של קומות ושתי יח"ד מעל הבניין הקיים סה"כ 4 יח"ד.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות.

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך : 05/01/2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות .

בעלי העניין בנכס :

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

מידע קודם

מתאריך	
10/05/2026	הכנת המלצה תכנונית : משלוח הודעות לפי תקנה 36 היות וע"פ אישור הסדרי תנועה העדכני, יש להציב מתקן חניה הצמוד לחלקה השכנה, לפיכך יש לבצע תקנה 36 לחלקה הצמודה ליידועם כיוון שלא הוצג בפתיחת תיק אלה שהוצגה חניה בודדת רגילה. פרוט התיקונים שבוצעו : סטייה ניכרת : ע"פ התוכנית, סעיף 4.1.2 קיים סעיף סטייה ניכרת לעניין : מס קומות וקווי הבניין- עורך הבקשה תקן את קו הבניין אשר תואם את מפת המדידה- הבקשה מוצעת בתוך קווי הבניין, אין סתירה מהוראה זו. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 02/03/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. עורך הבקשה תקן את קו הבניין אשר תואם את מפת המדידה- הבקשה מוצעת בתוך קווי הבניין. מס' יח"ד : מותר ע"פ תכנית : 4 יח"ד קיים : 2 יח"ד מוצע : 2 יח"ד, דירה מס' 4 הינה דו מפלסית, עומדים בהוראות התוכנית. שטחי בניה : ש. עיקרי : מותר עפ"י תב"ע : 1098 מ"ר קיים : 315.61 מ"ר.

מוצע : 725.03 מ"ר סה"כ : $725.03 + 315.61 = 1040.64$ מ"ר, עומדים במותר. ש. שירות : מותר עפ"י תב"ע : 70 מ"ר קיים : 17.50 מ"ר. מוצע : 48.84 מ"ר סה"כ : $48.84 + 17.50 = 66.34$ מ"ר, עומדים במותר. לאור הפרוט המצורף ניתן לאשר את הבקשה במתכונת הנוכחית.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 932954 תחילת תוקף : 04/02/2023 ייעוד הקרקע : מגורים ב' הבקשה נדונה ברשות רישוי בתאריך 12.11.2024 ונדחתה במתכונת המוצעת בבדיקת הבעלויות ע"י אני פירו בהתאם לנוהל המעודכן נמצאו תקינים כאשר קיים מס רכוש ישראלי. פרוט התיקונים שבוצעו : סטייה ניכרת : ע"פ התוכנית, סעיף 4.1.2 ו' קיים סעיף סטייה ניכרת לעניין : מס קומות וקווי הבניין- עורך הבקשה תקן את קו הבניין אשר תואם את מפת המדידה- הבקשה מוצעת בתוך קווי הבניין, אין סתירה מהוראה זו. נספח בינוי : התוכנית החלה קיים נספח בינוי מנחה להלן פירוט כלל הקומות באם עומד. מפלס 6.24- : תואם לבינוי המוצג ע"פ נספח.	10/05/2026	חוות דעת תכנונית

מפלס 3.12- : המרפסת בחזית דרומית מוצגת כ"מוצעת" (לא קיימת בהיתר 2007/112) – המרפסת מחושבת כנדרש. בנוסף בקומה זו בחזית צפון מזרחית מוצגת תוספת לדירה קיימת- קומה זו תוקנה וכעת מוצג הקיים והמוצע כנדרש. מפלס 0.00+ : קיימת דירה ע"פ היתר 2007/112 אך מוצעת תוספת מרפסת בחזית מזרחית עורך הבקשה מציג מרפסת זו כולל תוספת שטח, תוקן כנדרש. מפלס 3.12+ : מוצע תוספת קומה חדשה תואם נספח אך לא מוצע מרפסות בחזית מזרחית וצפונית, ללא שינוי. מפלס 6.24+ : מוצע תוספת קומה חדשה תואם נספח אך לא מוצע מרפסת בחזית צפונית, ללא שינוי. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 02/03/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. עורך הבקשה תקן את קו הבניין אשר תואם את מפת המדידה- הבקשה מוצעת בתוך קווי הבניין. מס' יח"ד : מותר ע"פ תכנית : 4 יח"ד קיים : 2 יח"ד מוצע : 2 יח"ד, דירה מס' 4 הינה דו מפלסית, עומדים בהוראות התוכנית. שטחי בניה : ש. עיקרי : מעל לכניסה הקובעת. מותר עפ"י תב"ע : 1098 מ"ר קיים : 315.61 מ"ר. מוצע : 725.03 מ"ר סה"כ : $315.61 + 725.03 = 1040.64$ מ"ר, עומדים במותר. ש. שירות : מותר עפ"י תב"ע : 70 מ"ר		
--	--	--

קיים : 17.50 מ"ר. מוצע : 48.84 מ"ר סה"כ : 48.84 מ"ר + 17.50 מ"ר = 66.34 מ"ר, עומדים במותר. ממ"ד : מוצע ממ"ד במפלס -6.24, +3.11 כהמשך לעמודת ממ"דים קיימת- ניתן לאשר. הוראות בינוי : ההרמוניקה המתוקנת כוללת פריסת גדרות – התכנון עומד בסעיף 4.1.2א', ניתן לאשר. החזיתות כוללות את סוג האבן עפ"י סעיף 4.1.2ג', ניתן לאשר. פתחים : ההרמוניקה המתוקנת מציגה כנדרש את הפתחים הקיימים בהיתר 2007/112. ניהול מי נגר : עפ"י התוכנית החלה סעיף 6.1 יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים בתוך שטח המגרש- התכנון המוצע מציג חלחול מי נגר מעל 20%, ניתן לאשר. תנאים טרם דיון : שפ"ע : התקבל אישור מתאריך 06/03/2024. איכות הסביבה : הבקשה אושרה בתאריך 10/08/2025. חברת חשמל : הבקשה אושרה ע"י בתאריך 06/09/2023. תברואה : הבקשה אושרה בתאריך 12/08/2025 - 3" יח"ד, יש לתכנן פח 1 בנפח 350 ליטר". הסדרי תנועה : הבקשה אושרה בתאריך 24/12/2024, " אין התנגדות לתוכנית עבור 4 יח"ד חדשות מוצע 4 מ"ח עפ"י התקן בגבול התוכנית. בכפוף לאישור מחלקת דרכים. תנאי להיתר- הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן רכב אוטומטי בת"י. היות ומתקן זה לא הוצג בפתיחת תיק אלה שהוצגה חניה בודדת רגילה, יש לבצע תקנה 36 לחלקה הצמודה ליידועם. דרכים : הבקשה אושרה בתאריך 04/03/2025, "אין מניעה לקידום את התיק בכפוף לאישור צוות בקרת תנועה, כניסה למקומות חניה משביל הקיים. תנאי לתעודת גמר- בניית גדרות בגבולות חלקה חוקים.		
---	--	--

אישור חיזוק מבנים : עפ"י הצהרת מהנדס לא נדרש בבקשה הנידונה. אך עפ"י התוכנית החלה סעיף 4.1 יא'- היתר לתוספות הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה הצורך בחיזוק המבנה לפי תקן 413- עורך הבקשה הציג אישור זה כנדרש.		
בבדיקת הבעלויות ע"י אני פירו בהתאם לנוהל המעודכן נמצאו תקינים כאשר קיים מס רכוש ישראלי להלן הליקויים הנדרשים לתיקון : סטייה ניכרת : ע"פ התכנית, סעיף 14.1.2' קיים סעיף סטייה ניכרת לעניין : מס קומות וקווי הבניין. עורך הבקשה הציג קו בניין שאינו תואם את מפת המדידה יש להציג את קו הבניין הנכון ע"פ מפת המדידה, לאחר הצגת קו הבניין התיק ייבחן שנית באם עומד בסעיף זה. נספח בינוי : התכנית החלה קיים נספח בינוי מנחה להלן פירוט כלל הקומות באם עומד. מפלס 6.24 - : תואם לבינוי המוצג ע"פ נספח. מפלס 3.12 - : המרפסת בחזית דרומית מוצגת כקיימת (לא קיימת בהיתר 2007/112) כאשר מרפסת זו מוצגת בנספח כמוצעת על עורך הבקשה לחשב מרפסת זו כמוצעת ולא כקיימת. בנוסף בקומה זו בחזית צפון מזרחית מוצגת תוספת לדירה קיימת כאשר עורך הבקשה ל מציג בקומה זו את הקיים והמוצע כנדרש יש להציג כנדרש. מפלס 0.00 + : קיימת דירה ע"פ היתר 2007/112 אך מוצעת תוספת מרפסת בחזית מזרחית עורך הבקשה מציג מרפסת זו אך לא מחשב במניין השטחים- יש לחשב כנדרש. מפלס 3.12 + : מוצע תוספת קומה חדשה תואם נספח אך לא	12/11/2024	דיון ברשות הרישוי : לדחות במתכונת המוצעת

מוצע מרפסות בחזית מזרחית וצפונית. מפלס +6.24 : מוצע תוספת קומה חדשה תואם נספח אך לא מוצע מרפסת בחזית צפונית. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 02/03/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. אין דרך לבחון באם יש חריגות כיוון שעורך הבקשה הציג קו בניין לא רלוונטי לבקשה המוצעת יש להציג את קו הבניין הנכון ורק לאחר הצגת הקו בניין התקין התיק ייבחן שנית לעניין סעיף זה. מס' יח"ד : מותר ע"פ תכנית : 4 יח"ד קיים : 2 יח"ד מוצע : 3 יח"ד. (לא עומד במותר) במפלס +3.12 מוצעת דירה 4 כאשר מופיעה גם במפלס +6.24 על עורך הבקשה להציג מדרגות מתוך דירה 4 במפלס +3.12 ולבטל את הכניסה דרך גרם המדרגות במפלס +6.24, כיוון שהוראות גוברות כלומר טבלה 5 מציינת 4 יח"ד ומוצע בבקשה 5 יח"ד- יש לצמצם למותר. שטחי בניה : ש. עיקרי : מעל לכניסה הקובעת. מותר עפ"י תב"ע : 1098 מ"ר קיים : 451.99 מ"ר. מוצע : 635.94 מ"ר סה"כ : $451.99 + 635.94 = 1087.93$ מ"ר. השטחים הקיימים והמוצעים לא מוצגים כנדרש ראה פירוט בסעיף נספח בינוי, לכן ייבחן שנית לאחר תיקון השטחים כנדרש. ש. שירות :		
---	--	--

מותר עפ"י תב"ע: 70 מ"ר קיים: 24.53 מ"ר. מוצע: 27.63 מ"ר סה"כ: 24.53 מ"ר + 27.63 מ"ר = 52.16 מ"ר נראה כי עומד במותר אך כיוון שהשטחים לא תואמים את ההיתר הקודם 2007/112 לכן ייבחן שנית לאחר תיקון השטחים. ממ"ד: מוצע ממ"ד במפלס -6.24, +3.11 כהמשך לעמודת ממ"דים קיימת- יש לאשר. הוראות בינוי: יש להציג פריסת גדרות ולהציג לבוחנת שעומד בסעיף 4.1.2.א'. יש לציין ע"ג החזיתות את סוג האבן עפ"י סעיף 4.1.2.ג'. פתחים: יש להתאים את הפתחים הקיימים בהיתר 2007/112 למוצע בבקשה. ניהול מי נגר: עפ"י התכנית החלה סעיף 6.1 יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים בתוך שטח המגרש- על עורך הבקשה להציג ע"ג ההרמוניקה כי קיימים האחוזים הנדרשים לחילול מים. תנאים טרם דיון: כיוון שהתבקשה לא הוגדה כנדרש בפתיחת התיק לעניין תוספת יח"ד, לא הופיעו התנאים לדיון הנדרשים (כגון חשמל, הסדרי תנועה, דרכים...) לכן יש להשלים את כלל התנאים המוצגים מטה כתנאי לדיון נוסף: שפ"ע: התקבל אישור מתאריך 06/03/2024. איכות הסביבה: התקבלה דחייה בתאריך 24/07/2024. חברת חשמל: יש להשלים כתנאי לדיון נוסף. תברואה: התקבלה דחייה בתאריך 08/09/2024.		
---	--	--

הסדרי תנועה : התקבלה דחייה בתאריך 08/09/2024. דרכים : התקבלה דחייה בתאריך 08/09/2024. אישור חיזוק מבנים : עפ"י הצהרת מהנדס לא נדרש בבקשה הנידונה. אך עפ"י התכנית החלה סעיף 4.1 יא'- היתר לתוספות הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה הצורך בחיזוק המבנה לפי תקן 413- על עורך הבקשה להציג אישור זה כנדרש. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 932954 תחילת תוקף : 04/02/2023 ייעוד הקרקע : אזור מגורים ב' התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 932954 תחילת תוקף 17/01/2023 (אזור מגורים ב'). תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : ע"פ התכנית, סעיף 1.2.14' קיים סעיף סטייה ניכרת לעניין : מס	09/10/2024	חוות דעת תכנונית

קומות וקווי הבניין. עורך הבקשה הציג קו בניין שאינו תואם את מפת המדידה יש להציג את קו הבניין הנכון ע"פ מפת המדידה, לאחר הצגת קו הבניין התיק ייבחן שנית באם עומד בסעיף זה. נספח בינוי : התכנית החלה קיים נספח בינוי מנחה להלן פירוט כלל הקומות באם עומד. מפלס 6.24 - : תואם לבינוי המוצג ע"פ נספח. מפלס 3.12 - : המרפסת בחזית דרומית מוצגת כקיימת (לא קיימת בהיתר 2007/112) כאשר מרפסת זו מוצגת בנספח כמוצעת על עורך הבקשה לחשב מרפסת זו כמוצעת ולא כקיימת. בנוסף בקומה זו בחזית צפון מזרחית מוצגת תוספת לדירה קיימת כאשר עורך הבקשה ל מציג בקומה זו את הקיים והמוצע כנדרש יש להציג כנדרש. מפלס 0.00 + : קיימת דירה ע"פ היתר 2007/112 אך מוצעת תוספת מרפסת בחזית מזרחית עורך הבקשה מציג מרפסת זו אך לא מחשב במניין השטחים- יש לחשב כנדרש. מפלס 3.12 + : מוצע תוספת קומה חדשה תואם נספח אך לא מוצע מרפסות בחזית מזרחית וצפונית. מפלס 6.24 + : מוצע תוספת קומה חדשה תואם נספח אך לא מוצע מרפסת בחזית צפונית. שלביות ביצוע : עפ"י התכנית החלה סעיף 7.1.2 הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים. המוצע עומד בסעיף זה. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 02/03/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. אין דרך לבחון באם יש חריגות כיוון שעורך הבקשה הציג קו בניין לא רלוונטי לבקשה המוצעת יש להציג את קו הבניין הנכון ורק לאחר הצגת הקו בניין התקין התיק ייבחן שנית לעניין סעיף זה.		
---	--	--

מס' קומות : מותר לפי נספח: 4 קומות מעל הכניסה הקובעת, 4 קומות בכל חתך מעל הקרקע. מוצע בבקשה : מוצע בבקשה 4 קומות בחתך כנדרש. מס' יח"ד : מותר ע"פ תכנית : 4 יח"ד קיים : 2 יח"ד מוצע : 3 יח"ד. (לא עומד במותר) במפלס +3.12 מוצעת דירה 4 כאשר מופיעה גם במפלס +6.24 על עורך הבקשה להציג מדרגות מתוך דירה 4 במפלס +3.12 ולבטל את הכניסה דרך גרם המדרגות במפלס +6.24, כיוון שהוראות גוברות כלומר טבלה 5 מציינת 4 יח"ד ומוצע בבקשה 5 יח"ד- יש לצמצם למותר. גובה בניה : מותר ע"פ תכנית : 9.36 מ' (מעל גובה זה תותר בניית חדר יציאה לגג מעקה תיקני בהתאם לנספח. הגובה המוצע בבקשה הינו +9.36 כנדרש. שטחי בניה : ש. עיקרי : מעל לכניסה הקובעת. מותר עפ"י תב"ע : 1098 מ"ר קיים : 451.99 מ"ר. מוצע : 635.94 מ"ר סה"כ : $451.99 + 635.94 = 1087.93$ מ"ר. השטחים הקיימים והמוצעים לא מוצגים כנדרש ראה פירוט בסעיף נספח בינוי, לכן ייבחן שנית לאחר תיקון השטחים כנדרש.		
--	--	--

ש. שירות : מותר עפ"י תב"ע : 70 מ"ר קיים : 24.53 מ"ר. מוצע : 27.63 מ"ר סה"כ : 24.53 מ"ר + 27.63 מ"ר = 52.16 מ"ר נראה כי עומד במותר אך כיוון שהשטחים לא תואמים את ההיתר הקודם 2007/112 לכן ייבחן שנית לאחר תיקון השטחים. ממ"ד : מוצע ממ"ד במפלס -6.24, +3.11 כהמשך לעמודת ממ"דים קיימת- יש לאשר. הוראות בינוי : יש להציג פריסת גדרות ולהציג לבוחנת שעומד בסעיף 4.1.2.א'. יש לציין ע"ג החזיתות את סוג האבן עפ"י סעיף 4.1.2.ג'. פתחים : יש להתאים את הפתחים הקיימים בהיתר 2007/112 למוצע בבקשה. ניהול מי נגר : עפ"י התכנית החלה סעיף 6.1 יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים בתוך שטח המגרש- על עורך הבקשה להציג ע"ג ההרמוניקה כי קיימים האחוזים הנדרשים לחילול מים. תנאים טרם דיון : חברת חשמל : נדרש כתנאי לדיון נוסף. שפ"ע : התקבל אישור מתאריך 06/03/2024. איכות הסביבה : התקבלה דחייה בתאריך 24/07/2024. תברואה : התקבלה דחייה בתאריך 08/09/2024.		
--	--	--

הסדרי תנועה : התקבלה דחייה בתאריך 08/09/2024. דרכים : התקבלה דחייה בתאריך 08/09/2024. אישור חיזוק מבנים : עפ"י הצהרת מהנדס לא נדרש בבקשה הנידונה. אך עפ"י התכנית החלה סעיף 4.1 יא'- היתר לתוספות הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה הצורך בחיזוק המבנה לפי תקן 413- על עורך הבקה להציג אישור זה כנדרש.		
בבדיקת הבעלויות ע"י אני פירו בהתאם לנוהל המעודכן נמצאו תקינים כאשר קיים מס רכוש ישראלי להלן הליקויים הנדרשים לתיקון : סטייה ניכרת : ע"פ התכנית, סעיף 14.1.2 קיים סעיף סטייה ניכרת לעניין : מס קומות וקווי הבניין. עורך הבקשה הציג קו בניין שאינו תואם את מפת המדידה יש להציג את קו הבניין הנכון ע"פ מפת המדידה, לאחר הצגת קו הבניין התיק יבחן שנית באם עומד בסעיף זה. נספח בינוי : התכנית החלה קיים נספח בינוי מנחה להלן פירוט כלל הקומות באם עומד. מפלס 6.24- : תואם לבינוי המוצג ע"פ נספח. מפלס 3.12- : המרפסת בחזית דרומית מוצגת כקיימת (לא קיימת בהיתר 2007/112) כאשר מרפסת זו מוצגת בנספח כמוצעת על עורך הבקשה לחשב מרפסת זו כמוצעת ולא כקיימת. בנוסף בקומה זו בחזית צפון מזרחית מוצגת תוספת לדירה	09/10/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

קיימת כאשר עורך הבקשה ל מציג בקומה זו את הקיים והמוצע כנדרש יש להציג כנדרש. מפלס +0.00 : קיימת דירה ע"פ היתר 2007/112 אך מוצעת תוספת מרפסת בחזית מזרחית עורך הבקשה מציג מרפסת זו אך לא מחשב במניין השטחים- יש לחשב כנדרש. מפלס +3.12 : מוצע תוספת קומה חדשה תואם נספח אך לא מוצע מרפסות בחזית מזרחית וצפונית. מפלס +6.24 : מוצע תוספת קומה חדשה תואם נספח אך לא מוצע מרפסת בחזית צפונית. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 02/03/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. אין דרך לבחון באם יש חריגות כיוון שעורך הבקשה הציג קו בניין לא רלוונטי לבקשה המוצעת יש להציג את קו הבניין הנכון ורק לאחר הצגת הקו בניין התקין התיק ייבחן שנית לעניין סעיף זה. מס' יח"ד : מותר ע"פ תכנית : 4 יח"ד קיים : 2 יח"ד מוצע : 3 יח"ד. (לא עומד במותר) במפלס +3.12 מוצעת דירה 4 כאשר מופיעה גם במפלס +6.24 על עורך הבקשה להציג מדרגות מתוך דירה 4 במפלס +3.12 ולבטל את הכניסה דרך גרם המדרגות במפלס +6.24, כיוון שהוראות גוברות כלומר טבלה 5 מציינת 4 יח"ד ומוצע בבקשה 5 יח"ד- יש לצמצם למותר. שטחי בניה : ש. עיקרי : מעל לכניסה הקובעת. מותר עפ"י תב"ע : 1098 מ"ר קיים : 451.99 מ"ר. מוצע : 635.94 מ"ר סה"כ : $451.99 + 635.94 = 1087.93$ מ"ר.		
--	--	--

השטחים הקיימים והמוצעים לא מוצגים כנדרש ראה פירוט בסעיף נספח בינוי, לכן ייבחן שנית לאחר תיקון השטחים כנדרש. ש. שירות : מותר עפ"י תב"ע : 70 מ"ר קיים : 24.53 מ"ר. מוצע : 27.63 מ"ר סה"כ : 24.53 מ"ר + 27.63 מ"ר = 52.16 מ"ר נראה כי עומד במותר אך כיוון שהשטחים לא תואמים את ההיתר הקודם 2007/112 לכן ייבחן שנית לאחר תיקון השטחים. ממ"ד : מוצע ממ"ד במפלס -6.24, +3.11 כהמשך לעמודת ממ"דים קיימת- יש לאשר. הוראות בינוי : יש להציג פריסת גדרות ולהציג לבוחנת שעומד בסעיף 4.1.2.א'. יש לציין ע"ג החזיתות את סוג האבן עפ"י סעיף 4.1.2.ג'. פתחים : יש להתאים את הפתחים הקיימים בהיתר 2007/112 למוצע בבקשה. ניהול מי נגר : עפ"י התכנית החלה סעיף 6.1 יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים בתוך שטח המגרש- על עורך הבקשה להציג ע"ג ההרמוניקה כי קיימים האחוזים הנדרשים לחילול מים. תנאים טרם דיון : כיוון שהתבקשה לא הוגדה כנדרש בפתיחת התיק לעניין תוספת יח"ד, לא הופיעו התנאים לדיון הנדרשים (כגון חשמל, הסדרי תנועה, דרכים...) לכן יש להשלים את כלל התנאים המוצגים מטה כתנאי לדיון נוסף :		
--	--	--

שפ"ע : התקבל אישור מתאריך 06/03/2024. איכות הסביבה : התקבלה דחייה בתאריך 24/07/2024. חברת חשמל : יש להשלים כתנאי לדיון נוסף. תברואה : התקבלה דחייה בתאריך 08/09/2024. הסדרי תנועה : התקבלה דחייה בתאריך 08/09/2024. דרכים : התקבלה דחייה בתאריך 08/09/2024. אישור חיזוק מבנים : עפ"י הצהרת מהנדס לא נדרש בבקשה הנידונה. אך עפ"י התכנית החלה סעיף 4.1 יא'- היתר לתוספות הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה הצורך בחיזוק המבנה לפי תקן 413- על עורך הבקשה להציג אישור זה כנדרש. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
--	--	--

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	4
	תשלום אגרת בניה	5
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	6
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	7
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	8
	תיאום מול מחלקת תוש"ה לעניין החניה	9
	אישור מחלקת מידע לרישום תצ"ר.	10
	הריסת הגדרות המסומנים בתשריט בצהוב.	11
	אישור שירותי הכבאות	12
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	13
	אישור התצ"ר ע"י המחלקה למידע ומדידות	14
	עפ"י סעיף 4.1ט' תיאום מול מחלקת תברואה	15

16	עפ"י סעיף 4.1 ט' תיאום מול חברת החשמל.
17	תצהיר חתום של עורך הבקשה
18	תצהיר חתום של מתכנן השלד
19	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
20	תנאי להיתר- הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן רכב אוטומטי בת"י.

המלצת האגף **משלוח הודעות לפי תקנה 36**

היות וע"פ אישור הסדרי תנועה העדכני, יש להציב מתקן חניה הצמוד לחלקה השכנה, לפיכך יש לבצע תקנה 36 לחלקה הצמודה ליידועם כיוון שלא הוצג בפתיחת תיק אלה שהוצגה חניה בודדת רגילה.

פרוט התיקונים שבוצעו :

סטייה ניכרת :

ע"פ התוכנית, סעיף 4.1.2 ו' קיים סעיף סטייה ניכרת לעניין : מס קומות וקווי הבניין- עורך הבקשה תקן את קו הבניין אשר תואם את מפת המדידה- הבקשה מוצעת בתוך קווי הבניין, אין סתירה מהוראה זו.

קווי בניין :

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 02/03/2023 ע"י המח' למידע תכנוני.

עורך הבקשה תקן את קו הבניין אשר תואם את מפת המדידה- הבקשה מוצעת בתוך קווי הבניין.

מס' יח"ד :

מותר ע"פ תכנית : 4 יח"ד

קיים : 2 יח"ד

מוצע : 2 יח"ד, דירה מס' 4 הינה דו מפלסית, עומדים בהוראות התוכנית.

שטחי בניה :

ש. עיקרי :

מותר עפ"י תב"ע : 1098 מ"ר

קיים : 315.61 מ"ר.

מוצע : 725.03 מ"ר

סה"כ : $315.61 + 725.03 = 1040.64$ מ"ר, עומדים במותר.

ש. שירות :

מותר עפ"י תב"ע: 70 מ"ר

קיים: 17.50 מ"ר.

מוצע: 48.84 מ"ר

סה"כ: 48.84 מ"ר + 17.50 מ"ר = 66.34 מ"ר, עומדים במותר.

לאור הפרוט המצורף ניתן לאשר את הבקשה במתכונת הנוכחית.

סדר יום לועדה מתאריך - 18/05/2026 - ב סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/69
מספר בקשה	<u>2025/0474.00</u>
מספר סידורי	<u>28</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	ממ"ד לבניין מגורים או מגדל ממ"דים למבנה פשוט
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת ממ"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	רוזנפלד הדס
עורך הבקשה	הנדסאי תמייב ליאת
מתכנן השלד	תמייב אילי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	13

כתובת האתר

פישר מוריס 22, פת

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
4566	תחילת תוקף	28/12/1995	28	אזור מגורים מיוחד	

תאור הבקשה

מדובר בבקשה בשכונת גוננים, ברחוב פישר מוריס 22.

בקשה לתוספת ממ"ד ומבואה ליח"ד בבניין המשותף לדירה מס' 1 משפחת רוזנפלד.

בעלויות

המבקשים רשומים בנסח הטאבו כבעלים- הבדיקה בוצעה באחריות דסק שרות הלקוחות במסגרת הליך פתיחת הבקשה.

פרסום הקלות עפ"י תקנה 149 או תקנה 36

בהתאם להוראות תמ"א 40 א' 1/1 לא בוצע כלל הליך פרסומי או יידוע השכנים כיוון שלא נדרש.

בוצע משלוח הודעות תקין, תום מועד הגשת ההתנגדויות ב 6202/20/50, לא התקבלו התנגדויות מצד שכנים גובלים.

תנאים שהוגשו טרם דיון :

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

-חוו"ד מחלקת תנועה- לא התקבלה תשובה מהגורם.

מידע קודם

מתאריך	
10/05/2026	הכנת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149
	היות ומיקום הממ"ד המוצע חורג מהמרחקים המותרים מקו בניין. תנאים שהוגשו טרם דיון : -חוו"ד מחלקת איכות הסביבה- לא התקבלה תשובה מהגורם. -חוו"ד מחלקת תנועה- לא התקבלה תשובה מהגורם. פרק ב'- הוראות לעניין בניית מרחב מוגן : סעיף א'- תותר חריגה בקווי בניין עד לקו בניין של 2 מ' מגבול מגרש- על אף האמור, תותר חריגה בקו הבניין של 2 מ' ועד לקו בניין של 1 מ' מגבול המגרש. וזאת בתנאי שר"ר השתכנעה כי לא קיימת אפשרות סבירה להקים את המרחב המוגן אלא בחריגה כאמור – הממ"ד המוצע ממוקם במרחק של 74 ס"מ מגבול המגרש לכן אינו עומד בתקנון סטיה ניכרת, יש לתכנן מחדש את מיקום הממ"ד כך שיעמוד בגבול המותר ויוצמד למבנה הקיים. על אף האמור, חריגה מקו בניין קדמי, תותר רק אם ר"ר השתכנעה כי לא קיימת אפשרות סבירה להקמת המרחב המוגן לצד המבנה או מאחוריו- הממ"ד המוצע ממוקם בקו בניין צידי, לא נראה כי קיים מיקום טוב יותר לממ"ד. סעיף ה'- הקמת מרחב מוגן דירתי מכוח תוכנית זו, ליח"ד שיש מעליה או מתחתיה יחידת דיור נוספת, תתאפשר רק אם המרחבים המוגנים הדירתיים יהיו רציפים לכל גובהו של הבניין כמגדל ממ"דים, אין בהוראה זו כדי לחייב את בניית המרחבים

המוגנים הדירתיים בהינף אחד- הבקשה אינה כוללת הקמת עמודת ממ"דים שלמה, מוצע תוספת ממ"ד יחיד בקומת הקרקע, בנוסף הוצגה תכנית צל עבור הדיירים המתגוררים מעל אך לאור השינוי הצורך בשינוי מיקום הממ"ד וצורתו יש להציג תכנית צל מעודנת בהתאם למיקום בהחדש. סעיף ז'- הוראות סעיף זה הינן מחייבות, וחלה עליהן הוראות סטיה ניכרת- קיימת חריגה של 74 ס"מ מגבול המגרש, לכן הבקשה אינה עומדת בהוראות סעיף סטיה ניכרת, יש לתכנן מיקום חדש לממ"ד אשר יעמוד בסעיף זה או לחילופין לפרסם הקלה מתאימה לאחר שינוי מיקום הממ"ד כמוצע ע"י הצוות המקצועי או לחילופין לשכנע את הצוות בצורך במעבר המוצע לממ"ד ולהתרחקות מהבניין הקיים כאשר יש לציין שהחלון המוצג כקיים נראה שאיננו ע"פ היתר קודם. כמו כן מהבחינה החזותית יש להציג הדמיה שתראה את ההשפעה על החזית ע"מ לבחון את המוצע בצורה מושכלת יותר וזאת ככל והמבקשים עדיין מעוניינים במיקום המוצע כיום ללא הצמדה לבניין הקיים. בין כה וכה, בשתי האופציות חייבים לפחות תקנה 36 או פרסום במידה ומשכנעים את הצוות להישאר עם האופציה שהוגשה. יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a. תקופה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/ השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש/ לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים תוך תקופת זמן זה, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק מחדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 4566 תחילת תוקף :	10/05/2026	חוות דעת תכנונית

28/12/1995 ייעוד הקרקע: אזור מגורים מיוחד התוכניות החלות : הבקשה מבוקשת מכוח תמ"א 40 א' 1/1 תוכנית תמ"א א' 1/1 באה להקל על התושבים בכל רחבי הארץ בהקמת מרחב מוגן דירתי ומרחב מוגן למבני ציבור, בעקבות המצב הבטחוני. קווי בניין ע"פ בדיקה מול מחלקת מידע, לבקשות הכוללות תוספת ממ"דים בלבד ניתן פטור מהגשת תיק מידע. התייחסות לתוספות המוצעות מדובר בבקשה בשכונת גוננים, ברחוב פישר מוריס 22. בקשה לתוספת ממ"ד ומבואה ליח"ד בקומת הקרקע. שטח הממ"ד הינו 9 מ"ר + עובי קירות, סה"כ 14.92 מ"ר. בנוסף מוצעת מבואת גישה מהדירה עצמה בשטח של 4.94 מ"ר. בתכנית המוצגת ע"ג ההרמוניקה מסומנים חלונות בחזית הצפונית ע"פ הגיש הס הכן קיימים, אך לפי ההיתר הקיים מספר 1989/789.01 פתחים אלה אינם קיימים בתכנית המאושרת, לכן ניתן למקם את הממ"ד בצמוד למבנה הקיים וללא צורך במבואת גישה. בתכנית מוצגת הורדת יסודות עבור הממ"ד המוצע, אולם לא ברור לאיזה אזור הוא פתוח ומהי תרומתה למבנה הקיים, יש להבהיר את ייעוד ההורדה ואופן חיבורה למבנה. בנוסף יש להציג ע"ג ההרמוניקה, ריהוט בסיסי וחיבור הממ"ד המוצע לדירה עצמה. הוראות תמ"א א' 1/1 פרק ב'- הוראות לעניין בניית מרחב מוגן: סעיף א'-		
--	--	--

תותר חריגה בקווי בניין עד לקו בניין של 2 מ' מגבול מגרש- על אף האמור, תותר חריגה בקו הבניין של 2 מ' ועד לקו בניין של 1 מ' מגבול המגרש. וזאת בתנאי שר"ר השתכנעה כי לא קיימת אפשרות סבירה להקים את המרחב המוגן אלא בחריגה כאמור – הממ"ד המוצע ממוקם במרחק של 74 ס"מ מגבול המגרש לכן אינו עומד בתקנון סטיה ניכרת, יש לתכנן מחדש את מיקום הממ"ד כך שיעמוד בגבול המותר ויוצמד למבנה הקיים. על אף האמור, חריגה מקו בניין קדמי, תותר רק אם ר"ר השתכנעה כי לא קיימת אפשרות סבירה להקמת המרחב המוגן לצד המבנה או מאחוריו- הממ"ד המוצע ממוקם בקו בניין צידי, לא נראה כי קיים מיקום טוב יותר לממ"ד. סעיף ה'- הקמת מרחב מוגן דירתי מכוח תוכנית זו, ליח"ד שיש מעליה או מתחתיה יחידת דיור נוספת, תתאפשר רק אם המרחבים המוגנים הדירתיים יהיו רציפים לכל גובהו של הבניין כמגדל ממ"דים, אין בהוראה זו כדי לחייב את בניית המרחבים המוגנים הדירתיים בהינף אחד- הבקשה אינה כוללת הקמת עמודת ממ"דים שלמה, מוצע תוספת ממ"ד יחיד בקומת הקרקע, בנוסף הוצגה תכנית צל עבור הדיירים המתגוררים מעל אך לאור השינוי הצורך בשינוי מיקום הממ"ד וצורתו יש להציג תכנית צל מעודנת בהתאם למיקום בהחדש. סעיף ו'- הוספת מרחב מוגן דירתי לא תחשב תוספת בניה, לעניין סעיף 4.2 לתמ"א 38, וזאת ככל שלא חלה חובה לחיזוק המבנה כולו כתנאי להוספת המרחב המוגן הדירתי לפי כל דין. סעיף ז'- הוראות סעיף זה הינן מחייבות, וחלה עליהן הוראות סטיה ניכרת- קיימת חריגה של 74 ס"מ מגבול המגרש, לכן הבקשה אינה עומדת בהוראות סעיף סטיה ניכרת, יש לתכנן מיקום חדש לממ"ד אשר יעמוד בסעיף זה או לחילופין לפרסם הקלה מתאימה לאחר שינוי מיקום הממ"ד כמוצע ע"י הצוות המקצועי או לחילופין לשכנע את הצוות בצורך במעבר המוצע לממ"ד ולהתרחקות מהבניין הקיים כאשר יש לציין שהחלון המוצג כקיים נראה שאיננו ע"פ היתר קודם. כמו כן מהבחינה החזותית יש להציג הדמיה שתראה את ההשפעה על החזית ע"מ לבחון את המוצע בצורה מושכלת יותר וזאת ככל והמבקשים עדיין מעוניינים במיקום המוצע כיום ללא הצמדה לבניין הקיים. בין כה וכה, בשתי האופציות חייבים לפחות תקנה 36 או פרסום במידה ומשכנעים את הצוות להישאר עם האופציה שהוגשה.		
---	--	--

פרק ג'- תוקף התוכנית, תחילה והוראות מעבר סעיף 12- א' : הוראות תוכנית זו יחולו על בקשה להיתר שהוגשה לאחר תחילתה של תוכנית זו- התוכנית אושרה בתאריך 05/12/2023, והבקשה הוגשה 04/11/2025, כנדרש. תנאים שהוגשו טרם דיון : -חוו"ד מחלקת איכות הסביבה- לא התקבלה תשובה מהגורם. -חוו"ד מחלקת תנועה- לא התקבלה תשובה מהגורם.		
--	--	--

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
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	5
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	6
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	7

המלצת האגף
לפרסם לפי סעיף 149

היות ומיקום הממ"ד המוצע חורג מהמרחקים המותרים מקו בניין.

תנאים שהוגשו טרם דיון :

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

-חוו"ד מחלקת תנועה- לא התקבלה תשובה מהגורם.

פרק ב'- הוראות לעניין בניית מרחב מוגן :

סעיף א'-

תותר חריגה בקווי בניין עד לקו בניין של 2 מ' מגבול מגרש- על אף האמור, תותר חריגה בקו הבניין של 2 מ' ועד לקו בניין של 1 מ' מגבול המגרש. וזאת בתנאי שר"ר השתכנעה כי לא קיימת אפשרות סבירה להקים את המרחב המוגן אלא בחריגה כאמור – הממ"ד המוצע ממוקם במרחק של 74 ס"מ מגבול המגרש לכן אינו עומד בתקנון סטיה ניכרת, יש לתכנן מחדש את מיקום הממ"ד כך שיעמוד בגבול המותר ויוצמד למבנה הקיים.

על אף האמור, חריגה מקו בניין קדמי, תותר רק אם ר"ר השתכנעה כי לא קיימת אפשרות סבירה להקמת המרחב המוגן לצד המבנה או מאחוריו- הממ"ד המוצע ממוקם בקו בניין צידי, לא נראה כי קיים מיקום טוב יותר לממ"ד.

סעיף ה'-

הקמת מרחב מוגן דירתי מכוח תוכנית זו, ליח"ד שיש מעליה או מתחתיה יחידת דיור נוספת, תתאפשר רק אם המרחבים המוגנים הדירתיים יהיו רציפים לכל גובהו של הבניין כמגדל ממ"דים, אין בהוראה זו כדי לחייב את בניית המרחבים המוגנים הדירתיים בהינף אחד- הבקשה אינה כוללת הקמת עמודת ממ"דים שלמה, מוצע תוספת ממ"ד יחיד בקומת הקרקע, בנוסף הוצגה תכנית צל עבור הדיירים המתגוררים מעל אך לאור השינוי הצורך בשינוי מיקום הממ"ד וצורתו יש להציג תכנית צל מעודנת בהתאם למיקום בהחדש.

סעיף ז'-

הוראות סעיף זה הינן מחייבות, וחלה עליהן הוראות סטיה ניכרת- קיימת חריגה של 74 ס"מ מגבול המגרש, לכן הבקשה אינה עומדת בהוראות סעיף סטיה ניכרת, יש לתכנן מיקום חדש לממ"ד אשר יעמוד בסעיף זה או לחילופין לפרסם הקלה מתאימה לאחר שינוי מיקום הממ"ד כמוצע ע"י הצוות המקצועי או לחילופין לשכנע את הצוות בצורך במעבר המוצע לממ"ד ולהתרחקות מהבניין הקיים כאשר יש לציין שהחלון המוצג כקיים נראה שאיננו ע"פ היתר קודם.

כמו כן מהבחינה החזותית יש להציג הדמיה שתראה את ההשפעה על החזית ע"מ לבחון את המוצע בצורה מושכלת יותר וזאת ככל והמבקשים עדיין מעוניינים במיקום המוצע כיום ללא הצמדה לבניין הקיים.

בין כה וכה, בשתי האופציות חייבים לפחות תקנה 36 או פרסום במידה ומשכנעים את הצוות להישאר עם האופציה שהוגשה.

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 - 18/05/2026 - ב סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/69
מספר בקשה	<u>2012/0573.02</u>
מספר סידורי	<u>29</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	ממ"ד, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת חדר מחוזק
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	לקר מיכאל
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות אביטבול מתנאל
מתכנן השלד	סירוקה יצחק
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	4

כתובת האתר

הפורצים 16 , קטמון הישנה

גוש	חלקה	בשלמות
30023	134	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
ג30023	תחילת תוקף	16/07/1959			

תאור הבקשה

מדובר בבקשה בשכונת קטמון הישנה הפורצים 16.

הבקשה היא תוספת חדר מחוזק לדירה מספר 5, הנמצאת בקומה ב' ובמפלס +8.08 .

בעלויות

הבדיקה בוצעה באחריות דסק שרות הלקוחות במסגרת הליך פתיחת הבקשה.

בוצע משלוח הודעות תקין, תום מועד הגשת ההתנגדויות ב 5202/11/31, התקבלו התנגדויות מצד 2 שכנים גובלים- פרוט ההתנגדויות יוצג בחוות הדעת.

התנגדות של סימה שמחה זרזר, מתגוררת בדירה מס' 1.

התנגדות של דבורה ומשה יגר מתגוררים מתחת לדירה שחלה הבקשה.

מידע קודם

מתאריך	
10/05/2026	הכנת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149 היות וקיימת חריגה מקו הבניין יש לפרסם הקלה מתאימה. תנאים שהוגשו טרם דיון : חו"ד איכות הסביבה- בוטל ע"י המערכת עקב כך ששטח התוספת קטן שווה 80 מ"ר. חו"ד מחלקת שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י ב- 52020/10/23, ע"י כהנה ענבל סבי. חו"ד יחידת שימור- הבקשה אושרה ע"י ב-14/01/20026 ע"י הלוי קארין. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 00.5889/5202 שהוגש מיום: 5202/60/03 ע"י המח' למידע תכנוני. קווי הבניין סומנו באדום בהתאם לתכנית המתאר 62 לאזור מגורים 2 נוסף על כך הבניין הקיים בחלקה הינו בחריגה מקווי הבניין המאושרים. היות וקיימת סטייה מקו הבניין יש לפרסם הקלה מתאימה. שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית המתאר באזור מגורים 2 29% בכל קומה ו 87% ב-3 קומות. פרוט תוספת הבניה המבוקשת : תוכנית קומה ב' מפלס +8.08 מבוקשת תוספת חדר מחוזק בחזית הצפונית בשטח של 14.89 מ"ר. ע"פ המדיניות ניתן לחשב את החדר המחוזק כשטח שירות. סה"כ שטח שירות : קיים : 7.31 מ"ר מוצע : 13.23 מ"ר

לא צוין האם קיימים ממדים או חדרים מחוזקים בדירות הקיימות . בשיחה מול עורך הבקשה הובהר כי לא מוצע ממ"ד מאחר והשכנים בקומה מתחת מתנגדים לכך, לכן מוצע חזר מחוזק. יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a. תקופה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/ השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש/ לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים תוך תקופת זמן זה, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק מחדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 30023ג תחילת תוקף : 16/07/1959 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 2 התוכניות החלות : תוכנית המתאר 62 של ירושלים. סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה תוכנית המתאר אינה כוללת הוראות לעניין סטייה ניכרת. נספח בינוי	10/05/2026	חוות דעת תכנונית

התוכנית אינה כוללת נספח בינוי. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 00.5889/5202 שהוגש מיום: 5202/60/03 ע"י המח' למידע תכנוני. קווי הבניין סומנו באדום בהתאם לתכנית המתאר 62 לאזור מגורים 2 נוסף על כך הבניין הקיים בחלקה הינו בחריגה מקווי הבניין המאושרים. היות וקיימת סטייה מקו הבניין יש לפרסם הקלה מתאימה. היתרים קודמים: לא אותרו מסמכים הקשורים למספר ההיתר הצוין בהרמוניקה יש להוכיח היתר רלוונטי לבינוי הקיים או לחלופין תצ"א מלפני שנת 1976 המתאימה לקיים הכולל תאריך וחתימה, אך ישנם היתרים קיימים המתייחסים לתוספות בנייה בחלקה זו. להלן היתר רלוונטי לבקשה המוצעת. תיק מס' 1981/0.600 בו מוצע תוספת בניה לבניין קיים, סגירת מרפסת לצורך חדר. הבקשה המוצעת עבור החדר המחוזק, ממוקם מעל הבינוי הקיים כמפורט בתיק הנ"ל. מספר קומות מס' הקומות המירבי 3 קומות - ל"ר לבקשה זו, כיוון שלא מבוקשת בניה מעבר. גבהים גובה מירבי לא יעלה על 16 מ' - ל"ר, כיוון שלא מבוקש שינוי בגובה. שלביות ביצוע התוכנית החלה אינה כוללת סעיף הקובע לעניין שלביות הביצוע.		
---	--	--

שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית המתאר באזור מגורים 2 29% בכל קומה ו 87% ב-3 קומות. פרוט תוספת הבניה המבוקשת: תוכנית קומה ב' מפלס +8.08 מבוקשת תוספת חדר מחוץ בחזית הצפונית בשטח של 14.89 מ"ר. ע"פ המדיניות ניתן לחשב את החדר המחוץ כשטח שירות. סה"כ שטח שירות: קיים: 7.31 מ"ר מוצע: 13.23 מ"ר לא צוין האם קיימים ממדים או חדרים מחוזקים בדירות הקיימות. בשיחה מול עורך הבקשה הובהר כי לא מוצע ממ"ד מאחר והשכנים בקומה מתחת מתנגדים לכך, לכן מוצע חזר מחוץ. תנאים שהוגשו טרם דיון: חוו"ד איכות הסביבה- בוטל ע"י המערכת עקב כך ששטח התוספת קטן שווה 80 מ"ר. חוו"ד מחלקת שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י ב- 52020/10/23, ע"י כהנה ענבל סבי. חוו"ד יחידת שימור- הבקשה אושרה ע"י ב- 14/01/20026 ע"י הלוי קארין. התנגדויות התנגדות של סימה שמחה זרזר, מתגוררת בדירה מס' 1. טענתה: " מבקשי בקשה זו בנו לפני מספר שנים בבניין זה.. אחת ממטרות הבניה הייתה לעלות את תחושת הביטחון, לכן ביקשו לבנות ממ"ד. במסגרת הבניה הם אכן הוסיפו ממ"ד.		
--	--	--

הזוג בנה גם מעלית שתאפשר להם, בין היתר להגיע בזמן למרחב המוגן. בנוסף, חפרו מתחת לממ"ד זה ולדירה) זה כשלעצמו עירער את יסודות הבניין), ויצרו קומה נוספת שמהווה מרחב מוגן ראוי. בבנייה זו ואחרות, ניצלו הזוג את כל זכויות הבניה עד תום, ולרשותם יש ממ"ד. (הממ"ד המאושר בתיק 2012/573 הינו לדירה מספר 1 בקומת הקרקע, בהרמוניקה המאושרת לא הוצגה תכנית צל לשאר הדיירים) התנגדות של דבורה ומשה יגר מתגוררים מתחת לדירה שחלה הבקשה. להלן מספר נקודות עיקריות מתוך מכתב ההתנגדות שהוגש ע"י עו"ד יעל אזולאי מטעם השכנים הנ"ל: - צורך התחשבות מיוחדת בשל מצבם האישי, הבנייה המבוקשת מתוכננת מעל חדר השינה בדירתם. - אי תיאום על כלל השכנים והיעדר חתימות כנדרש. -תוספת בניה נוספת מעבר לקומות שכבר אושרו בעבר לכן אין הצדקה להרחבה נוספת. -ניצול לא תקין של הממ"ד הקיים בקומת הקרקע.		
--	--	--

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
------	------------------	--

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

המלצת האגף לפרסם לפי סעיף 149

היות וקיימת חריגה מקו הבניין יש לפרסם הקלה מתאימה.

תנאים שהוגשו טרם דיון :

חוו"ד איכות הסביבה- בוטל ע"י המערכת עקב כך ששטח התוספת קטן שווה 80 מ"ר.

חוו"ד מחלקת שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י ב- 52020/10/23, ע"י כהנה ענבל סבי.

חוו"ד יחידת שימור- הבקשה אושרה ע"י ב- 14/01/20026 ע"י הלוי קארין.

קווי בניין

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 00.5889/5202 שהוגש מיום: 5202/60/03 ע"י המח' למידע תכנוני. קווי הבניין סומנו באדום בהתאם לתכנית המתאר 62 לאזור מגורים 2 נוסף על כך הבניין הקיים בחלקה הינו בחריגה מקווי הבניין המאושרים. היות וקיימת סטייה מקו הבניין יש לפרסם הקלה מתאימה.

שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית המתאר באזור מגורים 2

29% בכל קומה ו 87% ב-3 קומות.

פרוט תוספת הבניה המבוקשת :

תוכנית קומה ב' מפלס +8.08

מבוקשת תוספת חדר מחוזק בחזית הצפונית בשטח של 14.89 מ"ר.

ע"פ המדיניות ניתן לחשב את החדר המחוזק כשטח שירות.

סה"כ שטח שירות:

קיים: 7.31 מ"ר

מוצע: 13.23 מ"ר

לא צוין האם קיימים ממדים או חדרים מחוזקים בדירות הקיימות.

בשיחה מול עורך הבקשה הובהר כי לא מוצע ממ"ד מאחר והשכנים בקומה מתחת מתנגדים לכך, לכן מוצע חזר מחוזק.

יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה.

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 - 18/05/2026 - ב סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/69
מספר בקשה	<u>2025/0491.00</u>
מספר סידורי	<u>30</u>

נתונים כלליים

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

כתובת האתר

ד'את אל נטאקין 22, צור באהר

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

תאור הבקשה

מדובר בבקשה בשכונת צור באהר, ד'את אל נטאקין 22.

מהות הבקשה:

הריסת מבנה קיים והקמת בניין חדש בן 3 קומות סה"כ 3 יח"ד, כגישה לקומות מעל הקרקע מוצעות מדרגות לא מקורות בחריגה מקו בניין.

חלקת ארעית בתצ"ר 2004/1420..

פרסום:

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו ההקלות.

תום מועד התנגדויות בתאריך 06/02/2026, לפי נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

בוצע בדיקת בעלויות עפ"י נוהל מוכתר במעמד ובאחריות הדסק.

תנאים שהוגשו טרם דיון :

-חוו"ד איכות הסביבה- הבקשה אושרה בתאריך 15/02/2026 ע"י אורטל בצלאל.

-חוו"ד מחלקת שפ"ע- הבקשה אושרה בתאריך 12/01/2026 ע"י כהנה ענבל סבי.

-חוו"ד אגף תברואה- הבקשה אושרה בתאריך 13/01/2026 ע"י מזרחי שני.

-חוו"ד מחלקת דרכים- הבקשה אושרה בתאריך 28/01/2026 ע"י זבריקו ב.

-חוו"ד הסדרי תנועה- הבקשה אושרה בתאריך 27/01/2026 ע"י זבריקו בת אל.

-חוו"ד מלקחת מאור- הבקשה אושרה בתאריך 24/02/2026 ע"י יחזקאל לוי.

מידע קודם

מתאריך	
10/05/2026	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת רשות הרישוי היות ואין גישה מוטורית וסטטוטורית לחלקה, כאשר בנוסף יש להשלים את התיקונים הנדרשים ע"פ המפורט בהמלצה. להלן תיקונים נדרשים בהתאם לסעיפים : קווי בניין הבחינה נערכה לפי תיק מידע מס' 2025/6143 בתאריך 14/07/2025 ע"י המחלקה למידע תכנוני. ע"פ מחלקת מידע תכנוני : " למגרש אין גישה מוטורית וסטטוטורית, הגישה הקיימת כיום הינה דרך שטח המיועד למבנה ציבורי. לכן, לא סומנו קווי בניין". קווי הבניין הם : קדמי- 6 מטר, צידי- 4 מטר, אחורי- 5 מטר. "קווי הבניין יקבעו בתהליך מתן היתר הבניה". יש לקבל תיק מידע הכולל סימון קווי בניין רלוונטיים. באחריות עורך הבקשה לפנות למחלקת מידע תכנוני ולהגיש מפת מדידה

מעודכנת הקובעת את המרווחים המדויקים. חניה- עפ"י סעיף 10א'3 : "חניה תת קרקעית/ מקורה בהתאם לתקן"- ע"פ מחלקת הסדרי תנועה : " אין התנגדות לתכנית עבור 3 יח"ד דרוש 3 מ"ח - אין פתרון חניה אין גישה מוטורית וסטטוטורית למגרש". עפ"י סעיף 23 : " למגרשים שאין אליהם גישה מוטורית תהיה החניה הנדרשת בתחום הכבישים הציבוריים" היות ובנוסף לכך שאין גישה סטטוטורית למגרש, אזי להכרעת הוועדה באם להמליץ למחוזית לפטור מחניה . מרפסות עפ"י סעיף 12 13 : "תותר בניית מרפסות זיז בעומק מירבי של 1.2 מ'. אורך המרפסות לא יעלה על 50% מאורך החזית. מעקה המרפסת יהיה מעקה סורג". מפלס +23.3, קומה א' מוצעת המרפסת כדלקמן : חזית מזרחית- מרפסת זיז לדירה מספר 2, בשטחים של כ- 5.22 מ"ר. עומק המרפסות- 1.20 מ'. עומד במותר. אורך כל מרפסת- 60.3 מ'. אורך החזית- 8.15 מ'. ע"פ הוראות התכנית, אורך מרפסות מאושר לכל חזית : 8.15/2 = 075.4 מ' בלבד למרפסת. עומד במותר. מפלס +6.46, קומה ב' מוצעות המרפסות כדלקמן : חזית מזרחית- 2 מרפסות זיז לדירה מספר 3, בשטחים של כ- 11.88 מ"ר ו- 8.74 מ"ר. עומק המרפסות- 1.85 מ' , 3.25 מ' . חורג מהמותר. אורך כל מרפסת- 4.60 מ' , 3.55 מ' (ביחד 8.15 מ'). חורג מהמותר. אורך החזית- 8.15 מ'.		
---	--	--

ע"פ הוראות התכנית, אורך מרפסות מאושר לכל חזית : 8.15/2 = 075.4 מ' בלבד למרפסת. - אינו עומד במותר, יש לתכנן בהתאם ולהקטין את אורך המרפסות למותר ובנוסף יש לצמצם את עומק המרפסות למותר : 1.20 מ' . על עורך הבקשה להציג ע"ג החזיתות והחתכים סוג וגובה מעקה, כמו כן יש לפרט מידות מרפסות מפורטות בכל התכניות הכולל גם ניקוזים. יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a. תקופה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/ השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש/ לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים תוך תקופת זמן זה, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק מחדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2302 א תחילת תוקף : 08/10/1999 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 5 מיוחד. סעיף הקלות / סטייה ניכרת תוכנית זו אינה כוללת הוראות לגבי סעיף סטייה ניכרת.	10/05/2026	חוות דעת תכנונית

נספח בינוי לא קיים נספח בינוי מפורט בתוכנית זו, אלא רק נספחים כלליים 1:1250 לגבי אזורי עתיקות, דרכים, שטחים ציבוריים ומוסדות וכו'. קווי בניין הבחינה נערכה לפי תיק מידע מס' 2025/6143.00 בתאריך 14/07/2025 ע"י המחלקה למידע תכנוני. ע"פ מחלקת מידע תכנוני : " למגרש אין גישה מוטורית וסטטוטורית, הגישה הקיימת כיום הינה דרך שטח המיועד למבנה ציבורי. לכן, לא סומנו קווי בניין". קווי הבניין הם : קדמי- 6 מטר, צידי- 4 מטר, אחורי- 5 מטר. "קווי הבניין יקבעו בתהליך מתן היתר הבניה". יש לקבל תיק מידע הכולל סימון קווי בניין רלוונטיים. באחריות עורך הבקשה לפנות למחלקת מידע תכנוני ולהגיש מפת מדידה מעודכנת הקובעת את המרווחים המדויקים. מספר קומות מותר לפי תב"ע : 3 קומות מעל קומת מרתף לשימוש עבור שטחי שירות. מוצע בבקשה : 3 קומות מעל לכניסה הקובעת. גובה לא קיימות הוראות בתכנית 2302א' בעניין גבהים. מאחר והתכנית כפופה לתכנית מתאר 62, יהא גובה מירבי מותר- 12.5 מ'. עפ"י הבקשה המוצעת גובה רצפה עליונה בגג המבנה : 9.69 מ' – עומד במותר. מס' יח"ד מותר עפ"י תב"ע : לא מצוין.		
--	--	--

מוצע בבקשה : 3 יח"ד חדשות. שטחי בניה : שטח עיקרי : לפי סעיף 10(א) "אחוזי הבניה יהיו 50% משטח המגרש נטו..לרבות שטח מרפסות מקורות ולמעט שטחי השירות המפורטים..." שטח החלקה הינו : 635 מ"ר. חישוב : $50\% \times 635 = 317.5$ מ"ר, מותר לבניה בשטח המגרש, לרבות מרפסות מקורות. ע"פ טבלת חישובי שטחים, מוצע : 311.07 מ"ר. * אין לקזז שטחים ביציאה למרפסת ובממ"ד. שטח שירות : עפ"י טבלת חישובי שטחים, סה"כ שטח שירות מוצע : 38.28 מ"ר. (פירוט שטחי שירות מפורטים מטה בסעיפים : מחסנים וממ"ד לפי הסדר המופיע בהוראות התכנית). חניה- עפ"י סעיף 10א'3 : "חניה תת קרקעית/ מקורה בהתאם לתק"י- ע"פ מחלקת הסדרי תנועה : " אין התנגדות לתכנית עבור 3 יח"ד דרוש 3 מ"ח - אין פתרון חניה אין גישה מוטורית וסטטורית למגרש". עפ"י סעיף 23 : " למגרשים שאין אליהם גישה מוטורית תהיה החניה הנדרשת בתחום הכבישים הציבוריים" היות ובנוסף לכך שאין גישה סטטורית למגרש, אזי להכרעת הוועדה באם להמליץ למחוזית לפטור מחניה . ממ"ד עפ"י סעיף 10א'4 : "מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקנות הג"א"- מוצעת הקמת עמודת ממ"דים בחזית המערבית עבור 3 יח"ד, 1 בכל קומה, כאשר שטחו של כל ממ"ד הינו 15.84 מ"ר.		
---	--	--

השטח החורג מהמותר לפי התקנות מחושב במסגרת השטחים העיקריים, בהתאם לדרישות. קיר תמך עפ"י הוראות התכנית, סעיף 10 (ט'). -"גובה מירבי של קיר תומך יהיה 1.60 מ' מפני הקרקע הסופיים. במגרשים בשיפוע מעל 15% יותר קיר תומך בגובה מירבי של 2.20 מ' מעל פני הקרקע".. יש להציג חישוב שיפוע מגרש לבחינה סופית. מרפסות עפ"י סעיף 12 13 : "תותר בניית מרפסות זיז בעומק מירבי של 1.2 מ'. אורך המרפסות לא יעלה על 50% מאורך החזית. מעקה המרפסת יהיה מעקה סורג". מפלס +23.3, קומה א' מוצעת המרפסת כדלקמן : חזית מזרחית- מרפסת זיז לדירה מספר 2, בשטחים של כ- 5.22 מ"ר. עומק המרפסות- 1.20 מ'. עומד במותר. אורך כל מרפסת- 60.3 מ'. אורך החזית- 8.15 מ'. ע"פ הוראות התכנית, אורך מרפסות מאושר לכל חזית : 8.15/2 = 075.4 מ' בלבד למרפסת. עומד במותר. מפלס +6.46, קומה ב' מוצעות המרפסות כדלקמן : חזית מזרחית- 2 מרפסות זיז לדירה מספר 3, בשטחים של כ- 11.88 מ"ר ו- 8.74 מ"ר. עומק המרפסות- 1.85 מ' , 3.25 מ' . חורג מהמותר. אורך כל מרפסת- 4.60 מ' , 3.55 מ' (ביחד 8.15 מ'). חורג מהמותר. אורך החזית- 8.15 מ'. ע"פ הוראות התכנית, אורך מרפסות מאושר לכל חזית : 8.15/2 = 075.4 מ' בלבד למרפסת. אינו עומד במותר, יש לתכנן בהתאם ולהקטין את אורך המרפסות למותר ובנוסף יש לצמצם את עומק המרפסות למותר : 1.20 מ' . על עורך הבקשה להציג ע"ג החזיתות והחתכים סוג וגובה מעקה, כמו כן יש לפרט מידות מרפסות מפורטות בכל התכניות		
--	--	--

הכולל גם ניקוזים. הוראות בניה ע"פ הוראות התכנית, סעיף 13 8-"גדרות וקירות תומכים יבנו מאבני לקט כדוגמת הגדרות הקיימות בכפר או מאבן טבעית מרובעת.. יש לתכנן בהתאם להוראות התכנית. מדרגות ע"פ הוראות התכנית, סעיף 13,13- " תותר בנית מדרגות חיצוניות פתוחות ולא מקורות . שטח המדרגות החיצוניות לא יכלל במנין אחוזי הבניה. תותר בנייתם בחריגה מקו הבניין עד קו אפס".- מוצע מדרגות חוץ שאינן מקורות בחריגה מקו הבניין , עומד בסעיף. שלביות ביצוע ע"פ הוראות התכנית, סעיף 14ג'2- "לכל בניין שיבנה בשלבים עד מלוא ההיקף המורשה בהיתר הבניה, יש להשוות מראה מושלם וגמור, בכל שלב, כולל פיתוח השטח".." אין בנייה בשלבים. תכנית בינוי ופיתוח ע"פ סעיף 10ז': "תנאי למתן היתר בניה במגרש ששטחו גדול מ1200 מ"ר יהיה אישור תכנית בינוי ופיתוח".לפיכך, תנאי לקבלת היתר בניה, יהא אישור תכנית בינוי ופיתוח. יש להציג שיפועים וניקוזים של הפיתוח. צובר גז : לא הוצג מיקום בלוני גז\צובר גז - יש להציג פתרון גז ע"ג ההרמוניקה. תנאים טרם דיון איכות הסביבה - התקבל אישור בתאריך 15/02/2026 ע"י אורטל בצלאל-"ההרמוניקה שנבדקה היא ההרמוניקה שהוגשה ברישוי בתאריך 16/11/2025 . " אגף שפ"ע - התקבל אישור בתאריך 12/01/2026 ע"י ענבל כהנה.		
--	--	--

אגף תברואה - התקבל אישור בתאריך 13/01/2026 ע"י שני מזרחי . הסדרי תנועה - התקבל אישור בתאריך 28/01/2026 ע"י בתאל זבריקו- " אין התנגדות לתכנית עבור 3 יח"ד דרוש 3 מ"ח - אין פתרון חניה אין גישה מוטורית וסטטוטורית למגרש" מחלקת הדרכים- התקבל אישור בתאריך 03/02/2026 ע"י חמארשה דאנא- " אין גישה סטטוטורית ומטורית למגרש". מחלקת המאור באגף שפ"ע - התקבל אישור בתאריך 10/02/2026 ע"י יחזקאל לוי.		
---	--	--

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

מובא להכרעת רשות הרישוי

היות ואין גישה מוטורית וסטטוטורית לחלקה, כאשר בנוסף יש להשלים את התיקונים הנדרשים ע"פ המפורט בהמלצה.

להלן תיקונים נדרשים בהתאם לסעיפים:

קווי בניין

הבחינה נערכה לפי תיק מידע מס' 2025/6143.00 בתאריך 14/07/2025 ע"י המחלקה למידע תכנוני.

ע"פ מחלקת מידע תכנוני: " למגרש אין גישה מוטורית וסטטוטורית, הגישה הקיימת כיום הינה דרך שטח המיועד למבנה ציבורי. לכן, לא סומנו קווי בניין".

קווי הבניין הם: קדמי- 6 מטר, צידי- 4 מטר, אחורי- 5 מטר. "קווי הבניין יקבעו בתהליך מתן היתר הבניה".

יש לקבל תיק מידע הכולל סימון קווי בניין רלוונטיים. באחריות עורך הבקשה לפנות למחלקת מידע תכנוני ולהגיש מפת מדידה מעודכנת הקובעת את המרווחים המדויקים.

חניה-

עפ"י סעיף 10א'3: "חניה תת קרקעית/ מקורה בהתאם לתקן"-

ע"פ מחלקת הסדרי תנועה: " אין התנגדות לתכנית עבור 3 יח"ד דרוש 3 מ"ח - אין פתרון חניה אין גישה מוטורית וסטטוטורית למגרש".

עפ"י סעיף 23: " למגרשים שאין אליהם גישה מוטורית תהיה החניה הנדרשת בתחום הכבישים הציבוריים"

היות ובנוסף לכך שאין גישה סטטוטורית למגרש, אזי להכרעת הוועדה באם להמליץ למחוזית לפטור מחניה .

מרפסות

עפ"י סעיף 13 12: "תותר בנית מרפסות זיו בעומק מירבי של 1.2 מ'. אורך המרפסות לא יעלה על 50% מאורך החזית. מעקה המרפסת יהיה מעקה סורג".

מפלס +23.3, קומה א' מוצעת המרפסת כדלקמן:

חזית מזרחית- מרפסת זיו לדירה מספר 2, בשטחים של כ- 5.22 מ"ר.

עומק המרפסות- 1.20 מ'. עומד במותר.

אורך כל מרפסת- 60.3 מ'.

אורך החזית- 8.15 מ'.

ע"פ הוראות התכנית, אורך מרפסות מאושר לכל חזית : $8.15/2 = 075.4$ מ' בלבד למרפסת. - עומד במותר.

מפלס +6.46, קומה ב' מוצעות המרפסות כדלקמן :

חזית מזרחית- 2 מרפסות זיו לדירה מספר 3, בשטחים של כ- 11.88 מ"ר ו- 8.74 מ"ר.

עומק המרפסות- 1.85 מ', 3.25 מ' . חורג מהמותר.

אורך כל מרפסת- 4.60 מ', 3.55 מ' (ביחד 8.15 מ'). חורג מהמותר.

אורך החזית- 8.15 מ'.

ע"פ הוראות התכנית, אורך מרפסות מאושר לכל חזית : $8.15/2 = 075.4$ מ' בלבד למרפסת. - אינו עומד במותר, יש לתכנן בהתאם ולהקטין את אורך המרפסות למותר ובנוסף יש לצמצם את עומק המרפסות למותר : 1.20 מ' .

על עורך הבקשה להציג ע"ג החזיתות והחתכים סוג וגובה מעקה, כמו כן יש לפרט מידות מרפסות מפורטות בכל התכניות הכולל גם ניקוזים.

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 לועדה מתאריך - 18/05/2026 - ב סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/69
מספר בקשה	<u>1990/1147.13</u>
מספר סידורי	<u>31</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, 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	אוחנה מרים
עורך הבקשה	מר נטף יואן
מתכנן השלד	ביאזי יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	21

כתובת האתר

הסיפן 4, עיר גנים

גוש	חלקה	בשלמות
30438	74	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1035	תחילת תוקף	20/08/1964			
2561	תחילת תוקף	14/01/1982			
4353	תחילת תוקף	30/06/1994			
5/09/02	תחילת תוקף	10/08/1973			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה:

- בתאריך 20/07/2016 בת.ב. 16/843.00 עבור "תוספת בניה וממ"ד", בהיתר זה אושר תוספות בניה לדירה מס' 15 הכוללת ממ"ד ומרפסת גג.

- בתאריך 08/03/2007 בת.ב. 05/234.02 עבור "תוספת בניה לדירות" בהתיר זה אושר תוספת יח"ד.

- בתאריך 31/03/2005 בת.ב. 05/234 עבור "תוספת בניה" בהתיר זה אושר תוספת לדירה בחזית צפ' מע'.

מהות הבקשה המוצעת :

מצב קיים: בניין בן 3 קומות , מעל קומת מרתף הכוללת מקלט ומחסן, ברח' הסיפן 4 עיר גנים, גוש : 30438, חלקה : 74.

מצב מוצע :

מוצע תוספת ממ"ד + מבואה לדירה 1 בקומת קרקע מפלס- +0.00 בחזית דרומית,

לתב"ע זו אין נספח בינוי ואין התייחסות לעניין מיקום ממ"ד לדירות בבניין, ולכן עפ"י מדניות מהנדס העיר ניתן לאשר חריגה מקו בנין צידי שלא תעלה על שני שליש מהמרווח- המוצע בבקשה עומד במותר.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות.

יש לפרסם הקלה בגין בנית ממ"ד בחריגה מקו בנין צידי.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס 74.

בוצע משלוח הודעות ע"פ סעיף 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

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

מידע קודם

מתאריך	
20/04/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149
	מוצע תוספת ממ"ד בקומת קרקע מפלס- +0.00 בחזית דרומית, מחוץ לקווי בניין. לא פורסמה הקלה. מדובר במבנה טורי תכנון הממ"ד מהווה שינוי חזותי ופגיעה חזותית בממ"דים העתידיים במבנים טוריים יש לתכנן את הממ"ד בחזית הארוכה זאת כדי להצמיח עמודות ממ"דים זהות. לכך יש להגיש תכנית צל לכולם.

במידה וכל הדיירים קבלו חדרים מחוזקים בתוך התוספת הרי שגם המבקש יידרש להתאים את עצמו ליתר הדיירים. ככל ובדירה מעל דירת המבקש אושר חדר מחוזק, יש לתכנן את הממ"ד מתחת לדירת המבקש כפי שאושר בהיתר בתיקים מקבילים. -יש לפרסם את התכנית המתוקנת ולהגיש תכנית צל לכל בעלי הזכויות. . חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/09/02 תחילת תוקף : 10/08/1973 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : *1035 תחילת תוקף 20.08.1964, מגורים 5. *תוכנית 4353. *תוכנית מתאר 62. *תקנון התכנון והבנייה	19/04/2026	חוות דעת תכנונית

סטייה ניכרת : ע"פ תכנית 2561 : קווי בניין קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 25.10.2023 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבנין סומנו עפ"י תוכנית 1035 ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. חזית דרומית- מוצע ממ"ד לקומת קרקע בחריגה מקו בנין זאת ללא פרסום הקלה. בנוסף הממ"ד מהווה פגיעה בתכנון הממ"דים העתידיים לכלל בעלי הזכויות כאשר מדובר במבנה טורי יש לתכנן את הממ"ד בחזית הארוכה זאת כדי להצמיח עמודות ממ"דים זהות. לכך יש להגיש תכנית צל לכולם. במידה וכל הדיירים קבלו חדרים מחוזקים בתוך התוספת הרי שגם המבקש יידרש להתאים את עצמו ליתר הדיירים. ככל ובדירה מעל אושר חדר מחוזק יש לתכנן את הממ"ד מתחת לדירת המבקש כפי שאושר בהיתר בתיקים מקבילים. יש לפרסם את התכנית המתוקנת ולהגיש תכנית צל לכל בעלי הזכויות. תימוכין קניינים : לתכנית המתוקנת יש לקבל הסכמות עבור בינוי בשטח משותף (ככל שאין הצמדה) כנדרש במסמך רוב קניני. תנאים טרם דיון : איכות סביבה – אושר בתנאים, שפ"ע – אושר.		
---	--	--

חוות דעת תכנונית : מוצע ממ"ד בקומת קרקע, בחזית דרומית בחריגה מקו בניין צידי. - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
--	--	--

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

**המלצת האגף
לפרסם לפי סעיף 149**

מוצע תוספת ממ"ד בקומת קרקע מפלס- +0.00 בחזית דרומית, מחוץ לקווי בניין.

לא פורסמה הקלה.

מדובר במבנה טורי תכנון הממ"ד מהווה שינוי חזותי ופגיעה חזותית בממ"דים העתידיים

במבנים טוריים יש לתכנן את הממ"ד בחזית הארוכה זאת כדי להצמיח עמודות ממ"דים זהות.

לכך יש להגיש תכנית צל לכולם.

במידה וכל הדיירים קבלו חדרים מחוזקים בתוך התוספת הרי שגם המבקש יידרש להתאים את עצמו ליתר הדיירים.

ככל ובדירה מעל דירת המבקש אושר חדר מחוזק, יש לתכנן את הממ"ד מתחת לדירת המבקש כפי שאושר בהיתר בתיקים מקבילים.

-יש לפרסם את התכנית המתוקנת ולהגיש תכנית צל לכל בעלי הזכויות.

.

חוות דעת תכנונית :

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/05/2026 - ב סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/69
מספר בקשה	<u>2025/0270.00</u>
מספר סידורי	<u>32</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	שינויים ללא תוספת שטחים
שימוש עיקרי	מסחר, מסחר
מהות בקשה	ביטול מכלי דלק ישנים והטמנת מיכלים חדשים, שדרוג מערכות דלק תת-קרקעיות ומשטחי בטון.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	דלק חברת הדלק הישראלית בע"מ
עורך הבקשה	מהנדס וינד דניאל
מתכנן השלד	וינד דניאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

לוחמי הגטאות 1 , הגבעה הצרפתית-גבעת
שפירא

גוש	חלקה	בשלמות
30655	60	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
4902	תחילת תוקף	01/07/1996			

תאור הבקשה

מהות הבקשה :

בשכונת הגבעה הצרפתית קיימת תחנת תדלוק לה מבקשים לשנות את מיקום צוברי הדלק .

פרסום הקלות :במסגרת הבקשה לא פרסמו הקלות ולא הוגשו התנגדויות .

בעלי העניין בנכס :

התוכנית כוללת חתימת הבעלים ע"ג ההגשה .

תנאים טרם דיון :

הסדרי תנועה :לא התקבל אישור

איכות סביבה : לא התקבל אישור

אישור שפ"ע : לא התקבל אישור

אישור מחלקת תברואה : לא התקבל אישור

מידע קודם

מתאריך	
10/05/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת הבקשה מובאת לדחיה מהסיבות הבאות : לא הגישו אישורים מקדימים טרם דיון כגון איכות סביבה , הסדרי תנועה , שפ"ע ותברואה תנאים אלו הם מקדימים לדיון קיימת חריגה מגבול חלקה – לא ניתן לחרוג מגבול חלקה ! נדרשים להציג את כל האלמנטים הקיימים בחלקה כולל האלמנטים הנדרשים להכשרה ולהריסה כולל ציון יעודים וזאת בהתאם לתשריט והוראות התב"ע . 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.
06/05/2026	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 4902 תחילת תוקף : 01/07/1996 ייעוד הקרקע : התוכנית נבחנה לפי תב"ע 4902 הקובעת שטח לתחנת דלק

תחילת תוקף 1.7.1996 בכפיפות לתמא 18 . סטיה ניכרת : אין סעיף סטיה ניכרת קוי בנין : החלקה כוללת סימון קוי בנין אך הנושא לא נבחן באופן מלא וזאת כי נדרשו להציג את כל המידע על החלקה ולהציג כחלק מהבקשה ואז ניתן לתת התייחסות בינוי רקע לבקשה מדובר בחלקה הכוללת תחנת דלק בבקשה זו מבקשים לשנות את מיקום צוברי הדלק לחזית הצפונית מהחזית הדרומית באופן שהמיקום החדש חורג מגבול חלקה ! הצובר שקוע בקרקע וצרפו פרט הכולל שיפוע לחפירה . לא ניתן כלל לחרוג מגבולות החלקה ולכן יש לתת מידע מפורט . וכן להציג את כל הקיים בחלקה על מנת לבחון את הבקשה באופן כללי ולתת התייחסות לקיים והמוצע . ניתן לראות כי יש תמא 18 המתייחסת לצוברי גז ויש לפעול לפי תב"ע זו עוד ניתן לראות כי דרגת תחנת הדלק מוגדרת דרגה ב' – טיפוס 2 ויש הנחיות מאוד ברורות בנושא חייב להתקין תא שירותים לעובדים , גנרטור וכן יש פרוט למספר מקומות החניה והמתנה ולכן הסדרי תנועה מהווה תנאי מקדים לדיון . וכן אם תחנת הדלת כוללת עוד יעודים יש להציג יעודים אלו לראות אם עומדים הוראות תב"ע וכן לתת מענה למקומות חניה . שטחי בניה הבקשה לא כוללת תוספת שטחי הבניה אך בחלקה קיים מבנה וקירוי לתחנת התדלוק יש להציג התייחסות עבור כל האלמנטים - באם קיים היתר בניה יש להציגו באם לא להכשיר בבקשה זו . ניתן לראות כי לפי תב"ע שטחי הבניה המרבים הם 569 מ"ר שטח זה מיועד לשטח קיים ושטח מוצע תיקון תוכניות : יש להגיש תוכנית מתוקנת הכוללת את ההערות המוצגות על גבי תוכנית a כולל הצגת האלמנטים המיועדים להריסה בכפוף לתב"ע וכולל כל האלמנטים הקיימים בחלקה כולל סימון השטח המיועד לחניה פרטית .		
---	--	--

וכן יש להעביר 2 חתכים בכל אלמנט מבוקש כולל הצגת חזיתות וחתכים באופן ברור . הבקשה לא כוללת תוספת שטחי הבניה אך בחלקה קיים מבנה ויש להציג התיחסות עבורו באם אם היתר בניה יש להכשירו . תכנון תחנת הדלת תוצג בהתאם להוראות תב"ע 4902 ותמא 18 . התנגדויות : לא הוגש		
--	--	--

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

הבקשה מובאת לדחיה מהסיבות הבאות :

לא הגישו אישורים מקדימים טרם דיון כגון איכות סביבה , הסדרי תנועה , שפ"ע ותברואה

תנאים אלו הם מקדימים לדיון

קיימת חריגה מגבול חלקה – לא ניתן לחרוג מגבול חלקה ! נדרשים להציג את כל האלמנטים הקיימים בחלקה כולל האלמנטים הנדרשים להכשרה ולהריסה כולל ציון יעודים וזאת בהתאם לתשריט והוראות התב"ע .

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 - 18/05/2026 - ב סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/69
מספר בקשה	<u>1977/0701.11</u>
מספר סידורי	<u>33</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, סגירת מרפסת, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הגדלת מרפסת קיימת וסגירה באלומיניום וזכוכית
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	טייב משה
עורך הבקשה	אדריכל בר לב דן
מתכנן השלד	אדריכל בר לב דן
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	14

כתובת האתר

אופירה 1, סנהדריה

גוש	חלקה	בשלמות
30099	112	לא
30244	75	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1420	תחילת תוקף	13/06/1976			
1442א	תחילת תוקף	06/07/1971			
1442א	תחילת תוקף	06/07/1971			
1866	תחילת תוקף	08/08/1974			

תאור הבקשה

תאור הבקשה הקיימת והמוצעת

בשכונת סנהדריה מבקשים תוספת שטח עיקרי והגדלת מרפסת זיז למשפחת טייב

לדירה זו ניתן היתר אחרון בת.ב. 1977.701.9.

לא פרסמו הקלות אלא ביצעו משלוח הודעות ולא הוגשו מתנגדים
נדרשים לבצע פרסום חוזר .

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 : לא נדרש .

אישור שפ"ע : אושר מיום 3.9.2025

מידע קודם

מתאריך	
10/05/2026	חוות דעת תכנונית
	חוות דעת תכנונית
	מס' תכנית שחלה בחלקה :
	1866
	תחילת תוקף :
	08/08/1974
	ייעוד הקרקע :
	להלן התייחסות להתאמת הבניה להוראות תב"ע 1420 הקובעת אזור מגורים 2 תחילת תוקף 13.6.1976 בכפיפות למתאר 62
	סעיף הקלות / סטייה ניכרת : התבע לא כוללת סעיף סטייה ניכרת
	נספח בינוי : התבע לא כוללת נספח בינוי
	קווי בניין :
	הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע כאשר המרפסת המבוקשת בתחום קוי הבנין וכן הפיכת שטח המרפסת הסגורה לשטח עיקרי

השטח העיקרי המוצע חורג מקו בנין בכ-50 ס"ר העולה על 10% לקיר עם פתחים ע"כ לא ניתן לאשר את החריגה המהווה סטייה נכרת. בינוי קומה א' עבור דירה מספר טייב מבקשים תוספת שטח עיקרי בחזית הצפונית ע"י הפיכת שטח מרפסת מקורה לעיקרי ניתן לראות מבקשות קודמות שהוגשו בחלקה כי נותר מכוח הקלה כמותית לכל דירה שטח של כ-3.5 מ"ר מוצע שטח עיקרי של 8.81 מ"ר העולה על השטח המותר מכוח הקלה כמותית (לא פורסמה הקלה). לא ניתן לאשר את המוצע : מכוח הקלה כמותי נותר שטח של 3.5 מ"ר השטח המוצע עולה על האמור. לא פורסמה הקלה כמותית 6% יש להוכיח כי לא ויתרו לשכן מעל שטח זה בת.ב. 2019.241.3 . מרפסת זיז : להלן התייחסות לעמידה במדיניות המחלקה לנושא מרפסות פרסום הקלה – המרפסת המבוקשת בחזית מזרחית צפונית לא חורגת מקו בנין ואין צורך בהקלה אך המרפסת המבוקשת לסגירה בחזית צפונית חורגת מקו בנין בשיעור של 10% ועבור כך נדרשים לפרסם הקלה . עמידה בתקנות החוק – המרפסת המבוקשת לחזית מזרחית מתוכננת בתחום קוי הבנין אך בעומק העולה על 2 מטר ולא ניתן לאשר . שטח – סה"כ שטח מרפסות זיז מקורה לדירה לא יעלה על 12 מ"ר מבקשים העמקת מרפסת פתוחה קיימת בהיתר . מדיניות המחלקה לעניין מרפסות בצמד – אין עמידב בצמד זהה. תכנית צל - קיימת תוכנית צל לכל השכנים ומבקשים להגדיל מרפסת קימת ומאושרת בת.ב. 1977.701.9 עם זאת, תכנון המרפסת בצורה פינתית ואלכסון מהווה פגיעה חזותית ובניגוד להנחיות המחלקה למרפסות. זאת ועוד, מרפסת זו יוצאת לכאורה משטח שירות – אך ניתן לראות כי בהיתר בתיק 77/701.9 אושרה מרפסת זיז כזיז פתוחה מקורה בחלקה – ללא סגירה. המוצג בתכנית אינו משקף את המצב לפי היתרים. ע"כ לא ניתן לאשר את הגדלת המרפסת באופו זה.		
---	--	--

שטחי שרות – מבקשים הגדלת מרפסת זיז . שטח למרפסת זיז מקורה לדירה – לא תעלה על 12 מ"ר בבקשה הנוכחית מבקשים הגדלת מרפסת פתוחה כאשר לייתר השכנים יש מענה למרפסות לא אושר הגדלת המרפסת לחזית מזרחית הערה : יש להוכיח כי המבקש לא ויתר על החלק היחסי שלו לשכן בבקשה 2019/241.3 הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת מהסיבות שיפורטו להלן : המרפסת המוצעת אינה עומדת בהנחיות המחלקה, מהווה פגיעה חזותית ומוצעת בשונה מיתר המרפסות וללא צמד זהה, כמו כן מוצעת בעומק העולה על 2 מ'. יצוין כי מרפסות זו סומנה להריסה בהיתר קודם. יש להציג תכנון מרפסת זיז כמקובל (לא פינתי ולא אלכסון) לא ניתן לאשר סגירה למרפסת זיז המוצע יהווה תוספת שטח עיקרי זיזי ולכן לא ניתן לאשר. תוספת שטח של 8.81 מ"ר לא הוכחת מקור זכויות וללא פרסום הקלה ומהווה סטייה נכרת בשטח בניה. אף אם היו מרפסמים הקלה כמותית השטח המותר מכוח הקלה כ-3.5 מ"ר, ואינו מכסה את השטח המוצע. מוצעת חריגה מקו בניין צידי כ-50 ס"מ ללא פרסום הקלה ובשיעור העולה על 10% בקיר עם פתחים, ומהווה סטייה נכרת מקווי בניין.		
הבקשה לסגירת מרפסת עבור שטח עיקרי והגדלת מרפסת זיז. הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת מהסיבות שיפורטו להלן : המרפסת המוצעת אינה עומדת בהנחיות המחלקה, מהווה פגיעה חזותית ומוצעת בשונה מיתר המרפסות וללא צמד זהה, כמו כן מוצעת בעומק העולה על 2 מ'. יצוין כי מרפסות זו סומנה	10/05/2026	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

להריסה בהיתר קודם. יש להציג תכנון מרפסת זיז כמקובל (לא פינתי ולא אלכסון)		
לא ניתן לאשר סגירה למרפסת זיז המוצע יהווה תוספת שטח עיקרי זיזי ולכן לא ניתן לאשר.		
תוספת שטח של 8.81 מ"ר לא הוכחת מקור זכויות וללא פרסום הקלה ומהווה סטייה נכרת בשטח בניה. אף אם היו מרפסמים הקלה כמותית השטח המותר מכוח הקלה כ-3.5 מ"ר, ואינו מכסה את השטח המוצע.		
מוצעת חריגה מקו בניין צידי כ-50 ס"מ ללא פרסום הקלה ובשיעור העולה על 10% בקיר עם פתחים, ומהווה סטייה נכרת מקווי בניין.		
תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים.		
יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

הבקשה לסגירת מרפסת עבור שטח עיקרי והגדלת מרפסת זיז.

הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת מהסיבות שיפורטו להלן:

המרפסת המוצעת אינה עומדת בהנחיות המחלקה, מהווה פגיעה חזותית ומוצעת בשונה מיתר המרפסות וללא צמד זהה, כמו כן מוצעת בעומק העולה על 2 מ'. יצוין כי מרפסות זו סומנה להריסה בהיתר קודם. יש להציג תכנון מרפסת זיז כמקובל (לא פינתי ולא אלכסון)

לא ניתן לאשר סגירה למרפסת זיז המוצע יהווה תוספת שטח עיקרי זיזי ולכן לא ניתן לאשר.

תוספת שטח של 8.81 מ"ר לא הוכחת מקור זכויות וללא פרסום הקלה ומהווה סטייה נכרת

בשטח בניה. אף אם היו מרפסמים הקלה כמותית השטח המותר מכוח הקלה כ-3.5 מ"ר, ואינו מכסה את השטח המוצע.

מוצעת חריגה מקו בניין צידי כ-50 ס"מ ללא פרסום הקלה ובשיעור העולה על 10% בקיר עם פתחים, ומהווה סטייה נכרת מקווי בניין.

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 - 18/05/2026 - ב סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/69
מספר בקשה	<u>1983/0808.03</u>
מספר סידורי	<u>34</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת ממד ומרפסת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	עדס דניאל אליהו מרדכי
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות חכמון תמר
מתכנן השלד	אשרן שמואל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	9

כתובת האתר

בית וגן 83 , בית וגן

גוש	חלקה	בשלמות
30166	487	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1042	תחילת תוקף	20/09/1979			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

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

- בתאריך 18.07.1960 בת.ב. 1960/215.00 ובו אושר "בנין חדש", בהיתר זה אושרו 9 יח"ד.

- בתאריך 21.03.1994 בת.ב. 1983/808.01 ובו אושר "הרחבה לבניין קיים", בהיתר זה אושר הרחבה לדירה קיימת ותוספת מרפסת.

מהות הבקשה המוצעת :

מדובר במבנה קיים בן 3 קומות מעל קומת מרתף המשמש למגורים ומקלט, ברח' בית וגן 83, גוש : 30166

חלקה : 487.

מצב מוצע :

קומת מרתף מפלס -2.38 , קומת קרקע מפלס +0.00 , קומה א' מפלס +3.06 , חזית דרומית מזרחית. - מוצע תוספת עמודת ממ"דים

קומת מרתף מפלס -2.38 : מוצע מבואה לממ"ד בשטח של 5.28 מ"ר.

קומה א' מפלס +3.06 , חזית מזרחית : מוצע הריסת סגירה לא חוקית למרפסת, הרחבה למרפסת קיימת וממ"ד.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה לא פורסה הקלות.

ע"פ תמא 40 א' (1) לא נדרש לפרסם הקלה לממ"ד עד החורג עד שתי מ' מגבול מגרש.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 48784, בוצע משלוח הודעות ע"פ סעיף 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

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

מידע קודם

מתאריך	
10/05/2026	הכנת המלצה תכנונית : משלוח הודעות לפי תקנה 36
	מוצע בבקשה תוספת ממ"ד בחריגה של עד 2 מ' מקו בנין אחורי- אין מניעה לאשר. לא הוצגה תוכנית צל. מוצע הריסת והרחבת מרפסת זיז בחזית דרומית ללא חריגה מקו בניין- הושלמו חתימות כנדרש ותנאים טרם דיון. *יש להציג תוכנית צל לממ"דים ולמרפסות.

ממ"ד : קומת מרתף מפלס -2.38 : מוצע ממ"ד + מבואה לדירה בקומה זו, לא צוין מספר היתר לדירה יש להוכיח מספר היתר במידה וקיים ולהוכיח שטחים. במידה ולא קיים היתר יש להסיר את הממ"ד והמבואה בקומה זו ולהציג רק הורדת קירות ממ"ד מינימליים. קומת קרקע מפלס +0.00, קומה א' מפלס +3.06, חזית דרומית מזרחית. - מוצע תוספת עמודת ממ"דים החורגת מקו בניין אחורי. עפ"י תמ"א 40 א 1 : ניתן לאשר חריגה של עד 2 מ' מגבול המגרש- המוצע עומד במותר. לא הוצגה תוכנית צל כנדרש. הממ"ד מוצע ל-2 דיירים מתוך 3 דיירי העמודה מהווה שתי שליש. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1042 תחילת תוקף : 20/09/1979 ייעוד הקרקע :	10/05/2026	חוות דעת תכנונית

התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : *1042, תחילת תוקף 20.09.1979, אזור מגורים 1. *מתאר 62. *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל לא חל סעיף סטייה ניכרת. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 13.03.2025 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : חזית דרומית - מוצע עמודת ממ"ד החורג מקו בניין אחורי - (ראה סעיף ממ"ד) קווי הבנין סומנו עפ"י תוכנית 1042 בהתאם לתוכנית מתאר. שטח בניה : בבקשה לא מוצעים שטחי בניה, מוצע שטח ממ"ד ומרפסת זיז - (ראה סעיף ממ"ד ומרפסת זיז) ממ"ד : קומת מרתף מפלס -2.38 : מוצע ממ"ד + מבואה לדירה בקומה זו, לא צוין מספר היתר לדירה יש להוכיח מספר היתר במידה וקיים ולהוכיח שטחים. במידה ולא קיים היתר יש להסיר את הממ"ד והמבואה בקומה זו ולהציג רק הורדת קירות ממ"ד מינימליים. קומת קרקע מפלס +0.00, קומה א' מפלס +3.06, חזית דרומית מזרחית. - מוצע תוספת עמודת ממ"דים החורגת מקו בניין אחורי. עפ"י תמ"א 40 א 1 : ניתן לאשר חריגה של עד 2 מ' מגבול המגרש- המוצע עומד במותר. יש להציג תוכנית צל כנדרש.		
---	--	--

הממ"ד מוצע ל-2 דיירים מתוך 3 דיירי העמודה מהווה שתי שליש. מרפסת זיז : קומה א' מפלס +3.06 : מוצע הריסת סגירת מרפסת לא חוקית, והרחבת מרפסת זיז קיימת לא מקורה בשטח של 4.44 מ"ר ובשטח כולל של 11.75 מ"ר. המרפסת אינה חורגת מקווי הבניין. יש להציג תוכנית צל ליתר הדירות. תימוכין קניינים : מוצע בבקשה : תוספת ממ"ד, נדרש חתימה של 1/3 חתימות מבעלי הזכות בנכס כאשר 1/2 חתימות מבעלי עמודת הממ"ד המוצע. המוצא 5/9 חתימות המבקשים המהווים 55% מבעלי הזכות בנכס ו-100% מבעלי עמודת הממ"ד. אישורי גורמים : איכות סביבה - אושר, שפי"ע - אושר. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת עומדת ממ"ד עפ"י מדיניות מהנדס עיר, הושלמו חתימות כנדרש והושלמו תנאים טרם דיון, מוצע הרחבת מרפסת זיז בחזית דרומית ללא חריגה מקו בניין- יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a יש להגיש תוכנית צל. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
--	--	--

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

המלצת האגף משלוח הודעות לפי תקנה 36

מוצע בבקשה תוספת ממ"ד בחריגה של עד 2 מ' מקו בנין אחורי- אין מניעה לאשר. לא הוצגה תוכנית צל.

מוצע הריסת והרחבת מרפסת זיז בחזית דרומית ללא חריגה מקו בנין- הושלמו חתימות כנדרש ותנאים טרם דיון.

*יש להציג תוכנית צל לממ"דים ולמרפסות.

ממ"ד :

קומת מרתף מפלס 2.38- : מוצע ממ"ד + מבואה לדירה בקומה זו, לא צוין מספר היתר לדירה יש להוכיח מספר היתר במידה וקיים ולהוכיח שטחים.

במידה ולא קיים היתר יש להסיר את הממ"ד והמבואה בקומה זו ולהציג רק הורדת קירות ממ"ד מינימליים.

קומת קרקע מפלס 0.00+, קומה א' מפלס 3.06+, חזית דרומית מזרחית. - מוצע תוספת עמודת ממ"דים החורגת מקו בנין אחורי.

עפ"י תמ"א 40 א 1: ניתן לאשר חריגה של עד 2 מ' מגבול המגרש- המוצע עומד במותר.

לא הוצגה תוכנית צל כנדרש.

הממ"ד מוצע ל-2 דיירים מתוך 3 דיירי העמודה מהווה שתי שליש.

חוות דעת תכנונית :

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