

סדר יום לוועדה מתאריך - 07/06/2026 - כב סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/72
מספר בקשה	<u>2022/0314.01</u>
מספר סידורי	<u>1</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים + מסחר, מגורים, מסחר, בנין ציבורי
מהות בקשה	הקמת מבנה בן 30 קומות הכולל 159 יח"ד (מתוכן 60 יח"ד להשכרה), מעונות ומסחר מעל הקרקע. מבנה ציבור בתת קרקע ו6 קומות מרתף
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	טובולסקי יזמות נדל"ן בע"מ ---
עורך הבקשה	אדריכל פרוס קרלוס
מתכנן השלד	כהאן יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

שדרות הרצל 69 , בית הכרם

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1213818	תחילת תוקף	15/04/2024			

תאור הבקשה

בשכונת בית הכרם, רחוב שד' הרצל, מתחם "פני העיר" בתחום תא שטח 1 על פי תב"ע 1213818. מבקשים היתר להקמת מגדל הכולל שימושים מעורבים של מסחר, מבני ציבור, מעונות סטודנטים ומגורים המבנה בן 30 קומות הכולל 159 יח"ד (מתוכן 60 יח"ד להשכרה), מעונות ומסחר מעל הקרקע, מבנה ציבור בתת קרקע ו6 קומות מרתף, במקום התקבל היתר ל 4 קומות מרתף- מתאריך 02.03.2023

מסמכי התכנית :

תכנית 1213818 הופקדה בתאריך 03.12.2023 ותחילת תוקפה מיום 01.04.2024

התכנית כוללת תקנון תשריט ונספחים.

פרסום :

לא פורסמו הקלות במסגרת פתיחת התיק.

פרוט הבניה המוצעת :

קומת חניון 7- מוצעות קומת אחסנה חלקית

קומות חניון 6-, 1- מוצעות קומות תת"ק לשימוש חניון, אחסנה וחללים טכניים, כניסה לחניון מוצע במפלס 1-.

קומת אחסנה 3- מוצעות קומת אחסנה חלקית

קומת מבני ציבור 2- מוצע לובי כניסה למבנה ציבור ולבואי כניסה למגורים ממפלס בית הכרם, מוצעים חללים למבני ציבור וחללים טכניים בגב הקומה הקבור בקרקע.

קומת מבני ציבור 1- מוצע חלל למבני ציבור וחללים טכניים בגב הקומה הקבור בקרקע.

קומת קרקע 0.00- מוצע לובאי הכניסה למגורים ולמבני ציבור מכיוון רח' שד' הרצל וחללים למסחר.

קומה 1-4 מוצעות קומות עבור מעונות סטודנטים

קומה מפולשת- מוצע חדר כושר, מועדוני דיירים וחלל we work.

קומות 6-17 מוצעות 8 יח"ד בקומה.

קומה 18-24 מוצעות 6 יח"ד בקומה.

קומה 25-28 מוצעות 4 יח"ד בקומה.

קומה 29 מוצעות 3 יח"ד בקומה.

קומה 30 מוצעות 2 יח"ד בקומה.

קומת גג מוצע גג בטון שטוח וחללים טכניים.

הגישה לקומות מגרעין המדרגות והמעלית המקשר בין כל קומות הבניין.

סה"כ 159 יח"ד

סטיה ניכרת

בסעיף 6.3 קובע סטייה ניכרת לעניין

מפלסי הכניסה

מס' קומות, הריסה וקווי בניין

דירות גן

ניוד שטחים

מרחק בין בניינים

מרפסות

ניוד שטחי מרפסות.

להלן פירוט לסעיפים הנ"ל- סעיף 6.3 " כל חריגה מההוראות בעניין המצוין מטה יחשבו סטיה ניכרת":

מפלס הכניסה- סטיה ניכרת

סעיף 6.3.1 " מפלסי הכניסה לשימושים במפלס רחוב הרצל יהיו במפלס המדרכה הצמודה."

במפלס הכניסה מרח' הרצל מוצעים חללים למסחר, מסחר מוצע כמלווה רחוב- כמותר.

מס' קומות- סטיה ניכרת

סעיף 6.3.2 " מספר הקומות, הוראות הריסה וקווי הבניין".

ע"פ טבלה 5 מותר 30 קומות מעל הכניסה הקובעת

הערה 3 לטבלת השטחים- לא כולל קומה מפולשת מעל המסד ולא כולל קומות טכניות

מוצעות 30 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה מפולשת מעל מעונות הסטודנטים – קומה 6 ,

מוצעות קומה טכנית על הגג.

הערה ג' לטבלה- " לעת הגשת הבקשה להיתר בנייה תותר תוספת קומות תת-קרקעיות עבור שטחי חניה, אחסנה ומערכות מעבר למפורט בנספח הבינוי וזאת ללא צורך בהגשת תכנית חדשה. תוספת הקומות התת - קרקעיות תהיה בכפוף לתקן החניה. שטחי הבניה של קומות תת-קרקעיות נוספות כאמור אינם נכללים בשטחי הבניה המפורטים בטבלה בסעיף 5 "זכויות והוראות בניה" והן יבואו בנוסף לה ללא צורך הגשת תכנית נוספת או הקלה" מוצעות 7 קומות לאחסנה וחנייה

סעיף 4.1.2 א' 3 " יותרו קומות מתחת למפלס 0.00 עבור השימושים השונים וכן יותרו שטחי אחסנה,

מתקנים טכניים, חצר משק, פריקה וטעינה, פינוי אשפה וחניות כנדרש לפי תקן ושטחים נלווים לשימושים השונים. מעל מפלסי הגגות יותרו מבנים טכניים עד לגובה מירבי של 12 מטרים מעל מפלס הגג. תותר קומה טכנית מעל מפלס 0.00 בנוסף למספר הקומות המצויינות בסעיף זה. יותר מעקה בנוי בגגות המסתיר את כל המערכות. כמו כן קומת הניתוק בין מפלסי המגורים ליתר השימושים לא תבוא במניין הקומות או השטחים ובלבד שתהיה בגובה של לפחות 5 מטר" קומה מפולשת מוצעת בגובה 5.45 מ'.

סעיף 4.1.2 א' 10 " יותר בינוי של 30 קומות ממפלס רחוב הרצל, בנוסף לגובה זו יותרו קומות טכניות וקומה מפולשת מעל המסד כפי שהוצג, אשר יאפשר מרחב משותף לדיירי המבנה וברצף לגג המסד כגג ירוק" יש להציע את חצרות הקומה המפולשת כגג ירוק.

סעיף 4.1.2 א' 16 " בשטח המסומן בנספח הבינוי בצבע ירוק באות a ו b-המצוי בקומות 1-2, של הבניין בהתאמה, והיקפו כ-1,200 מ"ר יותר שימוש לצרכי ציבור בלבד".

סעיף 4.1.2 א' 8 "תותר גמישות במספר הקומות ובגובה המבנים לעת מתן היתר בניה. סה"כ שטחי הבינוי בהתאם לטבלה 5"

ע"פ נספח הבינוי מוצעות 2 קומות תת"ק למבני ציבור ו5 קומות חניה

מוצעות 2 קומות למבני ציבור ו7 קומות לאחסנה וחניה- במסגרת הגמישות המותרת.

הריסה- סטיה ניכרת

סעיף 6.3.2 " מספר הקומות, הוראות הריסה וקווי הבניין".

לא מוצע בינוי להריסה ע"ג התשריט, מוצע להריסה הבינוי המאושר בהיתר לקומות החניון, הקומות טרם נבנו בשטח.

קווי בניין- סטיה ניכרת

סעיף 6.3.2 " מספר הקומות, הוראות הריסה וקווי הבניין".

סעיף 4.1.2 ה

קווי הבניין הינם בהתאם למסומן בתשריט

2. .קו בניין עילי הוא עבור בינוי קומות המסד מעל מפלס הכניסה הקובעת

3. .קו בניין המסומן בצבע כחול הוא עבור קומות המגדל

4. .קו בניין תת-קרקעי בהתאם למסומן בתשריט, הינו עבור שטחי הבנייה הממוקמים מתחת למפלס הכניסה הקובעת

5. .תותר הבלטה של מרפסות מעבר לקוי בניין עד 1.5 מ

6. .קונטור הבניינים בנספח הבינוי הינו מנחה בלבד. ניתן לשנותו בתחום קווי הבניין

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

סעיף 4.1.2 א' 7 " תותר הקמת מתקנים טכניים וחדר טרפו מחוץ לגבול המגרש במדרכה הסמוכה למבנים, או בשטח הציבורי בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו"

הבינוי מוצע בגבולות קווי הבניין והמגרש המותרים פרט למרפסות- מוצעת הבלטת מרפסות עד 1.55 מ' והבלטת מרפסות מעבר לגבול המגרש מעל רח' שד' הרצל- יידרש לצמצם.

דירות גן- סטיה ניכרת

סעיף 6.3.3 "לא יותרו דירות גן בקומת הקרקע בחזיתות הפונות לציר הרק"ל ולכל מרחב המוגדר בזיקת הנאה" בקומת הקרקע מוצעים חללים למסחר, לא מוצעות דירות מגורים.

חזית מסחרית- סטיה ניכרת

סעיף 6.3.4 " לא יותר ניווד שטחי מסחר או שטחי תעסוקה או צורכי ציבור לטובת מגורים. שטחי מסחר מחייבים בקומת הקרקע בחזית הפונה לרחוב הרצל. יובהר כי לעת היתר הבניה תותר התאמה של מיקום שטחי המסחר לתצורת הבינוי הסופית ובהתאם לתכנון המפורט, כל עוד ישמר העיקרון של הפניית חזית פעילה כלפי שדרות הרצל"

לא מוצע ניווד שטחים, מוצעת חזית מסחרית כלפי רח' שד' הרצל וכניסות ללובאי מגורים ומבני ציבור בהתאם לפריסת השימושים המוצעת בנספח.

מרחק בין מגדלים- סטיה ניכרת

סעיף 6.3.5 "המרחק בין שני המגדלים (תכנית מספר 894451 ותכנית דנן) לא יקטן מ 25 מטר" הוצגה תכנית צל המציגה מרחק 25.5 מ' בין המגדלים.

מרפסות- סטיה ניכרת

סעיף 6.3.6 כל המרפסות יוקמו בהינף אחד- יירשם כתנאי בהיתר

סעיף 6.3.7 תיאסר המרת שטח עיקרי למרפסות לשטחים אחרים בבניין- לא מוצע ניווד שטחי מרפסות.

סעיף 4.1.2 א' 13 " מרפסות ייבנו ככל הניתן אחת מעל השנייה ובקונטור אחיד, ובתחום קווי הבניין בהתאם לגמישות המותרת בסעיף 4.5. בהוראות תכנית זו" מוצעות עמודות מרפסות, מוצעות מרפסות בגבול המגרש אשר יידרש לצמצם.

סעיף 4.1.2 א' 14 " יותר פתרון עיצובי למרפסות באישור מהנדס העיר או מי מטעמו"

סעיף 4.1.2 א' 15 " יותר קירוי חלקי של מרפסות במסגרת כוללת אחידה לחזית"

התקבל אישור אד' העיר לתכנון המוצע

שימושים

סעיף 4.1.2 א' "בתא שטח 1 תותר הקמת מסחר, תעסוקה, מגורים, מעונות סטודנטים ומבני ציבור" מוצעים שימושים למסחר, מבנה ציבור מגורים ומעונות סטודנטים.

מפלס הכניסה

סעיף 4.1.2 א' 1 "מפלס הכניסה הקובעת של התכנית יקבע בהתאם לנספח הבינוי ומעל מפלס רחוב הרצל"

סעיף 4.1.2 א' 4 " מפלס הכניסה הקובעת יהיה בהתאם למופיע בנספח בינוי. תותר סטייה של עד 2 מ' במידות המפלס הסופי"

מפלס הלווי משד' הרצל ע"פ נספח הבינוי -789.68+ מוצע 790.25 הפרש של 0.57 מ' – במסגרת הגמישות המותרת.

מפלס 0.00 מוצע- 790.75+

גובה הבינין

סעיף 4.1.2 א' 3 " מעל מפלסי הגגות יותרו מבנים טכנים עד לגובה מירבי של 12 מטרים מעל מפלס הגג תותר קומה טכנית מעל מפלס 0.00 בנוסף למספר הקומות המצויינות בסעיף זה. יותר מעקה בנוי בגגות המסתיר את כל המערכות.

ע"פ טבלה 5- הערה 2- בהתאם להוראות ונספח בינוי

הערה ד' לטבלה 5 " ד. גובה המבנה מעל הכניסה הקובעת מתייחס לגובה רצפת הגג. מעל גובה זה תותר הקמת קומה טכנית הכוללת יציאות חדרי מדרגות לגג, חדרי מכונות, חדרי מעליות, חדרי משאבות, מאגרי מים, מעקה בהתאם לתקן ופתרון הסתרה למתקנים טכניים וכד' בהתאם להוראות תכנית זו, ותותר סטייה של 2 מטר בגובה הבינין. שטחי הבניה של הקומה הטכנית בגג אינם נכללים בשטחי הבניה המפורטים בטבלה בסעיף 5 " זכויות והוראות בניה" והם יבואו בנוסף לה ללא צורך בהגשת תכנית נוספת"

סעיף 4.1.2 א' 8 "תותר גמישות במספר הקומות ובגובה המבנים לעת מתן היתר בניה. סה"כ שטחי הבינוי בהתאם לטבלה 5"

בנספח הבינוי מותר גובה : 895.26 מפלס פ.ב. גג ומעליו קומת גג טכני.

מוצע +897.25 הפרש של 1.99 מ' - במסגרת הגמישות המותרת, ומעליו קומות גג טכני עד למפלס +905.45 , במסגרת המותר

אשפה

סעיף 4.1.2 א' 6 " פתרון פינוי אשפה יהיה לפי דרישות מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים, לעת מתן היתר הבניה"

סעיף 4.1.2 א' 11 " מתקנים טכניים ותשתיות לרבות אצירת אשפה ימוקמו ככל הניתן בתת הקרקע, באם ימוקמו מעל הקרקע יתוכננו בהתאם להנחיות המרחביות במרווחים הצדדיים עם גישה מהחזית לרחוב, לא תותר התקנת מערכות בחזית המגרש, פתרונות לעיצוב החזית יוגשו במסגרת הבקשות להיתר ויציגו את שילובם בתכנון הבינין" מוצעים פתרונות אשפה בקומת חניון 1- בהתאם לדרישות מח' תברואה.

עוגנים

סעיף 4.1.2 א' 6 " תותר החדרת עוגנים לכולונסאות מתחת לשטחים ציבוריים הסמוכים לחלקה" לא מוצעים עוגנים בבקשה

תמהיל שימושים

סעיף 4.1.2 א' 6 " לפחות 25% מהשטחים ישמשו לשימושים שאינם מגורים, בהתאם למדיניות רק"ל, יתאפשרו השימושים הבאים: מעונות סטודנטים / מלונאות / דיור מוגן / מסחר / תעסוקה" יש להציג תמהיל המוכיח את התפלגות השטחים בהתאם לשימושים השונים

חדר שנאים

סעיף 4.1.2 א' 12 "חדר השנאים יוקם כחלק מהבניין וימוקם בחניון בתת הקרקע תוך עדיפות לשמירת מרחק רב ככל האפשר משימושים ציבוריים. תנאי להיתר הבניה יהא תיאום מיקום חדר השנאים בהתאם לאמור עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים" מוצעים חדרי שנאים בתת"ק בקומה 2-, התקבל אישור מח' איכה"ס.

מבני ציבור- סטיה ניכרת

סעיף 4.1.2 א' 16 " בשטח המסומן בנספח הבינוי בצבע ירוק באות a ו b-המצוי בקומות 1,2- של הבניין בהתאמה, והיקפו כ-1,200 מ"ר יותר שימוש לצרכי ציבור בלבד. שטח זה מיועד גם להפקעה ויחולו עליו הוראות סעיף 6.6 להלן. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה משימוש זה תהא סטייה ניכרת. שימוש ציבורי זה ישתלב היטב באזור לאור מיקומו הנגיש והמרכזי של הפרויקט ואופי האוכלוסייה בסביבה. השטח הציבורי יאפשר פעילויות מגוונות לרווחת תושבי השכונה/צרכי מינהל קהילתי וכיו"ב. יקבע בהוראות התכנית כי תובטח כניסה לשטח הציבורי המבונה גם ממפלס רחוב הרצל בכניסה ייצוגית.

מוצע חלל לבני ציבור בקומות התת"ק 1- ו- 2- בהתאם למוצע בנספח הבינוי, מוצע לובי כניסה ממפלס 2- וממפלס הכניסה ברח' שד' הרצל.

עיקרי מבני ציבור מוצע 764.10 מ' שירות- 260.20 סה"כ- 1,024.3 מ"ר

התקבל אישור מח' מבני ציבור לתכנון המוצע.

חניה

סעיף 4.1.2 ב'

1. תתאפשר כניסה משותפת לחניון עבור כל השימושים במבנה. מוצעת כניסה דרך מנהרה משותפת מחלקה סמוכה בקומה 2-.

2. בקומות התת-קרקע תותר הצבת מערכות משותפות, חדרים טכניים ומחסנים.

3. יותר שימוש במתקני חניה מכניים/מעלית רכב/חניון אוטומטי. מוצע חניון

4. תותר חניה מתחת לשצ"פ בחלקה הגובלת עפ"י הוראות 4555 א'. החניון מוצע בתחום המגרש.

עיצוב פיתוח ובינוי

סעיף 4.1.2 ד'

1. בתחום זיקת ההנאה תובטח קישוריות בין שדרות הרצל ובין השכונה ולהשגת מטרה זו יתאפשר שימוש באמצעים מכניים. יש להציג זיקת הנאה ע"ג התכנית בהתאם למוצע בתשריט, מצעים מקומות ישיבה בתחום זיקת ההנאה.
2. לא יותרו גדרות מסביב לפרויקט בחזיתות הפונות לרחוב, לזיקת ההנאה הדרומית ולשצ"פ. מוצע כמותר 3. מעל גג החניון באזורים המיועדים לפיתוח יובטח מילוי של אדמת גן בעומק נקודתי של 1.5 מטר לפחות עבור נטיעת עצים. שטחים מגוננים ינטעו עצים בוגרים: עץ אחד לכל 50 מ"ר הפנוי מבינוי. יש להציג חתך המוכיח עמידה בתנאי הסעיף
4. לא תותר הצבת פילרים ושעוני מים כלפי המרחב הציבורי וכלפי זיקת ההנאה, אלא ניתן יהיה להציב בחזיתות הניצבות בלבד מוצע צובר גז בתוואי זיקת ההנאה בתת"ק.

עיצוב פיתוח ובינוי

סעיף 4.1.2 ו'

- 1 לא תותר "סגירת חורף" או קירוי לילי עבור עסקים לאורך ציר הרק"ל אלא אם יותר רוחב מדרכה מיזערי של 3.5 מ' מעבר לסגירת החורף. לא מוצעות סגירות הנחיות מנחות לעיצוב החזית המסחרית.
1. כל חזיתות החנויות בבניין, רכיבי השילוט, אמצעי ההצללה ותאורה יהיו בעלי עיצוב, חומרים וגוונים אחידים.
2. שילוט והצללות יותקנו באופן כולל ואחיד בכל חזיתות המסחר. תותר חריגה בקווי בנייה לצורך הצבת הצללות בחזית קומת הקרקע עד 2 מטר. המסחר מוצע בקו אפס כלפי רח' שד' הרצל.

דיור להשכרה

סעיף 4.1.2 ז'

1. תקופת ההשכרה: יחידות אלו תיקבענה כדירות בשימוש של "דירות להשכרה" לתקופה של 15 שנים לפחות. יחיד אלו יחויבו בהשכרה של 15 שנים לפחות, מיום מתן טופס אכלוס ובתקופה זו לא יותר בהן שימוש של מגורים שלא בשכירות. יירשם כתנאי בהיתר
2. המבנה יהיה בבעלות אחידה במשך תקופת ההשכרה. לא ניתן יהיה למכור את הדירות להשכרה, באופן נפרד או במפוצל או בחלקים, למעט אם מכירת היחידות האמורות והשטחים

המשותפים האמורים הינה לעד 3 גורמים או חברות, ולשם ניהולם כמגורים להשכרה. שימוש בדירות שלא בהתאם לסעיף זה יהווה סטייה ניכרת. יירשם הערת אזהרה 3. בחלוף תקופת ההשכרה, יותר ביחידות הדיור שימוש רגיל של מגורים, וכל ההוראות המיוחדות לעניין "דיור להשכרה" יבוטלו

דיורית

סעיף 4.1.2 ז' 1 " תותר הכללת דיורית כהגדרתה בתכנית זו בעד 20% ממספר יחידות הדיור ובכפוף לכך שהשטח הכולל של הדיורית ושל יחידת הדיור העיקרית לא יקטן מ 115 מ"ר. הדיורית תיכלל בהיתר הבניה המקורי של יחידות הדיור" מוצעות 10 דיוריות בקומות העליונות.

מס' יח"ד

ע"פ טבלה 5 מותר: 90 יח"ד + 60 יח"ד להשכרה
הערה ו' לטבלת השטחים- תותר תוספת עד 10% יח"ד ללא שינוי בסך השטחים
מוצעות 159 יח"ד 60 יח"ד להשכרה- 99 יח"ד למגורים- הגדלה של 9 יח"ד במסגרת הגמישות המותרת.
מוצעות 38 יחידות למעונות סטודנטים

תמהיל יח"ד

הערה ט' לטבלת השטחים "לפחות 20% מיח"ד יהיו קטנות אשר שטחן לא יעלה על 80 מ"ר"
יש להציג תמהיל המוכיח עמידה בתנאי הסעיף

תכסית

הערה ט' לטבלת השטחים " תכסית קומה טיפוסית במגדל תקבע לעד 750 מ"ר" מוצעת תכסית של 740.26 מ"ר-ללא מרפסות- במסגרת המותר.

שטחי בניה

מגורים

עיקרי ע"ק מותר: 7821 מ"ר מוצע: 8215.70 מ"ר

הערה י"ג לטבלת השטחים- קומת הניתוק בין מפלסי המגורים ליתר השימושים לא תבוא במניין הקומות והשטחים. שטחים לקומה זו יהיו בנוסף לשטחים המופיעים בטבלה 5 ללא צורך בהגשת תכנית נוספת או הקלה.

שטח עיקרי קומה מפולשת מוצע: 427.42 מ"ר סה"כ נותרו: 32.72 מ"ר

שרות ע"ק מותר: 2495 מ"ר

שרות ת"ק מותר: 10000 מ"ר

הערה 1 לטבלת השטחים- לרבות אחסנה, מעברים, מבואות וחדרי מדרגות, מערכות טכניות ושטחי שירות נלווים למגורים.

מגורים להשכרה

עיקרי ע"ק מותר: 3681 מ"ר מוצע: 3679.05 מ"ר נותרו: 1.95 מ"ר

שרות ע"ק מותר: 1305 מ"ר

שרות ת"ק מותר: 5100 מ"ר

הערה 6 לטבלת השטחים- לרבות אחסנה, מעברים, מבואות וחדרי מדרגות, מערכות טכניות ושטחי שירות

הערה י"ב לטבלת השטחים- יותר ניוד של שטחי השירות בין השימושים השונים. ללא ניוד שטחים מתחת 0.00- למעל 0.00- שטחי השירות מחושבים כשטח כולל.

סה"כ שירות ע"ק מותר למגורים: 3800 מ"ר מוצע: 5125.57 מ"ר

הערה ד' לטבלת השטחים- שטחי הבניה של הקומה הטכנית בגג אינם נכללים בשטחי הבניה המפורטים בטבלה בסעיף " 5 זכויות והוראות בניה" והם יבואו בנוסף לה ללא צורך בהגשת תכנית נוספת.

שירות טכני קומת גג מוצע- 1117.94 מ"ר חריגה: 207.63 מ"ר

מסחר ותעסוקה

הערה ח' לטבלת השטחים- השטחים תחת שימוש: "מסחר ותעסוקה" כוללים מעונות סטודנטים וואו מלונאות וואו דיור מוגן וואו מסחר וואו תעסוקה וואו מרפאות

עיקרי ע"ק מותר: 4245 מ"ר מוצע: 3697.34 מ"ר נותרו: 547.66 מ"ר

שרות ע"ק מותר: 855 מ"ר מוצע: 1180.26 מ"ר חריגה: 325.26 מ"ר- ילקח ע"ח יתרת שטח עיקרי

שרות ת"ק מותר: 8000 מ"ר

הערה 6 לטבלת השטחים- לרבות אחסנה, מעברים, מבואות וחדרי מדרגות, מערכות טכניות ושטחי שירות

מבני ציבור

עיקרי ת"ק מותר : 764 מ"ר מוצע : 764.10 מ"ר

שרות ת"ק מותר : 436 מ"ר

סה"כ שטחי שירות ת"ק מותר : 23,536 מ"ר מוצע : 10818.84 מ"ר.

מחסנים

מוצעים 159 מחסנים בקומות הת"ק כמס' יח"ד.

מימוש תכנית

סעיף 7.2 " פרק הזמן למימוש התכנית יהיה 5 שנים מיום פרסומה למתן תוקף, וכי לאחר פרק זמן זה יפקע תוקפה. כן יקבע בהוראות התכנית כי הוועדה המחוזית תהא רשאית להאריך מועד זה מנימוקים מיוחדים שירשמו" מתן תוקף התכנית מיום 23.03.2024, ניתן להוציא היתר עד 2029.

בעלויות

התקבלה חתימת החוכרים "טובולסקי יזמות נדלן" במסגרת פתיחת התיק, יידרש להביא חתימת רמ"י כתנאי להוצאת היתר.

מידע קודם

מתאריך	
31/05/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	המלצת המחלקה היא לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.
	יש לתקן את התכנית בהתאם להערות המופיעות בתכנית a ובתאור הבקשה- בתאום עם בוחן הרישוי
31/05/2026	חוות דעת תכנונית
	חוות דעת תכנונית
	מס' תכנית שחלה בחלקה :

1213818		
תחילת תוקף:		
15/04/2024		
ייעוד הקרקע:		
בשכונת בית הכרם, רחוב שד' הרצל, מתחם "פני העיר" בתחום תא שטח 1 על פי תב"ע 1213818. מבקשים היתר להקמת מגדל הכולל שימושים מעורבים של מסחר, מבני ציבור, מעונות סטודנטים ומגורים המבנה בן 30 קומות הכולל 159 יח"ד (מתוכנן 60 יח"ד להשכרה), מעונות ומסחר מעל הקרקע, מבנה ציבור בתת קרקע ו-6 קומות מרתף, במקום התקבל היתר ל-4 קומות מרתף- מתאריך 02.03.2023 תיק הבניין תואם להוראות התכנית ונספחיה ואין מניעה לאשרה בכפוף לשינויים ובתנאים.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

	רישומה של התצ"ר	18
	אישור צתא"ל	19
	תנאי להיתר בניה ראשון בשטח- תכנון מפורט של דרך הגישה לשטח התכנית, התחברות לדרכים קיימות בגבולות שיקבעו בתאום ואישור אגף תושי"ה	20
	תנאי לקבלת היתר בניה ראשון בשטח 2- הגשת תכנית פיתוח בתיאום מלא עם הפיתוח המוצע בתכנית 894451 המצרנית, בנושא מפלסי הפיתוח ומפלס המסחר עם פיתוח אחיד.	21
	דיוור להשכרה- יש לסמן יח"ד להשכרה ולרשום הערת אזהרה	22
	חישוב מחצית אגרה עבור דירות להשכרה	23

המלצת האגף
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

המלצת המחלקה היא לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 07/06/2026 - כב סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/72
מספר בקשה	<u>2024/0502.00</u>
מספר סידורי	<u>2</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים + מסחר, בנין ציבורי, מגורים + מסחר, משרדים
מהות בקשה	בניין חדש - מגורים+ מסחר+ בניין ציבור סה"כ 30 יחידת דיור
שטח האתר	1299
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נוהל מוכתר
הכשרת עבירה	לא
המבקש	החזקות בע"מ מס"ק
עורך הבקשה	אדריכל אבו חוסין אחמד
מתכנן השלד	נתשה סאלח
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

אל מוטלה 2, בית צפפה

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2317	תחילת תוקף	27/12/1990			
758243	תחילת תוקף	06/04/2021			

תאור הבקשה

בשכונת בית צפפה רחוב אל מוטלה, מבקשים הריסת מבנה קיים והקמת בניין חדש למסחר תעסוקה ומגורים ומבנים ומוסדות ציבור, על פי תב"ע 758243, בחלק מחלקות 1,2 בתא שטח 1.

המבנה בן 10 קומות מעל 5 קומות חניון ת"ק משותפות, סה"כ 30 יח"ד.

מסמכי התכנית :

במקום חלה תכנית בסמכות מחוזית 758243 אשר הופקדה מיום 23.11.2020 ותחילת תוקפה הינו מיום 06.04.2021.

סעיף סטייה ניכרת 4.1.2 ו' לעניין : קווי בניין, מס' קומות, ייעוד חזית קומת הקרקע, ניווד זכויות משטחים שאינם למגורים לרבות מרפסות, שלביות ביצוע.

נספח הבינוי מנחה.

פרסום :

לא בוצע פרסום לבקשה במסגרת פתיחת התיק.

פירוט הבניה המוצעת :

קומות 1-5- :

מוצעות 5 קומות חניון, אחסנה ואחסנה למסחר וחללים טכניים תת קרקעים.
פירוט חניות : קומות 4-, 5- חניות עבור מגורים בלבד, ו-19 מחסנים.
קומה 3- חניות עבור משרדים מגורים ומסחר וחדר אחסנה למסחר.

קומה 2- חניות עבור מסחר ושימוש ציבורי. וחדר אחסנה למסחר.

קומה 1- 2 חניות נכה חניות אופנועים אופניים וחדר אחסנה למסחר.

תכנית קומת קרקע :

מוצעים 4 חללי מסחר 2 מתוכם מסחר למזון,
מוצעת חזית כניסה ראשית עם מדרגות למבנה מרח' הרוזמרין -רחוב בו מתוכנן קו רק"ל, בנוסף מתוכננות
כניסות נגישות נפרדות לכל חלל מסחר ממפלס רח' הרוזמרין,
מוצע ממ"מ מבואה מעלית וחדר המדרגות (המזרחי) לשימוש מסחר תעסוקה ומבני ציבור בלבד.
מוצעת כניסה נפרדת לבניין המגורים מרח' אל מוטלה, מבואה חדר מדרגות ומעליות למגורים בלבד.

מוצעות 2 חניות תפעוליות בשטח המגרש עם גישה מרח' אל מוטלה.

מוצעת כניסה לחניון תת"ק מרחוב אל מוטלה כמוצע בנספח בינוי.

תכנית קומה 1 :

מוצעים 5 חללי תעסוקה (משרדים) וממ"ק.

מוצע חלל למבנה ציבור-מרפאה עם מבואה וממ"מ נפרד למרפאה.

תכנית קומות 2-3 :

מוצעים 7 חללים לתעסוקה (משרדים) וממ"מ בכל קומה.
חדר המדרגות (מזרחי) והמעלית המשמשים למסחר תעסוקה מרפאה ומשרדים-מוצעים עד לקומה 3.

תכנית קומות 4-7 :

מוצעות 6 יח"ד למגורים ו-2 ממ"ק בכל קומה.

תכנית קומה 8 :

מוצעות 6 יח"ד למגורים ו-2 ממ"ק בקומה.

5 מהדירות מהוות קומה תחתונה לדופלקס.

תכנית קומה 9 :

מוצעת קומה עליונה ל-5 יח"ד מקומה 8, ומחסן.

קומת גג :

מוצע גג בטון שטוח עם יציאה מגרעין חדר המדרגות וגנרטור חירום.

הגישה לקומת הגג היא מחדר המדרגות המערבי והמעליות המשמשים למגורים בלבד, ומקשרים בין כל קומות הבניין.

סה"כ 30 יח"ד

סטייה ניכרת :

הוראות התכנית בסעיף 4.1.2 ו' קובע סטייה ניכרת לעניין :

קווי בניין.

מס' קומות

קומת הקרקע בחזית המשיקה לציר הרק"ל תיועד למסחר/ תעסוקה.

ניוד זכויות משטחים שאינם למגורים לרבות מרפסות

שלביות ביצוע.

להלן פירוט לסעיפים הנ"ל :

מיקום/קווי בניין - סטייה ניכרת

סעיף 4.1.2 ו' א " . קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת. "

המוצע מבוקש בתחום קווי הבניין המותרים, פרט לחריגה מגבול מגרש בכניסה לחניון בקומת הקרקע, התכנון מתייחס לגדר אבן קיימת בין החלקות מעבר לקו מגרש- יש לצמצם, אין לחרוג מקו המגרש, נדרש לאשר מול הסדרי תנועה את הכניסה לחניון.

יש לסמן קו בניין ת"ק בקומות התת"ק לבדיקת עמידת התכנית בסעיף זה.

מס' קומות- סטיה ניכרת

סעיף 4.1.2 ו' ב " מספר הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת. סעיף 4.1.2. א תת סעיף 1 הוראות בינוי: "תותרנה הקמת בניין בן 10 קומות מעל 5 קומות תת"ק.

ע"פ טבלה 5 מותר 10 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-5 קומות מתחת לכניסה.

ע"פ נספח הבינוי מותר 10 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-5 קומות מתחת לכניסה.

מוצע 10 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-5 קומות תת"ק- מוצע כמותר.

חזית קומת הקרקע- סטיה ניכרת

סעיף 4.1.2 ו' ג "קומת הקרקע בחזית המשיקה לציר הרק"ל תיועד לשימוש מסחר/תעסוקה הוראה זו הינה מחייבת ויוסף להוראות התכנית וכל שינוי בשימוש זה תחשב כסטיה נכרת."

מוצעת חזית מסחרית 4 חנויות כמופיע בנספח בינוי -מוצע כמותר.

ניוד זכויות- סטיה ניכרת

סעיף 4.1.2 ו' ד " לא יותר ניוד זכויות משטחים שאינם למגורים, לרבות מרפסות, לשטחי מגורים וכל סטיה מהוראה זו תיחשב סטיה נכרת"

נדרש לתקן טבלת חישוב שטחים לבדיקת עמידת התכנית בסעיף זה.

שלביות ביצוע- סטיה ניכרת

סעיף 4.1.2 ו' ה " שלביות ביצוע בסעיף 7.1 הינו מחייב וכל סטיה מהוראות אלו תיחשב סטיה נכרת"

חניה

סעיף 4.1.2 ה "1. החניה תהיה בתחום שטח המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה-מוצע כמותר. (אין לחרוג מקו המגרש-יש לצמצם, נדרש לאשר מול הסדרי תנועה את הכניסה לחניון, ראה סעיף קווי בניין)

2. מיקום החניה כמצוין בנספח הבינוי מנחה בלבד ויקבע בעת הוצאת היתר בנייה.

3. תנאי למתן היתר בניה הגשה ואישור תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש כולל על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו ע"פ תקן תקף וע"פ מידות תקינות כולל חניות לאופניים ואופנועים. -יש להתאים את תכנון החניון לתכנית הסדרי תנועה מאושרת.

4. לפחות מעלית אחת תהיה בממדים המאפשרים הסעת אופניים וזאת כדי שרוכבי האופניים יוכלו להגיע לחניית האופניים לא דרך רצפת המכוניות-יש להוסיף/לרשום בתכנית מעלית לאופניים.
5. עיריית ירושלים או משרד התחבורה יוכלו לבטל את חיבור רחוב מוטלה לצומת הרחובות מוטלה/ טנטור / א-סאפא, מסיבות של בטיחות או תנועה, כך שגישת כלי הרכב לתכנית תהיה מכיוון צפון מזרח בלבד (כניסה ויציאה)-מוצע כמותר.

התקבל אישור מח' הסדרי תנועה- "עבור 29 יח"ד חדשות דרוש 50 מ"ח, 13 מ"ח עבור 740 מ"ר מסחר+2 חניות תפעוליות, 9 מ"ח עבור 2300 מ"ר משרדים, 10 מ"ח עבור 200 מ"ר שימוש ציבורי-טיפת חלב סה"כ: 86 מ"ח+2 לחניה תפעולית."

מוצע מספר מ"ח בהתאם לדרישת הסדרי תנועה, תכנון החניון שונה מהתכנית המאושרת בהסדרי תנועה- נדרש להתאים לתכנית המאושרת/ לאשר מחדש, ולשים לב שמתוכננות 30 יח"ד ולא 29.

שימושים

ע"פ סעיף 4.1.2. א. תת סעיף 3: "השימושים בקומת קרקע המשיקה לציר רק"ל, יהיו למסחר ותעסוקה בלבד. " -מוצעים 4 חללי מסחר -כמותר.

ע"פ טבלה 5 הערה 1, וסעיף 4.1.2. א. תת סעיף 4: "תותרנה המרת עד 25% משימושי המגורים לשימושי מסחר/תעסוקה"-נדרש לתקן טבלת שטחים לבדיקת עמידות בסעיף זה.

רוחב מדרכה סמוכה

ע"פ סעיף 4.1.2. א. תת סעיף 6: "גבולות הבניה ייקבעו כך שיובטח רוחב מדרכה של 3.5 מ' לפחות בחזית המשיקה לציר רק"ל"-בחלל מסחר 2, רוחב המדרכה 3.40 יש לצמצם כך שיוותרו 3.5 מ' למדרכה.

ע"פ סעיף 4.1.2. א. תת סעיף 7: "לא תותר "סגירת חורף" או קירוי לילי עבור עסקים לאורך ציר הרק"ל אלא אם יותר רוחב מדרכה מיזערי של 3.5 מ' מעבר לסגירת חורף"-לא מוצע במסגרת תכנון הבקשה.

הריסה

סעיף 4.1.2. ד 1. המבנה והגדרות המסומנים בצהוב מיועדים להריסה, תנאי לתחילת עבודות הבניה בשטח יהא הריסתם בתיאום עם מחלקת הפיקוח על הבניה "

ע"פ סעיף 6.5: "המבנים ו/או הגדרות המסומנים בצבע צהוב בתשריט התכנית מיועדים להריסה"

יש להציג את הבינוי הקיים להריסה ע"ג תכנית פיתוח (מופיע בקומת קרקע חלקי).

חשמל

סעיף 4.1.2. ז' 1. תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.

2. לא תותר הקמת שנאי על עמוד.

3. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל."

אישור חברת חשמל לתכנון חדר החשמל בקומה 1- במפלס $+763.65 = -2.88$.

מוצע חדר טכני חשמל בקומה 1- במפלס $+776.50 = -4.50$ יש להתאים.

שטחי ציבור

פרוגרמה לשטחי ציבור

סעיף 4.1.2 י" 1. השטח המסומן בנספח הבינוי בצבע חום, בקומה 1 במפלס $+4.50$ של המבנה, שטח בהיקף של 200 מ"ר, מיועד לתחנה לבריאות המשפחה.

2. השטחים הציבוריים יבנו כאמור יבנו במלואם ובשלמות לרבות מעטפת הבניה הכוללת ציפוי אבן כדוגמת הבניין, חלונות, סורגים, קירות בידוד טרמי וחיבור לתשתיות כחלק בלתי נפרד מהקמת הבניין.

3. שטחים אלה מיועדים להפקעה ויחולו עליהם הוראות סעיף 6.2 להלן (הפקעה לצורכי ציבור). השימוש הציבורי בשטח מחייב וכל סטיה משימוש זה תהא סטיה נכרת.

5. תכנון השטחים הנ"ל והקמתם יהא בהתאם ובפיקוח האגף למבני ציבור בעיריית ירושלים.

מוצע כמות, ראה חוות דעת מבני ציבור.

מסחר

ע"פ סעיף 4.1.2 יב: "1. שימושים מסחריים בקומת הקרקע יהיה מחייב ובזיקה רציפה לרחוב.

2. תכנון פרטי החזית המסחרית, לרבות שילוט, יהיו בהתאם להנחיות המרחביות של עיריית ירושלים ולהוראות חוק העזר לירושלים שילוט התש"מ 198-ראה סעיף הנחיות מרחביות.

3. גובה קומת מסחר יהיה בהתאם להוראות המרחביות של עיריית ירושלים-ראה סעיף הנחיות מרחביות.

4. השימושים בקומה זו יהיו בכפוף לאישור מח' לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.

5. פיתרון הבינוי יהיה יחייב הפרדה לכניסת הולכי רגל בין המסחר לשימושים השונים במבנה. מוצע כמות.

הנחיות מרחביות

ע"פ סעיף 4.1.2. ב. תת סעיף 3: "לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט התש"מ 1980.

ע"פ סעיף 4.1.2. א. תת סעיף 9: "הבניה תבוצע בהתאם להנחיות המרחביות של עיריית ירושלים: א. גובה קומת המסחר לא יעלה על 5 מ'. -יש להתאים בין התכנית לחתך לבדיקת עמידות בסעיף.

ב. גובה קומת מגורים, תעסוקה לא יעלה על 3.5 מ'. -מוצע כמות.

ג. גובה גדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.20 מ' למעט קירות תמך. -גדר קיימת בין החלקות בגובה 2.2-3.0 מ' גובה מ 1.2 מ' - יש לתקן.

גובה הבינוי

מותר ע"פ טבלה 5 : 34.00 + מעל הכניסה הקובעת.

הערה 4 לטבלה 5: "מעל גובה זה יותר מעקה תקני, חד' מכונות וחד' יציאה לגג."

ע"פ סעיף 4.1.2. יג: "גמישות להיתר: יותר שינוי עד 1.00 מטר מהגובה המצוין בנספח הבינוי."

ע"פ נספח הבינוי מותר: +33.75 וחדר גג: +37.00

מוצע: +33.75 פ.ב. ומעליו חדר גג עד למפלס +36.25 (+36.75 כולל מעקה גג.)-מוצע כמותר.

שטחי בניה

ע"פ סעיף 4.1.2 א תת סעיף 8 הוראות בינוי: "שטחי הבניה יכללו את כל השטחים הכוללים לרבות שטחי מרפסות מקורות"

ע"פ טבלה 5 הערה 2: "שטחי הבנייה כוללים את כל השטחים הכוללים לרבות מרפסות מקורות" מרפסות יחושבו כשטח עיקרי גם אם הן לשירות.

ע"פ סעיף 4.1.2 א תת סעיף 5: "20% מיחיד בשטח התכנית יהיו בשטח מירבי של 80 מ"ר כולל מרפסות וממ"ד."

ע"פ טבלה 5 הערה 3: 20% מיחידות הדיור יהיו קטנות בשטח של עד 80 מ"ר -יש להציג תמהיל יח"ד המוכיח עמידה בתנאי הסעיף.

טבלה 5 אינה מאפשרת שטחים מתחת לכניסה הקובעת מלבד חניון. תוכנו 29 מחסנים ו-3 מחסני מסחר, בנספח הבינוי מופיעים 4 חדרי אחסנה בקומות -2-5- אחד בכל קומה. בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), תשנ"ב-2199, סעיף 10-שינויים מותרים בחלוקת שטחי בנייה בשטח כולל: 1. רשות הרישוי רשאית להתיר שינוי בשטח שירות ממטרה אחת למטרה אחרת, ובלבד ששך כל השטח המבקשים לשנותו אינו עולה על 200 מ"ר/ 5% מכלל השטחים שנועדו בתכנית להיות שטחי שירות, 2. אם נקבע בתכנית ששטח שירות פלוני ימוקם מתחת למפלס הכניסה הקובעת לא יהיה בשינוי כדי להעביר את מקומו מעל למפלס האמור-שטחי האחסנה והחניון מוצעים בתת"ק. שטח המחסנים המבוקש: 523.19 מ"ר. מותר: 5200 מ"ר*5%=260 מ"ר, ולכן מותר 200 מ"ר-הנמוך מביניהם. נדרש לצמצם את שטחי האחסנה כך שלא יעלו על 200 מ"ר, שטח זה כלול בתוך 5200 מ"ר של שטח השירות לחניון.

מסחר

עיקרי ע"ק מותר 880 מ"ר מוצע: 670.10 מ"ר נותרו: 209.90 מ"ר

שרות ע"ק מותר: 120 מ"ר מוצע: מ"ר נותר/חריגה: מ"ר- יש להציג טבלת שטחים מפורטת לשטחי השירות.

תעסוקה:

עיקרי ע"ק מותר 2400 מ"ר מוצע: 2293.36 מ"ר נותרו: 106.64 מ"ר

שרות ע"ק מותר: 600 מ"ר מוצע: ? מ"ר נותר/חריגה: מ"ר- יש להציג טבלת שטחים מפורטת לשטחי השירות.

מגורים:

עיקרי ע"ק מותר: 5100 מ"ר מוצע: 4777.91 מ"ר נותרו: 322.09 מ"ר

שרות ע"ק מותר : 900 מ"ר מוצע : ? מ"ר נותר/חריגה : מ"ר- יש להציג טבלת שטחים מפורטת לשטחי השירות.

מבנים ומוסדות ציבור :

עיקרי ע"ק מותר 200 מ"ר מוצע : 200.14? מ"ר יש לצמצם : 0.14 מ"ר.

חנון :

שירות ת"ק מותר 5200 מ"ר מוצע : 4172.32? מ"ר נותרו : 1,027.68 מ"ר

נדרשת טבלה מפורטת לבחינת שטחי שירות בשטחי מסחר תעסוקה ומגורים

מס' יח"ד

ע"פ טבלה 5 מותר 30 יח"ד - מוצע כמותר

תכסית

אין התייחסות לתכסית בטבלה 5.

מפלסי כניסה

ע"פ סעיף 4.1.2 א תת סעיף 3 : " מפלס הכניסה למבנה יקבע בהתאם למפלס הדרך הסמוכה על מנת להבטיח נגישות לשימושים הציבוריים המיועדים בו -מוצע כמותר.

ע"פ נספח הבינוי +781.00 = 0.00 מוצע +781.00 = 0.00 -כמותר.
חללי מסחר 3,4 במפלס -1.40=+779.60 המפלס מוצע כמלווה רחוב.

גגות

- ע"פ סעיף 4.1.2. יא "קולטי שמש בגגות :
1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
 2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
- להנמיך מעקה גג לגובה 1.10 מ'.
יש להראות בתכנית מתקנים טכניים בגג.

מחסנים

אין הנחיה למחסנים בהוראות התכנית,

ע"פ הנספח בינוי מתוכננים 4 חדרי אחסנה בקומות 2- עד 5, אחד בכל קומה.

ע"פ טבלה 5 : אין שטחי שירות/עקרי מתחת לכניסה הקובעת, מלבד חניון (שירות).

מוצעים מחסנים בקומות התת"ק 1--5- .
בקומות 1, 2, 3- מוצעים חדרי אחסנה למסחר, אחד בכל קומה.
בקומות 2- עד 5- מוצעים 29 מחסנים.
מוצע מחסן נוסף בקומה 9 -אין לתכנן מחסנים בעל קרקע, יש לבטל/להעביר לתת"ק.

יש לצמצם את שטחי המחסנים בקומות החניון בהתאם להערה בסעיף שטחי בניה.

ניהול מי נגר

ע"פ סעיף 6.1 : ייתרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים ומצופים בחומר חדיר (כגון : חצץ, חלוקים, וכד'). זאת לאחר בחינת הועדה כי העברת מי הנגר לשצ"פ סמוך או למתקן החדרה סמוך אינה ישימה.
מוצע 20.3% כמותר

שלביות ביצוע

סעיף 7.1 הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים

בעלויות

התקבלה חתימת הבעלים "החזקות בע"מ מסיק" במסגרת פתיחת התיק.

אישורים שהתקבלו

הסדרי תנועה - חניה

התקבל אישור מח' הסדרי תנועה מתאריך 08.09.2025

אין התנגדות לתכנית מוצע 50 מ"ח ל29 יח"ד חדשות מוצע 13 מ"ח עבור 740 מ"ר מסחר + 2 מקומות לחניה תפעולית ו9 מ"ח עבור 2300 מ"ר משרדים ו10 מ"ח עבור 200 מ"ר שימוש ציבורי-טיפת חלב סה"כ מוצע 86 מ"ח כולל נכים + 2 מקומות לחניה תפעולית בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי תנאי לטופס 4 - אישור רשות תמרור יועץ התנועה-אינג' מוחמד עמרו בתא 08/09/2025

נדרש להתאים לתכנית הסדרי תנועה חתומה /לאשר מחדש מול מח' הסדרי תנועה.

מח' דרכים

התקבל אישור מח' דרכים מתאריך 03.09.2025

אין מניעה לקידום את התיק לדיון בוועדה בלבד בכפוף לאישור צוות בקרת תנועה

תנאי להוצאת היתר בניה- קבלת החלטת האגף הסופי .

תנאי לטופס 4-בניית גדרות בגבולות חלקה חוקים .

אישור איכות הסביבה

התקבל אישור איכות הסביבה מתאריך 22.03.2026
ההיתר נבדק לפי ההרמוניקה שהוגשה במערכת איכות סביבה ונמצאת בארכיב מהתאריך 14/3/2026 ,
השינוי הינו הוספה והטמעת מערכות האוורור על גבי ההרמוניקה והצגת הפתחים להחדרת אוויר צח
ושחרור עשן. ההיתר נבדק גם כן לפי מסמכי ההיתר שהוגשו במערכת איכות סביבה.

תנאים לטופס 2 : 1. הגשת תוכנית ניהול פסולת בניין ועודפי עפר. 2. חתימת הקבלן על תנאי ההיתר של
הרשות לאיכות הסביבה.
הרמוניקה תואמת.

אישור תברואה

התקבל אישור תברואה מתאריך 11.12.2025

מגורים ומסחר, יש לתכנן דחסנית 10 קו"ב pottinger
כתנאי לקבלת היתר יש להביא מכתב התחייבות לתפעול הדחסנית

אישור אדריכל העיר

התקבל אישור אדריכל העיר לדיון מתאריך 04.01.2026

לאחר תאומים מול דניאל הבקשה מאושרת להיתר
נדרש ששלמה אמסלם יסרוק לארכיב את חוות דעת.

אישור שפ"ע

התקבל אישור מח' שפ"ע מתאריך 13.01.2026
אושר עם תנאים.

אישור מח' מאור

התקבל אישור מח' שפ"ע מתאריך 26.01.2026

מאושר לוועדה בלבד יש לאשר תוכניות במאור בשלב הליך היתר בניה
לאחר חוות הדעת הנ"ל המערכת הקפיצה מחדש בתאריך 15.3.26-ואין חוות דעת לתאריך זה.

אישור מבני ציבור

התקבל אישור מח' שימור מתאריך 10.03.2026

תנאי להיתר יהיה הפקדת ערבות בנקאית בהתאם לכתב התחייבות שייחתם במחלקת נכסים.

מידע קודם

מתאריך	
31/05/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים המלצת המחלקה היא לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים יש לתקן את התכנית בהתאם להערות המופיעות בתכנית a ובתאור הבקשה- בתאום עם בוחן הרישוי.
31/05/2026	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 758243 תחילת תוקף : 06/04/2021 ייעוד הקרקע : מדובר בבקשה בשכונת בית צפפה רחוב אל מוטלה, להריסת מבנה קיים והקמת בניין חדש למסחר, תעסוקה, מגורים ומבנים ומוסדות ציבור, על פי תב"ע 758243. בחלק מחלקות 1,2 בתא שטח 1. המבנה בן 10 קומות מעל 5 קומות חניון ת"ק משותפות, סה"כ 30 יח"ד. בכללותה הבקשה תואמת להוראות התכנית פרט לחריגה מקו המגרש - יש לצמצם, אין לחרוג מקו המגרש, נדרש להציג רמפת כניסה לחניה בתחום המגרש ולאשר מול הסדרי תנועה את הכניסה לחניון וכן נדרשת טבלת שטחים מעודכנת. בנוסף יש להסדיר ולצמצם את החריגה בשטחי האחסנה הת"ק. אין מניעה לאשרה בכפוף לשינויים ובתנאים.

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

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
	יש להביא מכתב התחייבות לתפעול הדחסנית (דרישת תברואה)	17
	הפקדת ערבות בנקאית בהתאם לכתב התחייבות שייחתם במחלקת נכסים (דרישת מבני ציבור)	18
	אישור סופי ממחלקת דרכים	19
	הסדרת צומת הרחובות מוטלה/טנטור כך שרחוב מוטלה יהיה חד סטרי לכיוון צפון מזרח, ולא תתאפשר פניה מרחוב מוטלה אל צומת מוטלה/ טנטור/ א-סאפא כל זאת עפ"י תכניות הסדרי תנועה שיאושרו ע"י רשות התמרור המוסמכת.	20
	אישור סופי ממחלקת המאור	21
	רישום התצ"ר	22
	תנאי לפני הפצה לגורמים אישור וחוות דעת כתובה מצוות אדריכל העיר	23
	נטיעות לפיצוי נופי בשווי ערך עצים לכריתה (דרישת שפ"ע)	24

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

המלצת המחלקה היא לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 07/06/2026 - כב סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/72
מספר בקשה	<u>2024/0472.00</u>
מספר סידורי	<u>3</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש, חפירה ומילוי, ריצוף חצר ועבודות פיתוח
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בניה חדשה למבנה בן 4 קומות מעל 2 קומות ת"ק, סה"כ 16 יח"ד
שטח האתר	1397
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר עוויסאת עזמי
עורך הבקשה	מהנדס קואסמי סחר
מתכנן השלד	מהנדס אל קומבר מחמוד
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

הדרך האמריקאית סמטה 7 , ערב א-סואחרה ירושלים - ערב סווחאה
--

גוש	חלקה	בשלמות
		לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
903898	תחילת תוקף	06/05/2023			

תאור הבקשה

בשכונת ערב א-סואחרה בקרבת רחוב הדרך האמריקאית סמטה 7, מבקשים הקמת בניין חדש למגורים על פי תב"ע 903898.

המבנה בן 4 קומות מעל 2 קומות ת"ק, סה"כ 16 יח"ד כאשר יחידה אחת מיועדת לגן ילדים.

מסמכי התכנית:

במקום חלה תכנית בסמכות מחוזית 903898 אשר הופקדה מיום 09.06.2022 ותחילת תוקפה הינו מיום 03.04.2023

סעיף סטייה ניכרת 4.1.2 ד' לעניין: קווי בניין ומס' קומות.

נספח הבינוי מחייב חלקית לעניין מס' קומות מירבי וקווי בניין.

פרסום :

לא בוצע פרסום לבקשה במסגרת פתיחת התיק.

פירוט הבניה המוצעת :

קומות 1-2- :

מוצעות 2 קומות חניון, ו-2 יח"ד דיור בכל קומה, מבואה מעלית חדר מדרגות, חללים טכניים וחדרי אחסנה.

בקומה 2- מוצעת יציאה לחצר הבניין מהמדרגות, במפלס של $-8.50 = +618.00$.

תכנית קומת קרקע :

מוצעות 3 יח"ד, גן ילדים, מבואה מעלית חדר מדרגות, וחללים טכניים.

בקומה זו מוצעות כניסות נפרדות לבניין ולגן הילדים וכניסה לחניון התת"ק. הגישה לכלל השימושים המפורטים הינה מהרחוב הצפוני המתוכנן ע"י חברת פטר ליבוביץ.

תכנית קומה 1 :

מוצעות 4 יח"ד מבואה מעלית, חדר מדרגות וחללים טכניים.

תכנית קומה 2-3 :

מוצעות 2 יח"ד מבואה מעלית, חדר מדרגות וחללים טכניים. בקומה 2 מוצעות יציאות מהמבואה לגגות הדרומיים, בחלק מהגג מוצעים אלמנטים טכניים.

קומת גג :

מוצע גג בטון שטוח עם יציאה מחדר המדרגות ואלמנטים טכניים.

הגישה לקומות מגרעין המדרגות והמעליות המקשר בין כל קומות הבניין.

סה"כ 16 יח"ד כאשר יחידה אחת מיועדת לגן ילדים.

סטייה ניכרת :

הוראות התכנית בסעיף 4.1.2 ד' קובע סטייה ניכרת לעניין :

קווי בניין.

מס' קומות

להלן פירוט לסעיפים הנ"ל :

מיקום/קווי בניין - סטייה ניכרת

ע"פ סעיף 4.1.2 ב' תת סעיף 1 " ... קווי הבניין יהיו כמצוין בתשריט." תת סעיף 3 " קו בניין תת קרקעי הוא עבור מרתפי חניה ומחסנים הממוקמים במלואם בתת הקרקע."

יש לסמן קווי בניין ע"ק ות"ק בתכנית לבדיקת עמידת התכנית בסעיף זה.

מס' קומות- סטייה ניכרת

סעיף 4.1.2 ב' 1 " .תותרנה הקמת בניין מגורים ושטח ציבורי חדש בן 4 קומות מעל שתי קומות חניה תת קרקעית בהתאם לנספח הבינוי (נספח מספר 2. קווי הבניין יהיו כמצוין בתשריט."

ע"פ טבלה 5 : מותר 4 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-2 קומות מתחת לכניסה הקובעת. ע"פ נספח הבינוי המחייב חלקית לעניין מס' קומות מירבי, מופיעות 3 קומות תת"ק, וגרם מדרגות היורד חצי קומה לחצר הבניין, מוצעות 4 קומות מעל הכניסה הקובעת ו2 קומות תת"ק-כמותר.

שטח ציבורי

סעיף 4.1.2 ז' : רישום שטחים ציבוריים

השטח המסומן בצבע ירוק בנספח הבינוי ומסומן באות (א) המצוי בקומה הכניסה ' (מפלס 0.00 בהיקף של כ-128 מ"ר לשימושים ציבוריים, לבריאות , רווחה וקהילה ובהתאם לצורכי השכונה . - מוצע כמותר.

ש טח זה מיועד להפקעה ויחולו עליו הוראות סעיף 6.2 להלן .

ל א יותר שינוי השימוש בשטח זה וסטייה מהוראה זו תהיה סטייה ניכרת .

ה שטח הציבורי יהיה עם כניסה נפרדת ונגישה . -מוצע כמותר.

מיקום השטח וצורתו הסופית תיתואם עם אגף מבני ציבור לעת הוצאת היתר בניה . התקבל אישור מבני ציבור כולל התניות להיתר.

גן הילדים מוצע בגודל 128 מ"ר וחצר 175 מ"ר סה"כ שטחי בניה לפי טבלה 5 הערה 1 : "מתוכם 120 מ' לצרכי ציבור." השטח המבוקש תואם להוראת התכנית כמותר.

מרפסות
אין סעיף בתב"ע או התייחסות בטבלה 5.
מרפסות מוצעות יחושבו כשטח עיקרי

חניה

סעיף 4.1.2 ג' " מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל לעת אישור הבקשה להיתר, כל מקומות החניה יהיו בקומות חניה תת-קרקעיות במלואן" -מוצע כמותר.

ע"פ טבלה 5 הערה ברמת הטבלה: " שטחי החניה והמחסנים יהיו תת קרקעיים במלואם בלבד. לא יותר כל שימוש אחר בשטחים הקבועים בטבלה זו ובין שטחי חניה ומחסנים . כל סטיה מהוראה זו תחשב סטיה ניכרת".-מוצע כמותר.

התקבל אישור מח' הסדרי תנועה- עבור 15 יח"ד חדשות, דרוש 15 מ"ח עבור הדיירים ו-2 עבור מועדון שכונתי.
מוצע 15 מ"ח עבור מגורים ו-3 מ"ח עבור הגן ילדים וחניית אורחים בחניון תת"ק.
יש להתאים במדויק לתכנית הסדרי תנועה מאושרת-יעוד חניות.

גובה הבינוי

מותר ע"פ טבלה 5 : 13.60 + מעל הכניסה הקובעת.

הערה 4 לטבלת השטחים- "מעל גובה זה יותר מעקה בגובה תקני וחדר מכונות/חדר יציאה לגג כמפורט בנספח הבינוי.."

ע"פ נספח הבינוי מותר : 13.60 + חדר גג.

מוצע : 13.60 + פ.ב. ומעליו חדר גג עד למפלס 16.95+ -מוצע כמותר.

שטחי בניה מגורים :

עיקרי ע"ק מותר 1295.85 מ"ר מוצע : 1177.11 ? מ"ר נותרו : 118.74 מ"ר.

שרות ע"ק מותר : 226.66 מ"ר ע"ק מוצע : 212.88 ? מ"ר נותרו : 13.78 מ"ר

עיקרי ת"ק מותר 781.5 מ"ר מוצע : 732.21 ? מ"ר נותרו : 49.29 מ"ר

שרות ת"ק מותר : 1105.2 מ"ר מוצע : 953.40 מ"ר נותרו : 151.80 ? מ"ר

שטחי ציבור גן ילדים :
סה"כ שטח מבנה הציבור מותר : 128 מ"ר מוצע : 125.09 מ"ר-כמותר.
סעיף 4.1.2 ז' תת סעיף 1: השטח המסומן בצבע ירוק בנספח הבינוי ומסומן באות (א) המצוי בקומה הכניסה ' (מפלס 0.00 בהיקף של כ 128- מ"ר לשימושים ציבוריים, לבריאות , רווחה וקהילה ובהתאם לצורכי השכונה.
סה"כ שטחי בניה לפי טבלה 5 הערה 1 : "מתוכם 120 מ' לצרכי ציבור."

עיקרי מוצע: 112.79 מ"ר . לאחר קיזוז משטח עיקרי ע"ק נותרו: 5.95 מ'
שרות מוצע: 12.30 ? מ"ר לאחר קיזוז משטח שירות ע"ק נותרו: 1.48 מ"ר.

מס' יח"ד

ע"פ טבלה 5 מותר 16 יח"ד מוצע כמותר

תכסית

ע"פ טבלה 5 מותר 41% מתא השטח, הערה 3: "תכסית תת קרקעית עד 80%.."
קומות ע"ק מוצעות בתכסית 40.38% - כמותר.
קומות ת"ק מוצעות בתכסית 54.72% - כמותר.

מפלסי כניסה

ע"פ נספח הבינוי +626.50 = 0.00 - מוצע כמותר.

גדרות

ע"פ סעיף הוראות בינוי 4.1.2 ב תת סעיף 5: "גובה קירות סביב המגרש לא יעלו על 1.2 מ." - יש להנמיך
גדרות בחזית הכניסה שלא יעלו על 1.2 מ'.
ע"פ סעיף הוראות בינוי 4.1.2 ב תת סעיף 6: "גובה קירות תמך לא יעלו על 3.0 מ." - מוצע כמותר.

גגות

ע"פ סעיף 4.1.2. ו' "בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר." - מוצע כמותר.
נדרש לסנכרן בין חתך א-א לתכנית ולהציע חדר מדרגות מינימלי.
גגות במפלס +6.80 לסמן לשימוש הדיירים.

מחסנים

מוצעים 5 מחסנים בקומות התת"ק -1,2.

ע"פ טבלה 5 הערה ברמת הטבלה: "שטחי חניה והמחסנים יהיו תת קרקעיים במלואם בלבד. לא יותר כל
שימוש אחר בשטחים הקבועים בטבלה זו ובין שטחי חניה ומחסנים. כל סטיה מהוראה זו תחשב סטיה
ניכרת." - מוצע כמותר

יש למספר את 5 המחסנים ולחשב בחישוב שטחים (בקומה -1), גובה מחסנים לא יעלה על 2.2 מ', נדרש להציג
תמהיל מחסנים המוכיח כי לכל דירה מתוכנן מחסן.

שלביות ביצוע

סעיף 7.1 הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים.

בעלויות

התקבלה חתימת הבעלים עזמי עויסאת במסגרת פתיחת התיק.

אישורים שהתקבלו

הסדרי תנועה - חניה

התקבל אישור מח' הסדרי תנועה מתאריך 11.20.2025

"אין התנגדות לתכנית. עבור 15 יח"ד חדשות ומועדון שכונתי דרוש 17 עפ"י התקן מוצע 19 מ"ח בגבול החלקה מיתוכם 2 חניות עבור אורחים. בכפוף לאישור מחלקת דרכים".

מח' דרכים

התקבל אישור מח' דרכים מתאריך 28.08.2025
אין מניעה לקידום את התיק לדיון בוועדה בלבד בכפוף לאישור צוות בקרת תנועה בהתאם לתיאום עם הגבהים של כביש אל גדיד שמתוכנן ע"י משרד פטר ליבוביץ ומיל סרוק במיל סרוק בארכיב אופטי של התיק תכנית סרוקה בארכיב אופטי של התיק מתאריך 28.08.2025

תנאי להוצאת היתר בניה- תיאום סופי עם ניהל פרויקט מצוות מוריה, אישור המחלקה הסופי .

אישור איכות הסביבה

התקבל אישור איכות הסביבה מתאריך 17.09.2025

מצורפת הרמוניקה מתוקנת בארכיב איכות הסביבה תחת קובץ "הרמוניקה מלאה ומפורטת" מתאריך 07/09/2025 המציגה פתרון אוורור טבעי ל2 מפלסי החניה באמצעות 3 חצרות אנגליות (שתים בחזית הצפונית ואחת בחזית המערבית) תואם תכנית

אישור תברואה

התקבל אישור תברואה מתאריך 26.01.2025
16 יח' דיור- 3x1100

אישור אדריכל העיר

התקבל אישור אדריכל העיר לדיון מתאריך 11.02.2025

הבקש מאושרת להיתר- 16 יח"ד. -גבל מוכבר- הדרך האמריקאית 7.

חסרה חוות דעת סרוקה של אדריכל העיר בארכיב

אישור שפ"ע

התקבל אישור מח' שפ"ע מתאריך 28.05.2025

סקר העצים אושר ללא כל תנאי. אין עצים בוגרים בשטח.
יש להגיש תכנית סקר עצים משפ"ע.

אישור מאור

התקבל אישור מח' מאור מתאריך 06/01/2025

מבני ציבור

התקבל אישור אגף מבני ציבור מתאריך 10/03/2026

תנאי להיתר יהיה הפקדת ערבות בנקאית בהתאם לכתב התחייבות שיחתם בנכסים.

מידע קודם

מתאריך	
31/05/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים המלצת המחלקה היא לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים יש לתקן את התכנית בהתאם להערות המופיעות בתכנית a ובתאור הבקשה- בתאום עם בוחן הרישוי.
11/05/2026	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 903898 תחילת תוקף : 06/05/2023

ייעוד הקרקע: בשכונת ערב א-סואחרה בקרבת רחוב הדרך האמריקאית סמטה 7, מבקשים הקמת בניין חדש למגורים על פי תב"ע 903898. המבנה בן 4 קומות מעל 2 קומות ת"ק, סה"כ 16 יח"ד כאשר יחידה אחת מיועדת לגן ילדים. בכללותה הבקשה תואמת להוראות התכנית פרט לדרישת סימון קווי בניין ותיקונים אשר יידרש להתאים להוראות התכנית ואין מניעה לאשרה בכפוף לשינויים ובתנאים. יש לתקן את התכנית בהתאם להערות המופיעות בתכנית a ובתאור הבקשה- בתאום עם בוחן הרישוי.		
--	--	--

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	3
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	4
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח	5
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	6
	תשלום אגרת בניה	7
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	8
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	9
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	10
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	11
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה כאמור בתקנה 52	12
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	13
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	14
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	15
	הפקדת ערבות בנקאית בהתאם לכתב התחייבות שייחתם בנכסים (דרישת מבני ציבור)	16
	רישום התצ"ר	17
	תיאום סופי עם ניהל פרויקט מצוות מוריה(דרישת דרכים)	18
	אישור סופי ממחלקת דרכים	19
	הגשת תכנית פיתוח לדרך המאושרת מצפון מכביש סטטאטורי קיים עד לתחום מגרש המגורים כך שתתאפשר כניסה לחניה המוצעת	20
	אישור אגף הנכסים בדבר השטח הציבורי	21
	הקמת כביש הגישה מצפון למתחם המגורים, לא תתאפשר גישה למתחם דרך הציר הביטחוני מדרום	22
	קביעת גובה הכביש הגובל	23
	אישור נציג שר הביטחון בוועדה המחוזית, ולתאם הצבת עגורים ו/או מנופים להקמת	24

	התוכנית מול מעהב"ט.	
25	אישור סופי אדריכל העיר	

המלצת האגף
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

המלצת המחלקה היא לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 07/06/2026 - כב סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/72
מספר בקשה	<u>2024/0308.01</u>
מספר סידורי	<u>4</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	חפירה ומילוי
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	היתר חפירה ודיפון קירות עבור בניין מגורים 16 יח"ד
שטח האתר	614
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חברה באמצעות יפוי כח לעוה"ד דר ליין בינוי ערים בע"מ
עורך הבקשה	אדריכל כהן שנצר שרון
מתכנן השלד	מהנדס ניסים שלמה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

קורא הדורות 7, תלפיות

גוש	חלקה	בשלמות
30115	126	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1721	תחילת תוקף	25/11/1976			
606079	תחילת תוקף	20/06/2020			

תאור הבקשה

ברחוב קורא הדורות 7, בשכונת תלפיות מבוקשת חפירה דיפון וביסוס במסגרת פרויקט לבינוי עבור בניין בן 5 קומות ו-16 יח"ד.

תיק בינוי מס' 2024/308.00 נמצא בשלב בקרה מרחבית.

מסמכי התכנית :

במקום חלה תכנית 606079 בסכמות מחוזית, אשר הופקדה בתאריך 03.01.2019, תחילת תוקפה היה מיום 01.06.2020. סעיף סטייה נכרת לעניין גובה הבניה, מס' הקומות וקווי הבניין.

התכנית כוללת הוראות בינוי ותשריט מחייבים.
נספח הבינוי מחייב לעניין קווי בניין, מס' קומות וכגובה המבנה.

פרסום

לא בוצע פרסום בהליך פתיחת התיק.

עומק החפירה :
מותר : ע"פ טבלה 5 אין התייחסות לקומות התת"ק-ראה פירוט סעיף חניה.
ע"פ נספח הבינוי מוצעות 3 קומות תת"ק עד למפלס : $-10.20 = +775.80$.

מוצע חפירה בתא שטח 1 עד למפלס $+779.70 - 7.30$ - המהווה את קומה 2-.

מוצע העמקת חפירה באזור פיר מעלית הרכב : $+778.00 - 9.00$ -.

לפי סעיף 4.1.2. ב' בהוראות הבינוי :
חניה
1. החניה תהיה כולה תת קרקעית.

2. מס' מקומות החניה ומס' קומות החניה, יקבע בהתאם לתקן החניה התקף בעת מתן היתר

בניה.
בהתאם להערה 4 בטבלת הזכויות :

שטחי החניה והמחסנים יהיו תת קרקעיים במלואם בלבד. לא יותר כל שימוש אחר בשטחים הקבועים
בטבלה זו ובין שטחי חניה ומחסנים. כל סטיה מהוראה זו תחשב סטיה ניכרת.
כיוון שבתב"ע בטבלה 5 לא נקבעו מס' הקומות התת"ק.

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

תנאי להעברת הבקשה לגורמים-אישור הסדרי תנועה על תכנית התנועה בתיק הבינוי.
עומק החפירה יהיה תואם למס' הקומות שיקבעו בתכנית הסדרי תנועה המאושרת.

סעיפי סטייה ניכרת

בהתאם לסעיף 4.1.2 ג' בהוראות התכנית :

1. גובה הבניה ומספר הקומות המרביים בהתאם לטבלה 5 הינם מחייבים וכל סטיה מהם תיחשב
כסטיה ניכרת.

2. מס' קומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם
לתקנות חוק התכנון והבניה.

3. קווי הבניין המצוינים בתשריט הינם מחייבים, צמצום המרווח בין קו הבניין לגבול המגרש,
יחשב כסטיה ניכרת.

הוראות סטייה ניכרת תיהנה רלוונטיות לתיק הבינוי
החפירה מוצעת בתחום קווי הבניין המאושרים.

מיקום/קווי בניין - סטייה נכרת
ע"פ סעיף 4.1.2. א: "1. קוי הבנין הנם בהתאם למפורט בתשריט.

2. קו בנין תת קרקעי הנו עבור שטחי הבניה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע."

התקבל תיק מידע מס' 2024/5222.00 עם סימון קווי בניין בהתאם לתב"ע 606079,
החפירה מוצעת בתחום הקווי בניין הת"ק-כמותר.

רצפה ראשונה :

לא מוצעת רצפה ראשונה בבקשה.

נפח חפירה :

נפח חפירה מוצע- 3900/4040 מ"ק.-יש לבצע התאמה.

דיפון וכלונסאות

בבקשה מוצגים כלונסאות ללא חריגה מקווי מגרש.-מוצע כמותר.

פרטים

בבקשה מוצגים פרטי דיפון מסבך וכלונסאות.

שמירה על עצים בוגרים
ע"פ סעיף 4.2.1 ה':

העצים הבוגרים המסומנים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/ קבוצת עצים
להעתקה", או "עץ/ קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן
ההוראות הבאות (כולן או חלקן):

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

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

ל א תותר כריתה או פגיעה בעץ/ קבוצת עצים המסומנים לשימור .

ת נאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי

שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העת, ככל שידרש .

ת נאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/ קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/ קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות .

ת נאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/ קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/ קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/ קבוצת עצים חלופיים בתא שטח מס' 1

קו בניין מעץ לשימור יהיה 3 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיות פקיד היערות .

ע"פ סעיף 6.1 :

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

העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם .

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

עצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר .

התקבל אישור עם תנאים מטעם מח' שפ"ע מיום 13.4.26 ראה סעיף "אישורים שהתקבלו" מטה.

שלביות ביצוע :

בהתאם לסעיף 7.1 בתקנון התכנית-

היתר בניה – הבנייה תבוצע לא תותר בניה השלבים.
שלביות הביצוע תהיה תקפה לתיק הבינוי.

אישורים

חוות דעת מח' איכות הסביבה – אושר בתאריך 27.08.25

תכנית מאושרת בהתאם להרמוניקה הסרוקה במערכת הרישוי מתאריך 24/06/2025
תואם את הרמוניקה a.

חוות דעת מחלקת דרכים -אושר בתאריך 29.09.25

אין מניעה לידון את התיק לדיון בוועדה בלבד

תנאי להוצאת היתר בניה- הגשת אישורי מהנדס ויועץ קרקע לעניין יציבות כביש ומדרכה סמוכים ושמירה על תשתיות קיימות סמוכות. (נשלח נוסח במייל)

בקרה מרחבית אגף שפ"ע – אושר בתאריך 13.4.26

סקר העצים אושר.

תנאים להיתר :

- 1.הגשת ערבות בנקאית בסך 31,402 ש"ח עבור שימור העצים.
- 2.הגשת ערבות בנקאית נוספת בסך 39,074 ש"ח
- 3.בהיתר הבנייה - יש להגיש תכנית נטיעות לשלמה דניאל בשווי הפיצוי הנופי.

שימור – אושר בתאריך 06.05.2026

בעלויות

התקבלה חתימת הבעלים "חברת לדר ליין בינוי ער" ע"ג הבקשה ע"י ייפוי כוח.

מידע קודם

מתאריך	
31/05/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים בכללותה הבקשה תואמת את הוראות התוכנית אין מניעה לאשרה בכפוף לתיאור הבקשה ותיקונים ע"ג תכנית a ובתנאים. תנאי להעברת הבקשה לגורמים-אישור הסדרי תנועה על תכנית התנועה בתיק הבינוי.
11/05/2026	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 606079 תחילת תוקף : 20/06/2020 ייעוד הקרקע : ברחוב קורא הדורות 7, בשכונת תלפיות מבוקשת חפירה דיפון וביסוס במסגרת פרויקט לבינוי עבור בניין בן 5 קומות ו-16 יח"ד. תיק בינוי מס' 2024/308.00 נמצא בשלב בקרה מרחבית. בכללותה הבקשה תואמת את הוראות התוכנית אין מניעה לאשרה בכפוף לתיקונים ע"ג תכנית a ותיאור הבקשה

תנאי להעברת הבקשה לגורמים-אישור הסדרי תנועה על תכנית התנועה בתיק הבינוי.		
--	--	--

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	2
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	3
	תשלום אגרת בניה	4
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	5
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	6
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	7
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	8
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	9
	1. הגשת ערבות בנקאית בסך 31,402 ש"ח עבור שימור העצים. 2. הגשת ערבות בנקאית נוספת בסך 39,074 ש"ח 3. בהיתר הבנייה - יש להגיש תכנית נטיעות לשלמה דניאל בשווי הפיצוי הנופי. (דרישת שפ"ע)	10
	הגשת אישורי מהנדס ויועץ קרקע לעניין יציבות כביש ומדרכה סמוכים ושמירה על תשתיות קיימות סמוכות. (נשלח נוסח במייל) (דרישת דרכים)	11
	אישור סופי ממחלקת דרכים	12

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בכללותה הבקשה תואמת את הוראות התוכנית
אין מניעה לאשרה בכפוף לתיאור הבקשה ותיקונים ע"ג תכנית a ובתנאים.

תנאי להעברת הבקשה לגורמים-אישור הסדרי תנועה על תכנית התנועה בתיק הבינוי.

סדר יום לוועדה מתאריך - 07/06/2026 - כב סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/72
מספר בקשה	<u>2026/0051.00</u>
מספר סידורי	<u>5</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	חפירה ומילוי
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	חפירה ודיפון עבור בנין מגורים בן 16 יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	פרז מרדכי
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות פרז מרדכי
מתכנן השלד	כהאן יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

חירם 9 , רוממה

גוש	חלקה	בשלמות
30077	110	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
0028	תחילת תוקף	19/07/1957			
2267	תחילת תוקף	21/06/1985			
ג30077	תחילת תוקף	16/07/1959			

תאור הבקשה

בשכונת רוממה, רחוב חירם 9 בתא שטח 110 על פי תב"ע ג30077. מבקשים היתר להריסה, חפירה ודיפון עבור בניין מגורים בן 16 יח"ד.

תיק הבניין טרם נפתח.

מסמכי התב"ע

במקום חלה תכנית- ג30077- תכנית מתאר 62

במקום מקודמת תכנית 101-1571736 בסטטוס תנאי סף.

פרסום

לא פורסמו הקלות במסגרת פתיחת התיק.

עומק החפירה

שטח המגרש- 169 מ"ר, השטח מיועד לתעשייה-מותר עבור שימוש למגורים 150%

מוצעת חפירה 6 קומות בתת"ק עד למפלס +792.20, הבקשה מוצעת בהתאם לעומק מגרש סמוך בו התקבל היתר בתיק 2023/106 המיועד להצטרף לבקשה בתב"ע עתידית.

החפירה המבוקשת מוצעת בהתאם לתכנית המקודמת במקום- יש להמציא כתב התחייבות למילוי חוזר במידה והתכנית לא תאושר כמוצע או לחילופין לצמצם את עומק החפירה בהתאמה למגרש הסמוך.

מיקום/ קווי בניין

קווי בניין בהתאם להוראות תכנית המתאר ותיק המידע.

סעיף 8.8 " הקמת מוסך במרווח הקדמי תורשה בתנאי ששום חלק של המוסך לא יבלוט מעל פני הקרקע של המגרש ולא יגרע מהשטח הפנוי" קו בניין קדמי- עבור חניון מותר בקו בניין 0

החפירה המבוקשת מוצעת בהתאם לתכנית המקודמת במקום- יש להמציא כתב התחייבות למילוי חוזר במידה והתכנית לא תאושר כמוצע, ולסמן מילוי חוזר ע"ג התכנית.

רצפה ראשונה

לא מוצעת רצפה ראשונה בבקשה.

נפח החפירה

יש לציין נפח חפירה

הריסה

במקום קיים מבנה בן קומה אחת המוצע להריסה- התקבל אישור מח' שימור.

דיפון וכלונסאות

יש להציג שיטת דיפון לחפירת המגרש, הוצגה הצהרה כי לא מוצעת חדירת עוגנים לחלקות הפרטיות, עוגנים

החודרים לחלקות דרך יידרש לתאם מול מח' דרכים ונכסים.

פרטים

יש להציג פרטי דיפון.

בעלויות

התקבלה חתימת הבעלים "ע"י יפויי כח לעו"ד ישי נוימן" ע"ג הבקשה.

מידע קודם

מתאריך	
31/05/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים יש לתקן את התכנית בהתאם להערות המופיעות בתכנית a ובתיאור הבקשה- בתאום עם בוחן הרישוי . יש להמציא כתב התחייבות למילוי חוזר במידה והתכנית לא תאושר כמוצע או לחילופין לצמצם את עומק החפירה בהתאמה למגרש הסמוך.
31/05/2026	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : ג30077 תחילת תוקף : 16/07/1959 ייעוד הקרקע : בשכונת רוממה, רחוב חירם 9 בתא שטח 110 על פי תב"ע ג30077. מבקשים היתר להריסה חפירה ודיפון עבור בניין מגורים בן 16 יח"ד. תיק הבניין טרם נפתח. החפירה מוצעת בהתאם לתכנית המקודמת במקום- יש להמציא כתב התחייבות למילוי חוזר במידה והתכנית לא תאושר כמוצע או לחילופין לצמצם את עומק החפירה בהתאמה למגרש

הסמך.		
אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	2
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	3
	תשלום אגרת בניה	4
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	5
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	6
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה כאמור בתקנה 52	7
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	8
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	9
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	10
	חתימת נכסים לגבי עוגנים החוזרים לכבישים	11

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

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

יש להמציא כתב התחייבות למילוי חוזר במידה והתכנית לא תאושר כמוצע או לחילופין לצמצם את עומק החפירה בהתאמה למגרש הסמוך.

סדר יום לוועדה מתאריך - 07/06/2026 - כב סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/72
מספר בקשה	<u>2013/0055.02</u>
מספר סידורי	<u>6</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוכנית שינויים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים, בנין ציבורי
מהות בקשה	תוספת 19 יח"ד חדשות על המאושר בהיתר ושינוי בתכנון ע"פ תבע חדשה
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	עו"ד עו"ד חנה שיף בשם בעלי הקרקע
עורך הבקשה	אדריכל גידרון עמוס
מתכנן השלד	מהנדס ניסים שלמה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

הרב שלמה אלקבץ 5, גבעת שאול

גוש	חלקה	בשלמות
30160	155	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1190297	תחילת תוקף	01/02/2025			

תאור הבקשה

בשכונת גבעת שאול, בין רחובות נג'ארה 8- אלקבץ, בתחום תא שטח 1 על פי תב"ע 1190297. מבקשים היתר לתוספת 19 יח"ד ושטח למבני ציבור עבור בית כנסת, במקום התקבל היתר לבניין מגורים בן 25 יח"ד וגני ילדים סה"כ 44 יח"ד.

מסמכי התכנית :

תכנית 1190297 הופקדה בתאריך 18.01.2024 ותחילת תוקפה מיום 15.12.2024

התכנית כוללת תקנון תשריט ונספחים.

פרסום :

לא פורסמו הקלות במסגרת פתיחת התיק.

פרוט הבניה המוצעת :

קומה 4-, 5- מוצעת הגדלת קונטור קומות תת"ק קיימות בהיתר לשימוש חניון וחללים טכניים.

קומה 3- מוצעת קומה הכניסה מכיוון רח' אלקבץ בחזית הע"ק מוצעים גני ילדים ומבואת כניסה למגורים ובחזית האחורית הקבורה בקרקע מוצעים חללים לאחסנה.

קומה 2- מוצעות 6 יח"ד בקומה.

קומה 1- מוצעות 5 יח"ד בקומה וחלל לבית כנסת בגב הקומה הכניסה לבית הכנסת מוצעת באמצעות מדרגות גישה מרח' נג'ארה.

קומת קרקע- בקומה זאת מוצעת הכניסה הראשית לבניין ממפלס רח' נג'ארה מוצע לובי כניסה לבניין, 5 יח"ד בקומה וחלל לבית כנסת.

קומה א'-ב' מוצעות 6 יח"ד בקומה.

קומה ג'-ה' מוצעות 4 יח"ד בקומה.

קומה ו' מוצעות 2 יח"ד 21- קומות תחתונות לדירת דופלקס.

קומה ז' מוצעות הקומות העליונות לדירות הדופלקס.

קומת גג מוצע גג בטון שטוח וחללים טכניים.

הגישה לקומות מגרעין המדרגות והמעלית המקשר בין כל קומות הבניין.

סה"כ 44 יח"ד

סטיה ניכרת

סעיף 4.1.2 ט' קובע סטייה ניכרת לעניין

מס' קומות

קווי בניין

הריסה

שלביות ביצוע

סעיף 4.1.2 י"ג – השכרה לטווח רחוק

להלן פירוט לסעיפים הנ"ל

מס' קומות- סטיה ניכרת

סעיף 4.1.2 ט' א' " מספר הקומות המירבי כמצויין בנספח בסעיף 5 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת"

ע"פ טבלה 5 מותר 8 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-6 קומות מתחת לכניסה הקובעת.

הערה 7 לטבלת השטחים-קומות מעל הכניסה הקובעת- ממפלס רחוב נג'ארה.

הערה 8 לטבלת השטחים- קומות מתחת לכניסה הקובעת - מתחת למפלס רחוב נג'ארה.

סעיף 4.1.2 ד' 1 " תותר בניית בניין מגורים חדש בן 10 קומות ועוד קומה בנסיגה מעל שלוש קומות חניה תת קרקעיות"

מוצעות 8 קומות מעל הכניסה הקובעת ו5 קומות מתחת לכניסה הקובעת- במסגרת המותר.

קווי בניין- סטיה ניכרת

סעיף 4.1.2 ט' ב' " קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול תא שטחמספר 1 לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת"

סעיף 4.1.2 י"י

1.קווי הבניין המירביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.

2.קו נקודתיים לקו בניין עילי למרפסות.

3. שני קווים נקודה לקו בניין תת קרקעי.

4. קווי הבניין יאפשרו הבלטה של ארון הקודש בבתי הכנסת עד 1.5 מ' מעבר לקווי הבניין.

הבינוי מוצע במסגרת קווי הבניין המותרים, ארון קודש מוצע בהבלטה של 0.98 מ' בקומת קרקע ו-1 במסגרת המותר.

הריסה- סטיה ניכרת

סעיף 4.1.2 ט' ג' "סטיה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטיה ניכרת." הבינוי הקיים נהרס במסגרת היתר חפירה- ע"פ תכנית המדידה המגרש פנוי מבינוי.

שלביות ביצוע- סטיה ניכרת

סעיף 4.1.2 ט' ד' "סטיה מהוראות סעיף שלביות ביצוע תהא סטיה ניכרת"

סעיף 7.1 " התכנית תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים"- יירשם כתנאי בהיתר

בינוי ופיתוח

סעיף 4.1.2 ג' 1 " . החניה, פריקה וטעינה, פתרונות אשפה ויתר המערכות ומתקנים טכניים ימוקמו בחזיתות צידיות, בהתאם להנחיות המרחביות, לא תותר התקנת מערכות בחזיתות הפונות לרחובות". מתקנים טכניים וכניסה לחניות מוצעים בצידי המגרש פחי אשפה טמונים מוצעים ברחוב מעבר לגבול המגרש.

סעיף 4.1.2 ג' 2 "גובה ראש הקיר הבנוי בגדרות כלפי הרחוב לא יעלה על 120 ס"מ ממפלס הרחוב" יש להציג פריסת גדרות

סעיף 4.1.2 ג' 3 "הקמת קירות תמך הנצפות מהרחובות יעשה בדירוג הקרקע עד 3 מ' גובה ובטיפול נופי המותר שטח קרקע המאפשר נטיעות , עם זאת ניתן לנצל את מפלסי הטופוגרפיה לשימושים עיקריים מתחת למפלס רחוב נג'ארה כמוצע בנספח בינוי" יש להציג פריסת גדרות

מפלס הכניסה

סעיף 4.1.2 ג' 3 " הכניסה לבניין המגורים מרחוב נג'ארה תהא ישירות מהרחוב ותותאם לגובה המדרכה הסמוכה"

מוצע 0.00- 793.80 כהמשך ישיר למפלס הרחוב ובהתאם לנספח הבינוי.

סעיף 4.1.2 ד' 2 " מפלס הכניסה הקובעת לבניין יהיה בגובה ממפלס רחוב העליון, לבניין המוצע תהיה שתי כניסות- אחת מהרחוב העליון והשנייה מהרחוב התחתון וזאת לשם הבטחת מעבר ישיר ונגיש להולכי רגל, כמפורט בנספח הבינוי". מוצע כמותר ובהתאם לנספח הבינוי.

מבני ציבור

סעיף 4.1.2 ד' 3 " בשטח המסומן בנספח הבינוי בקווים אלכסונים המצוי במפלס -10.40 של הבניין על פי נספח הבינוי תבנה כיתת גן או מעון יום או מרכז לגיל הרך בהיקף אשר לא יפחת מ 130 מ"ר שטח בנוי ושטח מינימלי לחצר צמודה ורציפה 95 מ"ר . וכיתת גן או מעון יום או מרכז לגיל הרך נוספת בהיקף אשר לא יפחת מ 130 מ"ר שטח בנוי ושטח מינימלי לחצר צמודה ורציפה 100 מ"ר"

3. בשטח המסומן בנספח הבינוי בקווים אלכסונים המצוי במפלס -7.00 של הבניין והיקפו כ 250- מ"ר יותר ל 2- בתי כנסת לתפילה.

4. בתי הכנסת יהיו בתי כנסת פרטיים, ולא יהיו בכלל הפרשות מבונות לצורכי ציבור.

5. תותר הבלטת ארונות קודש עד 1.5 מ' מקו בניין.

6. הפרשות המבונות יתוכננו בכניסות נפרדות המנותקות מן השטחים המשותפים בבניינים.

מוצעים גני ילדים במפלס הכניסה מכיוון רח' אלקבץ כאשר לכל גן מוצעת כניסה נפרדת מחזית הבניין בהתאם למוצע בנספח הבינוי.

בית כנסת מוצע בקומת הכניסה מרח' נג'ארה ובקומה 1- מתוכננת כניסה נפרדת לבתי הכנסת.

התקבל אישור מח' מבני ציבור לתכנון המוצע.

גג

סעיף 4.1.2 ה' " בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה" מוצעים קולטים על גג הבניין, התקבל אישור אד' העיר לתכנון המוצע.

תמהיל יח"ד

סעיף 4.1.2 י"ג 1 " תמהיל הדיור יהיה לפחות 20% יח"ד שגודלן לא יעלה על 55 מ"ר(כולל ממ"ד) ". מוצעות 10 יח"ד קטנות, יש להציג תמהיל יח"ד המוכיח עמידה בתנאי הסעיף.

דיור להשכרה- סטיה ניכרת

סעיף 4.1.2 י"ג

1. 10 הדירות הקטנות תיקבענה כדירות בשימוש של "דירות להשכרה" לתקופה של 15 שנים

לפחות. יח"ד אלו יחויבו בהשכרה של 15 שנים לפחות, מיום מתן טופס איכלוס, ובתקופה זו לא יותר בהן שימוש של מגורים שלא בשכירות.

2..

3. המבנה יהיה בבעלות היוזמים במשך כל תקופת ההשכרה. לא ניתן יהיה למכור את הדירות

להשכרה (לרבות שטחי חניה ומחסנים), באופן נפרד או במפוצל או בחלקים, בין במישרין ובין

בעקיפין, למעט אם מכירת היחידות האמורות והשטחים המשותפים האמורים הינה לעד 2

גורמים או חברות, ולשם ניהולם כמגורים להשכרה. שימוש בדירות שלא בהתאם לסעיף זה יהווה סטיה ניכרת.

4.תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערה לפי סעיף 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תשע"ב 2011, בדבר ייעוד הדירות להשכרה לתקופה המנויה בס"ק 1 לעיל מיום מתן טופס איכלוס.

5.תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בהתאם לחוק המקרקעין בדבר הימנעות מעשיית עסקה ביחידות הדיור המיועדות להשכרה ובשטחים המשמשים את יחידות הדיור להשכרה (לרבות השטחים המשותפים, החניות והמחסנים) לתקופה המנויה בס"ק 1 לעיל.

6.בכל תקופת ההשכרה (15 שנים לפחות), שטחי הבניין אשר יהיו בשימוש מגורים להשכרה, לרבות שטחי המחסנים והחניות, ינוהלו ע"י חברת ניהול ואחזקה עבור היזמים.

7.בחלוף תקופת ההשכרה, יותר ביחידות הדיור שימוש רגיל של מגורים, וכל ההוראות המיוחדות לעניין "דיור להשכרה" יבוטלו.

8.כל סטיה מהוראות סעיף זה תהווה סטיה ניכרת. יירשם כתנאי בהיתר ובהערת אזהרה.

דירות להשכרה- סטיה ניכרת

סעיף 4.1.2 י"ג 2 " מספר יחידות הדיור המרבי בתכנית זו הינו מחייב. כל הגדלה או צמצום תחשב כסטיה ניכרת"

ע"פ טבלה 5 מותר 44 יח"ד קיימות 25 יח"ד מוצע 19 יח"ד סה"כ 44 יח"ד מוצע כמותר

הערה 5 לטבלת השטחים- מאושרות 25 יח"ד, מוצעות 19 יח"ד, 10 יח"ד יהיו להשכרה ל 15- שנים, סה"כ 44 יח"ד.

מי נגר

סעיף 4.1.2 י"ד " יותר לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח תא השטח הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות מים גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתוך הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים)

יותר פתרונות לחלחול טכני כחלופה לחלחול טבעי באישור מהנדס העיר או מי מטעמו". יש להציג סקיצת לחלחול מי נגר.

שטחי בניה

מגורים

עיקרי ע"ק מותר : 3925 מ"ר מוצע : 3,398.29 מ"ר נותרו : 526.71 מ"ר

הערה 3 לטבלת השטחים- חושב לפי עובי קיר חיצוני 25 ס"מ.

עיקרי ת"ק מותר : 965 מ"ר מוצע : 967.63 מ"ר נותרו : 2.63 מ"ר

שרות ע"ק מותר : 535 מ"ר מוצע : 746.45 מ"ר חריגה : 211.45 מ"ר- יילקח ע"י שטח עיקרי

שרות ת"ק מותר : 3000 מ"ר מוצע : 2,829.13 מ"ר נותרו : 170.87 מ"ר

הערה 4 לטבלת השטחים- שטחי החניה והמחסנים יהיו תת קרקעיים במלואם בלבד.

מבני דת

עיקרי ע"ק מותר : 250 מ"ר מוצע : 213.09 מ"ר + 30.58 שירות נותרו : 6.33 מ"ר

הערה 1 לטבלת השטחים- 250 מ"ר לשני בתי הכנסת.

מבני ציבור- חינוך

עיקרי ע"ק מותר : 260 מ"ר מוצע : 226.54 מ"ר + 33.41 מ"ר שירות נותרו : 0.05 מ"ר

הערה 2 לטבלת השטחים- 260 מ"ר לשני גני הילדים או מעון יום או מרכז לגיל הרך ושטחי חצרות יהיו בהתאם לתקן.

מחסנים

מוצעים 44 מחסנים כמס' יח"ד בגב קומה 3- .

בעלויות

התקבלה חתימת עו"ד חנה שיף בשם בעלי הקרקע במסגרת פתיחת התיק.

מידע קודם

מתאריך	
31/05/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	המלצת המחלקה היא לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.
	יש לתקן את התכנית בהתאם להערות המופיעות בתכנית a

ובתאור הבקשה- בתאום עם בוחן הרישוי		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1190297 תחילת תוקף : 01/02/2025 ייעוד הקרקע : בשכונת גבעת שאול, בין רחובות נג'ארה 8- אלקבץ, בתחום תא שטח 1 על פי תב"ע 1190297. מבקשים היתר לתוספת 19 יח"ד ושטח למבני ציבור עבור בית כנסת, במקום התקבל היתר לבניין מגורים בן 25 יח"ד וגני ילדים סה"כ 44 יח"ד תיק הבניין תואם להוראות התכנית ונספחיה ואין מניעה לאשרה בכפוף לשינויים ובתנאים.	27/05/2026	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
	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

13	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
14	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
15	אישור משרד הבריאות
16	תצהיר חתום של עורך הבקשה
17	תצהיר חתום של מתכנן השלד
18	חתימה על כתב התחייבות מול מחלקת נכסים/כלכלה אורבנית והפקדת ערבות למבני ציבור ותיקון ההערות המסומנות ע"ג התוכנית (מבני ציבור)
19	אישור סופי אד' העיר
20	רישום הערת אזהרה בהתאם לחוק המקרקעין בדבר הימנעות מעשיית עסקה ביחידות הדיור המיועדות להשכרה ובשטחים המשמשים את יחידות הדיור להשכרה (לרבות השטחים המשותפים, החניות והמחסנים) לתקופה של 15 שנים לפחות
21	אישור מחלקת נכסים בדבר קבלת כתב התחייבות
22	חישוב מחצית אגרה עבור דירות להשכרה

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

המלצת המחלקה היא לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 07/06/2026 - כב סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/72
מספר בקשה	<u>2024/0528.00</u>
מספר סידורי	<u>7</u>

נתונים כלליים

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

כתובת האתר

דוד שמעוני 48 , גבעת הורדים

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

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

תאור הבקשה

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

הבניינים בני 18 קומות מעל 3 קומות תת"ק.

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

מסמכי התכנית :

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

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

פרסום

במסגרת הבקשה לא פורסמו ההקלות.

פירוט הבניה המוצעת :

חניון- קומות 3 – 1-

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

כניסה לחניון : מרחוב הרצוג בחזית המערבית.

קומת כניסה- מפלס 0.00

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

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

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

קומות 1-2

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

קומה 3

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

קומה 4 :

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

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

קומות 5-17

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

קומת גג :

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

חניה

עפ"י סעיף 4.1.2. ב :

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

2. תקן החניה יהא התקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה

3. יוקצו שטחי חניה לצורכי השטח הציבורי.

4. יוקצו שטחי חניה לצורכי המסחר.

5. יותרו 2 כניסות למתחם :

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

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

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

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

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

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

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

קומת הקרקע כוללת כניסה לרכבים תפעוליים וחניה לצורכי השטח הציבורי.

הכניסה למתחם כוללת שתי כניסות, מרחוב הרצוג בחזית המערבית :

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

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

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

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

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

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

סטייה ניכרת

הוראות לשצ"פ-

הוראות בינוי (4.1.2 א) - כמפורט בסעיף הרלוונטי.

סטייה ניכרת, סעיף 4.1.2 ד :

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

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

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

הוראות למגורים מסחר ותעסוקה-

הוראות בינוי, סעיף 4.3 א :

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

הוראות פיתוח, סעיף 4.3 ג :

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

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

סטיה ניכרת, סעיף 4.3 ד :

"1.סטיה ניכרת לפי סעיף 4.1. ד'

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

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

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

להלן פירוט לסעיפים הנ"ל :

1. קווי בניין- סטיה ניכרת :

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

קווי הבניין לא סומנו כראוי בתכניות.

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

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

2. מס' קומות- סטייה נכרת :

עפ"י טבלת זכויות והוראות בניה :

מס' הקומות המותר :

מעל הכניסה הקובעת- 18.

מתחת לכניסה הקובעת- 4.

מוצע :

מעל הכניסה הקובעת- 18.

מתחת לכניסה הקובעת- 3.

כמותר

3. חזית מסחרית- סטייה ניכרת :

עפ"י סעיף 4.3.1-שימושים :

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

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

יש להוסיף סימון חץ צפון ע"ג כלל התכניות.

בנוסף, בתכנית הפיתוח יש להוסיף שמות רחובות הגובלים במתחם.

4. מעבר בין הרחובות- סטייה ניכרת :

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

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

גובה בניה :

עפ"י טבלת זכויות והוראות בניה :

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

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

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

לפיכך, קיימת אי התאמה לגבהים המאושרים בנספח הבינוי.

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

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

מס' יח"ד :

עפ"י טבלת זכויות והוראות בניה :

מס' יח"ד מותר : 104.

מס' יח"ד לשכירות לצמיתות : 18.

טרם ניתן לבחון את מס' יחידות הדירור.

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

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

עוד יודגש כי בהערות לטבלה 5 נכתב כי :

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

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

עפ"י סעיף 4.3 ד- סטיה ניכרת:

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

שטחי בניה:

עפ"י טבלת זכויות והוראות בניה:

מעל הכניסה הקובעת

שטח עיקרי מותר

תאי שטח 1,2:

מגורים- קומות 1-3 – 1274 מ"ר.

יתר הקומות- 10,312 מ"ר.

מוסדות ציבור- 710 מ"ר.

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

תעסוקה- 280 מ"ר.

מסחר- 718 מ"ר.

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

תא שטח 4:

מסחר- 120 מ"ר.

תעסוקה תלת מימדי- 970 מ"ר.

תא שטח 5 :

תעסוקה תלת מימדי- 145 מ"ר.

שטח שירות מותרים

תאי שטח 1,2 :

מגורים- קומות 1-3 – 4875 מ"ר.

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

יתר הקומות- 3665 מ"ר.

מתחת לכניסה הקובעת

שטח שירות מותר- 10,670 מ"ר.

שטחי מרפסות מותר בנוסף לשטח העיקרי :

מגורים- קומות 1-3 – 216 מ"ר.

יתר הקומות- 1248 מ"ר.

בהוראות לטבלה 5 מוזכר כי :

" תא שטח 4 מכיל הוראות לעניין תכנון תלת מימד

לא תותר העברת שטחים משטחי מרפסות לשטחי מגורים/ מסחר

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

יותר ניווד שטחי שירות בין שטחי שירות עיליים לשטחי שירות תחתיים

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

גודל מחסן לא יעלה על 8 מ"ר ליח"ד

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

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

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

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

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

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

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

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

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

מסחר : 838 מ"ר

תעסוקה : 1395 מ"ר.

עפ"י הבקשה המוצעת :

בניין bs -

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

שטחים עיקריים מוצעים

מגורים- קומות 1-3 : 1483.74 מ"ר.

שטח בחריגה : 209.74 מ"ר.

תעסוקה- 1338.74 מ"ר.

יתרת שטחים לניצול- 56.26 מ"ר

מסחר- 671.27 מ"ר.

יתרת שטחים לניצול- 166.73 מ"ר.

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

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

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

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

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

שטח בחריגה - 31.65 מ"ר .

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

שטחי שירות מוצעים

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

מעל הקרקע

מותר: 4875 מ"ר.

מוצע: 3540.17 מ"ר.

יתרת שטחים לניצול: 1334.83 מ"ר.

מתחת לקרקע

מותר: 10,670

מוצע: 4762.61 מ"ר.

יתרת שטחים לניצול: 5907.39 מ"ר.

בנין t_1+2

שטחים עיקריים מוצעים

מגורים- קומות 4 ומעלה-

10,238.94 מ"ר (מותר-10,312)

יתרת שטחים לניצול- 73.06 מ"ר.

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

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

יתרת שטחים לניצול- 26.57 מ"ר .

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

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

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

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

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

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

יתרת שטח בחריגה- 64.97 מ"ר

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

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

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

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

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

שטחי שירות מוצעים

מותר: 3665 מ"ר.

מוצע: 3473.55 מ"ר.

יתרת שטחים לניצול: 191.45 מ"ר.

שימושים

עפ"י סעיף 4.1.1:

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

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

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

לפירוט השימושים ראי/ה סעיף פירוט הבניה המוצעת.

הוראות בינוי

עפ"י סעיף 4.1.2 א:

" דיור להשכרה :

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

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

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

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

מחסנים

עפ"י הוראות לטבלה 5 –

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

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

מרפסות

עפ"י סעיף 4.3.2 א :

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

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

מתוכננות מרפסות זיז מקורות/ מקורות חלקית בהתאם להוראת הסעיף.

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

כמו כן, יש להשלים בתכניות :

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

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

סעיף 6.4 איחוד וחלוקה:

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

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

ניהול מי נגר

עפ"י סעיף 6.5 :

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

יש להציג חישוב מי נגר המוכיח עמידה בדרישת הסעיף.

זיקת הנאה

סעיף 1.4.1.2 קובע הוראות לזיקת ההנאה :

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

1. במפלס רחוב הרצוג בגובה קומת המסחר :

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

ב. תותר הקמת מעברי תשתיות וחניון מתחת לרחוב הרצוג.

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

ד. תותר בניית עמודים ואלמנטים קונסטרוקטיביים של הבניינים

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

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

ג. תותר הקמת מעברי תשתיות וחניון מתחת לרחוב הרצוג

ד. תותר בניית עמודים ואלמנטים קונסטרוקטיבים של הבניינים.

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

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

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

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

שלביות ביצוע

עפ"י סעיף 7.1 :

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

בעלויות

חברת לביא ותדהר התחדשות עירוני בע"מ-

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

מימוש התכנית

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

אישורים שהתקבלו :

איכות הסביבה

התקבל אישור מיום 26/02/2026, לפיו :

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

אגף שפ"ע

התקבל אישור מתאריך 26/02/2026, לפיו :

"סקר העצים אושר בתיק החפירה 2024/0528.01.

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

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

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

חוו"ד אדריכלית העיר

התקבל אישור מיום 28/09/25 לפיו :

לאשר את הבקשה לדיון בוועדה המקומ

תנאים להיתר

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

הערות תכנוניות

מפגש עם הקרקע

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

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

פרטי חזית

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

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

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

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

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

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

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

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

גג המבנה

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

חומרי גמר

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

זכוכית : יש לפרט מאפיינים ולעמוד בעקרונות כדלהלן -

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

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

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

תנאים שייקבעו בהיתר הבני ה :

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

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

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

תנאים לאיכלוס/טופס 4

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

השלמת פיתוח ובניית כל השטחים הציבוריים .

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

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

יש לחזור ולקבל אישור אדריכל העיר לשינויים .

מעבר למפורט לעיל הבקשה מקובלת ומאושרת ע"י אדריכל העיר

אין באמור בחוו"ד זו כדי אישור סופי

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

מחלקת הסדרי תנועה :

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

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

מחלקת דרכים :

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

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

הבקשה משוחררת לדיון בועדה בלבד.

תנאים להיתר בנייה הינם :

אישור צחי ויטלזון לתיאום מול צתא"ל,

הגשת תכנית תנועה מאושרת סופית בתושי"ה,

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

צריך להראות במונוכרום את התכנון של הרק"ל,

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

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

מדידה בצבע אחיד (אפור/ כחול כהה חלש),

סימון גבולות ביצוע בצבעוני וצביעת שטחי עבודה בלבד בצבעוני,

שכבות תכנון במקרא,

לסמן פירוקים בצהוב,

לסמן צירים כל 10 מטר וגבהים מתוכננים לאורכה,

חתכים לאורך ולרוחב ,

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

תכנית ניקוז – והאם אושרה בגיחון?

לקירות מתוכננים מעל 1 וחצי מטר להגיש תכנון קונסטרוקציה,

תנאים לטופס 4 :

א. בסיום העבודות יש לשחזר חלקות סמוכות לקדמותן.

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

ב. בניית קירות בגבולות חלקה חוקיים."

מחלקת המאור באגף שפ"ע

התקבל אישור מיום 04/06/25 .

מבני ציבור

התקבל אישור מיום 11/08/2025, לפיו :

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

מידע קודם

מתאריך	
25/03/2026	דיון ברשות הרישוי : להוריד מסדר יום לבקשת יו"ר הועדה/חבר ועדה
18/03/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים יש לתקן תוכניות בהתאם לתכנית a ולמפורט בתאור הבקשה
11/03/2026	חוות דעת תכנונית
	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 550541 תחילת תוקף : 26/10/2024

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

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

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

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

מומלץ לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים כמפורט בתאור הבקשה

יש לתקן תוכניות בהתאם לתכנית a ולמפורט בתאור הבקשה

סדר יום לוועדה מתאריך - 07/06/2026 - כב סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/72
מספר בקשה	<u>2016/1094.02</u>
מספר סידורי	<u>8</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש, בניית קיר תומך/מגן, גדר בגובה עד 1.50 מטר, התקנת מעלית חיצונית, חפירה ומילוי, פרגולה, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, תחנת שנאים
שימוש עיקרי	בנין ציבורי לא לרווח
מהות בקשה	שינויים פנימיים במגרש 7. מערכות טכניים במפלס תת קרקעי במגרשים 7 ו-12
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חברה עיריית ירושלים אגף נכסים
עורך הבקשה	אדריכל איתן נימרוד
מתכנן השלד	מהנדס שפר יעקב
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

יפו 167, מרכז העיר

גוש	חלקה	בשלמות
30107	158	כן
30107	182	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
449983	תחילת תוקף	14/10/2017			
470732	תחילת תוקף	22/01/2020			
5649א	תחילת תוקף	18/11/2011			
780874	תחילת תוקף	28/08/2021			
88799	תחילת תוקף	22/01/2014			
תתל/18	תחילת תוקף	15/12/2014			

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

עפ"י נתוני המערכת:

ב-13/12/2021 הופק היתר בניה בת.ב. 2016/1094.01 עבור: " שיפור מיגון והתאמתו לתקנים הנדסיים, שיפור נגישות, תוספת שטחים, שימור, פיתוח שטח" בהיתר זה אושרו 259.22 מ"ר לשטחים

עיקריים ו – 173.385 מ"ר לשטחי שירות "

מהות הבקשה המוצעת :

בניין למסחר בן 3 קומות מעל הכניסה הקובעת ברחוב יפו 167 בשכונת מרכז העיר גוש : 30107 חלקה : 182 ו
158 -

מצב מוצע :

חלקה 158 :

קומת מרתף , מפלס -7.13 :

מוצעת קומה תת קרקעת עובר חניות הכולל חניה תפעולית ו-2 חניות לנכה רגיל

כמו"כ מוצע חדר אשפה ופירים לאשפה

וכן מוצע חדר טרפו

חלקה 182 :

קומת קרקע, מפלס -2.73 - ו- 3.43 - :

מוצע חדר אחסנה וחדרי קירור המחושבים כשירות במקום שטחי עיקריים

וכן תאי הלבשה במקום שטחי שירות

קומה א' , מפלס +3.78 :

הפיכת שטחים עיקריים מהיתר קודם לשירות

קומה ב' מפלס + 7.13 :

הפיכת שטח עיקר לשירות

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה לא פורסמו ההקלות כלל

ולא בוצע פרסום כלל

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 158 ו-182.

לא בוצע כלל פרסום בתיק הזה

מידע קודם

	מתאריך	
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים : נספח בינוי : על עורך הבקשה לפרסם הקלה על גובה הבניה או לחילופין להנמיך את הגג למאושר בהיתר קודם שטחי בניה : על עורך הבקשה לחשב את כלל הפונקציות מעל הכניסה הקובעת בשטחים עיקריים שימוש חורג : על עורך הבקשה לציין בטופס 1 במהות הבקשה שינוי שימוש ממסחר ומשרדים לשטח למבני ציבור חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן את הליקויים ע"ג ההרמוניקה a	17/05/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה :	17/05/2026	חוות דעת תכנונית

תתל/18 תחילת תוקף : 15/12/2014 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 780874 תחילת תוקף 28/08/2021 5649א תחילת תוקף 18/11/2011 דרך ו/או טיפול נופי תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : עפ"י תב"ע 5649א' כוללת סעיף סטייה ניכרת לשטחים המוגדרים כ"אזור עירוני מעורב" בלבד, ולא לשטחים המוגדרים כ"אזור מסחר ומשרדים", ועל כן סעיף זה אינו רלבנטי לבקשה הנידונה, הנמצאת בתחום אזור מסחר ומשרדים. נספח בינוי : תב"ע 5649א' כוללת נספח בינוי (מס' 1) בקנ"מ של 500:1, שהינו מנחה, למעט גובה המבנים, מס' קומות, תכנית, וקווי הבניין שהינם מחייבים. היות וגובה המבנה עפ"י נספח בינוי מחייב כאשר מוצע בבקשה בינוי בגובה בשונה מנספח בינוי אך סעיף סטייה נרת אינו חל על אזור מסחר ומשרדים וע"כ ניתן לפרסם הקלה – על עורך הבקשה לפרסם הקלה על גובה הבניה או לחילופין להנמיק את הגג למאושר בהיתר קודם שלביות ביצוע : בתכנית החלה בחלקה לא חל סעיף שלביות ביצוע. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 17/08/2022 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין גם		
---	--	--

לשינויים בפנים המבנה שטחי בניה : ש.עיקרי : מותר לפי תב"ע 5649 א', עפ"י טבלה 5 : שטחי הבניה המירביים הם 1700 מ"ר בתא שטח 7 ש. שירות : מותר לפי תב"ע 780874 , עפ"י טבלה 5 : שטח הבניה 600 מ"ר מתחת הכניסה הקובעת. מוצע בבקשה : חלקה 158 : מוצע בסך של 416.93 מ"ר עבור חניות , חדריים טכניים וחדר טרפו כאשר השטח המוצע קטן מהשטח המותר עפ"י התוכנית חלקה 182 : סך שטחי הבניה קיימים + מוצעים בסך של 1623 מ"ר > 1700 מ"ר מהמותר בתוכנית כאשר מוצע בבקשה פונקציות המחושבות בשטחי שירות שהיו מחושבים בהיתר קודם בשטחים עיקריים – על עורך הבקשה לחשב את כלל הפונקציות מעל הכניסה הקובעת בשטחים עיקריים מס' קומות : מותר עפ"י תב"ע 780874 סעיף 4.5.1 (3) : " בתא שטח מס' 12 יותר שימוש רב מפלסי, מתחת לקירוי בעיקר לרכב, ולהולכי רגל מעל הקירוי" עפ"י טבלה 5 : מותר קומה אחת מתחת הכניסה הקובעת חלקה 158 : קומת מרתף , מפלס -7.13 : מוצעת קומה תת קרקעית עבור חניות חלקה 182 : לא מוצעות תוספת קומה אלא הגבהת קומת גג קיימת		
--	--	--

גובה בניה : מותר לפי תב"ע : עפ"י סעיף 9 (ג) : גובה הבניה המירבי יהא כמצוין בנספח מס' 1 דהיינו עפ"י נספח הבינוי גובה אבסולוטי של הבניין הוא +824.70 מוצע בבקשה : הגבהת גובה הגג בשונה מהיתר קודם בתיק מס' 2016/1094.01 בגובה של 20 ס"מ עפ"י חוות דעת של עו"ד דני ליבמן להלן : לאחר שעו"ד ליבמן בדק את הנושא להלן חוות דעתו : 1. מסתבר שהוועדה המחוזית הייתה מודעת לכך שמתבקשת גם הגבהת הגג, סעיף 6 בסדר היום של הדיון להפקדת התוכנית 449983 בוועדה המחוזית, מצורף, אומר כי התוכנית מציעה הגבהת חלל הגג ושינויים בבינוי. התוכנית אושרה כפי שהופקדה. 2. כמו כן כפי שציינת ניתן היתר בניה בהסכמת מחלקת שימור להוספת ארבע שורות אבן, כאשר ראיתי שההקלה שפורסמה בהליך הרישוי 2016/1094.2 הייתה לעניין חריגה בגובה הגג הסופי, לא לעניין שינוי בחזות הבניין או במראהו. 3. לכן לאור האמור וכיוון שהבנייה של ההגבהה כבר בוצעה, יש לכם סמכות לאשר עוד שורת אבן לאור חוות דעתו של דני ליבמן ניתן לאשר את הגבהת הגג. שימוש חורג : עפ"י תוכנית 449983 : שינוי יעוד הקרקע משטח למסחר ומשרדים לשטח למבני ציבור. מוצע בבקשה שימוש לבית ספר לאומנות כאשר לא צוין במהות הבקשה שינוי שימוש – על עורך הבקשה לציין בטופס 1 במהות הבקשה שינוי שימוש ממסחר ומשרדים לשטח למבני ציבור חדר טרפו : חלקה 158 : קומת מרתף , מפלס -7.13 : מוצע חדר טרפו בשטח של 41.27 מ"ר כאשר מחושב מכוח שטחי שירות שנתינו לתב"ע 780874		
---	--	--

שימור : התקבל אישור ממחלקת שימור בתאריך 08/09/2025 ע"י אביגיל בן שמחון מחלקת המאור בשפ"ע : התקבל אישור מחלקת המאור בשפ"ע בתאריך 11/09/2023 ע"י שניר קהת מחלקת תבראה : התקבל אישור מחלקת תברואה בתאריך 14/08/2023 ע"י שני מזרחי מחלקת הסדרי תנועה : התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה בתאריך 16/09/2025 ע"י גאולה שעיו כאשר באישור צוין שהחניות הינן עפ"י היתר שאושר לחניות כאשר לא נמצא היתר שאישר את החניות הנ"ל אך התוכנית המופיעה עם האישור של מחלקת הסדרי תנועה היא התוכנית האחרונה המופיעה במערכת חוות דעת אדריכלית : מוצע בבקשה חניות וחדר טרפו בחלקה 158 עפ"י תב"ע 780874 וכן מוצעים שינויים בחלקה 182 עפ"י תב"ע 5649א' הכולל שימוש חורג ממסחר ומשרדים למבני ציבור כאשר מוצע שימוש חורג מהיתר עפ"י תוכנית 449983 - על עורך הבקשה לתקן את הליקויים ע"ג ההרמוניקה a התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות		
--	--	--

	10/01/2023	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	אישור שירותי הכבאות	4
כן	אישור משרד הבריאות	5
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	6
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח	7
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	8
	תשלום אגרת בניה	9
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	10
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	11
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	12
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	13
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	14
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	15
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	16

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

נספח בינוי :

על עורך הבקשה לפרסם הקלה על גובה הבניה או לחילופין להנמיך את הגג למאושר בהיתר קודם

שטחי בניה :

על עורך הבקשה לחשב את כלל הפונקציות מעל הכניסה הקובעת בשטחים עיקריים

שימוש חורג :

על עורך הבקשה לציין בטופס 1 במהות הבקשה שינוי שימוש ממסחר ומשרדים לשטח למבני ציבור

חוות דעת אדריכלית :

על עורך הבקשה לתקן את הליקויים ע"ג ההרמוניקה a

סדר יום לוועדה מתאריך - 07/06/2026 - כב סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/72
מספר בקשה	<u>1993/0371.02</u>
מספר סידורי	<u>9</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, ממ"ד, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה, התקנת מעלית פנימית
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה הרחבה לבנין קיים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	שטרנבוך חוה
עורך הבקשה	אדריכל פלינק נפתלי
מתכנן השלד	מהנדס מורסיאנו אליהו
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

יוסף זיו 14, תל ארזה, עזרת תורה

גוש	חלקה	בשלמות
30101	137	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
735738	תחילת תוקף	06/01/2021			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

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

- בתאריך 23/08/1995 בת.ב. 1993/0370.00 עבור "הקמת בניין חדש " בהיתר זה אושרו 330.5 מ"ר לשטח עיקרי ו-175.60 מ"ר לשטחי שירות.

- בתאריך 21/08/1995 בת.ב. 1993/0370.00 עבור "תוספת בניה בחלל גג רעפים " בהיתר זה אושרו 22.40 מ"ר לשטח עיקרי .

- בתאריך 10/08/2015 בת.ב. 2003/0430.02 עבור "הרחבת יח' קיימת תוס' יח"ד על חשבון מחסנים " אושרו 2 ממ"דים בהיתר זה עבור יח"ד מס' 1 הנוספת בקומת הקרקע ובקומה ד' עבור יח"ד מס' 5 קיימת.

מהות הבקשה :

מצב קיים : מדובר בבניין קיים בן 5 קומות כאשר הקומה החמישית הינה קומה חלקית, בעל גג רעפים המשמש למגורים ברחוב יוסף זיו 14, בשכונת עזרת תורה גוש : 30101 , חלקה : 137

מצב מוצע :

קומת קרקע , מפלס +0.00 :

חזית צפונית :

מוצע העברת מיקום חניה מאושרת בהיתר בשל תוספת בניה המבטלת את החניה.

חזית מזרחית :

עבור יח"ד קיימת מס' 1 (מש' שטרנבוך) מוצעת תוספת בניה וכן מרפסת זיו לא מקורה.

חזית מערבית :

עבור יח"ד קיימת מס' 2 (מש' פנט) מוצעת תוספת בניה (קיימת להכשרה) וכן דלת כניסה נוספת לדירה מתוך הבניין.

כללי :

עבור יח"ד קיימת מס' 1 (מש' שטרנבוך) מוצעת הרחבה על חשבון שטח לובי הבניין.

קומה א', מפלס +2.80 :

חזית מזרחית :

עבור יח"ד קיימת מס' 2 (מש' פנט) מוצעת מרפסת זיו כלואה בין 3 קירות מקורה.

קומה ב' , מפלס +5.77 :

חזית צפונית :

עבור יח"ד קיימת מס' 3 (מש' טיטלבוים) מוצעת מרפסת זיו מקורה חלקית.

חזית מזרחית :

עבור יח"ד קיימת מס' 3 (מש' טיטלבוים) מוצעת מרפסת זיו כלואה בין 3 קירות מקורה.

חזית מערבית :

עבור יח"ד קיימת מס' 3 (מש' טיטלבוים) מוצעת מרפסת זיו מקורה כהרחבה למרפסת קיימת.

קומה ג' , מפלס +8.75 :

חזית צפונית :

עבור יח"ד קיימת מס' 4 (מש' שטרנבוך) מוצעת מרפסת זיז מקורה חלקית.

חזית מזרחית :

עבור יח"ד קיימות מס' 4 (מש' שטרנבוך) מוצעת מרפסת זיז כלואה בין 3 קירות מקורה.

כללי :

מוצעות מדרגות פנימיות ביח"ד מס' 4 לקומה מעל.

קומה ד', מפלס +11.72 :

חזית צפונית :

עבור יח"ד קיימת מס' 4 (מש' שטרנבוך) :

מוצע תוספת בקומה חדשה (שהיה חלל גג רעפים) ע"י מדרגות פנימיות הכולל חדרי שינה

מוצעים פתחים בקירות קיימים.

מוצעת מרפסת זיז מקורה.

חזית מזרחית :

עבור יח"ד קיימות מס' 4 (מש' שטרנבוך) ומס' 5 (מש' לייפר) מוצעת מרפסת כלואה בין 3 קירות מקורה המחולקת ע"י מעקה ל-2 הדירות.

עבור יח"ד קיימת מס' 5 (מש' לייפר) מוצעת מרפסת שירות, ומרפסת זיז לא מקורה (סוכה).

חזית מערבית :

עבור יח"ד קיימת מס' 5 (מש' לייפר) מוצע סגירת מרפסת גג.

כללי :

מוצע ביטול חדר מכונות.

מוצעים קירות להריסה ושינויים פנימיים.

קומה ה', מפלס +14.62 :

מוצעת תוספת קומה עבור יח"ד מס' 6 (מש' שטרנבוך) הכוללת ממ"ד.

חזית צפונית :

עבור יח"ד מס' 6 מוצעת מרפסת זיז לא מקורה.

חזית מזרחית :

עבור יח"ד מס' 6 מוצעת מרפסת שירות, ומרפסת לא מקורה (סוכה) כלואה בין 3 קירות.

כללי :

מוצע הגבהת חדר מדרגות משותף וכן הגבהת פיר מעלית עבור יח"ד מס' 6.

קומת גג , מפלס +18.27 :

כללי :

מוצע הגבהת חדר מדרגות משותף וכן הגבהת פיר מעלית עבור יציאה לגג שטוח.

מוצע חדר מכונות

קומת גג עליון, מפלס +20.67 :

מוצע גג קולטים ודודי שמש.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 137.

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

תום מועד להגשת התנגדויות 13.02.2025

על פי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
18/05/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים בתאריך 2026/05/14 הוגשה תוכנית מתוקנת אחרונה ואף הושלמו התנאים. ועל כן הבקשה מובאת לאישור בתנאים.
18/05/2026	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 735738

תחילת תוקף : 06/01/2021 ייעוד הקרקע : דברי הסבר : התיק הנ"ל 02.371/1993 נידון ברשות רישוי בתאריך 2025/06/26 ובה הוחלט "לפרסם לפי סעיף 149" עקב אי בקשת כלל התב"ע ואי עמידה בסעיף שלביות. בפועל עורך הבקשה הוסיף לבקשה את כלל התב"ע בעבור אי יציאה לפרסום ועמידה בכלל הוראות התב"ע. בנוסף הוגדלו הממ"דים בכלל הקומות עבור חדר שירותים ואמבטיה על חשבון מרפסת זיז קטנה ובאישור מנהל האגף לא נדרש פרסום- מוצע במיקום המדויק של המרפסות בתאריך 2026/05/14 הוגשה תוכנית מתוקנת אחרונה ואף הושלמו התנאים. ועל כן הבקשה מובאת לאישור בתנאים. החלטת וועדה : לפרסם לפי סעיף 149 לפרסם לפי סעיף 149 : המוצע בבקשה תואם ברובו את התבע ואת נספח הבינוי, אך בבחינה מעמיקה נמצא כי המוצע בבקשה אינו עומד בסעיף שלביות ביצוע, בנוסף נמצא כי ישנה חריגה מקו בניין וכן בגובה הבנייה המהווים סטייה ניכרת, מרפסות זיז מקורות לא חושבו כשטח עיקרי ועוד הערות רישויות וטכניות, לאחר המצאת תכנית מתוקנת לצוות המקצועי הכוללת תיקון שטחי הבניה והערות רישויות וטכניות יהא ניתן לבחון את ההרמוניקה או לחילופין להוציא לפרסום ולהביא לדיון נוסף. כלל התיקונים מפורטים בסעיפים מטה. שלביות ביצוע : סעיף 7.1 "הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים". בנספח הבינוי מוצעת קומת מרתף למחסנים המוצע בבקשה הינו תוספת בניה ללא קומת מרתף, וכן לא נוצלו כל מרפסות זיז שנתנו מכח התכנית עבור יח"ד הקיימות בחזית הצפונית מזרחית - על עורך הבקשה להכניס לבקשה את כל הבינוי המותר לפי תבע או לחילופין לפרסם הקלה בגין בניה שאינה בהינף אחד. - הוכנסו קומת המרתף וכלל המרפסות ועל כן לא נדרש פרסום בעבור שלביות הביצוע.		
--	--	--

נספח בינוי : "קומת קרקע , מפלס +0.00 : חזית מערבית : עבור יח"ד קיימת מס' 2 (מש' פנט) מוצעת תוספת בניה (קיימת להכשרה) וכן דלת כניסה נוספת לדירה מתוך הבניין. בבחינה נמצא כי אין התאמה בין המפלס בתוספת המוצעת לבין מספר המדרגות המופיעות בנספח הבינוי בשטח זה - על עורך הבקשה להבהיר בפני הצוות המקצועי מהו המפלס הנכון ואיך מתבצע חיבור התוספת מול הבינוי הקיים. " - תוקנו המפלסים ע"י הורדת מדרגות ונוצר חיבור תיקני לדירה. חזית מזרחית : עבור יח"ד קיימת מס' 1 (מש' שטרנבוך) מוצעת תוספת בניה וכן מרפסת זיז לא מקורה, רוחב התוספת המוצעת קטן מהמוצע בנספח הבינוי, נספח הבינוי הינו מנחה. מידות מרפסת הזיז המוצעת אינן תואמות את נספח הבינוי, וכן לא מופיע קיר קיים המפריד בין החלקות. - מיקום המרפסת הוסב להגדלת ממ"ד באישור מנהל האגף לכלל הקומות, סומן הקיר המפריד בין החלקות. כמו כן מוצע ריצוף חצר בצמוד למרפסת זו כאשר לא מובן האם מדובר בהגבהת הרצפה כאשר חוסם חלונות של המחסנים – על עורך הבקשה להבהיר בפני הצוות המקצועי את עניין ריצוף החצר. - הוסר ריצוף החצר הוסב להגדלת ממ"ד. שטחי בניה : ש. עיקרי : ע"ב מחשב פונקציות מסוימות במניין שטח עיקרי קיים כאשר נדרש לחשבם במניין שטח עיקרי מוצע וכן גם את מרפסות השירות המוצעות יש להפוך לשטח עיקרי מוצע ע"מ שיהא ניתן לצאת למרפסות זיז – על עורך הבקשה לחשב את המרפסות המקורות במניין שטח עיקרי מוצע ולוודא עמידה במותר. - חושבו כלל השטחים כנדרש אין חריגה בסך השטחים. גובה בניה : על עורך הבקשה להנמיך את תקרת חדר המדרגות וחדר המכוניות מדרגות לכדי גובה נטו של 2.20 מ' שייחשב שטוח שירות ולא ייספר במספר קומות. - הונמך 2.20 מ' כנדרש.		
---	--	--

מרפסות זיז : "קומת קרקע , מפלס +0.00 : חזית מזרחית - על עורך הבקשה להתאים את התוכנית לנספח הבינוי ובכך לצמצם את שטח המרפסת לתחום קווי הבינוי."- הוסרה והוסבה לממ"ד מוגדל. קומה א', מפלס +2.80 : חזית מזרחית : עבור יח"ד קיימת מס' 2 (מש' פנט) מוצעת מרפסת זיז כלואה בין 3 קירות מקורה בעומק של 1.38 מ', רוחב של 3.20 מ' ובשטח של 4.41 מ"ר, בשיחה עם עורך הבקשה ועפ"י נתונים מהשטח נראה כי המרפסת אינה קיימת, למרות זאת עורך הבקשה מחשבה כשטח עיקרי קיים ויש לחשבה כמוצע. - חושב כמוצע. קומה ב' , מפלס +5.77 : חזית צפונית : עבור יח"ד קיימת מס' 3 (מש' טיטלבוים) מוצעת מרפסת זיז מקורה חלקית בעומק של 1.50 מ', רוחב של 6.00 מ' ובשטח של 9.00 מ"ר, המרפסת המוצעת תואמת את נספח הבינוי במדויק אך עורך הבקשה אינו מחשב את החלק המקורה כשטח עיקרי. - חושב כעיקרי. חזית מזרחית : עבור יח"ד קיימת מס' 3 (מש' טיטלבוים) מוצעת מרפסת זיז כלואה בין 3 קירות מקורה בעומק של 1.38 מ', רוחב של 3.20 מ' ובשטח של 4.41 מ"ר, בשיחה עם עורך הבקשה ועפ"י נתונים מהשטח נראה כי המרפסת אינה קיימת, למרות זאת עורך הבקשה מחשבה כשטח עיקרי קיים ויש לחשבה כמוצע. - חושב כמוצע. חזית מערבית : עבור יח"ד קיימת מס' 3 (מש' טיטלבוים) מוצעת מרפסת זיז מקורה כהרחבה למרפסת קיימת בעומק של 1.58 מ', רוחב של 2.64 מ' ובשטח של 4.17 מ"ר, המרפסת המוצעת רוחב המרפסת גדול ב-14 ס"מ מהמופיע בנספח הבינוי שהינו מנחה כמו כן עורך הבקשה אינו מחשבה כשטח עיקרי למרפסות. - חושב כמוצע. קומה ג' , מפלס +8.75 : חזית צפונית : עבור יח"ד קיימת מס' 4 (מש' שטרנבוך) מוצעת מרפסת זיז מקורה חלקית בעומק של 1.50 מ', רוחב של 6.00 מ' ובשטח של 9.00 מ"ר, המרפסת המוצעת תואמת את נספח הבינוי במדויק אך עורך הבקשה אינו מחשב את החלק המקורה כשטח עיקרי. - חושב כעיקרי מוצע.		
---	--	--

חזית מזרחית : עבור יח"ד קיימות מס' 4 (מש' שטרנבוך) מוצעת מרפסת זיז כלואה בין 3 קירות מקורה בעומק של 1.38 מ', רוחב של 3.20 מ' ובשטח של 4.41 מ"ר, בשיחה עם עורך הבקשה ועפ"י נתונים מהשטח נראה כי המרפסת אינה קיימת, למרות זאת עורך הבקשה מחשבה כשטח עיקרי קיים ויש לחשבה כמוצע. - חושב כמוצע. קומה ד', מפלס +11.72 : חזית צפונית : עבור יח"ד קיימת מס' 4 (מש' שטרנבוך) מוצעת מרפסת זיז מקורה בעומק של 1.50 מ', רוחב של 3.70 מ' ובשטח של 5.55 מ"ר, המרפסת המוצעת תואמת את נספח הבינוי במדויק אך עורך הבקשה אינו מחשבה כשטח עיקרי. - חושב כעיקרי. מוצעות בבקשה מרפסות זיז כלואות בין 3 קירות בקומות הקיימות לא תוכנן פתח יציאה למרפסת - על עורך הבקשה להציע פתח יציאה למרפסת בקומות הקיימות. - הוצעו פתחים לכל המרפסות כנדרש. בבחינה מעמיקה נראה כי עורך הבקשה אינו מחשב מרפסות מקורות בשטח עיקרי ייעודי למרפסות וכן מרפסות מוצעות בחזית המזרחית חושבו כקיימות - על עורך הבקשה : - לחשב את המרפסות המקורות במניין שטח עיקרי המוצע. - לחשב את שטח המרפסות הכלואות המקורות בחזית המזרחית כשטח עיקרי מוצע. כלל המרפסות חושבו כנדרש בהתאם לבקשת הצוות המקצועי. מרפסת שירות : קומה ד', מפלס +11.72 : חזית מזרחית : עבור יח"ד קיימת מס' 5 (מש' לייפר) מוצעת מרפסת שירות, המוצע בבקשה תואם לנספח הבינוי למעט מידות מרפסת השירות שאינן תואמות במדויק. - תוקן ותואם במדויק. ע"ב מציע יציאה למרפסת זיז המוצעת ממרפסת שירות בניגוד להנחיות האגף – על עורך הבקשה להראות יציאה למרפסת זיז מחדר עיקרי או לחילופין לחשב שטח מרפסת שירות במניין שטח עיקרי מוצע. - חושב כעיקרי מוצע. קומה ה', מפלס +14.62 : חזית מזרחית :		
---	--	--

עבור יח"ד מס' 6 מוצעת מרפסת שירות שמידותיה אינן תואמות את נספח הבינוי במדויק וכן הפתחים המוצעים במרפסת השירות אינם תואמים את נספח הבינוי. - תוקנו הפתחים ומידות המרפסת שירות תואמות. ע"ב מציע יציאה למרפסת זיז המוצעת ממרפסת שירות בניגוד להנחיות האגף – על עורך הבקשה להראות יציאה למרפסת זיז מחדר עיקרי או לחלופין לחשב שטח מרפסת שירות במניין שטח עיקרי מוצע. - חושב כעיקרי. ניהול מי נגר : על עורך הבקשה להציג ע"ג ההרמוניקה חישוב מי נגר על מנת לוודא שעומד במותר וכן פירוט חומרים סופגים. - חושב ועומד במותר. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה a. - תוקנו כלל ההערות.		
1. "הקלה משלביות ביצוע בדבר בניה שלא בהינף אחד". 2. "הקלה מהוראות התב"ע ונספח הבינוי".	24/11/2025	הכנת נוסח פרסום
לפרסם לפי סעיף 149 : המוצע בבקשה תואם ברובו את התבע ואת נספח הבינוי, אך בבחינה מעמיקה נמצא כי המוצע בבקשה אינו עומד בסעיף שלביות ביצוע, בנוסף נמצא כי ישנה חריגה מקו בניין וכן בגובה הבנייה המהווים סטייה ניכרת, מרפסות זיז מקורות לא חושבו כשטח עיקרי ועוד הערות רישויות וטכניות, לאחר המצאת תכנית מתוקנת לצוות המקצועי הכוללת תיקון שטחי הבניה והערות רישויות וטכניות יהא ניתן לבחון את ההרמוניקה או לחלופין להוציא לפרסום ולהביא לדיון נוסף. שלביות ביצוע : סעיף 7.1	26/06/2025	דיון ברשות הרישוי : לפרסם לפי סעיף 149

"הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים". בנספח הבינוי מוצעת קומת מרתף למחסנים המוצע בבקשה הינו תוספת בניה ללא קומת מרתף, וכן לא נוצלו כל מרפסות זיז שנתנו מכח התכנית עבור יח"ד הקיימות בחזית הצפונית מזרחית - על עורך הבקשה להכניס לבקשה את כל הבינוי המותר לפי תבע או לחילופין לפרסם הקלה בגין בניה שאינה בהינף אחד. נספח בינוי : קומת קרקע , מפלס +0.00 : חזית מערבית : עבור יח"ד קיימת מס' 2 (מש' פנט) מוצעת תוספת בניה (קיימת להכשרה) וכן דלת כניסה נוספת לדירה מתוך הבניין. בבחינה נמצא כיח אין התאמה בין המפלס בתוספת המוצעת לבין מספר המדרגות המופיעות בנספח הבינוי בשטח זה - על עורך הבקשה להבהיר בפני הצוות המקצועי מהו המפלס הנכון ואיך מתבצע חיבור התוספת מול הבינוי הקיים. חזית מזרחית : עבור יח"ד קיימת מס' 1 (מש' שטרנבוד) מוצעת תוספת בניה וכן מרפסת זיז לא מקורה, רוחב התוספת המוצעת קטן מהמוצע בנספח הבינוי, נספח הבינוי הינו מנחה. מידות מרפסת הזיז המוצעת אינן תואמות את נספח הבינוי, וכן לא מופיע קיר קיים המפריד בין החלקות. כמו כן מוצע ריצוף חצר בצמוד למרפסת זו כאשר לא מובן האם מדובר בהגבהת הרצפה כאשר חוסם חלונות של המחסנים – על עורך הבקשה להבהיר בפני הצוות המקצועי את עניין ריצוף החצר. שטחי בניה : ש. עיקרי : ע"ב מחשב פונקציות מסוימות במניין שטח עיקרי קיים כאשר נדרש לחשבם במניין שטח עיקרי מוצע וכן גם את מרפסות השירות המוצעות יש להפוך לשטח עיקרי מוצע ע"מ שיהא ניתן לצאת למרפסות זיז – על עורך הבקשה לחשב את המרפסות המקורות במניין שטח עיקרי מוצע ולוודא עמידה במותר. גובה בניה : על עורך הבקשה להנמיך את תקרת חדר המדרגות וחדר המכוונות מדרגות לכדי גובה נטו של 2.20 מ' שייחשב שטוח		
--	--	--

שירות ולא ייספר במספר קומות. מרפסות זיז : קומת קרקע , מפלס +0.00 : חזית מזרחית - על עורך הבקשה להתאים את התוכנית לנספח הבינוי ובכך לצמצם את שטח המרפסת לתחום קווי הבניין. קומה א', מפלס +2.80 : חזית מזרחית : עבור יח"ד קיימת מס' 2 (מש' פנט) מוצעת מרפסת זיז כלואה בין 3 קירות מקורה בעומק של 1.38 מ', רוחב של 3.20 מ' ובשטח של 4.41 מ"ר, בשיחה עם עורך הבקשה ועפ"י נתונים מהשטח נראה כי המרפסת אינה קיימת, למרות זאת עורך הבקשה מחשבה כשטח עיקרי קיים ויש לחשבה כמוצע. קומה ב' , מפלס +5.77 : חזית צפונית : עבור יח"ד קיימת מס' 3 (מש' טיטלבוים) מוצעת מרפסת זיז מקורה חלקית בעומק של 1.50 מ', רוחב של 6.00 מ' ובשטח של 9.00 מ"ר, המרפסת המוצעת תואמת את נספח הבינוי במדויק אך עורך הבקשה אינו מחשב את החלק המקורה כשטח עיקרי. חזית מזרחית : עבור יח"ד קיימת מס' 3 (מש' טיטלבוים) מוצעת מרפסת זיז כלואה בין 3 קירות מקורה בעומק של 1.38 מ', רוחב של 3.20 מ' ובשטח של 4.41 מ"ר, בשיחה עם עורך הבקשה ועפ"י נתונים מהשטח נראה כי המרפסת אינה קיימת, למרות זאת עורך הבקשה מחשבה כשטח עיקרי קיים ויש לחשבה כמוצע. חזית מערבית : עבור יח"ד קיימת מס' 3 (מש' טיטלבוים) מוצעת מרפסת זיז מקורה כהרחבה למרפסת קיימת בעומק של 1.58 מ', רוחב של 2.64 מ' ובשטח של 4.17 מ"ר, המרפסת המוצעת רוחב המרפסת גדול ב-14 ס"מ מהמופיע בנספח הבינוי שהינו מנחה כמו כן עורך הבקשה אינו מחשבה כשטח עיקרי למרפסות. קומה ג' , מפלס +8.75 : חזית צפונית : עבור יח"ד קיימת מס' 4 (מש' שטרנבוד) מוצעת מרפסת זיז מקורה חלקית בעומק של 1.50 מ', רוחב של 6.00 מ' ובשטח של 9.00 מ"ר, המרפסת המוצעת תואמת את נספח הבינוי במדויק אך עורך הבקשה אינו מחשב את החלק המקורה כשטח עיקרי.		
---	--	--

חזית מזרחית: עבור יח"ד קיימות מס' 4 (מש' שטרנבוך) מוצעת מרפסת זיז כלואה בין 3 קירות מקורה בעומק של 1.38 מ', רוחב של 3.20 מ' ובשטח של 4.41 מ"ר, בשיחה עם עורך הבקשה ועפ"י נתונים מהשטח נראה כי המרפסת אינה קיימת, למרות זאת עורך הבקשה מחשבה כשטח עיקרי קיים ויש לחשבה כמוצע. קומה ד', מפלס +11.72 : חזית צפונית: עבור יח"ד קיימת מס' 4 (מש' שטרנבוך) מוצעת מרפסת זיז מקורה בעומק של 1.50 מ', רוחב של 3.70 מ' ובשטח של 5.55 מ"ר, המרפסת המוצעת תואמת את נספח הבינוי במדויק אך עורך הבקשה אינו מחשבה כשטח עיקרי. מוצעות בבקשה מרפסות זיז כלואות בין 3 קירות בקומות הקיימות לא תוכנן פתח יציאה למרפסת - על עורך הבקשה להציע פתח יציאה למרפסת בקומות הקיימות. בבחינה מעמיקה נראה כי עורך הבקשה אינו מחשב מרפסות מקורות בשטח עיקרי ייעודי למרפסות וכן מרפסות מוצעות בחזית המזרחית חושבו כקיימות - על עורך הבקשה: - לחשב את המרפסות המקורות במניין שטח עיקרי המוצע. - לחשב את שטח המרפסות הכלואות המקורות בחזית המזרחית כשטח עיקרי מוצע. מרפסת שירות: קומה ד', מפלס +11.72 : חזית מזרחית: עבור יח"ד קיימת מס' 5 (מש' לייפר) מוצעת מרפסת שירות, המוצע בבקשה תואם לנספח הבינוי למעט מידות מרפסת השירות שאינן תואמות במדויק. ע"ב מציע יציאה למרפסת זיז המוצעת ממרפסת שירות בניגוד להחניות האגף – על עורך הבקשה להראות יציאה למרפסת זיז מחדר עיקרי או לחילופין לחשב שטח מרפסת שירות במניין שטח עיקרי מוצע. קומה ה', מפלס +14.62 : חזית מזרחית: עבור יח"ד מס' 6 מוצעת מרפסת שירות שמידותיה אינן תואמות את נספח הבינוי במדויק וכן הפתחים המוצעים במרפסת השירות אינם תואמים את נספח הבינוי.		
---	--	--

ע"ב מציע יציאה למרפסת זיז המוצעת ממרפסת שירות בניגוד להחניות האגף – על עורך הבקשה להראות יציאה למרפסת זיז מחדר עיקרי או לחילופין לחשב שטח מרפסת שירות במניין שטח עיקרי מוצע. ניהול מי נגר : על עורך הבקשה להציג ע"ג ההרמוניקה חישוב מי נגר על מנת לוודא שעומד במותר וכן פירוט חומרים סופגים. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה a.		
לפרסם לפי סעיף 149 : המוצע בבקשה תואם ברובו את התבע ואת נספח הבינוי, אך בבחינה מעמיקה נמצא כי המוצע בבקשה אינו עומד בסעיף שלביות ביצוע, בנוסף נמצא כי ישנה חריגה מקו בניין וכן בגובה הבנייה המהווים סטייה ניכרת, מרפסות זיז מקורות לא חושבו כשטח עיקרי ועוד הערות רישויות וטכניות , לאחר המצאת תכנית מתוקנת לצוות המקצועי הכוללת תיקון שטחי הבניה והערות רישויות וטכניות יהא ניתן לבחון את ההרמוניקה או לחילופין להוציא לפרסום ולהביא לדיון נוסף. שלביות ביצוע : סעיף 7.1 "הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים". בנספח הבינוי מוצעת קומת מרתף למחסנים המוצע בבקשה הינו תוספת בניה ללא קומת מרתף, וכן לא נוצלו כל מרפסות זיז שנתנו מכח התכנית עבור יח"ד הקיימות בחזית הצפונית מזרחית - על עורך הבקשה להכניס לבקשה את כל הבינוי המותר לפי תבע או לחילופין לפרסם הקלה בגין בניה שאינה בהינף אחד. נספח בינוי :	08/06/2025	הכנת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149

קומת קרקע , מפלס +0.00 : חזית מערבית : עבור יח"ד קיימת מס' 2 (מש' פנט) מוצעת תוספת בניה (קיימת להכשרה) וכן דלת כניסה נוספת לדירה מתוך הבניין. בבחינה נמצא כיח אין התאמה בין המפלס בתוספת המוצעת לבין מספר המדרגות המופיעות בנספח הבינוי בשטח זה - על עורך הבקשה להבהיר בפני הצוות המקצועי מהו המפלס הנכון ואיך מתבצע חיבור התוספת מול הבינוי הקיים. חזית מזרחית : עבור יח"ד קיימת מס' 1 (מש' שטרנבוך) מוצעת תוספת בניה וכן מרפסת זיז לא מקורה, רוחב התוספת המוצעת קטן מהמוצע בנספח הבינוי, נספח הבינוי הינו מנחה. מידות מרפסת הזיז המוצעת אינן תואמות את נספח הבינוי, וכן לא מופיע קיר קיים המפריד בין החלקות. כמו כן מוצע ריצוף חצר בצמוד למרפסת זו כאשר לא מובן האם מדובר בהגבהת הרצפה כאשר חוסם חלונות של המחסנים – על עורך הבקשה להבהיר בפני הצוות המקצועי את עניין ריצוף החצר. שטחי בניה : ש. עיקרי : ע"ב מחשב פונקציות מסוימות במניין שטח עיקרי קיים כאשר נדרש לחשבם במניין שטח עיקרי מוצע וכן גם את מרפסות השירות המוצעות יש להפוך לשטח עיקרי מוצע ע"מ שיהא ניתן לצאת למרפסות זיז – על עורך הבקשה לחשב את המרפסות המקורות במניין שטח עיקרי מוצע ולוודא עמידה במותר. גובה בניה : על עורך הבקשה להנמיך את תקרת חדר המדרגות וחדר המכוניות מדרגות לכדי גובה נטו של 2.20 מ' שייחשב שטוח שירות ולא ייספר במספר קומות. מרפסות זיז : קומת קרקע , מפלס +0.00 : חזית מזרחית - על עורך הבקשה להתאים את התוכנית לנספח הבינוי ובכך לצמצם את שטח המרפסת לתחום קווי הבניין. קומה א', מפלס +2.80 :		
---	--	--

חזית מזרחית : עבור יח"ד קיימת מס' 2 (מש' פנט) מוצעת מרפסת זיז כלואה בין 3 קירות מקורה בעומק של 1.38 מ', רוחב של 3.20 מ' ובשטח של 4.41 מ"ר, בשיחה עם עורך הבקשה ועפ"י נתונים מהשטח נראה כי המרפסת אינה קיימת, למרות זאת עורך הבקשה מחשבה כשטח עיקרי קיים ויש לחשבה כמוצע. קומה ב' , מפלס +5.77 : חזית צפונית : עבור יח"ד קיימת מס' 3 (מש' טיטלבוים) מוצעת מרפסת זיז מקורה חלקית בעומק של 1.50 מ', רוחב של 6.00 מ' ובשטח של 9.00 מ"ר, המרפסת המוצעת תואמת את נספח הבינוי במדויק אך עורך הבקשה אינו מחשב את החלק המקורה כשטח עיקרי. חזית מזרחית : עבור יח"ד קיימת מס' 3 (מש' טיטלבוים) מוצעת מרפסת זיז כלואה בין 3 קירות מקורה בעומק של 1.38 מ', רוחב של 3.20 מ' ובשטח של 4.41 מ"ר, בשיחה עם עורך הבקשה ועפ"י נתונים מהשטח נראה כי המרפסת אינה קיימת, למרות זאת עורך הבקשה מחשבה כשטח עיקרי קיים ויש לחשבה כמוצע. חזית מערבית : עבור יח"ד קיימת מס' 3 (מש' טיטלבוים) מוצעת מרפסת זיז מקורה כהרחבה למרפסת קיימת בעומק של 1.58 מ', רוחב של 2.64 מ' ובשטח של 4.17 מ"ר, המרפסת המוצעת רוחב המרפסת גדול ב-14 ס"מ מהמופיע בנספח הבינוי שהינו מנחה כמו כן עורך הבקשה אינו מחשבה כשטח עיקרי למרפסות. קומה ג' , מפלס +8.75 : חזית צפונית : עבור יח"ד קיימת מס' 4 (מש' שטרנבוך) מוצעת מרפסת זיז מקורה חלקית בעומק של 1.50 מ', רוחב של 6.00 מ' ובשטח של 9.00 מ"ר, המרפסת המוצעת תואמת את נספח הבינוי במדויק אך עורך הבקשה אינו מחשב את החלק המקורה כשטח עיקרי. חזית מזרחית : עבור יח"ד קיימות מס' 4 (מש' שטרנבוך) מוצעת מרפסת זיז כלואה בין 3 קירות מקורה בעומק של 1.38 מ', רוחב של 3.20 מ' ובשטח של 4.41 מ"ר, בשיחה עם עורך הבקשה ועפ"י נתונים מהשטח נראה כי המרפסת אינה קיימת, למרות זאת עורך הבקשה מחשבה כשטח עיקרי קיים ויש לחשבה כמוצע. קומה ד' , מפלס +11.72 : חזית צפונית : עבור יח"ד קיימת מס' 4 (מש' שטרנבוך) מוצעת מרפסת זיז		
---	--	--

מקורה בעומק של 1.50 מ', רוחב של 3.70 מ' ובשטח של 5.55 מ"ר, המרפסת המוצעת תואמת את נספח הבינוי במדויק אך עורך הבקשה אינו מחשבה כשטח עיקרי. מוצעות בבקשה מרפסות זיז כלואות בין 3 קירות בקומות הקיימות לא תוכנן פתח יציאה למרפסת - על עורך הבקשה להציע פתח יציאה למרפסת בקומות הקיימות. בבחינה מעמיקה נראה כי עורך הבקשה אינו מחשב מרפסות מקורות בשטח עיקרי ייעודי למרפסות וכן מרפסות מוצעות בחזית המזרחית חושבו כקיימות - על עורך הבקשה: - לחשב את המרפסות המקורות במניין שטח עיקרי המוצע. - לחשב את שטח המרפסות הכלואות המקורות בחזית המזרחית כשטח עיקרי מוצע. מרפסת שירות: קומה ד', מפלס +11.72 : חזית מזרחית: עבור יח"ד קיימת מס' 5 (מש' לייפר) מוצעת מרפסת שירות, המוצע בבקשה תואם לנספח הבינוי למעט מידות מרפסת השירות שאינן תואמות במדויק. ע"ב מציע יציאה למרפסת זיז המוצעת ממרפסת שירות בניגוד להחניות האגף – על עורך הבקשה להראות יציאה למרפסת זיז מחדר עיקרי או לחילופין לחשב שטח מרפסת שירות במניין שטח עיקרי מוצע. קומה ה', מפלס +14.62 : חזית מזרחית: עבור יח"ד מס' 6 מוצעת מרפסת שירות שמידותיה אינן תואמות את נספח הבינוי במדויק וכן הפתחים המוצעים במרפסת השירות אינם תואמים את נספח הבינוי. ע"ב מציע יציאה למרפסת זיז המוצעת ממרפסת שירות בניגוד להחניות האגף – על עורך הבקשה להראות יציאה למרפסת זיז מחדר עיקרי או לחילופין לחשב שטח מרפסת שירות במניין שטח עיקרי מוצע. ניהול מי נגר: על עורך הבקשה להציג ע"ג ההרמוניקה חישוב מי נגר על מנת לוודא שעומד במותר וכן פירוט חומרים סופגים.		
--	--	--

חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 735738 תחילת תוקף : 06/01/2021 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 735738 תחילת תוקף 06/01/2021 אזור מגורים ג'. תכנית מתאר 62'. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : סעיף 4.1.2 (ד) : גובה הבניה המירבי, מספר הקומות, קווי הבניין המפורטים בתשריט, המוצע בבקשה חורג מקווי הבניין ומגובה הבניה – (ראה סעיף קווי בניין וגובה בניה). קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 30/01/2024 ע"י המח' למידע תכנוני, בבחינת הבקשה נמצא כי ישנם חריגות מקווי הבניין לעניין המרפסות בחזית הדרומית מזרחית המעוגנים בסטייה נכרת, לעניין מרפסת החורגת מקווי הבניין – (ראה סעיף מרפסות זיז).	08/06/2025	חוות דעת תכנונית

שלביות ביצוע : סעיף 7.1 "הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים". בנספח הבינוי מוצעת קומת מרתף למחסנים המוצע בבקשה הינו תוספת בניה ללא קומת מרתף, וכן לא נוצלו כל מרפסות זיז שנתנו מכח התכנית עבור יח"ד הקיימות בחזית הצפונית מזרחית - על עורך הבקשה להכניס לבקשה את כל הבינוי המותר לפי תבע או לחילופין לפרסם הקלה בגין בניה שאינה בהינף אחד. נספח בינוי : בתכנית חל נספח בינוי מפורט מס' 1 מנחה. קומת קרקע , מפלס +0.00 : מוצע בבקשה ותואם נספח בינוי : חזית צפונית : מוצע העברת מיקום חניה מאושרת בהיתר בשל תוספת בניה המבטלת את החניה. חזית מערבית : עבור יח"ד קיימת מס' 2 (מש' פנט) מוצעת תוספת בניה (קיימת להכשרה) וכן דלת כניסה נוספת לדירה מתוך הבניין. בבחינה נמצא כיח אין התאמה בין המפלס בתוספת המוצעת לבין מספר המדרגות המופיעות בנספח הבינוי בשטח זה - על עורך הבקשה להבהיר בפני הצוות המקצועי מהו המפלס הנכון ואיך מתבצע חיבור התוספת מול הבינוי הקיים. לא תואם נספח ומוצע בבקשה : חזית מזרחית : עבור יח"ד קיימת מס' 1 (מש' שטרנבוך) מוצעת תוספת בניה וכן מרפסת זיז לא מקורה, רוחב התוספת המוצעת קטן מהמוצע בנספח הבינוי, נספח הבינוי הינו מנחה. מידות מרפסת הזיז המוצעת אינן תואמות את נספח הבינוי, וכן לא מופיע קיר קיים המפריד בין החלקות. כמו כן מוצע ריצוף חצר בצמוד למרפסת זו כאשר לא מובן האם מדובר בהגבהת הרצפה כאשר חוסם חלונות של המחסנים – על עורך הבקשה להבהיר בפני הצוות המקצועי את עניין ריצוף החצר. כללי :		
---	--	--

עבור יח"ד קיימת מס' 1 (מש' שטרנבוך) מוצעת הרחבה על חשבון שטח לובי הבניין נספח הבינוי הינו מנחה. קומה א', מפלס +2.80 : לא תואם נספח בינוי : חזית צפונית : בנספח הבינוי מוצעת מרפסת זיז מקורה, המוצע בבקשה אינו כולל את המרפסת. חזית מזרחית : בנספח הבינוי מוצעת מרפסת זיז מקורה, המוצע בבקשה אינו כולל את המרפסת. עבור יח"ד קיימת מס' 2 (מש' פנט) מוצעת מרפסת זיז כלואה בין 3 קירות מקורה, המרפסת מופיעה בנספח הבינוי כמסתור כביסה קיים, אך לפי נתונים מהשטח נראה כי מסתור הכביסה אושר בעבר ולא נבנה כעת מבוקש כמרפסת זיז מקורה - (ראה סעיף מרפסות זיז). חזית מערבית : בנספח הבינוי מוצעת מרפסת זיז מקורה, המוצע בבקשה אינו כולל את המרפסת - (ראה סעיף שלביות ביצוע). קומה ב' , מפלס +5.77 : מוצע ותואם נספח בינוי : חזית צפונית : עבור יח"ד קיימת מס' 3 (מש' טיטלבוים) מוצעת מרפסת זיז מקורה חלקית. חזית מערבית : עבור יח"ד קיימת מס' 3 (מש' טיטלבוים) מוצעת מרפסת זיז מקורה כהרחבה למרפסת קיימת. רוחב המרפסת אינו תואם למופיע בנספח הבינוי והינו מנחה לעניין זה- אין מניעה לאשר. (ראה סעיף מרפסות זיז) לא תואם נספח בינוי : חזית מזרחית : בנספח הבינוי מוצעת מרפסת זיז מקורה, המוצע בבקשה אינו כולל את המרפסת, מוצעת מרפסת זיז כלואה בין 3 קירות מקורה, המרפסת מופיעה בנספח הבינוי כמסתור כביסה קיים, אך לפי נתונים מהשטח נראה כי מסתור הכביסה אושר בעבר ולא נבנה כעת מבוקש כמרפסת זיז מקורה - (ראה סעיף מרפסות זיז).		
---	--	--

בנספח הבינוי מוצעת מרפסת זיז מקורה, המוצע בבקשה אינו כולל את המרפסת - (ראה סעיף שלביות ביצוע). קומה ג', מפלס +8.75 : מוצע ותואם נספח בינוי : חזית צפונית : עבור יח"ד קיימת מס' 4 (מש' שטרנבוך) מוצעת מרפסת זיז מקורה חלקית. לא תואם נספח בינוי : כללי : מוצעות מדרגות פנימיות ביח"ד מס' 4 לקומה מעל, תכנון המדרגות שונה מנספח הבינוי אולם הינו מנחה לעניין זה- אין מניעה לאשר. חזית מזרחית : עבור יח"ד קיימות מס' 4 (מש' שטרנבוך) בנספח הבינוי מוצעת מרפסת זיז מקורה, זיז כלואה בין 3 קירות מקורה, המרפסת מופיעה בנספח הבינוי כמסתור כביסה קיים, אך לפי נתונים מהשטח נראה כי מסתור הכביסה אושר בעבר ולא נבנה כעת מבוקש כמרפסת זיז מקורה - (ראה סעיף מרפסות זיז). בנספח הבינוי מוצעת מרפסת זיז מקורה, המוצע בבקשה אינו כולל את המרפסת - (ראה סעיף שלביות ביצוע). קומה ד', מפלס +11.72 : מוצע ותואם נספח בינוי : חזית צפונית : עבור יח"ד קיימת מס' 4 (מש' שטרנבוך) : מוצעת מרפסת זיז מקורה. חזית מזרחית : עבור יח"ד מס' 5 קיימת מוצעת מרפסת זיז לא מקורה (סוכה). חזית מערבית : עבור יח"ד קיימת מס' 5 (מש' לייפר) מוצע סגירת מרפסת גג. כללי : מוצע ביטול חדר מכוונות. מוצעים קירות להריסה ושינויים פנימיים.		
---	--	--

לא תואם נספח ומוצע בבקשה : חזית צפונית : עבור יח"ד קיימת מס' 4 (מש' שטרנבוך) : מוצע תוספת שטח בחלל גג רעפים קיים ע"י מדרגות פנימיות הכולל חדרי שינה מוצעים פתחים בקירות קיימים. תכנון הפנים המוצע שונה מנספח הבינוי שהינו מנחה לעניין זה-אין מניעה לאשר. חזית מזרחית : עבור יח"ד קיימות מס' 4 (מש' שטרנבוך) ומס' 5 (מש' לייפר) מוצעת מרפסת כלואה בין 3 קירות מקורה המחולקת ע"י מעקה ל-2 הדירות -החלוקה אינה מופיעה בנספח הבינוי, המרפסת מופיעה בנספח הבינוי כמסתור כביסה קיים אך לפי נתונים מהשטח נראה כי מסתור הכביסה אושר בעבר ולא נבנה כעת מבוקש כמרפסת זיז מקורה - (ראה סעיף מרפסות זיז). עבור יח"ד מס' 5 קיימת מוצעת מרפסת שירות - (ראה סעיף מרפסות שירות) כללי : מוצעים קירות להריסה ושינויים פנימיים- תכנון הפנים המוצע שונה מנספח הבינוי שהינו מנחה לעניין זה-אין מניעה לאשר. קומה ה' , מפלס +14.62 : מוצעת תוספת קומה עבור יח"ד מס' 6 (מש' שטרנבוך) הכוללת ממ"ד. מוצע ותואם נספח בינוי : חזית צפונית : עבור יח"ד מס' 6 מוצעת מרפסת זיז לא מקורה. כללי : מוצע הגבהת חדר מדרגות משותף וכן הגבהת פיר מעלית עבור יח"ד מס' 6. לא תואם נספח ומוצע בבקשה : מוצעת תוספת קומה עבור יח"ד מס' 6 (מש' שטרנבוך) הכוללת ממ"ד- תכנון הדירה המוצעת אינו תואם את נספח הבינוי כאשר נספח הבינוי מנחה לעניין זה. חזית מזרחית : עבור יח"ד מס' 6 מוצעת מרפסת שירות, ומרפסת לא מקורה		
---	--	--

כלואה בין 3 קירות שמידותיהן אינן תואמות את נספח הבינוי במדויק - (ראה סעיף מרפסות שירות). קומת גג , מפלס 18.27+ : מוצע ותואם נספח בינוי : כללי : מוצע הגבהת חדר מדרגות משותף וכן הגבהת פיר מעלית עבור יציאה לגג. מוצע חדר מכונות. קומת גג עליון, מפלס 20.67+ : לא תואם נספח בינוי : מוצע גג קולטים ודודי שמש. תוכנית הגג עליון המוצעת אינה מופיעה בנספח הבינוי נספח הבינוי הינו מנחה לעניין זה. בבחינת הבקשה מול נספח הבינוי נראה כי המידות במוצע בבקשה אינן תואמות במדויק לנספח הבינוי, ישנם שינויים שאינם מהותיים וזאת בשל חוסר התאמה בין נספח הבינוי לקיים בשטח. שטחי בניה : ש. עיקרי : מותר בתב"ע : שטח עיקרי בסך של 720 מ"ר מעל הכניסה הקובעת. ש. עיקרי קיים : בסך של 436.86 מ"ר מעל הכניסה הקובעת. ש. עיקרי מוצע : בסך של 198.91 מ"ר מעל הכניסה הקובעת. חישוב : $436.86 \text{ (ע. קיים)} + 198.91 \text{ (ע. מוצע)} = 635.77 \text{ מ"ר} > 720 \text{ מ"ר}$ המותרים. $720 \text{ מ"ר (המותרים בתב"ע)} - 635.77 \text{ מ"ר (שטח עיקרי שנוצל)} = 84.23 \text{ מ"ר שטחים עיקריים הנותרים לניצול.}$ ע"ב מחשב פונקציות מסוימות במניין שטח עיקרי קיים כאשר נדרש לחשבם במניין שטח עיקרי מוצע וכן גם את מרפסות השירות המוצעות יש להפוך לשטח עיקרי מוצע ע"מ שיהא ניתן לצאת למרפסות זיז – על עורך הבקשה לחשב את המרפסות המקורות במניין שטח עיקרי מוצע ולוודא עמידה במותר.		
--	--	--

ש. שירות: מותר תב"ע: שטח שירות בסך של 325 מ"ר כאשר 245 מ"ר מעל הכניסה ו-80 מ"ר מתחת לכניסה. ש. שירות קיים: בסך של 163.04 מ"ר מעל הכניסה הקובעת. ש. שירות מוצע: בסך של 53.80 מ"ר מעל הכניסה הקובעת. חישוב: 163.04 (ש. קיים) + 53.80 (ש. מוצע) = 216.84 מ"ר > 325 מ"ר המותרים. מס' קומות: מותר לפי תב"ע: 6 קומות מעל הכניסה הקובעת. מס' קומות קיים: 5 קומות מעל הכניסה הקובעת. מוצע בבקשה: קומה אחת מעל הכניסה הקובעת. חישוב: 5 (קיים מעל) + 1 (מוצע מעל) = 6 . מס' יח"ד: מותר לפי תב"ע: 6 יח"ד. מס' יח"ד קיים: 5 יח"ד. מוצע בבקשה: 1 יח"ד. חישוב: 5 (קיים) + 1 (מוצע) = 6 . גובה בניה: מותר לפי תב"ע: גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת 18.27 + מ' מעל גובה זה תותר יציאה לגג ומעקה תקני. מוצע בבקשה: גובה מבנה 18.27 + מ' ומעל גובה זה מוצע חדר מדרגות ומעלית יציאה לגג וכן חדר מכוניות - בבחינת הבקשה נמצא כי מס' הקומות תואם נספח בינוי במדויק, אך בבחינה מעמיקה עפ"י חתך ב-ב נמצא כי גובה חדר		
---	--	--

המדרגות היוצא לגג וכן גובה חדר המכונות הינו 2.40 מ' נטו המהווה קומה עיקרית. גובה הבניה מהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית ועפ"י חתך ב-ב המוצע אינו עומד במותר – על עורך הבקשה להנמיך את תקרת חדר המדרגות וחדר המכונות מדרגות לכדי גובה נטו של 2.20 מ' שייחשב שטוח שירות ולא ייספר במספר קומות. מרפסות זיז : קומת קרקע , מפלס +0.00 : חזית מזרחית : עבור יח"ד קיימת מס' 1 (מש' שטרנבוך) מוצעת מרפסת זיז מקורה בעומק של 1.52 מ', רוחב של 2.91 מ' ובשטח של 4.42 מ"ר, המרפסת המוצעת אינה תואמת את נספח הבינוי במדויק וכן חורגת מקווי הבניין בחלקה המזרחי, נראה כי עורך הבקשה אינו מסמן את קיר ההפרדה הקיים בין החלקות, ככל ועורך הבקשה יסמן על גבי התוכנית קיר זה, שטח המרפסת יצטמצם לתוך תחום קווי הבניין המעוגנים בסטייה נכרת - על עורך הבקשה להתאים את התוכנית לנספח הבינוי ובכך לצמצם את שטח המרפסת לתחום קווי הבניין. קומה א', מפלס +2.80 : חזית מזרחית : עבור יח"ד קיימת מס' 2 (מש' פנט) מוצעת מרפסת זיז כלואה בין 3 קירות מקורה בעומק של 1.38 מ', רוחב של 3.20 מ' ובשטח של 4.41 מ"ר, בשיחה עם עורך הבקשה ועפ"י נתונים מהשטח נראה כי המרפסת אינה קיימת, למרות זאת עורך הבקשה מחשבה כשטח עיקרי קיים ויש לחשבה כמוצע. קומה ב' , מפלס +5.77 : חזית צפונית : עבור יח"ד קיימת מס' 3 (מש' טיטלבוים) מוצעת מרפסת זיז מקורה חלקית בעומק של 1.50 מ', רוחב של 6.00 מ' ובשטח של 9.00 מ"ר, המרפסת המוצעת תואמת את נספח הבינוי במדויק אך עורך הבקשה אינו מחשב את החלק המקורה כשטח עיקרי. חזית מזרחית : עבור יח"ד קיימת מס' 3 (מש' טיטלבוים) מוצעת מרפסת זיז כלואה בין 3 קירות מקורה בעומק של 1.38 מ', רוחב של 3.20 מ' ובשטח של 4.41 מ"ר, בשיחה עם עורך הבקשה ועפ"י נתונים מהשטח נראה כי המרפסת אינה קיימת, למרות זאת עורך הבקשה מחשבה כשטח עיקרי קיים ויש לחשבה כמוצע. חזית מערבית : עבור יח"ד קיימת מס' 3 (מש' טיטלבוים) מוצעת מרפסת זיז		
--	--	--

מקורה כהרחבה למרפסת קיימת בעומק של 1.58 מ', רוחב של 2.64 מ' ובשטח של 4.17 מ"ר, המרפסת המוצעת רוחב המרפסת גדול ב-14 ס"מ מהמופיע בנספח הבינוי שהינו מנחה כמו כן עורך הבקשה אינו מחשבה כשטח עיקרי למרפסות. קומה ג', מפלס +8.75 : חזית צפונית : עבור יח"ד קיימת מס' 4 (מש' שטרנבוד) מוצעת מרפסת זיז מקורה חלקית בעומק של 1.50 מ', רוחב של 6.00 מ' ובשטח של 9.00 מ"ר, המרפסת המוצעת תואמת את נספח הבינוי במדויק אך עורך הבקשה אינו מחשב את החלק המקורה כשטח עיקרי. חזית מזרחית : עבור יח"ד קיימות מס' 4 (מש' שטרנבוד) מוצעת מרפסת זיז כלואה בין 3 קירות מקורה בעומק של 1.38 מ', רוחב של 3.20 מ' ובשטח של 4.41 מ"ר, בשיחה עם עורך הבקשה ועפ"י נתונים מהשטח נראה כי המרפסת אינה קיימת, למרות זאת עורך הבקשה מחשבה כשטח עיקרי קיים ויש לחשבה כמוצע. קומה ד', מפלס +11.72 : חזית צפונית : עבור יח"ד קיימת מס' 4 (מש' שטרנבוד) מוצעת מרפסת זיז מקורה בעומק של 1.50 מ', רוחב של 3.70 מ' ובשטח של 5.55 מ"ר, המרפסת המוצעת תואמת את נספח הבינוי במדויק אך עורך הבקשה אינו מחשבה כשטח עיקרי. חזית מזרחית : עבור יח"ד קיימות מס' 4 (מש' שטרנבוד) ומס' 5 (מש' לייפר) מוצעת מרפסת כלואה בין 3 קירות מקורה המחולקת ע"י מעקה ל-2 הדירות בעומק של 1.48 מ', רוחב של 3.20 מ' ובשטח של 4.73 מ"ר, רוחב המרפסת המוצעת אינו תואם את נספח הבינוי במדויק וכן מוצעת חלוקה פנימית לשימוש 2 יח"ד שאינה מופיעה בנספח הבינוי. עבור יח"ד קיימת מס' 5 (מש' לייפר) מוצעת מרפסת זיז לא מקורה (סוכה) בעומק של 1.48 מ', רוחב של 3.20 מ' ובשטח של 4.73 מ"ר, המרפסת המוצעת תואמת את נספח הבינוי. קומה ה', מפלס +14.62 : חזית צפונית : עבור יח"ד מס' 6 מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 1.50 מ', רוחב של 3.70 מ' ובשטח של 5.55 מ"ר, המרפסת המוצעת תואמת את נספח הבינוי במדויק. - כמותר. חזית מזרחית : עבור יח"ד מס' 6 מוצעת מרפסת לא מקורה (סוכה) כלואה בין 3 קירות בעומק של 1.48 מ', רוחב של 3.20 מ' ובשטח של 4.73		
---	--	--

מ"ר, מידות המרפסת אינן תואמות במדויק למופיע בנספח הבינוי, אך המרפסת ממוקמת בין קירות היושבים על קירות קיימים, הנספח הינו מנחה- אין מניעה לאשר. מוצעות בבקשה מרפסות זיז כלואות בין 3 קירות בקומות הקיימות לא תוכנן פתח יציאה למרפסת - על עורך הבקשה להציע פתח יציאה למרפסת בקומות הקיימות. בבחינה מעמיקה נראה כי עורך הבקשה אינו מחשב מרפסות מקורות בשטח עיקרי ייעודי למרפסות וכן מרפסות מוצעות בחזית המזרחית חושבו כקיימות - על עורך הבקשה: - לחשב את המרפסות המקורות במניין שטח עיקרי המוצע. - לחשב את שטח המרפסות הכלואות המקורות בחזית המזרחית כשטח עיקרי מוצע. מרפסת שירות: קומה ד', מפלס +11.72: חזית מזרחית: עבור יח"ד קיימת מס' 5 (מש' לייפר) מוצעת מרפסת שירות, המוצע בבקשה תואם לנספח הבינוי למעט מידות מרפסת השירות שאינן תואמות במדויק. ע"ב מציע יציאה למרפסת זיז המוצעת ממרפסת שירות בניגוד להחניות האגף – על עורך הבקשה להראות יציאה למרפסת זיז מחדר עיקרי או לחילופין לחשב שטח מרפסת שירות במניין שטח עיקרי מוצע. קומה ה', מפלס +14.62: חזית מזרחית: עבור יח"ד מס' 6 מוצעת מרפסת שירות שמידותיה אינן תואמות את נספח הבינוי במדויק וכן הפתחים המוצעים במרפסת השירות אינם תואמים את נספח הבינוי. ע"ב מציע יציאה למרפסת זיז המוצעת ממרפסת שירות בניגוד להחניות האגף – על עורך הבקשה להראות יציאה למרפסת זיז מחדר עיקרי או לחילופין לחשב שטח מרפסת שירות במניין שטח עיקרי מוצע. מעלית: מוצע הגבהת פיר מעלית מקומה ד' מפלס +11.72 לקומת הגג מפלס +18.27 התואמת את נספח הבינוי במדויק.		
--	--	--

נוהל בקרה הנדסית : עפ"י התב"ע סעיף 6.1 : "היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת בפני רעידות אדמה עפ"י דרישות ת"י 413" התקבלה הצהרת מהנדס בתאריך 27.04.2024 מאת אינג' אליהו מורסיאנו על פיה המבנה נבנה אחרי שנת 1980 ואינו נדרש לחיזוקים. ניהול מי נגר : עפ"י התב"ע, סעיף 4.1 (ח) : "ייוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל במגמה לאפשר קליטת כמויות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדורי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר" - על עורך הבקשה להציג ע"ג ההרמוניקה חישוב מי נגר על מנת לוודא שעומד במותר וכן פירוט חומרים סופגים. אישור הסדרי תנועה : התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה בתאריך 28/05/2025 ע"י שלומי רוטלוי. "אין התנגדות לתכנית מוצע תוספת 1 יח"ד ע"פ תקן 5166ב סעיף 14.1.5 אין צורך בהתקנת מק"ח" אישור שימור : לא רלוונטי בבקשה זו. חוות דעת אדריכלית : המוצע בבקשה תואם ברובו את התבע ואת נספח הבינוי, אך בבחינה מעמיקה נמצא כי המוצע בבקשה אינו עומד בסעיף שלביות ביצוע, בנוסף נמצא כי ישנה חריגה מקו בניין וכן בגובה הבנייה המהווים סטייה ניכרת, מרפסות זיו מקורות לא חושבו כשטח עיקרי ועוד הערות רישויות וטכניות , לאחר המצאת תכנית מתוקנת לצוות המקצועי הכוללת תיקון שטחי הבניה והערות רישויות וטכניות יהא ניתן לבחון את ההרמוניקה או לחילופין להוציא לפרסום ולהביא לדיון נוסף - על עורך הבקשה לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה a.		
---	--	--

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

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

בתאריך 2026/05/14 הוגשה תוכנית מתוקנת אחרונה ואף הושלמו התנאים.

ועל כן הבקשה מובאת לאישור בתנאים.

סדר יום לוועדה מתאריך - 07/06/2026 - כב סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/72
מספר בקשה	<u>1989/0547.04</u>
מספר סידורי	<u>10</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מסחר
מהות בקשה	תוספת במעטפות קיימות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חבה אוריאל
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות אטיאס קמיל זקלין
מתכנן השלד	כהן אברהם
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	20

כתובת האתר

אלקנה 6 , תל ארזה, עזרת תורה

גוש	חלקה	בשלמות
30079	83	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3201	תחילת תוקף	19/12/1985	1	אזור מגורים מיוחד	

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

ע"פ נתוני המערכת היתר בניה רלוונטי הופק בחלקה :

- בתאריך 23/05/2002 בת.ב. 1996/220.01 עבור " הרחבת דיור עפ"י תב"ע 3201 מאושרת", בהיתר זה אושרו 73.88 מ"ר למניין שטחים עיקריים ו – 89.10 מ"ר לשטחי שירות .

מהות הבקשה :

מצב קיים : מדובר בבניין קיים הבנוי בן 4 קומות למגורים מעל כניסה קובעת ברחוב אלקנה 6 , בשכונת תל ארזה גוש : 30079 , חלקה : 82 ו - 83 .

מצב מוצע :

חזית צפונית מערבית :

קומת קרקע , מפלס +0.00 :

מוצע שימוש במעטפת שאושרה בתיק 1996/220.01 בשנת 2002 עבור הרחבה לחנות קיימת

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות כלל.

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 25/12/2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 82 ו - 83 , בוצע הליך פרסומי עפ"י תקנה 36 באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

עפ"י נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
18/05/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים : הבקשה מבואת לאישור הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים היות מוצע בבקשה הכשרת מעטפת מאושרת בתיק 1996/220.01 כאשר המעטפת תואמת את נספח הבינוי אך שטחי הבניה לא חושבו כנדרש. שטחי בניה : על עורך הבקשה לחשב את עובי הקירות בסך שטחי הבניה המוצעים חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן את הליקויים ע"ג הרמוניקה a.

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3201 תחילת תוקף : 19/12/1985 ייעוד הקרקע : אזור מגורים מיוחד התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 3201 תחילת תוקף 19/12/1985 אזור מגורים מיוחד . תכנית מתאר 62'. תקנות התכנון והבניה סטייה ניכרת : עפ"י התב"ע סעיף 8 : "תוספת קומות או תוספת גובה בניה או הקטנת מרווחים או הגדלת אחוזי בניה " המוצע בבקשה אינו מהווה סטייה ניכרת נספח בינוי : בתכנית הנ"ל קיים נספח בינוי מפורט שותק דהיינו מחייב – נספח מס' 7, הבינוי המוצע בבקשה תואם את נספח הבינוי מותר עפ"י נספח ומוצע בבקשה : חזית צפונית מערבית : קומת קרקע , מפלס +0.00 : מוצע שימוש במעטפת שאושרה כאשר גודל המעטפת אינו תואם במדויק את גודל התוספת	18/05/2026	חוות דעת תכנונית

בנספח בינוי כאשר התוספת מוצעת במעטפת מאושרת שלביות ביצוע: עפ"י התב"ע סעיף 10(ד): "תותר הוצאת ההיתר בשלבים בהקבלה לבניה מהקרקע כלפי מעלה ללא דלוג על קומה כל שהיא ובמקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה ריצוף וכיצ"ב". מוצע בבקשה: התוספת המוצעת הינה בתוך מעטפת מאושרת בתיק מס' 1996/220.01 קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 29/07/2025 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים שטחי בניה: ש. עיקרי: מותר בתב"ע, סעיף 10 (א): היקף שטחי הבניה לתוספות בבניינים קיימים שבתוכנית הינם פועל יוצא של תוכנית הבינוי. מותר עפ"י המופיע בנספח בינוי: 21.15 מ"ר מוצע בבקשה: בסך כולל של 17.49 מ"ר עבור התוספות התואמות את נספח הבינוי – המוצע בבקשה הינו הכשרת מעטפת מאושרת כאשר הינה במידות הקטנות עפ"י המותר בנספח אך השטחים אינם מחושבים כנדרש היות ולא חושבו עובי קירות בסך שטחי הבניה – על עורך הבקשה לחשב את עובי הקירות בסך שטחי הבניה המוצעים תימוכין קנייניים: תימוכין קנייניים התקבלו במעמד פתיחת התיק ונבדקו ע"י הדסק יח"ד:		
--	--	--

הבקשה לא כוללת הגדלת מספר יח"ד. אישור מחלקת שפ"ע : התקבל אישור ממחלקת שפ"ע בתאריך 07/12/2025 ע"י ענבל כהנה אישור איכות הסביבה : התקבל ביטול תנאי אוטומטי ע"י המערכת – מוצע בבקשה שימוש במעטפת בלבד אישור הסדרי תנועה : לא רלוונטי לבקשה הנ"ל. אישור חיזוק מבנים : הבקשה המוצעת אינה נדרשת לנוהל בקרה הנדסית עפ"י הצהרת מהנדס. חוות דעת אדריכלית : מוצע בבקשה הכשרת מעטפת מאושרת בתיק 1996/220.01 כאשר המעטפת תואמת את נספח הבינוי אך שטחי הבניה לא חושבו כנדרש -על עורך הבקשה לתקן את הליקויים ע"ג הרמוניקה a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות .		
---	--	--

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

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	אישור משרד הבריאות
11	תצהיר חתום של עורך הבקשה
12	תצהיר חתום של מתכנן השלד

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

הבקשה מבואת לאישור הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים היות מוצע בבקשה הכשרת מעטפת מאושרת בתיק 1996/220.01 כאשר המעטפת תואמת את נספח הבינוי אך שטחי הבניה לא חושבו כנדרש.

שטחי בניה :

על עורך הבקשה לחשב את עובי הקירות בסך שטחי הבניה המוצעים

חוות דעת אדריכלית :

על עורך הבקשה לתקן את הליקויים ע"ג הרמוניקה a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 07/06/2026 - כב סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/72
מספר בקשה	<u>2019/0432.02</u>
מספר סידורי	<u>11</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה ותוספת מרפסת גג.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	פוליטי אמיתי
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות חכמון תמר
מתכנן השלד	איש רן שמואל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	11

כתובת האתר

משה רחמילביץ 155, פסגת זאב

גוש	חלקה	בשלמות
30690	5	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1261437	תחילת תוקף	10/11/2025	4	מגורים ג	805

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

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

- בתאריך 2020/12/27 ב-ת.ב. 02.432/2019 עבור "תוספת בניה- תוספת מחסן וממ"ד" בהיתר זה אושר 20.26 מ"ר למניין שטח שירות ו- 02.0 מ"ר למניין שטח עיקרי.

מהות הבקשה :

מצב קיים : בניין בן 4 קומות למגורים וגג רעפים, ברחוב משה רחמילביץ 155 בשכונת פסגת זאב, גוש : 30690 חלקה : 5.

מצב מוצע :

קומה ג' מפלס +8.43 :

חזית דרומית - מוצע תוספת בניה עבור יח"ד מס' 9.

קומת גג מפלס +11.24 :

חזית דרומית - מוצע מרפסת גג עבור יח"ד מס' 9.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

תום מועד להגשת התנגדויות בוצע בתאריך 2026/04/09 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה

לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 5.

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

ולפי נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות לבקשה.

מידע קודם

מתאריך	
18/05/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים : חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לבצע תיקונים המופיעים בתכנית a.
13/05/2026	חוות דעת תכנונית
	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1261437 תחילת תוקף :

10/11/2025 ייעוד הקרקע: מגורים ג התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: * תכנית 1261437 תחילת תוקף 2025/11/10 מגורים ג'. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: עפ"י תב"ע סעיף 4.1.2 (ז'): קווי הבניין המירביים, מס' הקומות וגובה הבניין. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 2026/01/05 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. נספח בינוי: התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת נספח בינוי מחייב חלקית לעניין: מספר קומות, מס' יח"ד, גובה הבניין, קווי הבניין ושטח בניה. מותר עפ"י נספח ומוצע בבקשה: קומה ג' מפלס +8.43: חזית דרומית - מוצע תוספת בניה עבור יח"ד מס' 9. קומת גג מפלס +11.24: חזית דרומית - מוצע מרפסת גג עבור יח"ד מס' 9. בבחינה נמצא כי המוצע תואם את נספח הבינוי במדויק. שלביות ביצוע: לפי תב"ע סעיף (7.1): 1. תוספת עמודות הממדי"ם המוצעים		
---	--	--

תבוצע בשלבים (כל עמודה בפני עצמה) מהקרקע כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כלשהי. 2. כל תוספות הבניה המוצעות בחזית הבניין המערבית תבוצענה בהינף אחד. היתר הבניה יאושר על סמך תכנית המראה תוספת אחידה לבניה בחזית זו ולאחר קבלת התחייבות משפטית מלווה בהסכם עם קבלן בניה רשום אחד לביצוע בו זמני של התוספות כולל גמר נאות של מעטפת הבניין והחזרת מצב השטחים המשותפים בבניי ובתא השטח לקדמותו, תוך תקופת זמן קצובה שתקבע ע"י הועדה המקומית. 3. תוספת הבניה בחזית הדרומית של הבניין תתאפשר לכל יח"ד בנפרד, ללא תלות בבניה אחרת באותה חזית. מודגש בזאת כי לא תותר בניה על עמודים בחזית זו. בבחינת הבקשה נמצא כי התוספת הינה בחזית דרומית מוצעת כמותר. שטחי בניה : ש. עיקרי : מותר עפ"י תב"ע : שטח עיקרי בסך של 1,261.45 מ"ר כאשר 650 מ"ר מעל הכניסה הקובעת ו – 611.45 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת. מוצע בבקשה : קומה ג' מפלס +8.43 : שטח עיקרי בסך של 16.05 מ"ר עבור יח"ד מס' 9. בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה אינו מחשב את כל שטחי הבניה הקיימים בתכנית. אך נראה כי המוצע עומד במותר היות ומידות התוספות המוצעות תואמות במדויק לנספח הבינוי לכן - אין מניעה לאשר. מרפסת גג : מוצע בבקשה : קומת גג מפלס +11.24 : מוצעת מרפסת גג בשטח של 28.14 מ"ר עבור יח"ד מס' 9. בבחינה נמצא כי מרפסת הגג תואמת את נספח הבינוי – אין מניעה לאשר. הריסות ופינויים :		
--	--	--

חריגות בניה להריסה - חריגות הבניה המסומנות בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1 מיועדות להריסה ויהרסו כתנאי לתחילת עבודות הבניה בשטח ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם. אישור הסדרי תנועה : לא רלוונטי. אישור שימור : לא רלוונטי. אישור שפ"ע : לפי נתוני המערכת התקבל אישור מאגף שפ"ע ביום 17.3.26 מאת כהנה ענבל. אישור בקרה הנדסית : לא נדרש לפי תב"ע זאת. חוות דעת אדריכלית : בבחינת הבקשה נמצא כי תוספת בניה ומרפסת הגג המוצעים תואמים לנספח הבינוי. - על עורך הבקשה לבצע תיקונים המופיעים בתכנית 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
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	4
	תשלום אגרת בניה	5

6	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים
7	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
8	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
9	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 :

חוות דעת אדריכלית :

על עורך הבקשה לבצע תיקונים המופיעים בתכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 07/06/2026 - כב סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/72
מספר בקשה	<u>2019/0107.01</u>
מספר סידורי	<u>12</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת, ממ"ד, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	הוספת קומות, בנית מרפסת, מחסן. תוספת יחידת דיור באמצעות תוספת בניה, חדר מחוזק
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	הראל שמחה סימה
עורך הבקשה	שוהט אוריה
מתכנן השלד	מורסיאנו אליהו
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	11

כתובת האתר

מרדכי צבי אילן 6, זכרון משה

גוש	חלקה	בשלמות
30069	267	כן
30069	129	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
א0954	תחילת תוקף	16/05/1963			
א0954	תחילת תוקף	16/05/1963			
א0954	תחילת תוקף	16/05/1963			
260141	תחילת תוקף	07/03/2016			
ג30069	תחילת תוקף	16/07/1959			
3746	תחילת תוקף	26/06/1988			
3746	תחילת תוקף	26/06/1988			
3746	תחילת תוקף	26/06/1988			
א3746	תחילת תוקף	05/09/2002			
4439	תחילת תוקף	02/12/1993			
782276	תחילת תוקף	18/09/2021			
782276	תחילת תוקף	18/09/2021			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

עפ"י נתוני המערכת, לא נמצא היתר בנייה שהופק לאחרונה.

מהות הבקשה :

הבקשה מוצעת ברחוב מרדכי צבי, שבשכונת זיכרון משה . גוש : 30069 , חלקה : 267, 5129 מדובר במבנה מגורים קיים בן קומה, מעל קומת מרתף וגג רעפים.

מצב מוצע :

הבקשה מציעה להכשרה תוספות כפי הפירוט הבא :

במפלס +2.80 מוצעת תוספת קומה הכוללת הוספת יח"ד, (מס' 2) חדר מחוץ ומרפסות זיז.

במפלס +5.80 מוצעת תוספת קומה הכוללת הוספת יח"ד, (מס' 3) חדר מחוץ ומרפסות זיז.

במפלס +8.80 מוצעת תוספת קומה הכוללת הוספת יח"ד, (מס' 4) חדר מחוץ ומרפסות זיז.

במפלס +11.80 מוצעים בחלל גג הרעפים שלושה מחסנים.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

תום מועד הגשת התנגדויות : 06/04/2023 עפ"י נתוני המערכת, לבקשה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 129, 267.

משלוח הודעות לפי תקנה 36, בוצע באחריות ובמסגרת דסק שרות הלקוחות במעמד פתיחת התיק ולפי נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות לבקשה.

מידע קודם

מתאריך	
18/05/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :
	הריסה / אטימה :
	כתנאי להוצאת היתר בניה יידרש המבקש לבצע את מילוי

ואטימה כפי המופיע בנספח הבינוי. אישור שימור : על עורך הבקשה לוודא כי מחלקת השימור תסמן אישור במערכת (טכני). חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית b.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 782276 תחילת תוקף : 18/09/2021 ייעוד הקרקע : דברי הסבר : התיק נדון ברשות רישוי ביום 20/08/23 ובה הוחלט לדחות במתכונת המוצעת, ביום 24/03/26 הועלתה במערכת הרמוניקה נוספת מתוקנת ברובה וכעת התיק נבחן בשנית ומובא לאישור בכפוף לשינויים ובתנאים. להלן הפירוט : שטחי בניה : "עיקרי מוצע : מעל הקרקע בשטח של 391.83 מ"ר – 14.37 מ"ר (מרפסות) = סה"כ של 377.46 מ"ר המוצע כאמור חורג מהמותר" – כעת מוצע שטח עיקרי מעל הקרקע בסך של 250.05 מ"ר – כמותר. מרפסות זיז : "עורך הבקשה מציע מרפסות זיז מקורות בשטח של 12.98 מ"ר – על עורך הבקשה להציגם תחת מניין שטח עיקרי, ולוודא	11/05/2026	חוות דעת תכנונית

עמידה במותר" - כעת מוצע שטח מרפסות מקורות בשטח של 30.03 מ"ר > 35 מ"ר המותרים. מספר יחידות דיור : "מוצע: 3 יח"ד חדשות בנוסף ל- 3 יח"ד קיימות, כאשר 2 מתוך 3 יח"ד הקיימות הינן ללא היתר – היינו – מדובר בתוספת של 3 יח"ד בנוסף ל 1 יח"ד קיימת. סה"כ 4 יח"ד. על עורך הבקשה להבהיר בפגישה, בפני הצוות המקצועי את נושא יח"ד" – הובהר לר"צ בפגישה פרונטלית נושא היח"ד עורך הבקשה קיבלה הנחיות כיצד להתקדם בנידון ראה סעיף הריסה / אטימה. אישור שימור : "לשם דיון חוזר, ימציא עורך הבקשה אישור מחלקת שימור" – התקבל אישור מחלקת השימור מיום 03/01/24 ע"י יהונתן צחור, אך במערכת מסומן כי לא התקבלו מסמכים – על עורך הבקשה לוודא כי מחלקת השימור תסמן אישור במערכת (טכני). הערות גרפיות : "יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג הרמוניקה a" - יש לבצע תיקונים המסומנות ע"ג תכנית b. בקרה הנדסית : "לשם דיון חוזר, ימציא עורך הבקשה נוהל בקרה הנדסית" – התקבל נוהל בקרה הנדסית כנדרש. התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : * 782276 תחילת תוקף 18/09/2021. * תכנית מתאר '62 * תקנות חוק תכנון ובניה.		
---	--	--

סטייה ניכרת : התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת סעיפי סטייה ניכרת לעניינים הבאים : מספר קומות מרבי . קווי בניין . נספח בינוי : התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת נספח בינוי מפורט, מנחה. המוצע מבוקש כפי נספח בינוי במדויק, למעט מפלס , +11.80 בו מבוקשים 3 מחסנים בחלל גג הרעפים. יפורט בהמשך תחת הכותרת "מחסנים" בחו"ד זו. שלביות ביצוע : התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת סעיף שלביות 7.1 : "שלבי ביצוע – תוספת הקומות יבוצע בהינף אחד" – כמוצע. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 27/10/2021 ע"י המח' למידע תכנוני . להלן ממצאי הבדיקה : המוצע מבוקש בהתאם לייעודו, בתוך תחום קווי הבניין המאושרים. מחסן מוצע : עפ"י טבלה 5 "הערה לטבלת זכויות הבנייה" סעיף 3 : "בנוסף, יותר שימוש לאחסנה בגג הרעפים. "עורך הבקשה מציע שלושה מחסנים בחלל גג הרעפים בשטח של 44.38 מ"ר. חדרים מחוזקים : עורך הבקשה מציע עבור יח"ד 2,3,4 חדרים מחוזקים המחושבים תחת מניין שטח עיקרי – כמותר עפ"י נספח.		
--	--	--

מספר קומות : עפ"י טבלה מספר 5 מותר : 4 קומות מעל כניסה קובעת ו - 1 קומה מתחת לכניסה הקובעת מוצע : 3 קומות מבוקשות(חדשות) מעל 1 קומה וקומת מרתף קיימים. סה"כ 4 קומות מעל 1 קומת מרתף, בנוסף לשימוש בחלל גג רעפים (אחסנה) – כמותר. גבהים : עפ"י טבלה 5 וכן עפ"י נספח בינוי, גובה בנייה יהא : 15.50 מטר = אבסולוטי של 818.85 מ'. מוצע בבקשה רום של 15.50 מטר = 818.85 מ' – כמותר עפ"י נספח. הריסה / אטימה : עפ"י סעיף 4.1.2 (ה'1): "המבנים המסומנים בתשריט הוא בנספח הבינוי להריסה ולפירוק יהרסו כתנאי למתן היתר בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר ע"י מגישי הבקשה להיתר". בהתייעצות שהתקיימה עם מנהל האגף מר יואל שבת ויועצת המשפטית הוועדה עורכת דין אילנית מיכאלי את הסעיף הנ"ל הובהר כי סעיף זה מפנה לנספח הבינוי בו ניתן לראות כי המבקש נדרש במילוי ואטימה את קומת המרתף הקיימת בעבירה בחלק הדרומי - כתנאי להוצאת היתר בניה יידרש המבקש לבצע את מילוי ואטימה כפי המופיע בנספח הבינוי. אישור מחלקת דרכים : אישור מחלקת דרכים התקבל ביום 23.05.2023 ע"י קורז'בסקי שילת : "אין התנגדות. מאושר בכפוף להערות מחלקת ה סדרי תנועה". אישור איכ"ס : אישור מחלקת איכות סביבה התקבל ביום 04.06.2023 ע"י מרגלית ניר, ללא דרישות מיוחדות. חוות דעת אדריכלית : לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית b.		
---	--	--

התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
שטחי בניה : עיקרי מוצע : מעל הקרקע בשטח של 391.83 מ"ר – 14.37 מ"ר (מרפסות) = סה"כ של 377.46 מ"ר – המוצע כאמור חורג מהמותר – לא ניתן לאשר. על עורך הבקשה לעמוד בשטח המותר. מרפסות זיז : עורך הבקשה מציע מרפסות זיז מקורות בשטח של 12.98 מ"ר – על עורך הבקשה להציגם תחת מניין שטח עיקרי, ולוודא עמידה במותר. מספר יחידות דיור : מוצע : 3 יח"ד חדשות בנוסף ל- 3 יח"ד קיימות, כאשר 2 מתוך 3 יח"ד הקיימות הינן ללא היתר – היינו – מדובר בתוספת של 3 יח"ד בנוסף ל 1 יח"ד קיימת. סה"כ 4 יח"ד. על עורך הבקשה להבהיר בפגישה, בפני הצוות המקצועי את נושא יח"ד. בחינה עיצובית : על עורך הבקשה לתאם פגישה לשם הבהרת עניין יח"ד, מול הצוות המקצועי. תוקף ההחלטה הינה ל 90 יום לצורך הגשת תכנית מתוקנת אישור שימור : לשם דיון חוזר, ימציא עורך הבקשה אישור מחלקת שימור. הערות גרפיות :	20/08/2023	דיון ברשות הרישוי : לדחות במתכונת המוצעת

יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג הרמוניקה a. בקרה הנדסית : לשם דיון חוזר, ימציא עורך הבקשה נוהל בקרה הנדסית.		
מומלץ לדחות את הבקשה במתכונת המוצעת : שטחי בניה : עיקרי מוצע : מעל הקרקע בשטח של 391.83 מ"ר – 14.37 מ"ר (מרפסות) = סה"כ של 377.46 מ"ר – המוצע כאמור חורג מהמותר – לא ניתן לאשר. על עורך הבקשה לעמוד בשטח המותר. מרפסות זיז : עורך הבקשה מציע מרפסות זיז מקורות בשטח של 12.98 מ"ר – על עורך הבקשה להציגם תחת מניין שטח עיקרי, ולוודא עמידה במותר. מספר יחידות דיור : מוצע : 3 יח"ד חדשות בנוסף ל- 3 יח"ד קיימות, כאשר 2 מתוך 3 יח"ד הקיימות הינן ללא היתר – היינו – מדובר בתוספת של 3 יח"ד בנוסף ל 1 יח"ד קיימת. סה"כ 4 יח"ד. על עורך הבקשה להבהיר בפגישה, בפני הצוות המקצועי את נושא יח"ד. בחינה עיצובית : על עורך הבקשה לתאם פגישה לשם הבהרת עניין יח"ד, מול הצוות המקצועי.	02/08/2023	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

אישור שימור : לשם דיון חוזר, ימציא עורך הבקשה אישור מחלקת שימור. הערות גרפיות : יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג הרמוניקה a. בקרה הנדסית : לשם דיון חוזר, ימציא עורך הבקשה נוהל בקרה הנדסית.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 782276 תחילת תוקף : 18/09/2021 ייעוד הקרקע : שביל התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : - תכנית 782276 תחילת תוקף 2021/09/18. - כפיפות לתכנית מתאר. - תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת סעיפי סטייה ניכרת לעניינים הבאים : מספר קומות מרבי.	26/07/2023	חוות דעת תכנונית

קווי בניין. נספח בינוי : התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת נספח בינוי מפורט, מנחה. המוצע מבוקש כפי נספח בינוי במדויק, למעט מפלס 11.80+, בו מבוקשים 3 מחסנים בחלל גג הרעפים. יפורט בהמשך תחת הכותרת "מחסנים" בחו"ד זו. שלביות ביצוע : התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת סעיף שלביות 7.1 : "שלבי ביצוע – תוספת הקומות יבוצע בהינף אחד" – כמוצע. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 2021/10/27 ע"י המח' למידע תכנוני. להלן ממצאי הבדיקה : המוצע מבוקש בהתאם לייעודו, בתוך תחום קווי הבניין המאושרים. שטחי בניה : עפ"י טבלה מספר 5 עיקרי מותר : מעל הקרקע : 376 מ"ר. מתחת לקרקע : 51 מ"ר. מרפסות בשטח של 35 מ"ר מעבר למותר בטבלה 5. עיקרי מוצע : מעל הקרקע בשטח של 391.83 מ"ר – 14.37 מ"ר (מרפסות) = סה"כ של 377.46 מ"ר – המוצע כאמור חורג מהמותר – לא ניתן לאשר. על עורך הבקשה לעמוד בשטח המותר. עפ"י טבלה מספר 5 שירות מותר : מעל הקרקע : 108 מ"ר.		
--	--	--

שירות מוצע: שטחי שירות קיימים ומוצעים עומדים על 79.26 מ"ר – כמותר. מרפסות זיז: עורך הבקשה מציע מרפסות זיז מקורות בשטח של 12.98 מ"ר – על עורך הבקשה להציגם תחת מניין שטח עיקרי, ולוודא עמידה במותר. מחסן מוצע: עפ"י טבלה 5 "הערה לטבלת זכויות הבנייה" סעיף 3: "בנוסף, יותר שימוש לאחסנה בגג הרעפים". עורך הבקשה מציע שלושה מחסנים בחלל גג הרעפים בשטח של 44.38 מ"ר. חדרים מחוזקים: עורך הבקשה מציע עבור יח"ד 2,3,4 חדרים מחוזקים המחושבים תחת מניין שטח עיקרי – כמותר עפ"י נספח. מספר קומות: עפ"י טבלה מספר 5 מותר: 4 קומות מעל כניסה קובעת ו - 1 קומה מתחת לכניסה הקובעת. מוצע: 3 קומות מבוקשות(חדשות) מעל 1 קומה וקומת מרתף קיימים. סה"כ 4 קומות מעל 1 קומת מרתף, בנוסף לשימוש בחלל גג רעפים(אחסנה) – כמותר. גבהים: עפ"י טבלה 5 וכן עפ"י נספח בינוי, גובה בנייה יהא: 15.50 מטר = אבסולוטי של 818.85 מ'. מוצע בבקשה רום של 15.50 מטר = 818.85 מ' – כמותר עפ"י נספח. מספר יחידות דיור: עפ"י טבלה מס' 5, מספר יח"ד מותר: 6 יח"ד.		
--	--	--

מוצע: 3 יח"ד חדשות בנוסף ל- 3 יח"ד קיימות, כאשר 2 מתוך 3 יח"ד הקיימות הינן ללא היתר – היינו – מדובר בתוספת של 3 יח"ד בנוסף ל 1 יח"ד קיימת. סה"כ 4 יח"ד. על עורך הבקשה להבהיר בפגישה, בפני הצוות המקצועי את נושא יח"ד. בחינה עיצובית: על עורך הבקשה לתאם פגישה לשם הבהרת עניין יח"ד, מול הצוות המקצועי. בכפוף לחו"ד מחלקת שימור. אישור שימור: רחוב מרדכי צבי נמנה בין רחובות השימור. מאחר והבקשה לא טופלה במועדה התקבלה דחייה אוטומטית ע"י המערכת, הגם שלא הוגשו מסמכים נדרשים. לשם דיון חוזר, ימציא עורך הבקשה אישור מחלקת שימור. אישור הסדרי תנועה: ביום 23.05.2023 התקבלה אי התנגדות לתכנית ע"י רוטלוי שלומי: "אין התנגדות לתכנית. מוצע תוספת של 3 יח"ד. עפ"י תקן נדרשים 1 מק"ח בהתאם לסעיף 14.1.5 – יש לשלם קרן חנייה חניון שנלר". תנאי הוסף במערכת. אישור תברואה: אישור מחלקת תברואה התקבל ביום 28.05.2023 ע"י מזרחי שני: "כתנאי לקבלת טופס 4 – השתתפות בעגלה 1,000 ליטר". תנאי הוסף למערכת. אישור מחלקת דרכים: אישור מחלקת דרכים התקבל ביום 23.05.2023 ע"י קורז'בסקי שילת: "אין התנגדות. מאושר בכפוף להערות מחלקת הסדרי תנועה". אישור איכ"ס:		
--	--	--

אישור מחלקת איכות סביבה התקבל ביום 04.06.2023 ע"י מרגלית ניר, ללא דרישות מיוחדות. הערות גרפיות : יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"י הרמוניקה a. בקרה הנדסית : עפ"י סעיף 4.1.2 ד' (6) נדרש בביצוע נוהל בקרה הנדסית – הדבר כאמור טרם הומצא. לשם דיון חוזר, ימציא עורך הבקשה נוהל בקרה הנדסית. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת, לבקשה לא התקבלו התנגדויות.		
	21/12/2022	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	2
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	3
	תשלום אגרת בניה	4
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	5
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	6
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	7
	אישור פיקוד העורף הג"א	8
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	9
	אישור שירותי הכבאות	10
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	11
	יש לשלם קרן חנייה חניון שנלר - שיוגש למחלקת הסדרי תנועה	12
	אישור מהנדסי הוועדה ליישום סעיף 8 לחו"ד בקרה הנדסית	13
	מילוי מלא ואטימת קומת המרתף 1- (מפלס 2.50-) בחלק הדרומי והמצאת דו"ח פיקוח על פי התבע	14
	יש להמציא עדכון לתיק מידע (הוא לפני 4 שנים)	15
	שימור - מילוי כל תנאי מחלקת השימור הנדרשים למתן היתר בניה וקבלת אישורם הסופי	16

המלצת האגף
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

הריסה / אטימה :

כתנאי להוצאת היתר בניה יידרש המבקש לבצע את מילוי ואטימה כפי המופיע בנספח הבינוי.

אישור שימור :

על עורך הבקשה לוודא כי מחלקת השימור תסמן אישור במערכת (טכני).

חוות דעת אדריכלית :

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 07/06/2026 - כב סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/72
מספר בקשה	<u>2013/0641.03</u>
מספר סידורי	<u>13</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש, חפירה ומילוי
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בנית בנין מגורים חדש.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	בוטיק שמואל הנביא ע"י אהרון הירש
עורך הבקשה	אדריכל פלינק נפתלי
מתכנן השלד	ביטון אריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

חברת ש"ס 8 , מאה שערים

גוש	חלקה	בשלמות
30063	35	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
719682	תחילת תוקף	14/12/2019			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

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

- בתאריך 02/08/2018 בתיק 2013/0641.00 עבור "הריסת בניין קיים ובנית בניין מגורים חדש בן 5 קומות – 6 יח"ד" בהיתר זה אושר 207.92 מ"ר לשטח עיקרי, 241.69 מ"ר לשטחי שירות ו- 47.19 מ"ר לשטחי מרפסות.

מהות הבקשה :

מצב קיים : מדובר במגרש ריק ביעוד מגורים ברחוב חברת ש"ס 8 בשכונת מאה שערים, גוש : 30063 , חלקה : 35 .

מצב מוצע :

קומה 1-, מפלס -3.69 :

מוצע חדר מדרגות משותף, פיר מעלית ומערכות, מבואה עבור מדרגות ומעלית ומחסנים.

מוצע יח"ד חדשה מס' 1 הכוללת ממ"ד.

קומת קרקע, מפלס +0.00 :

מוצע מבואת כניסה לבניין, חדר מדרגות משותף, מעלית, פירי מערכות ומחסן.

מוצע יח"ד חדשה מס' 2 הכוללת ממ"ד.

חזית צפונית :

מוצעת מרפסת זיז מקורה חלקית עבור יח"ד מס' 2.

קומה א', מפלס +3.04 :

מוצע חדר מדרגות משותף, מעלית ופירי מערכות.

מוצע יח"ד חדשה מס' 3 הכוללת ממ"ד.

חזית צפונית ודרומית :

מוצעות מרפסות זיז מקורות חלקית עבור יח"ד מס' 3.

קומה ב', מפלס +6.08 :

מוצע חדר מדרגות משותף, מעלית ופירי מערכות.

מוצע יח"ד חדשה מס' 4 הכוללת ממ"ד.

חזית צפונית :

מוצעת מרפסת זיז לא מקורה עבור יח"ד מס' 4.

חזית דרומית :

מוצעות מרפסות זיז מקורה חלקית עבור יח"ד מס' 4.

קומה ג', מפלס +9.12 :

מוצע חדר מדרגות משותף, מעלית ופירי מערכות.

מוצע יח"ד חדשה מס' 5 הכוללת ממ"ד.

חזית צפונית (פנימית) :

מוצעות מרפסת גג לא מקורה עבור יח"ד מס' 5.

חזית דרומית :

מוצעת מרפסת זיז לא מקורה עבור יח"ד מס' 5.

קומה ג, מפלס +12.16 :

מוצע יח"ד חדשה מס' 6 הכוללת ממ"ד ומ. שירות לא מקורה.

מוצע חדר מדרגות משותף, מעלית ופירי מערכות.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 35.

בוצע משלוח הודעות עפ"י תקנה 36 לחוק, באחראיות ובמסגרת דסק שרות הלקוחות במעמד פתיחת התיק. עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
24/05/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :
	שטחי בניה :
	על עורך הבקשה לחשב את כל הפונקציות בהרמוניקה במניין השטחים כנדרש.
	אישור שימור :
	על עורך הבקשה להמציא עדכון לאישור מח' שימור כתנאי להפניה לגורמים.
	חוות דעת אדריכלית :
	על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג הרמוניקה a.

	24/05/2026	חוות דעת תכנונית
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 719682 תחילת תוקף : 14/12/2019 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 719682 תחילת תוקף 14/12/2019, אזור מגורים ג'. מתאר '62. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : סעיף 4.1.2 (ג) : גובה הבניה המירבי, קווי הבניין, צמצום מרווחים. המוצע בבקשה חורג לעניין קווי בניין – (ראה סעיף קווי בניין). קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 18/02/2025 ע"י המח' למידע ונמצאו חריגות מקו הבניין המאושרים לעניין מרפסות - (ראה סעיף מרפסות זיז). שלביות ביצוע : סעיף 7.1 : 1. "הרחבות יח"ד קיימות - הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים".		

המוצע בבקשה הינו בנית מבנה חדש בהינף אחד. נספח בינוי : בתכנית חל נספח בינוי מפורט בקנ"מ 1: 100 מחייב חלקית גובה בניה מירבי. המוצע בבקשה אינו חורג מהסעיף הנ"ל. מותר לפי נספח ומוצע בבקשה : קומה 1-, מפלס 3.69- : מוצע חדר מדרגות משותף, פיר מעלית ומערכות, מבואה עבור מדרגות ומעלית ומחסנים – לא תואם נספח, מנחה לעניין זה. מוצע יח"ד חדשה מס' 1 הכוללת ממ"ד – לא תואם נספח, מנחה לעניין זה. קומת קרקע, מפלס 0.00+ : מוצע מבואת כניסה לבניין, חדר מדרגות משותף, מעלית, פירי מערכות ומחסן – לא תואם נספח, מנחה לעניין זה. מוצע יח"ד חדשה מס' 2 הכוללת ממ"ד – לא תואם נספח, מנחה לעניין זה. חזית צפונית : מוצעת מרפסת זיז מקורה חלקית עבור יח"ד מס' 2 – תואם נספח. קומה א', מפלס 3.04+ : מוצע חדר מדרגות משותף, מעלית ופירי מערכות – לא תואם נספח, מנחה לעניין זה. מוצע יח"ד חדשה מס' 3 הכוללת ממ"ד – לא תואם נספח, מנחה לעניין זה. חזית צפונית ודרומית : מוצעות מרפסות זיז מקורות חלקית עבור יח"ד מס' 3 – תואם נספח. קומה ב', מפלס 6.08+ : מוצע חדר מדרגות משותף, מעלית ופירי מערכות – לא תואם נספח, מנחה לעניין זה. מוצע יח"ד חדשה מס' 4 הכוללת ממ"ד – לא תואם נספח, מנחה לעניין זה.		
---	--	--

חזית צפונית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה עבור יח"ד מס' 4 – לא תואם נספח במדויק, מנחה לעניין זה. חזית דרומית : מוצעות מרפסות זיז מקורה חלקית עבור יח"ד מס' 4 – תואם נספח. קומה ג', מפלס 9.12+ : מוצע חדר מדרגות משותף, מעלית ופירי מערכות – לא תואם נספח, מנחה לעניין זה. מוצע יח"ד חדשה מס' 5 הכוללת ממ"ד – לא תואם נספח, מנחה לעניין זה. חזית צפונית (פנימית) : מוצעות מרפסת גג לא מקורה עבור יח"ד מס' 5 – לא תואם נספח, מנחה לעניין זה. חזית דרומית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה עבור יח"ד מס' 5 – לא תואם נספח במדויק, מנחה לעניין זה. קומה גג, מפלס 12.16+ : מוצע יח"ד חדשה מס' 6 הכוללת ממ"ד ומ. שירות לא מקורה – לא תואם נספח, מנחה לעניין זה. מוצע חדר מדרגות משותף, מעלית ופירי מערכות – לא תואם נספח, מנחה לעניין זה. שטחי בניה : שטחי בניה מרביים כללי בסך של 680 מ"ר. ש. עיקרי : ש. עיקרי מותר בתב"ע: בסך של 393 מ"ר כאשר 328 מעל הכניסה ו-65 מ"ר מתחת לכניסה. ש. עיקרי מוצע בבקשה: בסך של 391.13 מ"ר כאשר 326.55 מ"ר מעל הכניסה ו-64.58 מ"ר מתחת לכניסה. חישוב : 393 מ"ר (ע. מותר) - 391.13 מ"ר (ע. מוצע) = 1.87 מ"ר הנותרים למימוש.		
---	--	--

בבחינת הבקשה את שטחי הבניה נמצא כי עורך הבקשה מחשב את שטח מרפסת שירות בקומת גג במניין שטח שירות, כאשר מרפסת כזו ניתן לתכנן מבלי לחשב את שטחה במכסת השטחים רק כאשר התכנית החלה היא תכנית מתאר 62 או כאשר התכנית קובעת אזור מגורים שהינו אחד מאזורי המגורים של תכנית מתאר 62 בכל מצב אחר בו נקבעו זכויות בניה שלא על פי טבלת הזכויות של המתאר לא ניתן לאשר מרפסות שירות, גם כאשר התכנית כפופה למתאר. היות ולא נותרו שטחים עודפים עבור חישוב שטח מרפסת שירות עורך הבקשה נדרש לצמצם את הבינוי המוצע לסך שטח עיקרי המותר עפ"י התב"ע. על עורך הבקשה : - לחשב את שטח מרפסת שירות במניין שטח עיקרי. - לצמצם את הבינוי לסך שטח עיקרי מותר עפ"י התב"ע. ש. שירות : ש. שירות מותר בתב"ע : בסך של 287 מ"ר כאשר 198 מ"ר מעל הכניסה ו-89 מ"ר מתחת לכניסה. ש. שירות מוצע בבקשה : בסך של 190.21 מ"ר כאשר 138.52 מ"ר מעל הכניסה ו-51.69 מ"ר מתחת לכניסה. חישוב : 287 מ"ר (ש. מותר) - 190.21 מ"ר (ש. מוצע) = 96.79 מ"ר הנותרים למימוש. בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה אינו מחשב פונקציות כנדרש במניין שטח שירות, מבדיקה ידנית נראה כי המוצע עומד בסך השטחים המותר – על עורך הבקשה לחשב את כל הפונקציות בהרמוניקה במניין השטחים כנדרש. מס' יח"ד : מותר עפ"י תב"ע : 6 יח"ד. מוצע בבקשה : 6 יח"ד – כמותר. מס' קומות : מותר לפי תב"ע : 5 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה תת-קרקעית. מוצע בבקשה : 5 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה תת-קרקעית – כמותר.		
--	--	--

גובה מבנה : מותר עפ"י תב"ע : 17.7 מ' גובה בנין מירבי. סעיף 5 (1) : "לאגף כלפי רח' חברת ש"ס : גובה מדלפות $10.00 = 799.80$, גובה רום הגג $11.90 = 801.70$ לאגף כלפי רח' סלונים : גובה מדלפות $14.40 = 804.2$, גובה רום הגג $17.70 = 807.50$." מוצע בבקשה : לרח' חברת ש"ס : גובה מדלפות $+10.00 = 799.80$, גובה רום הגג $+11.90 = 801.70$ – כמותר. לרח' סלונים : גובה מדלפות $+12.16 = 802.76$, גובה רום הגג $+17.70 = 807.50$ – כמותר. גגות : עפ"י תב"ע : סעיף 4.1.2 (ב) (ב) : "תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבניין". בבחינת הבקשה נמצא כי לא קיימת גישה לגג הבניין – בהרמוניקה המתוקנת שהוגשה מיום 26.04.2026 עורכת הבקשה מראה גישה לכלל הדיירים אל גג הבניין – אין מניעה לאשר. תכסית : מותר עפ"י התב"ע : 85% תכסית * 124 מ"ר (שטח החלקה) = 105.4 מ"ר. בבחינת הבקשה נמצא כי הבינוי מוצע בכל החלקה דהיינו 100% תכסית ומהווה חריגה מהוראות התב"ע, היות והמוצע תואם למרבית הבניינים הקיימים ברחוב בקו בנין 0, ניתן לאשר בכפוף לפרסום הקלה ולאישור מח' שימור – עורכת הבקשה המציאה ביום 25.03.2026 אישור מהוועדה המחוזית " לאחר בדיקת התכנית המאושרת, מסמכי התכנית מעידים על בינוי של 100%. בנוסף החלטת הוועדה קבעה כי "בהעדר שטח הפנוי להדרה מי נגר הועדה פותרת מהוראות תמ"א/34 /ב/4 " בהתאם לכך לא נדרש לשמור על תכסית של 85% . "		
---	--	--

מכאן כי ניתן לאפשר בינוי ב-100% תכסית – אין מניעה לאשר. ממ"ד : עבור יח"ד 1,2,3,4 מוצע עמודת ממ"דים בשטח של 9.02 מ"ר אשר אינו תואם את מיקומו עפ"י נספח, נספח מנחה לעניין זה – אין מניעה לאשר. עבור יח"ד מס' 5 מוצע ממ"ד בשטח של 9.17 מ"ר אשר אינו תואם את מיקומו עפ"י נספח, נספח מנחה לעניין זה – אין מניעה לאשר. עבור יח"ד מס' 6 מוצע ממ"ד בשטח של 9.47 מ"ר אשר אינו תואם את מיקומו עפ"י נספח, נספח מנחה לעניין זה – אין מניעה לאשר. מחסנים : מותר עפ"י תב"ע: קומה 1- מפלס -3.69, בחזית הדרומית 5 מחסנים תת-קרקעיים. מוצע בבקשה : קומה 1- מפלס -3.69 : בחזית הדרומית 2 מחסנים, קומת קרקע מפלס +0.00 : בחזית הדרומית מחסן אחד, שונה מנספח הבינוי, נספח מנחה לעניין זה – אין מניעה לאשר. מרפסות זיז : קומת קרקע, מפלס +0.00, חזית צפונית (יח"ד מס' 2) : מוצעת מרפסת זיז מקורה חלקית בעומק של 1.20 מ', ברוחב של 5.26 מ' ובשטח של 6.31 מ"ר כאשר החלק המקורה בשטח של 4.57 מ"ר והחלק הלא מקורה בשטח של 1.74 מ"ר. המרפסת תואמת במידותיה את נספח הבינוי. קומה א', מפלס +3.04 (יח"ד מס' 3) : חזית צפונית : מוצעת מרפסת זיז מקורה חלקית בעומק של 1.20 מ', ברוחב של 3.80 מ' ובשטח של 4.57 מ"ר כאשר החלק המקורה בשטח של 2.77 מ"ר והחלק הלא מקורה בשטח של 1.80 מ"ר. המרפסת אינה תואמת במדויק את נספח הבינוי.		
--	--	--

חזית דרומית : מוצעת מרפסת זיז מקורה חלקית בעומק של 1.20 מ', ברוחב של 5.20 מ' ובשטח של 6.24 מ"ר כאשר החלק המקורה בשטח של 4.55 מ"ר והחלק הלא מקורה בשטח של 1.69 מ"ר. המרפסת תואמת את נספח הבינוי. קומה ב' , מפלס +6.08 (יח"ד מס' 4) : חזית צפונית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 1.20 מ', ברוחב של 2.30 מ' ובשטח של 2.77 מ"ר. המרפסת אינה תואמת במדויק את נספח הבינוי. חזית דרומית : מוצעות מרפסות זיז מקורה חלקית בעומק של 1.20 מ', ברוחב של 3.79 מ' ובשטח של 4.55 מ"ר כאשר החלק המקורה בשטח של 2.76 מ"ר והחלק הלא מקורה בשטח של 1.79 מ"ר. המרפסת תואמת את נספח הבינוי. קומה ג' , מפלס +9.12 (יח"ד מס' 5) : חזית דרומית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 1.20 מ', ברוחב של 2.30 מ' ובשטח של 2.76 מ"ר. המרפסת אינה תואמת במדויק את נספח הבינוי. מרפסות גג : קומה ג' , מפלס +9.12, חזית צפונית (פנימית) יח"ד מס' 5 : מוצעות מרפסת גג לא מקורה בעומק של 2.04 מ', ברוחב של 2.80 מ' ובשטח של 5.69 מ"ר. המרפסת אינה תואמת במדויק את נספח הבינוי. אישור הסדרי תנועה : התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה בתאריך 11/12/2025 ע"י גאולה שעיו. "תנאי להיתר בניה- תשלום לקרן חניה על החניה החסרה" – תנאי הוטמע במערכת.		
---	--	--

אישור שימור : התקבל אישור מחלקת שימור בתאריך 15/05/2025 ע"י שחר פוני. בבחינת הבקשה נמצא כי ההרמוניקה שהוגשה לבחינה אינה תואמת את אישור מח' שימור – על עורך הבקשה להמציא עדכון לאישור מח' שימור כתנאי להפניה לגורמים. נוהל בקרה הנדסית : עפ"י תב"ע : סעיף 4.1.2 (ו) (ד) : היתר לתוספות הבניה לבניין הקיים, מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה, לפי תקן ישראלי ת"י 413. היות והמוצע בבקשה הינו בנית בניין חדש ע"ג מגרש ריק לא נדרש נוהל בקרה הנדסית. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג הרמוניקה a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
תכסית :	01/02/2026	דיון ברשות הרישוי : לפרסם לפי סעיף 149

על עורך הבקשה לפרסם הקלה בדבר בניה ב- 100% תכסית בשונה מהוראות התב"ע. לחילופין במידה והמבקש מעוניין לפנות לוועדה המחוזית לקבלת הבהרה הפוטרת מפרסום התיק יועבר לוועדה המחוזית קווי בניין : על עורך הבקשה להטמיע ע"ג תכנית המדידה וע"ג התכניות סימון קו בניין וגבול חלקה כפי שהתקבל בתיק המידע במדויק. שטחי בניה : ש. עיקרי : על עורך הבקשה : - לחשב את שטח מרפסת שירות במניין שטח עיקרי. - לצמצם את הבינוי לסך שטח עיקרי מותר עפ"י התב"ע. ש. שירות : על עורך הבקשה לחשב את כל הפונקציות בהרמוניקה במניין השטחים כנדרש. גגות : על עורך הבקשה להציג גישה חופשית לגג הבניין עפ"י הוראות התב"ע. מרפסות זיז : על עורך הבקשה לצמצם את המרפסות המוצעות בחזית הצפונית לתוך קווי הבניין המאושרים היות וחריגה זו מהווה סטייה נכרת. אישור שימור : על עורך הבקשה להמציא עדכון לאישור מח' שימור כתנאי להפניה לגורמים. חוות דעת אדריכלית :		
--	--	--

על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות 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.		
לפרסם לפי סעיף 149 : תכסית : על עורך הבקשה לפרסם הקלה בדבר בניה ב- 100% תכסית בשונה מהוראות התב"ע. קווי בניין : על עורך הבקשה להטמיע ע"ג תכנית המדידה וע"ג התכניות סימון קו בניין וגבול חלקה כפי שהתקבל בתיק המידע במדויק. שטחי בניה : ש. עיקרי : על עורך הבקשה : - לחשב את שטח מרפסת שירות במניין שטח עיקרי. - לצמצם את הבינוי לסך שטח עיקרי מותר עפ"י התב"ע. ש. שירות : על עורך הבקשה לחשב את כל הפונקציות בהרמוניקה במניין השטחים כנדרש. גגות :	11/01/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149

על ערך הבקשה להציג גישה חופשית לגג הבניין עפ"י הוראות התב"ע. מרפסות זיז : על עורך הבקשה לצמצם את המרפסות המוצעות בחזית הצפונית לתוך קווי הבניין המאושרים היות וחריגה זו מהווה סטייה נכרת. אישור שימור : על עורך הבקשה להמציא עדכון לאישור מח' שימור כתנאי להפניה לגורמים. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג הרמוניקה a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 719682 תחילת תוקף : 14/12/2019 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 719682 תחילת תוקף 14/12/2019, אזור מגורים ג'. מתאר '62. תקנות התכנון והבניה.	06/01/2026	חוות דעת תכנונית

סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : סעיף 4.1.2 (ג) : גובה הבניה המירבי, קווי הבניין, צמצום מרווחים. המוצע בבקשה חורג לעניין קווי בניין – (ראה סעיף קווי בניין). קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 18/02/2025 ע"י המח' למידע ונמצאו חריגות מקו הבניין המאושרים לעניין מרפסות - (ראה סעיף מרפסות זיז). – על עורך הבקשה להטמיע ע"ג תכנית המדידה וע"ג התכניות סימון קו בניין וגבול חלקה כפי שהתקבל בתיק המידע במדויק. שלביות ביצוע : סעיף 7.1 : 1. "הרחבות יח"ד קיימות - הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים". המוצע בבקשה הינו בנית מבנה חדש בהינף אחד. נספח בינוי : בתכנית חל נספח בינוי מפורט בקנ"מ 100 : 1 מחייב חלקית גובה בניה מירבי. המוצע בבקשה אינו חורג מהסעיף הנ"ל. מותר לפי נספח ומוצע בבקשה : קומה 1-, מפלס -3.69 : מוצע חדר מדרגות משותף, פיר מעלית ומערכות, מבואה עבור מדרגות ומעלית ומחסנים – לא תואם נספח, מנחה לעניין זה. מוצע יח"ד חדשה מס' 1 הכוללת ממ"ד – לא תואם נספח, מנחה לעניין זה. קומת קרקע, מפלס +0.00 : מוצע מבואת כניסה לבניין, חדר מדרגות משותף, מעלית, פירי מערכות ומחסן – לא תואם נספח, מנחה לעניין זה.		
---	--	--

מוצע יח"ד חדשה מס' 2 הכוללת ממ"ד – לא תואם נספח, מנחה לעניין זה. חזית צפונית : מוצעת מרפסת זיז מקורה חלקית עבור יח"ד מס' 2 – תואם נספח. קומה א', מפלס +3.04 : מוצע חדר מדרגות משותף, מעלית ופירי מערכות – לא תואם נספח, מנחה לעניין זה. מוצע יח"ד חדשה מס' 3 הכוללת ממ"ד – לא תואם נספח, מנחה לעניין זה. חזית צפונית ודרומית : מוצעות מרפסות זיז מקורות חלקית עבור יח"ד מס' 3 – תואם נספח. קומה ב', מפלס +6.08 : מוצע חדר מדרגות משותף, מעלית ופירי מערכות – לא תואם נספח, מנחה לעניין זה. מוצע יח"ד חדשה מס' 4 הכוללת ממ"ד – לא תואם נספח, מנחה לעניין זה. חזית צפונית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה עבור יח"ד מס' 4 – לא תואם נספח במדויק, מנחה לעניין זה. חזית דרומית : מוצעות מרפסות זיז מקורה חלקית עבור יח"ד מס' 4 – תואם נספח. קומה ג', מפלס +9.12 : מוצע חדר מדרגות משותף, מעלית ופירי מערכות – לא תואם נספח, מנחה לעניין זה. מוצע יח"ד חדשה מס' 5 הכוללת ממ"ד – לא תואם נספח, מנחה לעניין זה. חזית צפונית (פנימית) : מוצעות מרפסת גג לא מקורה עבור יח"ד מס' 5 – לא תואם נספח, מנחה לעניין זה. חזית דרומית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה עבור יח"ד מס' 5 – לא תואם		
--	--	--

נספח במדויק, מנחה לעניין זה. קומה גג , מפלס 12.16+ : מוצע יח"ד חדשה מס' 6 הכוללת ממ"ד ומ. שירות לא מקורה – לא תואם נספח, מנחה לעניין זה. מוצע חדר מדרגות משותף, מעלית ופירי מערכות – לא תואם נספח, מנחה לעניין זה. שטחי בניה : שטחי בניה מרביים כללי בסך של 680 מ"ר. ש. עיקרי : ש. עיקרי מותר בתב"ע : בסך של 393 מ"ר כאשר 328 מעל הכניסה ו-65 מ"ר מתחת לכניסה. ש. עיקרי מוצע בבקשה : בסך של 391.13 מ"ר כאשר 326.55 מ"ר מעל הכניסה ו-64.58 מ"ר מתחת לכניסה. חישוב : 393 מ"ר (ע. מותר) - 391.13 מ"ר (ע. מוצע) = 1.87 מ"ר הנוותרים למימוש. בבחינת הבקשה את שטחי הבניה נמצא כי עורך הבקשה מחשב את שטח מרפסת שירות בקומת גג במניין שטח שירות, כאשר מרפסת כזו ניתן לתכנן מבלי לחשב את שטחה במכסת השטחים רק כאשר התכנית החלה היא תכנית מתאר 62 או כאשר התכנית קובעת אזור מגורים שהינו אחד מאזורי המגורים של תכנית מתאר 62 בכל מצב אחר בו נקבעו זכויות בניה שלא על פי טבלת הזכויות של המתאר לא ניתן לאשר מרפסות שירות, גם כאשר התכנית כפופה למתאר. היות ולא נותרו שטחים עודפים עבור חישוב שטח מרפסת שירות עורך הבקשה נדרש לצמצם את הבינוי המוצע לסך שטח עיקרי המותר עפ"י התב"ע. על עורך הבקשה : - לחשב את שטח מרפסת שירות במניין שטח עיקרי. - לצמצם את הבינוי לסך שטח עיקרי מותר עפ"י התב"ע. ש. שירות : ש. שירות מותר בתב"ע : בסך של 287 מ"ר כאשר 198 מ"ר מעל הכניסה ו-89 מ"ר מתחת לכניסה. ש. שירות מוצע בבקשה : בסך של 190.21 מ"ר כאשר 138.52 מ"ר מעל הכניסה ו-51.69 מ"ר מתחת לכניסה.		
---	--	--

חישוב : 287 מ"ר (ש. מותר) - 190.21 מ"ר (ש. מוצע) = 96.79 מ"ר הנותרים למימוש. בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה אינו מחשב פונקציות כנדרש במניין שטח שירות, מבדיקה ידנית נראה כי המוצע עומד בסך השטחים המותר – על עורך הבקשה לחשב את כל הפונקציות בהרמוניקה במניין השטחים כנדרש. מס' יח"ד : מותר עפ"י תב"ע : 6 יח"ד. מוצע בבקשה : 6 יח"ד – כמותר. מס' קומות : מותר לפי תב"ע : 5 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה תת- קרקעית. מוצע בבקשה : 5 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה תת- קרקעית – כמותר. גובה מבנה : מותר עפ"י תב"ע : 17.7 מ' גובה בנין מירבי. סעיף 5 (1) : "לאגף כלפי רח' חברת ש"ס : גובה מדלפות $10.00 = 799.80$, גובה רום הגג $11.90 = 801.70$ לאגף כלפי רח' סלונים : גובה מדלפות $14.40 = 804.2$, גובה רום הגג $17.70 = 807.50$." מוצע בבקשה : לרח' חברת ש"ס : גובה מדלפות $+10.00 = 799.80$, גובה רום הגג $+11.90 = 801.70$ – כמותר. לרח' סלונים : גובה מדלפות $+12.16 = 802.76$, גובה רום הגג $+17.70 = 807.50$ – כמותר. גגות :		
---	--	--

עפ"י תב"ע: סעיף 4.1.2 (ב) (ב) : "תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבניין". בבחינת הבקשה נמצא כי לא קיימת גישה לגג הבניין – על ערך הבקשה להציג גישה חופשית לגג הבניין עפ"י הוראות התב"ע. תכסית : מותר עפ"י התב"ע : 85% תכסית * 124 מ"ר (שטח החלקה) = 105.4 מ"ר. בבחינת הבקשה נמצא כי הבינוי מוצע בכל החלקה דהיינו 100% תכסית ומהווה חריגה מהוראות התב"ע, היות והמוצע תואם למרבית הבניינים הקיימים ברחוב בקו בנין 0, ניתן לאשר בכפוף לפרסום הקלה ולאישור מח' שימור – על עורך הבקשה לפרסם הקלה בדבר בניה ב- 100% תכסית בשונה מהוראות התב"ע. ממ"ד : עבור יח"ד 1,2,3,4 מוצע עמודת ממ"דים בשטח של 9.02 מ"ר אשר אינו תואם את מיקומו עפ"י נספח, נספח מנחה לעניין זה – אין מניעה לאשר. עבור יח"ד מס' 5 מוצע ממ"ד בשטח של 9.17 מ"ר אשר אינו תואם את מיקומו עפ"י נספח, נספח מנחה לעניין זה – אין מניעה לאשר. עבור יח"ד מס' 6 מוצע ממ"ד בשטח של 9.47 מ"ר אשר אינו תואם את מיקומו עפ"י נספח, נספח מנחה לעניין זה – אין מניעה לאשר. מחסנים : מותר עפ"י תב"ע: קומה 1- מפלס -3.69, בחזית הדרומית 5 מחסנים תת-קרקעיים. מוצע בבקשה : קומה 1- מפלס -3.69 : בחזית הדרומית 2 מחסנים, קומת קרקע מפלס +0.00 : בחזית הדרומית מחסן אחד, שונה מנספח הבינוי, נספח מנחה לעניין זה – אין מניעה לאשר. מרפסות זיז : קומת קרקע, מפלס +0.00, חזית צפונית (יח"ד מס' 2) :		
--	--	--

מוצעת מרפסת זיז מקורה חלקית בעומק של 1.20 מ', ברוחב של 5.26 מ' ובשטח של 6.31 מ"ר כאשר החלק המקורה בשטח של 4.57 מ"ר והחלק הלא מקורה בשטח של 1.74 מ"ר. המרפסת תואמת במידותיה את נספח הבינוי. קומה א', מפלס 3.04+(יח"ד מס' 3): חזית צפונית: מוצעת מרפסת זיז מקורה חלקית בעומק של 1.20 מ', ברוחב של 3.80 מ' ובשטח של 4.57 מ"ר כאשר החלק המקורה בשטח של 2.77 מ"ר והחלק הלא מקורה בשטח של 1.80 מ"ר. המרפסת אינה תואמת במדויק את נספח הבינוי. חזית דרומית: מוצעת מרפסת זיז מקורה חלקית בעומק של 1.20 מ', ברוחב של 5.20 מ' ובשטח של 6.24 מ"ר כאשר החלק המקורה בשטח של 4.55 מ"ר והחלק הלא מקורה בשטח של 1.69 מ"ר. המרפסת תואמת את נספח הבינוי. קומה ב', מפלס 6.08+(יח"ד מס' 4): חזית צפונית: מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 1.20 מ', ברוחב של 2.30 מ' ובשטח של 2.77 מ"ר. המרפסת אינה תואמת במדויק את נספח הבינוי. חזית דרומית: מוצעות מרפסות זיז מקורה חלקית בעומק של 1.20 מ', ברוחב של 3.79 מ' ובשטח של 4.55 מ"ר כאשר החלק המקורה בשטח של 2.76 מ"ר והחלק הלא מקורה בשטח של 1.79 מ"ר. המרפסת תואמת את נספח הבינוי. קומה ג', מפלס 9.12+(יח"ד מס' 5): חזית דרומית: מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 1.20 מ', ברוחב של 2.30 מ' ובשטח של 2.76 מ"ר. המרפסת אינה תואמת במדויק את נספח הבינוי. בבחינת הבקשה נמצא כי המרפסות המוצעות בחזית הצפונית חורגות מקן בנין קידמי בסך של כ- 10 ס"מ – על עורך הבקשה לצמצם את המרפסות המוצעות בחזית הצפונית לתוך קווי הבניין המאושרים היות וחריגה זו מהווה סטיה נכרת.		
--	--	--

מרפסות גג : קומה ג', מפלס 9.12+, חזית צפונית (פנימית) יח"ד מס' 5 : מוצעות מרפסת גג לא מקורה בעומק של 2.04 מ', ברוחב של 2.80 מ' ובשטח של 5.69 מ"ר. המרפסת אינה תואמת במדויק את נספח הבינוי. אישור הסדרי תנועה : התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה בתאריך 11/12/2025 ע"י גאולה שעיר. "תנאי להיתר בניה- תשלום לקרן חניה על החניה החסרה" – תנאי הוטמע במערכת. אישור שימור : התקבל אישור מחלקת שימור בתאריך 15/05/2025 ע"י שחר פוני. בבחינת הבקשה נמצא כי ההרמוניקה שהוגשה לבחינה אינה תואמת את אישור מח' שימור – על עורך הבקשה להמציא עדכון לאישור מח' שימור כתנאי להפניה לגורמים. נוהל בקרה הנדסית : עפ"י תב"ע: סעיף 4.1.2 (ו) (ד) : היתר לתוספות הבניה לבניין הקיים, מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה, לפי תקן ישראלי ת"י 413. היות והמוצע בבקשה הינו בנית בניין חדש ע"ג מגרש ריק לא נדרש נוהל בקרה הנדסית. חוות דעת אדריכלית : המוצע בבקשה תואם ברובו את נספח הבינוי, אך בבחינה נמצא כי המוצע חורג מאחוזי תכסית נדרשים עפ"י התב"ע ונדרש בפרסום הקלה ייעודית, בנוסף עורך הבקשה אינו מחשב את כל הפונקציות כנדרש במניין שטח עיקרי ושירות ונדרש בצמצום הבינוי לסך השטחים המותר וכן נדרש עדכון אישור מח' שימור, לאחר המצאת תכנית מתוקנת הבקשה תופנה לפרסום - על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג הרמוניקה a.		
---	--	--

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

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

שטחי בניה :

על עורך הבקשה לחשב את כל הפונקציות בהרמוניקה במניין השטחים כנדרש.

אישור שימור :

על עורך הבקשה להמציא עדכון לאישור מח' שימור כתנאי להפניה לגורמים.

חוות דעת אדריכלית :

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 07/06/2026 - כב סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/72
מספר בקשה	<u>2005/0071.04</u>
מספר סידורי	<u>14</u>

נתונים כלליים

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

כתובת האתר

חפץ חיים 6, זכרון משה

גוש	חלקה	בשלמות
30066	76	לא

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

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

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

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

מהות הבקשה :

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

מצב מוצע :

קומת מרתף, מפלס 3.20- :

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

מוצע הריסת קיר חיצוני ובניית קיר חדש.

קומת קרקע, מפלס 0.00+ :

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

חזית צפונית :

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

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

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

חזית דרומית :

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

קומה ב', מפלס 8.13+ :

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

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

חזית צפונית :

מוצע תוספת מרפסות זיז לא מקורות וכן הריסה ושינויים בפתחים.

חזית דרומית :

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

חזית מערבית :

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

קומת עלית גג, מפלס 11.63+ :

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

חזית מערבית :

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

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה לא פורסמו ההקלות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 76.

לא בוצע משלוח הודעות עפ"י תקנה 36 לחוק היות ומדובר בבעלים יחיד.

על פי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
26/05/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים : שטחי בניה : נדרשת העברת כ 3 מטרים מכוח שטחים עיקריים לצורך שטחי שירות חורגים יתוקן לאחר הועדה- נדרש לכתוב זאת מתחת לטבלת השטחים בהרמוניקה. קווי בניין : "על עורך הבקשה להטמיע ע"ג תכנית המדידה ועל גבי התכנית סימון קו בניין וסימון גבול חלקה כפי שהתקבל בתיק מידע במדויק."-טרם תוקן יתוקן לאחר הועדה. בניה ירוקה : "על עורך הבקשה טרם דיון נוסף להמציא אישור מעבדה מוסמכת לבניה ירוקה בת קיימה."- עורך הבקשה ניסה להמציא אך מומחי בניה ירוקה טענו כי לא נדרש עקב כך שמדובר בתוספת של 4 יח"ד בלבד עקב כך שקיים גם פיצול של 4 יח"ד לאחר הרשות רישוי ייבדק ובאם כן יידרש יועבר כתנאי להעברה לגורמים.
26/05/2026	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2874 תחילת תוקף : 19/08/1983 ייעוד הקרקע : דברי הסבר : התיק הנ"ל 04.71/2005 נידון ברשות רישוי בתאריך 2026/03/01 ובה הוחלט "לדחות במתכונת המוצעת" עקב חריגה בסך השטחים המותרים בתב"ע, מרפסות מחוץ לקווי בניין ועדכון אישור תברואה. בתאריך 2026/04/26 הוגשה תוכנית מתוקנת כולל תיקון סופר לתב"ע שהוסיפה שטחים עיקריים למרפסות תוקנה התכנית ועודכן אישור תברואה ועל כן התיק מובא לאישור בכפוף לשינויים ובתנאים. שטחי בניה : " ש. עיקרי : על עורך הבקשה : - לצמצם את הבינוי לסך השטחים המותר עפ"י התב"ע"- תוקן וצמצום כפי המותר. - "להסיר את המרפסות המקורות מהבקשה או לחילופין לצמצם את הבינוי לסך השטחים המותר, במידה והמרפסות המקורות מוסרות מהבקשה יש להתייחס לסעיף שלביות ביצוע לעניין זה"- נעשה תיקון טעות סופר בתב"ע והוספו שטחים למרפסות. - "לחשב את השטח הקיים בהתאם להיתר מס' 2005/71.1 במדויק" - חושב במדויק. " ש. שירות : על עורך הבקשה : - לחשב את שטח המדרגות המוצעות במניין שטח שרות מוצע."- חושב כנדרש-נדרשת העברת 3 מטרים מכוח שטחים עיקריים לצורך שטחי שירות חורגים יתוקן לאחר הועדה- נדרש לכתוב		
--	--	--

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

קומת עלית גג, מפלס 11.63+, חזית מערבית : על עורך הבקשה לצמצם את המרפסת לעומק 1.5 מ' כפי המותר בתב"ע." - צומצם כמותר. "אישור תברואה : על עורך הבקשה להמציא עדכון לאישור אגף תברואה כתנאי לדיון נוסף." - התקבל עדכון. "בניה ירוקה : על עורך הבקשה טרם דיון נוסף להמציא אישור מעבדה מוסמכת לבניה ירוקה בת קיימה." - עורך הבקשה ניסה להמציא אך מומחי בניה ירוקה טענו כי לא נדרש עקב כך שמדובר בתוספת של 4 יח"ד בלבד עקב כך שקיים גם פיצול של 4 יח"ד לאחר הרשות רישוי ייבדק ובאם כן יידרש יועבר כתנאי להעברה לגורמים. "חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג הרמוניקה a." - תוקנו ההערות		
לדחות במתכונת המוצעת : הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ובבחינה נמצא כי המוצע חורג מסך השטחים המותרים בתב"ע ובנוסף, לא חושבו מרפסות מקורות במניין שטח עיקרי כאשר לא קיימת יתרת זכויות. וכן עורך הבקשה נדרש בצמצום מרפסות לתוך קווי הבניין המאושרים ובהמצאת עדכון אישור תברואה. שטחי בניה : ש. עיקרי : על עורך הבקשה : - לצמצם את הבינוי לסך השטחים המותר עפ"י התב"ע. - להסיר את המרפסות המקורות מהבקשה או לחילופין לצמצם	01/03/2026	דיון ברשות הרישוי : לדחות : במתכונת המוצעת

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

על עורך הבקשה לחשב את המרפסות בשטח מרפסות זיז מוצעות ובנפרד לכל יח"ד. חזית מערבית : על עורך הבקשה לצמצם את המרפסת לעומק 1.5 מ' כפי המותר בתב"ע. קומת עלית גג, מפלס +11.63, חזית מערבית : על עורך הבקשה לצמצם את המרפסת לעומק 1.5 מ' כפי המותר בתב"ע. אישור תברואה : על עורך הבקשה להמציא עדכון לאישור אגף תברואה כתנאי לדיון נוסף. בניה ירוקה : על עורך הבקשה טרם דיון נוסף להמציא אישור מעבדה מוסמכת לבניה ירוקה בת קיימה. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג הרמוניקה a. "תוקפה של החלטה זו היא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/השלמת תנאים מרחביים. יודגש במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש. "		
לדחות במתכונת המוצעת : הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ובבחינה נמצא כי המוצע חורג מסך השטחים המותרים בתב"ע ובנוסף, לא חושבו מרפסות מקורות במניין שטח עיקרי כאשר לא קיימת יתרת זכויות. וכן עורך הבקשה נדרש בצמצום מרפסות לתוך קווי הבניין	01/02/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

המאושרים ובהמצאת עדכון אישור תברואה. שטחי בניה : ש. עיקרי : על עורך הבקשה : - לצמצם את הבינוי לסך השטחים המותר עפ"י התב"ע. - להסיר את המרפסות המקורות מהבקשה או לחילופין לצמצם את הבינוי לסך השטחים המותר, במידה והמרפסות המקורות מוסרות מהבקשה יש להתייחס לסעיף שלביות ביצוע לעניין זה. - לחשב את השטח הקיים בהתאם להיתר מס' 2005/71.1 במדויק. ש. שירות : על עורך הבקשה : - לחשב את שטח המדרגות המוצעות במניין שטח שרות מוצע. - לחשב את השטח הקיים בהתאם להיתר מס' 2005/71.1 במדויק. קווי בניין : קומת קרקע, מפלס +0.00 : חזית צפונית : מוצע חריגה מקו בניין קידמי עבור הריסת מדרגות קיימות חיצוניות פתוחות ובנייתם מחדש, מדרגות אלו מהוות עליה מקומת הכניסה לקומה א'. חריגה זו מהווה סטיה נכרת מהוראות התכנית – לא ניתן לאשר. על עורך הבקשה להטמיע ע"ג תכנית המדידה ועל גבי התכנית סימון קו בניין וסימון גבול חלקה כפי שהתקבל בתיק מידע במדויק. מרפסות זיז : קומה א' , מפלס +4.63 חזית דרומית : על עורך הבקשה לחשב את המרפסות במניין שטח עיקרי ייעודי למרפסות בנפרד לכל יח"ד.		
---	--	--

קומה ב', מפלס +8.13 : חזית צפונית : על עורך הבקשה : - לצמצם את בינוי המרפסות לתוך קווי הבניין המאושרים. - לחשב את המרפסות בשטח מרפסות זיז מוצעות ובנפרד לכל יח"ד. חזית דרומית : על עורך הבקשה לחשב את המרפסות בשטח מרפסות זיז מוצעות ובנפרד לכל יח"ד. חזית מערבית : על עורך הבקשה לצמצם את המרפסת לעומק 1.5 מ' כפי המותר בתב"ע. קומת עלית גג, מפלס +11.63, חזית מערבית : על עורך הבקשה לצמצם את המרפסת לעומק 1.5 מ' כפי המותר בתב"ע. אישור תברואה : על עורך הבקשה להמציא עדכון לאישור אגף תברואה כתנאי לדיון נוסף. בניה ירוקה : על עורך הבקשה טרם דיון נוסף להמציא אישור מעבדה מוסמכת לבניה ירוקה בת קיימה. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג הרמוניקה a.		
חוות דעת תכנונית	27/01/2026	חוות דעת תכנונית

מס' תכנית שחלה בחלקה : 2874 תחילת תוקף : 19/08/1983 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 1151042 תחילת תוקף 02/09/2025, אזור מגורים ד'. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : סעיף 4.1.2 (ג) : מספר הקומות, קווי הבניין, מרווחים והוראות שימור. המוצע בבקשה חורג לעניין קווי הבניין – (ראה סעיף קווי בניין). קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 2025.25.09 ע"י המח' למידע ונמצאו חריגות מקו הבניין המאושרים כמפורט : קומת קרקע, מפלס +0.00 : חזית צפונית : מוצע חריגה מקו בניין קידמי עבור הריסת מדרגות קיימות חיצוניות פתוחות ובנייתם מחדש, מדרגות אלו מהוות עליה מקומת הכניסה לקומה א'. חריגה זו מהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית – לא ניתן לאשר. קומה א' , מפלס +4.63 (יח"ד מס' 6,7,8,9) : חזית דרומית :		
--	--	--

מוצע תוספת מרפסות זיז מקורות מעבר לקו בניין קידמי וגבול מגרש – (ראה סעיף מרפסות). קומה ב' , מפלס +8.13 : חזית צפונית, דרומית ומערבית : מוצע תוספת מרפסות זיז לא מקורות מעבר לקו בניין קידמי – (ראה סעיף מרפסות). קומת עלית גג, מפלס +11.63 : חזית מערבית : מוצע תוספת מרפסות זיז לא מקורות מעבר לקו בניין קידמי וגבול מגרש – (ראה סעיף מרפסות). על עורך הבקשה להטמיע ע"ג תכנית המדידה ועל גבי התכניות סימון קו בניין וסימון גבול חלקה כפי שהתקבל בתיק מידע במדויק. שלביות ביצוע : סעיף 4.1.2 (א) (4) (ד) : "כל המרפסות באותו בניין יוקמו בהינף אחד". סעיף 7.1 : 1. "הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים". המוצע בבקשה הינו בנית הקומות וכל המרפסות בהינף אחד התואם להוראות התוכנית. נספח בינוי : בתכנית חל נספח בינוי מפורט (נספח מס' 1) מחייב חלקית לעניין הוראות שימור והריסות. המוצע בבקשה אינו חורג מסעיפים אלו במפורט להלן : מותר לפי נספח ומוצע בבקשה : קומת מרתף, מפלס -3.20 : מוצע תוספת שטח ע"י חפירת מילוי עבור יח"ד מס' 5, וכן הריסת חלק מהתקרה ובנית מדרגות פנימיות לקומת הקרקע – כמותר. מוצע הריסת קיר חיצוני ובניית קיר חדש – כמותר. קומת קרקע, מפלס +0.00 :		
--	--	--

מוצע סגירת חצר קיימת ותוספת השטח ליח"ד מס' 3 ו- 5 וכן הריסה ושינויים פנימיים – כמותר. קומה א' , מפלס +4.63 (יח"ד מס' 6,7,8,9) : מוצע הריסה ושינויים פנימיים כולל הריסת מדרגות פנימיות ובנית מדרגות משותפות – כמותר. חזית צפונית : מוצע הריסת מדרגות חיצוניות ובנית מדרגות חדשות – כמותר. חזית דרומית : מוצע תוספת בינוי כהרחבה ליח"ד ותוספת מרפסות זיז מקורות – כמותר. קומה ב' , מפלס +8.13 : מוצע פיצול 4 יח"ד קיימות ל- 4 יח"ד חדשות מס' 10,11,12,13 – כמותר. מוצע הריסה ושינויים פנימיים ותוספת חדר מחוזק לכל יח"ד – כמותר. חזית צפונית : מוצע תוספת מרפסות זיז לא מקורות וכן הריסה ושינויים בפתחים – כמותר. חזית דרומית : מוצע תוספת בינוי כהרחבה ליח"ד ותוספת מרפסות זיז לא מקורות – כמותר. חזית מערבית : מוצע תוספת מרפסות זיז לא מקורות עבור יח"ד מס' 10 – כמותר. קומת עלית גג, מפלס +11.63 : מוצעת תוספת קומה חדשה עבור יח"ד חדשות מס' 14,15,16,17 כולל חדר מחוזק לכל יח"ד – כמותר. חזית מערבית : מוצע תוספת מרפסת זיז לא מקורה עבור יח"ד מס' 14 – כמותר. שטחי בניה : ש. עיקרי :		
--	--	--

ש. עיקרי מותר בתב"ע: בסך של 953 מ"ר מעל הכניסה. ש. עיקרי קיים (עפ"י הרמוניקה): בסך של 585.66 מ"ר מעל הכניסה. ש. עיקרי מוצע בבקשה: בסך של 380.80 מ"ר כאשר 364.86 מעל הכניסה ו- 15.94 מ"ר מתחת הכניסה. חישוב: 953 מ"ר (ע. מותר) - 966.46 מ"ר (ע. קיים ומוצע) = 13.46 מ"ר החורגים מהמותר. בבחינת הבקשה את שטחי הבניה נמצא כי קיימת חריגה משטח עיקרי מותר עפ"י התב"ע וכן, עורך הבקשה אינו מחשב את מרפסות זיז המקורות בקומה א' במניין שטח עיקרי מוצע כנדרש במרפסות מקורות מוצעות מכח תב"ע בסמכות מחוזית שאושרה אחרי שנת 2010. בנוסף, עורך הבקשה אינו מחשב את השטחים כקיים ומוצע במדויק בהתאם להיתר קודם. על עורך הבקשה: - לצמצם את הבינוי לסך השטחים המותר עפ"י התב"ע. - להסיר את המרפסות המקורות מהבקשה או לחילופין לצמצם את הבינוי לסך השטחים המותר, במידה והמרפסות המקורות מוסרות מהבקשה יש להתייחס לסעיף שלביות ביצוע לעניין זה. - לחשב את השטח הקיים בהתאם להיתר מס' 2005/71.1 במדויק. ש. שירות: ש. שירות מותר בתב"ע: בסך של 490 מ"ר כאשר 174 מ"ר מעל הכניסה ו- 316 מ"ר מתחת הכניסה. ש. שירות קיים (עפ"י הרמוניקה): סך של 376.49 מ"ר. ש. שירות מוצע בבקשה: בסך של 96.41 מ"ר מעל הכניסה. חישוב: 490 מ"ר (ש. מותר) - 472.90 מ"ר (ש. קיים ומוצע) = 17.10 מ"ר נותרים למימוש. בבחינת הבקשה את שטחי הבניה נמצא כי עורך הבקשה מחשב את שטח המדרגות המשותפות המוצעות במניין שטח שירות קיים ולא כמוצע, בנוסף, עורך הבקשה אינו מחשב את השטחים כקיים ומוצע במדויק בהתאם להיתר קודם. על עורך הבקשה:		
---	--	--

- לחשב את שטח המדרגות המוצעות במניין שטח שרות מוצע. - לחשב את השטח הקיים בהתאם להיתר מס' 2005/71.1 במדויק. מס' יח"ד : מותר עפ"י תב"ע : 17 יח"ד. קיים : 9 יח"ד. מוצע בבקשה : 8 יח"ד חישוב : 9 (קיים) + 8 (מוצע) = 17 יח"ד – כמות. מס' קומות : מותר לפי תב"ע : 4 קומות מעל הכניסה הקובעת. סעיף 5 (1) : בנוסף גג משופע לשימושי מגורים. קיים : 2 קומות מעל הכניסה כולל חלל גג רעפים וקומה תת-קרקעית. מוצע בבקשה : תוספת קומה כעליית גג. חישוב : 2 מעל הכניסה (קיים) + 1 (מוצע) = 3 מעל הכניסה וחלל גג רעפים – כמות. חדר מחוזק : עפ"י מדיניות מהנדס עיר : ממ"ד וח. מחוזק בשטח של 9 מ"ר נטו + עובי קירות יחושב כשטח שירות, השטח הנותר מעבר ל- 9 מ"ר ועובי הקירות יחושב כעיקרי. קומה ב' , מפלס +8.13 : עבור יח"ד מס' 10 מוצע חדר מחוזק בשטח של 9.64 מ"ר. עבור יח"ד מס' 11 מוצע חדר מחוזק בשטח של 9.65 מ"ר. עבור יח"ד מס' 21 מוצע חדר מחוזק בשטח של 9.67 מ"ר.		
---	--	--

עבור יח"ד מס' 31 מוצע חדר מחוזק בשטח של 9.49 מ"ר. קומת עלית גג, מפלס +11.63 : עבור יח"ד מס' 41 מוצע חדר מחוזק בשטח של 8.81 מ"ר. עבור יח"ד מס' 51 מוצע חדר מחוזק בשטח של 8.87 מ"ר. עבור יח"ד מס' 61 מוצע חדר מחוזק בשטח של 9.24 מ"ר. עבור יח"ד מס' 71 מוצע חדר מחוזק בשטח של 9.27 מ"ר. החדרים המחוזקים המוצעים בבקשה אינם תואמים במדויק לנספח הבינוי כאשר הנספח מנחה, המוצע מחושב כנדרש – אין מניעה לאשר. מרפסות זיז : מותר עפ"י תב"ע : סעיף 4.1.2. (א) (4) (ה) : "תותר הקמת מרפסות בעומק של עד 1.5 מ' מעל תחום הדרך". קומה א' , מפלס +4.63 חזית דרומית : עבור יח"ד מס' 6,7,8,9, מוצע תוספת מרפסות זיז מקורות מעבר לקו בניין קידמי וגבול מגרש (קו בנין 0), מעל תחום דרך, בעומק של 1.50 מ'. עפ"י סעיף 4.1.2 (א) (4) (ה) ניתן לאשר בניית מרפסות בעומק של עד 1.5 מ' מעל תחום הדרך – אין מניעה לאשר. המרפסות המוצעות מחושבות כמרפסת אחת ללא חלוקה בחישוב השטחים לכל מרפסת לפי יח"ד, בנוסף, עורך הבקשה מחשב את שטח המרפסות שלא במניין שטח עיקרי למרפסות - על עורך הבקשה לחשב את המרפסות במניין שטח עיקרי ייעודי למרפסות בנפרד לכל יח"ד. קומה ב' , מפלס +8.13 : חזית צפונית : עבור יח"ד מס' 10,11,12,13 מוצע תוספת מרפסות זיז לא מקורה מעבר לקו בניין קידמי בעומק של 1.19 מ' החורגות מקו בניין בסך של 19 ס"מ, חריגה זו מהווה סטיה נכרת מהוראות התכנית. בנוסף, עורך הבקשה מחשב את שטח המרפסות כשטח מרפסת גג קיימת ולא בשטח מרפסות זיז מוצעות וכן המרפסות המוצעות מחושבות כמרפסת אחת ללא חלוקה בחישוב השטחים לכל מרפסת לפי יח"ד. על עורך הבקשה : - לצמצם את בינוי המרפסות לתוך קווי הבניין המאושרים.		
--	--	--

- לחשב את המרפסות בשטח מרפסות זיז מוצעות ובנפרד לכל יח"ד. חזית דרומית : עבור יח"ד מס' 10,11,12,13 מוצע תוספת מרפסות זיז לא מקורה מעבר לקו בניין קידמי וגבול מגרש (קו בנין 0), מעל תחום דרך, בעומק של 1.50 מ', עפ"י סעיף 4.1.2 (א) (4) (ה) ניתן לאשר בניית מרפסות בעומק של עד 1.5 מ' מעל תחום הדרך – אין מניעה לאשר. עורך הבקשה מחשב את שטח המרפסות כשטח מרפסת גג קיימת ולא בשטח מרפסות זיז מוצעות וכן המרפסות המוצעות מחושבות כמרפסת אחת ללא חלוקה בחישוב השטחים לכל מרפסת לפי יח"ד - על עורך הבקשה לחשב את המרפסות בשטח מרפסות זיז מוצעות ובנפרד לכל יח"ד. חזית מערבית : עבור יח"ד מס' 10 מוצע תוספת 2 מרפסות זיז לא מקורות מעבר לקו בניין קידמי וגבול מגרש (קו בנין 0), מעל תחום דרך, בעומק של 1.65 מ' ו- 1.54 מ', עפ"י סעיף 4.1.2 (א) (4) (ה) ניתן לאשר בניית מרפסות בעומק של עד 1.5 מ' מעל תחום הדרך – על עורך הבקשה לצמצם את המרפסת לעומק 1.5 מ' כפי המותר בתב"ע. קומת עלית גג, מפלס +11.63 : חזית מערבית : עבור יח"ד מס' 14 מוצע תוספת מרפסת זיז לא מקורה מעבר לקו בניין קידמי וגבול מגרש (קו בנין 0), מעל תחום דרך, בעומק של 1.58 מ', עפ"י סעיף 4.1.2 (א) (4) (ה) ניתן לאשר בניית מרפסות בעומק של עד 1.5 מ' מעל תחום הדרך – על עורך הבקשה לצמצם את המרפסת לעומק 1.5 מ' כפי המותר בתב"ע. אישור הסדרי תנועה : התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה בתאריך 11/11/2025 ע"י גאולה שעיר. "עבור תוספת 8 יח"ד חדשות לבניין קיים דרוש 2 מ"ח עפ"י התקן (3: 1) תנאי להיתר- ביצוע תשלום לקרן חניה חניון שנלר עבור 2 מ"ח החסרים" – תנאי נוסף במערכת. אישור שימור : התקבל אישור מחלקת שימור בתאריך 14/01/2026 ע"י יהונתן צחור.		
--	--	--

נוהל בקרה הנדסית : לא רלוונטי. אישור תברואה : התקבל אישור אגף תברואה אך היות ועורך הבקשה לא ציין בהרמוניקה את פיצול 4 יח"ד כך שהאישור שהתקבל רלוונטי ל- 4 יח"ד חדשות ולא ל- 4 הנוספות דהיינו 8 יח"ד – על עורך הבקשה להמציא עדכון לאישור אגף תברואה כתנאי לדיון נוסף. בניה ירוקה : בבדיקת המערכת נמצא כי עורך בקשה לא המציא את אישור מעבדה מוסמכת לבניה ירוקה בת קיימה – על עורך הבקשה טרם דיון נוסף להמציא אישור מעבדה מוסמכת לבניה ירוקה בת קיימה. חוות דעת אדריכלית : המוצע בבקשה תואם ברובו את נספח הבינוי והוראות התב"ע, אך הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ובבחינה נמצא כי המוצע חורג מסך השטחים המותרים בתב"ע ובנוסף, לא חושבו מרפסות מקורות במניין שטח עיקרי כאשר לא קיימת יתרת זכויות. וכן עורך הבקשה נדרש בצמצום מרפסות לתוך קווי הבניין המאושרים ובהמצאת עדכון אישור תברואה - על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג הרמוניקה a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה 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 המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
10	אישור שירותי הכבאות
11	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
12	תצהיר חתום של עורך הבקשה
13	תצהיר חתום של מתכנן השלד
14	הסדרי תנועה - ביצוע תשלום לקרן חניה חניון שנלר עבור 2 מ"ח החסרים.
15	מילוי כל תנאי מחלקת השימור הנדרשים למתן היתר בניה וקבלת אישורם הסופי

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

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

שטחי בניה :

נדרשת העברת כ 3 מטרים מכוח שטחים עיקריים לצורך שטחי שירות חורגים יתוקן לאחר הועדה- נדרש לכתוב זאת מתחת לטבלת השטחים בהרמוניקה.

קווי בניין :

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

בניה ירוקה :

"על עורך הבקשה טרם דיון נוסף להמציא אישור מעבדה מוסמכת לבניה ירוקה בת קיימה."-
עורך הבקשה ניסה להמציא אך מומחי בניה ירוקה טענו כי לא נדרש עקב כך שמדובר בתוספת של 4 יח"ד בלבד עקב כך שקיים גם פיצול של 4 יח"ד לאחר הרשות רישוי ייבדק ובאם כן יידרש יועבר כתנאי להעברה לגורמים.

סדר יום לוועדה מתאריך - 07/06/2026 - כב סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/72
מספר בקשה	<u>2005/0643.02</u>
מספר סידורי	<u>15</u>

נתונים כלליים

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

כתובת האתר

אל בלח 9 , בית חנינה

גוש	חלקה	בשלמות
30609	108	כן

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

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

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

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

- בתאריך 02.09.2015 בת.ב 2005/643.01 ובו אושר "תוספת לבנין קיים בו 2 קומות מעל קומת חניה תוספת 2קומות סה"כ 7 יח"ד".

מהות הבקשה :

מצב קיים : מדובר בבניין קיים בין 3 וחצי קומות מעל קומת מרתף לחניה המשמש למגורים ברחוב אל בלח 9 בשכונת בית חנינה גוש : 30609 חלקה : 108.

מצב מוצע :

קומה ג' במפלס +9.15 :

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

קומה ד' חדשה במפלס +12.48 :

מוצע קומת מגורים חדר מדרגות משותף ומעלית .

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

קומת גג במפלס +18.72 :

מוצעת יציאה לגג טכני.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצע ע"ג חלקה 108 ,

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

תום מועד להגשת התנגדויות 2025.08.29 ועפ"י נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
12/05/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
	לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים : מדובר בבקשה שאושרה בוועדה בכפוף לשינויים ובתנאים

כאשר עפ"י החלטת הוועדה בהרמוניקה המתוקנת מוצע בינוי בקומה ג' בהתאמה לקומה מעל, התיק מובא לדיון חוזר בשל תוספת שטחים.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 762708 תחילת תוקף : 12/02/2022 ייעוד הקרקע : דברי הסבר : התיק עלה לדיון ברשות רישוי מיום 2026.03.16 ובה הוחלט " לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים". "התוספת המוצעת לא מקובלת מבחינה תכנונית, יש להציע בינוי בקומה ג' בחלק המסומן ע"ג ההרמוניקה בהתאם לקומה מעל תוך עמידה בשטחים המותרים מאחר ולא ניתן להציע בינוי זיזי". לאחר מכן בתאריך 19.04.2026 הועלתה למערכת תוכנית מתוקנת, והושלמו התיקונים הנדרשים כולל תוספת בניה בקומה ג'. לפיכך בשל תוספת שטחי בניה לבקשה עפ"י החלטת הוועדה הבקשה עולה לדיון חוזר. להלן המבוקש : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : * -762708 תחילת תוקף, 12/02/2022 ייעוד ע"פ תוכנית מאושרת קודמת. * -6671 תחילת תוקף, 12/02/2002 אזור מגורים 1 מיוחד. תוכנית כפופות : * 5166 -תחילת תוקף. 21/01/2010	11/05/2026	חוות דעת תכנונית

* 5022א' -תחילת תוקף. 21/01/2010 * התוכנית תכנית מתאר. 62. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : ע"פ תבע 762708 - סעיף 6.7 - • מס' קומות מעל הקרקע המירבי. • קווי הבניין והמרחק בין בניינים באותו מגרש מחייב. • הריסת עבירות בנייה, גדרות בתחום דרך מאושרת או מבנים קיימים בגבולות המגרשים ובקו בניין אפס הינה מחייבת. • סטייה מהוראות מסעיף 6.12 לעניין מרפסות תחשב כסטייה ניכרת. המוצע בבקשה אינו מהווה סטיה ניכרת. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2023/6493.00 שהוגש מיום 08.08.2023 ע"י המח' למידע תכנוני. קו בניין בכחול קו בניין תת קרקעי. קו בניין מסומן באדום. המוצע בבקשה בתחום קווי בניין מאושרים. שלביות ביצוע : ע"פ תבע 762708 - לא חל סעיף שלביות ביצוע. נספח בינוי : בתוכנית- 762708 לא קיים נספח בינוי. שטחי בניה :		
---	--	--

ע"פ הוראות התוכנית סעיף 4.1.2 ב מגרשים בנויים – אחוזי בנייה כוללים - 160%. שטח החלקה- 727 מ"ר. ע"פ הוראות התב"ע סעיף 5- (2) שטחי בנייה מרביים ומעבר לכך תותר תוספת שטחי בנייה תת קרקעים בהתאם להגדרה בסעיף 1.9. ע"פ הוראות התב"ע סעיף 5- (4) " בנוסף יותר חדר יציאה לגג וחדר טכני על הגג. שטח חדרי היציאה לגג מהווה חלק משטחי הבנייה הכוללים". אחוזי בנייה מרבי- $1,163.2 \text{ מ"ר} = 727 * 160\%$ ש. עיקרי מעל הקרקע: בטבלת השטחים על גבי ההרמוניקה המתוקנת שהוגשה לבחינה כעת ישנו שטח עיקרי ממרחב מוגן קיים שלא הופיע בהרמוניקה שעלתה לדיון, בבחינה נמצא כי שטחי המרחבים המוגנים הקיימים זהים ולא נוסף שטח אולם בשל תקלה טכנית לא הופיע בטבלת השטחים. קיים : 784.06 מ"ר מוצע : 32.198 מ"ר סה"כ : 38.982 מ"ר. ש. שירות מעל הקרקע: קיים : 116.34 מ"ר מוצע : 42.36 מ"ר סה"כ : 76.152 מ"ר. סה"כ מוצע + קיים עיקרי ושירות : 14.1,135 מ"ר > 1,163.2 מ"ר. השטחים המוצעים עומדים המותר אין מניעה לאשר. יש להוסיף שטח בינוי בקומה ג' במפלס +9.15 בהתאם לקומה מעל כמו שמופיע ע"ג ההרמוניקה. תוך כדי עמידה בשטחים המותרים כמסומן ע"ג ההרמוניקה מאחר ואין אפשרות להציע בינוי זיזי- בהרמוניקה המתוקנת שהוגשה לבחינה כעת מוצע בינוי עבור קומה ג' בהתאמה לקומה מעל וסך השטחים עומדים במותר עפ"י הוראות התוכנית. ממ"ד :		
---	--	--

מוצע ממ"ד לכל יח"ד מוצעת בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פקע"ר כתנאי לקבלת היתר. 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 וחצי קומות מעל הקרקע ומוצעת השלמת קומה שלישית וקומה חדשה נוספת. עומד במותר ע"כ אין מניעה לאשר. מס' יח"ד : ע"פ הוראות התבע סעיף 4.1.2 (ב)-" מספר יח"ד : עד 14 יח"ד לדונם." קיים בבקשה – 7 יח"ד, מוצע בבקשה 2 יח"ד חדשות. סה"כ 9 יח"ד עומד במותר ע"כ אין מניעה לאשר 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 : יח"ד מס' 9- מוצע מרפסת גג מקורה בתוך קווי הבניין בשטח 8.46 מ"ר. אין מניעה לאשר. מחסנים : לא מוצעים מחסנים בבקשה הנ"ל.		
--	--	--

נוהל בקרה הנדסית : התוכנית כוללת בהוראותיה דרישה לנוהל בקרה הנדסית סעיף - 6.5 "היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413." היתר בניין מקורי יצא בשנת 2005 ע"כ לא נדרש נוהל בקרה הנדסית. ניהול מי נגר : ע"פ תבע 762708 – סעיף 6.4- "יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל " הוצג חישוב כנדרש. תימוכין קנייניים : לא נדרש תימוכין קנייניים מדובר בבעלים יחיד בחלקה. אישור מחלקת איכות הסביבה : ניתן אישור בתאריך -26.11.25 "לאשר את הבקשה." אישור מחלקת שפ"ע : ניתן אישור בתאריך -10.08.25 "לאשר את הבקשה" אישור מחלקת תברואה : ניתן אישור בתאריך -11.09.25 "לאשר את הבקשה" אישור הסדרי תנועה : ניתן אישור בתאריך -26.08.25 "לאשר את הבקשה"		
---	--	--

אישור מחלקת דרכים : ניתן אישור בתאריך -25.09.03 "לאשר את הבקשה" חוות דעת תכנית : התוספת המוצעת לא מקובלת מבחינה תכנית, יש להציע בינוי בקומה ג' בחלק המסומן ע"ג ההרמוניקה בהתאם לקומה מעל תוך עמידה בשטחים המותרים מאחר ולא ניתן להציע בינוי זיזי. -בהרמוניקה המתוקנת שהוגשה לבחינה כעת מוצע בינוי עבור קומה ג' בהתאמה לקומה מעל וכן תוקנו כל ההערות על גבי תוכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
	16/03/2026	דיון ברשות הרישוי : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מדובר בבקשה לתוספת קומה וחצי מעל בניין קיים הכוללת תוספת של 2 יח"ד הבינוי המוצע עומד בשטחים המותרים ובהוראות התכנית. אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף לתיקונים הבאים : שטח מוצע : התוספת המוצעת לא מקובלת מבחינה תכנונית, יש להציע בינוי בקומה ג' בחלק המסומן ע"ג ההרמוניקה בהתאם לקומה מעל תוך עמידה בשטחים המותרים מאחר ולא ניתן להציע בינוי זיזי. ליקויים גרפיים : -יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.		
מדובר בבקשה לתוספת קומה וחצי מעל בניין קיים הכוללת תוספת של 2 יח"ד הבינוי המוצע עומד בשטחים המותרים ובהוראות התכנית. אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף לתיקונים הבאים : שטח מוצע : התוספת המוצעת לא מקובלת מבחינה תכנונית, יש להציע בינוי בקומה ג' בחלק המסומן ע"ג ההרמוניקה בהתאם לקומה מעל תוך עמידה בשטחים המותרים מאחר ולא ניתן להציע בינוי זיזי. ליקויים גרפיים : -יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.	08/03/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 762708 תחילת תוקף : 12/02/2022 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : * 762708-תחילת תוקף 12/02/2022, ייעוד ע"פ תוכנית מאושרת קודמת. * 6671-תחילת תוקף 12/02/2002, אזור מגורים 1 מיוחד. תוכנית כפופות : * 5166 -תחילת תוקף 21/01/2010. * 5022א' -תחילת תוקף 21/01/2010. * התוכנית תכנית מתאר 62. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : ע"פ תבע 762708 - סעיף 6.7 - מס' קומות מעל הקרקע המירבי. קווי הבניין והמרחק בין בניינים באותו מגרש מחייב. הריסת עבירות בנייה, גדרות בתחום דרך מאושרת או מבנים קיימים בגבולות המגרשים ובקו בניין אפס הינה מחייבת.	08/03/2026	חוות דעת תכנונית

סטייה מהוראות מסעיף 6.12 לעניין מרפסות תחשב כסטייה ניכרת. המוצע בבקשה אינו מהווה סטיה ניכרת . נספח בינוי : בת ו כנית - 762708 לא קיים נספח בינוי. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2023/6493.00 שהוגש מיום 08.08.2023 ע"י המח' למידע תכנוני. קו בניין בכחול קו בניין תת קרקעי. קו בניין מסומן באדום. המוצע בבקשה בתחום קווי בניין מאושרים. מס' קומות : ע"פ הוראות התבע סעיף 4.1.2 (ג)- 2. " מספר הקומות מעל הקרקע לא יעלה על 6 קומות, בכל חתך." קיים בבקשה- 3 וחצי קומות מעל הקרקע ומוצעת השלמת קומה שלישית וקומה חדשה נוספת. עומד במותר ע"כ אין מניעה לאשר. מס' יח"ד : ע"פ הוראות התבע סעיף 4.1.2 (ב)- " מספר יח"ד : עד 14 יח"ד לדונם." קיים בבקשה – 7 יח"ד, מוצע בבקשה 2 יח"ד חדשות. סה"כ 9 יח"ד עומד במותר ע"כ אין מניעה לאשר.		
--	--	--

שטח בניה : ע"פ הוראות התוכנית סעיף 4.1.2 ב מגרשים בנויים – אחוזי בנייה כוללים- 160%. שטח החלקה- 727 מ"ר. ע"פ הוראות התב"ע סעיף 5-2) שטחי בנייה מרביים ומעבר לכך תותר תוספת שטחי בנייה תת קרקעים בהתאם להגדרה בסעיף 1.9. ע"פ הוראות התב"ע סעיף 5-4) " בנוסף יותר חדר יציאה לגג וחדר טכני על הגג. שטח חדרי היציאה לגג מהווה חלק משטחי הבנייה הכוללים". אחוזי בנייה מרבי- $1,163.2 \text{ מ"ר} = 727 * 160\%$ ש. עיקרי מעל הקרקע : קיים : 739.92 מ"ר מוצע : 184.50 מ"ר סה"כ : 924.42 ש. שירות מעל הקרקע : קיים : 116.34 מ"ר מוצע : 36.12 מ"ר סה"כ : 152.46 סה"כ מוצא + קיים עיקרי ושירות : 1076.88 מ"ר. השחים המוצעים עומדים המותר אין מניעה לאשר. יש להוסיף שטח בינוי בקומה ג' במפלס +9.15 בהתאם לקומה מעל כמו שמופיע ע"ג ההרמוניקה. תוך כדי עמידה בשטחים המותרים כמסומן ע"ג ההרמוניקה מאחר ואין אפשרות להציע בינוי זיזי. מחסנים : לא מוצעים מחסנים בבקשה הנ"ל. ניהול מי נגר :		
---	--	--

ע"פ תבע 762708 – סעיף 6.4 – "יותר לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל " הוצג חישוב כנדרש. מרפסות : ע"פ תבע 762708 סעיף 6.12 – השטח הקבוע בטבלה 5 כשטח עיקרי למרפסות ישמש למרפסת מקורה בלבד ושטחה לא יעלה על 12 מ"ר ליחיד. מוצע בבקשה : יחיד מס' 9- מוצע מרפסת גג מקורה בתוך קווי הבניין בשטח 8.46 מ"ר. אין מניעה לאשר. שלביות ביצוע : ע"פ תבע 762708 - לא חל סעיף שלביות ביצוע. ממ"ד : מוצע ממ"ד לכל יחיד מוצעת בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קווי בניין. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פקע"ר כתנאי לקבלת היתר. תימוכין קניינים : לא נדרש תימוכין קניינים מדובר בבעלים יחיד בחלקה. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : ניתן אישור בתאריך 26.11.25 - "לאשר את הבקשה".		
---	--	--

אישור שפ"ע: ניתן אישור בתאריך 10.08.25 - "לאשר את הבקשה". אישור תברואה: ניתן אישור בתאריך 11.09.25 - "לאשר את הבקשה". אישור הסדרי תנועה: ניתן אישור בתאריך 26.08.25 - "לאשר את הבקשה". אישור מחלקת דרכים: ניתן אישור בתאריך 03.09.25 - "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית: התוכנית כוללת בהוראותיה דרישה לנוהל בקרה הנדסית סעיף 6.5 - "היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413". היתר בניין מקורי יצא בשנת 2005 ע"כ לא נדרש נוהל בקרה הנדסית. חוות דעת תכנונית: התוספת המוצעת לא מקובלת מבחינה תכנונית, יש להציע בינוי בקומה ג' בחלק המסומן ע"ג ההרמוניקה בהתאם לקומה מעל תוך עמידה בשטחים המותרים מאחר ולא ניתן להציע בינוי זיזי. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
---	--	--

--	--	--

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים :

מדובר בבקשה שאושרה בוועדה בכפוף לשינויים ובתנאים כאשר עפ"י החלטת הוועדה בהרמוניקה המתוקנת מוצע בינוי בקומה ג' בהתאמה לקומה מעל, התיק מובא לדיון חוזר בשל תוספת שטחים.

סדר יום לוועדה מתאריך - 07/06/2026 - כב סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/72
מספר בקשה	<u>2017/0549.02</u>
מספר סידורי	<u>16</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בניית מרפסת גג.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	טבדי גיווי
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות זלטס בתיה
מתכנן השלד	אשרן שמואל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	11

כתובת האתר

ליבנה אליעזר 2, נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30644	7	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
185686	תחילת תוקף	13/08/2016			
1978	תחילת תוקף	05/10/1975			
1978א	תחילת תוקף	01/12/1977			
3907	תחילת תוקף	23/08/1991			
5/22/02	תחילת תוקף	20/03/1985			
8448	תחילת תוקף	15/08/2003			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

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

- בתאריך 28.01.2004 בת.ב 2003/0366.00 ובו אושר "תוספות מגורים ל-12 יח"ד הכוללים חדרים, מרפסות, ושטחי אחסון".

- בתאריך 13.07.2015 בת.ב 2003/0366.03 ובו אושר "ירידה לגינה + ריצוף חצר ובניית קיר תמך והריסת מדרגות ירידה לרחוב".

- בתאריך 12.12.2019 בת.ב 2003/0366.04 ובו אושר "תוספת בניה עפ"י תב"ע שינוי בפתחים והריסת גדר

לבניית שביל לשיפור הנגישות".

- בתאריך 08.05.2023 בת.ב 2003/0366.05 ובו אושר "תוספת בניה".

- בתאריך 27.11.2022 בת.ב 2003/0366.06 ובו אושר "הרחבת יח"ד + תוספת ממד"

- בתאריך 31.03.2022 בת.ב 2003/0366.07 ובו אושר "בניית מרפסת זיז".

- בתאריך 11.12.2022 בת.ב 2003/0366.08 ובו אושר "שינויים בפתחים מהיתר קודם, ריצוף חצר, גדר ופרגולה".

- בתאריך 08.06.2020 בת.ב 2017/549.00 ובו אושר "תוספת בניה".

- בתאריך 04.06.2020 בת.ב 2017/549.01 ובו אושר "תוספת בניה".

- בתאריך 19.02.2024 בת.ב 2003/0366.09 ובו אושר "בניית מרפסת, פרגולה, ריצוף חצר ועבודות פיתוח".

מהות הבקשה המוצעת :

בשכונת נווה יעקב ברחוב לבנה אליעזר 2, בניין מדורג בן 3 קומות ו-2 קומות תת קרקעית.

גוש : 30644 חלקה : 7.

מצב מוצע :

קומת כניסה במפלס +1.40 :

דירה מס' 13 מוצעת מרפסת גג לא מקורה ובניית פרגולה.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

תום מועד התנגדויות בתאריך 19.03.2026.

לפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

x200f#x200f: #x200f# בכנס העניין בנכס#x200f: x200f#

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 7.

בוצע הליך פרסומי בתיק לפי תקנה 149 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות לקוחות במעמד פתיחת התיק.

מידע קודם

מתאריך	
25/05/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר

מוצעת מרפסת גג במיקום לתוספות עפ"י תב"ע ומקובל תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר. בשטח 19.56 מ"ר. במרווח – בתחום קווי הבניין. בנוסף מוצעת פרגולה - יש להסירה מהבקשה ולבקשה ע"פ תקנות הפטור.		את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 8448 תחילת תוקף : 15/08/2003 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : * 185686 אזור מגורים ב' – תחילת תוקף 13.08.2016. כפיפות : * 8448 אזור מגורים מיוחד – תחילת תוקף 15.08.2003. * תקנות התכנון והבניה. מבטלת : * תכנית מתאר 62. סטייה ניכרת : תבע 185686, סעיף 4.1.2 ד' : גובה הבניה המירבי ומס' קומות הינם מחייבים. קווי הבניין המרביים הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת. מס' יח"ד המירבי הינו מחייב.	14/05/2026	חוות דעת תכנונית

שלבי הביצוע של תוספות הבניה הינם מחייבים. המוצע בבקשה אינו מהווה סטיה ניכרת . נספח בינוי : בת ו כנית 185686 קיים נספח בינוי מס' 1 והינו מנחה בלבד למעט הנושאים בהם הינו מחייב : מס' יח"ד מרבי, גובה הבנייה מרבי, מס קומות מרבי, שטחי בנייה המרביים וקווי הבניין המרביים. מוצע בבקשה : קומת כניסה במפלס +1.40 : דירה מס' 13 מוצעת מרפסת גג לא מקורה ובניית פרגולה – בשונה מנספח בינוי (ראה סעיף מרפסות). קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס' 2025/6527.00 שהוגש מיום 17.09.2025 ע"י המח' למידע תכנוני. התוספות המוצעות בתחום קווי בניין מאושרים. מס' קומות : בבקשה הנ"ל לא מוצע תוספת קומות. מס' יח"ד : בבקשה הנ"ל לא מוצעת תוספת יח"ד. שטחי בנייה : בבקשה הנ"ל לא מוצע תוספת שטחי בנייה, למעט המרפסות – יבחן בסעיף מרפסות. שלביות ביצוע :		
---	--	--

תכנית 185686 סעיף 7.1 : 1. "הבניה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כלשהיא ובמקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה" – לא רלוונטי לבקשה זו. 2. "תוספת הקומה במפלס +8.40, +9.80, +11.20, תבוצע כל עמודה בנפרד ללא תלות בתוספות הבנייה האחרות" - לא רלוונטי לבקשה זו. 3. "הרחבות הדיור והמחסנים המוצעים בקומת המרתף יבנו ללא תלות בבניית העמודות בחזיתות המבנה" - לא רלוונטי לבקשה זו. מרפסות : מוצעת מרפסת גג במיקום לתוספות עפ"י תב"ע. קומת כניסה במפלס +1.40 : דירה מס' 13 מוצעת מרפסת גג לא מקורה. בשטח 19.56 מ"ר. במרווח – בתחום קווי הבניין. בנוסף מוצעת פרגולה - יש להסירה מהבקשה ולבקשה ע"פ תקנות הפטור. ממ"ד : בבקשה הנ"ל לא מוצע בניית ממ"ד. תימוכין קניינים : לא נדרש היות ומדובר במרפסת גג במיקום של בינוי לפי תב"ע. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : לא נדרש. אישור שפ"ע :		
---	--	--

לא נדרש.		
נוהל בקרה הנדסית :		
התוכנית 185686, סעיף 4.1.2 י' :		
"היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת בפני רעידות אדמה".		
מכיוון שמוצעת מרפסת גג ואין תוספת בינוי לא נדרש בחו"ד זו.		
חוות דעת תכנונית :		
מוצעת מרפסת גג במיקום לתוספות עפ"י תב"ע ומקובל תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר.		
בשטח 19.56 מ"ר.		
במרווח – בתחום קווי הבניין.		
בנוסף מוצעת פרגולה - יש להסירה מהבקשה ולבקשה ע"פ תקנות הפטור.		
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
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	5
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	6
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	7
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	8

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מוצעת מרפסת גג במיקום לתוספות עפ"י תב"ע ומקובל תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר.

בשטח 19.56 מ"ר.

במרווח – בתחום קווי הבניין.

בנוסף מוצעת פרגולה - יש להסירה מהבקשה ולבקשה ע"פ תקנות הפטור.

סדר יום לוועדה מתאריך - 07/06/2026 - כב סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/72
מספר בקשה	<u>2011/0394.07</u>
מספר סידורי	<u>17</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	5% השלמת קומת גג
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	הוצלר אלעזר
עורך הבקשה	אדריכל פלינק נפתלי
מתכנן השלד	קוזלובסקי דב
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	11

כתובת האתר

מעגלות הרב פרדס 19 , נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30647	4	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2051ב	תחילת תוקף	21/06/1979			
314369	תחילת תוקף	28/05/2021			
314369	תחילת תוקף	28/05/2021			
314369	תחילת תוקף	28/05/2021			
3907	תחילת תוקף	23/08/1991			
3907	תחילת תוקף	23/08/1991			
5/22/02	תחילת תוקף	20/03/1985			
5/22/02	תחילת תוקף	20/03/1985			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

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

- בתאריך 31.08.2023 בת.ב 62011/0394.0 ובו אושר " תוספת בניה לדירה " .

- בתאריך 31.08.2023 בת.ב 2011/0394.04 ובו אושר "תוספת ממ"ד וריצוף חצר" .

- בתאריך 16.06.2022 בת.ב 2011/0394.05 ובו אושר "תוספת על הגג ומרפסת"
- בתאריך 05.03.2017 בת.ב 2016/0102.00 ובו אושר "תוספת ממ"דים ומרפסות"
- בתאריך 30.12.2015 בת.ב 2011/0394.01 ובו אושר "חידוש היתר".
- בתאריך 09.12.2015 בת.ב 1978/0653.06 ובו אושר "תוספת ע"פ תבע".
- בתאריך 25.03.2014 בת.ב 2011/0394.00 ובו אושר "תוספת בניה על הגג".
- בתאריך 24.07.2011 בת.ב 1978/0653.03 ובו אושר "תוספות בנייה להרחבת 2 יח"ד. בניית פרגולה"
- בתאריך 15.10.2006 בת.ב 1978/0653.02 ובו אושר "תוספת בניה בקומת הקרקע, מרפסת ושימוש בגג התוספת כמרפסת."

מהות הבקשה :

מצב קיים : מדובר בבניין קיים בן 4 קומות מעל קומת מרתף וחדר מדרגות יציאה לגג המשמש למגורים ברחוב מעגלות הרב פרדס 19, נווה יעקב גוש : 30647 , חלקה : 4.

מצב מוצע :

קומת ד', מפלס +12.00 :

חזית דרומית- מזרחית :

עבור יח"ד מס' 17 (משי' הוצלר) מוצעת תוספת בניה ע"י פריצת פתח בקיר קיים.

קומת גג , מפלס +14.90 :

חזית דרומית- מזרחית :

מוצע גג לתוספת המוצעת.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 4.

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

תום מועד להגשת התנגדויות 26.03.2026

על פי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
25/05/2026 לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים : המוצע בבקשה המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית וכן התקבל אישור מנהל אגף לשיפור האדריכלי המוצע ותויק במערכת. קווי בניין : - יש לסמן את קווי הבניין על גבי התוכניות במדויק כפי שהתקבל בתיק המידע. - יש לסמן את השביל במדויק עפ"י תיק המידע והתשריט על גבי מפת המדידה. השלמת דירת גג 5% : - התקבל אישור מנהל אגף לשיפור האדריכלי המוצע בכפוף להתאמת פתחי החלונות למצב פתחי החזיתות הקיימים. ליקויים גרפיים : - יש לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה a.	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת תכנונית	24/05/2026 חוות דעת תכנונית

מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/22/02 תחילת תוקף : 20/03/1985 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 314369 תחילת תוקף 28/05/2021 אזור מגורים ב'. 3907 תחילת תוקף 01/06/1998 אזור מגורים כללי. 3907 תחילת תוקף 23/08/1991 אזור מגורים כללי. תכנית מתאר 62 תקנות התכנון והבניה. תב"ע מס' 314369 הינה תב"ע המסדירה ייעודי קרקע על כן התוכנית נבחנה גם עפ"י תוכנית 3907א. סטייה ניכרת : בתכנית 3907א הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : סעיף 8 (א) : תוספת קומה, תוספת גובה בניה, הקטנת מרווחים, תוספת יח"ד בשטח. המוצע בבקשה אינו חורג מאחד מסעיפים אלה. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 27/11/2024 ע"י המח' למידע תכנוני, בבחינה לא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים אולם נראה כי קווי הבניין לא סומנו במדויק כפי שהתקבלו בתיק המידע יש לסמן את קווי הבניין על גבי התוכניות במדויק כפי שהתקבל בתיק המידע. בנוסף לא סומן השביל על מפת המדידה עפ"י התשריט- יש לסמן את השביל במדויק עפ"י תיק המידע והתשריט על גבי		
---	--	--

מפת המדידה. שלביות ביצוע: עפ"י תב"ע 3907 א סעיף 8(ב): "תותר בניית תוספות הבניה בשלבים והיא תבוצע מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהי במקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד או ראשונה ושניה בלבד) יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה". המוצע בבקשה הינו תוספת בניה כהרחבה לקומה קיימת בגג כאשר נספח הבינוי אינו מתייחס לקומת זו על כן סעיף שלביות הביצוע לא רלוונטי -אין מניעה לאשר. נספח בינוי: בתכנית חל נספח בינוי מפורט מס' 44 "שותק" דהיינו מחייב. מוצע בבקשה ושונה מנספח הבינוי: קומת ד', מפלס +12.00: חזית דרומית- מזרחית: עבור יח"ד מס' 17 (מש' הוצלר) מוצעת תוספת בניה ע"י פריצת פתח בקיר קיים. קומת גג, מפלס +14.90: חזית דרומית- מזרחית: מוצע גג לתוספת המוצעת. נספח הבינוי אינו מציע תוספות בקומת הגג, המוצע מבוקש מכח 5% השלמת דירת גג - (ראה סעיף 5% השלמת דירת גג) שטחי בניה: ש. עיקרי: מוצע 5% השלמת דירת גג. שטח המגרש – 2,066 מ"ר. $\#2,066 \text{ מ"ר} \times 5\% = \#103.30 \text{ מ"ר}$ $\#103.30 \text{ מ"ר} / \#8 = \#12.91 \text{ מ"ר}$		
---	--	--

מס' יח"ד : המוצע בבקשה הינו תוספת בניה עבור יח"ד קיימת, אין שינוי במס' יח"ד. גובה בניה : המוצע בבקשה הינו תוספת בניה לקומה שאושרה עפ"י תב"ע בתיק מס' 2011/394.06, אין שינוי בגובה הבניה. הריסות : עפ"י התב"ע 314369 סעיף 2.2.7 : "קביעת הוראות בגין מבנים, גדרות ומדרגות להריסה". בבחינה נמצא כי ההריסה בתא שטח 15 בו מבוקשת הבקשה סומנה ההריסה עפ"י התשריט -כנדרש. נוהל בקרה הנדסית : בתוכנית החלה בחלקה לא חל סעיף לעניין חיזוק מבנים. וכן עפ"י הצהרת מהנדס שהתקבלה בפתיחת התיק המבנה אינו נדרש לחיזוקים. אישור שפ"ע : התקבל אישור מחלקת הסדרי שפ"ע בתאריך 03/03/2026 ע"י שלומי ענבל כהנה. חוות דעת אדריכלית : המוצע בבקשה המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית כמו כן התקבל אישור מנהל אגף לשיפור האדריכלי המוצע בכפוף להתאמת פתחי החלונות למצב פתחי החזיתות הקיימים - יש לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
---	--	--

	26/02/2026	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

המוצע בבקשה המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית וכן התקבל אישור מנהל אגף לשיפור האדריכלי המוצע ותויק במערכת.

קווי בניין :

- יש לסמן את קווי הבניין על גבי התוכניות במדויק כפי שהתקבל בתיק המידע.

- יש לסמן את השביל במדויק עפ"י תיק המידע והתשריט על גבי מפת המדידה.

השלמת דירת גג 5% :

- התקבל אישור מנהל אגף לשיפור האדריכלי המוצע בכפוף להתאמת פתחי החלונות למצב פתחי החזיתות הקיימים.

ליקויים גרפיים :

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 07/06/2026 - כב סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/72
מספר בקשה	<u>2025/0331.00</u>
מספר סידורי	<u>18</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בנית מחסן/מחסנים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הרחבת יח"ד, מרפסת ומחסן תואם תב"ע
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מנדלבאום חוה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות שטראוס מיכל
מתכנן השלד	הנדסאי סירוקה יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	6

כתובת האתר

הרב אליהו לופיאן 25, רמת שלמה

גוש	חלקה	בשלמות
30564	55	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1132786	תחילת תוקף	02/04/2024			
14000ג	תחילת תוקף	05/09/2015			
1973ב	תחילת תוקף	11/03/1993			
5/36/05	תחילת תוקף	02/03/1998			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

מעיון במערכת לא נמצאו היתרים קודמים בחלקה.

מהות הבקשה המוצעת :

מצב קיים :

בשכונת רמת שלמה, ברחוב הרב לופיאן 25 - מדובר בבניין בן 2 קומות מעל קומה תת קרקעית ובעל 4 בכניסות.

גוש : 30564 חלקה : 55.

מצב מוצע :

קומת מרתף -במפלס 2.50 - :

עבור יח"ד מס' 2 – מוצע תוספת שטח עיקרי + מחסן וחצר אנגלית תואם נספח בינוי במדויק.

קומת א- במפלס 2.94 + :

עבור יח"ד מס' 2 – מוצע תוספת שטח עיקרי ע"י סגירת מרפסות גג תואם נספח בינוי במדויק.

מוצעת מרפסת זיז.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות היות והמוצע תואם תב"ע.

בוצע הליך משלוח הודעות לפי תקנה 36.

תום מועד התנגדויות בתאריך 16/11/2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 55 .

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

מידע קודם

מתאריך	
25/05/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	מדובר בבקשה לתוספת שטח עיקרי + מחסן וחצר אנגלית ע"פ תבע ותואם לנספח בינוי במדויק . מוצעת מרפסת זיז שעומדת בהוראות תוכנית 1132786. אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים הבאים :

שטח בניה : קומת א- במפלס +2.94 : עבור יח"ד מס' 2 – ע"פ חישוב שטחים ע"ג הנספח אושרו 2 מרפסות לסגירה כשטח עיקרי (1) 10.95 מ"ר (2) 2.56 מ"ר- מוצע בבקשה סגירת מרפסת (1) בשטח 10.95 מ"ר וסגירת מרפסת(2) – השטח לא חושב כנדרש - יש לחשב שטח זה כשטח עיקרי מוצע. יצוין כי הסגירות תואמות במדויק את נספח הבינוי לפי קונטור המרפסות ולכן אין מניעה לאשר. חצר : קומת מרתף -במפלס -2.50 : מוצע עבור יח"ד מס' 2 – מוצע חצר אנגלית תואם נספח בינוי במדויק. אין מניעה לאשר בכפוף להצגת חתך המוודא שהמפלס הינו 1.5- ממפלס הקרקע. הריסות : תכנית 1132786 בטלה את סעיפי ההריסות שנקבעו בתכנית 14000ג 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 ע"ג ההרמוניקה כנדרש. הריסת המבנה יהיה כתנאי לתחילת עבודות. נוהל בקרה הנדסית : יש להמציא הצהרת מהנדס הכוללת סימון בסעיפים הרלוונטיים בעניין זה . ליקויים גרפיים :		
---	--	--

יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a .		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/36/05 תחילת תוקף : 02/03/1998 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : *1132786- תחילת תוקף 02/04/2024. * 14000 ג' -תחילת תוקף 05/09/2015, מגורים. מבטלת : את תכנית מתאר 62. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : ע"פ תב 14000 ג' 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 ניכרת – ע"פ סעיף 4.1.2 יא' - "קווי בניין הינם ע"פ המסומן בתשריט", ניתן יהיה לבקש הקלה מקווי הבניין הקבועים בתוכנית עד לקו בניין של 3 מ' מגבול החלקה, וזאת על מנת לאפשר גמישות	19/05/2026	חוות דעת תכנונית

במיקום תוספות הבנייה בשלב מימוש התוכנית. " מס' הקומות המירבי בתוכנית הינו מחייב. הנסיגות המופיעות בנספח הבינוי בכל הקומות הינן מחייבות. שלבי הביצוע המוגדרים בתוכנית זו הינם מחייבים. (סעיף זה בוטל ע"פ תכנית 1132786) אי סימון חריגות הבניה להריסה תחשב כסטייה . ע"פ תוכנית 1132786 עפ"י סעיף 4.1.2.6- ד. " תותר הקמה של מרפסת לכל יחידת דיור, בנפרד וללא תלות ביחידת דיור אחרת או בהרחבות דיור של אותה יחידת דיור" המוצע בבקשה עומד בהוראות סטיה נכרת אין מניעה לאשר . נספח בינוי : תבע 1132786- תוספות שטחי הבנייה לצורך מימוש התוספות כפי שנקבעו בנספח הבינוי של התוכנית המאושרת החלה בשטח. ע"פ תבע 14000ג' קיים נספח בינוי מס' 5 טיפוס ה'- מפורט הנספח מנחה למעט הנתונים הבאים שהינם מחייבים : קווי בניין, מס' יח"ד מרבי, מס' קומות , הריסה ונסיגות בכל הקומות. מוצע בבקשה : קומת מרתף -במפלס 2.50 - : עבור יח"ד מס' 2 – מוצע תוספת שטח עיקרי + מחסן תואם נספח בינוי במדויק. קומת א- במפלס 2.94 + : עבור יח"ד מס' 2 – מוצע תוספת שטח עיקרי ע"י סגירת מרפסות גג תואם נספח בינוי במדויק. אין מניעה לאשר. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2025/5613.00 שהוגש מיום 20/04/2025 ע"י המח' למידע תכנוני. קו בניין מסומן באדום הינו לתוספות בניה. הבינוי המוצע בבקשה בתחום קווי בניין מאושרים אך המרפסת		
---	--	--

זיז חורגת מקו בניין קדמי אך אין צורך בפרסום הקלה היות והיא עומדת בהוראות התכנית 1132786. מס' קומות/ גבהים : בבקשה הנ"ל אין תוספת קומה. מס' יח"ד : לא מוצע בבקשה זו תוספת יח"ד . בגין התוספות – אם יאושרו – יידרש רישום הערת אזהרה בטאבו כתנאי למתן היתר. שטח בניה : ע"פ תבע : השטחים המוצעים מכח התב"ע 14000 ג' הינם ע"פ נספח הבינוי טבלת השטחים. קומת מרתף -במפלס 2.50 - : עבור יח"ד מס' 2 – מוצע תוספת שטח עיקרי תואם נספח בינוי במדויק. ע"פ חישוב שטחים ע"ג הנספח אושרו 58.86 מ"ר- מוצע בבקשה שטח עיקרי בסך 58.88 מ"ר. קומת א- במפלס 2.94 + : עבור יח"ד מס' 2 – ע"פ חישוב שטחים ע"ג הנספח אושרו 2 מרפסות לסגירה כשטח עיקרי (1) 10.95 מ"ר (2) 2.56 מ"ר- מוצע בבקשה סגירת מרפסת (1) בשטח 10.95 מ"ר וסגירת מרפסת (2) – השטח לא חושב כנדרש - יש לחשב שטח זה כשטח עיקרי מוצע. יצוין כי הסגירות תואמות במדויק את נספח הבינוי לפי קונטור המרפסות ולכן אין מניעה לאשר. מחסן : קומת א- במפלס 2.94 + : מוצע מחסן תואם נספח בינוי במדויק – אין מניעה לאשר. מרפסות :		
---	--	--

תוכנית 14000 ביטלה את תכנית המתאר 62. ע"פ תוכנית 1132786. "תותר הקמה של מרפסת לכל יחידת דיור, בנפרד וללא תלות ביחידת דיור אחרת או בהרחבות דיור של אותה יחידת דיור". קומת א- במפלס +2.94 : *עבור יח"ד מס' 2 - חזית צפונית- מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק 2.00 מ', רוחב 6.73 מ' ובשטח 13.58 מ"ר. בחינת עמידות בתקנות : עומק: "ניתן לתכנן מרפסת בעומק גדול מ 1.5 מ' ללא צורך בהקלה". עומק המרפסת המוצעת הינו 2.00 מ' – אין מניעה לאשר . שטח : "שטח מותר למרפסות לא מקורות ללא הגבלה אך בכפוף לכל תנאי מסמך המדיניות". השטח המוצע הינו 13.58 מ"ר - אין מניעה לאשר. מרווח : המרפסת המוצעת חורגת מקו בניין קדמי. ע"פ תכנית 1132786- 4.1.2 א' (3) – תותר הבלטת מרפסות זיז מעבר לקו בניין המאושר בתכנית התקפה ובלבד שישמרו מרווח בניה של לפחות 2 מטר מגבול מגרש הקדמי"- המרווח עומד במותר. 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. חצר : מוצע בבקשה : קומת מרתף -במפלס -2.50 : עבור יח"ד מס' 2 – מוצע חצר אנגלית תואם נספח בינוי במדויק. אין מניעה לאשר בכפוף להצגת חתך המוודא שהמפלס הינו 1.5- ממפלס הקרקע. שלבי ביצוע :		
--	--	--

תכנית 1132786 בטלה את סעיפי שלביות הביצוע שנקבעו בתכנית 14000 וקבעה את סעיפי השלביות הבאים : ע"פ תוכנית 1132786 עפ"י סעיף 4.1.2(6) - ד." תותר הקמה של מרפסת לכל יחידת דיור, בנפרד וללא תלות ביחידת דיור אחרת או בהרחבות דיור של אותה יחידת דיור" מוצע בבקשה מרפסת זיז – עומד בהוראות שלביות ביצוע. בנוסף בבקשה מוצע כל הבינוי המאושר ע"פ תבע 14000ג לאותה עמודה . המוצע בבקשה עומד בהוראות שלביות ביצוע אין מניעה לאשר . הריסות : תכנית 1132786 בטלה את סעיפי ההריסות שנקבעו בתכנית 14000ג 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 ע"ג ההרמוניקה כנדרש. הריסת המבנה יהיה כתנאי לתחילת עבודות. תימוכין קניינים : האחריות הדסק במעמד פתיחת תיק אושר כי אין צורך בחתימות מאחר והבינוי תואמת תב"ע במדויק והמרפסת לא דורשת בגינה חתימות פוזיטיביות. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : ניתן אישור בתאריך 27.04.2026 - "לאשר את הבקשה". אישור שפ"ע :		
---	--	--

ניתן אישור בתאריך 30.04.2026 - "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית : תבע 1132786 סעיף 4.1.2 (10)- "היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413 א/ו הוראות תקן אחר שרלוונטי לנושא זה". ההיתר בניין מקורי הופק בשנת 1994 ע"כ לא נדרש בחו"ד. יש להמציא הצהרת מהנדס הכוללת סימון בסעיפים הרלוונטיים בעניין זה . התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות. חוות דעת תכנונית : מדובר בבקשה לתוספת שטח עיקרי + מחסן וחצר אנגלית ע"פ תבע . מוצעת מרפסת זיז שעומדת בהוראות תוכנית 1132786. אין מניעה לאשר את הבקשה.	08/09/2025	הכנת נוסח פרוסום חריגה בקו בנין עבור עומק מרפסת עד 2 מ' ושמירה על מרווחים שינוי מנספח בינוי מנחה
---	-------------------	---

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

מדובר בבקשה לתוספת שטח עיקרי + מחסן וחצר אנגלית ע"פ תבע ותואם לנספח בינוי במדויק .

מוצעת מרפסת זיז שעומדת בהוראות תוכנית 1132786.

אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים הבאים :

שטח בניה :

קומת א- במפלס +2.94 :

עבור יח"ד מס' 2 – ע"פ חישוב שטחים ע"ג הנספח אושרו 2 מרפסות לסגירה כשטח עיקרי (1) 10.95 מ"ר (2) 2.56 מ"ר- מוצע בבקשה סגירת מרפסת (1) בשטח 10.95 מ"ר וסגירת מרפסת (2) – השטח לא חושב כנדרש - יש לחשב שטח זה כשטח עיקרי מוצע.

יצוין כי הסגירות תואמות במדויק את נספח הבינוי לפי קונטור המרפסות ולכן אין מניעה לאשר.

חצר :

קומת מרתף -במפלס -2.50 :

מוצע עבור יח"ד מס' 2 – מוצע חצר אנגלית תואם נספח בינוי במדויק.

אין מניעה לאשר בכפוף להצגת חתך המוודא שהמפלס הינו 1.5- ממפלס הקרקע.

הריסות :

תכנית 1132786 בטלה את סעיפי ההריסות שנקבעו בתכנית 14000ג 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 ע"ג ההרמוניקה כנדרש. הריסת המבנה יהיה כתנאי לתחילת עבודות.

נוהל בקרה הנדסית :

יש להמציא הצהרת מהנדס הכוללת סימון בסעיפים הרלוונטיים בעניין זה .

ליקויים גרפיים :

יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a .

סדר יום לוועדה מתאריך - 07/06/2026 - כב סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/72
מספר בקשה	<u>1993/0641.03</u>
מספר סידורי	<u>19</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה ומרפסות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אופן דבורה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות אנגלנדר שפרה
מתכנן השלד	שמוחה יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	2

כתובת האתר

האדמו"ר מלובביץ 6 , רמת שלמה

גוש	חלקה	בשלמות
30564	11	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1132786	תחילת תוקף	02/04/2024	4	יעוד עפ"י תכנית מאושרת קודמת	63780.7
14000 ג	תחילת תוקף	05/09/2015	28	מגורים	552

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

- בתאריך 21.06.1994 בת.ב 1993/0641.00 ובו אושר " הקמת בניין חדש למגורים".

- בתאריך 26.12.1995 בת.ב 1993/0641.01 ובו אושר " תוספת בניה".

- בתאריך 10.12.2023 בת.ב 1993/0641.02 ובו אושר " תוספת בניה".

מהות הבקשה המוצעת :

מצב קיים :

בשכונת רמת שלמה, ברחוב האדמו"ר מלובביץ 6 - מדובר בבניין בן 3 קומות ובעל כניסה אחת.

גוש : 30564 חלקה : 11.

מצב מוצע :

קומת קרקע- במפלס +0.00 :

יח"ד מס 3 - משפ' אופן - מוצעת תוספת שטח עיקרי ע"פ תב"ע באמצעות הכשרת עבירה. מוצע פירוק מרפסת זיז שאושרה בהיתר בגין החלטת בית משפט .

יח"ד מס 4 - משפ' קרוגליאק - מוצעת תוספת שטח עיקרי ע"פ תב"ע באמצעות הכשרת עבירה ומרפסת זיז במקום המאושר לבינוי ע"פ תב"ע. מוצע פירוק מרפסת זיז שאושרה בהיתר בגין החלטת בית משפט .

קומת א- במפלס +2.88 :

יח"ד מס 3 - משפ' אופן - מוצעת תוספת שטח עיקרי ע"פ תב"ע ומרפסת גג ע"פ תב"ע.

יח"ד מס 4 - משפ' קרוגליאק - מוצעת תוספת שטח עיקרי ע"פ תב"ע ומרפסת גג ע"פ תב"ע.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות.

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

תום מועד התנגדויות בתאריך 26.03.2026 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 11 .

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

מידע קודם

מתאריך	
01/06/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים : מדובר בבקשה לתוספת בינוי, תוספת מרפסות גג ע"פ נספח ומרפסת זיז במקום של בינוי מאושר ע"פ תב"ע.

אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים הבאים : מרפסות : קומת קרקע- במפלס +0.00 : המרפסת זיז עומדת במותר, אין מניעה לאשר בנוסף נדרש להביא התחייבות לפירוק המרפסת זיז בעת מימוש התוספת מכח התבע כתנאי לקבלת היתר. שטח בניה : קומת א- במפלס +2.88 : יח"ד מס 3 - משפ' אופן - מוצעים שטחים עיקרים. יח"ד מס 4 - משפ' קרוגליאק - מוצעים שטחים עיקרים. ישנה סטירה בין החישוב שטחים והתכנית של הנספח בינוי, ולכן נבחנו השטחים ע"פ נתוני התקנון. ע"פ תקנון התכנית סך השטחים המאושר לתוספות בניה מעל הקרקע הינו 71 מ"ר. בחישוב ידני שנערך יצא כי לתוספות בינוי במפלס + 2.86 הוקצה 14.61 מ"ר (שהרי במפלס 0.00 אושרו שטחים בסך 56.39 מ"ר) . כך שבהיתר מס' 1993/641.2 כבר מומשו השטחים המותרים לקומה זו. ולכן לא ניתן לאשר את התוספות המבוקשות במפלס +2.88 לשתי הדירות. יש לבטל את שטחים אלו. הריסות : תכנית 1132786 בטלה את סעיפי ההריסות שנקבעו בתכנית 14000ג 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 ע"ג ההרמוניקה כנדרש. הריסת המבנה יהיה כתנאי לתחילת עבודות.		
---	--	--

נוהל בקרה הנדסית : יש להמציא הצהרת מהנדס הכוללת סימון בסעיפים הרלוונטיים בעניין זה . ליקויים גרפיים : יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a .		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 14000ג תחילת תוקף : 05/09/2015 ייעוד הקרקע : מגורים התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : *1132786- תחילת תוקף 02/04/2024 . * 14000 ג' -תחילת תוקף 05/09/2015 , מגורים . מבטלת : את תכנית מתאר 62 . * תקנות התכנון והבניה . קווי בניין :	19/05/2026	חוות דעת תכנונית

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2025/6611.00 שהוגש מיום 16/11/2025 ע"י המח' למידע תכנוני. קו בניין מסומן באדום הינו לתוספות בניה. המוצע בבקשה בתחום קווי בניין מאושרים- אין מניעה לאשר. סטייה ניכרת : ע"פ תבע 14000 ג' 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 ניכרת – ע"פ סעיף 4.1.2 יא'- "קווי בניין הינם ע"פ המסומן בתשריט", ניתן יהיה לבקש הקלה מקווי הבניין הקבועים בתוכנית עד לקו בניין של 3 מ' מגבול החלקה, וזאת על מנת לאפשר גמישות במיקום תוספות הבנייה בשלב מימוש התוכנית. " מס' הקומות המירבי בתוכנית הינו מחייב. הנסיגות המופיעות בנספח הבינוי בכל הקומות הינן מחייבות. שלבי הביצוע המוגדרים בתוכנית זו הינם מחייבים. (סעיף זה בוטל ע"פ תכנית 1132786) אי סימון חריגות הבניה להריסה תחשב כסטייה . ע"פ תוכנית 1132786 עפ"י סעיף 4.1.2(6)- "בחזיתות שאינן ה מדורגת- תתאפשר בניה בשלבים בכל עמודה מלמטה למעלה ללא דילוג על כל קומה כלשהי.." התוספת מוצעת בחזית שאינה מדורגת : הבינוי מבוקש במפלס +2.88 - בקומה אחרונה- ולכן הסעיף לא רלוונטי לתוספת זו. הבינוי בחזית הדרומית המוצע באמצעות הכשרת עבירה- הוא היחיד המאושר ע"פ תב"ע בחזית זו בעמודה ולכן הסעיף לא רלוונטי לתוספת זו. המרפסת זיז מבוקשת במקום בינוי המאושר ע"פ תב"ע ע"ג תוספת המאושרת בקומה מתחת – אך היות והשכן מתחת לא בנה את התוספת אין באפשרות המבקש לממש את הבינוי המאושר ע"פ תב"א או מרפסת גג אלא רק מרפסת זיז. המוצע בבקשה עומד בהוראות סטייה נכרת אין מניעה לאשר .		
---	--	--

נספח בינוי : תבע 1132786- תוספות שטחי הבנייה לצורך מימוש התוספות כפי שנקבעו בנספח הבינוי של התוכנית המאושרת החלה בשטח. ע"פ תבע 14000חט' קיים נספח בינוי מס' 7 טיפוס ז'- מפורט הנספח מנחה למעט הנתונים הבאים שהינם מחייבים : קווי בניין, מס' יח"ד מרבי, מס' קומות , הריסה ונסיגות בכל הקומות. מוצע בבקשה : קומת קרקע- במפלס +0.00 : יח"ד מס 3 - משפ' אופן - מוצעת תוספת שטח עיקרי ע"פ תב"ע באמצעות הכשרת עבירה, הבינוי תואם נספח במדויק. יח"ד מס 4 - משפ' קרוגליאק - מוצעת תוספת שטח עיקרי ע"פ תב"ע באמצעות הכשרת עבירה- הבינוי תואם נספח במדויק. קומת א- במפלס +2.88 : יח"ד מס 3 - משפ' אופן - מוצעת תוספת שטח עיקרי ע"פ תב"ע בתואם לנספח בינוי במדויק. יח"ד מס 4 - משפ' קרוגליאק - מוצעת תוספת שטח עיקרי ע"פ תב"ע בתואם לנספח בינוי במדויק. הבינוי המוצע תואם לנספח בינוי במדויק אין מניעה לאשר. מרפסות : תוכנית 14000 ביטלה את תכנית המתאר 62. ע"פ תוכנית 1132786 . קומת קרקע- במפלס +0.00 : יח"ד מס 4 - משפ' קרוגליאק - מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק 2.00 מ' , רוחב 2.97 מ' ובשטח 5.95 מ"ר. המרפסת מוצעת המקום המאושר לבינוי ע"פ נספח אך היות והשכן מתחת לא בונה, מוקשת מרפסת זיז. בחינת עמידות בתקנות : עומק: " ניתן לתכנן מרפסת בעומק גדול מ 1.5 מ' ללא צורך בהקלה". עומק המרפסת המוצעת הינו 2.00 מ' –אין מניעה לאשר . שטח : "שטח מותר למרפסות לא מקורות ללא הגבלה אך בכפוף		
--	--	--

לכל תנאי מסמך המדיניות". השטח המוצע הינו 5.95 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 בנוסף נדרש להביא התחייבות לפירוק המרפסת זיז בעת מימוש התוספת מכח התבע כתנאי לקבלת היתר. קומת א- במפלס +2.88 : יח"ד מס 3 - משפ' אופן - מוצעת מרפסת גג ע"פ תב"ע. בעומק 2.14 מ', רוחב 7.09 מ' ובשטח 18.85 מ"ר. יח"ד מס 4 - משפ' קרוגליאק - מוצעת מרפסת גג ע"פ תב"ע. בעומק 2.15 מ', רוחב 3.99 מ' ובשטח 8.58 מ"ר. המרפסות גג תואמות תב"ע – אין מניעה לאשר. שטח בניה : ע"פ תבע : השטחים המוצעים מכח התב"ע 14000ג' הינם ע"פ נספח הבינוי טבלת השטחים. מוצע בבקשה : קומת קרקע- במפלס +0.00 : יח"ד מס 3 - משפ' אופן - מוצע תוספת בינוי התואמת את נספח הבינוי במדויק אין מניעה לאשר . יח"ד מס 4 - משפ' קרוגליאק - מוצע תוספת בינוי התואמת את נספח הבינוי במדויק אין מניעה לאשר . קומת א- במפלס +2.88 : יח"ד מס 3 - משפ' אופן - מוצעים שטחים עיקרים.		
--	--	--

יח"ד מס 4 - משפ' קרוגליאק - מוצעים שטחים עיקרים. ישנה סטירה בין החישוב שטחים והתכנית של הנספח בינוי, ולכן נבחנו השטחים ע"פ נתוני התקנון. ע"פ תקנון התכנית סך השטחים המאושר לתוספות בניה מעל הקרקע הינו 71 מ"ר. בחישוב ידני שנערך יצא כי לתוספות בינוי במפלס + 2.86 הוקצה 14.61 מ"ר (שהרי במפלס 0.00 אושרו שטחים בסך 56.39 מ"ר). כך שבהיתר מס' 1993/641.2 כבר מומשו השטחים המותרים לקומה זו. ולכן לא ניתן לאשר את התוספות המבוקשות במפלס +2.88 לשתי הדירות. יש לבטל את שטחים אלו. מס' קומות/ גבהים : בבקשה הנ"ל אין תוספת קומה. מס' יח"ד : לא מוצע בבקשה זו תוספת יח"ד . בגין התוספות – אם יאושרו – יידרש רישום הערת אזהרה בטאבו כתנאי למתן 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- המוצע בבקשה בחזית שהינה מדורגת ע"כ לא רלוונטי. התוספת מוצעת בחזית שאינה מדורגת : הבינוי מבוקש במפלס +2.88 - בקומה אחרונה- ולכן הסעיף לא רלוונטי לתוספת זו. הבינוי בחזית הדרומית המוצע באמצעות הכשרת עבירה- הוא		
---	--	--

היחיד המאושר ע"פ תב"ע בחזית זו בעמודה ולכן הסעיף לא רלוונטי לתוספת זו. המרפסת זיז מבוקשת במקום בינוי המאושר ע"פ תב"ע ע"ג תוספת המאושרת בקומה מתחת – אך היות והשכן מתחת לא בנה את התוספת אין באפשרות המבקש לממש את הבינוי המאושר ע"פ תב"א או מרפסת גג אלא רק מרפסת זיז. המוצע בבקשה עומד בהוראות 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 ע"ג ההרמוניקה כנדרש. הריסת המבנה יהיה כתנאי לתחילת עבודות. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : לא רלוונטי היות ומדובר בתוספת קטנה מ 200 מ"ר שלא נוגעת בקרקע. אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך 15.03.2026 - "לאשר את הבקשה". תימוכין קניינים : האחריות הדסק במעמד פתיחת תיק אושר כי אין צורך בחתימות מאחר והבינוי תואמת תב"ע במדויק והמרפסת לא דורשת בגינה חתימות פוזיטיביות. נוהל בקרה הנדסית :		
---	--	--

תבע 1132786 סעיף 4.1.2 (10)- "היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413 א/ו הוראות תקן אחר שרלוונטי לנושא זה". ההיתר בניין מקורי הופק בשנת 1994 ע"כ לא נדרש בחו"ד. יש להמציא הצהרת מהנדס הכוללת סימון בסעיפים הרלוונטיים בעניין זה . התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות. חוות דעת תכנונית : מדובר בבקשה לתוספת בינוי, תוספת מרפסות גג ע"פ נספח ומרפסת זיז במקום של בינוי מאושר ע"פ תב"ע. אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.		
--	--	--

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים :

מדובר בבקשה לתוספת בינוי, תוספת מרפסות גג ע"פ נספח ומרפסת זיז במקום של בינוי מאושר ע"פ תב"ע.

אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים הבאים :

מרפסות :

קומת קרקע- במפלס +0.00 :

המרפסת זיז עומדת במותר, אין מניעה לאשר

בנוסף נדרש להביא התחייבות לפירוק המרפסת זיז בעת מימוש התוספת מכח התבע כתנאי לקבלת היתר.

שטח בניה :

קומת א- במפלס +2.88 :

יח"ד מס 3 - משפ' אופן - מוצעים שטחים עיקרים.

יח"ד מס 4 - משפ' קרוגליאק - מוצעים שטחים עיקרים.

ישנה סטירה בין החישוב שטחים והתכנית של הנספח בינוי, ולכן נבחנו השטחים ע"פ נתוני התקנון.

ע"פ תקנון התכנית סך השטחים המאושר לתוספות בניה מעל הקרקע הינו 71 מ"ר.

בחישוב ידני שנערך יצא כי לתוספות בינוי במפלס + 2.86 הוקצה 14.61 מ"ר (שהרי במפלס 0.00 אושרו שטחים בסך 56.39 מ"ר) . כך שבהיתר מס' 1993/641.2 כבר מומשו השטחים המותרים לקומה זו.

ולכן לא ניתן לאשר את התוספות המבוקשות במפלס +2.88 לשתי הדירות. יש לבטל את שטחים אלו.

הריסות :

תכנית 1132786 בטלה את סעיפי ההריסות שנקבעו בתכנית 14000ג 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 ע"ג ההרמוניקה כנדרש. הריסת המבנה יהיה כתנאי

לתחילת עבודות.

נוהל בקרה הנדסית :

יש להמציא הצהרת מהנדס הכוללת סימון בסעיפים הרלוונטיים בעניין זה .

ליקויים גרפיים :

יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a .

סדר יום לוועדה מתאריך - 07/06/2026 - כב סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/72
מספר בקשה	<u>1994/0127.02</u>
מספר סידורי	<u>20</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה על הגג תוספת מרפסת,
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	קסטליניץ נתן יהודה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות רייזפלד יהודית א
מתכנן השלד	שפר דן
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	10

כתובת האתר

שלמה זלמן דרוק 70 , רמת שלמה

גוש	חלקה	בשלמות
30563	121	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1004555	תחילת תוקף	10/06/2024			
1132786	תחילת תוקף	02/04/2024			
14000	תחילת תוקף	05/09/2015			
1973	תחילת תוקף	11/03/1993			
5/36/07	אושרה	07/07/2013			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

- בתאריך 29.05.1994 בת.ב 1994/0127.00 ובו אושר " הקמת בניין חדש למגורים".

- בתאריך 25.02.1996 בת.ב 1994/127.01 ובו אושר " תוכנית שינויים :".

מהות הבקשה המוצעת :

בשכונת רמת שלמה ברחוב שלמה זלמן דרוק 70 בניין מדורג בן 3 קומות וקמה תת קרקעית.

גוש : 30563 חלקה : 121.

מצב מוצע :

קומה ב' במפלס +5.76 :

דירה מס' 5- מוצעות מדרגות על שטח הדירה הקיימת, תוספת בינוי למגורים, שינוי בפתחים ומרפסות זיז.

דירה מס' 6- מוצעות מדרגות על שטח הדירה הקיימת, תוספת בינוי למגורים, שינוי בפתחים ומרפסות זיז.

קומה ג' במפלס +8.57 :

חדר מדרגות משותף.

דירה מס' 5- מוצעת תוספת בינוי למגורים ומרפסות.

דירה מס' 6- מוצעת תוספת בינוי למגורים ומרפסות.

קומת גג במפלס +11.60 :

מוצע חדר מדרגות יציאה לגג .

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

תום מועד התנגדויות בתאריך 26.02.026 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות .

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

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 121.

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

מידע קודם

מתאריך	
01/06/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים

המוצע בבקשה עומד בהוראות התבוע 14000 ו' ותבוע 1132786 ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר. יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. מרפסות : מוצע בבקשה : קומה ב' במפלס +5.76 : דירה מס' 5 - / דירה מס' 6 - חזית אחורית מוצעת מרפסת זיז לא מקורה- -יש להגיש התחייבות לפירוקה המרפסת בעת בה תיבנה התוספת מכוח התבוע + חתימה של בעל הדירה. תבוע 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 עבירות בנייה הקיימות כנדרש.		ובתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/36/07 תחילת תוקף : 07/07/2013 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות :	12/05/2026	חוות דעת תכנונית

*1004555- תחילת תוקף 10/06/2024, מגורים- לא רלוונטי לבניין המבוקש. *1132786- תחילת תוקף 02/04/2024, מגורים- יעוד ע"פ תוכנית מאושרת קודמת. * 14000 -תחילת תוקף 05/09/2015, מגורים. מבטלת : את תכנית מתאר 62. התוכנית מחליפה : *1973 ב' תחילת תוקף 18/03/1993 -אזור מגורים 2 מיוחד. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : ע"פ תב"ע 14000 סעיף 4.1.2 (ה')- מס' יח"ד הינו מחייב. קווי הבניין הינם מחייבים וכל צמצום של השטח שבין הבינוי לבין גבול המגרש למרחק הקטן מ-3 מ' יחשב כסטייה ניכרת. מס' הקומות המירבי הינו מחייב. הנסיונות המופיעות בנספח הבינוי בכל הקומות הינן מחייבות. שלבי הביצוע הינם מחייבים. אי סימון חריגות הבניה להריסה בהיתר המבוקש כסטייה ניכרת . ע"פ תוכנית 1132786 עפ"י סעיף 4.1.2 א. – (3)- שינוי בקווי בניין עבור תוספת מרפסות זיז- תותר הבלטת מרפסת זיז מעבר לקו הבניין המאושר בתוכנית התקפה ובלד ישמרו מרווחי בנייה של לפחות 2.70 מ' מגבול המגרש הצדדי והאחורי, ומרווח של לפחות 2 מ' מגבול המגרש הקדמי. " ב.(6)ג'- בחזיתות שאינן מדורגות- תתאפשר בניה בשלבים בכל עמודה מלמטה למעלה ללא דילוג על קומה כלשהי. ניתן יהיה לאפשר בניית מעטפת בלבד לצורך מימוש הבניה בשלבים, כמפורט להלן, בכפוף לתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו ובכפוף לקבלת הסכמות מפורשות מבעלי הזכויות של הדירה לה מוצעת המעטפת. כמו כן ניתן יהיה לאפשר הקמה של חלק מתוספות הבניה		
---	--	--

המאוסרות לדירה בכפוף לתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו ובכפוף לקבלת הסכמה של בעלי הדירה/הדירות שמעל תוספת הבניה המאושרת שאינה מבוקשת לבניה בהיתר הבניה כאמור". המוצע בבקשה עומד בהוראות תכנית 1132786 ואינה מהווה סטיה ניכרת. נספח בינוי : תבע 1132786- תוספות שטחי הבנייה לצורך מימוש התוספות כפי שנקבעו בנספח הבינוי של התוכנית המאושרת החלקה בשטח. ע"פ תבע 14000 קיים נספח בינוי מס' 4 טיפוס ד'- מפורט הנספח מנחה למעט הנתונים הבאים שהינם מחייבים : קווי בניין, מס' יח"ד מרבי, מס' קומות, הריסה ונסיגה בכל הקומות . מוצע בבקשה : קומה ב' במפלס +5.76 : דירה מס' 5- מוצעות מדרגות על שטח הדירה הקיימת, שינוי בפתחים- הנספח מנחה לעניין זה ע"כ אין מניעה לאשר. תוספת בינוי למגורים -תואם נספח בינוי- ע"כ אין מניעה לאשר. ומרפסות זיז- בשונה מנספח בינוי- בשונה מנספח בינוי –(ראה סעיף מרפסות). דירה מס' 6- מוצעות מדרגות על שטח הדירה הקיימת, שינוי בפתחים- הנספח מנחה לעניין זה ע"כ אין מניעה לאשר. תוספת בינוי למגורים -תואם נספח בינוי- ע"כ אין מניעה לאשר. ומרפסות זיז- בשונה מנספח בינוי- בשונה מנספח בינוי –(ראה סעיף מרפסות). קומה ג' במפלס +8.57 : חדר מדרגות משותף- תואם נספח בינוי- ע"כ אין מניעה לאשר. דירה מס' 5- מוצעת תוספת בינוי למגורים- תואם נספח בינוי- ע"כ אין מניעה לאשר ומרפסות - בשונה מנספח בינוי- (ראה סעיף מרפסות). דירה מס' 6- מוצעת תוספת בינוי למגורים - תואם נספח בינוי- ע"כ אין מניעה לאשר		
---	--	--

ומרפסות - בשונה מנספח בינוי- (ראה סעיף מרפסות). קומת גג במפלס +11.60 : מוצע חדר מדרגות יציאה לגג- בשונה מנספח בינוי- ע"פ תבע 1132786 סעיף 1.2.41 ב' (8) - "בתוספת קומה המאושרת בתוכנית תקפה יתוכנן ויוקם חדר מדרגות אל הגג החדש ובאופן המאפשר גישה ישירה לגג המשותף החדש"- ע"כ אין מניעה לאשר. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2024/6002.00 שהוגש מיום 27/06/2024 ע"י המח' למידע תכנוני. התוספות המוצעות הינם בתחום קווי הבניין המאושרים . המרפסות זיז הצמודות חורגות מקווי בניין מאושרים- (ראה סעיף מרפסות). שטח בניה : השטחים המוצעים בבקשה תואמים נספח בינוי. ע"פ תבע 1400 : מפלס +5.78 : דירה מס' 5- 12.42 מ"ר דירה מס' 6- 12.42 מ"ר. מפלס +8.57 : דירה מס' 5- 64.25 מ"ר. דירה מס' 6- 64.25 מ"ר. מצב מוצע : קומה ב' במפלס +5.76 : דירה מס' 5- מוצע תוספת בינוי למגורים בשטח- 12.03 מ"ר. דירה מס' 6- מוצע תוספת בינוי למגורים בשטח- 12.03 מ"ר. קומה ג' במפלס +8.57 : חדר מדרגות משותף בשטח- 18.81 מ"ר. דירה מס' 5- מוצעת תוספת בינוי למגורים בשטח- 55.32 מ"ר.		
---	--	--

דירה מס' 6- מוצעת תוספת בינוי למגורים בשטח- 55.32 מ"ר. קומת גג במפלס +11.60 : מוצע חדר מדרגות יציאה לגג בשטח- 18.81 מ"ר. השטחים המוצעים עומדים בשטחים המותרים ע"כ אין מניעה לאשר. מס' קומות : מוצעת תוספת קומה ע"פ תבע ע"כ אין מניעה לאשר. מס' יח"ד : אין תוספת יח"ד -לא רלוונטי לבקשה זו. שלבי ביצוע : ע"פ תבע 14000 ו' סעיף 4.1.2 ו' - "הבניה בקומת הגג תבוצע בהינף אחד ." "הבניה בניינים מדורגים בהרחבות הנובעות מנסיגות בבינוי יבוצעו בכל קומה, באותה כניסה בהינף אחד ללא תלות ביתר הקומות ." הבניה לחזיתות , שאינן מדורגות, תבוצע בהינף אחד כל כניסה . " "תוספת בניה בחללים קיימים תבוצענה בנפרד מההרחבות האחרות." ע"פ תבע 1132786 סעיף 7.1- כמפורט בסעיף 4.1.2 א.6- "הבניה בקומת הגג תתאפשר לכל יחידת דיור בנפרד ללא תלות ביחידת דיור אחרת"- עומד במותר. "בחזיתות שאינן מדורגות – תתאפשר בניה בכל עמודה מלמטה למעלה ללא דילוג על קומה כלשהי- המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ע"כ אין מניעה לאשר. ממ"ד : קיים מרחב מוגן דירתי לדירה המבוקשת.		
--	--	--

- יש להגיש תצהיר ע"ב על המיגון הקיים בדירה. מרפסות : ע"פ תבע 1132786 סעיף 4.1.2 (3) - "תותר הקמת מרפסות זיז מעבר לקו הבניין המאושר בתוכנית התקפה ובלבד שישמרו מרווחי בניה של 2.70 מ' מגבול המגרש הצדדי והאחורי ומרווח של לפחות 2 מ' מגבול המגרש הקדמי" וסעיף 4.1.2 (4) - "תותר הקמת מרפסות זיז מקורות ושאינן מקורות, באופן שכל יחידת דיור תותר מרפסת ששטחה לא יעלה על 14 מ"ר." מוצע בבקשה : קומה ב' במפלס +5.76 : דירה מס' 5- מוצעות מרפסות זיז. חזית אחורית מוצעת מרפסת זיז לא מקורה- בשטח- 6 מ"ר. בעומק- 2.00 מ' במרווח-במיקום בינוי עתידית מכוח נספח בתנאי שיעמדו בשלושת הכללים הבאים כדלקמן : מבוקשת במיקום הזהה למיקום תוספת בניה מכוח התבע שטרם מומשה- עומד במותר. תהא כחלק מצמד אנכי- בחזית זו מוצעות בבקשה זו מרפסות זיז נוספות. יש להגיש התחייבות לפירוקה המרפסת בעת בה תיבנה התוספת מכוח התבע + חתימה של בעל הדירה. דירה מס' 6- מוצעות מרפסות זיז. חזית אחורית מוצעת מרפסת זיז לא מקורה- בשטח- 6 מ"ר. בעומק- 2.00 מ' במרווח-במיקום בינוי עתידית מכוח נספח בתנאי שיעמדו בשלושת הכללים הבאים כדלקמן : מבוקשת במיקום הזהה למיקום תוספת בניה מכוח התבע שטרם מומשה- עומד במותר. תהא כחלק מצמד אנכי- בחזית זו מוצעות בבקשה זו מרפסות		
---	--	--

זיז נוספות. יש להגיש התחייבות לפירוקה המרפסת בעת בה תיבנה התוספת מכוח התבע + חתימה של בעל הדירה. וצמד מרפסת זיז בחזית אחורית מקורות : בשטח-4 מ"ר לכל יח"ד- עומד במותר. בעומק-2.00מ' – בקשות עליהן חלה תוכנית שביטלה את המתאר ניתן לתכנן מרפסת בעומק גדול מ-1.5מ' ללא צורך בפרסום הקלה- עומד במותר. במרווח- קו בניין אחורי- ניתנת חריגה של עד 2מ' או 40% מהרווח לפי הקטן-עומד במותר. צמד מרפסות- ע"פ נוהל מחלקתי – המרפסות המוצעות תהנה לפחות שתי מרפסות עוקבות באותה החזית אנכיות או אופקיות - בחזית הנ"ל לא קיימת מרפסות . קומה ג' במפלס +8.57 : דירה מס' 5- מוצעות מרפסות גג בשטח-12 מ"ר. דירה מס' 6- מוצעות מרפסות גג בשטח-12 מ"ר. וצמד מרפסת זיז בחזית אחורית לא מקורות : בשטח-4 מ"ר לכל יח"ד- עומד במותר. בעומק-2.00מ' – בקשות עליהן חלה תוכנית שביטלה את המתאר ניתן לתכנן מרפסת בעומק גדול מ-1.5מ' ללא צורך בפרסום הקלה- עומד במותר. במרווח- קו בניין אחורי- ניתנת חריגה של עד 2מ' או 40% מהרווח לפי הקטן-עומד במותר. צמד מרפסות- ע"פ נוהל מחלקתי – המרפסות המוצעות תהנה לפחות שתי מרפסות עוקבות באותה החזית אנכיות או אופקיות- בחזית הנ"ל לא קיימת מרפסות . המרפסות המוצעות עומדות בהוראות התבע ומוקבלות מבחינה תכנונית- אין מניעה לאשר. הריסות : תבע 14000 סעיף 4.1.2 ד'- מבנה או בינוי המסומן בסימון הריסה בתשריט הינו מבנה המיועד להריסה ויהרסו תנאי להוצאת היתר בניה של מבקש הבקשה להיתר.		
---	--	--

תנאי להוצאת היתר בניה לכל יהא סימון כלל עבירות הבניה במסמכי ההיתר באותו בניין. המוצע בבקשה הכשרת עבירת בנייה. 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 עבירות בנייה הקיימות כנדרש. תנאים טרם דיון: אישור איכות הסביבה: לא נדרש תוספת שטח קטנה מ-200 מ"ר-לא רלוונטי. אישור שפ"ע: ניתן אישור בתאריך 03.02.2026 - "לאשר את הבקשה". ניהול מי נגר: סעיף 6.1- יש להציג תחשיב כי המוצע עומד בהוראות הסעיף לעניין מי נגר. תימוכין קניינים: התוספת הבינוי תואמת נספח ולכן אין צורך בתימוכין קניינים. נוהל בקרה הנדסית: ע"פ תבע 14000 - אינה כוללת בהוראותיה סעיף חיזוק המבנה. תבע 1132786 סעיף 4.1.2 (10)- "היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413 א/ו הוראות תקן אחר שרלוונטי לנושא זה". ההיתר בניין מקורי הופק בשנת 1994 ע"כ לא נדרש בחו"ד.		
---	--	--

חוות דעת תכנונית : המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע 14000' ו' ותבע 1132786 ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר. יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
--	--	--

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע 14000' ו' ותבע 1132786 ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר.

יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

מרפסות :

מוצע בבקשה :

קומה ב' במפלס +5.76 :

דירה מס' 5 - / דירה מס' 6 -

חזית אחורית מוצעת מרפסת זיז לא מקורה-

-יש להגיש התחייבות לפירוקה המרפסת בעת בה תיבנה התוספת מכוח התבע + חתימה של בעל הדירה.

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 עבירות בנייה הקיימות כנדרש.

סדר יום לוועדה מתאריך - 07/06/2026 - כב סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/72
מספר בקשה	<u>2012/0350.02</u>
מספר סידורי	<u>21</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בקשה שימוש במרפסת גג בניה
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	טרכטינגוט אברהם
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות קסלר שמואל
מתכנן השלד	מהנדס קוזלובסקי דב
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	33

כתובת האתר

טללים 9, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30717	22	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
12495	תחילת תוקף	24/07/2013			
1895	תחילת תוקף	10/11/1977			
5/27/01	תחילת תוקף	20/03/1985			
715052	תחילת תוקף	15/10/2020			
9678	תחילת תוקף	13/07/2007			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

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

- בתאריך 16/07/2018 בת.ב. 1989/0542.06 עבור " הרחבת 3 יח"ד ותוספת מרפסות עפ"י תב"ע ותוספת מחסנים " בהיתר זה אושרו 133.20 לשטח עיקרי ו-35.13 לשטח שירות.

מהות הבקשה :

מצב קיים : מדובר בבניין קיים בעל 4 כניסות בן 5 קומות וקומה אחת חלקית מעל קומת מרתף המשמש

למגורים ברחוב טללים 9, בשכונת רמות גוש : 30717 , חלקה : 22.

מצב מוצע :

קומת ג', מפלס +10.15 :

חזית דרומית מערבית :

מוצעת מרפסת גג מעל בינוי מאושר בהיתר ופריצת פתח בקיר קיים יציאה למרפסת

מוצע קיר לבני זכוכית או אטימה שוות ערך בצד המזרחי והצפוני של המרפסת.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 22.

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

תום מועד להגשת התנגדויות 19.02.2026

על פי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
01/06/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :
	מרפסת גג :
	קומת ג', מפלס +10.15 :
	חזית דרומית מערבית :

- יש להתאים את מידות המרפסת המוצעת ואת הבינוי מתחת עפ"י לנספח הבינוי ולמאוסר בהיתר במדויק. - יש לקבל אישור ר"צ לקירות לבני הזכוכית המוצעים. ליקויים גרפיים : - יש לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 9678 תחילת תוקף : 13/07/2007 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 715052 תחילת תוקף 15/10/2020 אזור מגורים ב'. 12495 תחילת תוקף 24/07/2013 אזור מגורים ב'. תכנית מתאר 62 תקנות התכנון והבניה. המוצע בבקשה הינו עפ"י תב"ע 12495 וע"כ הבחינה נעשתה גם עפ"י תב"ע זו. סטייה ניכרת : בתב"ע 12495 קיים סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : סעיף 4.1.2 (ו) :	11/05/2026	חוות דעת תכנונית

תוספת יח"ד וכן פיצול יח"ד לשם יח"ד חדשות יהווה סטייה ניכרת. המוצע בבקשה אינו חורג מן אחד מסעיפים אלה. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 03/02/2025 ע"י המח' למידע תכנוני, בבחינה לא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. שלביות ביצוע : עפ"י תב"ע 715052 סעיף 7.1 1. "תוספות הבניה בחזיתות מכח תוכנית 715052 זו תבוצע בעמודות שלימות בלבד" עפ"י תב"ע 12495 סעיף 7.1 "הבניה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהי. ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד, או ראשונה ושניה בלבד וכד') יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה ריצוף וכיוצ"ב לרוות הדירה שמעליה". המוצע בבקשה הינו מרפסת גג בקומה ג' מעל תוספת מאושרת בהיתר עפ"י תב"ע 12495 כאשר עפ"י הנספח מוצע גג לתוספת בקומה ב' ללא שימוש היות והמרפסת הינה בשונה מנספח סעיף שלביות הביצוע אינו רלוונטי. נספח בינוי : התוספת המוצעת הינה עפ"י תב"ע 12495. בתוכנית חל נספח בינוי מפורט מס' 1 המחייב חלקית לעניין מס' יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בניה מרביים וקווי בניין מרביים. לא תואם נספח ומוצע בבקשה : קומת ג', מפלס +10.15 : חזית דרומית מערבית : מוצעת מרפסת גג מעל בינוי מאושר בהיתר ופריצת פתח בקיר קיים יציאה למרפסת		
---	--	--

מוצע קיר לבני זכוכית או אטימה שוות ערך בצד המזרחי והצפוני של המרפסת. המרפסת המוצעת הינה בשונה מנספח כאשר עפ"י הנספח מוצע גג לתוספת בקומה ב' לא לשימוש, נספח הבינוי מנחה לעניין זה - אין מניעה לאשר. שטחי בניה : בבקשה מוצעת מרפסת גג אשר אינה נכללת במניין השטחים. מס' קומות : מוצע בבקשה מרפסת גג עבור יח"ד קיימת אין שינוי במס' הקומות. מס' יח"ד : מוצע בבקשה מרפסת גג ליח"ד קיימת אין שינוי במס' יח"ד. גובה בניה : מוצע בבקשה מרפסת גג ליח"ד קיימת אין שינוי בגובה הבניה. מרפסת גג : קומת ג', מפלס +10.15 : חזית דרומית מערבית : מוצעת מרפסת גג מעל בינוי מאושר בהיתר בעומק של 5.78 מ' רוחב של 8.14 מ' ובשטח של 48.61 מ"ר. המרפסת המוצעת אינה תואמת נספח בינוי ומוצעת מעל בינוי מאושר בהיתר-אין מניעה לאשר. בבחינה נמצא כי המרפסת המוצעת וכן הבינוי הקיים מתחת אינם תואמת במידותיהם לנספח הבינוי ולמאוסר בהיתר מס' 1989/542.06- יש להתאים את מידות המרפסת המוצעת ואת הבינוי מתחת עפ"י לנספח הבינוי ולמאוסר בהיתר במדויק. מוצע קיר לבני זכוכית או אטימה שוות ערך בצד המזרחי		
---	--	--

והצפוני של המרפסת- יש לקבל אישור ר"צ לקירות לבני הזכוכית המוצעים. הריסות : עפ"י התב"ע 12495 סעיף 4.1.2 (ט): "חריגות בניה להריסה : חריגות הבניה המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1 מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ע"י בעל עבירת הבניה ועל חשבוננו, כשיגיש הבקשה להיתר בחלק המבנה המיועד לו". בבחינה נמצע כי המסומן להריסה עפ"י התשריט ונספח הבינוי נהרס כתנאי למתן היתר בניה בתיק מס' 1989/546.02 עפ"י הוראות התוכנית- אין מניעה לאשר. נוהל בקרה הנדסית : עפ"י התב"ע 715052 סעיף 4.1.2 (ג)(4): חיזוק מבנים תמ"א 38: היתר לתוספות הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413". בבקשה מוצעת מרפסת גג מעל בינוי קיים מאושר בהיתר על כן לא נדרש נוהל בקרה הנדסית. אישור שפ"ע : התקבל אישור מחלקת שפ"ע בתאריך 01/02/2026 ע"י ענבל כהנה. חוות דעת אדריכלית : המוצע בבקשה הינו מרפסת גג בשונה מנספח שהינו מנחה לעניין זה ואין מניעה לאשר, מוצעים קירות לבני זכוכית בצד מזרחי והצפוני של המרפסת יש לקבל על כך אישור ר"צ – 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
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	4
	תשלום אגרת בניה	5
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	6
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	7
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	8
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	9
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	10
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	11

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

מרפסת גג :

קומת ג', מפלס 10.15+ :

חזית דרומית מערבית :

- יש להתאים את מידות המרפסת המוצעת ואת הבינוי מתחת עפ"י לנספח הבינוי ולמאוסר בהיתר במדויק.

- יש לקבל אישור ר"צ לקירות לבני הזכוכית המוצעים.

ליקויים גרפיים :

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 07/06/2026 - כב סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/72
מספר בקשה	<u>2019/0266.03</u>
מספר סידורי	<u>22</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת מרפסת זיז ליח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	כהן יוסף חיים
עורך הבקשה	הנדסאי רייזפלד יהודית א
מתכנן השלד	הנדסאי תמייב יעקב
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	35

כתובת האתר

מעגלות הרב פרדס 57 , נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30644	29	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 :

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

- בתאריך 15/09/1974 בת.ב 00.21974/016 ובו אושר "בניין חדש"

- בתאריך 05/07/2023 בת.ב 02.2019/0266.02 עבור " תוספת בניה לעמודה"

- בתאריך 10/12/2023 בת.ב 01.2019/0266.01 ובו אושר "תוספות על הגג ע"פ תבע 642462 " .

מהות הבקשה :

מצב קיים : מדובר בבניין קיים בן 7 קומות מעל 2 קומות מרתף כאשר התחתונה משמשת למחסנים וחדר מדרגות יציאה לגג סה"כ 9 קומות, הבניין המשמש למגורים ברחוב מעגלות הרב פרדס 57, בשכונת נווה יעקב גוש : 30644 , חלקה : 29.

מצב מוצע :

קומה 5 , מפלס +8.40 :

חזית צפונית :

עבור יח"ד מס' 20 (תת חלקה 18 -משי' כהן) מוצעת מרפסת זיז לא מקורה והפיכת חלון לדלת יציאה למרפסת.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 29.

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

תום מועד להגשת התנגדויות 19.03.2026

על פי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מידע קודם	מתאריך	
לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים : מוצעת בבקשה מרפסת זיז התואמת נספח בינוי במדויק ובתחום קווי בניין -אין מניעה לאשר. כמפורט להלן : הריסות : בבחינה נמצא כי לא סומנו ההריסות על גבי ההרמוניקה אולם נראה כי המיועד להריסה אינו בשטח המבקש - יש לסמן את ההריסות בצהוב עפ"י התשריט ונספח הבינוי "להריסה לא בהיתר זה". נוהל בקרה הנדסית : כתנאי לקבלת היתר בניה יש להמציא הצהרת מהנדס עדכנית הכוללת סימונים בסעיפים הרלוונטיים. ליקויים גרפיים : - יש לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה a.	01/06/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 642462 תחילת תוקף : 02/10/2021 ייעוד הקרקע :	13/05/2026	חוות דעת תכנונית

התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 642462 תחילת תוקף 02/10/2021 אזור מגורים. 3907 תחילת תוקף 01/06/1998 אזור מגורים כללי. 3907 תחילת תוקף 23/08/1991 אזור מגורים כללי. 1978 תחילת תוקף 05/10/1975 אזור מגורים 4. תכנית מתאר 62 תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת סעיף 4.1.2 (ה) : גובה הבניה המירבי ומס' הקומות כמצוין בנספחים 1-6, מס' יח"ד המירבי , המוצע בבקשה אינו חורג מסעיף זה. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 09/11/2025 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. שלביות ביצוע : סעיף 7.1 1. " תוספות הבניה בחזיתות הבניין תבוצענה בעמודות בגובה של 4 קומות לפחות (מלמטה כלפי מעלה). היתר הבניה יאושר על סמך תוכנית המאה תוספת אחידה לכל עמודה ולאחר קבלת התחייבות משפטית מלווה בהסכם עם קבלן בניה רשום אחד לביצוע בו זמני של התוספת בכל עמודה כולל גמר נאות של מעטפת הבניין והחזרת מצב השטחים המשותפים בבניין ובמגרש לקדמותו, תוך תקופת זמן קצובה שתקבע ע"י הוועדה המקומית" 2. " תוספת הקומה תיבנה בהינף אחד בלבד. לא תותר בניה בשלבים"		
---	--	--

3. בנוסף למפורט לעיל, הבנייה בכל אחד מהבניינים שבתחום התכנית תיבנה ללא תלות בבנייה המוצעת בבניינים האחרים שבתכנית" המוצע בבקשה הינו מרפסת זיז במפלס +8.40 בחזית צפונית כאשר בתיק מס' 2019/266.02 אושרו תוספות בניה בחזיתות עבור 4 קומות לפחות בחזית זו ואף פורסמה הקלה "הקלה משלכיות ביצוע בגין בניה שלא בהינף אחד" כעת מוצעת מרפסת זיז באותה חזית -אין מניעה לאשר. נספח בינוי : בתכנית חל נספח בינוי מפורט מס' 5 המחייב חלקית לעניין מס' יח"ד מירבי, גובה בנין מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בניה מרביים וקווי בנין מרביים. מוצע ומותר עפ"י נספח בינוי : קומה 5 , מפלס +8.40 : חזית צפונית : עבור יח"ד מס' 20 (תת חלקה 18 -מש' כהן) מוצעת מרפסת זיז לא מקורה והפיכת חלון לדלת יציאה למרפסת. המרפסת המוצעת תואמת נספח בינוי במדויק כאשר מוצע פתח יציאה במיקום שונה מהמוצע בנספח שהינו מנחה לעניין זה - אין מניעה לאשר. שטחי בניה : בבקשה לא מוצעים שטחי בניה. מוצעת מרפסת זיז עבור יח"ד קיימת מס' 20 (מש' כהן) אשר אינה נכללת במניין השטחים. מס' קומות : מוצע בבקשה : מרפסת זיז עבור יח"ד קיימת אין שינוי במס' הקומות. מס' יח"ד : מוצע בבקשה : מרפסת זיז עבור יח"ד קיימת אין שינוי במס' יח"ד.		
--	--	--

גובה בניה : מוצע בבקשה : מרפסת זיז עבור יח"ד קיימת אין שינוי בגובה הבניה. מרפסות זיז : קומה 5 , מפלס +8.40 : חזית צפונית : עבור יח"ד מס' 20 (תת חלקה 18 -מש' כהן) מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 2.00 מ', רוחב של 6.00 מ' ובשטח של 12.00 מ"ר, המרפסת המוצעת הינה בתחום קווי הבניין המאושרים ותואמת במדויק לנספח הבינוי, בנוסף הוטמע פרט קונסטרוקטיבי על גבי ההרמוניקה - אין מניעה לאשר. הריסות : עפ"י התב"ע סעיף 4.1.2 (ד) : "הבניין/ הגדר/ במבנה/ המדרגות/ הפרגולה/ חריגות הבניה המסומנים/ המסומנת בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 6-1, יועדים מיועדת להריסה ויהרסו וכתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם או לפני העברת השטח ע"ש העירייה במועד המוקדם שבניהם" בבחינה נמצא כי לא סומנו ההריסות על גבי ההרמוניקה אולם נראה כי המיועד להריסה אינו בשטח המבקש - יש לסמן את ההריסות בצהוב עפ"י התשריט ונספח הבינוי "להריסה לא בהיתר זה". תימוכין קנייניים : לא נדרש, המרפסת המוצעת תואמת נספח בינוי במדויק. נוהל בקרה הנדסית : עפ"י התב"ע סעיף 4.1.2 : "היתר בניה יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת בפני רעידות אדמה עפ"י דרישות תקן ישראלי ת"י 413", התקבל אישור נוהל בקרה הנדסית בתאריך 03/09/2025 ע"י אינג' יהודה שטראוס והמוצע בבקשה תואם במדויק לאישור זה.		
--	--	--

כתנאי לקבלת היתר בניה יש להמציא הצהרת מהנדס עדכנית הכוללת סימונים בסעיפים הרלוונטיים. חוות דעת אדריכלית : מוצעת בבקשה מרפסת זיז התואמת נספח בינוי במדויק ובתחום קווי בניין -אין מניעה לאשר- 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	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	2
	תשלום אגרת בניה	3
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	4
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	5
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	6
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	7
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	8
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	9

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים :

מוצעת בבקשה מרפסת זיז התואמת נספח בינוי במדויק ובתחום קווי בניין -אין מניעה לאשר.

כמפורט להלן :

הריסות :

בבחינה נמצא כי לא סומנו ההריסות על גבי ההרמוניקה אולם נראה כי המיועד להריסה אינו בשטח המבקש - יש לסמן את ההריסות בצהוב עפ"י התשריט ונספח הבינוי "להריסה לא בהיתר זה".

נוהל בקרה הנדסית :

-כתנאי לקבלת היתר בניה יש להמציא הצהרת מהנדס עדכנית הכוללת סימונים בסעיפים הרלוונטיים.

ליקויים גרפיים :

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 07/06/2026 - כב סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/72
מספר בקשה	<u>2025/0360.00</u>
מספר סידורי	<u>23</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	עבודות הריסה, בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בניין חדש בן 4 קומות מעל קומת מרתף סה"כ 8 יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	ועדת בעלויות
הכשרת עבירה	לא
המבקש	פראח ואאל
עורך הבקשה	אדריכל עיסה מגאהד
מתכנן השלד	מהנדס עיסה מגאהד
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

אל הודא 3, בית חנינה

גוש	חלקה	בשלמות
30615	194	כן

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

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

ע"פ נתוני המערכת לא הופקו היתרי בניה רלוונטיים בחלקה הנידונה.

מהות הבקשה :

מצב קיים : מדובר בבניין קיים חד קומתי להריסה ובניה מחדש המשמש למגורים ברחוב אל הודא 3, בשכונת בית חנינה גוש : 30615, חלקה : 195.

מצב מוצע :

מוצע בניין חדש בן 4 קומות מעל קומת חניה וחדר מדרגות יציאה לגג.

קומת מרתף 1-, מפלס -2.50 :

מוצעת קומת חניה הכוללת 11 חניות, מחסן, חדר מדרגות משותף ומעלית.

קומת קרקע, מפלס +0.00 :

מוצעת קומת מגורים ובה 2 יח"ד הכוללות ממ"דים.

מוצע חדר מדרגות משותף ומעלית.

קומה א', מפלס +3.00 :

מוצעת קומת מגורים ובה 2 יח"ד הכוללות ממ"דים.

מוצע חדר מדרגות משותף ומעלית.

חזית מזרחית :

עבור יח"ד מס' 3 מוצעת מרפסת זיז מקורה.

עבור יח"ד מס' 4 מוצעת מרפסת זיז מקורה.

קומה ב', מפלס +6.00 :

מוצעת קומת מגורים ובה 2 יח"ד הכוללות ממ"דים.

מוצע חדר מדרגות משותף ומעלית.

חזית מזרחית :

עבור יח"ד מס' 5 מוצעת מרפסת זיז מקורה.

עבור יח"ד מס' 6 מוצעת מרפסת זיז מקורה.

קומת גג, מפלס +9.00 :

מוצעת קומת מגורים ובה 2 יח"ד הכוללות ממ"דים.

מוצע חדר מדרגות משותף ומעלית.

חזית מזרחית :

עבור יח"ד מס' 7 מוצעת מרפסת זיז מקורה.

עבור יח"ד מס' 8 מוצעת מרפסת זיז מקורה.

קומת יציאה לגג, מפלס +12.00 :

מוצע חדר מדרגות משותף ומעלית ליציאה לגג.

קומת גג עליון, מפלס +14.50 :

מוצע גג לחדר המדרגות ופיר המעלית.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 195.

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

תום מועד להגשת התנגדויות 24.10.2025

על פי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
01/06/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים : מדובר בבקשה לבניין חדש בן 4 קומות מעל קומת חניה וחדר מדרגות יציאה לגג, המוצע עומד בשטחי הבניה המותרים ואינו מהווה סטייה ניכרת מהוראות התוכנית, אין מניעה לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים כמפורט להלן : שטחי בניה : בבחינת הבקשה נמצא כי חדרי המדרגות לא חושבו כנדרש - יש לחשב חדרי מדרגות כנדרש. מרפסות זיז :

שטח המרפסות המוצעות עומד במותר עבור כל יח"ד עפ"י התב"ע אך עורך הבקשה אינו מחשב מרפסות אלו כשטח עיקרי ייעודי למרפסות עפ"י הוראות התוכנית - יש לחשב את מרפסות הזיו המוצעות כשטח עיקרי ייעודי למרפסות הניתן מכל התב"ע. תכסית : - יש להציג על גבי ההרמוניקה חישוב תכסית הכולל חישוב לקומת המרתף ולוודא עמידה במותר בהוראות התוכנית. מחסנים : - יש להציע מס' מחסנים בהתאמה למס' יח"ד המוצעות ולוודא עמידה בשטח המותר למחסן עבור כל יח"ד עפ"י הוראות התוכנית. גדרות : -יש להמציא פרטים על גבי ההרמוניקה כי ולוודא כי המוצע עומד במותר עפ"י הוראות התוכנית. הריסות : - יש להראות את הבניין הקיים להריסה על גבי התוכניות ולהמציא דו"ח פיקוח כי המיועד להריסה נהרס כתנאי למתן היתר בניה. תימוכין קנייניים : תנאי למתן היתר בניה יהא המצאת שרשור מלא ומאושר ע"י וועדת בעלויות בית חנינה. ניהול מי נגר : - יש להציג על גבי ההרמוניקה חישוב מי נגר ולוודא עמידה במותר בהוראות התוכנית. נוהל בקרה הנדסית :		
---	--	--

- יש להמציא הצהרת מהנדס הכוללת סימון בסעיפים הרלוונטיים כתנאי למתן היתר בניה. 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. 7159'ב' תחילת תוקף 04/01/2014 אזור מגורים 1 מיוחד. תכנית מתאר 62 תקנות התכנון והבניה.	19/05/2026	חוות דעת תכנונית

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 אינו חורג מאחד מסעיפים אלה. 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 למעט מדרגות כניסה לבניין וגדרות פיתוח. המוצע עומד במותר עפ"י תקנות בניה במרווחים - אין מניעה לאשר. שלביות ביצוע : בתוכנית החלה בחלקה לא חל סעיף שלביות ביצוע. נספח בינוי : בתוכנית החלה בחלקה לא קיים נספח בינוי. שטחי בניה : מותר בתב"ע סעיף 5 : 180% אחוזי בניה כוללים במגרשים ריקים. שטח החלקה : 915 מ"ר. חישוב אחוזי בניה כוללים : $1,647 \text{ מ"ר} = 915 * 180\%$ מ"ר. ש. עיקרי מוצע מעל הקרקע : 763.20 מ"ר. ש. שירות מוצע מעל הקרקע : 174.09 מ"ר. חישוב : $763.20 \text{ מ"ר (ש. עיקרי מוצע)} + 174.09 \text{ מ"ר (ש. שירות מוצע)}$		
--	--	--

מעל הקרקע) = 937.29 מ"ר > 1,647. (המותרים), המוצע עומד במותר.נ שטחי שירות תת קרקעיים עפ"י התב"ע הינם מעבר לזכויות הבניה. ש. שירות מוצע מתחת על הקרקע : 345.70 מ"ר. שטחי שירות תת קרקעיים הניתנים מעבר לזכויות הבניה. לעניין שטח המחסנים - (ראה סעיף מחסנים). בבחינת הבקשה נמצא כי חדרי המדרגות לא חושבו כנדרש - יש לחשב חדרי מדרגות כנדרש. מס' קומות : עפ"י הוראות התב"ע סעיף 4.1.2 (ג) (2), (5) : "מס' הקומות מעל מפלס הכניסה הקובעת : עד 6 קומות בכל חתך. "תותר הקמת עד 2 קומות מרתף לשימושי חניה ומחסנים". 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 מתחת לכניסה הקובעת 2". מוצע בבקשה : בניין מגורים חדש הכולל 4 קומות מעל הכניסה הקובעת וחדר מדרגות יציאה לגג, וקומה אחת מתחת לכניסה הקובעת עבור חניה. 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 : 915 מ"ר. מוצע בבקשה : 8 יח"ד. מס' יח"ד המוצע בבקשה עומד במותר- אין מניעה לאשר. 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 ליחיד". קומה א', מפלס +3.00 : חזית מזרחית : עבור יחיד מס' 3 מוצעת מרפסת זיז מקורה בעומק של 1.40 מ' רוחב של 4 מ' ובשטח של 5.14 מ"ר, המרפסת מוצעת בתחום קווי הבניין המאושרים. עבור יחיד מס' 4 מוצעת מרפסת זיז מקורה בעומק של 1.40 מ' רוחב של 4 מ' ובשטח של 5.35 מ"ר, המרפסת מוצעת בתחום קווי הבניין המאושרים. קומה ב', מפלס +6.00 : חזית מזרחית : עבור יחיד מס' 5 מוצעת מרפסת זיז מקורה בעומק של 1.40 מ' רוחב של 4 מ' ובשטח של 5.14 מ"ר, המרפסת מוצעת בתחום קווי הבניין המאושרים. עבור יחיד מס' 6 מוצעת מרפסת זיז מקורה בעומק של 1.40 מ' רוחב של 4 מ' ובשטח של 5.35 מ"ר, המרפסת מוצעת בתחום קווי הבניין המאושרים. קומת גג, מפלס +9.00 : חזית מזרחית : עבור יחיד מס' 7 מוצעת מרפסת זיז מקורה בעומק של 1.40 מ' רוחב של 4 מ' ובשטח של 5.14 מ"ר, המרפסת מוצעת בתחום קווי הבניין המאושרים. עבור יחיד מס' 8 מוצעת מרפסת זיז מקורה בעומק של 1.40 מ' רוחב של 4 מ' ובשטח של 5.35 מ"ר, המרפסת מוצעת בתחום קווי הבניין המאושרים. שטח המרפסות המוצעות עומד במותר עבור כל יחיד עפ"י התב"ע אך עורך הבקשה אינו מחשב מרפסות אלו כשטח עיקרי ייעודי למרפסות עפ"י הוראות התוכנית - יש לחשב את מרפסות הזיז המוצעות כשטח עיקרי ייעודי למרפסות הניתן מכל התב"ע. 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) (7) : "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 ליח"ד". מוצע בבקשה : קומת מרתף 1-, מפלס -2.50 : מוצעת קומת חניה הכוללת 11 חניות, מחסן, חדר מדרגות משותף ומעלית. בבקשה מוצע מחסן אחד, כאשר מוצעות 8 יח"ד ויש להציע מחסנים כמס' יח"ד - יש להציע מס' מחסנים בהתאמה למס' יח"ד המוצעות ולוודא עמידה בשטח המותר למחסן עבור כל יח"ד עפ"י הוראות התוכנית. גדרות : עפ"י תב"ע 7159'ב' 9 (ט) : "גידור תא שטח הבניה – הבניינים יגודרו והגדר בחזית הקדמית תהיה גדר אבן עם קופינג בעובי שלא יפחת מ-10 ס"מ, גובה הגדר לא יפחת מ-1.2 מ' לכל גדר ייבנה מבנה שער כניסה שגובהו לא יעלה על 2.5 מ' ורוחבו לא יעלה על 2 מטר". -יש להמציא פרטים על גבי ההרמוניקה כי ולוודא כי המוצע עומד במותר עפ"י הוראות התוכנית. 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 סומנו הריסות על גבי ההרמוניקה אולם לא סומן על גבי התוכניות המבנה הקיים בשטח להריסה- יש להראות את הבניין הקיים להריסה על גבי התוכניות ולהמציא דו"ח פיקוח כי המיועד להריסה נהרס כתנאי למתן היתר בניה. תימוכין קנייניים : התקבל במעמד פתיחת התיק אישור וועדת בעלויות מיום 09.06.2025 ובו נמצא כי ישנם 4 בעלי זכויות בחלקה. 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 לא הוצג חישוב מי נגר - יש להציג על גבי ההרמוניקה חישוב מי נגר ולוודא עמידה במותר בהוראות התוכנית. ממ"ד : מוצע בניין חדש בן 4 קומות כאשר בכל קומה 2 יח"ד הכוללות ממ"דים. עבור יח"ד מס' 1,3,5,7, מוצע ממ"ד בשטח של 8.07 מ"ר +קירות. עבור יח"ד מס' 2,4,6,8, מוצע ממ"ד בשטח של 11.10 מ"ר +קירות. הממ"ד המוצע הינו בתחום קווי הבניין המאושרים. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פקע"ר.		
---	--	--

תנאים טרם דיון : 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". בבקשה מוצע בניין חדש וכן עפ"י הצהרת מהנדס שהתקבלה המבנה אינו נדרש לחיזוקים. בבחינה נמצא כי הוגשה הצהרת מהנדס שאינה כוללת סימון בסעיפים הרלוונטיים - יש להמציא הצהרת מהנדס הכוללת סימון בסעיפים הרלוונטיים כתנאי למתן היתר בניה. אישור איכות הסביבה : התקבל אישור מחלקת איכות הסביבה בתאריך 28/04/2026 ע"י בצלאל אורטל. אישור שפ"ע : התקבל אישור אגף שפ"ע בתאריך 15/02/2026 ע"י ענבל כהנה. אישור תברואה : התקבל אישור אגף תברואה בתאריך 29/12/2025 ע"י שני מזרחי. אישור הסדרי תנועה : התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה בתאריך 24/02/2026 ע"י בתאל זבריקו. "אין התנגדות לתכנית מוצע 11 מ"ח עבור 8 יח"ד + 1 מ"ח נכה לאורך הכביש סה"כ 12 מ"ח כולל נכה בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי תנאי לטופס 4 - אישור רשות תמרור תנאי להיתר - אישור ממחלקת הסדרי תנועה (אסתר איטח) יועץ תנועה - אינג' אחמד אבו נייע בתאל 19/02/2026" אישור דרכים : התקבל אישור מחלקת דרכים בתאריך 24/02/2026 ע"י אירינה		
---	--	--

לרנר. אישור מחלקת המאור באגף שפ"ע: התקבל אישור מחלקת המאור באגף שפ"ע בתאריך 18/02/2025 ע"י יחזקאל לוי. חוות דעת אדריכלית: המוצע בבקשה תואם ברובו להוראות התב"ע ועומד בשטחי הבניה המותרים ואינו מהווה סטייה ניכרת מהוראות התוכנית - 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	
	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
	תנאי להיתר – הגשת ערבות בנקאית בסך 9,341.5 ₪ עבור שימור העצים	16
	אישור סופי של מחלקת תברואה לתכנון 2 פחים בנפח 1000 ליטר	17
	אישור מחלקת הסדרי תנועה - תנאי לקבלת היתר יהא אישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי	18
	אישור מחלקת הסדרי תנועה- תנאי להיתר - אישור ממחלקת הסדרי תנועה (אסתר איטח) יועץ תנועה - אינג' אחמד אבו ניע	19
	אישור מחלקת דרכים- תנאי לקבלת היתר יהא אישור צוות בקרת תכנון תנועה	20
	קבלת שרשור וועדת בעלויות מלא	21

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

מדובר בבקשה לבניין חדש בן 4 קומות מעל קומת חניה וחדר מדרגות יציאה לגג,

המוצע עומד בשטחי הבניה המותרים ואינו מהווה סטייה ניכרת מהוראות התוכנית, אין מניעה לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים כמפורט להלן :

שטחי בניה :

בבחינת הבקשה נמצא כי חדרי המדרגות לא חושבו כנדרש - יש לחשב חדרי מדרגות כנדרש.

מרפסות זיז :

שטח המרפסות המוצעות עומד במותר עבור כל יח"ד עפ"י התב"ע אך עורך הבקשה אינו מחשב מרפסות אלו כשטח עיקרי ייעודי למרפסות עפ"י הוראות התוכנית - יש לחשב את מרפסות הזיז המוצעות כשטח עיקרי ייעודי למרפסות הניתן מכל התב"ע.

תכסית :

- יש להציג על גבי ההרמוניקה חישוב תכסית הכולל חישוב לקומת המרתף ולוודא עמידה במותר בהוראות התוכנית.

מחסנים :

- יש להציע מס' מחסנים בהתאמה למס' יח"ד המוצעות ולוודא עמידה בשטח המותר למחסן עבור כל יח"ד עפ"י הוראות התוכנית.

גדרות :

-יש להמציא פרטים על גבי ההרמוניקה כי ולוודא כי המוצע עומד במותר עפ"י הוראות התוכנית.

הריסות :

- יש להראות את הבניין הקיים להריסה על גבי התוכניות ולהמציא דו"ח פיקוח כי המיועד להריסה נהרס כתנאי למתן היתר בניה.

תימוכין קנייניים :

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

ניהול מי נגר :

- יש להציג על גבי ההרמוניקה חישוב מי נגר ולוודא עמידה במותר בהוראות התוכנית.

נוהל בקרה הנדסית :

- יש להמציא הצהרת מהנדס הכוללת סימון בסעיפים הרלוונטיים כתנאי למתן היתר בניה.

ליקויים גרפיים :

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 07/06/2026 - כב סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/72
מספר בקשה	<u>2025/0315.00</u>
מספר סידורי	<u>24</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש, חפירה ומילוי
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בניין חדש, ממ"ד, מרפסות, מחסנים סה"כ 4 יח"ד חדשות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	ועדת בעלויות
הכשרת עבירה	לא
המבקש	דעיס עמאד
עורך הבקשה	אדריכל מסודה חסין
מתכנן השלד	מהנדס גולאני נביל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

מרג' אל מהור 0 , שועפט

גוש	חלקה	בשלמות
30550	39	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
7610	תחילת תוקף	29/08/2015			
762708	תחילת תוקף	12/02/2022			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

עפ"י נתוני המערכת לא קיימים היתרים קודמים בחלקה המבוקשת מדובר בבניין חדש.

מהות הבקשה המוצעת :

בשכונת בית חנינה ברחוב מרג' אל מהור, הקמת בניין חדש.

גוש : 30550 חלקה : 39.

מצב מוצע :

קומת מאגר במפלס 9.33- :

מוצע מאגר מים, חדר משאבות.

קומת מרתף 2- במפלס 6.13- :

מוצע חדר מדרגות משותף, מעלית, מחסנים וחניה.

קומת קרקע במפלס 0.00+ :

מוצע חדר מדרגות משותף, מעלית.

יח"ד מס' 1- מוצע מגורים, ממ"ד ומרפסת מקורה.

קומה א' במפלס 3.38+ :

מוצע חדר מדרגות משותף, מעלית.

יח"ד מס' 2- מוצע מגורים, ממ"ד ומרפסת זיז מקורה.

קומה ב' במפלס 6.76+ :

מוצע חדר מדרגות משותף, מעלית.

יח"ד מס' 3- מוצע מגורים, ממ"ד ומרפסת זיז מקורה.

קומה ג' במפלס 10.14+ :

מוצע חדר מדרגות משותף, מעלית.

יח"ד מס' 4- מוצע מגורים, ממ"ד, מדרגות עליה לקומה מעל ומרפסת זיז מקורה.

קומה ד' במפלס 13.52+ :

מוצע חדר מדרגות משותף, מעלית.

יח"ד מס' 4- מוצע מגורים.

קומה ה במפלס 16.90+ :

מוצעת יציאת לגג טכני.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

תום מועד התנגדויות בתאריך 08.08.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 39 .

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

מידע קודם

מתאריך	
01/06/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית, אין מניעה לאשר בכפוף לצמצום קומת יציאה לגג לגובה 2.20 מ' הושלמו התנאים כנדרש.
31/05/2026	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 762708 תחילת תוקף : 12/02/2022 ייעוד הקרקע : התיק נידון בתאריך 2026/01/15 בוועדת משנה והחלטת הוועדה : לדחות במתכונת המוצעת : בינוי המוצע אינו מקובל מבחינה תכנונית, יש להציג בניין בצורה רגולרית בהתאם למסומן ע"ג התוכנית. - יש לצמצם את המרפסות בדירות דופלקס בעלות 2 קומות בהתאם להוראות סטייה ניכרת. - יש להשלים תנאים טרם דיון. -יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.

הבקשה תוקנה בהתאם להחלטת וועדה והשולמו התנאים כנדרש. כעת הבקשה מובאת לדיון בוועדה. להלן המלצת האגף : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : * 762708-תחילת תוקף 12/02/2022, ייעוד ע"פ תוכנית מאושרת קודמת. * 9713 -תחילת תוקף 20/01/2012, אזור מגורים 1 מיוחד. תוכנית כפופות : * התוכנית תכנית מתאר 62. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : ע"פ תבע 762708 - סעיף 6.7 - מס' קומות מעל הקרקע המירבי. קווי הבניין והמרחק בין בניינים באותו מגרש מחייב. הריסת עבירות בנייה, גדרות בתחום דרך מאושרת או מבנים קיימים בגבולות המגרשים ובקו בניין אפס הינה מחייבת. סטייה מהוראות מסעיף 6.12 לעניין מרפסות תחשב כסטייה ניכרת. 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 2025/2031.00 שהוגש		
--	--	--

מיום 26.01.2025 ע"י המח' למידע תכנוני. קו בניין בכחול קו בניין תת קרקעי. קו בניין מסומן באדום. המוצע בבקשה בתחום קווי בניין מאושרים. מס' קומות : ע"פ הוראות התבע סעיף 4.1.2 (ג)- 2. " מספר הקומות מעל הקרקע לא יעלה על 6 קומות, בכל חתך." מוצע בבקשה- 6 קומות מעל הקרקע –עומד במותר ע"כ אין מניעה לאשר. -יש לצמצם קומת יציאה לגג לגובה 2.20 מ' . מס' יח"ד : ע"פ הוראות התבע סעיף 4.1.2 (ב)-" מספר יח"ד : עד 14 יח"ד לדונם". מוצע בבקשה 8 יח"ד – עומד במותר ע"כ אין מניעה לאשר. שטח בניה : ע"פ הוראות התוכנית סעיף 5 מגרשים ריקים – אחוזי בניה כוללים- 180%. שטח החלקה- 587 מ"ר. ע"פ הוראות התבע סעיף 5-2) שטחי בנייה מרביים ומעבר לכך תותר תוספת שטחי בנייה תת קרקעים בהתאם להגדרה בסעיף 1.9. ע"פ הוראות התבע סעיף 5-4) " בנוסף יותר חדר יציאה לגג וחדר טכני על הגג. שטח חדרי היציאה לגג מהווה חלק משטחי הבנייה הכוללים". אחוזי בנייה מרבי- $1056.6 \text{ מ"ר} = 587 * 180\%$ ש. עיקרי מוצע מעל הקרקע : 550.73 מ"ר . ש. שירות מוצע מעל הקרקע : 140.77 מ"ר. ש. שירות מוצע מתחת לקרקע : 258.98 מ"ר.		
--	--	--

סה"כ מוצע- 950.48 מ"ר. (שטחי חניה תת קרקעים ומרפסות שטח עיקרי הינם מעבר). השטחים המוצעים עומדים במותר אין מניעה לאשר. 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 : מוצע לכל יח"ד מחסן עד 10 מ"ר – אין מניעה לאשר. ניהול מי נגר : ע"פ תבע 762708 – סעיף 6.4- "יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל " הוצג חישוב כנדרש. מרפסות : ע"פ תבע 762708 סעיף 6.12 – השטח הקבוע בטבלה 5 כשטח עיקרי למרפסות ישמש למרפסת מקורה בלבד ושטחה לא יעלה על 12 מ"ר ליח"ד. מוצע בבקשה : קומת קרקע במפלס +0.00 : יח"ד מס' 1- מוצע מרפסת מקורה בשטח- 8.77 מ"ר, בעומק- 1.50 מ' בתחום קווי בניין. קומה א' במפלס +3.38 : יח"ד מס' 2- מוצע מרפסת זיז מקורה בשטח- 8.77 מ"ר, בעומק- 1.50 מ' בתחום קווי בניין. קומה ב' במפלס +6.76 : יח"ד מס' 3- מוצע מרפסת זיז מקורה בשטח- 8.77 מ"ר, בעומק- 1.50 מ' בתחום קווי בניין. קומה ג' במפלס +10.14 : יח"ד מס' 4- מוצע מרפסת זיז מקורה בשטח- 8.77 מ"ר, בעומק-		
--	--	--

1.50 מ' בתחום קווי בניין. המרפסות המוצעות עומדות בהוראות התבע ע"כ אין מניעה לאשר. שלביות ביצוע: ע"פ תבע 762708 - לא חל סעיף שלביות ביצוע. ממ"ד: מוצע בבקשה: מוצע ממ"ד לכל יח"ד בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פקע"ר. תימוכין קניינים: התקבלו חתימות בעלים בשנית לשינוי תכנון הבינוי. תנאים טרם דיון: אישור איכות הסביבה: ניתן אישור בתאריך 28.09.25 - "לאשר את הבקשה". אישור שפי"ע: ניתן אישור בתאריך 17.07.25 - "לאשר את הבקשה". אישור תברואה: ניתן אישור בתאריך 11.08.25 - "לאשר את הבקשה". אישור הסדרי תנועה: ניתן אישור בתאריך 11.03.26 - "לאשר את הבקשה".		
---	--	--

אישור מחלקת דרכים : ניתן אישור בתאריך 15.03.26 - "לאשר את הבקשה" . אישור מחלקת המאור : ניתן אישור בתאריך 12.03.26 - "לאשר את הבקשה" . נוהל בקרה הנדסית : התוכנית כוללת בהוראותיה דרישה לנוהל בקרה הנדסית סעיף 6.5 - "היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413" . מוצע בבקשה בניין חדש ע"כ סעיף זה אינו רלוונטי לבקשה זו. חוות דעת תכנונית : המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית, אין מניעה לאשר בכפוף לצמצום קומת יציאה לגג לגובה 2.20 מ' . הושלמו התנאים כנדרש. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
	15/01/2026	דיון ברשות הרישוי

: לדחות במתכונת המוצעת	הבינוי המוצע אינו מקובל מבחינה תכנונית, יש להציג בניין בצורה רגולרית בהתאם למסומן ע"ג התכנית - יש לצמצם את המרפסות בדירות דופלקס בעלות 2 קומות בהתאם להוראות סטייה ניכרת - יש להשלים תנאים טרם דיון. -יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a. סטייה ניכרת : ע"פ תבע 762708 - סעיף 6.7 - סטייה מהוראות מסעיף 6.12 לעניין מרפסות תחשב כסטייה ניכרת. המוצע בבקשה חורג לעניין המרפסות. 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 : קומת מרתף 1- במפלס +3.38 : יח"ד מס' 2- מוצע מרפסת מקורה בתוך קווי הבניין בשטח 6 מ"ר. קומת קרקע במפלס +0.00 : יח"ד מס' 2- מוצע מרפסות מקורות בתוך קווי הבניין בשטח כולל של 12 מ"ר. קומה א' במפלס +3.38 : יח"ד מס' 4- מוצע מרפסת מקורה בתוך קווי הבניין בשטח 6 מ"ר. קומה ב' במפלס +6.76 : יח"ד מס' 4- מוצע מרפסות מקורות בתוך קווי הבניין בשטח כולל של 12 מ"ר.
---------------------------	--

קומה ג' במפלס 10.14+ : יח"ד מס' 7- מוצע מרפסת מקורה בתוך קווי הבניין בשטח 6 מ"ר. קומה ד' במפלס 13.52+ : יח"ד מס' 7- מוצע מרפסות מקורות בתוך קווי הבניין בשטח כולל של 12 מ"ר. המרפסות המוצעות לדירות דופלקס בעלות 2 קומות וחורגות מסך השטחים המותרים לכל יח"ד יש לחשב את המרפסות כנדרש בצבע כחול כ- "שטחי עיקרי מרפסות" את כל המרפסות המקורות גם במרפסות שהקירוי המוצע להם הוא שתי קומות מעל סה"כ שטח מרפסות מקורות מוצע לכל יח"ד לא יעלה על 12 מ"ר בנוסף יש להציג את המרפסות המקורות בטבלת השטחים למרפסות מקורות כשטח עיקרי. תנאים טרם דיון : אישור מחלקת דרכים : "לא התקבלה תשובה מהגורם". אישור מחלקת המאור : "לדחות את הבקשה בגין חוסר במסמכים נדרשים" תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/ השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים- תוך תקופת זמן זו , הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית	28/12/2025	חוות דעת תכנונית

מס' תכנית שחלה בחלקה : 762708 תחילת תוקף : 12/02/2022 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : * 762708-תחילת תוקף 12/02/2022, ייעוד ע"פ תוכנית מאושרת קודמת. * 9713 -תחילת תוקף 20/01/2012, אזור מגורים 1 מיוחד. תוכנית כפופות : * התוכנית תכנית מתאר 62. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : ע"פ תבע 762708 - סעיף 6.7 - מס' קומות מעל הקרקע המירבי. קווי הבניין והמרחק בין בניינים באותו מגרש מחייב. הריסת עבירות בנייה, גדרות בתחום דרך מאושרת או מבנים קיימים בגבולות המגרשים ובקו בניין אפס הינה מחייבת. סטייה מהוראות מסעיף 6.12 לעניין מרפסות תחשב כסטייה ניכרת. המוצע בבקשה מהווה סטייה ניכרת לעניין המרפסות. נספח בינוי : בת ו כנית - 762708 לא קיים נספח בינוי.		
---	--	--

קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2025/2031.00 שהוגש מיום 26.01.2025 ע"י המח' למידע תכנוני. קו בניין בכחול קו בניין תת קרקעי. קו בניין מסומן באדום. המוצע בבקשה בתחום קווי בניין מאושרים. מס' קומות : ע"פ הוראות התבע סעיף 4.1.2 (ג)- 2. " מספר הקומות מעל הקרקע לא יעלה על 6 קומות, בכל חתך." מוצע בבקשה- 6 קומות מעל הקרקע –עומד במותר ע"כ אין מניעה לאשר. מס' יח"ד : ע"פ הוראות התבע סעיף 4.1.2 (ב)-" מספר יח"ד : עד 14 יח"ד לדונם." מוצע בבקשה 8 יח"ד – עומד במותר ע"כ אין מניעה לאשר. שטח בניה : ע"פ הוראות התוכנית סעיף 5 מגרשים ריקים – אחוזי בניה כוללים- 180%. שטח החלקה- 587 מ"ר. ע"פ הוראות התבע סעיף 5-2) שטחי בניה מרביים ומעבר לכך תותר תוספת שטחי בניה תת קרקעים בהתאם להגדרה בסעיף 1.9. ע"פ הוראות התבע סעיף 5-4) " בנוסף יותר חדר יציאה לגג וחדר טכני על הגג. שטח חדרי היציאה לגג מהווה חלק משטחי הבנייה הכוללים." אחוזי בניה מרבי- $1056.6 \text{ מ"ר} = 587 * 180\%$ ש. עיקרי מוצע מעל הקרקע : 802.07 מ"ר . ש. שירות מוצע מעל הקרקע : 241.47 מ"ר.		
--	--	--

סה"כ מוצע- 1043.81 מ"ר. השטחים המוצעים עומדים במותר אין מניעה לאשר. 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." לא מוצעים מחסנים בבקשה. ניהול מי נגר : ע"פ תבע 762708 – סעיף 6.4- "יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל " הוצג חישוב כנדרש. מרפסות : ע"פ תבע 762708 סעיף 6.12- השטח הקבוע בטבלה 5 כשטח עיקרי למרפסות ישמש למרפסת מקורה בלבד ושטחה לא יעלה על 12 מ"ר ליח"ד. מוצע בבקשה : קומת מרתף 1- במפלס +3.38 : יח"ד מס' 2- מוצע מרפסת מקורה בתוך קווי הבניין בשטח 6 מ"ר. קומת קרקע במפלס +0.00 : יח"ד מס' 1- מוצע מרפסת מקורה בתוך קווי הבניין בשטח 6 מ"ר. יח"ד מס' 2- מוצע מרפסות מקורות בתוך קווי הבניין בשטח כולל של 12 מ"ר. קומה א' במפלס +3.38 : יח"ד מס' 3- מוצע מרפסת מקורה בתוך קווי הבניין בשטח 6 מ"ר. יח"ד מס' 4- מוצע מרפסת מקורה בתוך קווי הבניין בשטח 6 מ"ר. קומה ב' במפלס +6.76 :		
--	--	--

יח"ד מס' 5- מוצע מרפסת מקורה בתוך קווי הבניין בשטח 6 מ"ר. יח"ד מס' 4- מוצע מרפסות מקורות בתוך קווי הבניין בשטח כולל של 12 מ"ר. קומה ג' במפלס 10.14+ : יח"ד מס' 6- מוצע מרפסת מקורה בתוך קווי הבניין בשטח 6 מ"ר. יח"ד מס' 7- מוצע מרפסת מקורה בתוך קווי הבניין בשטח 6 מ"ר. קומה ד' במפלס 13.52+ : יח"ד מס' 8- מוצע מרפסת מקורה בתוך קווי הבניין בשטח 6 מ"ר. יח"ד מס' 7- מוצע מרפסות מקורות בתוך קווי הבניין בשטח כולל של 12 מ"ר. קומה ה במפלס 16.90+ : יח"ד מס' 8- מוצע מרפסת מקורה בתוך קווי הבניין בשטח 6 מ"ר. המרפסות המוצעות לדירות דופלקס בעלות 2 קומות וחורגות מסך השטחים המותרים לכל יח"ד יש לחשב את המרפסות כנדרש בצבע כחול כ- "שטחי עיקרי מרפסות" את כל המרפסות המקורות גם במרפסות שהקירוי המוצע להם הוא שתי קומות מעל סה"כ שטח מרפסות מקורות מוצע לכל יח"ד לא יעלה על 12 מ"ר בנוסף יש להציג את המרפסות המקורות בטבלת השטחים למרפסות מקורות כשטח עיקרי. שלביות ביצוע : ע"פ תבע 762708 - לא חל סעיף שלביות ביצוע. ממ"ד : לכל יח"ד מוצעת : מוצע ממ"ד לכל יח"ד בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום		
---	--	--

קוו בניין. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פקע"ר. תימוכין קניינים : התקבל בעת פתיחת התיק. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : ניתן אישור בתאריך 28.09.25 - "לאשר את הבקשה" . אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך 17.17.25 - "לאשר את הבקשה" . אישור תברואה : ניתן אישור בתאריך 11.08.25 - "לאשר את הבקשה" . אישור הסדרי תנועה : ניתן אישור בתאריך 29.07.25 - "לאשר את הבקשה" . אישור מחלקת דרכים : "לא התקבלה תשובה מהגורם". אישור מחלקת המאור : "לדחות את הבקשה בגין חוסר במסמכים נדרשים" נוהל בקרה הנדסית : התוכנית כוללת בהוראותיה דרישה לנוהל בקרה הנדסית סעיף 6.5 - "היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר		
--	--	--

הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413. " מוצע בבקשה בניין חדש ע"כ סעיף זה אינו רלוונטי לבקשה זו. חוות דעת תכנונית : הבינוי המוצע אינו מקובל מבחינה תכנונית, יש להציג בניין בצורה רגולרית בהתאם למסומן ע"ג התכנית . התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
הבינוי המוצע אינו מקובל מבחינה תכנונית, יש להציג בניין בצורה רגולרית בהתאם למסומן ע"ג התכנית - יש לצמצם את המרפסות בדירות דופלקס בעלות 2 קומות בהתאם להוראות סטייה ניכרת - יש להשלים תנאים טרם דיון. -יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a. סטייה ניכרת : ע"פ תבע 762708 - סעיף 6.7 - סטייה מהוראות מסעיף 6.12 לעניין מרפסות תחשב כסטייה ניכרת. המוצע בבקשה חורג לעניין המרפסות.	28/12/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

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 : קומת מרתף 1- במפלס +3.38 : יח"ד מס' 2- מוצע מרפסת מקורה בתוך קווי הבניין בשטח 6 מ"ר. קומת קרקע במפלס +0.00 : יח"ד מס' 2- מוצע מרפסות מקורות בתוך קווי הבניין בשטח כולל של 12 מ"ר. קומה א' במפלס +3.38 : יח"ד מס' 4- מוצע מרפסת מקורה בתוך קווי הבניין בשטח 6 מ"ר. קומה ב' במפלס +6.76 : יח"ד מס' 4- מוצע מרפסות מקורות בתוך קווי הבניין בשטח כולל של 12 מ"ר. קומה ג' במפלס +10.14 : יח"ד מס' 7- מוצע מרפסת מקורה בתוך קווי הבניין בשטח 6 מ"ר. קומה ד' במפלס +13.52 : יח"ד מס' 7- מוצע מרפסות מקורות בתוך קווי הבניין בשטח כולל של 12 מ"ר. המרפסות המוצעות לדירות דופלקס בעלות 2 קומות וחורגות מסך השטחים המותרים לכל יח"ד יש לחשב את המרפסות כנדרש בצבע כחול כ- "שטחי עיקרי מרפסות" את כל המרפסות המקורות גם במרפסות שהקירוי המוצע להם הוא שתי קומות מעל סה"כ שטח מרפסות מקורות מוצע לכל יח"ד לא יעלה על 12 מ"ר בנוסף יש להציג את המרפסות המקורות בטבלת השטחים למרפסות מקורות כשטח עיקרי.		
--	--	--

תנאים טרם דיון: אישור מחלקת דרכים: "לא התקבלה תשובה מהגורם". אישור מחלקת המאור: "לדחות את הבקשה בגין חוסר במסמכים נדרשים" תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/ השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים- תוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
--	--	--

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית, אין מניעה לאשר בכפוף לצמצום קומת יציאה לגג לגובה 2.20 מ' .

הושלמו התנאים כנדרש.

סדר יום לוועדה מתאריך - 07/06/2026 - כב סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/72
מספר בקשה	2025/0054.00
מספר סידורי	25

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, בנית מחסן/מחסנים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספות בניה עפ"י תב"ע מספר 101-1052216
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	שרעבי איתמר
עורך הבקשה	גברת מרקס בתיה
מתכנן השלד	ביטון אריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

מנדלסון אריק 11, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30710	61	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1052216	תחילת תוקף	01/06/2024			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

היתרים קודמים :

1986/334.1 תוספת בניה לדירות.

מהות הבקשה :

מצב קיים : בית פרטי ב ין 3 קומות.

מצב מוצע :

תוספת קומות לדירה + שינויים בפתחים והגבהת גג רעפים.

ברחוב מנדלסון אריק, רמות גוש 30710 חלקה 61.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות.

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 10.7.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה 61, בוצע משלוח הודעות ע"פ תקנה 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

מידע קודם

מתאריך	
01/06/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים ההרמוניקה תוקנה והשולמו התנאים כנדרש. המוצע בבקשה עומד בהוראות התוכנית ע"כ אין מניעה לאשר.
24/05/2026	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1052216 תחילת תוקף : 01/06/2024 ייעוד הקרקע :

התיק נידון בתאריך 2025/12/01 ברשות רישוי והחלטת הוועדה : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון : ל דחות לצורך השלמת תנאים לדיון : הבינוי המוצע מקובל תכנונית ועומד בהוראות התוכנית , אין מניעה לאשר . נ דחה לצורך השלמת תנאי טרם דיון : איכות הסביבה . הרמוניקה תוקנה והשולמו התנאים כנדרש, כעת עולה לדיון חוזר. להלן המלצת האגף : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : * 2789 תחילת תוקף 23.10.1981 אזור מגורים 5 **1052216 תחילת תוקף 1.6.2024 מגורים ב. *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית חל סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : מס' הקומות המירבי כמצוין בנספח מס' 1 מס' יח"ד המירבי קוי הבנין המפורטים בתשריט. הבקשה המוצעת אינה מהווה סטייה ניכרת. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס' 2024/6693 שהוגש מיום 10.11.2024 ע"י המח' למידע תכנוני. ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. נספח בינוי :		
--	--	--

קיים נספח בינוי מנחה למעט מס' הקומות בניה מחייב. מוצע בבקשה תואם לנספח הבינוי למעט מרפסת זיז המוצעת קטנה יותר מהמאושר בנספח הבינוי, וגובה מפלס הגג המוצע גדול ב 0.68 ס"מ , עפ"י סעיף 5) 2): תותר הגבהת גג קיים עד 50 ס"מ מהמצוין בנספח הבינוי, אין מניעה לאשר. שטחי בניה : עפ"י תב"ע : מעל הכניסה הקובעת שטח עיקרי 266.22 מ"ר שטח שרות : 22.38 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת שטח עיקר י : 48.08 מ"ר שטח שרות : 43.34 מ"ר סה"כ : עיקרי 314.32 מ"ר שרות : 65.72 מ"ר. מוצע בבקשה : סה"כ : עיקרי 314.30 מ"ר שרות : 65.72 מ"ר. עפ"י סעיף 5) 1): תותר העברת שטח עיקרי ממפלס שמתחת לכניסה הקובעת למפלס שמעל הכניסה הקובעת. השטחים המבוקשים שונים במעט והועברו בין המפלסים , עפ"י הסעיף הנ"ל , עומד במותר ואין מניעה לאשר. מרפסות : מוצע עפ"י נספח, מפורט בסעיף נספח. חניה : לא מוצע, לא רלוונטי. ממ"ד : לא מוצע ממ"ד לדירה		
--	--	--

עפ"י תוכנית קיים ממ"ד בקו מת הקרקע, אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. מס' קומות : מותר לפי תב"ע : 3 קומות מעל הכניסה הקובעת קומת מרתף מתחת הכניסה הקובעת. מוצע בבקשה : 3 קומות מעל הכניסה הקובעת קומת מרתף מתחת הכניסה הקובעת. גובה בניה : עפ"י התב"ע : גובה גג הרעפים +8.86 מוצע בבקשה : גובה קומה +9.54 עפ"י סעיף 2(5) : תותר הגבהת גג קיים עד 50 ס"מ מהמצוין בנספח הבינוי, אין מניעה לאשר. מס' יח"ד : עפ"י תב"ע : 1 יח"ד. מוצע בבקשה : 1 יח"ד, עומד במותר. ניהול מי נגר : עפ"י תוכנית : יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש - הוצג כנדרש ע"ג ההרמוניקה. חיזוק מבנים : התכנית לא כוללת סעיף זה. אך עפ"י סעיף 4.1(4) : קבלת חוות דעת הנדסית לחפירת הקומה תחת המבנה הקיים. עפ"י התקבלה חו"ד הנדסית לעניין קומת המרתף- מפורט בהצהרת מהנדס.		
---	--	--

חדרים מחוזקים, השלמת דירת גג, 5% ניוד זכויות. לא מוצע, לא רלוונטי. תימוכין קנייניים : בעלים יחיד בחלקה -לא נדרש. הריסות ופינויים : חלקי הבינוי המסומנים בתשריט ובנספח הבנוי בצהוב מיועדים להריסה תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסת הבינוי המסומן להריסה. חוות דעת תכנונית : ההרמוניקה תוקנה והשולמו התנאים כנדרש. המוצע בבקשה עומד בהוראות התוכנית ע"כ אין מניעה לאשר. אישורים טרם דיון : אישור איכות הסביבה - התקבל אישור 2025.12.15. אישור מח' שפי"ע - התקבל אישור 6.20250.12. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
--	--	--

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון : הבינוי המוצע מקובל תכנונית ועומד בהוראות התוכנית , אין מניעה לאשר נדחה לצורך השלמת תנאי טרם דיון : איכות הסביבה ניהול מי נגר : יש להציג כנדרש ע"ג ההרמוניקה. חוות דעת תכנונית : יש לתקן הערות על גבי תוכנית a. "תוקפה של החלטה זו היא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/השלמת תנאים מרחביים. יודגש במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש. "	01/12/2025	דיון ברשות הרישוי : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון
לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון : הבינוי המוצע מקובל תכנונית ועומד בהוראות התוכנית , אין מניעה לאשר נדחה לצורך השלמת תנאי טרם דיון : איכות הסביבה ניהול מי נגר : יש להציג כנדרש ע"ג ההרמוניקה.	23/11/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

חוות דעת תכנונית : יש לתקן הערות על גבי תוכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/27/07 תחילת תוקף : 09/07/1997 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : * 2789 תחילת תוקף 23.10.1981 אזור מגורים 5 **1052216 תחילת תוקף 1.6.2024 מגורים ב. *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית חל סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : מס' הקומות המירבי כמצוין בנספח מס' 1 מס' יח"ד המירבי קוי הבנין המפורטים בתשריט. הבקשה המוצעת אינה מהווה סטייה ניכרת.	10/11/2025	חוות דעת תכנונית

קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס' 2024/6693 שהוגש מיום 10.11.2024 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. נספח בינוי : קיים נספח בינוי מנחה למעט מס' הקומות בניה מחייב. מוצע בבקשה תואם לנספח הבינוי למעט מרפסת זיז המוצעת קטנה יותר מהמאושר בנספח הבינוי, וגובה מפלס הגג המוצע גדול ב 0.68 ס"מ , עפ"י סעיף 5(2) : תותר הגבהת גג קיים עד 50 ס"מ מהמצוין בנספח הבינוי, אין מניעה לאשר שטחי בניה : עפ"י תב"ע : מעל הכניסה הקובעת שטח עיקרי 266.22 מ"ר שטח שרות : 22.38 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת שטח עיקרי : 48.08 מ"ר שטח שרות : 43.34 מ"ר סה"כ : עיקרי 314.32 מ"ר שרות : 65.72 מ"ר. מוצע בבקשה : סה"כ : עיקרי 314.30 מ"ר שרות : 65.72 מ"ר. עפ"י סעיף 5(1) : תותר העברת שטח עיקרי ממפלס שמתחת לכניסה הקובעת למפלס שמעל הכניסה הקובעת. השטחים המבוקשים שונים במעט והועברו בין המפלסים, עפ"י הסעיף הנ"ל, עומד במותר ואין מניעה לאשר. מרפסות : מוצע עפ"י נספח, מפורט בסעיף נספח.		
---	--	--

חניה : לא מוצע, לא רלוונטי. ממ"ד : לא מוצע ממ"ד לדירה עפ"י תוכנית קיים ממ"ד בקומת הקרקע, אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. מס' קומות : מותר לפי תב"ע : 3 קומות מעל הכניסה הקובעת קומת מרתף מתחת הכניסה הקובעת. מוצע בבקשה : 3 קומות מעל הכניסה הקובעת קומת מרתף מתחת הכניסה הקובעת גובה בניה : עפ"י התב"ע : גובה גג הרעפים +8.86 מוצע בבקשה : גובה קומה +9.54. עפ"י סעיף 5(2) : תותר הגבהת גג קיים עד 50 ס"מ מהמצוין בנספח הבינוי, אין מניעה לאשר מס' יח"ד : עפ"י תב"ע : 1 יח"ד. מוצע בבקשה : 1 יח"ד, עומד במותר. ניהול מי נגר : עפ"י תוכנית : יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש -לא הוצג , יש להציג כנדרש ע"ג ההרמוניקה. חיזוק מבנים :		
---	--	--

התכנית לא כוללת סעיף זה אך עפ"י סעיף 4.1.4 (4): קבלת חוות דעת הנדסית לחפירת הקומה תחת המבנה הקיים. עפ"י התקלבה חו"ד הנדסית לעניין קומת המרתף- מפורט בהצהרת מהנדס חדרים מחוזקים, השלמת דירת גג 5%, ניווד זכויות. לא מוצע, לא רלוונטי. תימוכין קנייניים : בעלים יחיד בחלקה-לא נדרש. הריוסת ופינויים : חלקי הבינוי המסומנים בתשריט ובנספח הבנוי בצהוב מיועדים להריסה תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסת הבינוי המסומן להריסה חוות דעת תכנונית : הבינוי המוצע מקובל תכנונית ועומד בהוראות התוכנית , אין מניעה לאשר - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. אישורים טרם דיון : אישור איכות הסביבה – לא התקבל, יש להגיש כנדרש. אישור מח' שפ"ע - התקבל אישור 12.6.2025 התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
---	--	--

--	--	--

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

ההרמוניקה תוקנה והשולמו התנאים כנדרש.

המוצע בבקשה עומד בהוראות התוכנית ע"כ אין מניעה לאשר.

סדר יום לוועדה מתאריך - 07/06/2026 - כב סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/72
מספר בקשה	<u>2025/0573.00</u>
מספר סידורי	<u>26</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת מרפסת זיז לדירה קיימת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר פרידמן מרים
עורך הבקשה	ראם מרים
מתכנן השלד	אריאל אליה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	29

כתובת האתר

אשר גולאק 12, נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30645	11	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1238633	תחילת תוקף	10/11/2025	1	מגורים ב	2608
1542	תחילת תוקף	13/04/1972			
1713	תחילת תוקף	01/06/1972			
5/22/02	תחילת תוקף	20/03/1985			
6743	תחילת תוקף	04/07/2012			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

- בתאריך 21/08/2019 בת.ב 2013/353.00 ובו אושר " תוספת בניה".

- בתאריך 13/08/2023 בת.ב 2022/0083.00 ובו אושר " תוספת בניה".

מהות הבקשה המוצעת :

מצב קיים :

בשכונת נווה יעקב, ברחוב גולאק 12 - מדובר בבניין מדורג בן 5 קומות ובעל 4 כניסות.

גוש : 30645 חלקה : 11.

מצב מוצע :

קומה א' במפלס +4.20 :

יח"ד משפ' פרידמן - מוצעת מרפסת זיז.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה לא פורסו הקלות.

בוצע הליך משלוח הודעות לפי תקנה 36 בפתיחת התיק -תום מועד התנגדויות בתאריך 16.04.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא תקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 11 .

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

מידע קודם

מתאריך	
01/06/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	מדובר בבקשה לתוספת מרפסת זיז ליח"ד של משפ' פרידמן . המרפסת עומדת במותר- אין מניעה לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים : ליקויים גרפים : יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a. נוהל בקרה הנדסית : יש להציג הצהרת מהנדס עם סימון הסעיפים הרלוונטיים.

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 6743ב תחילת תוקף : 04/07/2012 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : *1238633- תחילת תוקף 29/07/2025 . תוכניות כפופות : *6743ב- תחילת תוקף 04/07/2012. *1713-תחילת תוקף 01/06/1972 * תכנית מתאר 62. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : ע"פ תבע 6743 ב' סעיף 4.1.2 (ו')- מס' יח"ד וכן פיצול יח"ד לשם יצירת יח"ד חדשות יהווה שטיח נכרת. קווי הבניין . מס' הקומות המירבי. גובה הבניה. שלבי הביצוע . המוצע בבקשה אינו מהווה סטייה ניכרת אין מניעה לאשר . נספח בינוי :	01/06/2026	חוות דעת תכנונית
---	-------------------	-------------------------

תבע 6743 ב' – כולל נספח בינוי מנחה למעט הנושאים הבאים : מס' יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי, שטחי בניה מרביים, קווי בניין מרביים. מוצע בבקשה : מרפסת זיז בשונה לנספח. (המרפסת תבחן בסעיף שטחים) מרפסות : מוצע בבקשה : קומה א' במפלס +20.4 : יח"ד משפ' פרידמן - מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק 2מ' ברוחב 7.91 מ' ובשטח של 15.59מ"ר. בחינת עמידות בתקנות : עומק : תכנית 1238633 קבע קווי בניין חדשים לצורך תוספות מרפסות. לאחר התייעצות עם מחלקת תכנון הובהר כי מטרת התכנית הייתה לאפשר בניית מרפסות עד לקו בניין גם עם העומק יעלה על 1.5 מ' ללא צורך בפרסום, ולכן אין מניעה לאשר . שטח : "שטח מותר למרפסות לא מקורות ללא הגבלה אך בכפוף לכל תנאי מסמך המדיניות". השטח המוצע הינו 15.59 מ"ר -כיום כל השטח אינו מקורה אך בעתיד לפי תכנית צל מוצעם 8 מ"ר מהמרפסות היו מקורים - השטחים עומדים במותר - אין מניעה לאשר. מרווח : המרפסת המוצעת הינה בתחום קווי הבניין. צמד : קיים צמד מרפסות היות ויש באותה חזית בפלס +5.60 ומפלס +9.80 מרפסות זיז קיימות. צל : הוצגה תכנית צל כנדרש. אין מניעה לאשר. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2025/53666689.00 שהוגש מיום 20/10.2025 ע"י המח' למידע תכנוני. המרפסת המבוקשת הינה בחום קווי הבניה המאושרים- אין מניעה לאשר. שטח בניה :		
--	--	--

לא מוצעים שטחי בניה בבקשה הנידונה. מס' קומות/ גבהים : בבקשה הנ"ל אין תוספת קומה. מס' יח"ד : לא מוצע בבקשה זו תוספת יח"ד . שלבי ביצוע : תכנית 1238633 סעיף 7 (2)- " מרפסות בלתי מקורות לא יחשבו בזכויות הבניה ושלביות הביצוע שלהן תהיה בנפרד(כל אחת) מכל יתר התוספות המוצעות." המרפסת זיז המוצעת עומדת בהוראות שלביות ביצוע – אין מניעה לאשר. תנאים טרם דיון : מוצעת מרפסת זיז לכן לא נדרשו תנאים טרם דיון. תימוכין קניינים : מוצעת מרפסת זיז לכן לא נדרשו חתימות פוזיטיביות. נוהל בקרה הנדסית : תוכנית 1238633 אינה מתייחסת לדרישת חיזוק מבנים, ולכן הוראות התכנית 6743 בעניין זה ממשיכות לחול . תכנית 6743 דורשת בדיקת חיזוק מבנים - לאחר התייעצות מול מחלקת תכנון נדרש נוהל בקרה הנדסית אך היות והמרפסת המוצעת יוצא מתוספת בינוי "חדשה" שאושרה בתיק 2013/353.1 בשנת 2012 אין צורך בנוהל בקרה הנדסית .		
---	--	--

יש להציג הצהרת מהנדס עם סימון הסעיפים הרלוונטיים.		
התנגדויות :		
עפ"י נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות.		
חוות דעת תכנונית :		
מדובר בבקשה לתוספת מרפסת זיז ליחיד של משפ' פרידמן .		
המרפסת עומדת במותר .		

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מדובר בבקשה לתוספת מרפסת זיז ליחיד של משפ' פרידמן .

המרפסת עומדת במותר- אין מניעה לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים :

ליקויים גרפים :

יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.

נוהל בקרה הנדסית :

יש להציג הצהרת מהנדס עם סימון הסעיפים הרלוונטיים.

סדר יום לוועדה מתאריך - 07/06/2026 - כב סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון נוסף בר"ר בהתאם להחלטת הועדה
מספר ועדה	2026/72
מספר בקשה	<u>2000/0933.03</u>
מספר סידורי	<u>27</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה, תוספת בניה על גג בניין מגורים, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה והרחבה לבניין קיים ו תוספת בניה על גג סה"כ 4 יח"ד חדשות.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נוהל מוכתר
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אבו חדיד מירפת
עורך הבקשה	מהנדס עבדו זיאד
מתכנן השלד	מהנדס עבדו זיאד
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

זהרת אל צבאח 12 , ג'בל מוקאבר

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
868448	תחילת תוקף	20/08/2022			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

קיים היתר בניה למבנה שבחלקה. מס' היתר 2000/933.02 תאריך הפקת היתר 10/02/2010

מהות הבקשה :

מצב קיים :

מדובר בבנין קיים ברחוב זהרת אל צבאח.

עפ"י היתר מס' 933.2/2000 מאושרת סה"כ 3 יח"ד וקומת מחסנים.

מצב מוצע :

בקומת המרתף 2.50- מוצע הפיכת מחסנים לחניות וכן מוצע ח. מדרגות חדש בקומה זו כהמשך לח. מדרגות קיים וזאת עבור גישה למחסנים.

מפלס +3.30 מוצעת השלמת קומה הכוללת תוספת יח"ד חדשה

מפלס +6.00 מוצעת תוספת קומה הכוללת 2 יח"ד חדשות

מפלס +9.00 מוצעת תוספת קומה חלקית הכוללת יח"ד חדשה.

מפלס +12.00 מוצעת ח. מדרגות טכני העולה לגג העליון

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך : 21/09/2023

ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה ארעית בתצ"ר כשר מס' : 2020/1236

הליך פרסומי בוצע בתיק משלוח הודעות לפי תקנה 36 בחוק. בוצע באחריות ובמסגרת דסק שרות הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

לבקשה לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
01/06/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
לאשר בכפוף הריסות : ע"פ סעיף 4.ה :	
המסומן בתשריט / נספח הבינוי בצהוב להריסה , יהרסו כתנאי להוצאת היתר	

הוסף תנאי ידני במערכת. יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג ההרמוניקה b.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 868448 תחילת תוקף : 20/08/2022 ייעוד הקרקע : דברי הסבר : התיק נידון בוועדת רשות רישוי בתאריך 04/05/2025 ונדחה במתכונת המוצעת. התיק הובא לדחייה במתכונת היות וקיימת חריגה בשטח השירות ללא הסבר / טבלה המשקפת באם קיימת יתרת שטח עיקרי עבור חריגה זו. מעבר לכך המרפסות המוצעות בבקשה אינן מחושבות כנדרש, דבר אשר משפיע על בחינת השטחים ועמידה במותר. כמו כן קיימת סתירה בין אישור הסדרי תנועה שהתקבל לבין המוצע בבקשה. להן הנדרש בתיקון ע"פ סעיפים : גובה בניה : ע"פ טבלה מס' 5 לעניין גובה בניין : גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת 12 מ'. בהערה מס' 2 מתחתית הטבלה מצויין כי מעל גובה זה יותר בנית מעקה בגובה תקני וחדר מכוניות / יציאה לגג כמפורט בנספח הבינוי.	31/05/2026	חוות דעת תכנונית

מוצע ח. מדרגות המהווה גישה לגג. בהליך פתיחת הבקשה גובה תקרת ח. המדרגות הינו +14.5 וחורג מ- 2.20 מ' המותרים לחדר טכני / יציאה לגג. נדרש לצמצם את גובה החדר שלא יעלה על 2.20 מ' וזאת על אף שנספח הבינוי מאפשר גובה זה. יובהר כי כאשר קיימת סתירה בין הוראות תכנית לנספח מנחה (חלקית) גוברות הוראות על נספח. גובה החדר צוומצם כנדרש. ש. עיקרי : ע"פ טבלת מס' 5 בתכנית לעניין שטחי בניה עיקריים : סה"כ שטח מותר מעל הכניסה הקובעת : 713 מ"ר. סה"כ שטח מותר מתחת הכניסה הקובעת : 0 מ"ר. בהליך בפתיחת הבקשה סה"כ שטח עיקרי קיים + מוצע : 632.08 מ"ר > 713 מ"ר. לאחר תיקונים נדרשים סה"כ שטח קיים + מוצע : 686.36 מ"ר > 713 מ"ר. $26.92 = 686.36 - 713$ מ"ר יתרה. יצויין כי היות והתב"ע הינה בסמכות מחוזית משנת 2022 שטח מקורה מחושב במניין שטחים עיקריים. מוצעות מרפסות מקורות אשר בהליך פתיחת הבקשה אינן חושבו כנדרש במניין השטחים העיקריים וכן מרפסות קיימות שכעת מבוקש לקרות אותן ונדרש לחשב גם אותן במנין השטחים העיקריים. מבחינה גסה נראה כי קיימת יתרת שטחים עיקריים עבור מרפסות אלו. נדרש לתקן ולהציע את כלל המרפסות המקורות חדשות / קיימות במניין השטחים העיקריים. חושב כנדרש. מעבר לכך יש לחשב כנדרש ע"פ התקנות את חדר המדרגות, נתנו הערות ע"ג ההרמוניקה ראה הרחבה מטה בסעיף שטחי שירות ענין חישוב המדרגות. יצויין כי עבור עמידה בסעיף שלביות ביצוע נדרש לממש את מלוא השטח המותר מכח התב"ע בפעימה אחת. במקרה זה כפי		
---	--	--

שהורחב מעלה בסעיף שלביות הבקשה מבוקשת תואמת נספח אחד לאחד ומנצלת את השטח המותר מכח הנספח במלואו. ש.שירות : ע"פ טבלת מס' 5 בתכנית לעניין שטחי שירות : סה"כ שטח מותר מעל הכניסה הקובעת : 108 מ"ר. סה"כ שטח מותר מתחת הכניסה הקובעת : 109 מ"ר. סה"כ שטח שירות מותר : $108 + 109 = 217$ מ"ר. בהליך פתיחת הבקשה שטח שירות קיים + מוצע מתחת הכניסה הקובעת : 108.37 מ"ר < 108 מ"ר, נדרש לצמצם למותר, דהיינו 108 מ"ר. צומצם כנדרש, כעת מוצע 106.61 מ"ר. בהליך פתיחת הבקשה שטח שירות קיים + מוצע מעל הכניסה הקובעת : 151.34 מ"ר < 109 מ"ר ניתן לראות כי התקבלה חריגה בסה"כ שטחי השירות מעל הכניסה הקובעת. כחלק מהתיקונים הבקשה צומצמה וכעת מוצע מעל הכניסה הקובעת 106.64 מ"ר > 108 מ"ר. יצוין כי קיימים אזורים המחושבים במניין השטחים העיקרים כאשר יש לחשבם במניין שטחי השירות כדוגמת חדר המדרגות המשותף וממ"דים. חישוב זה נובע מחריגה המתקבלת בשטחי השירות מעל הקרקע ומשימוש ביתרת שטח עיקרי עבור חריגה זו. יש להוסיף הערה מתחת לטבלת השטחים המציינת כי בוצע ניווד שטח עיקרי מעל הקרקע לטובת חריגה בשטח שירות מעל הקרקע ולציין מ"ר. נוספה טבלה כנדרש. מרפסות : בהליך פתיחת הבקשה מוצעות מרפסות זיי מקורות כאשר חלקן אף מקרה מרפסות זיי קיימות. כפי שפורט לעיל וכן מפורט ע"ג ההרמוניקה נדרש לחשב את כלל המרפסות המקורות הן החדשות והן הקיימות שכעת נעשות מקורות, במניין השטחים העיקריים כנדרש בתב"ע בסמכות מחוזית לאחר 2010.		
--	--	--

יש לווד עמידה בשטחי הבניה לאחר תיקון זה. כאמור חושב במנין שטח עיקרי למרפסות, יש להסדיר לחישוב שטח עיקרי למגורים היות והתב"ע לא ייעדה שטח למרפסות. תוקן כנדרש. הריסות : ע"פ סעיף 4.ה : המסומן בתשריט / נספח הבינוי בצהוב להריסה , יהרסו כתנאי להוצאת היתר הוסף תנאי ידני במערכת. ניהול מי נגר : ע"פ סעיף 4.1.2 י"ג : יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. יש לצרף סכמה המשקפת עמידה בלפחות 20% שטחים חדירים. התקבלה סכמה כנידרש. חניה : ע"פ היתר מקורי לבנין לא אושרו חניות בעבר. בהליך פתיחת הבקשה היו מבוקשות 7 חניות חדשות אשר לכאורה תואמות את נספח הבינוי אך אינן תואמות את אישור הסדרי תנועה שהתקבל אשר בו מאושרות 4 חניות חדשות בלבד. כמו כן היה קיים אי תיאום בין החניות המוצעות בקומת המרתף לחניות המוצגות בתכנית הפיתוח. יש לסנכרן את כלל התכניות ולתאם מול הסדרי תנועה בשנית. התקבלה תכנית מתוקנת הכוללת 4 מקומות חניה, וזאת בהתאם לחו"ד מחלקת הסדרי תנועה. כמו כן התכנון המוצע מתייחס לעץ השימור הקיים בחלקה, וכן התקבל אישור הסדרי תנועה תואם את המוצע בתאריך 10/05/2026, סרוק בא.א.		
--	--	--

יצויין שע"פ הערה בטבלה 5, שטחי החניה והמחסנים יהיו תת קרקעיים במלואם בלבד. לא יותר כל שימוש אחר בשטחים הקבועים בטבלה זו ובין שטחי חניה ומחסנים. כל סטיה מהוראה זו תחשב סטיה ניכרת, יש להקפיד על עמידה בסעיף זה. מתקני מכפילי החניה הוסרו מהבקשה. קולטי שמש על הגג : ע"פ סעיף 4.1.2 ט : בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. יש להציג את המערכות כחלק אינטגרלי מהמעקה. הוצג כנדרש. עיצוב אדריכלי : ע"פ סעיף 4.1 ז : הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת... נדרש לציין סוג החיפוי ע"ג החזיתות. צויין כנדרש. הוראות בינוי : ע"פ סעיף 4.1.2 א : גובה גדרות לא יעלה על 1.2 מ' קירות תמך יהיו עד לגובה 3 מ'. לא מוצגים קירות פיתוח / תמך בבקשה אך קיימת הריסת קיר עבור החניה, יש לציין בצבע באם קיימים קירות חדשים ולוודא עמידה בהוראות התב"ע. גדר הוצגה כנדרש ואינה עולה על 1.2 מ' מק מפנים החלקה.		
---	--	--

יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג ההרמוניקה b.		
התיק מובא לדחיה במתכונות היות וקיימת חריגה בשטח השירות ללא הסבר / טבלה המשקפת באם קיימת יתרת שטח עיקרי עבור חריגה זו. מעבר לכך המרפסות המוצעות בבקשה אינן מחושבות כנדרש, דבר אשר משפיע על בחינת השטחים ועמידה במותר. כמו כן קיימת סתירה בין אישור הסדרי תנועה שהתקבל לבין המוצע בבקשה. להן עוד הדרוש תיקון ע"פ סעיפים : גובה בניה : ע"פ טבלה מס' 5 לעניין גובה בניין : גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת 12 מ'. בהערה מס' 2 מתחתית הטבלה מצויין כי מעל גובה זה יותר בנית מעקה בגובה תקני וחדר מכונות / יציאה לגג כמפורט בנספח הבינוי. המפלס העליון המוצע מעל קומת הקרקע הינו 12 מ', קיימת עמידה במותר. מוצע ח. מדרגות המהווה גישה לגג. גובה תקרת ח. המדרגות הינו 14.5+ וחורג מ- 2.20 מ' המותרים לחדר טכני / יציאה לגג. (ראה חתך א-א) נדרש לצמצם את גובה החדר שלא יעלה על 2.20 מ' וזאת על אף שנספח הבינוי מאפשר גובה זה. יובהר כי כאשר קיימת סתירה בין הוראות תכנית לנספח מנחה (חלקית) גוברות הוראות על נספח. ש.עיקרי : ע"פ טבלת מס' 5 בתכנית לעניין שטחי בניה עיקריים : סה"כ שטח מותר מעל הכניסה הקובעת : 713 מ"ר. סה"כ שטח מותר מתחת הכניסה הקובעת : 0 מ"ר.	04/05/2025	דיון ברשות הרישוי : לדחות במתכונת המוצעת

סה"כ שטח עיקרי קיים + מוצע: 632.08 מ"ר > 713 מ"ר. $80.92 = 713 - 632.08$ מ"ר יתרה. יצויין כי היות והתב"ע הינה בסמכות מחוזית שטח מקורה מחושב במניין שטחים עיקריים. מוצעות מרפסות מקורות אשר אינן מחושבות כנדרש במניין השטחים העיקריים וכן מרפסות קיימות שזכותן לקרות אותן ונדרש לחשב גם אותן במנין השטחים העיקריים. מבחינה גסה נראה כי קיימת יתרת שטחים עיקריים עבור מרפסות אלו. יש לתקן ולהציע את כלל המרפסות המקורות חדשות / קיימות במניין השטחים העיקריים. יצויין כי עבור עמידה בסעיף שלביות ביצוע נדרש לממש את מלוא השטח המותר מכח התב"ע בפעילה אחת. במקרה זה כפי שהורחב מעלה בסעיף שלביות הבקשה מבוקשת תואמת נספח אחד לאחד ומנצלת את השטח המותר מכח הנספח במלואו. ש.שירות : ע"פ טבלת מס' 5 בתכנית לעניין שטחי שירות : סה"כ שטח מותר מעל הכניסה הקובעת: 108 מ"ר. סה"כ שטח מותר מתחת הכניסה הקובעת: 109 מ"ר. סה"כ שטח שירות מותר: $108 + 109 = 217$ מ"ר. שטח שירות קיים + מוצע מתחת הכניסה הקובעת: 108.37 מ"ר < 108 מ"ר, נדרש לצמצם למותר, דהיינו 108 מ"ר. שטח שירות קיים + מוצע מעל הכניסה הקובעת: 151.34 מ"ר < 109 מ"ר ניתן לראות כי קיימת חריגה בסה"כ שטחי השירות מעל הכניסה הקובעת. כפי שפורט בסעיף שטח עיקרי קיימים אלמנטים אשר מחושבים ברובליקה שאיננה נכונה ומהווים חלק מחריגה בשטחים, כגון מרפסות מקורות במפלס +9.00. מעבר לכך לאחר תיקון שטח המרפסות כנדרש באם תישאר חריגה בשטחי השירות מעל הקרקע ניתן לממש מכח יתרה של שטח עיקרי, במידה וקיימת אכן יתרה וזאת ללא צורך בפרסום הקלה היות ומדובר בשטחים מעל הקרקע ושימוש עיקרי לשירות. לסיכום :		
---	--	--

נדרש לתקן את חישוב שטח המרפסות בהתאם למפורט מעלה ולציין בטבלה מסודרת את היתרה המתקבלת. (במידה ואכן מתקבלת יתרה) נדרש לצמצם שטח שירות מתחת לקרקע למותר. נדרש לחשב כנדרש את המרפסות המקורות במפלס +9.00 נדרש להציג טבלה מסודרת המשקפת את החריגות והיתרות בשטח העיקרי + השירות ולוודא באם קיימת יתרת עיקרי לטובת חריגות בשירות מעל הקרקע. לאחר הסדרת נושאים אלו ניתן יהיה לוודא עמידה בשטחי הבניה. מרפסות : מוצעות מרפסות זיז מקורות כאשר חלקן אף מקרה מרפסות זיז קיימות. כפי שפורט לעיל וכן מפורט ע"ג ההרמוניקה נדרש לחשב את כלל המרפסות המקורות הן החדשות והן הקיימות שכעת נעשות מקורות, במניין השטחים העיקריים כנדרש בתב"ע בסמכות מחוזית לאחר 2010. יש לוודא עמידה בשטחי הבניה לאחר תיקון זה. הריסות : ע"פ סעיף 4.ה : המסומן בתשריט / נספח הבינוי בצהוב להריסה , יחרסו כתנאי להוצאת היתר הוסף תנאי ידני במערכת. ניהול מי נגר : ע"פ סעיף 4.1.2 י"ג : יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. יש לצרף סכמה המשקפת עמידה בלפחות 20% שטחים חדירים.		
---	--	--

חניה : ע"פ היתר מקורי לבניין לא אושרו חניות בעבר. כעת מבוקשות 7 חניות חדשות אשר לכאורה תואמות את נספח הבינוי אך אינן תואמות את אישור הסדרי תנועה שהתקבל אשר בו מאושרות 4 חניות חדשות בלבד. כמו כן קיים אי תיאום בין החניות המוצעות בקומת המרתף לחניות המוצגות בתכנית הפיתוח. יש לסנכרן את כלל התכניות ולתאם מול הסדרי תנועה בשנית. כאשר יש לחדד שע"פ הערה בטבלה 5 , שטחי החניה והמחסנים יהיו תת קרקעיים במלואם בלבד. לא יותר כל שימוש אחר בשטחים הקבועים בטבלה זו ובין שטחי חניה ומחסנים. כל סטיה מהוראה זו תחשב סטיה ניכרת, יש להקפיד על עמידה בסעיף זה. בנוסף, בהרמוניקה מציינים פרטי מתקני חניה אשר לא ברורה מהותם היות וזה לא אושר ע"י מחלקת הסדרי תנועה וכן אישור הסדרי תנועה איננו מקובל היות ונופל על עץ לשימור. קולטי שמש על הגג : ע"פ סעיף 4.1.2 ט : בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. יש להציג את המערכות כחלק אינטגרלי מהמעקה. עיצוב אדריכלי : ע"פ סעיף 4.1.1 ז : הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת... נדרש לציין סוג החיפוי ע"ג החזיתות. הוראות בינו : ע"פ סעיף 4.1.2 א : גובה גדרות לא יעלה על 1.2 מ' קירות תמך יהיו עד לגובה 3 מ'.		
---	--	--

לא מוצגים קירות פיתוח / תמך בבקשה אך קיימת הריסת קיר עבור החניה, יש לציין בצבע באם קיימים קירות חדשים ולוודא עמידה בהוראות התב"ע. יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג ההרמוניקה a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
התיק מובא לדחיה במתכונות היות וקיימת חריגה בשטח השירות ללא הסבר / טבלה המשקפת באם קיימת יתרת שטח עיקרי עבור חריגה זו. מעבר לכך המרפסות המוצעות בבקשה אינן מחושבות כנדרש, דבר אשר משפיע על בחינת השטחים ועמידה במותר. כמו כן קיימת סתירה בין אישור הסדרי תנועה שהתקבל לבין המוצע בבקשה. להן עוד הדרוש תיקון ע"פ סעיפים : גובה בניה : ע"פ טבלה מס' 5 לעניין גובה בניין : גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת 12 מ'. בהערה מס' 2 מתחתית הטבלה מצויין כי מעל גובה זה יותר בנית מעקה בגובה תקני וחדר מכונות / יציאה לגג כמפורט בנספח הבינוי. המפלס העליון המוצע מעל קומת הקרקע הינו 12 מ', קיימת עמידה במותר. מוצע ח. מדרגות המהווה גישה לגג. גובה תקרת ח. המדרגות הינו 14.5+ וחורג מ- 2.20 מ' המותרים לחדר טכני / יציאה לגג. (ראה חתך א-א) נדרש לצמצם את גובה החדר שלא יעלה על 2.20 מ' וזאת על אף שנספח הבינוי מאפשר גובה זה. יובהר כי כאשר קיימת סתירה בין הוראות תכנית לנספח מנחה	22/04/2025	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

(חלקית) גוברות הוראות על נספח. ש.עיקרי : ע"פ טבלת מס' 5 בתכנית לעניין שטחי בניה עיקריים : סה"כ שטח מותר מעל הכניסה הקובעת : 713 מ"ר. סה"כ שטח מותר מתחת הכניסה הקובעת : 0 מ"ר. סה"כ שטח עיקרי קיים + מוצע : 632.08 מ"ר > 713 מ"ר. $80.92 = 713 - 632.08$ מ"ר יתרה. יצוין כי היות והתב"ע הינה בסמכות מחוזית שטח מקורה מחושב במניין שטחים עיקריים. מוצעות מרפסות מקורות אשר אינן מחושבות כנדרש במניין השטחים העיקריים וכן מרפסות קיימות שזכתה לבקשה לקורות אותן ונדרש לחשב גם אותן במנין השטחים העיקריים. מבחינה גסה נראה כי קיימת יתרת שטחים עיקריים עבור מרפסות אלו. יש לתקן ולהציע את כלל המרפסות המקורות חדשות / קיימות במניין השטחים העיקריים. יצוין כי עבור עמידה בסעיף שלביות ביצוע נדרש לממש את מלוא השטח המותר מכח התב"ע בפעימה אחת. במקרה זה כפי שהורחב מעלה בסעיף שלביות הבקשה מבוקשת תואמת נספח אחד לאחד ומנצלת את השטח המותר מכח הנספח במלואו. ש.שירות : ע"פ טבלת מס' 5 בתכנית לעניין שטחי שירות : סה"כ שטח מותר מעל הכניסה הקובעת : 108 מ"ר. סה"כ שטח מותר מתחת הכניסה הקובעת : 109 מ"ר. סה"כ שטח שירות מותר : $108 + 109 = 217$ מ"ר. שטח שירות קיים + מוצע מתחת הכניסה הקובעת : 108.37 מ"ר < 108 מ"ר, נדרש לצמצם למותר, דהיינו 108 מ"ר. שטח שירות קיים + מוצע מעל הכניסה הקובעת : 151.34 מ"ר < 109 מ"ר ניתן לראות כי קיימת חריגה בסה"כ שטחי השירות מעל הכניסה הקובעת.		
---	--	--

כפי שפורט בסעיף שטח עיקרי קיימים אלמנטים אשר מחושבים ברובליקה שאיננה נכונה ומהווים חלק מחריגה בשטחים, כגון מרפסות מקורות במפלס +9.00. מעבר לכך לאחר תיקון שטח המרפסות כנדרש באם תישאר חריגה בשטחי השירות מעל הקרקע ניתן לממש מכח יתרה של שטח עיקרי, במידה וקיימת אכן יתרה וזאת ללא צורך בפרסום הקלה היות ומדובר בשטחים מעל הקרקע ושימוש עיקרי לשירות. לסיכום : נדרש לתקן את חישוב שטח המרפסות בהתאם למפורט מעלה ולציין בטבלה מסודרת את היתרה המתקבלת. (במידה ואכן מתקבלת יתרה) נדרש לצמצם שטח שירות מתחת לקרקע למותר. נדרש לחשב כנדרש את המרפסות המקורות במפלס +9.00 נדרש להציג טבלה מסודרת המשקפת את החריגות והיתרות בשטח העיקרי + השירות ולוודא באם קיימת יתרת עיקרי לטובת חריגות בשירות מעל הקרקע. לאחר הסדרת נושאים אלו ניתן יהיה לוודא עמידה בשטחי הבניה. מרפסות : מוצעות מרפסות זיו מקורות כאשר חלקן אף מקרה מרפסות זיו קיימות. כפי שפורט לעיל וכן מפורט ע"ג ההרמוניקה נדרש לחשב את כלל המרפסות המקורות הן החדשות והן הקיימות שכעת נעשות מקורות, במניין השטחים העיקריים כנדרש בתב"ע בסמכות מחוזית לאחר 2010. יש לוודא עמידה בשטחי הבניה לאחר תיקון זה. הריסות : ע"פ סעיף 4.ה : המסומן בתשריט / נספח הבינוי בצהוב להריסה , יהרסו כתנאי להוצאת היתר הוסף תנאי ידני במערכת. ניהול מי נגר :		
--	--	--

ע"פ סעיף 4.1.2 י"ג : יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. יש לצרף סכמה המשקפת עמידה בלפחות 20% שטחים חדירים. חניה : ע"פ היתר מקורי לבניין לא אושרו חניות בעבר. כעת מבוקשות 7 חניות חדשות אשר לכאורה תואמות את נספח הבינוי אך אינן תואמות את אישור הסדרי תנועה שהתקבל אשר בו מאושרות 4 חניות חדשות בלבד. כמו כן קיים אי תיאום בין החניות המוצעות בקומת המרתף לחניות המוצגות בתכנית הפיתוח. יש לסנכרן את כלל התכניות ולתאם מול הסדרי תנועה בשנית. כאשר יש לחדד שע"פ הערה בטבלה 5 , שטחי החניה והמחסנים יהיו תת קרקעיים במלואם בלבד. לא יותר כל שימוש אחר בשטחים הקבועים בטבלה זו ובין שטחי חניה ומחסנים. כל סטיה מהוראה זו תחשב סטיה ניכרת, יש להקפיד על עמידה בסעיף זה. בנוסף, בהרמוניקה מציינים פרטי מתקני חניה אשר לא ברורה מהותם היות וזה לא אושר ע"י מחלקת הסדרי תנועה וכן אישור הסדרי תנועה איננו מקובל היות ונופל על עץ לשימור. קולטי שמש על הגג : ע"פ סעיף 4.1.2 ט : בגגות שטחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. יש להציג את המערכות כחלק אינטגרלי מהמעקה. עיצוב אדריכלי : ע"פ סעיף 14.1 : הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת...		
--	--	--

נדרש לציין סוג החיפוי ע"ג החזיתות. הוראות בינו : ע"פ סעיף 4.1.2 א : גובה גדרות לא יעלה על 1.2 מ' קירות תמך יהיו עד לגובה 3 מ'. לא מוצגים קירות פיתוח / תמך בבקשה אך קיימת הריסת קיר עבור החניה, יש לציין בצבע באם קיימים קירות חדשים ולוודא עמידה בהוראות התב"ע. יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג ההרמוניקה a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 868448 תחילת תוקף : 20/08/2022 ייעוד הקרקע : מגורים ב התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : תכנית : 868448 בסמכות מחוזית תחילת תוקף 20/08/2022 אזור מגורים : ב 5166/ב תחילת תוקף 21/01/2010 5022/א/מק תחילת תוקף 30/01/2000	22/04/2025	חוות דעת תכנונית

תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : ע"פ הוראות התכנית החלה בחלקה בסעיף 4.1.2 ו : מספר הקומות כמצוין בטבלה 5 הינו מרבי וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת . קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מרביים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין ייחשב כסטייה ניכרת . נספח בינוי : קיים נספח בינוי בקנ"מ 1: 100 הנספח מנחה, ומחייב לעניין מס' קומות וקוי בניין. הבקשה מבוקשת כתואמת נספח. קיים תשריט בקנ"מ 1: 250 התשריט מחייב. שלביות ביצוע : ע"פ סעיף 7.1 "הבנייה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים". בבקשה מבוקשת בניה בהינף אחד ללא שלביות. יצוין כי במידה ולא מנצלים את מלוא השטח המותר ע"פ תב"ע קיימת אי עמידה בסעיף שלביות ונדרש לפרסם ע"כ הקלה. אך היות ובמקרה זה הבקשה הינה תואמת נספח אחד לאחד ומוצע כלל השטח המתאפשר מכח הנספח קיימת עמידה בשלביות. בדיקת התאמת המבוקש לתב"ע ולתקנות התכנון והבניה כדלהלן : קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2022/6762 שהוגש מיום 01/11/2022 ע"י המח' למידע תכנוני . ע"פ סעיף סטייה ניכרת קווי הבניין המסומנים בתשריט הינם מחייבים. היות וסעיף סטייה ניכרת עיגן בתוכו את עניין קווי הבניין, לא ניתן לחרוג כלל מקווי הבניין .		
--	--	--

המוצע בכללותו מתוכנן בתחום קווי הבניין למעט בקומה +3.00 ו- +6.00 קיימת סטיה מזערית במעקה מרפסות / קירוי אשר מאושר בהיתר קודם וכעת מוצע השמשתם למרפסת עבור יח"ד החדשות. היות והבינוי החורג קיים בהיתר והשימוש המבוקש כעת הינו בתחום קווי הבניין אין מניעה לאשר את המבוקש. מס' קומות : ע"פ טבלה מס' 5 לזכויות הבניה : מספר הקומות מעל הכניסה הקובעת 4 מספר הקומות מתחת הכניסה הקובעת - 1 קיימת קומת מרתף מתחת לכניסה הקובעת , עומד במותר. מוצע מעל הכניסה הקובעת השלמת קומה קיימת וכן תוספת של קומה וחצי נוספות, סה"כ 3.5 קומות קיימת עמידה במס' הקומות המותרת. מס' יח"ד : ע"פ טבלה מס' 5 לעניין מס' יח"ד : מותרות 7 יח"ד סה"כ קיימות בבקשה 3 יח"ד, וכעת מבוקשות עוד 4 יח"ד, סה"כ 7 יח"ד, קיימת עמידה במותר. גובה בניה : ע"פ טבלה מס' 5 לעניין גובה בניין : גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת 12 מ'. בהערה מס' 2 מתחתית הטבלה מצויין כי מעל גובה זה יותר בנית מעקה בגובה תקני וחדר מכוונות / יציאה לגג כמפורט בנספח הבינוי. המפלס העליון המוצע מעל קומת הקרקע הינו 12 מ', קיימת עמידה במותר. מוצע ח. מדרגות המהווה גישה לגג. גובה תקרת ח. המדרגות הינו +14.5 וחורג מ- 2.20 מ' המותרים לחדר טכני / יציאה לגג. (ראה חתך א-א)		
---	--	--

נדרש לצמצם את גובה החדר שלא יעלה על 2.20 מ' וזאת על אף שנספח הבינוי מאפשר גובה זה. יובהר כי כאשר קיימת סתירה בין הוראות תכנית לנספח מנחה (חלקית) גוברות הוראות על נספח. שטחי בניה : ש.עיקרי : ע"פ טבלת מס' 5 בתכנית לעניין שטחי בניה עיקריים : סה"כ שטח מותר מעל הכניסה הקובעת : 713 מ"ר. סה"כ שטח מותר מתחת הכניסה הקובעת : 0 מ"ר. סה"כ שטח עיקרי קיים + מוצע : 632.08 מ"ר > 713 מ"ר. $80.92 = 713 - 632.08$ מ"ר יתרה. יצוין כי היות והתב"ע הינה בסמכות מחוזית שטח מקורה מחושב במניין שטחים עיקריים. מוצעות מרפסות מקורות אשר אינן מחושבות כנדרש במניין השטחים העיקריים וכן מרפסות קיימות שזכותן מבוקש לקרות אותן ונדרש לחשב גם אותן במנין השטחים העיקריים. מבחינה גסה נראה כי קיימת יתרת שטחים עיקריים עבור מרפסות אלו. יש לתקן ולהציע את כלל המרפסות המקורות חדשות / קיימות במניין השטחים העיקריים. יצוין כי עבור עמידה בסעיף שלביות ביצוע נדרש לממש את מלוא השטח המותר מכח התב"ע בפעימה אחת. במקרה זה כפי שהורחב מעלה בסעיף שלביות הבקשה מבוקשת תואמת נספח אחד לאחד ומנצלת את השטח המותר מכח הנספח במלואו. ש.שירות : ע"פ טבלת מס' 5 בתכנית לעניין שטחי שירות : סה"כ שטח מותר מעל הכניסה הקובעת : 108 מ"ר. סה"כ שטח מותר מתחת הכניסה הקובעת : 109 מ"ר. סה"כ שטח שירות מותר : $108 + 109 = 217$ מ"ר. שטח שירות קיים + מוצע מתחת הכניסה הקובעת : 108.37 מ"ר < 108 מ"ר, נדרש לצמצם למותר, דהיינו 108 מ"ר.		
---	--	--

שטח שירות קיים + מוצע מעל הכניסה הקובעת : 151.34 מ"ר < 109 מ"ר ניתן לראות כי קיימת חריגה בסה"כ שטחי השירות מעל הכניסה הקובעת. כפי שפורט בסעיף שטח עיקרי קיימים אלמנטים אשר מחושבים ברובליקה שאיננה נכונה ומהווים חלק מחריגה בשטחים, כגון מרפסות מקורות במפלס +9.00. מעבר לכך לאחר תיקון שטח המרפסות כנדרש באם תישאר חריגה בשטחי השירות מעל הקרקע ניתן לממש מכח יתרה של שטח עיקרי, במידה וקיימת אכן יתרה וזאת ללא צורך בפרסום הקלה היות ומדובר בשטחים מעל הקרקע ושימוש עיקרי לשירות. לסיכום : נדרש לתקן את חישוב שטח המרפסות בהתאם למפורט מעלה ולציין בטבלה מסודרת את היתרה המתקבלת. (במידה ואכן מתקבלת יתרה) נדרש לצמצם שטח שירות מתחת לקרקע למותר. נדרש לחשב כנדרש את המרפסות המקורות במפלס +9.00 נדרש להציג טבלה מסודרת המשקפת את החריגות והיתרות בשטח העיקרי + השירות ולוודא באם קיימת יתרת עיקרי לטובת חריגות בשירות מעל הקרקע . לאחר הסדרת נושאים אלו ניתן יהיה לוודא עמידה בשטחי הבניה. ממ"ד : ע"פ היתר קודם אושרו 3 ממ"דים עבור 3 יח"ד. כעת מבוקשים 4 ממ"דים עבור 4 יח"ד חדשות. הממ"דים תואמים נספח ומתוכננים בתחום קווי הבניין. מרפסות : מוצעות מרפסות זיז מקורות כאשר חלקן אף מקרה מרפסות זיז קיימות. כפי שפורט לעיל וכן מפורט ע"ג ההרמוניקה נדרש לחשב את כלל המרפסות המקורות הן החדשות והן הקיימות שכעת נעשות		
---	--	--

מקורות, במניין השטחים העיקריים כנדרש בתב"ע בסמכות מחוזית לאחר 2010. יש לווד עמידה בשטחי הבניה לאחר תיקון זה. הריסות: ע"פ סעיף 4.ה: המסומן בתשריט / נספח הבינוי בצהוב להריסה , יחרסו כתנאי להוצאת היתר הוסף תנאי ידני במערכת. ניהול מי נגר: ע"פ סעיף 4.1.2 י"ג: יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. יש לצרף סכמה המשקפת עמידה בלפחות 20% שטחים חדירים. נוהל בקרה הנדסית- חיזוק מבנים/ תמ"א 38 : לא נדרש בהוראות התכנית והיתר בניה הקודם לבניין המקורי הקיים הופק בתאריך 02/10/2010 אין צורך באישור חיזוק מבנים. חניה: ע"פ היתר מקורי לבניין לא אושרו חניות בעבר. כעת מבוקשות 7 חניות חדשות אשר לכאורה תואמות את נספח הבינוי אך אינן תואמות את אישור הסדרי תנועה שהתקבל אשר בו מאושרות 4 חניות חדשות בלבד. כמו כן קיים אי תיאום בין החניות המוצעות בקומת המרתף לחניות המוצגות בתכנית הפיתוח. יש לסנכרן את כלל התכניות ולתאם מול הסדרי תנועה בשנית. כאשר יש לחדד שע"פ הערה בטבלה 5 , שטחי החניה והמחסנים		
---	--	--

יהיו תת קרקעיים במלואם בלבד. לא יותר כל שימוש אחר בשטחים הקבועים בטבלה זו ובין שטחי חניה ומחסנים. כל סטיה מהוראה זו תחשב סטיה ניכרת, יש להקפיד על עמידה בסעיף זה. בנוסף, בהרמוניקה מציינים פרטי מתקני חניה אשר לא ברורה מהותם היות וזה לא אושר ע"י מחלקת הסדרי תנועה. קולטי שמש על הגג : ע"פ סעיף 4.1.2 ט : בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. יש להציג את המערכות כחלק אינטגרלי מהמעקה. עיצוב אדריכלי : ע"פ סעיף 4.1.1 : הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת... נדרש לציין סוג החיפוי ע"ג החזיתות. הוראות בינו : ע"פ סעיף 4.1.2 א : גובה גדרות לא יעלה על 1.2 מ' קירות תמך יהיו עד לגובה 3 מ'. לא מוצגים קירות פיתוח / תמך בבקשה אך קיימת הריסת קיר עבור החניה, יש לציין בצבע באם קיימים קירות חדשים ולוודא עמידה בהוראות התב"ע. פסולת בנין : ע"פ סעיף 4.1.2 ח : יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.		
--	--	--

התקבל אישור מאיכות הסביבה ונוסף תנאי ידני לתחילת עובדות אודות חתימת הקבלן על תנאי ההיתר של איכות הסביבה. שפ"ע: ע"פ סעיף 4.1.2 יב: כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט העצים המסומנים בתרשיט לשימור, אסורה עקירותם או פגיעה בהם. התקבל אישור שפ"ע. תנאים לדיון: איכות הסביבה – התקבל אישור בתאריך 10/11/2024 אלגרבל טליה שפ"ע-התקבל אישור מתאריך 19/11/2023 ע"י ענבל כהנה מחלקת דרכים- התקבל אישור מתאריך 14/11/2024 ע"י חמארשה דאנא הסדרי תנועה- התקבל אישור מתאריך 10/11/2024 ע"י גילי שעיו אגף תברואה- התקבל אישור מתאריך 12/11/2024 ע"י מונל כץ התנגדויות: לפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות. יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג ההרמוניקה 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

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	ע"פ הוראת התב"ע תנאי לקבלת היתר הריסה המסומן בצהוב בתשריט/נספח
12	אישור המחלקה לבטיחות בדרכים על דרישה לכתובת.
13	אישור רישום תצ"ר ממחלקת מידע תכנוני.
14	תצהיר חתום של עורך הבקשה
15	תצהיר חתום של מתכנן השלד
16	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר בכפוף

הריסות :

ע"פ סעיף 4.ה :

המסומן בתשריט / נספח הבינוי בצהוב להריסה , יחרסו כתנאי להוצאת היתר

הוסף תנאי ידני במערכת.

יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג ההרמוניקה b.

סדר יום לוועדה מתאריך - 07/06/2026 - כב סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/72
מספר בקשה	<u>1976/0098.02</u>
מספר סידורי	<u>28</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוכנית שינויים, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תכנית שינויים לשם תוספת יח"ד נוספת, סה"כ 4 יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נוהל מוכתר
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר אבו טיר חכמת
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות עלמי סאמי
מתכנן השלד	הנדסאי עבאסי מוחמד
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

אבו ע'נים סמטה 10 4 , אום טובא

גוש	חלקה	בשלמות
30794		לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2302א	תחילת תוקף	08/10/1999	427	אזור מגורים 5 מיוחד	

תאור הבקשה

מדובר בתוכנית שינויים במספר היתר מקורי 76/98.1 כאשר היתר הינו ל3 קומות שתוכנית השינויים מבקשת הרחבה צידדתי ולא לגובה.

מידע קודם

מתאריך		
01/06/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים	הגשת תוכנית מתוקנת בשלב זה מובאת הבקשה לאישור בפני הוועדה.
13/05/2026	חוות דעת תכנונית	חוות דעת תכנונית

מס' תכנית שחלה בחלקה : א2302 תחילת תוקף : 08/10/1999 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 5 מיוחד בס"ד רקע לבקשה מספר בקשה 76/98.2 בתאריך 22.05.2025 הוגשה הבקשה לדיון בפני רשות הרישוי. הוחלט לדחות את הבקשה במתכונתה הנוכחית, עקב חריגה מקווי הבניין ואי השלמת תנאים טרם דיון. לאחר ביצוע התיקונים והגשת תוכנית מתוקנת בשלב זה מובאת הבקשה לאישור בפני הוועדה. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש 2022/5633.00 מיום: 15/05/2022 ע"י המח' למידע. נכון לעכשיו, על פי התוכנית, נמצא כי קיימת חריגה בקונטור הבניין בחזית הדרומית בלבד ביחס להיתר המקורי. לגבי יתר החזיתות והאלמנטים במבנה, לא נמצאו חריגות. שטחי בניה : התוכנית נערכה בהתאם להנחיות והתקנות החלות. השטחים העיקריים חושבו בהתאם להגדרות התקן, כמו כן שטחי שירות. שטחי שרות : חישוב שטחי המדרגות עודכן והותאם בהתאם לתקנות הרלוונטיות(תקנה 92), ע"ג ההרמוניקה המעדכנת. פיתוח שטח סומן כנדרש ע"ג הרמוניקה ולפי תיק מידע.		
--	--	--

היתרים קודמים הבקשה הותאמה לפי ההיתרים הקודמים, תוך הבחנה והתאמה בין השטחים המאושרים לבין המצב המעודכן בשטח. תנאים טרם דיון תנאי טרם דיון אשר נדרשו להשלמה, הינו חוות דעת איכות סביבה, הושלמו ואושר בתאריך 5202/01/14.		
התיק מובא לדחייה עקב חריגה מקוו בנין המהווה סטיה ניכרת וכן אי השלמת תנאים טרם דיון כמו כן התוכנית אינה ערוכה בהתאם לדרישות. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש 2022/5633.00 מיום: 15/05/2022 ע"י המח' למידע. נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. היות ומבקשים שינויים בבינוי שאושר אזי צריך לעמוד בקירות החוץ המוצעים בתוך קווי הבניין או לחילופין במסגרת המותר ע"פ תקנות סטיה ניכרת, כפי הנראה ישנן חריגות מקוו בנין צידי שלא עומדות במותר ע"כ לא ניתן לאשרם. שטחי בניה שטחים עיקריים: התוכנית אינה ערכה בהתאם לדרישות, לפיכך על עורך הבקשה נדרשת כאן הכנת תוכנית ראוי לבחינה. ע"פ סעיף 10(א) בתקנון התוכנית אחוזי הבניה המרביים המותרים הם 50% משטח המגרש אחוזי הבניה האלו כוללים את כל שטחי הבניה שבתחום מעטפת הבניין בהתאם לתקנות. שטח עיקרי מוצע: 213.45 מ"ר - שטח עיקרי מותר הינו 457.5 מ"ר עומדים במותר. שטחי שרות:	22/05/2025	דיון ברשות הרישוי : לדחות במתכונת המוצעת

-שטח מדרגות לא חושב - יש להציג חישוב ע"פ תקנות 1992. -חניה – לא מבוקש. פיתוח שטח על גדרות וקירות תומכים לעמוד בהוראות סעיף 10(ח)+(ט) ע"פ סעיף 14(4) בחלקה שאינה גובלת בדרך, על מגיש הבקשה להיתר לסמן את שביל הגישה מתחום המגרש ועד לדרך הציבורית ע"פ תכנית מדידה לרבות סימון המגרשים בהם הוא עובר. היתרים קודמים יש לוודות התאמה להיתרים קודמים ושינויים המוצעים מהם לרבות שטחים קיימים. תנאים טרם דיון חוות דעת איכות סביבה – התקבלה דחייה בתאריך 07/10/2024. הסדרי תנועה – מאושר בתאריך 06/05/2024. אין התנגדות לתוכנית – אין גישה מוטורית סטטוטורית למגרש. ע"פ סעיף 23 בתקנון, מגרשים שאין אליהם גישה מוטורית תהיה החניה הנדרשת בתחום הכבישים הציבוריים. מחלקת דרכים – מאושר בתאריך 17/09/2024. חוות דעת אגף תברואה – מאושר בתאריך 13/06/24. חוות דעת שפ"ע – מאושר בתאריך 05/05/2024. -תיקונים ע"פ המצוין בתוכנית a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים – בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
---	--	--

	11/05/2025	חוות דעת תכנונית
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2302א תחילת תוקף : 08/10/1999 ייעוד הקרקע : מס תכנית שחלה בחלקה : 2302א' תחילת תוקף 08/10/1999 אזור מגורים 5 מיוחד. התוכנית כפופה לתוכנית מתאר. התוכנית החלה בחלקה הנדונה אינה כוללת סעיף סטייה. נספח בינוי לא קיים נספח בינוי מפורט. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש 2022/5633.00 מיום: 15/05/2022 ע"י המח' למידע. נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. היות ומבקשים שינויים בבינוי שאושר אזי צריך לעמוד בקירות החוץ המוצעים בתוך קווי הבניין או לחילופין במסגרת המותר ע"פ תקנות סטייה ניכרת, כפי הנראה ישנן חריגות מקווי בנין צידי שלא עומדות במותר ע"כ לא ניתן לאשרם. מספר קומות		

מס' קומות המותר עפ"י תוכנית לא יעלה על 3 קומות מעל קומת המרתף. מס' קומות מוצע הינו 3 – עומדים במותר. גבהים התכנית אינה מגבלה היות והם עומדים באחוזי הבניה אין מניעה לאשר. מספר יחידות דיור התכנית אינה מגבלה היות והם עומדים באחוזי הבניה אין מניעה לאשר. שלביות ביצוע "לכל בנין שיבנה בשלבים עד מלוא ההיקף המורשה בהיתר הבניה, יש להשוות מראה מושלם וגמור, בכל שלב כולל פיתוח השטח" – עומד בדרישה. שטחי בניה שטחים עיקריים: התוכנית אינה ערכה בהתאם לדרישות, לפיכך על עורך הבקשה נדרשת כאן הכנת תוכנית ראוי לבחינה. ע"פ סעיף 10(א) בתקנון התוכנית אחוזי הבניה המרביים המותרים הם 50% משטח המגרש אחוזי הבניה האלו כוללים את כל שטחי הבניה שבתחום מעטפת הבניין בהתאם לתקנות. שטח עיקרי מוצע: 213.45 מ"ר - שטח עיקרי מותר הינו 457.5 מ"ר עומדים במותר.		
---	--	--

שטחי שרות : -שטח מדרגות לא חושב - יש להציג חישוב ע"פ תקנות 1992. -חניה – לא מבוקש. ממדים מוצע 4 ממ"דים בהתאם למספר יח"ד המוצעת אישורם יהיה מותנה באישור פיקוד העורף. פיתוח שטח על גדרות וקירות תומכים לעמוד בהוראות סעיף 10(ח)+(ט) ע"פ סעיף 14(4) בחלקה שאינה גובלת בדרך, על מגיש הבקשה להיתר לסמן את שביל הגישה מתחום המגרש ועד לדרך הציבורית ע"פ תכנית מדידה לרבות סימון המגרשים בהם הוא עובר. תנאים טרם דיון חוות דעת איכות סביבה – התקבלה דחייה בתאריך 07/10/2024. הסדרי תנועה – מאושר בתאריך 06/05/2024. אין התנגדות לתוכנית – אין גישה מוטורית סטטוטורית למגרש. ע"פ סעיף 23 בתקנון, מגרשים שאין אליהם גישה מוטורית תהיה החניה הנדרשת בתחום הכבישים הציבוריים. מחלקת דרכים – מאושר בתאריך 17/09/2024. חוות דעת אגף תברואה – מאושר בתאריך 13/06/24. חוות דעת שפ"ע – מאושר בתאריך 05/05/2024. התנגדויות לא התקבלו התנגדויות.		
--	--	--

התיק מובא לדחייה עקב חריגה מקוו בנין המהווה סטיה ניכרת וכן אי השלמת תנאים טרם דיון כמו כן התוכנית אינה ערוכה בהתאם לדרישות. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש 2022/5633.00 מיום: 15/05/2022 ע"י המח' למידע. נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. היות ומבקשים שינויים בבינוי שאושר אזי צריך לעמוד בקירות החוץ המוצעים בתוך קווי הבניין או לחילופין במסגרת המותר ע"פ תקנות סטיה ניכרת, כפי הנראה ישנן חריגות מקוו בנין צידי שלא עומדות במותר ע"כ לא ניתן לאשרם. שטחי בניה שטחים עיקריים: התוכנית אינה ערכה בהתאם לדרישות, לפיכך על עורך הבקשה נדרשת כאן הכנת תוכנית ראוי לבחינה. ע"פ סעיף 10(א) בתקנון התוכנית אחוזי הבניה המרביים המותרים הם 50% משטח המגרש אחוזי הבניה האלו כוללים את כל שטחי הבניה שבתחום מעטפת הבניין בהתאם לתקנות. שטח עיקרי מוצע: 213.45 מ"ר - שטח עיקרי מותר הינו 457.5 מ"ר עומדים במותר. שטחי שרות: -שטח מדרגות לא חושב - יש להציג חישוב ע"פ תקנות 1992. -חניה – לא מבוקש.	11/05/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

פיתוח שטח על גדרות וקירות תומכים לעמוד בהוראות סעיף 10(ח)+(ט) ע"פ סעיף 14(4) בחלקה שאינה גובלת בדרך, על מגיש הבקשה להיתר לסמן את שביל הגישה מתחום המגרש ועד לדרך הציבורית ע"פ תכנית מדידה לרבות סימון המגרשים בהם הוא עובר. היתרים קודמים יש לוודות התאמה להיתרים קודמים ושינויים המוצעים מהם לרבות שטחים קיימים. תנאים טרם דיון חוות דעת איכות סביבה – התקבלה דחייה בתאריך 07/10/2024. הסדרי תנועה – מאושר בתאריך 06/05/2024. אין התנגדות לתוכנית – אין גישה מוטורית סטטוטורית למגרש. ע"פ סעיף 23 בתקנון, מגרשים שאין אליהם גישה מוטורית תהיה החניה הנדרשת בתחום הכבישים הציבוריים. מחלקת דרכים – מאושר בתאריך 17/09/2024. חוות דעת אגף תברואה – מאושר בתאריך 13/06/24. חוות דעת שפ"ע – מאושר בתאריך 05/05/2024. -תיקונים ע"פ המצוין בתוכנית a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים – בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
--	--	--

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

	4	אישור שירותי הכבאות
	5	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
	6	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	7	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	8	תשלום אגרת בניה
	9	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים
	10	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	11	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	12	אישור מס רכוש ישראלי /ירדני
	13	אישור רישום תצ"ר.

המלצת האגף
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הגשת תוכנית מתוקנת בשלב זה מובאת הבקשה לאישור בפני הוועדה.

סדר יום לוועדה מתאריך - 07/06/2026 - כב סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/72
מספר בקשה	<u>2013/0990.01</u>
מספר סידורי	<u>29</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	ממ"ד לבניין מגורים או מגדל ממ"דים למבנה פשוט
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת עמודות ממ"דים עם מבואה
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	בנג"י מתן
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות תמייב ליאת
מתכנן השלד	תמייב אילי יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	8

כתובת האתר

גבעת קנדה 20,22, גילה

גוש	חלקה	בשלמות
29910	42	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח

תאור הבקשה

מדובר בבקשה בשכונת גילה, ברחוב גבעת קנדה 20,22 .

הבקשה המוצעת היא תוספת עמודות ממ"דים ומבואה .

בעלויות-

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

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 12/02/2026, לא התקבלו התנגדויות מצד שכנים גובלים.

תנאים שהוגשו טרם דיון :

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

מידע קודם

מתאריך	
01/06/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים הבקשה מבוקשת מכוח תמ"א א' 1/1, להלן התייחסות לבקשה המוצעת : מדובר בבקשה בשכונת גילה, ברחוב גבעת קנדה 20,22 . הבקשה המוצעת היא תוספת 2 עמודות ממ"דים ומבואה . שטח הממ"ד בעמודה 1 הינו 9 מ"ר+ עובי קירות, סה"כ 12.84 מ"ר. שטח הממ"ד בעמודה 2 הינו 9 מ"ר+ עובי קירות, סה"כ 12.86 מ"ר . בתכנית מוצגת הורדת יסודות עבור הממ"דים המוצעים יש להציג מילוי ובנוסף, מוצע שינוי מיקום פתח המילוט של המקלט הקיים לכן ניתן לאשר בכפוף להתייחסות פיקוד העורף. בנוסף יש להציג ע"ג ההרמוניקה, ריהוט בסיסי וחיבור הממ"ד המוצע לדירה עצמה. תכנית צל היות וכל הדירות מבקשות ממ"ד חוץ מ2 הדירות הנמצאות במפלס 3.06- אשר הם נמצאות בחזית אחורית של הבניין הקיים, עדיף להשאיר את שיקול מיקום הממ"ד העתידי לבקשה עתידית שתוגש היות ואין השפעה למבוקש כיום על פתרון עתידי לאותן דירות כך שכעת לא נבקש תכנית צל עבורן. יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a.

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2570 תחילת תוקף : 25/06/1981 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 2 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 גילה, ברחוב גבעת קנדה 20,22 . הבקשה המוצעת היא תוספת 2 עמודות ממ"דים ומבואה . שטח הממ"ד בעמודה 1 הינו 9 מ"ר+ עובי קירות, סה"כ 12.84 מ"ר. שטח הממ"ד בעמודה 2 הינו 9 מ"ר+ עובי קירות, סה"כ 12.86 מ"ר .	01/06/2026	חוות דעת תכנונית

בתכנית מוצגת הורדת יסודות עבור הממ"דים המוצעים יש להציג מילוי ובנוסף, מוצע שינוי מיקום פתח המילוט של המקלט הקיים לכן ניתן לאשר בכפוף להתייחסות פיקוד העורף. בנוסף יש להציג ע"ג ההרמוניקה, ריהוט בסיסי וחיבור הממ"ד המוצע לדירה עצמה. תכנית צל היות וכל הדירות מבקשות ממ"ד חוץ מ2 הדירות הנמצאות במפלס 3.06- אשר הם נמצאות בחזית אחורית של הבניין הקיים, עדיף להשאיר את שיקול מיקום הממ"ד העתידי לבקשה עתידית שתוגש היות ואין השפעה למבוקש כיום על פתרון עתידי לאותן דירות כך שכעת לא נבקש תכנית צל עבורן. 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 עמודת הממ"דים המוצעים ממוקמים במרחק של 153 ס"מ מגבול המגרש, ולא נראה כי קיימת אפשרות סבירה למיקום אחר לעמודת הממ"דים. 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"דים המוצעים ממוקמים 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 כוללת עמודת ממ"דים רציף הכולל 4 ממ"דים, עומדים בדרישה זו		
---	--	--

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 סטייה ניכרת- הבקשה עומדת בהוראות כנדרש. 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 27/03/2025 כנדרש. מדיניות פקע"ר בנושא אישור מבואה למרחב המוגן הדירתי ב- 26.10.23 נכנסה לתוקף הוראת שעה לשנה במסגרת התקנות הנדונות, לפיה הקמת ממ"ד יהיו פטורים מהיתר, בהתאם לתנאים המפורטים בתקנות. לאור ריבוי בקשות להקמת ממ"ד במבנה קיים תוקנו תקנות התגוננות האזרחי, כך שיקבעו הוראות בעניין הקמת מבואה שתאפשר את החיבור וההגנה על דלת הממ"ד במבנה קיים. בהתאם לתקנות המפרטים, מבואה מוגדרת כ "שטח הנדרש לשם חיבור תקין של המרחב המוגן למבנה קיים ולשם קיום הוראות תקנות אלה בעניין מיקום והגנה על דלת המרחב המוגן". בהתאם לתקנה 202 (ג') לתקנות המפרטים "בתכנון והקמת מרחב מוגן דירתי במבנה קיים, רשות מוסמכת רשאית לדרוש כי תוקם מבואה ששטחה לא יעלה על 5 מ"ר ברוטו". להלן כללי המדיניות לפיהם תדרוש הרשות המוסמכת הקמת מבואה, בהתקיים כלל התנאים יש לאשר הקמת מבואה: 1.מדובר בתוספת מרחב מוגן דירתי בלבד למבנה קיים בלבד-		
---	--	--

עומדים בדרישה זו. 2. המבואה המבוקשת מהווה חלק בלתי נפרד מהמערך הכניסה לממ"ד וצמודה אליו- עומדים בדרישה. 3. המבואה נדרשת לטובת הגנה על דלת הממ"ד בהתאם לעקרונות המפורטים ב"מפרט לבחינת פתרונות להגנה על דלת המרחב המוגן" יולי 2020 המפורסם באתר פקע"ר או לשם הבטחת פתיחת דלת המרחב המוגן בהתאם לרוחב הדלת- עומדים בדרישה. 4. רוחב המבואה לא יעלה על 130 ס"מ אלא אם רשות מוסכמת אישרה זאת- הרוחב המוצע הינו 110 ס"מ, עומדים בדרישה. הארה : יש לשים לב ששטח המבואה המותרת היא עד 5 מ"ר ברוטו כולל קירות המגן המקיפים אותה. – מוצע מבואה בשטח של 4.95 מ"ר. עפ"י סעיף 3 של מדיניות פקע"ר : "אבקש להקפיד על הכללים בכל בקשה המגיעה, חריגה מסעיף 2 ג' תתאפשר באישור רע"ן הנדסה בלבד".		
--	--	--

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

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה מבוקשת מכוח תמ"א א' 1/1, להלן התייחסות לבקשה המוצעת:

מדובר בבקשה בשכונת גילה, ברחוב גבעת קנדה 20,22 .

הבקשה המוצעת היא תוספת 2 עמודות ממ"דים ומבואה .

שטח הממ"ד בעמודה 1 הינו 9 מ"ר + עובי קירות, סה"כ 12.84 מ"ר .

שטח הממ"ד בעמודה 2 הינו 9 מ"ר + עובי קירות, סה"כ 12.86 מ"ר .

בתכנית מוצגת הורדת יסודות עבור הממ"דים המוצעים יש להציג מילוי ובנוסף, מוצע שינוי מיקום פתח המילוט של המקלט הקיים לכן ניתן לאשר בכפוף להתייחסות פיקוד העורף.

בנוסף יש להציג ע"ג ההרמוניקה, ריהוט בסיסי וחיבור הממ"ד המוצע לדירה עצמה.

תכנית צל

היות וכל הדירות מבקשות ממ"ד חוץ מ2 הדירות הנמצאות במפלס 3.06- אשר הם נמצאות בחזית אחורית של הבניין הקיים, עדיף להשאיר את שיקול מיקום הממ"ד העתידי לבקשה עתידית שתוגש היות ואין השפעה למבוקש כיום על פתרון עתידי לאותן דירות כך שכעת לא נבקש תכנית צל עבורן.

יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 07/06/2026 - כב סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/72
מספר בקשה	<u>2021/0519.01</u>
מספר סידורי	<u>30</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	ביצוע שיפור הנגישות לבניין ובתוכו
שימוש עיקרי	בית ספר, בית ספר
מהות בקשה	תוספת מעלית נגישות פנימית לבי"ס זיו - עירוני קיים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	עמותת מנח"י עיריית ירושלים
עורך הבקשה	אדריכל פרנק יהודה
מתכנן השלד	מהנדס חסידים יוסף
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

שדרות הרצל 139, בית הכרם

גוש	חלקה	בשלמות
30163	187	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1874	תחילת תוקף	11/11/1976	3	שטח לבניין ציבורי	
1874א	תחילת תוקף	09/02/1978	187	שטח לבניין ציבורי	

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה:

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

- בתאריך 18.04.1978 בת.ב 1974/435.00 ובה אושר "בניה חדשה/בניין חדש", בהיתר זה אושר הקמת בניין חדש עבור בית ספר ומרכז קהילתי.

מהות הבקשה המוצעת:

מדובר במבנה קיים בן 4 קומות המשמש לבית ספר ברח' שדרות הרצל 139, בשכונת בית הכרם, גוש: 30163 חלקה: 187.

מצב מוצע :

קומת קרקע עד קומה ג', מפלס 1.76- עד מפלס 8.00+ : מוצעת מעלית בפיר חדר מדרגות קיים.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות.

לא בוצע הליך פרסומי היות והקרקע בבעלות יחיד.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 187, במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות, לא בוצע משלוח הודעות היות והקרקע בבעלות יחיד.

מידע קודם

מתאריך	
25/05/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	מוצעת מעלית בשטח פיר חדר מדרגות קיים, התקבל אישור מח' נגישות, יש להציג חישוב שטחים עבור המעלית המוצעת בשטח הקיים, הושלמו תנאים טרם דיון.
	שטח בניה :
	לא מוצע בבקשה תוספת שטחי בניה, מוצע שימוש בשטח קיים למעלית, לא הוצג חישוב שטחים עבור המעלית ע"ג התוכנית- יש להציג חישוב שטחים עבור המעלית המוצעת בשטח הקיים.
	חוות דעת תכנונית :
	יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.
20/05/2026	חוות דעת תכנונית
	חוות דעת תכנונית

מס' תכנית שחלה בחלקה : 1874א תחילת תוקף : 09/02/1978 ייעוד הקרקע : שטח לבניין ציבורי התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : *1874א תחילת תוקף 09.02.1978, מבני ציבור. *1874 תחילת תוקף 11.11.1976, מבני ציבור. *תכנית מתאר. *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל לא חל סעיף סטייה ניכרת. קווי בניין : ל"ר לבקשה, מוצע בבקשה מעלית בפיר קיים. שטח בניה : לא מוצע בבקשה תוספת שטחי בניה, מוצע שימוש בשטח קיים למעלית, לא הוצג חישוב שטחים עבור המעלית ע"ג התוכנית- יש להציג חישוב שטחים עבור המעלית המוצעת בשטח הקיים. מעלית : מוצע בבקשה תוספת מעלית בפיר חדר מדרגות הקיים, המוצע הינו ללא תוספת שטחי בניה חדשים אלא שימוש בשטחים קיימים, במסגרת המעלית המוצעת מוצע הזזת גרם המדרגות הקיים ב- 25 ס"מ, כאשר רוחב המדרגות נישאר זהה לקיים, התקבל אישור ממח' נגישות- אין מניעה לאשר.		
---	--	--

אישורי גורמים : שפי"ע- אושר, איכ"ס- ל"ר. תימוכין קניינים : ל"ר, תואם תב"ע ובעלים יחיד בחלקה. חוות דעת תכנונית : מוצעת מעלית בשטח פיר חדר מדרגות קיים, התקבל אישור מח' נגישות, יש להציג חישוב שטחים עבור המעלית המוצעת בשטח הקיים- יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תוכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
--	--	--

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	1
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	2
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	3
	אישור מכון התקנים	4
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	5

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מוצעת מעלית בשטח פיר חדר מדרגות קיים, התקבל אישור מח' נגישות, יש להציג חישוב שטחים עבור המעלית המוצעת בשטח הקיים, הושלמו תנאים טרם דיון.

שטח בניה :

לא מוצע בבקשה תוספת שטחי בניה, מוצע שימוש בשטח קיים למעלית, לא הוצג חישוב שטחים עבור המעלית ע"ג התוכנית- יש להציג חישוב שטחים עבור המעלית המוצעת בשטח הקיים.

חוות דעת תכנונית :

יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 07/06/2026 - כב סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/72
מספר בקשה	<u>2010/0200.04</u>
מספר סידורי	<u>31</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	איחוד 2 יח"ד לדירה אחת ויצירת דירה חדשה מכח שטחים שנותרו בחלקה, הפיכת חניה למחסן, שינויים בפתחים, שינויים פנימיים ב2 דירות בק"כ, שינויים בח. אשפה.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	ברכת הלל פיתוח בע"מ בע"מ
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות שמואלי מירי
מתכנן השלד	קפלן איליה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	30

כתובת האתר

אנגלו לוי ביאנקיני 4, מרכז העיר

גוש	חלקה	בשלמות
30049	280	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
0952	תחילת תוקף	12/10/1960			
1738	תחילת תוקף	01/02/1973			
1738	תחילת תוקף	01/02/1973			
2617	תחילת תוקף	26/03/1989			

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

עפ"י נתוני המערכת היתר אחרון שהופק לבניין זה בחלקה זו:

- בתאריך 19/03/2014 ב-ת.ב. 2010/200.00 עבור "בניית 60 יח"ד תוך שמירת על קיר שימור", בהיתר זה אושרו 3189.13 מ"ר למניין שטחים עיקריים ו- 1959.48 מ"ר למניין שטחי שירות

מהות הבקשה :

הבקשה מוצעת ברחוב ביאנקיני 4 מרכז העיר, מדובר בבקשה בגוש : 30049 חלקה : 280
מדובר במבנה משולב בן 10 קומות מעל הכניסה הקובעת 6 קומות חניה ומחסנים המשמש למגורים.

מצב מוצע :

קומת 1-, מפלס 3.05- :

חזית דרומית – מוצעת דירה חדשה הכוללת ממ"ד וכן מחסן ליח"ד מס' 34

קומת קרקע , מפלס 0.00+ :

חזית צפונית- מוצעת הגדלת יח"ד קיימת ע"י ביטול יח"ד קיימת וחדר אשפה

וכן תוספת חדר אשפה

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה לא פורסמו ההקלות כלל.

תום מועד הגשת התנגדויות : 25/12/2025 לפי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקות מס' 280

הליך פרסומי בוצע בתיק לפי תקנה 36, בוצע באחריות ובמסגרת דסק שרות הלקוחות במעמד פתיחת התיק
ולפי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
17/05/2026	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	לדחות במתכונת המוצעת :
	הבקשה מבואת לדחיה במתכונת המוצעת היות ומוצע בבקשה שינויים פנימיים הכוללים ביטול יח"ד אחת והרחבת יח"ד קיימת וכן תוספת יח"ד ומחסן בשטח שהיה חניות עפ"י היתר קודם כאשר נדרש להציג הוכחת שטחים עבור חלק מהשטחים המוצעים

שטחי בניה : שטח בניה מירבי מותר עפ"י תוכנית 2617 סעיף 9(ב):סה"כ שטחי הבניה המרביים הכוללים שעפ"י התוכנית הם 16,548 מ"ר והתפלגותם למגרשי הבניה החדשים שעל פי התשריט תהא במפורט בטבלת שטחי הבניה המרביים שבגיליון מס' 1 בנספח הבינוי . שטחי הבניה שעל פי התוכנית כוללים את כל שטחי הבניה למעט חניה תת-קרקעית ומקלט חד – תכליתי תת קרקעי. להלן שטחי הבניה עפ"י הנספח : בנין ג' - 1068 מ"ר , בנין ד – 1783 מ"ר .סה"כ 2851 מ"ר. מאושר עפ"י בהיתר בתיק מס' 2010/200.00 : בסך של 3189.13 מ"ר שטחים עיקריים ו- 1959.48 מ"ר שטחי שירות סה"כ 5148.61 מ"ר מתוכם 371.32 מ"ר לשטחי חניה מקורה שלא נכללים בשטחים דהיינו שאושרו 4777.29 מ"ר < 2851 מ"ר מהמותר בתוכנית ש. עיקרי + שירות : מוצע בבקשה : בסך של 184.69 מ"ר כאשר חישוב השטחים עפ"י התב"ע הינו עפ"י שטחים מירביים מוצע בקומה 1- , מפלס 3.05- : מוצעת דירה באזור שאושר לחניה ואינו חושב במניין השטחים המירביים שטח הדירה הינו 79.64 מ"ר וכן שטחי שירות בסך של 50.44 מ"ר – על עורך הבקשה להוכיח כי ישנם שטחים עודפים עבור שטחים בקומה זו היות ונראה כי נוצלו כל השטחים המותרים עפ"י התב"ע כבר בהיתר קודם מוצע בקומת הקרקע , מפלס 0.00 : מוצע שטח עיקרי בסך של 24.15 מ"ר ושטחי שירות בסך של 20.37 מ"ר כאשר שטחים העיקריים המוצעים הינם הגדלת של יח"ד קיימת ע"י ביטול יח"ד כאשר שטחי הבניה הינם שטחים מירביים ומוצע שטח עיקרי במקום שטח שירות היות והתב"ע הינה עפ"י שטחים מירביים והמוצע אינו מההו שינוי לעניין השטחים מהיתר קודם בקומה זו . כמו"כ מוצע חדר אשפה בסך של 20.37 מ"ר ע"י ביטול חדר אשפה קיים וכעת חדר האשפה מוצע במקום הדירה שבוטלה. כמו"כ מוצעת הגדלה של הכניסה לבנין כאשר חלק ממנה היא ע"י יח"ד קיימת. על עורך הבקשה להוכיח כי אכן ישנם שטחים נותרים לניצול לחלק של הכניסה לבנין שלא אושר בהיתר קודם בסך של כ- 2.5 מ"ר		
--	--	--

מחסן : - על עורך הבקשה להוכיח יתרת שטחים בסך השטחים המותרים עפ"י התב"ע למחסן המוצע. - על עורך הבקשה לצמצם את המחסן לכדי 20 מ"ר וכן להציג מהי דירה מספר 34. ח.אשפה : יש להמציא הבהרה ממחלקת תברואה כי אכן מודעים לשינוי מיקום היחיד ולהגדלת חדר האשפה אישור שימור : על עורך הבקשה להמציא את האישור הכולל הרמוניקה אישור הסדרי תנועה : על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת הסדרי תנועה על הדירה המוצעת בקומת 1-, מפלס 3.05- תימוכין קניינים : תימוכין קניינים נבדקו בפתיחת התיק ע"י דסק שירות הלקוחות בבחינה מעמיקה ניתן לראות שבוצע משלוח הודעות בלבד כאשר הבעלות על כל הבניין היא של חברת ברכת הלל פיתוח בע"מ והמוצע בבקשה הינו נגיעה בשטחים משותפים הכולל שינויי בחניות שינוי בחדר אשפה ובכניסה לבניין כאשר לכל הבעלים רשומים בהערת אזהרה וע"כ לאחר הוכחת זכויות הבניה לשטחים המוצעים יידרש חוות דעת משפטית האם נדרש לבצע משלוח הודעות לכל הבעלים הרשומים בהערות חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a .		
חוות דעת תכנונית	17/05/2026	חוות דעת תכנונית

מס' תכנית שחלה בחלקה : 2617 תחילת תוקף : 26/03/1989 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : תכנית 2617 תחילת תוקף 26/03/1989 אזור מסחרי מיוחד כפיפות לתכנית מתאר 62. תקנות התכנון והבניה . סטייה ניכרת : בתוכניות הנ"ל אין סעיף סטייה ניכרת נספח בינוי : התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת ו-11 גלילות של נספח בינוי הנספחים הינם שותקים דהיינו מחייבים הכולל בתוכו טבלת שטחים מפורטת שלביות ביצוע : עפ"י תב"ע מס' 2617 סעיף 10 : (א) : עם אישור התוכנית יהיה בעלי הזכויות במגרש חדש מס' 2 רשאים להתחיל בבניה ללא תלות בבניה במגרשים אחרים ולשם כך תותר כניסה לחניות התת קרקעי דרך מגרש חדש מס' 3 ו/ או דרך מגרש חדש מס' 1 (ב) במקום בו יבנה קיר משותף יחוייב הבונה הראשון בציפוי הקיר המשותף מאותו סוג , גוון ועבוד של אבן הבניה של שאר חלקי הבניין. המוצע בבקשה הינו בתוך בניין קיים , המוצע מהווה שינויים פנימיים וע"כ סעיף זה אינו רלוונטי. קווי בניין :		
---	--	--

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 17/07/2025 ע"י המח' למידע תכנוני. שטחי בניה : שטח בניה מירבי מותר עפ"י תוכנית 2617 סעיף 9(ב):סה"כ שטחי הבניה המרביים הכוללים שעפ"י התוכנית הם 16,548 מ"ר והתפלגותם למגרשי הבניה החדשים שעל פי התשריט תהא במפורט בטבלת שטחי הבניה המרביים שבגיליון מס' 1 בנספח הבינוי . שטחי הבניה שעל פי התוכנית כוללים את כל שטחי הבניה למעט חניה תת-קרקעית ומקלט חד – תכליתי תת קרקעי. להלן שטחי הבניה עפ"י הנספח : בניין ג' - 1068 מ"ר , בניין ד – 1783 מ"ר .סה"כ 2851 מ"ר. מאושר עפ"י בהיתר בתיק מס' 2010/200.00 : בסך של 3189.13 מ"ר שטחים עיקריים ו- 1959.48 מ"ר שטחי שירות סה"כ 5148.61 מ"ר מתוכם 371.32 מ"ר לשטחי חניה מקורה שלא נכללים בשטחים דהיינו שאושרו 4777.29 מ"ר < 2851 מ"ר מהמותר בתוכנית ש. עיקרי + שירות : מוצע בבקשה : בסך של 184.69 מ"ר כאשר חישוב השטחים עפ"י התב"ע הינו עפ"י שטחים מירביים מוצע בקומה 1- , מפלס 3.05- : מוצעת דירה באזור שאושר לחניה ואינו חושב במניין השטחים המירביים שטח הדירה הינו 79.64 מ"ר וכן שטחי שירות בסך של 50.44 מ"ר – על עורך הבקשה להוכיח כי ישנם שטחים עודפים עבור שטחים בקומה זו היות ונראה כי נוצלו כל השטחים המותרים עפ"י התב"ע כבר בהיתר קודם מוצע בקומת הקרקע , מפלס 0.00 : מוצע שטח עיקרי בסך של 24.15 מ"ר ושטחי שירות בסך של 20.37 מ"ר כאשר שטחים העיקריים המוצעים הינם הגדלת של יח"ד קיימת ע"י ביטול יח"ד כאשר שטחי הבניה הינם שטחים מירביים ומוצע שטח עיקרי במקום שטח שירות היות והתב"ע הינה עפ"י שטחים מירביים והמוצע אינו מההו שינוי לעניין השטחים מהיתר קודם בקומה זו . כמו"כ מוצע חדר אשפה בסך של 20.37 מ"ר ע"י ביטול חדר אשפה קיים וכעת חדר האשפה מוצע במקום הדירה שבוטלה. כמו"כ מוצעת הגדלה של הכניסה לבניין כאשר חלק ממנה היא ע"י יח"ד קיימת. -על עורך הבקשה להוכיח כי אכן ישנם שטחים נותרים לניצול לחלק של הכניסה לבניין שלא אושר בהיתר קודם בסך של כ- 2.5 מ"ר		
--	--	--

מס' יח"ד : קומת 1- , מפלס -3.05 : חזית דרומית - מוצעת דירה חדשה הכוללת ממ"ד במקום שבו אושר אזור לחניה בהיתר של תיק מס' 2010/200.00 קומת קרקע , מפלס +0.00 : חזית צפונית - מוצעת הגדלת יח"ד קיימת ע"י ביטול יח"ד קיימת והעברת מיקום חדר אשפה וע"כ מבוטל יח"ד קיימת ומוצעת יח"ד חדשה ולא מהווה תוספת יח"ד בסה"כ אלא ביטול יח"ד ותוספת יח"ד במקומה בקומה אחרת. ממ"ד : קומת 1- , מפלס -3.05 : חזית דרומית – מוצע ממ"ד בשטח של 10.03 מ"ר נטו + עובי קירות ראה סעיף שטחי בניה מחסן : מוצע מחסן בשטח של 50.44 מ"ר עבור דירה מס' 34 , כאשר לא מוצע בנספח הבינוי מחסן בגודל זה כאשר לא ניתן לאשר מחסן מעל 20 מ"ר - על עורך הבקשה להוכיח יתרת שטחים בסך השטחים המותרים עפ"י התב"ע למחסן המוצע. - על עורך הבקשה לצמצם את המחסן לכדי 20 מ"ר וכן להציג מהי דירה מספר 34. ח.אשפה : מוצע חדר אשפה בשטח של 20.37 מ"ר במקום שטח אשפה שבוטל לטובת תוספת ליח"ד התקבלה התייחסות ממחלקת תברואה כי ישנם שינויים פנימיים בלבד - יש להמציא הבהרה ממחלקת תברואה כי אכן מודעים לשינוי מיקום יח"ד ולהגדלת חדר האשפה		
---	--	--

אישור מחלקת תברואה : התקבל אישור מחלקת תברואה בתאריך 01/02/2026 ע"י שני מזרחי אישור שימור : התקבל אישור מחלקת בתאריך 02/02/2026 השימור ע"י אביגיל בן שמחון , לא מצאה הרמוניקה מאושרת במערכת – על עורך הבקשה להמציא את האישור הכולל הרמוניקה אישור הסדרי תנועה : הבקשה כוללת ביטול יח"ד ותוספת יח"ד נוספת דהיינו שאין תוספת יח"ד בבקשה בבחינת הבקשה נראה כי מוצע בקומה 1- , מפלס 3.05- באזור שאושר לחניה בהיתר קודם – מוצעת יח"ד חדשה – על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת הסדרי תנועה על הדירה המוצעת בקומת 1- , מפלס 3.05- בקרה הנדסית : לא רלוונטי בבקשה הנ"ל. תימוכין קניינים : תימוכין קניינים נבדקו בפתיחת התיק ע"י דסק שירות הלקוחות בבחינה מעמיקה ניתן לראות שבוצע משלוח הודעות בלבד כאשר הבעלות על כל הבניין היא של חברת ברכת הלל פיתוח בע"מ והמוצע בבקשה הינו נגיעה בשטחים משותפים הכולל שינויי בחניות שינוי בחדר אשפה ובכניסה לבניין כאשר לכל הבעלים רשומים בהערת אזהרה וע"כ לאחר הוכחת זכויות הבניה לשטחים המוצעים יידרש חוות דעת משפטית האם נדרש לבצע משלוח הודעות לכל הבעלים הרשומים בהערות חוות דעת אדריכלית : מוצע בבקשה שינויים פנימיים הכוללים ביטול יח"ד אחת והרחבת יח"ד קיימת וכן תוספת יח"ד ומחסן בשטח שהיה		
---	--	--

חניות עפ"י היתר קודם כאשר נדרש להציג הוכחת שטחים עבור חלק מהשטחים המוצעים – על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a . התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות כלל.		
---	--	--

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

לדחות במתכונת המוצעת :

הבקשה מבואת לדחיה במתכונת המוצעת היות ומוצע בבקשה שינויים פנימיים הכוללים ביטול יח"ד אחת והרחבת יח"ד קיימת וכן תוספת יח"ד ומחסן בשטח שהיה חניות עפ"י היתר קודם כאשר נדרש להציג הוכחת שטחים עבור חלק מהשטחים המוצעים

שטחי בניה :

שטח בניה מירבי מותר עפ"י תוכנית 2617 סעיף 9(ב) :סה"כ שטחי הבניה המרביים הכוללים שעפ"י התוכנית הם 16,548 מ"ר והתפלגותם למגרשי הבניה החדשים שעל פי התשריט תהא במפורט בטבלת שטחי הבניה המרביים שבגיליון מס' 1 בנספח הבינוי .

שטחי הבניה שעל פי התוכנית כוללים את כל שטחי הבניה למעט חניה תת-קרקעית ומקלט חד – תכליתי תת קרקעי.

להלן שטחי הבניה עפ"י הנספח: בניין ג' - 1068 מ"ר, בניין ד – 1783 מ"ר. סה"כ 2851 מ"ר.

מאושר עפ"י בהיתר בתיק מס' 2010/200.00 : בסך של 3189.13 מ"ר שטחים עיקריים ו- 1959.48 מ"ר שטחי שירות סה"כ 5148.61 מ"ר מתוכם 371.32 מ"ר לשטחי חניה מקורה שלא נכללים בשטחים דהיינו שאושרו 4777.29 מ"ר < 2851 מ"ר מהמותר בתוכנית

ש. עיקרי + שירות :

מוצע בבקשה : בסך של 184.69 מ"ר

כאשר חישוב השטחים עפ"י התב"ע הינו עפ"י שטחים מירביים

מוצע בקומה 1-, מפלס 3.05- : מוצעת דירה באזור שאושר לחניה ואינו חושב במניין השטחים המירביים שטח הדירה הינו 79.64 מ"ר וכן שטחי שירות בסך של 50.44 מ"ר – על עורך הבקשה להוכיח כי ישנם שטחים עודפים עבור שטחים בקומה זו היות ונראה כי נוצלו כל השטחים המותרים עפ"י התב"ע כבר בהיתר קודם

מוצע בקומת הקרקע, מפלס 0.00 : מוצע שטח עיקרי בסך של 24.15 מ"ר ושטחי שירות בסך של 20.37 מ"ר

כאשר שטחים העיקריים המוצעים הינם הגדלת של יח"ד קיימת ע"י ביטול יח"ד כאשר שטחי הבניה הינם שטחים מירביים ומוצע שטח עיקרי במקום שטח שירות היות והתב"ע הינה עפ"י שטחים מירביים והמוצע אינו מההו שינוי לעניין השטחים מהיתר קודם בקומה זו .

כמו"כ מוצע חדר אשפה בסך של 20.37 מ"ר ע"י ביטול חדר אשפה קיים וכעת חדר האשפה מוצע במקום הדירה שבוטלה.

כמו"כ מוצעת הגדלה של הכניסה לבניין כאשר חלק ממנה היא ע"י יח"ד קיימת.

על עורך הבקשה להוכיח כי אכן ישנם שטחים נותרים לניצול לחלק של הכניסה לבניין שלא אושר בהיתר קודם בסך של כ- 2.5 מ"ר

מחסן :

- על עורך הבקשה להוכיח יתרת שטחים בסך השטחים המותרים עפ"י התב"ע למחסן המוצע.

- על עורך הבקשה לצמצם את המחסן לכדי 20 מ"ר וכן להציג מהי דירה מספר 34.

ח.אשפה :

יש להמציא הבהרה ממחלקת תברואה כי אכן מודעים לשינוי מיקום היח"ד ולהגדלת חדר האשפה

אישור שימור :

על עורך הבקשה להמציא את האישור הכולל הרמוניקה

אישור הסדרי תנועה :

על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת הסדרי תנועה על הדירה המוצעת בקומת 1- , מפלס
-3.05

תימוכין קניינים :

תימוכין קניינים נבדקו בפתירת התיק ע"י דסק שירות הלקוחות

בבחינה מעמיקה ניתן לראות שבוצע משלוח הודעות בלבד כאשר הבעלות על כל הבניין היא של
חברת ברכת הלל פיתוח בע"מ והמוצע בבקשה הינו נגיעה בשטחים משותפים הכולל שינויי
בחניות שינוי בחדר אשפה ובכניסה לבניין כאשר לכל הבעלים רשומים בהערת אזהרה וע"כ לאחר
הוכחת זכויות הבניה לשטחים המוצעים יידרש חוות דעת משפטית האם נדרש לבצע משלוח
הודעות לכל הבעלים הרשומים בהערות

חוות דעת אדריכלית :

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 07/06/2026 - כב סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/72
מספר בקשה	<u>1994/0023.10</u>
מספר סידורי	<u>32</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	בנין ציבורי, בנין ציבורי
מהות בקשה	תוספת קומה עבור בית כנסת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מפעלי תורה וחסד יבנה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות זוננפלד נעמי
מתכנן השלד	מורסיאנו אליהו
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

אגרות משה 15, רמת שלמה

גוש	חלקה	בשלמות
30561	15	לא

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

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

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

- בתאריך 20.10.2003 בת.ב. 1994/0023.04 ובו אושר "בניית 2 כיתות גן ילדים מעל אולם תפילה".
- בתאריך 15.02.2004 בת.ב. 1994/0023.05 ובו אושר "הריסת מבנים קיימים ובניית בית כנסת חדש".
- בתאריך 28.03.2005 בת.ב. 1994/0023.06 ובו אושר "תכנית שינויים".
- בתאריך 09.11.2006 בת.ב. 1994/0023.07 ובו אושר "חידוש היתר לבניית גן ילדים מעל אולם תפילה".
- בתאריך 08.03.2020 בת.ב. 1994/0023.08 ובו אושר "בניית מרכז לגיל הרך".

מהות הבקשה :

מצב קיים :

בנין קיים בן קומה אחת המשמש למעון יום ברחוב אגרות משה 15, בשכ' רמת שלמה.

גוש : 30561, חלקה : 15.

מצב מוצע :

קומת קרקע, מפלס +0.00 :

חזית מערבית :

מוצעת מעלית, מדרגות חיצונית והריסת גדר קיימת.

קומה א', מפלס +4.08 :

כללי :

מוצעת תוספת קומה מעל הבינוי הקיים הכוללת שטח למבנה ציבור, ממ"ד, 2 חדרי מדרגות, מדרגות חיצוניות, מעלית ומרפסת גג לא מקורה.

חזית צפונית :

מוצע חדר מדרגות.

חזית דרומית :

מוצע חדר מדרגות, ממ"ד, מרפסת גג לא מקורה ומדרגות חיצוניות.

חזית מערבית :

מוצעת מעלית ומדרגות חיצוניות.

קומה ב', מפלס +8.16 :

כללי :

מוצעת תוספת קומה מעל קומה א' הכוללת שטח למבנה ציבור, חלל כפול, 2 חדרי מדרגות, מעלית ומרפסת זיז לא מקורה.

חזית צפונית :

מוצע חדר מדרגות ומרפסת זיז לא מקורה.

חזית דרומית :

מוצע חדר מדרגות.

חזית מזרחית :

מוצע חלל כפול.

חזית מערבית :

מוצעת מעלית.

קומת גג, מפלס +12.24 :

חזית דרומית :

מוצע חדר מדרגות.

חזית מערבית :

מוצעת מעלית וחדר מכונות.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 15.

לא בוצע משלוח הודעות היות והחלקה נמצאת בבעלות עיריית ירושלים.

מידע קודם

מתאריך	
01/06/2026	הכנת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון מדובר בבקשה לתוספת בית כנסת מעל מעון קיים, המוצע בבקשה תואם נספח בינוי במדויק. יש להשלים תנאים טרם דיון כמפורט : אישור הסדרי תנועה אישור מחלקת תברואה. מבני ציבור : התקבל בתאריך 19/02/2026 אך מופיע שנשלחו הערות במייל והם אינן מופיעות בתיק, יש לוודא כי כלל הערות של מחלקת מבני ציבור הוטמעו בתכנית המוצעת.

ליקויים גרפים : יש לתקן הערות המופיעות ע"ג הרמוניקה a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1288422 תחילת תוקף : 24/07/2025 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : 1288422 מבנים ומוסדות ציבור – תחילת תוקף 24.07.2025. תוכניות כפופות : 1973ב שטח לבניין ציבורי – תחילת תוקף 11.03.1993. תכנית מתאר 62 תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתקנון תוכנית 1288422 אין סעיף סטיה ניכרת. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2025/6864.00 שהוגש מיום 17.12.2025 ע"י המח' למידע תכנוני. קו הבניין מסומן באדום. קו הבניין המסומן בכחול הינו קו בניין תת קרקעי. נמצאו חריגות מקווי הבניין המותרים כאשר מוצעות מדרגות	01/06/2026	חוות דעת תכנונית

חיצוניות המהוות כניסה לקומה א'. המוצע תואם נספח בינוי במדויק – ע"כ אין מניעה לאשר. שלביות ביצוע: עפ"י הוראות התוכנית, סעיף 7.1: "כל שימוש יוקם ללא תלות בשימושים האחרים בתחום התוכנית". "הבניה של כל שימוש תבוצע בהינף אחד". המוצע בבקשה הינו תוספת קומה בהינף אחד התואם במדויק לנספח הבינוי ולהוראות התוכנית. המוצע עומד במותר – אין מניעה לאשר. נספח בינוי: בתוכנית חל נספח בינוי מפורט מס' 1 המחייב חלקית לעניין גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בניה מרביים וקווי בניין מרביים. מוצע ומותר עפ"י נספח: קומת קרקע, מפלס +0.00: חזית מערבית: מוצעת מעלית, מדרגות חיצונית והריסת גדר קיימת. המוצע תואם את נספח הבינוי ועומד במותר – אין מניעה לאשר. קומה א', מפלס +4.08: כללי: מוצעת תוספת קומה מעל הבינוי הקיים הכוללת שטח למבנה ציבור, ממ"ד, 2 חדרי מדרגות, מדרגות חיצוניות, מעלית ומרפסת גג לא מקורה. חזית צפונית: מוצע חדר מדרגות. חזית דרומית: מוצע חדר מדרגות, ממ"ד, מרפסת גג לא מקורה ומדרגות חיצוניות.		
---	--	--

חזית מערבית : מוצעת מעלית ומדרגות חיצוניות. המוצע תואם את נספח הבינוי ועומד במותר – אין מניעה לאשר. קומה ב', מפלס +8.16 : כללי : מוצעת תוספת קומה מעל קומה א' הכוללת שטח למבנה ציבור, חלל כפול, 2 חדרי מדרגות, מעלית ומרפסת זיז לא מקורה. חזית צפונית : מוצע חדר מדרגות ומרפסת זיז לא מקורה. חזית דרומית : מוצע חדר מדרגות. חזית מזרחית : מוצע חלל כפול. חזית מערבית : מוצעת מעלית. קומת גג, מפלס +12.24 : חזית דרומית : מוצע חדר מדרגות. חזית מערבית : מוצעת מעלית וחדר מכונות המוצע תואם את נספח הבינוי ועומד במותר – אין מניעה לאשר. שטח בניה : עפ"י הוראות התוכנית שטחי הבניה המותרים הינם : מעל הכניסה הקובעת : שטח עיקרי : 950 מ"ר. שטח שרות : 135 מ"ר.		
--	--	--

מתחת לכניסה הקובעת: שטח עיקרי : 380 מ"ר. שטח שרות : 50 מ"ר. מוצע בבקשה – מעל הכניסה הקובעת : שטח עיקרי : 496.32 מ"ר. שטח שרות : 78.94 מ"ר. המוצע עומד במותר ותואם במדויק את נספח הבינוי – אין מניעה לאשר. מס' קומות : עפ"י הוראות התוכנית מס' הקומות המותר הינו 3 מעל הכניסה הקובעת ו-1 מתחת הכניסה הקובעת. מוצע בבקשה : שתי קומות נוספות מעל הקומה הקיימת, סה"כ 3 קומות מעל הכניסה הקובעת, ותואם נספח בינוי במדויק. המוצע עומד במותר - אין מניעה לאשר. גובה בניה : עפ"י הוראות התוכנית גובה המבנה המותר מעל הכניסה הקובעת : 16.35 מ'. מוצע בבקשה : 15.44 מ'. המוצע עומד במותר ותואם במדויק את נספח הבינוי – אין מניעה לאשר. מרפסת גג : קומת קרקע, מפלס +0.00 : חזית דרומית : מוצעת מרפסת גג לא מקורה בעומק של 8.38 מ', רוחב של 17.00 מ' ובשטח של 155.49 מ"ר. המרפסת תואמת במדויק את נספח הבינוי – אין מניעה לאשר.		
--	--	--

מרפסת זיז : קומה ב' , מפלס +8.16 : חזית צפונית : מוצעת מרפסת גג לא מקורה בשטח של 16.96 מ"ר. המרפסת תואמת במדויק את נספח הבינוי – אין מניעה לאשר. מעלית : מוצעת מעלית מקומת הקרקע, מפלס +0.00 לקומת הגג, מפלס +12.24. המעלית תואמת במדויק את נספח הבינוי – אין מניעה לאשר. ממ"מ : בקומה ג', מפלס +11.10 : מוצע ממ"מ בשטח של 15.82 מ"ר + עובי קירות בתחום קו בניין. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פקע"ר כתנאי לקבלת היתר. ניהול מי נגר : עפ"י תב"ע 1288422 לא חל סעיף ניהול מי נגר. תימוכין קניינים : המגרש בבעלות עיריית ירושלים ע"כ לא נדרש להמציא חתימות. התקבלה חתימת מחלקת נכסים בפתיחת התיק תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : ניתן אישור בתאריך 12.05.2026 - "לאשר את הבקשה".		
---	--	--

אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך 29.01.2026 - "לאשר את הבקשה". אישור תברואה : לא התקבל אישור הסדרי תנועה : לא התקבל אישור מחלקת דרכים : לא נדרש. מבני ציבור : התקבל בתאריך 19/02/2026 אך מופיע שנשלחו הערות במייל והם אינן מופיעות בתיק, יש לוודא כי כלל הערות של מחלקת מבני ציבור הוטמעו בתכנית המוצעת. נוהל בקרה הנדסית : עפ"י תב"ע 1288422 לא חל סעיף ניהול בקרה הנדסית. חוות דעת תכנונית : המוצע בבקשה מקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר. יש לתקן הערות המופיעות 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	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 משרד הבריאות	

המלצת האגף **לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון**

מדובר בבקשה לתוספת בית כנסת מעל מעון קיים, המוצע בבקשה תואם נספח בינוי במדויק.

יש להשלים תנאים טרם דיון כמפורט :

אישור הסדרי תנועה

אישור מחלקת תברואה.

מבני ציבור :

התקבל בתאריך 19/02/2026 אך מופיע שנשלחו הערות במייל והם אינן מופיעות בתיק, יש לוודא כי כלל הערות של מחלקת מבני ציבור הוטמעו בתכנית המוצעת.

ליקויים גרפיים :

יש לתקן הערות המופיעות ע"ג הרמוניקה a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 07/06/2026 - כב סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/72
מספר בקשה	<u>2014/0123.13</u>
מספר סידורי	<u>33</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בנייה ע"פ תב"ע
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	שמואלי אסף
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות זרביב עדנה
מתכנן השלד	הנדסאי תמייב אילי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	25

כתובת האתר

הרואה 20, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30717	59	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
12401	תחילת תוקף	10/08/2010			

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

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

- בתאריך 18.07.1976 בת.ב. 1973/0683.00 ובו אושר "הקמת בניין חדש למגורים".

- בתאריך 04.04.2001 בת.ב. 2000/0673.00 ובו אושר "בניית מרפסת".

- בתאריך 24.04.2012 בת.ב. 2010/934.00 ובו אושר "תוספות בניה לדירות עפ"י תב"ע".

- בתאריך 16.10.2012 בת.ב. 2010/0934.01 ובו אושר "תוספות בניה לדירות עפ"י תב"ע".

- בתאריך 06.11.2012 בת.ב. 2011/0615.00 ובו אושר "תוספות בניה לדירות עפ"י תב"ע + מחסנים, פרגולות, מרפסות גג וזיז".

- בתאריך 11.12.2012 בת.ב. 2010/0934.04 ובו אושר "תוספות בניה לדירות + מחסנים".

- בתאריך 06.03.2013 בת.ב. 2010/0959.01 ובו אושר "תוספות בניה לדירות עפ"י תבע + מרפסות גג ופרגולות".

- בתאריך 26.05.2013 בת.ב. 2010/0934.05 ובו אושר "תוספות בניה לדירות עפ"י תבע + מרפסות ומחסנים".

- בתאריך 21.07.2013 בת.ב. 2010/0959.00 ובו אושר "תוספות בניה לדירות עפ"י תבע + מרפסות".

- בתאריך 08.07.2014 בת.ב. 2010/0934.06 ובו אושר "תוספות בניה לדירות עפ"י תבע + מרפסות".

- בתאריך 15.12.2014 בת.ב. 2014/0123.01 ובו אושר "תוספת מחסן".

- בתאריך 29.12.2014 בת.ב. 2014/0123.00 ובו אושר "תוספת בניה עפ"י תב"ע".

- בתאריך 28.11.2016 בת.ב. 2014/0123.02 ובו אושר "תוספות בניה לדירות עפ"י תבע + מרפסות ומחסנים".

- בתאריך 16.01.2017 בת.ב. 2010/0934.08 ובו אושר "חידוש היתר".

- בתאריך 23.07.2017 בת.ב. 2010/0934.07 ובו אושר "תוספות בניה + מחסנים ומרפסות".

- בתאריך 09.12.2020 בת.ב. 2014/0123.03 ובו אושר "תוספות בניה + מחסנים ומרפסות".

- בתאריך 09.01.2022 בת.ב. 2014/0123.05 ובו אושר "חידוש היתר".

- בתאריך 16.07.2023 בת.ב. 2014/0123.08 ובו אושר "תוספות בניה".

- בתאריך 22.02.2024 בת.ב. 2014/0123.06 ובו אושר "תוספות בניה + ממ"ד".

מהות הבקשה :

מצב קיים :

בנין מדורג קיים בן 5 קומות וקומת מרתף, בצורת ח' עם 4 כניסות המשמש למגורים ברח' הרואה 20, בשכ' רמות.

גוש : 30717, חלקה : 59.

מצב מוצע :

קומה א', מפלס +1.44 :

חזית מערבית :

מוצעת הרחבה ליח"ד מס' 8 ע"י הוספת חדרון ו-2 חדרי שינה, הבניה מוצעת ע"ג עמודים היורדים 2 קומות לקומת קרקע וקומת מרתף, מוצעים קירות להריסה.

בנוסף מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בהמשך להרחבה.

קומת קרקע, מפלס 1.46- :

חזית מערבית :

מוצעים 5 עמודים כתמיכה לתוספת המבוקשת.

קומת מרתף, מפלס 4.70- :

חזית מערבית :

מוצעים 4 עמודים כתמיכה לתוספת המבוקשת.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

תום מועד להגשת התנגדויות : 05.03.2026.

על פי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 59.

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

מידע קודם

מתאריך	
01/06/2026	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
מדובר בבקשה לתוספת שטח עיקרי מכח תכנית 12401 לא ניתן לאשר את הבקשה במתכונתה הנוכחית מהסיבות הבאות : סטייה ניכרת : קווי בניין : נמצאו חריגות מקווי הבניין המותרים בחזית המערבית, בתוספת הבינוי והמרפסת הפונים לכיוון צפון - יש להתאים את הבינוי כך שיהיה עד קווי הבניין המותרים. שלביות ביצוע : הבינוי המוצע מבוקש בקומה א' ללא בינוי בקומת הקרקע,	

כאשר המבקש מציע עמודים בקומת הקרקע ובקומת המרתף. בנספח הבינוי מוצע עמודים רק בקומת מרתף ובינוי בקומת הקרקע – המוצע שונה מסעיף שלביות ביצוע אשר מהווה סטיה ניכרת – ע"כ יש להציע בקומת הקרקע מעטפת וחתימת בעל המעטפת. מרפסת זיז : המרפסת המוצעת חורגת מקווי הבניין - יש להתאים במדויק לנספח הבינוי ליקויים גרפים : יש לתקן הערות המופיעות ע"ג הרמוניקה a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 12401 תחילת תוקף : 10/08/2010 ייעוד הקרקע : מגורים א' התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : 12401 מגורים א' – תחילת תוקף 10.08.2010. תוכניות כפופות : 1895 מגורים 1 – תחילת תוקף 10.11.1977. תכנית מתאר 62. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתוכנית 12401 קיים סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : סעיף 4.1.2 י' : גובה הבניה המירבי כמצוין בנספח מס' 1, מס' יח"ד, קווי הבניין המפורטים בתשריט, שלבי הביצוע.	01/06/2026	חוות דעת תכנונית

נמצאו חריגות מקווי הבניין המותרים בחזית המערבית, בתוספת הבינוי והמרפסת הפונים לכיוון צפון - יש להתאים את הבינוי כך שיהיה עד קווי הבניין המותרים. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2025/5139.00 שהוגש מיום 16.01.2025 ע"י המח' למידע תכנוני. קו הבניין מסומן באדום. נמצאו חריגות מקווי הבניין המותרים בחזית המערבית, בתוספת הבינוי והמרפסת הפונים לכיוון צפון. בתוכנית הנ"ל קיים סעיף סטיה ניכרת לעניין קווי הבניין - יש להתאים את הבינוי כך שיהיה עד קווי הבניין המותרים. שלביות ביצוע : תכנית 12401, סעיף 7.1 : "הבניה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כלשהי. ובמקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה". הבינוי המוצע מבוקש בקומה א' ללא בינוי בקומת הקרקע, כאשר המבקש מציע עמודים בקומת הקרקע ובקומת המרתף. בנספח הבינוי מוצע עמודים רק בקומת מרתף ובינוי בקומת הקרקע – המוצע שונה מסעיף שלביות ביצוע אשר מהווה סטיה ניכרת – ע"כ יש להציע בקומת הקרקע מעטפת וחתימת בעל המעטפת. נספח בינוי : בתוכנית 12401 חל נספח בינוי המחייב חלקית לעניין מס' יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בניה מרביים וקווי בניין מרביים. המוצע תואם ברובו לנספח הבינוי למעט חריגות בחזית המערבית, בתוספת הבינוי והמרפסת הפונים לכיוון צפון - יש להתאים את הבינוי כך שיהיה עד קווי הבניין המותרים. שטחי בניה : עפ"י הוראות תכנית 12401 שטחי הבניה המותרים לדירת המבקש הינם : 36.3 מ"ר שטח עיקרי.		
--	--	--

מוצע בבקשה : 36.08 מ"ר. השטחים המוצעים עומדים במניין השטחים המותרים – אין מניעה לאשר. מס' קומות : בבקשה הנ"ל לא מוצע תוספת קומות. גובה בניה : בבקשה הנ"ל לא מוצע תוספת בגובה הבניין. מרפסת זיז : קומה א', מפלס +1.44 : חזית מערבית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 1.8 מ', ברוחב של 3.4 מ' ובשטח של 6.12 מ"ר. המרפסת המוצעת חורגת מקווי הבניין - יש להתאים (ראה סעיף קווי בניין). המרפסת תואמת במדויק לנספח הבינוי, למעט החרیגות שפורטו לעיל – אין מניעה לאשר. תימוכין קניינים : הבינוי תואם נספח בינוי ולכן לא נדרשו חתימות בפתיחת התיק אך העמודים המוצעים הינם בשטח משותף והיה צריך לקבל חתימות בגינם, העמודים המוצעים אינם מאושרים ויש לתכנן מעטפת + חתימות בעלי המעטפת. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : בוטל ע"י המערכת עקב כך ששטח התוספת קטן מ-80 מ"ר.		
---	--	--

אישור שפ"ע: ניתן אישור בתאריך 09.02.2026 - "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית: בתב"ע 12401 לא חל סעיף בקרה הנדסית. חוות דעת תכנונית: מדובר בבקשה לתוספת בינוי ומרפסת זיז לדירה מס' 8. הבינוי המוצע תואם ברובו לנספח הבינוי למעט חריגות מקווי הבניין המותרים בחזית המערבית, בתוספת הבינוי והמרפסת הפונים לכיוון צפון - יש להתאים את הבינוי כך שיהיה עד קווי הבניין המותרים. בנוסף, הבינוי המוצע מבוקש ללא בינוי בקומת הקרקע, כאשר המבקש מציע עמודים בקומת הקרקע ובקומת המרתף – המוצע שונה מסעיף שלביות ביצוע אשר מהווה סטיה ניכרת – ע"כ יש להציע בקומת הקרקע מעטפת וחתימת בעל המעטפת. יש לתקן הערות המופיעות 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
	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

מדובר בבקשה לתוספת שטח עיקרי מכח תכנית 12401

לא ניתן לאשר את הבקשה במתכונתה הנוכחית מהסיבות הבאות:

סטייה ניכרת :

קווי בניין :

נמצאו חריגות מקווי הבניין המותרים בחזית המערבית, בתוספת הבינוי והמרפסת הפונים לכיוון צפון - יש להתאים את הבינוי כך שיהיה עד קווי הבניין המותרים.

שלביות ביצוע :

הבינוי המוצע מבוקש בקומה א' ללא בינוי בקומת הקרקע, כאשר המבקש מציע עמודים בקומת הקרקע ובקומת המרתף. בנספח הבינוי מוצע עמודים רק בקומת מרתף ובינוי בקומת הקרקע – המוצע שונה מסעיף שלביות ביצוע אשר מהווה סטייה ניכרת – ע"כ יש להציע בקומת הקרקע מעטפת וחתימת בעל המעטפת.

מרפסת זיז :

המרפסת המוצעת חורגת מקווי הבניין - יש להתאים במדויק לנספח הבינוי

ליקויים גרפיים :

יש לתקן הערות המופיעות ע"ג הרמוניקה a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 07/06/2026 - כב סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/72
מספר בקשה	<u>2002/0243.01</u>
מספר סידורי	<u>34</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה, בניית מרפסת, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת קומה מעל בניין קיים בהיתר מס" 243/2002 סה"כ 7 יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	ועדת בעלויות
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר עווידה מנתסר
עורך הבקשה	אדריכל ראגאבי נביל
מתכנן השלד	מהנדס חמדאן חסן
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

אל קמר 7, בית חנינה

גוש	חלקה	בשלמות
30610	75	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
א3458	תחילת תוקף	30/12/1997			
א3458	תחילת תוקף	30/12/1997			
א3458	תחילת תוקף	30/12/1997			
762708	תחילת תוקף	12/02/2022			

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

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

- בתאריך 17/10/2013 בת.ב. 2002/243.00 ובו אושר "תוספת קומה שלישית והריסת מבנה קיים המשמש לחניה פרטית".

מהות הבקשה:

מצב קיים :

בנין קיים בן 3 קומות המשמש למגורים ברחוב אל קמר 7, בשכונת בית חנינה.

גוש : 30610, חלקה : 75.

מצב מוצע :

קומה ב', מפלס +6.66 :

חזית צפונית :

מוצע שטחי מגורים ע"י הרחבה ליח"ד מס' 4 וליח"ד מס' 5 מעל מרפסות קיימות, מוצעים קירות להריסה.

קומה ג', מפלס +9.99 :

כללי :

מוצעת תוספת קומה מעל הבינוי הקיים הכוללת 2 חדר מדרגות משותף, יח"ד חדשות הכוללות ממ"דים ומרפסות זיז מקורות.

חזית צפונית :

מוצע חדר מדרגות משותף.

עבור יח"ד מס' 6 מוצע שטחי מגורים ומרפסת זיז מקורה.

חזית דרומית :

עבור יח"ד 6 מוצע שטחי מגורים ומרפסת זיז מקורה.

עבור יח"ד 7 מוצע שטחי מגורים ומרפסת זיז מקורה.

חזית מזרחית :

עבור יח"ד 7 מוצע שטחי מגורים וממ"ד.

חזית מערבית :

עבור יח"ד 6 מוצע שטחי מגורים וממ"ד.

קומת גג, מפלס +13.32

מוצע הגבהת חדר מדרגות משותף ויציאה לקומת הגג.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 75.

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

תום מועד להגשת התנגדויות 03.04.2026

על פי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
01/06/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת קווי בניין : עפ"י נתוני המערכת לא נמצאו היתר מקורי של הבניין, בשיחה מול עורך הבקשה הובן כי הבניין נבנה לפני שנת 1967. יש להמציא תצ"א שאכן הבניין היה קיים לפני 1967, במידה ואכן היה קיים יהיה ניתן לאשר. שטחי בניה : בבחינה נמצא כי ישנה אי התאמה בין השטחים הקיימים שאושרו לבין השטחים הקיימים שמוצגים ע"ג ההרמוניקה. יש להתאים את השטחים במדויק ולוודא עמידה במותר עפ"י שטחי הבניה המותרים. מרפסות זיז : קומה ג', מפלס +6.66 : שטחי המרפסות אינם עומדים בהוראות התב"ע, יש לצמצם את השטח הכולל של המרפסות זיז המקורות ל 12 מ"ר ליח"ד. נוהל בקרה הנדסית : לא התקבל אישור נוהל בקרה הנדסית, יש להמציא נוהל בקשה הנדסית כתנאי לדיון.

חוות דעת תכנונית : יש לתקן הערות המופיעות 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 התוכניות הבאות : 762708 תחילת תוקף 12.02.2022 יעוד עפ"י תכנית מאושרת קודמת. תוכניות כפופות : א458 אזור מגורים 1 מיוחד – תחילת תוקף 18.04.1996. תכנית מתאר 62 תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתוכנית 762708 קיים סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : סעיף 6.7 : מס' הקומות המירבי. קווי הבניין ומרחק בין הבניינים באותו מגרש. הריסת עברות בניה של מבקש הבקשה להיתר הכלולות בתוכנית זו. סטייה מהוראות סעיף 6.12 לעניין מרפסות תחשב כסטייה ניכרת.	13/05/2026	חוות דעת תכנונית

המוצע בבקשה חורג מקווי הבניין המאושרים בחזית הדרומית. עפ"י תב"ע 3458 א, סעיף 9' : "למרות האמור לעיל, בכל מקום בו קיים בנין תותר השלמתו למספר הקומות המותר עפ"י תכנית זו, באופן שקו הבניין לתוספת הקומות יהיה בהתאם לקונטור הבניין הקיים, בתנאי שלא תהיה חריגה מסה"כ אחוזי הבניה המותרים". למרות שתוכנית 762708 לא מאשרת סטיה ניכרת מקווי הבניין, היא כפופה לתוכנית 3458 א, ולכן אינו נחשב סטיה ניכרת. ע"כ אין מניעה לאשר. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 10.01.2024 ע"י המח' למידע תכנוני. קו הבניין מסומן באדום. קו הבניין המסומן בכחול הינו קו בניין תת קרקעי. המוצע חורג מקווי הבניין המאושרים בחזית הדרומית – עפ"י תב"ע 3458 א, סעיף 9' : "למרות האמור לעיל, בכל מקום בו קיים בנין תותר השלמתו למספר הקומות המותר עפ"י תכנית זו, באופן שקו הבניין לתוספת הקומות יהיה בהתאם לקונטור הבניין הקיים, בתנאי שלא תהיה חריגה מסה"כ אחוזי הבניה המותרים". למרות שתוכנית 762708 לא מאשרת סטיה ניכרת מקווי הבניין, היא כפופה לתוכנית 3458 א. עפ"י נתוני המערכת לא נמצאו היתר מקורי של הבניין, בשיחה מול עורך הבקשה הובן כי הבניין נבנה לפני שנת 1967. יש להמציא תצ"א שאכן הבניין היה קיים לפני 1967, במידה ואכן היה קיים יהיה ניתן לאשר. מס' קומות : ע"פ הוראות התבע סעיף 4.1.2 (ב)2 - "תותר תוספת של עד 2 קומות מעל למס' הקומות המותר בתוכנית תקפה, ובלבד כי מס' הקומות הכולל מעל הקרקע לא יעלה על 6 קומות בכל חתך". מוצע בבקשה : קומה נוספת מעל 3 הקומות הקיימות, סה"כ 4 קומות מעל הקרקע – עומד במותר ע"כ אין מניעה לאשר.		
---	--	--

מס' יח"ד : ע"פ הוראות התבע סעיף 4.1.2 (ג) 3 - "מספר יח"ד : עד 14 יח"ד לדונם". קיימות 5 יח"ד. מוצע בבקשה 2 יח"ד – עומד במותר ע"כ אין מניעה לאשר. שטח בניה : עפ"י הוראות התוכנית סעיף 4.1.2 (ב) 1 – "אחוז בניה מרבי : 160% משטח המגרש נטו". שטח החלקה- 1125 מ"ר. חישוב : $1125 * 160\% = 2504 \text{ מ"ר}$ סה"כ שטחי בניה מרביים : 2504 מ"ר. עפ"י הרמוניקה סה"כ שטח הבינוי הקיים (עיקרי + שרות) : 735.64 מ"ר. (עפ"י היתר מס' 2002/0243.00 סה"כ שטח הבינוי הקיים (עיקרי + שרות) : 930.94 מ"ר – יש להתאים). סה"כ שטחי הבניה המותרים : $2504 - 735.64 = 1768.36$ מ"ר. סה"כ שטחי הבניה המוצעים (עיקרי + שרות) : 302.92 מ"ר. השטחים המוצעים עומדים בשטחים המותרים. בבחינה נמצא כי ישנה אי התאמה בין השטחים הקיימים שאושרו לבין השטחים הקיימים שמוצגים ע"ג ההרמוניקה, יש להתאים את השטחים במדויק ולוודא עמידה במותר עפ"י שטחי הבניה המותרים. (חישוב שטחי מרפסות – ראה סעיף מרפסות). ניהול מי נגר : ע"פ תב"ע 762708, סעיף 6.4 : "יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל" הוצג חישוב ע"ג ההרמוניקה כנדרש.		
---	--	--

מרפסות : ע"פ תב"ע 762708 סעיף 6.12 : "השטח הקבוע בטבלה 5 כשטח עיקרי למרפסות ישמש למרפסת מקורה בלבד ושטחה לא יעלה על 12 מ"ר ליח"ד". מוצע בבקשה : קומה ג' במפלס +6.66 : יח"ד מס' 6 : מוצעות 2 מרפסות זיו מקורות בשטח כולל של 20 מ"ר, בעומק של עד 2 מ'. המרפסת הדרומית חורגת בקווי הבניין, אך אינה מהווה סטיה ניכרת (ראה סעיף קווי בניין). יח"ד מס' 7 : מוצעת מרפסת זיו מקורה בתחום קווי בניין בשטח של 19.38 מ"ר, בעומק 2.22 מ'. שטחי המרפסות אינם עומדים בהוראות התב"ע, יש לצמצם את השטח הכולל של המרפסות זיו המקורות ל 12 מ"ר ליח"ד. שלביות ביצוע : ע"פ תב"ע 762708 לא חל סעיף שלביות ביצוע. ממ"ד : במפלס +6.66 : מוצע ממ"ד לכל יח"ד בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קווי בניין. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פקע"ר כתנאי לקבלת היתר. תימוכין קניינים : במעמד פתיחת התיק בתאריך 10.02.2026 התקבלו חתימות שכנים.		
--	--	--

תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : ניתן אישור בתאריך 12.04.2026 - "לאשר את הבקשה". אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך 07.05.2026 - "לאשר את הבקשה". אישור תברואה : ניתן אישור בתאריך 17.03.2026 - "לאשר את הבקשה". אישור הסדרי תנועה : ניתן אישור בתאריך 28.04.2026 - "לאשר את הבקשה". אישור מחלקת דרכים : ניתן אישור בתאריך 06.05.2026 - "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית : התוכנית כוללת בהוראותיה דרישה לנוהל בקרה הנדסית סעיף 6.5 - "היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413". לא התקבל אישור נוהל בקרה הנדסית, יש להמציא נוהל בקשה הנדסית כתנאי לדיון. חוות דעת תכנונית : המוצע בבקשה חורג מהוראות התוכנית כאשר מוצעות מרפסות בשטח הגדול מ 12 מ"ר עפ"י הוראות התוכנית. סעיף המרפסות מעוגן בסטייה ניכרת. בנוסף במעמד פתיחת התיק עורך הבקשה לא הופנה לביצוע נוהל בקרה הנדסית. יש לתקן הערות המופיעות ע"ג הרמוניקה a.		
---	--	--

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

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

קווי בניין :

עפ"י נתוני המערכת לא נמצאו היתר מקורי של הבניין, בשיחה מול עורך הבקשה הובן כי הבניין נבנה לפני שנת 1967.

יש להמציא תצ"א שאכן הבניין היה קיים לפני 1967, במידה ואכן היה קיים יהיה ניתן לאשר.

שטחי בניה :

בבחינה נמצא כי ישנה אי התאמה בין השטחים הקיימים שאושרו לבין השטחים הקיימים שמוצגים ע"י ההרמוניקה.

יש להתאים את השטחים במדויק ולוודא עמידה במותר עפ"י שטחי הבניה המותרים.

מרפסות זיז :

קומה ג', מפלס +6.66 :

שטחי המרפסות אינם עומדים בהוראות התב"ע,

יש לצמצם את השטח הכולל של המרפסות וזו המקורות ל 12 מ"ר ליח"ד.

נוהל בקרה הנדסית :

לא התקבל אישור ניהול בקרה הנדסית, יש להמציא ניהול בקשה הנדסית כתנאי לדיון.

חוות דעת תכנונית :

יש לתקן הערות המופיעות ע"ג הרמוניקה a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 07/06/2026 - כב סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/72
מספר בקשה	<u>2014/0498.03</u>
מספר סידורי	<u>35</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה לדירות קיימות, תוספת מרפסות זיז וגג וסגירת מרפסות בזכויות ואלומיניום
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מזרחי אורי
עורך הבקשה	אדריכל פלינק נפתלי
מתכנן השלד	מהנדס קוזלובסקי דב
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	14

כתובת האתר

ראובן מס 137, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30723	4	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
957795	תחילת תוקף	08/02/2024	1	מגורים ג	2105

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

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

- בתאריך 25/11/1980 בת.ב. 1979/0125.00 ובו אושר "בניין חדש".

- בתאריך 29.12.1987 בת.ב. 263.000/1987 ובו אושר "סגירת מרפסת".

- בתאריך 20.08.2007 בת.ב. 2004/0292.00 ובו אושר "תוספת בניה ל-2 יח"ד".

- בתאריך 20.12.2007 בת.ב. 2007/0011.00 ובו אושר "תוספת בעמודה של 3 קומות".

- בתאריך 16.04.2008 בת.ב. 2004/0292.01 ובו אושר "תוספת בניה ליח"ד".

- בתאריך 18.09.2011 בת.ב. 2009/0809.00 ובו אושר "תוספות בניה עבור 3 יח"ד"

- בתאריך 29.07.2015 בת.ב. 2014/0498.00 ובו אושר "הרחבה ל-4 יח"ד + תוספת חדר מחוץ ופרגולה".
- בתאריך 16.11.2016 בת.ב. 2004/0292.02 ובו אושר "הרחבות דיור + מרפסות זיז".
- בתאריך 15.11.2020 בת.ב. 2009/0809.01 ובו אושר "תוספות בניה לפי תבע".
- בתאריך 10.07.2022 בת.ב. 2014/0498.01 ובו אושר "חידוש היתר בתיק מקורי 498/4201".
- בתאריך 04.07.2024 בת.ב. 2009/0809.02 ובו אושר "תוספת על הגג + מרפסת".
- בתאריך 03.02.2025 בת.ב. 2009/0809.03 ובו אושר "תוספת על הגג + מרפסות".

מהות הבקשה :

מצב קיים :

בנין מדורג קיים בן 5 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת הכניסה הקובעת, עם 4 כניסות המשמש למגורים, ברח' ראובן מס 137, בשכ' רמות.

גוש : 30723, חלקה : 4.

מצב מוצע :

קומה ב', מפלס +11.67 :

חזית דרומית מערבית :

עבור יח"ד מס' 5 מוצעת הרחבת בינוי מעל בינוי קיים ומרפסת זיז לא מקורה, מוצעים קירות להריסה.

חזית צפונית מזרחית :

עבור יח"ד מס' 5 מוצע סגירה קלה באלומיניום וזכוכית למרפסת גג קיימת.

קומה ג', +14.67 :

חזית דרומית מערבית :

עבור יח"ד מס' 7 מוצעת מרפסת גג מעל הבינוי המוצע בקומה ב', וסגירה קלה באלומיניום וזכוכית של המרפסת.

מוצעת מרפסת זיז להריסה.

חזית צפונית מזרחית :

עבור יח"ד מס' 7 מוצע בניה רגילה לבניה הקלה שאושרה בהיתר 2014/0498.00.

קומה ד', מפלס +17.67 :

חזית צפונית מזרחית :

עבור יח"ד מס' 7 מוצעת מרפסת גג מעל הבינוי המוצע בקומה ג', וסגירה קלה באלומיניום וזכוכית של המרפסת.

חזית דרומית מזרחית :

מוצע חדר הגבהת חדר מדרגות משותף שהוצע בהיתר 2004/0292.02 וטרם נבנה, מבוקש לחידוש בהיתר זה.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות.

תום מועד להגשת התנגדויות : 16.04.2026.

על פי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 4.

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

מידע קודם

מסמך		מתאריך
הכנת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון	01/06/2026	מרפסת זיז : צמד מרפסות : המרפסת המוצעת הינה מרפסת זיז יחידה בחזית - יש להציג מרפסת נוספת או קורת דמה וחתימת הדייר הרלוונטי. נוהל בקרה הנדסית : לא התקבל אישור ניהול בקרה הנדסית, יש להמציא ניהול בקשה הנדסית כתנאי לדיון. בנוסף, יש להמציא הצהרת מהנדס עדכנית הכוללת סימון בסעיפים הרלוונטיים. יש לתקן הערות המופיעות ע"ג הרמוניקה a.
	חוות דעת תכנונית	01/06/2026
חוות דעת תכנונית		

מס' תכנית שחלה בחלקה : 957795 תחילת תוקף : 08/02/2024 ייעוד הקרקע : מגורים ג התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : 957795 מגורים ג' – תחילת תוקף 08.02.2024. 132738 מגורים – תחילת תוקף 21.12.2015 8298 אזור מגורים מיוחד – תחילת תוקף 19.12.2003. תוכניות כפופות : תכנית מתאר 62. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתוכנית 957795 קיים סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : סעיף 4.1.2 ד' : מס' הקומות המירבי. גובה בניה מירבי. קווי הבניין המפורטים בתשריט. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2025/5945.00 שהוגש מיום 27.07.2025 ע"י המח' למידע תכנוני. קו הבניין מסומן באדום, סומן עפ"י תכנית מס' 957795. הבינוי המוצע עומד בקווי הבניין המותרים.		
--	--	--

שלביות ביצוע: תכנית 957795, סעיף 7.1: "הבניה תבוצע בנפרד עבור כל דירה, הבניה תבוצע בעמודות מלמטה למעלה ללא דילוג על קומות". המוצע עומד בהוראות שלביות הביצוע. נספח בינוי: בתוכנית 957795 חל נספח בינוי המחייב חלקית לעניין מס' יח"ד, גובה בניה, מס' קומות וקווי בניין. נספח הבינוי בתוכנית זו כולל את התוספות המופיעות בנספחי הבינוי בתוכניות 8298 ו-132738. המוצע תואם לנספח הבינוי, למעט תוספת מרפסת זיו בקומה ב' – יבחן בסעיף מרפסות. שטחי בניה: עפ"י תכנית 957795 שטחי הבניה המותרים ליח"ד מס' 5: 26.89 מ"ר שטח עיקרי כמפורט להלן: 22.94 מ"ר מאושר בתב"ע 8298. 3.95 מ"ר מאושר בתב"ע 132738. מוצע בבקשה: 25.39 מ"ר. עבור יח"ד מס' 7 מוצע בניה רגילה לבניה הקלה שאושרה בהיתר 2014/0498.00. שטח המרפסת אושר בהיתר 2014/0498.00 כשטח עיקרי – לכן לא מחושב בהיתר זה. השטחים המוצעים עומדים במניין השטחים המותרים – אין מניעה לאשר. מס' קומות: בבקשה הנ"ל לא מוצע תוספת קומות. גובה בניה:		
---	--	--

בבקשה הנ"ל לא מוצע תוספת בגובה הבניין. מרפסת גג : קומה ב', מפלס 11.67 + : חזית צפונית מזרחית : עבור יח"ד מס' 5 מוצע סגירה קלה באלומיניום וזכוכית למרפסת גג קיימת. עפ"י תוכנית 8298, סעיף 9 ט' 2 : "תותר סגירת מרפסות במתכת צבועה וזכוכית בלבד, ותצוין בהיתר הבניה". סגירת המרפסת עומדת בהוראות התוכנית. קומה ג', 14.67 + : חזית דרומית מערבית : עבור יח"ד מס' 7 מוצעת מרפסת גג מעל הבינוי המוצע בקומה ב', וסגירה קלה באלומיניום וזכוכית של המרפסת. המרפסת בשטח של 27.28 מ"ר, בעומק של 3.3 מ' וברוחב של 8.15 מ'. המרפסת תואמת במדויק לנספח הבינוי בתוכנית 8298. סגירת המרפסת בזכוכית ואלומיניום עומדת בהוראות תכנית 8298 כנ"ל. המרפסת עומדת במותר. חזית צפונית מזרחית : עבור יח"ד מס' 7 מוצע סגירת מרפסת בבניה רגילה מבניה קלה שאושרה בהיתר 2014/0498.00. הבניה מאושרת עפ"י נספח הבינוי שבתוכנית 957795 באמצעות הכשרת עבירה. קומה ד', מפלס 17.67 + : חזית צפונית מזרחית : עבור יח"ד מס' 7 מוצעת מרפסת גג מעל הבינוי המוצע בקומה ג', וסגירה קלה באלומיניום וזכוכית של המרפסת. המרפסת בשטח של 8.44 מ"ר, בעומק של 3 מ' וברוחב של 2.9 מ'. המרפסת תואמת במדויק לנספח הבינוי בתוכנית 957795.		
---	--	--

סגירת המרפסת בזכוכית ואלומיניום עומדת בהוראות תכנית 8298 כנ"ל. מרפסת זיז :. קומה ב', מפלס +11.67 : חזית דרומית מערבית : עבור יח"ד מס' 5 מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בתוך קווי הבניין. בחינת עמידתה בתקנות : עומק : מוצעת בעומק של 1.5 מ'. עפ"י תקנות, בקשות עליהן חלה תוכנית הכפופה לתוכנית מתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק של עד 1.5 מ' – עומד במותר. שטח : מוצעת בשטח של 10.32 מ"ר. עפ"י תקנות, שטח מותר למרפסות מקורות לדירה הינו עד 14 מ"ר – עומד במותר. מרווחים : מוצעת בתחום קווי הבניין – עומדת במותר. תכנית צל : לא הוצגה תכנית צל, היות ולכלל הדיירים בכניסה קיימות מרפסות. צמד מרפסות : המרפסת המוצעת הינה מרפסת זיז יחידה בחזית - יש להציג מרפסת נוספת או קורת דמה וחתימת הדייר הרלוונטי. ניהול מי נגר : ע"פ תב"ע 957795, סעיף 4.1 י' : "יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל". אין צורך היות ואין בניה על הקרקע.		
---	--	--

תימוכין קניינים : לא נדרש היות ואין בניה בשטח משותף. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : בוטל ע"י המערכת עקב כך ששטח התוספת קטן מ-80 מ"ר. אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך 23.03.2026 - "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית : תוכנית 957795 כוללת בהוראותיה דרישה לנוהל בקרה הנדסית סעיף 6.2 : "היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413". לא התקבל אישור נוהל בקרה הנדסית, יש להמציא נוהל בקשה הנדסית כתנאי לדיון. בנוסף, יש להמציא הצהרת מהנדס עדכנית הכוללת סימון בסעיפים הרלוונטיים. חוות דעת תכנונית : מדובר בבקשה לתוספת בינוי, מרפסות גג וזיז וסגירת מרפסות לדירות 5 ו-7. הבינוי במוצע תואם לנספח הבינוי למעט מרפסת זיז – יש להציג מרפסת נוספת או קורת דמה כצמד מרפסות וחתימת הדייר הרלוונטי. לא התקבל אישור נוהל בקרה הנדסית, יש להמציא נוהל בקשה הנדסית כתנאי לדיון. בנוסף, יש להמציא הצהרת מהנדס עדכנית הכוללת סימון בסעיפים הרלוונטיים. יש לתקן הערות המופיעות ע"ג הרמוניקה a.		
---	--	--

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 לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

מרפסת זיז :

צמד מרפסות :

המרפסת המוצעת הינה מרפסת זיז יחידה בחזית - יש להציג מרפסת נוספת או קורת דמה וחתימת הדייר הרלוונטי.

נוהל בקרה הנדסית :

לא התקבל אישור נוהל בקרה הנדסית, יש להמציא נוהל בקשה הנדסית כתנאי לדיון.

בנוסף, יש להמציא הצהרת מהנדס עדכנית הכוללת סימון בסעיפים הרלוונטיים.

יש לתקן הערות המופיעות ע"ג הרמוניקה a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 07/06/2026 - כב סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/72
מספר בקשה	<u>2025/0351.00</u>
מספר סידורי	<u>36</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	התקנת רכיב עזר
שימוש עיקרי	מסחר, מסחר
מהות בקשה	תוספת מתקן לאגירת אנרגיה
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	רקיע בע"מ
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות מור רוני
מתכנן השלד	בורושנסקי אנטולי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	2

כתובת האתר

האומן 17, תלפיות תעשיה

גוש	חלקה	בשלמות
30131	83	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
108019	תחילת תוקף	13/01/2018			
351411	תחילת תוקף	02/02/2019			
351411	תחילת תוקף	02/02/2019			
351411	תחילת תוקף	02/02/2019			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

בהיתר מס 2001/520 להקמת מרכז חנויות עוגן (פאור סנטר)

תיאור התכנית והרקע להגשתה :

מוצע בבקשה במפלס 3.58 - הקמת מתקן אנרגיה לחיסכון בחשמל.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה לא פורסמה הקלה, בוצעה הליך פרסום עפ"י תקנה 36.

תום מועד התנגדויות 25/09/2025 ולא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

בעלויות- בוצע בדיקת בעלויות לבקשה הנידונה באחריות ובמסגרת דסק שירות הלקוחות.

מידע קודם

מתאריך	
25/05/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	דברי הסבר : מוצעת בקשה להקמת מתקן אגירת אנרגיה במבנה קיים ומאושר בהיתר מס 2001/520. המוצע הינו במפלס 3.68-, אשר אושר בהיתר כחדר אחזקה. במסגרת בקשה זו מוצע שימוש במתקן אגירת אנרגיה לצורך חיסכון בחשמל. בעיון בפתיחת התיק עולה כי סוג הבקשה הוגדר כהתקנת רכיב עזר, אולם התנאים הנדרשים לא הוצגו במלואם במסגרת פתיחת התיק כיוון שסוג הבקשה אינו הוגדר כנדרש. לפיכך, יש להשלים את כלל התנאי הסף ותנאי טרם דיון לצורך המשך בדיקת הבקשה וקבלת היתר, כמפורט מטה. הערות לבדיקה : מבדיקה שערכתי קיימת אי התאמה בין המוצג בהיתר מס 2001/520 לבין החדר המוצג בבקשה (ראה פירוט וצילומים ע"ג ההרמוניקה). עפ"י ההיתר הקיים, החדר הצמוד לחדר המבוקש מופיע כמתלחות, ואילו במסגרת הבקשה נראה כי החדר מוצג כממ"מ. על עו"ב לבחון האם מדובר בטעות, או שמא קיים היתר נוסף המסדיר מצב זה. בנוסף, מבדיקת היתר מס 2001/520 עולה כי בחישובי השטחים לא ניתן לקבוע באופן ברור האם השטח חושב כשטח עיקרי או/ו שירות (ראה צילום מסך ע"ג ההרמוניקה) – על עו"ב להציג לבוחנת את המסמכים הנדרשות לבירור חישוב השטחים.

יובהר כי ניתנה לעורך הבקשה האפשרות להשלים את כלל הנתונים והמסמכים הנדרשים לצורך בדיקת הבקשה טרם העלאתה לדיון. תנאים טרם דיון : שפ"ע : לא נדרש בבקשה זו כיוון שהבינוי הינו קיים. איכות הסביבה : נדרש להשלים לאחר הוועדה כיוון שמדובר בתוספת מתקן אנרגיה לאגירת חשמל נדרש לקבל את התייחסות המחלקה. תברואה : לא נדרש אין תוספת שטחים או יח"ד (מדובר במבנה תעשייה) חברת חשמל : נדרש להשלים כיוון שמדובר במתקן לאגירת אנרגיה לחיסכון בחשמל. תנאים לקבלת היתר : כבאות : נדרש לקבל את אישורם כיוון שמדובר במבנה לצורכי ציבור. הג"א : כיוון שעו"ב מציג בחדר הצמוד ממ"מ שפתחי אוורור של הממ"מ יוצאים לכיוון החדר המבוקש יש לקבל את התייחסותם לעניין זה. משרד הבריאות : יש לקבל את התייחסותם לעניין כיוון שמדובר במבנה ציבור. על עורך הבקשה לתקן את הליקויים המסומנים ע"ג תכנית a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים\פרסום.		
--	--	--

יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 351411 תחילת תוקף : 02/02/2019 ייעוד הקרקע : דברי הסבר : מוצעת בקשה להקמת מתקן אגירת אנרגיה במבנה קיים ומאושר בהיתר מס 2001/520. המוצע הינו במפלס 3.68-, אשר אושר בהיתר כחדר אחזקה. במסגרת בקשה זו מוצע שימוש במתקן אגירת אנרגיה לצורך חיסכון בחשמל. בעיון בפתיחת התיק עולה כי סוג הבקשה הוגדר כהתקנת רכיב עזר, אולם התנאים הנדרשים לא הוצגו במלואם במסגרת פתיחת התיק כיוון שסוג הבקשה אינו הוגדר כנדרש. לפיכך, יש להשלים את כלל התנאי הסף ותנאי טרם דיון לצורך המשך בדיקת הבקשה וקבלת היתר, כמפורט מטה. הערות לבדיקה : מבדיקה שערכתי קיימת אי התאמה בין המוצג בהיתר מס 2001/520 לבין החדר המוצג בבקשה (ראה פירוט וצילומים ע"ג ההרמוניקה). עפ"י ההיתר הקיים, החדר הצמוד לחדר המבוקש מופיע כמתלחות, ואילו במסגרת הבקשה נראה כי החדר מוצג כממ"מ. על עו"ב לבחון האם מדובר בטעות, או שמא קיים היתר נוסף המסדיר מצב זה. בנוסף, מבדיקת היתר מס 2001/520 עולה כי בחישובי השטחים	20/05/2026	חוות דעת תכנונית

לא ניתן לקבוע באופן ברור האם השטח חושב כשטח עיקרי או/ו שירות (ראה צילום מסך ע"ג ההרמוניקה) – על עו"ב להציג לבוחנת את המסמכים הנדרשות לבירור חישוב השטחים. יובהר כי ניתנה לעורך הבקשה האפשרות להשלים את כלל הנתונים והמסמכים הנדרשים לצורך בדיקת הבקשה טרם העלאתה לדיון. תנאים טרם דיון : שפ"ע: לא נדרש בבקשה זו כיוון שהבינוי הינו קיים. איכות הסביבה: נדרש להשלים לאחר הוועדה כיוון שמדובר בתוספת מתקן אנרגיה לאגירת חשמל נדרש לקבל את התייחסות המחלקה. תברואה: לא נדרש אין תוספת שטחים או יח"ד (מדובר במבנה תעשייה) חברת חשמל: נדרש להשלים כיוון שמדובר במתקן לאגירת אנרגיה לחיסכון בחשמל. תנאים לקבלת היתר : כבאות: נדרש לקבל את אישורם כיוון שמדובר במבנה לצורכי ציבור. הג"א: כיוון שעו"ב מציג בחדר הצמוד ממ"מ שפתחי אוורור של הממ"מ יוצאים לכיוון החדר המבוקש יש לקבל את התייחסותם לעניין זה. משרד הבריאות: יש לקבל את התייחסותם לעניין כיוון שמדובר במבנה ציבור.		
---	--	--

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	תשלום אגרת בניה	1
	אישור משרד הבריאות	2

	3	רישום התצ"ר-ע"פ תיק המידע
	4	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	5	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	6	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

**המלצת האגף
לדחות במתכונת המוצעת**

דברי הסבר :

מוצעת בקשה להקמת מתקן אגירת אנרגיה במבנה קיים ומאושר בהיתר מס 2001/520.

המוצע הינו במפלס 3.68-, אשר אושר בהיתר כחדר אחזקה. במסגרת בקשה זו מוצע שימוש במתקן אגירת אנרגיה לצורך חיסכון בחשמל.

בעיון בפתיחת התיק עולה כי סוג הבקשה הוגדר כהתקנת רכיב עזר, אולם התנאים הנדרשים לא הוצגו במלואם במסגרת פתיחת התיק כיוון שסוג הבקשה אינו הוגדר כנדרש. לפיכך, יש להשלים את כלל התנאי הסף ותנאי טרם דיון לצורך המשך בדיקת הבקשה וקבלת היתר, כמפורט מטה.

הערות לבדיקה :

מבדיקה שערכתי קיימת אי התאמה בין המוצג בהיתר מס 2001/520 לבין החדר המוצג בבקשה (ראה פירוט וצילומים ע"ג ההרמוניקה).

עפ"י ההיתר הקיים, החדר הצמוד לחדר המבוקש מופיע כמתלחות, ואילו במסגרת הבקשה נראה כי החדר מוצג כממ"מ.

על עו"ב לבחון האם מדובר בטעות, או שמא קיים היתר נוסף המסדיר מצב זה.

בנוסף, מבדיקת היתר מס 2001/520 עולה כי בחישובי השטחים לא ניתן לקבוע באופן ברור האם השטח חושב כשטח עיקרי או/ו שירות (ראה צילום מסך ע"ג ההרמוניקה) – על עו"ב להציג לבוחנת את המסמכים הנדרשות לבירור חישוב השטחים.

יובהר כי ניתנה לעורך הבקשה האפשרות להשלים את כלל הנתונים והמסמכים הנדרשים לצורך בדיקת הבקשה טרם העלאתה לדיון.

תנאים טרם דיון :

שפ"ע: לא נדרש בבקשה זו כיוון שהבינוי הינו קיים.

איכות הסביבה: נדרש להשלים לאחר הוועדה כיוון שמדובר בתוספת מתקן אנרגיה לאגירת חשמל נדרש לקבל את התייחסות המחלקה.

תברואה: לא נדרש אין תוספת שטחים או יח"ד (מדובר במבנה תעשייה)

חברת חשמל: נדרש להשלים כיוון שמדובר במתקן לאגירת אנרגיה לחיסכון בחשמל.

תנאים לקבלת היתר:

כבאות: נדרש לקבל את אישורם כיוון שמדובר במבנה לצורכי ציבור.

הג"א: כיוון שעו"ב מציג בחדר הצמוד ממ"מ שפתחי אוורור של הממ"מ יוצאים לכיוון החדר המבוקש יש לקבל את התייחסותם לעניין זה.

משרד הבריאות: יש לקבל את התייחסותם לעניין כיוון שמדובר במבנה ציבור.

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

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

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 07/06/2026 - כב סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/72
מספר בקשה	<u>1993/0628.01</u>
מספר סידורי	<u>37</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה, בניית מרפסת, עבודות הריסה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הרחבה לבניין קיים ותוספת בניה ותוספת יח"ד, סה"כ 9 יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נוהל מוכתר
הכשרת עבירה	כן
המבקש	עטון אברהם
עורך הבקשה	אדריכל חמאד מוסא
מתכנן השלד	עפאנה בדר
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

אל מדינה אל מונאורה 197 , אום טובא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
883991	תחילת תוקף	25/04/2022			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

מוצע בבקשה תוספת ע"ג בניין קיים בעל 2 קומות וקומת מרתף בהיתר מס 93/628.

תיאור התכנית והרקע להגשתה :

הרחבה לבניין קיים ותוספת יח"ד.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות, בוצעה הליך משלוח הודעות עפ"י תקנה 36.

תום מועד התנגדויות 23/01/2026 ולא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

בעלויות- בוצע בדיקת בעלויות לבקשה הנידונה באחריות ובמסגרת דסק שירות הלקוחות.

מידע קודם

מתאריך	
01/06/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת הבקשה מובאת לדחייה כיוון שלא הושלמו כלל התנאים לדיון כנדרש לאחר השלמת התנאים ותיקון כלל הסעיפים מטה הבקשה תובא לדיון נוסף. להלן הסעיפים לתיקון : קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס 2023/6586 שהוגש מיום 11/09/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. קו הבניין מסומן באדום- עורך הבקשה אינו מציג קו בניין אדום לבינויים המוצע והקיים אך נראה כי עומד במותר, לאחר הצגת קו הבניין כנדרש ייבחן שנית באם עומד. המותחם בצהוב מיועד להריסה- עו"ב הציג כנדרש את המסומן להריסה. גובה : עפ"י טבלה 5 הגובה מבנה מעל הכניסה הקובעת 9.44 מ' (מעל גובה זה יותר חדר מכוניות וח. יציאה לגג וכן מעקה תקני)- מוצעת תוספת בחזית הצפונית שגובה פני בטון הינו +10.04 לא עומד בגובה המותר עפ"י טבלה 5 יש לצמצם לגובה המותר. מס' יח"ד : עפ"י טבלה 5 מס יח"ד המותרות 9 יח"ד קיים 6 יח"ד- מוצג במפלס 3.90 - יח"ד נוסף בשונה למאושר בהיתר, יש להציג כפי שאושר או להציג שינויים כנדרש הריסה וקירות לבניה כיוון שנראה שקומה זו מיועדת לקומת שירות כיוון שאושרה בגובה 2.20 מ' בשונה למוצג 2.90.

על עו"ב להציג כל שינוי שחל מהיתר שאושר כולל שינויים גובה קומות. מוצע- 2 יח"ד לאחר תיקון התכנית ייבדק שנית עמידה בסעיף זה. שטחי בניה : עפ"י טבלה 5 שטח עיקרי מעל לכניסה הקובעת מותר 656.02 מ"ר : קיים- 622.05 מ"ר (שטחים מאושרים עפ"י היתר 1993/628 הינם 307.50 מ"ר) מוצע – 235.64 מ"ר – השטחים הקיימים והמוצעים לא עומדים במותר יש לתת חלוקה נכונה עפ"י טבלה 5 לשטחים מעל הקרקע ומתחת לקרקע. שטח שירות מעל לכניסה הקובעת מותר 165.97 מ"ר : עו"ב אינו מציג חלוקה נכונה עפ"י טבלה 5 לכן לא ניתן לבחון האם עומד במותר, יבחן לאחר הצגת הנתונים כנדרש. שטח עיקרי מתחת לכניסה הקובעת מותר 182.3 מ"ר : עו"ב אינו מציג חלוקה נכונה עפ"י טבלה 5 לכן לא ניתן לבחון האם עומד במותר, יבחן לאחר הצגת הנתונים כנדרש. שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת מותר 42.94 מ"ר : עו"ב אינו מציג חלוקה נכונה עפ"י טבלה 5 לכן לא ניתן לבחון האם עומד במותר, יבחן לאחר הצגת הנתונים כנדרש. ממ"ד : מוצע בתת הקרקע יח"ד חדשה עם ממ"ד, ממ"ד זה מוצג כעמודת ממ"דים קיימת בקומות מעל ולאורך כל יח"ד הקיימות עפ"י היתר קודם ממ"דים אלו אינם היו קיימים יש להציג הריסת הקירות של החדרים הקיימים ובניית קירות ממ"ד בכל יח"ד אין דרך להוסיף או להוריד קירות ללא התייחסות בתוכנית זו, יש להתאים לקיים באם קיימים שינויים יש להציגם כנדרש ע"ג התכנית המוצע.		
--	--	--

מרפסות : עפ"י טבלה 5 ניתנו סך של 90 מ"ר שטח עיקרי לטובת מרפסות מקורות לא ניתן לעשות שימוש בשטח זה לטובת שטח עיקרי למגורים. מוצע במפלס +5.60 תוספת 2 מרפסות זיז לא מקורות בחזית הדרומית- המרפסות החדשות מקורות מרפסות קיימות במפלס +2.45 לכן יש לחשבם בסל השטחים העיקרים לטובת מרפסות זיז מקורות. ניהול מי נגר : עפ"י סעיף 6.2 להחדרת מי נגר לא יפחת מ- 20% משטח המגרש"- ע"ב לא הציג חישוב זה כנדרש ע"ג ההרמוניקה. תכסית : עפ"י טבלה 5 היקף התכסית יפחת מ- 45% משטח המגרש"- ע"ב לא הצמיג חישוב זה כנדרש ע"ג ההרמוניקה. הוראות בינוי : עפ"י סעיף 4.1.2 ד' הבניה תעשה באבן מרובעת ומסותת- על ע"ב לציין את סוג החומר ע"ג תכניות החזיתות. עיצוב אדריכלי והערות : יש להציג את המאוסר עפ"י היתר 93/628 אם קיים שינוי יש להציגו ע"ג תכנית הקומות כנדרש כלומר בינוי שאושר בהיתר זה במפלס -3.90 אינו מוצג. הוראות בינוי : עפ"י סעיף 4.1.2 א' (1) "גובה קירות התמד לא יעלה מעל 3"- יש להציג פריסת גדרות ולעמוד בהוראה זו. (2) "גובה הגדרות בחזיתות החלקה הפונות אל הרחוב לא יעלה על 1.20 מ"- יש להציג פריסת גדרות ולעמוד בהוראה זו. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת- יש לציין ע"ג החזיתות חיפוי קיים והמוצע כדוג' הקיים.		
---	--	--

תנאים טרם דיון : שפ"ע : לא התקבלה תשובה מהגורם. איכות הסביבה : לא התקבלה תשובה מהגורם. תברואה : התקבל אישור בתאריך 12/02/2026 ע"י מזרחי שני-יש לתכנן 2 פחים בנפח 100 ליטר ואבן שפה מונמכת יש להציג תכנון זה ע"ג התכנית המוצעת. הסדרי תנועה : התקבל אישור בתאריך 17/02/26 ע"י בת אל זבריקו- על עורך הבקשה להציג תכנון ומיקום החניות עפ"י אישור המחלקה ראה בארכיב הרמוניקה מאושר ע"י הסדרי תנועה דרכים : התקבל אישור בתאריך 05/02/2026 ע"י עטון מוחמד. על עורך הבקשה לתקן את הליקויים המסומנים ע"ג תכנית a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים\פרסום. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 883991 תחילת תוקף : 25/04/2022 ייעוד הקרקע :	13/05/2026	חוות דעת תכנונית

התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 883991 תחילת תוקף 25/04/2022 , מגורים ב'. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : התכנית החלה כוללת בהוראות סטייה ניכרת לעניין : קווי הבניין ומס קומות- נראה כי עו"ב עומד לעניין קווי בניין (ראה המשך הסבר בסעיף קווי בניין) קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס 2023/6586 שהוגש מיום 11/09/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. קו הבניין מסומן באדום- עורך הבקשה אינו מציג קו בניין אדום לבינויים המוצע והקיים אך נראה כי עומד במותר, לאחר הצגת קו הבניין כנדרש ייבחן שנית באם עומד. המותחם בצהוב מיועד להריסה- עו"ב הציג כנדרש את המסומן להריסה. נספח בינוי : בתכנית החלה מצורף נספח בינוי מס 1 מנחה – עולה מהבדיקה כי המוצע תואם נספח הבינוי. שלביות ביצוע : עפ"י סעיף 7.1 "לא תותר בניה בשלבים- הבניה תבוצע בהינף אחד"- עולה מהבדיקה כי המוצע ממצה את נספח הבינוי לכן עומד בסעיף זה. מס' קומות : עפ"י טבלה 5 מס הקומות המותר הינם קומה אחת מתחת לקרקע ו- 4 קומות מעל הקרקע. קיים- קומה 1 מתחת לקרקע ו- 2 קומות מעל הקרקע.		
---	--	--

מוצע בבקשה- תוספת לקומה קיימת במפלס 3.90- וקומה שלישית מעל הקיים. עולה מהבדיקה כי המוצע עומדת בסך הקומות המותרות. גובה : עפ"י טבלה 5 הגובה מבנה מעל הכניסה הקובעת 9.44 מ' (מעל גובה זה יותר חדר מכוניות וח. יציאה לגג וכן מעקה תקני)- מוצעת תוספת בחזית הצפונית שגובה פני בטון הינו 10.04+ לא עומד בגובה המותר עפ"י טבלה 5 יש לצמצם לגובה המותר. מס' יח"ד : עפ"י טבלה 5 מס יח"ד המותרות 9 יח"ד קיים 6 יח"ד- מוצג במפלס 3.90- יח"ד נוסף בשונה למאוסר בהיתר, יש להציג כפי שאושר או להציג שינויים כנדרש הריסה וקירות לבניה כיוון שנראה שקומה זו מיועדת לקומת שירות כיוון שאושרה בגובה 2.20 מ' בשונה למוצג 2.90. על עו"ב להציג כל שינוי שחל מהיתר שאושר כולל שינויים גובה קומות. מוצע- 2 יח"ד לאחר תיקון התכנית ייבדק שנית עמידה בסעיף זה. שטחי בניה : עפ"י טבלה 5 שטח עיקרי מעל לכניסה הקובעת מותר 656.02 מ"ר : קיים- 622.05 מ"ר (שטחים מאושרים עפ"י היתר 1993/628 הינם 307.50 מ"ר) מוצע – 235.64 מ"ר – השטחים הקיימים והמוצעים לא עומדים במותר יש לתת חלקה נכונה עפ"י טבלה 5 לשטחים מעל הקרקע ומתחת לקרקע. שטח שירות מעל לכניסה הקובעת מותר 165.97 מ"ר : עו"ב אינו מציג חלוקה נכונה עפ"י טבלה 5 לכן לא ניתן לבחון האם עומד במותר, יבחן לאחר הצגת הנתונים כנדרש. שטח עיקרי מתחת לכניסה הקובעת מותר 182.3 מ"ר :		
---	--	--

עו"ב אינו מציג חלוקה נכונה עפ"י טבלה 5 לכן לא ניתן לבחון האם עומד במותר, יבחן לאחר הצגת הנתונים כנדרש. שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת מותר 42.94 מ"ר : עו"ב אינו מציג חלוקה נכונה עפ"י טבלה 5 לכן לא ניתן לבחון האם עומד במותר, יבחן לאחר הצגת הנתונים כנדרש. ממ"ד : מוצע בתת הקרקע יח"ד חדשה עם ממ"ד, ממ"ד זה מוצג כעמודת ממ"דים קיימת בקומות מעל ולאורך כל יח"ד הקיימות עפ"י היתר קודם ממ"דים אלו אינם היו קיימים יש להציג הריסת הקירות של החדרים הקיימים ובניית קירות ממ"ד בכל יח"ד אין דרך להוסיף או להוריד קירות ללא התייחסות בתוכנית זו, יש להתאים לקיים באם קיימים שינויים יש להציגם כנדרש ע"ג התכנית המוצע. מרפסות : עפ"י טבלה 5 ניתנו סך של 90 מ"ר שטח עיקרי לטובת מרפסות מקורות לא ניתן לעשות שימוש בשטח זה לטובת שטח עיקרי למגורים. מוצע במפלס +5.60 תוספת 2 מרפסות זיז לא מקורות בחזית הדרומית- המרפסות החדשות מקורות מרפסות קיימות במפלס +2.45 לכן יש לחשבם בסל השטחים העיקרים לטובת מרפסות זיז מקורות. חיזוק מבנים : לא נדרש לחיזוק עפ"י תקן ישראלי ת"י 413 כיוון שבינוי הקיים אושר בשנת 94 לפני שנות ה- 80 לכן לא נדרש. ניהול מי נגר : עפ"י סעיף 6.2 להחזרת מי נגר לא יפחת מ- 20% משטח המגרש"- ע"ב לא הציג חישוב זה כנדרש ע"ג ההרמוניקה. תכסית :		
---	--	--

עפ"י טבלה 5 היקף התכסית יפחת מ- 45% משטח המגרש"- ע"ב לא הצמיג חישוב זה כנדרש ע"ג ההרמוניקה. הוראות בינוי : עפ"י סעיף 4.1.2.ד' הבניה תעשה באבן מרובעת ומסותת- על ע"ב לציין את סוג החומר ע"ג תכניות החזיתות. עיצוב אדריכלי והערות : יש להציג את המאוסר עפ"י היתר 93/628 אם קיים שינוי יש להציגו ע"ג תכנית הקומות כנדרש כלומר בינוי שאושר בהיתר זה במפלס 3.90- אינו מוצג. הוראות בינוי : עפ"י סעיף 4.1.2.א' (1) "גובה קירות התמך לא יעלה מעל 3"- יש להציג פריסת גדרות ולעמוד בהוראה זו. (2) "גובה הגדרות בחזיתות החלקה הפונות אל הרחוב לא יעלה על 1.20 מ'"-" יש להציג פריסת גדרות ולעמוד בהוראה זו. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת- יש לציין ע"ג החזיתות חיפוי קיים והמוצע כדוג' הקיים. תנאים טרם דיון : שפ"ע: לא התקבלה תשובה מהגורם. איכות הסביבה : לא התקבלה תשובה מהגורם. תברואה: התקבל אישור בתאריך 12/02/2026 ע"י מזרחי שני- יש לתכנן 2 פחים בנפח 100 ליטר ואבן שפה מונמכת יש להציג תכנון זה ע"ג התכנית המוצעת. הסדרי תנועה: התקבל אישור בתאריך 17/02/26 ע"י בת אל זבריקו- על עורך הבקשה להציג תכנון ומיקום החניות עפ"י אישור המחלקה ראה בארכיב הרמוניקה מאושר ע"י הסדרי תנועה דרכים: התקבל אישור בתאריך 05/02/2026 ע"י עטון מוחמד.		
---	--	--

--	--	--

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
	הגשת תכנית פיתוח לדרך וביצוע הדרך.	14
	רישום התצ"ר	15
	סעיף 6.6 הצגת סקר עצים	16
	אישור מחלקת נכסים בדבר קבלת כתב התחייבות	17

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

הבקשה מובאת לדחייה כיוון שלא הושלמו כלל התנאים לדיון כנדרש לאחר השלמת התנאים ותיקון כלל הסעיפים מטה הבקשה תובא לדיון נוסף.

להלן הסעיפים לתיקון :

קווי בניין :

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס 2023/6586 שהוגש מיום 11/09/2023 ע"י המח' למידע תכנוני.

קו הבניין מסומן באדום- עורך הבקשה אינו מציג קו בניין אדום לבינויים המוצע והקיים אך נראה כי עומד במותר, לאחר הצגת קו הבניין כנדרש ייבחן שנית באם עומד.

המותחם בצהוב מיועד להריסה- עו"ב הציג כנדרש את המסומן להריסה.

גובה :

עפ"י טבלה 5 הגובה מבנה מעל הכניסה הקובעת 9.44 מ' (מעל גובה זה יותר חדר מכוונות

וח. יציאה לגג וכן מעקה תקני) - מוצעת תוספת בחזית הצפונית שגובה פני בטון הינו $+10.04$ לא עומד בגובה המותר עפ"י טבלה 5 יש לצמצם לגובה המותר.

מס' יח"ד :

עפ"י טבלה 5 מס יח"ד המותרות 9 יח"ד

קיים 6 יח"ד - מוצג במפלס -3.90 יח"ד נוסף בשונה למאושר בהיתר, יש להציג כפי שאושר או להציג שינויים כנדרש הריסה וקירות לבניה כיוון שנראה שקומה זו מיועדת לקומת שירות כיוון שאושרה בגובה 2.20 מ' בשונה למוצג 2.90 .

על עו"ב להציג כל שינוי שחל מהיתר שאושר כולל שינויים גובה קומות.

מוצע - 2 יח"ד לאחר תיקון התכנית ייבדק שנית עמידה בסעיף זה.

שטחי בניה : עפ"י טבלה 5

שטח עיקרי מעל לכניסה הקובעת מותר 656.02 מ"ר :

קיים - 622.05 מ"ר (שטחים מאושרים עפ"י היתר $1993/628$ הינם 307.50 מ"ר)

מוצע – 235.64 מ"ר – השטחים הקיימים והמוצעים לא עומדים במותר יש לתת חלקה נכונה עפ"י טבלה 5 לשטחים מעל הקרקע ומתחת לקרקע.

שטח שירות מעל לכניסה הקובעת מותר 165.97 מ"ר :

עו"ב אינו מציג חלוקה נכונה עפ"י טבלה 5 לכן לא ניתן לבחון האם עומד במותר, יבחן לאחר הצגת הנתונים כנדרש.

שטח עיקרי מתחת לכניסה הקובעת מותר 182.3 מ"ר :

עו"ב אינו מציג חלוקה נכונה עפ"י טבלה 5 לכן לא ניתן לבחון האם עומד במותר, יבחן לאחר הצגת הנתונים כנדרש.

שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת מותר 42.94 מ"ר :

עו"ב אינו מציג חלוקה נכונה עפ"י טבלה 5 לכן לא ניתן לבחון האם עומד במותר, יבחן לאחר הצגת הנתונים כנדרש.

ממ"ד :

מוצע בתת הקרקע יח"ד חדשה עם ממ"ד, ממ"ד זה מוצג כעמודת ממ"דים קיימת בקומות מעל ולאורך כל יח"ד הקיימות עפ"י היתר קודם ממ"דים אלו אינם היו קיימים יש להציג הריסת

הקירות של החדרים הקיימים ובניית קירות ממ"ד בכל יח"ד

אין דרך להוסיף או להוריד קירות ללא התייחסות בתוכנית זו, יש להתאים לקיים באם קיימים שינויים יש להציגם כנדרש ע"ג התכנית המוצע.

מרפסות :

עפ"י טבלה 5 ניתנו סך של 90 מ"ר שטח עיקרי לטובת מרפסות מקורות לא ניתן לעשות שימוש בשטח זה לטובת שטח עיקרי למגורים.

מוצע במפלס +5.60 תוספת 2 מרפסות זיו לא מקורות בחזית הדרומית- המרפסות החדשות מקורות מרפסות קיימות במפלס +2.45 לכן יש לחשבם בסל השטחים העיקרים לטובת מרפסות זיו מקורות.

ניהול מי נגר :

עפ"י סעיף 6.2 להחזרת מי נגר לא יפחת מ- 20% משטח המגרש"- ע"ב לא הציג חישוב זה כנדרש ע"ג ההרמוניקה.

תכסית :

עפ"י טבלה 5 היקף התכסית יפחת מ- 45% משטח המגרש"- ע"ב לא הצמיג חישוב זה כנדרש ע"ג ההרמוניקה.

הוראות בינוי :

עפ"י סעיף 4.1.2 ד' הבניה תעשה באבן מרובעת ומסותת- על ע"ב לציין את סוג החומר ע"ג תכניות החזיתות.

עיצוב אדריכלי והערות :

יש להציג את המאוסר עפ"י היתר 93/628 אם קיים שינוי יש להציגו ע"ג תכנית הקומות כנדרש כלומר בינוי שאוסר בהיתר זה במפלס -3.90 אינו מוצג.

הוראות בינוי :

עפ"י סעיף 4.1.2 א' (1) "גובה קירות התמך לא יעלה מעל 3 מ"- יש להציג פריסת גדרות ולעמוד בהוראה זו.

(2) "גובה הגדרות בחזיתות החלקה הפונות אל הרחוב לא יעלה על 1.20 מ"- יש להציג פריסת גדרות ולעמוד בהוראה זו.

הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת- יש לציין ע"ג החזיתות חיפוי קיים והמוצע כדו"ג

הקיים.

תנאים טרם דיון :

שפ"ע : לא התקבלה תשובה מהגורם.

איכות הסביבה : לא התקבלה תשובה מהגורם.

תברואה : התקבל אישור בתאריך 12/02/2026 ע"י מזרחי שני- יש לתכנן 2 פחים בנפח 100 ליטר ואבן שפה מונמכת יש להציג תכנון זה ע"ג התכנית המוצעת.

הסדרי תנועה : התקבל אישור בתאריך 17/02/26 ע"י בת אל זבריקו- על עורך הבקשה להציג תכנון ומיקום החניות עפ"י אישור המחלקה ראה בארכיב הרמוניקה מאושר ע"י הסדרי תנועה

דרכים : התקבל אישור בתאריך 05/02/2026 ע"י עטון מוחמד.

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

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

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 07/06/2026 - כב סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/72
מספר בקשה	<u>2025/0501.00</u>
מספר סידורי	<u>38</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הקמת בניין חדש בן 2 קומות למגורים מעל קומת מרתף סה"כ 4 יח"ד.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נוהל מוכתר
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר געאביס מוחמד
עורך הבקשה	מהנדס געאביס עלי
מתכנן השלד	מהנדס געאביס עלי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

אבו עוביידה 76 , צור באהר

גוש	חלקה	בשלמות
		לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2302א	תחילת תוקף	08/10/1999			

תאור הבקשה

מדובר בבקשה בשכונת אום טובא, אבו עוביידה 76

מוצע מבנה חדש למגורים בן 2 קומות ע"ג קומת מרתף הכוללת 2 מחסנים, סה"כ 4 יח"ד חדשות, מהלך מדרגות משותף עם מעלית ויציאה לגג.

היתרים קודמים :

חלקה ללא בינוי.

מהות הבקשה :

הקמת בניין חדש בן 2 קומות מעל מרתף סה"כ 4 יח"ד.

תנאים שהוגשו טרם דיון :

-חוו"ד איכות הסביבה- הבקשה אושרה בתאריך 30/04/2026 ע"י אדלר שירה.

-חוו"ד מחלקת שפ"ע- הבקשה אושרה בתאריך 01/02/2026 ע"י כהנה ענבל סבי.

-חוו"ד אגף תברואה- הבקשה אושרה בתאריך 01/02/2026 ע"י מזרחי שני, " 4 יח"ד

יש לתכנן פח 1 בנפח 350 ליטר".

-חוו"ד מחלקת דרכים- טרם אושרה ע"י.

-חוו"ד הסדרי תנועה- טרם אושרה ע"י.

-חוו"ד מלקחת מאור- הבקשה אושרה בתאריך 23/02/2026 ע"י יחזקאל לוי.

פרסום :

לא פורסמו הקלות לבקשה זו.

תום מועד התנגדויות בתאריך 19/02/2026 , לפי נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

בוצע בדיקת בעלויות עפ"י נוהל מוכתר במעמד ובאחריות הדסק.

מידע קודם

מתאריך	
01/06/2026	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	הינו וישנה חריגה בשטחי הבניה ובנוסף חריגה מינורית מקו הבניין, יש לצמצם לשטחים המותרים.
	תנאים טרם דיון :
	-חוו"ד מחלקת דרכים- טרם אושרה ע"י.
	-חוו"ד הסדרי תנועה- טרם אושרה ע"י.
	קווי בניין

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש 2024/5607.0 מיום : 29/04/2024 ע"י המח' למידע תכנוני. סעיף 10(ג4) - "קווי הבנין המרביים יהיו כאמור בהוראות תכנית המתאר אלא אם מצוין אחרת." ישנה חריגה מינורית בחזית מזרחית יש לצמצם לתוך קווי הבנין המותרים. שטחי הבניה שטח עיקרי : השטח הצבוע בירוק מיועד לשטח ציבורי פתוח לפי התכנית 2302א- שטח השטח הציבורי פתוח מתוך שטח החלקה כ-253 מ"ר. השטח הנותר לבניה ביעוד מגורים יהיה 620 מ"ר. ע"פ סעיף 10(ז) : "לא יעלה שטח בנין אחד במגרש על 700 מ"ר". לפי סעיף 10(א) זכויות הבניה עד 50% משטח המגרש נטו. שטח המגרש נטו 620 מ"ר. להלן חישוב : $310 \text{ מ"ר} = 620 \times 0.5$ סה"כ שטח בניה מוצע : 351.85 מ"ר , חורג מהמותר יש לצמצם לשטח המותר לבניה. סה"כ שטח עיקרי מוצע : 227.60 מ"ר. שטחי שרות : סה"כ שטח שירות מוצע : 124.25 מ"ר. ע"פ סעיף 10א'1 : "מחסנים, חדר הסקה, חדר מכונות וכיוצ"ב עד 8% משטח הבניה המירבי". סה"כ שטח המוצע עבור אחסנה : 24.80 מ"ר. חישוב ע"פ 8% - $8\% \times 310 = 24.80$ מ"ר. -עומדים במותר. יש להציג בהרמוניקה חישוב שטח שירות מותר עבור מחסנים עפ"י 8%. שאר השימושים המוצעים עבור שטחי שירות הינם מותרים מעבר ל-8%. ממ"ד		
--	--	--

עפ"י סעיף 10א'4: "מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקנות הג"א"- מוצעת הקמת 2 עמודות ממ"דים בחזית המערבית עבור 4 יח"ד, כאשר שטחו של כל הממ"דים הינם 9 מ"ר נטו. - יש לחשב מחדש את כל העובי קירות הממ"ד לשטח שירות ולא כשטח עיקרי. פיתוח: סעיף 14(4) נספח פיתוח שטח בקני"מ 1:100 בו יצוינו הפרטים הבאים: גבהים סופיים של הקרקע, חניות, שבילים, סוגי רצופים, גינות, נטיעות, גדרות וקירות תומכים בציון חומרי בניה וגובה הגדרות, עצים קיימים וחדשים, מיקום תשתיות מתקנים ואשפה". במסגרת התכנית הוצגה תכנית פיתוח חלקית ולא ברורה, על ע"ב להציג תכנית זו בהתאם להוראות התכנית, ראה הערות ע"ג ההרמוניקה. צובר גז: לא הוצג מיקום בלוני גז\צובר גז - יש להציג ע"ג ההרמוניקה פתרון גז. קיר תמך עפ"י הוראות התכנית, סעיף 10ט': "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 מהו גובה הקירות וחשוב שיפוע מגרש לבחינה סופית. גישה למגרש ושצ"פ מבקשים גינות השצ"פ וכן גישה רגלית דרכו לחלקה ע"י בניית מדרגות, הנושא מחייב אישור תכנית פיתוח ע"י אגף תוש"ה וכן אישור מחלקת נכסים על השימוש בשצ"פ לצורך הגישה. ככל ולא יתקבלו האישורים הללו, יש להציג דרך גישה אחרת ולבטל הפיתוח המוצע.		
---	--	--

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 : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 2302 א' תחילת תוקף 08/10/1999 (אזור מגורים 5 מיוחד). תכנית המתאר 62 לירושלים. תקנות התכנון והבניה. סעיף הקלות / סטייה ניכרת תוכנית זו אינה כוללת הוראות לגבי סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי לא קיים נספח בינוי מפורט בתוכנית זו המציג את הבניה באופן מפורט אלא רק נספחים כלליים לגבי אזורי עתיקות, דרכים, שטחים ציבוריים ומוסדות וכדו'.	01/06/2026	חוות דעת תכנונית

שלביות ביצוע: בתכנית החלה בחלקה לא חל סעיף שלביות ביצוע. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש 2024/5607.0 מיום : 29/04/2024 ע"י המח' למידע תכנוני. סעיף 10(ג4) - "קווי הבנין המרביים יהיו כאמור בהוראות תכנית המתאר אלא אם מצוין אחרת." ישנה חריגה מינורית בחזית מזרחית יש לצמצם לתוך קווי הבניין המותרים. מספר קומות מותר לפי תב"ע: 3 קומות מעל קומת מרתף לשימוש עבור שטחי שירות. מוצע בבקשה : 2 קומות מעל קומת המרתף. - עומדים בסעיף. מס' יח"ד מותר עפ"י תב"ע: לא מצוין. מוצע בבקשה : 4 יח"ד חדשות. גובה בניה : גובה הבניה הינו על פי תכנית המתאר : (לא הוגדר בתב"ע וחוזר למתאר). מותר עפ"י מתאר : 12.5 מ'. מוצע בבקשה : 8.50 מ' - עומד במותר. הוראות בניה גגות הבניינים יהיו שטוחים- מבוקש גג שטוח, עומדים בסעיף.		
---	--	--

הבניה תהא באבן טבעית מרובעת ומסותת – יש לציין ע"ג ההרמוניקה את סוג האבן. סעיף 13 8- "גדרות וקירות תומכים יבנו מאבני לקט כדוגמת הגדרות הקיימות בכפר או מאבן טבעית מרובעת". - יש לתכנן בהתאם להוראות התכנית. שטחי הבניה שטח עיקרי : השטח הצבוע בירוק מיועד לשטח ציבורי פתוח לפי התכנית 2302א- שטח השטח הציבורי פתוח מתוך שטח החלקה כ-253 מ"ר. השטח הנותר לבניה ביעוד מגורים יהיה 620 מ"ר. ע"פ סעיף 10(ז) : "לא יעלה שטח בניין אחד במגרש על 700 מ"ר". - עומד בסעיף מוצע סה"כ 351.85 מ"ר. לפי סעיף 10(א) זכויות הבניה עד 50% משטח המגרש נטו. שטח המגרש נטו 620 מ"ר. להלן חישוב : 310 מ"ר = 620×0.5 סה"כ שטח בניה מוצע : 351.85 מ"ר , חורג מהמותר יש לצמצם לשטח המותר לבניה. סה"כ שטח עיקרי מוצע : 227.60 מ"ר. - עומדים במותר. שטחי שרות : סה"כ שטח שירות מוצע : 124.25 מ"ר. ע"פ סעיף 10א'1 : "מחסנים, חדר הסקה, חדר מכונות וכיוצ"ב עד 8% משטח הבניה המירבי". סה"כ שטח המוצע עבור אחסנה : 24.80 מ"ר. חישוב ע"פ 8% - $310 \times 8\% = 24.80$ מ"ר. - עומדים במותר. יש להציג בהרמוניקה חישוב שטח שירות מותר עבור מחסנים עפ"י 8%. שאר השימושים המוצעים עבור שטחי שירות הינם מותרים מעבר ל-8%. מרפסות גג לא מקורות		
---	--	--

במפלס 3.00+, קומה א' בחזית המזרחית מוצעות 2 מרפסות גג לכל דירה, בשטח של כ- 25.2 מ"ר : עומק המרפסת: 4.5 מ'.. אורך כל מרפסת: 5.6 מ'. ישנה חריגה מינורית מקו בניין במרפסת גג המוצעת של דירה מס' 3 יש לצמצם לשטח המותר ובנוסף, להסיר את כלל הפרגולות שע"ג ההרמוניקה ע"פ תקנה 101. חניה- עפ"י סעיף 10א'3: "חניה תת קרקעית/ מקורה בהתאם לתקן"- לא התקבל אישור ממחלקת תנועה ודרכים, יש להשלים. ממ"ד עפ"י סעיף 10א'4: "מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקנות הג"א"- מוצעת הקמת 2 עמודות ממ"דים בחזית המערבית עבור 4 יח"ד, כאשר שטחו של כל הממ"דים הינם 9 מ"ר נטו. - יש לחשב מחדש את כל העובי קירות הממ"ד לשטח שירות ולא כשטח עיקרי. פיתוח: סעיף 14(4) נספח פיתוח שטח בקנ"מ 100: 1 בו יצוינו הפרטים הבאים: גבהים סופיים של הקרקע, חניות, שבילים, סוגי רצופים, גינות, נטיעות, גדרות וקירות תומכים בציון חומרי בניה וגובה הגדרות, עצים קיימים וחדשים, מיקום תשתיות מתקנים ואשפה". במסגרת התכנית הוצגה תכנית פיתוח חלקית ולא ברורה, על ע"ב להציג תכנית זו בהתאם להוראות התכנית, ראה הערות ע"ג ההרמוניקה.		
--	--	--

צובר גז : לא הוצג מיקום בלוני גז/צובר גז - יש להציג ע"ג ההרמוניקה פתרון גז. קיר תומך עפ"י הוראות התכנית, סעיף 10ט': "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 מהו גובה הקירות וחישוב שיפוע מגרש לבחינה סופית. גישה למגרש ושצ"פ מבקשים גינון השצ"פ וכן גישה רגלית דרכו לחלקה ע"י בניית מדרגות, הנושא מחייב אישור תכנית פיתוח ע"י אגף תושי"ה וכן אישור מחלקת נכסים על השימוש בשצ"פ לצורך הגישה. ככל ולא יתקבלו האישורים הללו, יש להציג דרך גישה אחרת ולבטל הפיתוח המוצע . התנגדויות לפי 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
	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 המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	15
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	16
	רישום תצ"ר	17
	אישור מחלקת נכסים בדבר קבלת כתב התחייבות	18

**המלצת האגף
לדחות במתכונת המוצעת**

הינו וישנה חריגה בשטחי הבניה ובנוסף חריגה מינורית מקו הבניין, יש לצמצם לשטחים המותרים.

תנאים טרם דיון :

-חווי"ד מחלקת דרכים- טרם אושרה ע"י.

-חווי"ד הסדרי תנועה- טרם אושרה ע"י.

קווי בניין

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש 2024/5607.0 מיום : 29/04/2024 ע"י המח' למידע תכנוני.

סעיף 10(ג4) - "קווי הבנין המרביים יהיו כאמור בהוראות תכנית המתאר אלא אם מצוין אחרת."

ישנה חריגה מינורית בחזית מזרחית יש לצמצם לתוך קווי הבניין המותרים.

שטחי הבניה

שטח עיקרי :

השטח הצבוע בירוק מיועד לשטח ציבורי פתוח לפי התכנית 2302א- שטח השטח הציבורי פתוח מתוך שטח החלקה כ-253 מ"ר. השטח הנותר לבניה ביעוד מגורים יהיה 620 מ"ר.

ע"פ סעיף 10(ז) : "לא יעלה שטח בניין אחד במגרש על 700 מ"ר".

לפי סעיף 10(א) זכויות הבניה עד 50% משטח המגרש נטו.

שטח המגרש נטו 620 מ"ר.

להלן חישוב : $310 \text{ מ"ר} = 620 \times 0.5$

סה"כ שטח בניה מוצע : 351.85 מ"ר , חורג מהמותר יש לצמצם לשטח המותר לבניה.

סה"כ שטח עיקרי מוצע : 227.60 מ"ר.

שטחי שרות :

סה"כ שטח שירות מוצע : 124.25 מ"ר.

ע"פ סעיף 10א'1 : "מחסנים, חדר הסקה, חדר מכונות וכיוצ"ב עד 8% משטח הבניה המירבי".

סה"כ שטח המוצע עבור אחסנה : 24.80 מ"ר.

חישוב ע"פ 8% - $8\% \times 310 = 24.80 \text{ מ"ר}$ - עומדים במותר.

יש להציג בהרמוניקה חישוב שטח שירות מותר עבור מחסנים עפ"י 8%.

שאר השימושים המוצעים עבור שטחי שירות הינם מותרים מעבר ל-8%.

ממ"ד

עפ"י סעיף 10א'4 : "מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקנות הג"א"-

מוצעת הקמת 2 עמודות ממ"דים בחזית המערבית עבור 4 יח"ד, כאשר שטחו של כל הממ"דים הינם 9 מ"ר נטו. - יש לחשב מחדש את כל העובי קירות הממ"ד לשטח שירות ולא כשטח עיקרי. \

פיתוח :

סעיף 14(4) נספח פיתוח שטח בקנ"מ 100:1 בו יצוינו הפרטים הבאים :

גבהים סופיים של הקרקע, חניות, שבילים, סוגי רצופים, גינות, נטיעות, גדרות וקירות תומכים בציון חומרי בניה וגובה הגדרות, עצים קיימים וחדשים, מיקום תשתיות מתקנים ואשפה".

במסגרת התכנית הוצגה תכנית פיתוח חלקית ולא ברורה, על ע"ב להציג תכנית זו בהתאם להוראות התכנית, ראה הערות ע"ג ההרמוניקה.

צובר גז :

לא הוצג מיקום בלוני גז/צובר גז - יש להציג ע"ג ההרמוניקה פתרון גז.

קיר תמך

עפ"י הוראות התכנית, סעיף 10ט':

"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 מהו גובה הקירות וחישוב שיפוע מגרש לבחינה סופית.

גישה למגרש ושצ"פ

מבקשים גינן השצ"פ וכן גישה רגלית דרכו לחלקה ע"י בניית מדרגות, הנושא מחייב אישור תכנית פיתוח ע"י אגף תוש"ה וכן אישור מחלקת נכסים על השימוש בשצ"פ לצורך הגישה.

ככל ולא יתקבלו האישורים הללו, יש להציג דרך גישה אחרת ולבטל הפיתוח המוצע.

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 - 07/06/2026 - כב סיוון תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/72
מספר בקשה	<u>2018/0756.01</u>
מספר סידורי	<u>39</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניה חדשה / בניין חדש, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת קומה והרחבה לבניין קיים סה"כ 8 יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נוהל מוכתר
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר אבו דהים מוחמד
עורך הבקשה	אדריכל סמיר משיל
מתכנן השלד	מהנדס שריך הנדי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

ג'בל אל-מוכבר 0, ערב א-סואחרה

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
960153	תחילת תוקף	08/07/2023	1	מגורים ב	1703

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

החלקה כוללת בניין קיים בן 3 קומות לפי היתר מס' 2018/756 סה"כ 3 יח"ד.

תיאור התכנית והרקע להגשתה :

נושא התוכנית חלקה בגוש 31239 לא מוסדר בשכונת ג'בל אלמוכבר.

התוכנית מציעה הוספת והרחבת בינוי לבניין קיים ובניין חדש בן 4 קומות, 21 יח"ד חדשות.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה לא פורסמה הקלה, בוצעה הליך פרסום עפ"י תקנה 36.

תום מועד התנגדויות 16/01/2026 ולא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

בעלויות- בוצע בדיקת בעלויות לבקשה הנידונה באחריות ובמסגרת דסק שירות הלקוחות.

מידע קודם

מתאריך	
01/06/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת הבקשה מובאת לדחייה להשלמת כלל הסעיף מטה שאינם עומדים בדרישות והשלמת תנאים לדיון אשר לא אושרו ע"י המחלקות לאחר השלמת הנ"ל הבקשה תידון בוועדה נוספת. להלן הנדרש לתיקון : שלביות ביצוע : עפ"י סעיף 7.1 "הבנייה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים"-הבקשה המוצעת אינה עומדת בדרישות סעיף זה מאחר שלא הוצגו במסגרתה כלל השטחים המוצעים בכוח התכנית. מס' קומות : עפ"י טבלה 5 מס הקומות המותר הינו 3 קומות מתחת לקרקע ו- 4 קומות מעל הקרקע מס קומות קיימות- קומה אחת מתחת לקרקע ו 3 קומות מעל הקרקע מס קומות מוצעות- 4 קומות מעל הכניסה הקובעת. סיכום עו"ב לא עומד בסעיף זה לעניין מס הקומות המותר עפ"י טבלה 5 מוצעות 3 קומות מעל המותר.

מחסנים : במפלסים 3.20, +6.40 מוצעים כקומות מחסנים – על עו"ב לתת התייחסות לחלוקת מחסנים לכל יח"ד (לא יותר מ- 20 מ"ר למחסן) בנוסף כדי לחשב שטח זה כמחסן הגובה המירבי לקומה הינו 2.20+ יש לעמוד בגובה זה. מרפסות : עפ"י טבלה 5 ניתנו סך של 240 מ"ר שטח עיקרי למרפסות לטובת מרפסות מקורות- מוצע בבקשה סך של כ- 29.77 מ"ר כשטח עיקרי למרפסות עומד בסך השטחים המותרים אך יש לעמוד בכל הסעיפים. תותר בניית מרפסות מקורות לפי התנאים להלן : שטח המרפסת לא יעלה על 10 מ"ר ליח"ד- לא הוצג החישוב הנדרש כדי לבדוק האם קיימת עמידה בסעיף זה יש להציג ע"ג ההרמוניקה פירוט לכל יח"ד. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין כל המרפסות יוקמו בהינף אחד- המוצע אינו עומד בסעיף זה כיוון שכל המרפסות הקיימות בנספח הבינוי אינם מוצעים בבקשה בהינף . שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת " סגירת מרפסת" במידה והמרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך"- המרפסות המוצעו הינם מרפסות זיז אשר מקורות ע"י מרפסת נוספת כפי שאומר בנספח הבינוי. תכסית : עפ"י טבלה 5 תכסית הינו 45% מתא השטח על עו"ב להציג בפוליון חישוב זה ע"ג ההרמוניקה. תכסית הבנייה התת קרקעית לא תעלה על 80% - יש להוסיף חישוב זה ע"ג ההרמוניקה. ניהול מי נגר : עפ"י סעיף 4.1 י"י יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים- יש להוסיף חישוב זה ע"ג ההרמוניקה. הוראות בינוי : עפ"י סעיף 4.1.2 א' גובה הגדרות לא יעלה על 1.2 מ' כלפי שטחים		
--	--	--

ציבוריים וקירות תמך לא יעלו על 3 מ' - על ע"ב להציג פריסת גדרות ע"ג ההרמוניקה ולעמוד בסעיף זה. עפ"י סעיף 4.1.2 ד' "הבניה תבוצע באבן מרובעת ומסותת בגוון וכיחול האבן הקיימת" - על ע"ב לציין את סוג החומר ע"ג תכניות החזיתות. תנאים טרם דיון : תברואה : הבקשה נדחתה ע"י המחלקה. אדריכל העיר : סומן לא שייך קטן מ- 15 יח"ד. הסדרי תנועה : לא התקבלה תשובה מהגורם. דרכים : לא התקבלה תשובה מהגורם. על עורך הבקשה לתקן את הליקויים המסומנים ע"ג תכנית a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים\פרסום. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 960153 תחילת תוקף : 08/07/2023 ייעוד הקרקע : מגורים ב התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות :	19/05/2026	חוות דעת תכנונית

960153 תחילת תוקף 08/07/2023 , מגורים ב'. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : התכנית החלה כוללת בהוראות סטייה ניכרת לעניין : קווי הבניין, הוראות לעניין המרפסות ומס קומות- התכנית המוצעת עומדת לעניין קווי בניין ומס הקומות בנושא המרפסות ראה המשך פירוט בסעיף מרפסות. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס 2025/5277 שהוגש מיום 24/03/2025 ע"י המח' למידע תכנוני. קווי הבניין סומנו עפ"י תכנית מס 960153 ותכנית 1030295- מבדיקה שנערכה נראה כי לא קיימות חריגות מקו הבניין עומד בסעיף זה. קו הבניין המסומן בכחול הוא קו בניין תת קרקעי-המוצע עומד בגבול קווי הבניין כנדרש. נספח בינוי : בתכנית החלה מצורף נספח בינוי מס 1 מנחה בקנ"מ 1:200 – הנספח הינו מנחה עם זאת המוצע תואם את המוצג בנספח הבינוי. שלביות ביצוע : עפ"י סעיף 7.1 "הבנייה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים"-הבקשה המוצעת אינה עומדת בדרישות סעיף זה מאחר שלא הוצגו במסגרתה כלל השטחים המוצעים בכוח התכנית. מס' קומות : עפ"י טבלה 5 מס הקומות המותר הינו 3 קומות מתחת לקרקע ו- 4 קומות מעל הקרקע		
--	--	--

מס קומות קיימות- קומה אחת מתחת לקרקע ו 3 קומות מעל הקרקע מס קומות מוצעות- 4 קומות מעל הכניסה הקובעת. סיכום עו"ב לא עומד בסעיף זה לעניין מס הקומות המותר עפ"י טבלה 5 מוצעות 3 קומות מעל המותר. גובה : עפ"י טבלה 5 הגובה מבנה מעל הכניסה הקובעת 22.4 מ' (מעל גובה זה יותר חדר מכונות וח. יציאה לגג וכן מעקה תקני)- הגובה פני בטון המקסימלי המוצע בבקשה הינו 22.40+ מעל גובה זה מוצע ח. יציאה לגג וכן מעקה תיקני עומד בסעיף זה. מס' יח"ד : עפ"י טבלה 5 מס יח"ד המותרות 24 יח"ד מס יח"ד קיימות- 3 יח"ד. מוצע- 5 יח"ד נראה כי ע"ב עומד במותר. שטחי בניה : עפ"י טבלה 5 שטח עיקרי מעל לכניסה הקובעת מותר 2660 מ"ר : קיים- 282.70 מ"ר. מוצע – 516.63 מ"ר – עומד בסך השטחים העיקריים המותרים מעל הכניסה הקובעת שטח שירות מעל לכניסה הקובעת מותר 405 מ"ר : קיים- 55.72 מ"ר מוצע – 118.97 מ"ר - נראה כי ע"ב עומד במותר. שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת מותר 1500 מ"ר : קיים- 35.06 מ"ר		
--	--	--

מוצע – 540.84 מ"ר - נראה כי ע"ב עומד במותר. ממ"ד : מוצע ממ"ד בכל יח"ד סה"כ 8 ממ"דים בדוגל של כ- 9 מ"ר נטו- ניתן לאשר. מחסנים : במפלסים +3.20, +6.40 מוצעים כקומות מחסנים – על עו"ב לתת התייחסות לחלוקת מחסנים לכל יח"ד (לא יותר מ- 20 מ"ר למחסן) בנוסף כדי לחשב שטח זה כמחסן הגובה המירבי לקומה הינו +2.20 יש לעמוד בגובה זה. מרפסות : עפ"י טבלה 5 ניתנו סך של 240 מ"ר שטח עיקרי למרפסות לטובת מרפסות מקרות- מוצע בבקשה סך של כ- 29.77 מ"ר כשטח עיקרי למרפסות עומד בסך השטחים המותרים אך יש לעמוד בכל הסעיפים. תותר בניית מרפסות מקורות לפי התנאים להלן : שטח המרפסת לא יעלה על 10 מ"ר ליח"ד- לא הוצג החישוב הנדרש כדי לבדוק האם קיימת עמידה בסעיף זה יש להציג ע"ג ההרמוניקה פירוט לכל יח"ד. לא יותר ניוד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין כל המרפסות יוקמו בהינף אחד- המוצע אינו עומד בסעיף זה כיוון שכל המרפסות הקיימות בנספח הבינוי אינם מוצעים בבקשה בהינף . שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת" סגירת מרפסת" במידה והמרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך"- המרפסות המוצעו הינם מרפסות זיז אשר מקורות ע"י מרפסת נוספת כפי שאומר בנספח הבינוי. תכסית : עפ"י טבלה 5 תכסית הינו 45% מתא השטח על עו"ב להציג בפולגון חישוב זה ע"ג ההרמוניקה. תכסית הבנייה התת קרקעית לא תעלה על 80% - יש להוסיף חישוב זה ע"ג ההרמוניקה.		
--	--	--

ניהול מי נגר : עפ"י סעיף 4.1.1 י"י ייתרו לפחות 15% שטחים חדירי מים- יש להוסיף חישוב זה ע"ג ההרמוניקה. הוראות בינוי : עפ"י סעיף 4.1.2.1 גובה הגדרות לא יעלה על 1.2 מ' כלפי שטחים ציבוריים וקירות תמך לא יעלו על 3 מ' - על ע"ב להציג פריסת גדרות ע"ג ההרמוניקה ולעמוד בסעיף זה. עפ"י סעיף 4.1.2.1 ד' "הבניה תבוצע באבן מרובעת ומסותת בגוון וכיחול האבן הקיימת" - על ע"ב לציין את סוג החומר ע"ג תכניות החזיתות. תנאים טרם דיון : שפ"ע : התקבל אישור בתאריך 23/12/2025 ע"י כהנה ענבל סבי. איכות הסביבה : התקבל אישור בתאריך 24/03/2026 ע"י בצלאל אורטל. תברואה : הבקשה נדחתה ע"י המחלקה. אדריכל העיר : סומן לא שייך קטן מ- 15 יח"ד. הסדרי תנועה : לא התקבלה תשובה מהגורם. דרכים : לא התקבלה תשובה מהגורם. שפ"ע מאור : התקבל אישור בתאריך 24/02/2026 ע"י יחזקאל.		
--	--	--

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

6	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים
7	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
8	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
9	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
10	אישור שירותי הכבאות
11	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413
12	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
13	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח
14	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
15	תצהיר חתום של עורך הבקשה
16	תצהיר חתום של מתכנן השלד
17	רישום תצ"ר
18	אישור המחלקה לבטיחות בדרכים על דרישה לכתובת.

המלצת האגף **לדחות במתכונת המוצעת**

הבקשה מובאת לדחייה להשלמת כלל הסעיף מטה שאינם עומדים בדרישות והשלמת תנאים לדיון אשר לא אושרו ע"י המחלקות לאחר השלמת הנ"ל הבקשה תידון בוועדה נוספת.

להלן הנדרש לתיקון:

שלביות ביצוע:

עפ"י סעיף 7.1 "הבנייה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים"-הבקשה המוצעת אינה עומדת בדרישות סעיף זה מאחר

שלא הוצגו במסגרתה כלל השטחים המוצעים בכוח התכנית.

מס' קומות:

עפ"י טבלה 5 מס הקומות המותר הינו 3 קומות מתחת לקרקע ו- 4 קומות מעל הקרקע

מס קומות קיימות- קומה אחת מתחת לקרקע ו 3 קומות מעל הקרקע

מס קומות מוצעות- 4 קומות מעל הכניסה הקובעת.

סיכום עו"ב לא עומד בסעיף זה לעניין מס הקומות המותר עפ"י טבלה 5 מוצעות 3 קומות מעל המותר.

מחסנים :

במפלסים +3.20, +6.40 מוצעים כקומות מחסנים – על עו"ב לתת התייחסות לחלוקת מחסנים לכל יח"ד (לא יותר מ- 20 מ"ר למחסן) בנוסף כדי לחשב שטח זה כמחסן הגובה המירבי לקומה הינו +2.20 יש לעמוד בגובה זה.

מרפסות :

עפ"י טבלה 5 ניתנו סך של 240 מ"ר שטח עיקרי למרפסות לטובת מרפסות מקורות- מוצע בבקשה סך של כ- 29.77 מ"ר כשטח עיקרי למרפסות עומד בסך השטחים המותרים אך יש לעמוד בכל הסעיפים.

תותר בניית מרפסות מקורות לפי התנאים להלן :

שטח המרפסת לא יעלה על 10 מ"ר ליח"ד- לא הוצג החישוב הנדרש כדי לבדוק האם קיימת עמידה בסעיף זה יש להציג ע"ג ההרמוניקה פירוט לכל יח"ד.

לא יותר ניוד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין

כל המרפסות יוקמו בהינף אחד- המוצע אינו עומד בסעיף זה כיוון שכל המרפסות הקיימות בנספח הבינוי אינם מוצעים בבקשה בהינף .

שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסת" במידה והמרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך"- המרפסות המוצעו הינם מרפסות זיז אשר מקורות ע"י מרפסת נוספת כפי שאומר בנספח הבינוי.

תכסית :

עפ"י טבלה 5 תכסית הינו 45% מתא השטח על עו"ב להציג בפולגון חישוב זה ע"ג ההרמוניקה.

תכסית הבנייה התת קרקעית לא תעלה על 80% - יש להוסיף חישוב זה ע"ג ההרמוניקה.

ניהול מי נגר :

עפ"י סעיף 4.1.1 "יותר לפחות 15% שטחים חדירי מים- יש להוסיף חישוב זה ע"ג ההרמוניקה.

הוראות בינוי :

עפ"י סעיף 4.1.2.1 גובה הגדרות לא יעלה על 1.2 מ' כלפי שטחים ציבוריים וקירות תמך לא יעלו על 3 מ'- על עו"ב להציג פריסת גדרות ע"ג ההרמוניקה ולעמוד בסעיף זה.

עפ"י סעיף 4.1.2.1 "הבניה תבוצע באבן מרובעת ומסותת בגוון וכיחול האבן הקיימת"- על ע"ב לציין את סוג החומר ע"ג תכניות החזיתות.

תנאים טרם דיון :

תברואה : הבקשה נדחתה ע"י המחלקה.

אדריכל העיר : סומן לא שייד קטן מ- 15 יח"ד.

הסדרי תנועה : לא התקבלה תשובה מהגורם.

דרכים : לא התקבלה תשובה מהגורם.

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

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

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