

סדר יום לוועדה מתאריך - 29/06/2026 - יד תמוז תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/80
מספר בקשה	<u>2024/0446.02</u>
מספר סידורי	<u>1</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	משרדים, משרדים, מסחר
מהות בקשה	4 קומות מרתפים, קומת כניסה, 3 קומות מסד לשימוש תעסוקה/תעשייה עתירת ידע, מסחר, ציבורי, כנסים, חניון וח.טכניים.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	ג.ט.י. הגן הטכנולוגי י"ם בע"מ -
עורך הבקשה	אדריכל יונגמן פללר רחל
מתכנן השלד	שגיא אריה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

אגודת ספורט מכבי 0, מנחת

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
696104	תחילת תוקף	01/11/2021	1	מסחר ותעשייה עתירת ידע	17475
696104	תחילת תוקף	01/11/2021	1	מסחר ותעשייה עתירת ידע	17475

תאור הבקשה

מתחם גט"י

במתחם הגן הטכנולוגי, בשכונת מלחה, החלק המזרחי ביותר של מגרש גט"י, הסמוך לרחוב אגודת ספורט בית"ר ובסמוך לקו התכלת של הרכבת הקלה ממערב, תחנת רכבת מלחה מדרום, אצטדיון טדי ממזרח וקניון מלחה מצפון -מבוקשת הקמת מבנה הכולל 4 קומות מרתפים, קומה ראשונה לשימוש מסחר ו-3 קומות נוספות המיועדות לתעשייה עתירת ידע ולשטחים ציבוריים.

קיימות 2 בקשות נוספות במתחם :

2024/446.1 - היתר חפירה ודיפון אשר הופק מיום 25/08/2025.

2024/446.00 - נמצא בהליך קבלת היתר עבור 26 קומות מגדל לשימוש תעסוקה/תעשייה עתירת ידע, מסחר ציבורי, כנסים, +2 קומות וגג טכני.

מסמכי תב"ע:

במקום חלה תכנית 696104 אשר תחילת תוקפה מתאריך 01/11/2021.

התכנית כוללת הוראות בניה, תשריט מחייב, ונספחים- נספח הבינוי מחייב לעניין קווי בניין, מספר קומות ומיקום השטחים הציבוריים.

מהות התכנית:

"הרחבה של הגן הטכנולוגי באמצעות הקמה של שני בנייני תעשייה עתירת ידע ומסחר - המגדלים הינם בני 30 קומות, כאשר 4 קומות מתוכם ישמשו למסד - קומה ראשונה תשמש למסחר ו-3 הקומות הנוספות ישמשו לתעשייה עתירת ידע ושטחים ציבוריים. בנוסף, בחזית הצפונית של המתחם, הפונה לרחוב "אגודת ספורט מכבי", מוצעת חזית מסחרית פעילה, בת 2 קומות שתעודד פעילות רגלית ברחוב של תושבי הסביבה"

פרסום

במסגרת הבקשה לא פורסמו ההקלות.

חניה

עפ"י סעיף 4.3.2 ג:

"תקן החניה יהיה בהתאם לתוכנית 5166 ב' לשלב בו הרכבת כבר פעילה אך לא פחות מ- 724 מקומות חניה פרטיים ועוד 15 חניות לרכב תפעולי. לא תותר חניה מעבר ל 724 חניות המאושרות בתכנית 5166 ב'" – כמותר.

מוצעות 4 קומות חניון תת קרקעי הכוללות מקו"ח, חדרי מדרגות, מבואות, חדרי טכניים, מאגרי מים, מחסנים וכו'..

הכניסה למתחם כוללת שתי כניסות:

דרך רחוב יצחק מודיעי מהחזית הדרומית- מערבית

דרך רחוב אגודת הספורט מכבי מהחזית הצפונית- מערבית.

התקבל אישור חניה מתאריך 19/05/2026, לפיו:

"אין התנגדות לתוכנית

אישור התוכנית מתייחס לתיקים - 2024/0446.00 - 2024/0446.02

עבור שטחי מסחר, תעשייה עתירת ידע ומבני ציבור מוצע 724 מ"ח לרכב פרטי+18 מ"ח תפעוליים עפ"י תב"ע 696104 סעיף חניה 3.4-1

תנאים מקדימים למתן היתר : - אישור צת"ל לתכנית - אישור מחלקת תושי"ה לתכנית .

תנאי לטופס 4- אישור רשות תמרור לתכנית .

יועץ תנועה- אייל קראוס "

סטייה ניכרת

עפ"י סעיף 6.2

1. קוי הבנין המפורטים בתשריט הינם מחייבים..

2. מספר הקומות המרביים בהתאם לטבלה 5 הינם מחייבים ..

3. מיקום החזית המסחרית בהתאם לסימון בתשריט הינו מחייב..

4. תחום זיקת ההנאה למעבר הולכי רגל בהתאם לסימון בתשריט הינו מחייב .."

להלן פירוט לסעיפים הנ"ל :

1. קווי בניין- סטייה ניכרת :

התקבל תיק מידע מס' 23/7165.00 לפיו :

"הקו המסומן באדום היו קו בניין

הקו המסומן בכחול הינו קו בניין תחת

הקו המסומן בירוק הינו קו בניין עילי"

לא קיימת חריגה מקווי הבניין המותרים.

2. מס' קומות- סטייה נכרת :

עפ"י סעיף 4.3.2 א :

"גובה המגדלים בתא שטח מספר '1' יהיה 30 קומות. גובה המסד יהיה עד ארבע קומות"

עפ"י טבלת זכויות והוראות בניה :

מס' הקומות המותר, מעל הכניסה הקובעת :

מסחר-1.

תעשיית עתירת ידע-30.

(לא צוין מס' קומות מתחת לכניסה קובעת בטבלה זו)

עוד יודגש כי עפ"י סעיף סטייה ניכרת- מס' הקומות בהתאם לטבלת הזכויות הינו מחייב וכל סטייה ממנו מהווה סטייה ניכרת.

עפ"י דברי ההסבר לתכנית : "המגדלים הינם בני 30 קומות, כאשר 4 קומות מתוכם ישמשו למסד - קומה ראשונה תשמש למסחר ו-31 הקומות הנוספות ישמשו לתעשייה עתירת ידע ושטחים ציבוריים..

התכנית אינה משנה את החניון התת קרקעי המאושר בתכנית מספר 3419' מלבד הכניסות לחניון והוא יכול 3 קומות תת"ק, זאת על מנת לשרת באופן מיטבי את משתמשי המתחם"

פירוט נספח הבינוי : (מחייב למס' הקומות)

4 קומות חניון הכוללות מקו"ח, מבואות ומדרגות בלבד.

קומה 1- מיועדת לחניית רכבים תפעוליים ולשטחי מסחר בלבד.

קומת הקרקע מיועדת לשטחי מסחר ומשרדים.

קומה 1 מיועדת לשטחים ציבוריים ומשרדים.

קומות 2-3 מיועדות למשרדים.

עפ"י הבקשה המוצעת :

מתכונות 4 קומות מרתף, המיועדות לחניית רכבים פרטיים, אופניים ואופנועים וכן חנייה לרכבים תפעוליים.

מעל קומות אלו מתוכננות 4 קומות מסד הכוללות שטחי מסחר ושטחים ציבוריים, כאשר לקומת הקרקע מוצעת גם קומת גלריה.

מס' הקומות בהתאם למותר.

3. מיקום החזית המסחרית- סטייה ניכרת :

"מיקום החזית המסחרית בהתאם לסימון בתשריט הינו מחייב.."

עפ"י סעיף 4.2.3 ו :

1. שטחי המסחר יהיה במפלס רחוב "דרך אגודת הספורט מכבי" וכמו כן במפלס זיקת ההנאה הרגלית המוצעת החוצה את שטח התכנית

2. מפלסי החנויות יהיו תואמים למפלס הרחוב הסמוך לכניסה"

עפ"י הבקשה המוצעת, מיקום החזית המסחרית בפועל נמצא במקום המותר לפי התשריט ובמפלס הרחוב כנדרש.

נוסף על כך, מתוכננת כניסה ללובי לשטחים ציבוריים.

4. זיקת הנאה- סטייה ניכרת :

"תחום זיקת ההנאה למעבר הולכי רגל בהתאם לסימון בתשריט הינו מחייב"

עפ"י סעיף 4.2.3 ו :

"השטח המסומן בתכנית כזיקת הנאה למעבר רגלי בצבע אדום ישמש למעבר ציבורי שיקשר את "דרך אגודת הספורט מכבי" עם "דרך יצחק המודעי" וישרת את החזית המסחרית המוצעת בפרויקט ע"י יצירת ממשק בין הולך הרגל לחזית זו

2. שטח זה יפותח באופן נגיש ונוח להליכה רגלית

3. השטח המסומן בתכנית כזיקת הנאה למעבר רגלי בצבע צהוב ישמש עבור חיבור עתידי לתכנית שבהכנה, 101-0759548.

4. זיקת ההנאה המסומנת להולכי רגל ורכבים בדרום התכנית, תשמש ככניסה רכובה לחניון התת קרקעי של התכנית

5. בשטח זיקת הנאה בדרום התכנית (מסומן במשבצות בצבע אדום) יתאפשר מעבר חופשי של הולכי רגל/ רכב וכן מעבר תשתיות ציבוריות עד לעומק של 3 מטר

6. השטחים המסומנים בתשריט כשטח עם זיקת הנאה לעבר הולכי רגל הנם ללא מגבלה כלשהי. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה בשטח - יירשם כתנאי לקבלת היתר.

7. השטחים המסומנים בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר לרכב הנם ללא מגבלה כלשהי. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה בשטח- יירשם כתנאי לקבלת היתר.

גובה הבניה

"קביעת גובה הבניינים ל- 30 קומות מעל הכניסה הקובעת. קביעת גובה המסד לעד 4 קומות"-
הבקשה מציעה הקמת קומות מרתף וקומות מסד. (כמפורט בסעיף קומות)

שטחי בניה

עפ"י טבלת זכויות והוראות בניה :

מעל הכניסה הקובעת

מסחר

עיקרי מותר- 2,240 מ"ר.

שירות מותר- 560 מ"ר.

תעשייה עתירת ידע

עיקרי מותר- 96,140 מ"ר.

שירות מותר- 24,035 מ"ר.

מבנים ומוסדות ציבור

עיקרי מותר- 3,200 מ"ר.

שירות מותר- 800 מ"ר.

סה"כ שטח שירות מותר מעל הכניסה הקובעת: 25,395 מ"ר.

מתחת לכניסה הקובעת

חנוון

שירות מותר- 36000

מסחר

עיקרי מותר- 1120 מ"ר.

שירות מותר- 280 מ"ר.

בהערה לטבלה 5 נכתב כי :

"א. יהיה ניתן לנייד שטחי מסחר לטובת תעשייה עתירת ידע"

עפ"י הבקשה המוצעת :

מעל הכניסה הקובעת

מסחר

עיקרי מוצע- 2239.83 מ"ר- כנדרש.

תעשייה עתירת ידע

עיקרי מוצע- 9,397.77 מ"ר. (מותר 96,140)

יתרת שטחים לניצול- 86,742.23 מ"ר.

מבנים ומוסדות ציבור

עיקרי מוצע- 3,200.36 מ"ר.

סה"כ שטח שירות מוצע מעל הכניסה הקובעת : 4683.37 מ"ר- כנדרש.

מתחת לכניסה הקובעת

מסחר

עיקרי מוצע- 1119.92 מ"ר- כנדרש.

סה"כ שטח שירות מוצע מתחת הכניסה הקובעת : 36,279.51 מ"ר- כנדרש.

חלוקת שטחי השירות כמפורט ע"ג ההרמוניקה- כנדרש ובהתאם למותר.

תכנית

יש להציג חישוב תכנית בהתאם להוראות התכנית בטבלה 5

הוראות בינוי

עפ"י סעיף 4.1.2 א :

" השטח המסומן כדרך מוצעת, ישמש לבניית 2 תחנות אוטובוס לרווחת הציבור והוא יופקע לטובת הרכבת הקלה"- יש לסמן בתכנית בהתאם להוראת הסעיף.

עפ"י סעיף 4.3.2 א :

3. המרחק בין המגדלים לא יפחת מ- 20 מטר

4. לא תותר חדירה בכל אלמנט אדריכלי או קונסטרוקטיבי מעל הקרקע ובתת הקרקע לתחום תכנית הרכבת הקלה

5. לא תותר כל הפרעה להקמה ו/ או הפעלת הרכבת הקלה

6. מגיש הבקשה להיתר יתחשב על פי הצורך בהשפעות האפשריות של הקמה והפעלת הרכבת הקלה העוברת בסמוך (קרינה אלקטרומגנטית וזרמים תועים וכו') ובמידת הצורך לכלול מיגון מתאים"

הוראות פיתוח

עפ"י סעיף 4.3.2 ד :

1. " פיתוח השטח הסמוך למדרכות ישולב עם צמחים ועצים ליצירת ממשק ראוי בין המבנה למרחב הסובב אותו

2. גובה הגדרות לא יעלה על 1.2 מטר כלפי הרחוב והחלקות הסמוכות ביחס למפלסי קו הקרקע הטבעי- יש להציג פריסת גדרות ע"ג ההרמוניקה.

3. יתוכנן חיבור בין התכנית לגשר הולכי הרגל מעל רחוב יצחק מודעי"

הפקעות ו/או רישום

עפ"י סעיף 4.3.2 ח :

" 1. השטח הציבורי הבנוי שטחו לא יפחת מ- 4,000 מ"ר וישמש לשימושים של משרדים ראשיים לעיריית ירושלים ומחסן חירום. שטח זה מיועד להפקעה ויחולו עליו הוראות סעיף 6.7 להלן":

"השטחים המיועדים להפקעה יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית" (סעיף 6.7)

בהתאם לטבלת חישובי השטחים בהרמוניקה, סך השטחים הציבוריים העיקריים המוצגים הינו 3,200.36 מ"ר.

סך שטחי השירות- 800.06 מ"ר.

— כנדרש ובהתאם למותר .

יש לציין במלל ע"ג התכניות כי השטחים מיועדים להפקעה, וירשמו על שם לעיריית ירושלים.

" 2. מיקום השטח הציבורי מסומן בנספח הבינוי בקומת המסד ובתת הקרקע

3. .נספח הבינוי הינו מחייב לעניין מיקום השטח הציבור"

עיצוב אדריכלי

עפ"י סעיף 4.3.2 ט :

" הבניה באבן תבוצע באבן טבעית בשילוב של מתכת, זכוכית וחומרים נוספים בשיעור של כ-50% מפני חזיתות המבנים" —

בבדיקת התכניות לא הוצג פירוט של חומרי הגמר בחזיתות, ולא ניתן לאשר כי התכנון עומד בהוראות הסעיף, לרבות עניין היקף השימוש באבן טבעית לעומת חומרים אחרים.

לפיכך, יש להציג חזיתות הכוללות סימון של חומרי הגמר.

לצרך טבלת חישוב שטחי חזיתות לפי סוגי החומרים, כולל אחוזים.

להבהיר ולהוכיח עמידה בסעיף זה, לרבות עניין היקף השימוש באבן טבעית ושיעור החומרים האחרים.

התקבל אישור אדריכלית העיר, לפיו :

"הבקשה בגרסתה הנוכחית מומלצת לדיון בוועדה בתנאים הבאים :

חוו"ד מתייחסת לשתי הבקשות :

על עורך הבקשה להשלים את המסמכים החסרים כדלקמן :

בהתאם לתיאום המוקדם, יש להציג אחוז האבן המוצעת על גבי החזיתות ואופן חישוב הכמות על פי המדריך לבניה לגובה בירושלים.

פריסת גדרות סביב לחלקה / טרסות דירוג, בפרויקט זה טרסות דירוג רבות, יש לעמוד על אופי הגיגון בהם ועל הפנייה לרחוב, כמו כן לא מצוינים גבהי הגדרות הבניות המקיפות את המגרש ואת מתקני האשפה וכו' בתוכנית

סכמה לניהול מי נגר .

יש להציג סכמתית (בתוכנית) את האיזורים הזוכים למילוי אדמה מעל תקרות בטון ולציין מה מידת עומק האדמה המתקבלת .

תנאים למתן היתר בניה – ע"פ תקנון התוכנית

נטיעת עצים בוגרים עפ"י דרישת מחלקת שפ"ע ואדריכל העיר.

תנאי למתן היתר בניה לתעשייה עתירת ידע קבלת אישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים בנוגע לעמידה במרחקי הפרדה הנדרשים בהתייחס לשימושים המוצעים.

תנאי למתן היתר יהיה תאום עם תכנית אב לתחבורה .

תנאים שייקבעו בהיתר הבניה

תנאי לתחילת עבודות בינוי יהא אישור סופי של אדריכל העיר לאדריכלות הבניינים (לרבות פרטי בניין, חומרי גמר, גוונים ועיצוב החזיתות וכד') ולתוכנית פיתוח.

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 חוץ יש לקבל אישור אדריכל העיר לדוגמא (mockup) שתבוצע בשטח בגודל של לפחות 40 מ"ר, כולל דוגמת ריצופים, אבני שפה, מדרכים, מתקני תאורה, ריהוט רחוב, מעקות וגדרות קלות ובנויות וכדומה .

תנאים לאיכלוס/טופס 4

תנאי לאכלוס, יהא אישור אדריכל העיר לכל רכיבי השילוט והתאורה על חזיתות המבנים וואו בפיתוח.

נטיעת עצים בוגרים כלפי חזיתות ראשיות, בתיאום עם אגף שפ"ע ואדריכל העיר

הערות תכנוניות

פרטי חזית

יש להציע חזיתות משורטטות כמקובל ולא להסתפק בצילומי החזית ממודל תלת מימדי.

יש להציג בהרמוניקה חזיתות מפורטות כולל חומרי גמר, כמו כן יש להציע פרטי חזית בדגש על סוגי הלוברים בחזית, פינות הבניין, מעבר בין חומרי גמר בחזית, מעקות, חיפוי עמודים בקומות המסד וכד'.¹

בהתאם למדריך לבנייה לגובה בירושלים, יש להתאים את העיצוב חזיתות המבנה לכמות האבן הנדרשת על פי מדריך לבנייה לגובה בירושלים.

החזית הפונה מערבה לכיוון הגן הטכנולוגי הקיים אינה מפורטת בהגשה ויש להשלימה. לעניין זה יודגש כי החזית בקומת הקרקע הפונה לכביש הפנימי מתוכננת כאיזור שירותות פעול ועל כן יתווספו בא אמצעי אוורור למיניהם. יש להציג פירוט של הנל לאישור אדריכל העיר.

יש לפרט שטחים אשר בעלי גישה ממפלס הפיתוח ישירות למבנים. כמו כן יש לפרט כניסות לכל שטחי המסחר והתעסוקה. לעניין זה יש לוודא כי ישנה התאמה בין תוכניות הפיתוח לתוכניות הבניין.

כניסות למבנים-יש לתכנן כניסות מקורות במידה ומוצעות ישירות מהפיתוח: ניתן להציע גגון מעל הכניסה או כניסה אשר נסוגה פנימה.

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 מוסמסם ומעלה. יש להציג פרטים אדריכליים טיפוסיים.

זכוכית: יש לפרט מאפיינים ולעמוד בעקרונות כדלהלן-

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

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

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

אלומיניום/פרזול: גימור מט בלבד (לא מבריק). צבעים כהים. לציין צבע ומספר קטלוגי של צבע. להציג פרטים עקרוניים. כל המעקות יהיו ממתכת ולא מזכוכית (או מעקות בנויים בגג)

פיתוח:

יש לבחון הגדלת שטחי גינות/מדשא כלפי רחוב יצחק מודעי.

יש להציע נטיעות נוספות לאורך המדרכה המוצעת לאורך כביש השירות הפנימי (הקיים) כדי לפשר את הממשק על הקמפוס הקיים.

ראה/י תרשים לדוגמה :

יש לבחון הוספת נטיעות נוספות בשטחי הפיתוח המוצעים כלפי רחוב אגודת ספורט מכבי.

מוצעים מעליות ודרגנועים ציבורים מחוץ לגבולות התכנית, יש להבהיר מי הגורם האחראי על תחזוקתם השוטפת.

יש להציג פריסת גדרות ככל וישנם. יש לעמוד בהוראת תב"ע לעניין גובה גדרות. גובה הגדרות לא יעלה על 1.2 מטר כלפי הרחוב והחלקות הסמוכות ביחס למפלסי קו הקרקע.

יש לסמן כל שינוי מוצע בתחום המרחב הציבורי- ביטול/שינוי של מתקני תשתית קיימים (עמודי חשמל/תאורה וכד') ו/או שינויים בגינות/עצים.

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

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

גג המבנה

יש להציג פירוט של גגות טכניים לעניין חומרי גמר, גובה מעקה בנוי, שיפוי ניקוז וכד'. גג טכני יהיה בגמר בהיר.

יש לפרט את המרפסות גג מעל קומות המסד. יש להבהיר האם מדובר במרפסות פרטיות או ציבוריות ובכל מקרה הגג יתוכנן כגג מועיל-גג ירוק אשר יכלול פינות ישיבה, שטחי מדשא, עצים, גישה, סוג מעקות וכד'.

יש לפרט ולהציג פתרונות למיגון מרוחות במרפסות גג/פיתוח וכד', במידה ונדרש.

יש לפרט תקרות המקרות איזורים בעלי גישה לציבור ישירות מהפיתוח – חומרי גמר, תאורה וכד'.

תשתיות

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

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

יש להציג חתך מקומי מוגדל בכל התשתיות במישור הקרקע- צובר גז, פירי איורור וכו'.

יש להבהיר מה הוא פתרון תברואה לכל השימושים בנפרד. בכל מקרה לא יותר פתרון אשפה על קרקעי.

הערות טכניות/גרפיות/אחרות

יש להציג בצורה מפורטת יותר את הממשק בין קומות המסד לבין קומות המגדל ב 2 הבקשות. (לדוגמה)

בחתכים וחזיתות יש להראות את ההקשר העירוני רחב יותר לפחות עד למבנים סמוכים מוצעים או קיימים.

בגוף הרמוניקה יש להציג פרטי פיתוח : נטיעות, אדניות, מעקות וכד', פרטי חזיתות : לוברים, קצה מרפסות וכד'.

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

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

יש לחזור ולקבל אישור אדריכל העיר לשינויים.

מעבר למפורט לעיל הבקשה מקובלת ומאושרת ע"י אדריכל העיר

אין באמור בחוו"ד זו כדי אישור סופי

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

שלביות ביצוע

עפ"י סעיף 7.1 :

שלב מס' 1 :

"קבלת היתר לקומות המסד הקמת חניון תת קרקעי-

הגשת היתר חפירה ובניה למתחם. היתר זה יכלול גם את זיקות ההנאה, שטחי מסחר וכל הבינוי בתא שטח מס' 2 לשביעות רצון מהנדס העיר ו/או מי מטעמו. החניון יבוצע בהינף אחד

שלב מס' 2 :

"קבלת היתר בניה למגדל מס' 1 -הגשת היתר בניה למגדל מס' 1"

שלב מס' 3 :

"קבלת היתר בניה למגדל מס' 2 -הגשת היתר בניה למגדל מס' 2"

כעת מבוקש מימוש חלקי של שלב מס' 1, כך שבשלב זה לא יבוצע מלוא הבינוי בתא שטח מס' 2, וזאת בכפוף לשינוי שלביות הביצוע בהוראות התכנית.

מימוש התכנית :

מימוש משוער של התכנית הינו 10 שנים מיום כניסת התכנית לתוקף .

בעלי העניין בנכס :

רמ"י- בשלב פתיחת התיק לא הוגש הסכם חכירה בתוקף עם רמ"י.

עם זאת, נשלח מייל של יפעת נוראל , ר' צוות בכיר לעיסקאות ברמ"י, המאשר לקדם את ההיתר בוועדות, לפיו :

"שיוציאו היתר וכשיגיע לחתימה שלנו אנחנו נבצע על סמך ההיתר

עסקת שינוי יעוד וניצול."

בהתאם לכך, התקבל אישור ממנהל אגף רישוי לקדם את התיק לוועדה.

תנאי לקבלת היתר יהא השלמת חתימת רמ"י.

אישורים טרם דיון שהתקבלו

איכות הסביבה

התקבל אישור בתאריך 04/02/2026, לפיו :

"מצורפת הרמוניקה מתוקנת בארכיב איכות הסביבה תחת קובץ "הרמוניקה מלאה ומפורטת" מתאריך 22/01/2026 המציגה :

ביטול שטח "תעשיה עתירת ידע" בקומת מרתף b01 במקום זה שטח מוצע למשרדים בלבד.

תכנון שלושה גנרטורים במפלס + b01 כולל 3 אגוזים עולים לגג המבנה.

בכל מגדל (דרומי וצפוני) מתוכננים שני פירי מנדף לגג.

פיר פליטת אויר מזוהם מהחניון מתבצעת בדופן מערבית בתחום קומת מרתף בתחום מעבר גישה תפעולי שלא צפויה בו שהיית אנשים.

ברכות נוי בשטח הפיתוח ללא שימוש בחומרים מסוכנים!

תנאים שיירשמו בהיתר: פתרון שמירת מרחק בטיחות בין שחרור עשן לשהית אנשים בחזית מערבית לפי הרשום באישור הרשות להיתר"

אגף שפ"ע

התקבל אישור בתאריך 19.12.24, לפיו:

"השטח כבר חפור, מעמיקים חפירה"

אגף תברואה

התקבל אישור בתאריך 12/03/2025, לפיו:

"מסחר ומשרדים

יש לתכנן 2 דחסניות 23 קו"ב ודחסן קרטונים "

חוות דעת אדריכלית העיר

התקבל אישור בתאריך 22/01/2025 - כמפורט בסעיף עיצוב אדריכלי.

המחלקה להסדרי תנועה

התקבל אישור בתאריך 24/12/2024 - כמפורט בסעיף חניה.

מחלקת הדרכים

התקבל אישור בתאריך 18/03/2025, לפיו:

"הבקשה משוחררת.

תנאים לטופס 4 - ביצוע תנאים להיתר בבקשות עוקבות:

חפירה ומילוי 2024/0446.01

בניית מגדלים 2024/0446.00"

אגף שפ"ע מאור

התקבל אישור בתאריך 05/12/2024, לפיו :

"יש לאשר תוכניות במחלקת המאור." – יירשם כתנאי לקבלת היתר.

מידע קודם

מתאריך	
31/05/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
24/05/2026	חוות דעת תכנונית
	אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף לתיקונים והערות תכנית a חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 696104 תחילת תוקף : 01/11/2021 ייעוד הקרקע : במתחם הגן הטכנולוגי, בשכונת מלחה, החלק המזרחי ביותר של מגרש גט"י, הסמוך לרחוב אגודת ספורט בית"ר ובסמוך לקו התכלת של הרכבת הקלה ממערב, תחנת רכבת מלחה מדרום, אצטדיון טדי ממזרח וקניון מלחה מצפון -מבוקשת הקמת מבנה הכולל 4 קומות מרתפים, קומה ראשונה לשימוש מסחר ו-3 קומות נוספות המיועדות לתעשייה עתירת ידע ולשטחים ציבוריים. קיימות 2 בקשות נוספות במתחם : 1. 2024/446- היתר חפירה ודיפון אשר הופק מיום 25/08/2025. 00. 2024/446- נמצא בהליך קבלת היתר עבור 26 קומות מגדל לשימוש תעסוקה/תעשייה עתירת ידע, מסחר ציבורי, כנסים, +2 קומות וגג טכני. מסמכי תב"ע : במקום חלה תכנית 696104 אשר תחילת תוקפה מתאריך

01/11/2021. התכנית כוללת הוראות בניה, תשריט מחייב, ונספחים- נספח הבינוי מחייב לעניין קווי בניין, מספר קומות ומיקום השטחים הציבוריים. מהות התכנית : "הרחבה של הגן הטכנולוגי באמצעות הקמה של שני בנייני תעשייה עתירת ידע ומסחר - המגדלים הינם בני 30 קומות, כאשר 4 קומות מתוכם ישמשו למסד - קומה ראשונה תשמש למסחר ו-31 הקומות הנוספות ישמשו לתעשייה עתירת ידע ושטחים ציבוריים. בנוסף, בחזית הצפונית של המתחם, הפונה לרחוב "אגודת ספורט מכבי", מוצעת חזית מסחרית פעילה, בת 2 קומות שתעודד פעילות רגלית ברחוב של תושבי הסביבה" 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	
	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
	אדריכל העיר- ע"פ תקנון התוכנית נטיעת עצים בוגרים עפ"י דרישת מחלקת שפ"ע ואדריכל העיר.	14
	אדריכל העיר- תנאי למתן היתר בניה לתעשייה עתירת ידע קבלת אישור המחלקה	15

	לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים בנוגע לעמידה במרחקי הפרדה הנדרשים בהתייחס לשימושים המוצעים	
16	אדריכל העיר- תנאי למתן היתר יהיה תאום עם תכנית אב לתחבורה.	
17	יש לחזור ולקבל אישור אדריכל העיר לשינויים.	
18	דרכים- תנאים להיתר: 1. אישור צחי ויטלזון. 2. אישור התנועה באגף תושי"ה.	
19	תצהיר חתום של עורך הבקשה	
20	תצהיר חתום של מתכנן השלד	
21	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	
22	אישור צת"ל לתכנית - אישור מחלקת תושי"ה לתכנית- לפי מחלקת הסדרי תנועה	
23	רישום הערה לתקנות המקרקעין בדבר ייעוד השטחים הציבוריים המבונים לפי תכנית זו לצרכי משרדים ראשיים עבור עיריית ירושלים בהתאם למסומן בנספח הבינוי, ובדבר הוראה בנוגע לרישום השטח ע"ש העירייה.	
24	אישור סופי של מחלקת מאור בדבר אישור התוכניות	
25	תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם תכנית אב לתחבורה.	
26	אישור מחלקת נכסים בדבר השטחים המיועדים לעיריית ירושלים	
27	רישום התצ"ר	
28	תיקון שלביות הביצוע בהוראות התכנית, בכל הנוגע לאופן ביצוע הבינוי בתא שטח 2.	

המלצת האגף
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף לתיקונים והערות תכנית a

סדר יום לוועדה מתאריך - 29/06/2026 - יד תמוז תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/80
מספר בקשה	<u>2024/0446.00</u>
מספר סידורי	<u>2</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	משרדים, משרדים, מסחר
מהות בקשה	מגדל מס"1- 26 קומות מגדל לשימוש תעסוקה/תעשייה עתירת ידע, מסחר ציבורי, כנסים, 2+ קומות גג טכני.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	ג.ט.י. הגן הטכנולוגי י"ם בע"מ -
עורך הבקשה	אדריכל יונגמן פללר רחל
מתכנן השלד	אריה שגיא
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

אגודת ספורט מכבי 0, מנחת

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
696104	תחילת תוקף	01/11/2021			

תאור הבקשה

מתחם גט"י

במתחם הגן הטכנולוגי, בשכונת מלחה, החלק המזרחי ביותר של מגרש גט"י, הסמוך לרחוב אגודת ספורט בית"ר ובסמוך לקו התכלת של הרכבת הקלה ממערב, תחנת רכבת מלחה מדרום, אצטדיון טדי ממזרח וקניון מלחה מצפון -מבוקשת הקמת מגדל בן 26 קומות לשימוש תעסוקה/תעשייה עתירת ידע, מסחר ציבורי, כנסים, 2+ קומות גג טכני.

קיימות 2 בקשות נוספות במתחם :

1.2024/446- היתר חפירה ודיפון אשר הופק מיום 25/08/2025.

2.2024/446- נמצא בהליך קבלת היתר עבור הקמת מבנה הכולל 4 קומות מרתפים, קומה ראשונה לשימוש מסחר 31- קומות נוספות המיועדות לתעשייה עתירת ידע ולשטחים ציבוריים

מסמכי תב"ע :

במקום חלה תכנית 696104 אשר תחילת תוקפה מתאריך 01/11/2021.

התכנית כוללת הוראות בניה, תשריט מחייב, ונספחים- נספח הבינוי מחייב לעניין קווי בניין, מספר קומות ומיקום השטחים הציבוריים.

מהות התכנית :

"הרחבה של הגן הטכנולוגי באמצעות הקמה של שני בנייני תעשיה עתירת ידע ומסחר - המגדלים הינם בני 30 קומות, כאשר 4 קומות מתוכם ישמשו למסד - קומה ראשונה תשמש למסחר ו-31 הקומות הנוספות ישמשו לתעשיה עתירת ידע ושטחים ציבוריים. בנוסף, בחזית הצפונית של המתחם, הפונה לרחוב "אגודת ספורט מכבי", מוצעת חזית מסחרית פעילה, בת 2 קומות שתעודד פעילות רגלית ברחוב של תושבי הסביבה"

פרסום

במסגרת הבקשה לא פורסמו ההקלות.

חניה

עפ"י סעיף 4.3.2 ג :

"תקן החניה יהיה בהתאם לתוכנית 5166 ב' לשלב בו הרכבת כבר פעילה אך לא פחות מ- 724 מקומות חניה פרטיים ועוד 15 חניות לרכב תפעולי. לא תותר חניה מעבר ל 724 חניות המאושרות בתכנית 5166 ב'" – כמות.

קומות החניה מבוקשות בתיק מס' 2024/446.02.

התקבל אישור חניה מתאריך 19/05/2026, לפיו :

" אין התנגדות לתוכנית

אישור התוכנית מתייחס לתיקים -2024/0446.00 -2024/0446.02

עבור שטחי מסחר, תעשיה עתירת ידע ומבני ציבור מוצע 724 מ"ח לרכב פרטי+18 מ"ח תפעוליים עפ"י תב"ע 696104 סעיף חניה 4.3-ג1

תנאים מקדימים למתן היתר : - אישור צת"ל לתכנית - אישור מחלקת תושבי"ה לתכנית .

תנאי לטופס 4- אישור רשות תמרור לתכנית .

יועץ תנועה- אייל קראוס "

סטייה ניכרת

עפ"י סעיף 6.2

"1. קוי הבנין המפורטים בתשריט הינם מחייבים..

2. מספר הקומות המרביים בהתאם לטבלה 5 הינם מחייבים ..
3. מיקום החזית המסחרית בהתאם לסימון בתשריט הינו מחייב..
4. תחום זיקת ההנאה למעבר הולכי רגל בהתאם לסימון בתשריט הינו מחייב ..

להלן פירוט לסעיפים הנ"ל :

1. קווי בניין- סטיה ניכרת :
התקבל תיק מידע מס' 23/7165.00 לפיו :
"הקו המסומן באדום היו קו בניין
הקו המסומן בכחול הינו קו בניין תחתי
הקו המסומן בירוק הינו קו בניין עילי"
לא קיימת חריגה מקווי הבניין המותרים.

2. מס' קומות- סטיה נכרת :
עפ"י סעיף 4.3.2 א :
"גובה המגדלים בתא שטח מספר '1' יהיה 30 קומות. גובה המסד יהיה עד ארבע קומות"

- עפ"י טבלת זכויות והוראות בניה :
- מס' הקומות המותר, מעל הכניסה הקובעת :
- מסחר-1.
- תעשיית עתירת ידע-30.
- (לא צוין מס' קומות מתחת לכניסה קובעת בטבלה זו)

עוד יודגש כי עפ"י סעיף סטיה ניכרת- מס' הקומות בהתאם לטבלת הזכויות הינו מחייב וכל סטייה ממנו מהווה סטיה ניכרת.

במסגרת תיק מס' 24/446.2 מבוקשות קומות המסד וקומות תת"ק – לפירוט ראו החלטת הוועדה בתיק 24/446.2.

במסגרת בקשה זו מבוקשת הקמת מגדל מס' 1 בן 26 קומות מעל קומות המסד בהתאם למותר.

3. מיקום החזית המסחרית- סטיה ניכרת :

"מיקום החזית המסחרית בהתאם לסימון בתשריט הינו מחייב."

עפ"י סעיף 4.2.3 ו :

1. שטחי המסחר יהיה במפלס רחוב "דרך אגודת הספורט מכבי" וכמו כן במפלס זיקת ההנאה הרגלית המוצעת החוצה את שטח התכנית

2. מפלסי החנויות יהיו תואמים למפלס הרחוב הסמוך לכניסה"

עפ"י הבקשה המוצעת, מיקום החזית המסחרית בפועל נמצא במקום המותר לפי התשריט ובמפלס הרחוב כנדרש.

נוסף על כך, מתוכננת כניסה ללובי לשטחים ציבוריים.

4. זיקת הנאה- סטיה ניכרת :

"תחום זיקת ההנאה למעבר הולכי רגל בהתאם לסימון בתשריט הינו מחייב"

עפ"י סעיף 4.2.3 ו :

"השטח המסומן בתכנית כזיקת הנאה למעבר רגלי בצבע אדום ישמש למעבר ציבורי שיקשר את "דרך אגודת הספורט מכבי" עם "דרך יצחק המודעי" וישרת את החזית המסחרית המוצעת בפרויקט ע"י יצירת ממשק בין הולך הרגל לחזית זו

2. שטח זה יפותח באופן נגיש ונוח להליכה רגלית

3. השטח המסומן בתכנית כזיקת הנאה למעבר רגלי בצבע צהוב ישמש עבור חיבור עתידי לתכנית שבהכנה, 101-0759548.

4. זיקת ההנאה המסומנת להולכי רגל ורכבים בדרום התכנית, תשמש ככניסה רכובה לחניון התת קרקעי של התכנית

5. בשטח זיקת הנאה בדרום התכנית (מסומן במשבצות בצבע אדום) יתאפשר מעבר חופשי של הולכי רגל/

רכב וכן מעבר תשתיות ציבוריות עד לעומק של 3 מטר

6. השטחים המסומנים בתשריט כשטח עם זיקת הנאה לעבר הולכי רגל הנם ללא מגבלה כלשהי. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה בשטח - יירשם כתנאי לקבלת היתר.

7. השטחים המסומנים בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר לרכב הנם ללא מגבלה כלשהי. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה בשטח - יירשם כתנאי לקבלת היתר.

גובה הבניה

"קביעת גובה הבניינים ל- 30 קומות מעל הכניסה הקובעת. קביעת גובה המסד לעד 4 קומות"-

הבקשה מציעה הקמת קומות מגדלים בהתאם למותר. (כמפורט בסעיף קומות)

שטחי בניה

עפ"י טבלת זכויות והוראות בניה :

מעל הכניסה הקובעת

מסחר

עיקרי מותר- 2240 מ"ר.

שירות מותר- 560 מ"ר.

תעשייה עתירת ידע

עיקרי מותר- 96140 מ"ר.

שירות מותר- 24035 מ"ר.

מבנים ומוסדות ציבור

עיקרי מותר- 3200 מ"ר.

שירות מותר- 800 מ"ר.

סה"כ שטח שירות מוצע מעל הכניסה הקובעת : 25395 מ"ר.

מתחת לכניסה הקובעת

חניון

שירות מותר- 36000

מסחר

עיקרי מותר- 1120 מ"ר.

שירות מותר- 280 מ"ר.

בהערה לטבלה 5 נכתב כי :

"א. יהיה ניתן לנייד שטחי מסחר לטובת תעשייה עתירת ידע"

שטחים מוצעים עפ"י תיק מס' 2024/446.02

מעל הכניסה הקובעת

מסחר

עיקרי מוצע- 2239.83 מ"ר.

תעשייה עתירת ידע

עיקרי מוצע- 9,397.77 מ"ר. (מותר 96,140)

יתרת שטחים לניצול- 86,742.23 מ"ר.

מבנים ומוסדות ציבור

עיקרי מוצע- 3,200.36 מ"ר.

סה"כ שטח שירות מוצע מעל הכניסה הקובעת : 4683.37 מ"ר.

מתחת לכניסה הקובעת

מסחר

עיקרי מוצע- 1119.92 מ"ר- כנדרש.

סה"כ שטח שירות מוצע מתחת הכניסה הקובעת : 36,279.51 מ"ר.

עפ"י הבקשה המוצעת :

מעל הכניסה הקובעת

עיקרי מוצע

תעשייה עתירת ידע- 32,014.98 מ"ר.

(שטח עיקרי מותר : 96,140 מ"ר.)

$$41,412.75 = 9,397.77 + 32,014.98 \text{ מ"ר.}$$

יתרת שטחים לניצול עתידי :

$$54,727.25 = 96,140 - 41,412.75 \text{ מ"ר.}$$

שירות מוצע

תעשייה עתירת ידע - 8278.92 מ"ר.

(שטח שירות מותר- 24035 מ"ר)

$$11,601.332 = 8278.92 + 3322.412 \text{ מ"ר.}$$

* שטח שירות מוצע למשרדים, עפ"י טבלת ההסבר המצורפת בתיק 24/446.2 .

*יש לצרף טבלה זו גם במסגרת תיק זה.

יתרת שטחים לניצול עתידי עבור תעשייה עתירת ידע :

$$12,433.668 = 24,035 - 11,601.332$$

בהתאם לטבלה מס' 5, המחלקת את שטחי השירות לפי ייעודי השימוש השונים,

יש להציג טבלה מפורטת הכוללת פירוט של שטחי השירות מעל הקרקע עבור כל אחד מהשימושים הבאים :
מסחר, שטחים ציבוריים, משרדים לבחינה סופית

לרבות התייחסות לשטחים המבוקשים בתיק מס' 2024/446.02 ויתרת שטחים לניצול עתידי.

הוראות בינוי

עפ"י סעיף 4.3.2 א :

3. המרחק בין המגדלים לא יפחת מ- 20 מטר

4. לא תותר חדירה בכל אלמנט אדריכלי או קונסטרוקטיבי מעל הקרקע ובתת הקרקע לתחום תכנית הרכבת הקלה

5. לא תותר כל הפרעה להקמה ו/ או הפעלת הרכבת הקלה

6. מגיש הבקשה להיתר יתחשב על פי הצורך בהשפעות האפשריות של הקמה והפעלת הרכבת הקלה העוברת בסמוך (קרינה אלקטרומגנטית וזרמים תועים וכו') ובמידת הצורך לכלול מיגון מתאים"

יש להציג את מגדל מס' 2 כתכנית צל עתידית ע"ג התכניות, לרבות הצגת קו מדידה בהתאם להוראת הסעיף-לפחות 20 מ' בין המגדלים .

עיצוב אדריכלי

עפ"י סעיף 4.3.2 ט :

" הבניה באבן תבוצע באבן טבעית בשילוב של מתכת, זכוכית וחומרים נוספים בשיעור של כ-50% מפני חזיתות המבנים" –

בבדיקת התכניות לא הוצג פירוט של חומרי הגמר בחזיתות, ולא ניתן לאשר כי התכנון עומד בהוראות הסעיף, לרבות עניין היקף השימוש באבן טבעית לעומת חומרים אחרים.

לפיכך, יש להציג חזיתות הכוללות סימון של חומרי הגמר.

לצורך טבלת חישוב שטחי חזיתות לפי סוגי החומרים, כולל אחוזים.

להבהיר ולהוכיח עמידה בסעיף זה, לרבות עניין היקף השימוש באבן טבעית ושיעור החומרים האחרים.

התקבל אישור אדריכלית העיר, לפיו:

"הבקשה בגרסתה הנוכחית מומלצת לדין בוועדה בתנאים הבאים:

חוו"ד מתייחסת לשתי הבקשות:

על עורך הבקשה להשלים את המסמכים החסרים כדלקמן:

בהתאם לתיאום המוקדם, יש להציג אחוז האבן המוצעת על גבי החזיתות ואופן חישוב הכמות על פי המדריך לבניה לגובה בירושלים.

פריסת גדרות סביב לחלקה / טרסות דירוג, בפרויקט זה טרסות דירוג רבות, יש לעמוד על אופי הגיגון בהם ועל הפנייה לרחוב, כמו כן לא מצוינים גבהי הגדרות הבניות המקיפות את המגרש ואת מתקני האשפה וכו' בתוכנית

סכמה לניהול מי נגר.

יש להציג סכמתית (בתוכנית) את האיזורים הזוכים למילוי אדמה מעל תקרות בטון ולציין מה מידת עומק האדמה המתקבלת.

תנאים למתן היתר בניה – ע"פ תקנון התוכנית

נטיעת עצים בוגרים עפ"י דרישת מחלקת שפ"ע ואדריכל העיר.

תנאי למתן היתר בניה לתעשייה עתירת ידע קבלת אישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים בנוגע לעמידה במרחקי הפרדה הנדרשים בהתייחס לשימושים המוצעים.

תנאי למתן היתר יהיה תאום עם תכנית אב לתחבורה.

תנאים שייקבעו בהיתר הבניה

תנאי לתחילת עבודות בינוי יהא אישור סופי של אדריכל העיר לאדריכלות הבניינים (לרבות פרטי בניין, חומרי גמר, גוונים ועיצוב החזיתות וכד') ולתוכנית פיתוח.

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 חוץ יש לקבל אישור אדריכל העיר לדוגמא (mockup) שתבוצע בשטח בגודל של לפחות 40 מ"ר, כולל דוגמת ריצופים, אבני שפה, מדרכים, מתקני תאורה, ריהוט רחוב, מעקות וגדרות קלות ובנויות וכדומה.

תנאים לאיכלוס/טופס 4

תנאי לאכלוס, יהא אישור אדריכל העיר לכל רכיבי השילוט והתאורה על חזיתות המבנים ואו בפיתוח.

נטיעת עצים בוגרים כלפי חזיתות ראשיות, בתיאום עם אגף שפ"ע ואדריכל העיר

הערות תכנוניות

פרטי חזית

יש להציע חזיתות משורטטות כמקובל ולא להסתפק בצילומי החזית ממודל תלת מימדי.

יש להציג בהרמוניקה חזיתות מפורטות כולל חומרי גמר, כמו כן יש להציע פרטי חזית בדגש על סוגי הלוברים בחזית, פינות הבניין, מעבר בין חומרי גמר בחזית, מעקות, חיפוי עמודים בקומות המסד וכד. '.

בהתאם למדריך לבנייה לגובה בירושלים, יש להתאים את העיצוב חזיתות המבנה לכמות האבן הנדרשת על פי מדריך לבנייה לגובה בירושלים.

החזית הפונה מערבה לכיוון הגן הטכנולוגי הקיים אינה מפורטת בהגשה ויש להשלימה. לעניין זה יודגש כי החזית בקומת הקרקע הפונה לכביש הפנימי מתוכננת כאיזור שירותותפעול ועל כן יתווספו בא אמצעי אוורור למינהם. יש להציג פירוט של הנל לאישור אדריכל העיר.

יש לפרט שטחים אשר בעלי גישה ממפלס הפיתוח ישירות למבנים. כמו כן יש לפרט כניסות לכל שטחי המסחר והתעסוקה. לעניין זה יש לוודא כי ישנה התאמה בין תוכניות הפיתוח לתוכניות הבניין.

כניסות למבנים-יש לתכנן כניסות מקורות במידה ומוצעות ישירות מהפיתוח: ניתן להציע גגון מעל הכניסה או כניסה אשר נסוגה פנימה.

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

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

אלומיניום/פרזול: גימור מט בלבד (לא מבריק). צבעים כהים. לציין צבע ומספר קטלוגי של צבע. להציג פרטים עקרוניים. כל המעקות יהיו ממתכת ולא מזכוכית (או מעקות בנויים בגג)

פיתוח:

יש לבחון הגדלת שטחי גינון/מדשא כלפי רחוב יצחק מודעי.

יש להציע נטיעות נוספות לאורך המדרכה המוצעת לאורך כביש השירות הפנימי (הקיים) כדי לפשר את הממשק על הקמפוס הקיים.

ראה/י תרשים לדוגמה:

יש לבחון הוספת נטיעות נוספות בשטחי הפיתוח המוצעים כלפי רחוב אגודת ספורט מכבי.

מוצעים מעליות ודרגנועים ציבוריים מחוץ לגבולות התכנית, יש להבהיר מי הגורם האחראי על תחזוקתם השוטפת.

יש להציג פריסת גדרות ככל וישנם. יש לעמוד בהוראת תב"ע לעניין גובה גדרות. גובה הגדרות לא יעלה על 1.2 מטר כלפי הרחוב והחלקות הסמוכות ביחס למפלסי קו הקרקע.

יש לסמן כל שינוי מוצע בתחום המרחב הציבורי- ביטול/שינוי של מתקני תשתית קיימים (עמודי חשמל/תאורה וכד') ו/או שינויים בגינות/עצים.

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

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

גג המבנה

יש להציג פירוט של גגות טכניים לעניין חומרי גמר, גובה מעקה בנוי, שיפוי ניקוז וכד'. גג טכני יהיה בגמר בהיר.

יש לפרט את המרפסות גג מעל קומות המסד. יש להבהיר האם מדובר במרפסות פרטיות או ציבוריות ובכל מקרה הגג יתוכנן כגג מועיל-גג ירוק אשר יכלול פינות ישיבה, שטחי מדשא, עצים, גישה, סוג מעקות וכד'.

יש לפרט ולהציג פתרונות למיגון מרוחות במרפסות גג/פיתוח וכד', במידה ונדרש.

יש לפרט תקרות המקרות איזורים בעלי גישה לציבור ישירות מהפיתוח – חומרי גמר, תאורה וכד'.

תשתיות

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

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

יש להציג חתך מקומי מוגדל בכל התשתיות במישור הקרקע- צובר גז, פירי איזורור וכו'.

יש להבהיר מה הוא פתרון תברואה לכל השימושים בנפרד. בכל מקרה לא יותר פתרון אשפה על קרקעי.

הערות טכניות/גרפיות/אחרות

יש להציג בצורה מפורטת יותר את הממשק בין קומות המסד לבין קומות המגדל ב 2 הבקשות. (לדוגמה)

בחתכים וחזיתות יש להראות את ההקשר העירוני רחב יותר לפחות עד למבנים סמוכים מוצעים או קיימים. בגוף הרמוניקה יש להציג פרטי פיתוח : נטיעות, אדניות, מעקות וכד', פרטי חזיתות : לוברים, קצה מרפסות וכד'.

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"

שלביות ביצוע

עפ"י סעיף 7.1 :

שלב מס' 1 :

"קבלת היתר לקומות המסד הקמת חניון תת קרקעי-

הגשת היתר חפירה ובניה למתחם. היתר זה יכלול גם את זיקות ההנאה, שטחי מסחר וכל הבינוי בתא שטח מס' 2 לשביעות רצון מהנדס העיר ו/או מי מטעמו. החניון יבוצע בהינף אחד

שלב מס' 2 :

"קבלת היתר בניה למגדל מס' 1 -הגשת היתר בניה למגדל מס' 1"

שלב מס' 3 :

"קבלת היתר בניה למגדל מס' 2 -הגשת היתר בניה למגדל מס' 2"

היתר זה מתייחס למגדל מס' 1 כנדרש.

מימוש התכנית :

מימוש משוער של התכנית הינו 10 שנים מיום כניסת התכנית לתוקף .

בעלי העניין בנכס :

רמ"י- בשלב פתיחת התיק לא הוגש הסכם חכירה בתוקף עם רמ"י.

עם זאת, נשלח מייל של יפעת נוראל , ר' צוות בכיר לעיסקאות ברמ"י, המאשר לקדם את ההיתר בוועדות, לפיו :

"שיוציאו היתר וכשיגיע לחתימה שלנו אנחנו נבצע על סמך ההיתר

עסקת שינוי יעוד וניצול."-

בהתאם לכך, התקבל אישור ממנהל אגף רישוי לקדם את התיק לוועדה.

תנאי לקבלת היתר יהא השלמת חתימת רמ"י.

אישורים טרם דיון שהתקבלו

איכות הסביבה

התקבל אישור בתאריך 04/02/2026, לפיו :

"תכנית מאושרת בהתאם להרמוניקה הסרוקה במערכת הרישוי מתאריך 26/09/202

אגף שפ"ע

התקבל אישור בתאריך 19.12.24, לפיו :

"השטח כבר חפור, מעמיקים חפירה"

אגף תברואה

התקבל אישור בתאריך 2401/01/2025, לפיו :

" קומה תחתונה- חדר דחסנית

תואם תיק 2024/446.2

מסחר ומשרדים

יש לתכנן 2 דחסניות 23 קו"ב ודחסן קרטונים " – יש לציין במלל ע"ג התכניות

חוות דעת אדריכלית העיר

התקבל אישור בתאריך 22/01/2025- כמפורט בסעיף עיצוב אדריכלי.

המחלקה להסדרי תנועה

התקבל אישור בתאריך 24/12/2024- כמפורט בסעיף חניה.

מחלקת הדרכים

התקבל אישור בתאריך 25/06/2025, לפיו :

"הבקשה משוחררת.

בכפוף לאישור הסדרי תנועה

ובכפוף לאישור צתא"ל, בדגש על סעיף 7 באישור, המתייחס לתיאום מפלסים של הגשר להולכי רגל ותאום

עם הנת"צ ושבילי האופניים.

נמצאים בארכיב האופטי תנועה חתומה ומאושרת, אישור צוות תכנית אב לתחבורה, חתך אורך בחיבור גשר

רק"ל.

תנאי לטופס 4- ביצוע תיאום שוטף מול צוות תכנית אב לתחבורה כל משך זמן העבודות עד לסיום ביצוע .

כניסה לחניון דרך רחוב יצחק מודעי והתחברות עם המגרש השכן והגן הטכנולוגי, לפי תכנית תנועה

מאושרת."

אגף שפ"ע מאור

התקבל אישור בתאריך 05/12/2024, לפיו :

"יש לאשר תוכניות במחלקת המאור. " – יירשם כתנאי לקבלת היתר.

מידע קודם

מתאריך	
31/05/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
25/05/2026	חוות דעת תכנונית
	אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף לתיקונים והערות תכנית a חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 696104 תחילת תוקף : 01/11/2021 ייעוד הקרקע : מתחם גט"י במתחם הגן הטכנולוגי, בשכונת מלחה, החלק המזרחי ביותר של מגרש גט"י, הסמוך לרחוב אגודת ספורט בית"ר ובסמוך לקו התכלת של הרכבת הקלה ממערב, תחנת רכבת מלחה מדרום, אצטדיון טדי ממזרח וקניון מלחה מצפון -מבוקשת הקמת מגדל בן 26 קומות לשימוש תעסוקה/תעשייה עתירת ידע, מסחר ציבורי, כנסים, 2+ קומות גג טכני. קיימות 2 בקשות נוספות במתחם : 2024/446.1- היתר חפירה ודיפון אשר הופק מיום 25/08/2025. 2024/446.02- נמצא בהליך קבלת היתר עבור הקמת מבנה הכולל 4 קומות מרתפים, קומה ראשונה לשימוש מסחר ו-3 קומות נוספות המיועדות לתעשייה עתירת ידע ולשטחים ציבוריים

מסמכי תב"ע: במקום חלה תכנית 696104 אשר תחילת תוקפה מתאריך 01/11/2021. התכנית כוללת הוראות בניה, תשריט מחייב, ונספחים- נספח הבינוי מחייב לעניין קווי בניין, מספר קומות ומיקום השטחים הציבוריים. מהות התכנית: "הרחבה של הגן הטכנולוגי באמצעות הקמה של שני בנייני תעשייה עתירת ידע ומסחר - המגדלים הינם בני 30 קומות, כאשר 4 קומות מתוכם ישמשו למסד - קומה ראשונה תשמש למסחר ו-31 הקומות הנוספות ישמשו לתעשייה עתירת ידע ושטחים ציבוריים. בנוסף, בחזית הצפונית של המתחם, הפונה לרחוב "אגודת ספורט מכבי", מוצעת חזית מסחרית פעילה, בת 2 קומות שתעודד פעילות רגלית ברחוב של תושבי הסביבה" 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	
	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

7	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח
8	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
9	תשלום אגרת בניה
10	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים
11	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
12	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
13	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
14	אישור משרד הבריאות
15	.
16	.
17	תצהיר חתום של עורך הבקשה
18	תצהיר חתום של מתכנן השלד
19	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
20	תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם תכנית אב לתחבורה.
21	אישור מחלקת נכסים בדבר השטחים המיועדים לעיריית ירושלים
22	רישום התצ"ר
23	- אישור צת"ל לתכנית
24	אישור מחלקת תושי"ה לתכנית
25	אישור סופי ממחלקת המאור
26	נטיעת עצים בוגרים עפ"י דרישת מחלקת שפ"ע ואדריכל העיר
27	רישום הערה לתקנות המקרקעין בדבר ייעוד השטחים הציבוריים המבונים לפי תכנית זו לצרכי משרדים ראשיים עבור עיריית ירושלים בהתאם למסומן בנספח הבינוי, ובדבר הוראה בנוגע לרישום השטח ע"ש העירייה.

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

אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף לתיקונים והערות תכנית a

סדר יום לוועדה מתאריך - 29/06/2026 - יד תמוז תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/80
מספר בקשה	<u>2026/0006.00</u>
מספר סידורי	<u>3</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	עבודות הריסה, חפירה ומילוי
שימוש עיקרי	מגורים + מסחר, בנין ציבורי, שטח ציבורי פתוח, מגורים + מסחר
מהות בקשה	הריסת שני מבנים קיימים, חפירה, דיפון וביסוס במסגרת פרוייקט פינוי בינוי, הקמת מגדל מגורים בן 33 קומות ו-165 יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	הבית בקוסטריקה מקבוצת בית ירושלמי
עורך הבקשה	אדריכל מנדלקורן עמית
מתכנן השלד	קרגולה טומי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	5

כתובת האתר

קוסטה ריקה 56, קרית מנחם

גוש	חלקה	בשלמות
30439	82	לא
30439	78	לא
30439	81	לא
30439	123	לא
30439	79	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1078146	תחילת תוקף	05/05/2025			
1078146	תחילת תוקף	05/05/2025			
1078146	תחילת תוקף	05/05/2025			
1078146	תחילת תוקף	05/05/2025			
1078146	תחילת תוקף	05/05/2025			
1078146	תחילת תוקף	05/05/2025			
1078146	תחילת תוקף	05/05/2025			
1078146	תחילת תוקף	05/05/2025			
1078146	תחילת תוקף	05/05/2025			
1078146	תחילת תוקף	05/05/2025			
1078146	תחילת תוקף	05/05/2025			
2020/תמל	תחילת תוקף	09/01/2021			

תאור הבקשה

ברחוב קוסטה ריקה 56, בשכונת קריית מנחם מבוקש היתר הריסה של שני בניינים וגן ילדים, חפירה דיפון וביסוס במסגרת פרויקט לפינוי בינוי עבור בניין מגורים בן 33 קומות ו-165 יח"ד.

במגרש הוצע איחוד וחלוקה לחלקות 82,78,79,123,81 ותאי שטח 1-13 המיועדים למגורים, מסחר, שצ"פ, גן ילדים ושטחי ציבור, ובנוסף שטח עתידי למבנה ציבור בתא שטח 2.

2026/6.1 - תיק בינוי בשלב פתיחת תיק.

מסמכי התכנית :

במקום חלה תכנית 1078146 בסכמות מחוזית, אשר הופקדה בתאריך 11.02.20274, תחילת תוקפה היה מיום 08/04/2025. סעיף סטיה נכרת לעניין קווי הבניין ומס' הקומות.

התכנית כוללת הוראות בינוי, תשריט ומגרש תלת מימד מחייבים.

פרסום

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות.

בוצע משלוח הודעות לפי תקנה 36 לבעלים שלא חתמו, ולעניין חדירת עוגנים זמניים לחלקות הגובלות.

קיימות חדירה של עוגנים לחלקה פרטית 31 וחלקות בבעלות העירייה דרך ושצ"פ הגובלות, לא הוגשו התנגדויות לחדירת העוגנים. חלקות 99,81,82,78 - תנאי לקבלת היתר חתימה על הצהרה לגבי עוגנים מול נכסים.

עומק החפירה :

מותר : ע"פ טבלה 5 מותר 6 קומות מתחת לכניסה הקובעת.
הערה 5 לטבלה : "תותר תוספת של קומות תת קרקעיות במידת הצורך ללא צורך בהליך נוסף או בהקלה".
ע"פ נספח הבינוי מותרות 6 קומות תת"ק, בנספח הבינוי אין גבהים אבסולוטיים לקומות התת"ק.

מוצעת חפירה בתאי שטח 1,2,4,10,11,12 עד למפלס $+727.43 = -30.47$ מ', המהווה את קומה 9-,
תיק הבניין טרם קיבל אישור מחלקת הסדרי תנועה לתכנון קומות החניון, ועל כן לא ניתן לאשר עומק חפירה מעבר למצוין בנספח הבינוי.
מתחת למפלס הנמוך ביותר מוצעת העמקת חפירה של 1.85 מ', מתחת למפלס קומה 6- יותר 1 מ' נוסף לביסוס בלבד - יש לצמצם.

יש לציין מפלסים בקומות התת"ק, ולהתאים עומק החפירה למפלס-בתכנית יש חוסר התאמה בין המפלסים לעומק החפירה.

תנאי להעברת הבקשה לגורמים-אישור הסדרי תנועה על תכנית התנועה בתיק הבינוי, לאישור עומק החפירה המוצע החורג ב-3 קומות מהמותר בהוראות התכנית.

עומק החפירה יהיה תואם למס' הקומות שיקבעו בתכנית הסדרי תנועה המאושרת.

סעיפי סטייה ניכרת

בהתאם לסעיף 4.1.2 סעיף ה :

1. "קוי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קווי הבניין יחשב כסטייה ניכרת" חפירה בגבולות הקווי בניין התת"ק-כמותר, מלבד מספר חריגות מינוריות – יש לצמצם.

2. מספר הקומות המירבי המופיע בטבלה 5 ובנספח הבינוי מחייב וכל סטייה ממנו יחשב כסטייה ניכרת. תוספת קומות טכניות, באם יידרשו מעל או מתחת לקרקע לא תחשב סטייה ניכרת. רלוונטי לתיק הבינוי, התייחסות לקומות התת"ק- ראה פירוט בסעיף עומק חפירה.

רצפה ראשונה :

לא מוצעת רצפה ראשונה בבקשה.

נפח חפירה :

יש להציג נפח חפירה בתכנית.

דיפון וכלונסאות

בבקשה מוצגים כלונסאות ועוגנים.

פרטים

בבקשה מוצגים פרטי דיפון כלונסאות ועוגנים.

שמירה על עצים בוגרים

ע"פ סעיף 4.1.2 ז : 1. עצים להעתקה יועתקו בפקוח צמוד של אגרונום מומחה.

2. עצים לכריתה : יש לתת פיצוי נופי על ידי שתילת עצים בוגרים בתום עבודות הבנייה, לפי הנחיות אגף שפ"ע בעירייה.

3. כריתה והעתקת עצים תתבצע לאחר קבלת היתר בנייה ובתיאום עם פקיד היערות.

4. נטיעות מעל שימושים בתת-הקרקע יחייבו תכנון, איטום וניקוז ותחזוקה אינטנסיבית בתיאום עם מהנדס העיר ואגף שפ"ע בשלב היתר הבניה..

יש להטמיע עצים לכריתה בהתאם למופיע בתשריט.

תנאי להעברת הבקשה לגורמים-אשור אגף שפ"ע, יש לוודא התאמה לסקר עצים.

הריסה

ע"פ סעיפים 4.1.2 י: "סימון מהתשריט: מבנה להריסה

מבנה המגורים ומבני גני הילדים יהרסו ע"י מגיש הבקשה להיתר בניה.

חריגות הבניה המסומנות גם הן להריסה בתשריט התוכנית לא יהרסו על ידי מגיש הבקשה להיתר ולא יהיה באחריותו לאכוף ביצוע הריסות אלו וביצועם לא יהיה תנאי לקבלת טופס איכלוס."

התכנית מציעה הריסת שני מבני מגורים וגן ילדים.

שימושים:

בהתאם לסעיף 4.3.1 בהוראות התכנית: "מעבר מוטורי ורגלי, כניסה לחניון חלקה 122 הסמוכה, כניסה לרכב פינוי אשפה עבור המבנים ברחוב קוסטה ריקה 52 ו-56, צובר גז."

ובהתאם לסעיף 4.5.1 ובהתאם לקביעת הוראות תכנון תלת מימדי בסעיף 4.4.1: "מעל הקרקע: מעבר רגלי לחיבור בין רחוב קוסטה ריקה לרחוב הנורית.

מתחת לקרקע: חניון מגורים, מתקנים טכניים ואיוורור, צובר גז"

שלביות ביצוע:

בהתאם לסעיף 7.1 בתקנון התכנית:

1. הריסת גני הילדים : לא תותר הריסת גני הילדים הנמצאים בתחום התוכנית בטרם מציאת מיקום חלופי עבורם בתחום התוכנית או במיקום אחר.

2. היתר בניה : הבניה תבוצע בהינף אחד

3. תעודת גמר: השלמה בפועל של פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים, הדרכים, המעברים וכן השטחים הציבוריים הבנויים בתא שטח 2 (בהיקף המפורט בסעיף 4.1.2 ד') ובכפוף להחלטה בסעיף 4.1.2 י"א.

תנאי לתחילת עבודות מציאת מיקום חלופי עבור גני הילדים הנמצאים בתחום התכנית בהתאם לסעיף 1.

סעיפים 2,3 יהיו תקפים לתיק הבינוי.

מימוש התכנית:

ע"פ סעיף 7.2: "מימוש התוכנית בתוך 7 שנים מיום פרסומה למתן תוקף, וכי לאחר פרק זמן זה יפקע תוקפה בהתייחס לתאי השטח שטרם מומשו. הוועדה המחוזית תהא רשאית להאריך מועד זה מנימוקים מיוחדים שירשמו."

אישורים

חוות דעת מח' איכות הסביבה – אושר בתאריך 04.06.2026

תכנית מאושרת בהתאם להרמוניקה הסרוקה במערכת הרישוי מתאריך 18/01/2026

תנאים לטופס 2 \ תחילת עבודות :

הצגת היתר המשרד להגנת הסביבה לביצוע עבודות פירוק ופינוי אסבסט.

הוכחות טיפול במינים פולשים טרם תחילת עבודות

חוות דעת מחלקת דרכים -אושר בתאריך 26.03.2026

2026/0006.00 הבקשה משוחררת לדיון בוועדה בלבד.
להיתר חפירה נדרש :

1. אישור יועץ קרקע ליציבות קרקע ותשתיות בזכות הדרך סמוך לחפירה.
 2. כני"ל אישור מהנדס.
 3. כתב התחייבות עבור ביצוע עוגנים זמניים + נספח א' (תכנית חפירה ועוגנים) לשנה על סך 30,000 ₪. יש להדפיס את המסמך ולחתום ידני.
 4. ערבות בנקאית מקורית מוגשת בצמוד לכתב התחייבות .
- *נוסחים עבור 3+4 הועברו במייל.

*להיתר בינוי נדרש הליך נפרד.

בקרה מרחבית אגף שפ"ע – אושר בתאריך 03.06.2026

17.06.2026-בהנחיית מנהל האגף, להתנות את אישור אגף שפ"ע כתנאי להעברת הבקשה לגורמים.

בעלויות

חתימת נכסים על טופס 1-תנאי להיתר נדרשת חתימת אגף נכסים.
התקבלה חתימת הבעלים קובי לאון ע"ג הבקשה ע"י יפוי כוח עו"ד יעקב לאון.

מידע קודם

מתאריך	
21/06/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים בכללותה הבקשה תואמת את הוראות התוכנית, נדרש לצמצם העמקת חפירה וחריגות מינוריות מקווי הבניין. אין מניעה לאשרה בכפוף לתיאור הבקשה ותיקונים ע"ג תכנית a ובתנאים. תנאי להעברת הבקשה לגורמים-אישור הסדרי תנועה על תכנית התנועה בתיק הבינוי. תנאי להעברת הבקשה לגורמים-אישור אגף שפ"ע.

	18/06/2026	חוות דעת תכנונית

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
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	5
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	6
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	7
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	8
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	9
	אישור משרד הבריאות	10
	אישור סופי מחלקת דרכים	11
	חתימת מאה אחוז בעלים	12
	חתימה על הצהרה לגבי עוגנים מול נכסים	13
	אישור אגף נכסים בהתאם לסוגיות הקניונות מצורף מייל בא. אופטי מאלעד גובן	14
	הגשת תיק מידע לתכנית החדשה והשלמת תנאים הנדרשים לחפירה במידה וידרשו.	15
	תנאי להעברת הבקשה לגורמים-אשור אגף שפ"ע (באישור יואל)	16

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בכללותה הבקשה תואמת את הוראות התוכנית, נדרש לצמצם העמקת חפירה וחריגות מינוריות מקווי הבניין.

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

תנאי להעברת הבקשה לגורמים-אישור הסדרי תנועה על תכנית התנועה בתיק הבינוי.
תנאי להעברת הבקשה לגורמים-אשור אגף שפ"ע.

סדר יום לוועדה מתאריך - 29/06/2026 - יד תמוז תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/80
מספר בקשה	<u>2021/0034.03</u>
מספר סידורי	<u>4</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	חפירה ומילוי
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים, בית מלון, משרדים, בנין ציבורי, מסחר, חניון ציבורי
מהות בקשה	בוצעו חפירה ודיפון, הבקשה להיתר ביסוס והנחת רצפה ראשונה, עבור 2 בניינים בני 30 קומות, סה"כ 320 יח"ד.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חסיד שרון
עורך הבקשה	אדריכל אחרון ליאור
מתכנן השלד	כהן משה (מוטי)
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

דרך בית לחם 143, תלפיות תעשיה

גוש	חלקה	בשלמות
30128	58	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
657601	תחילת תוקף	23/09/2020			

תאור הבקשה

ברחוב דרך בית לחם 143, בשכונת תלפיות תעשיה מבוקש היתר ביסוס והנחת רצפה ראשונה בחלקה 58 עבור הקמת מתחם מעורב שימושים הכולל 320 יח"ד בשני בניינים בני 30 קומות במסגרת פרויקט לבינוי, כולל מגורים, מלון, מסחר, משרדים, מבני ציבור וחניון תת"ק משותף, התכנית מייעדת שטח לשצ"פ, דרך מוצעת ומאושרת וזיקת הנאה, הבניין גובל בקו הרק"ל "קו כחול" ברח' חברון.

תיק הריסה 2021/34.00 – הופק היתר

תיק חפירה 2021/34.1 - הופק היתר

תיק בינוי מרתפים 2021/34.2 – בשלב בקרה מרחבית טרם דיון

מסמכי התכנית :

במקום חלה תכנית 657601 בסכמות מחוזית , אשר הופקדה בתאריך 08.03.2020, תחילת תוקפה היה מיום 07.09.2020.

בהתאם לסעיף 4.1.2. א, א : נספח הבינוי מחייב לעניין גובה מירבי מס' קומות מעל הכניסה הקובעת וקווי בניין.

שינוי לתכנית 178129.

פרסום

לא בוצע פרסום בהליך פתיחת התיק.

עומק החפירה :

ע"פ טבלה 5 מותר 11 קומות מתחת לכניסה הקובעת.

הערה 3 לטבלת השטחים : "מתייחס לשטחי שירות אשר מתחת מפלס הכניסה קובעת... תותר תוספת שטחים לקומות נוספות לצורך שטחי חניה בהתאם לתקן חניה התקף. ככל שתידרש הקמת חדר טרנספורמציה בתחום התכנית, יתווספו שטחי בנייה לצורך הקמת חדר טרנספורמציה בגודל שיקבע ע"י חברת החשמל..."

הערה 7 לטבלת השטחים : " מהן 7 מרתפי חניה מחסנים ומערכות טכניות בתת הקרקע, תותר תוספת קומות לצורך שיטחי חניה בהתאם לתקן החניה התקף."

ע"פ נספח הבינוי מותרות 10 קומות תת"ק 7 מתוכם קומות מרתף, בנספח הבינוי אין גבהים אבסולוטיים לקומות התת"ק.

ע"פ הנספח בינוי מפלס $0.00 = +770.00$ - כמוצע בתכנית היתר לבינוי המרתפים.

מוצעת רצפה ראשונה במפלס משתנה, כשהמפלס הנמוך ביותר $+733.35$, מהווה את קומה 10 - כמותר. בחדרי המדרגות והמעליות מוצעת העמקת חפירה ופני רפסודה במפלס $+729.79$, $+730.98$ - העמקת החפירה של $3.56/2.37$ מ' אינה מופיעה בתיק בינוי המרתפים/החפירה-יש לצמצם. יש להתאים בין המפלסים המופיעים בתיק בינוי המרתפים למפלסי הרצפה הראשונה המוצעת.

נדרש להשלים חתכים, ולציין "מפלס פני רפסודה".

עומק חפירה קיימת $+734.15$ הפרש של 80 ס"מ, יש להציג בחתך את העמקת החפירה בצהוב.

סטיה ניכרת

בהתאם לסעיף 6.15 : 1. לא יותר ניווד שטחים מתת הקרקע (מתחת למפלס כניסה מדרך בית לחם) אל מעל הקרקע ולא יותר ניווד שטחים משימושים שאינם למגורים אל שימושי מגורים. סטיה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת.

2. לא תותר הקמת דירות גן בקומת הקרקע בחזיתות הפונות לציר הרק"ל או מיקום שטחים טכניים בחזית זו. סטיה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת.

3. חזית קומת הקרקע של המבנים כלפי השטחים הציבוריים (כגון שצ"פ, זיקת הנאה לציבור, ודרכים)

תכלול שטחי מסחר, מלונאות, משרדים, מבואות ושטחים ציבוריים מבונים בלבד. לא תותר הקמת דירות או גינות פרטיות במפלס קומת הקרקע כאמור. הוראות אלה מחייבות וסטייה מהן תהווה סטייה ניכרת.

4. מיקום הכניסה לבניינים יהיה מכיוון רחוב דרך חברון. הוראה זו מחייבת, סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת. תתאפשר הסדרת כניסה מכיוונים נוספים.

5. קווי בניין כמפורט בתשריט מחייבים וכל סטייה מהם תהווה סטייה ניכרת.

סעיפים 1-4 יהיו רלוונטיים לתיק הבינוי.
סעיף 5- יש להציג בתכנית גבול מגרש וקווי בניין תת"ק לצורך עמידה בסעיף זה.

מרתפים :

בהתאם לסעיף 4.1.2 ב: "מרתפים א. יותרו קומות מרתף בגבולות המגרש.

ב. תותר גמישות במיקום החניות בין המגרשים השונים עבור השימושים השונים. יותר חיבור של מרתפי החניה בין המגרשים השונים.

ג. גובה קומת מרתף עליונה יהיה עד 6 מ' נטו כדי לאפשר כניסת רכבי תפעול ולוגיסטיקה.

ד. מתחת מפלס דרך בית לחם יותרו מחסנים, חנייה, שטחי תיפעול מלונאיים, תשתיות משותפות וכיוצא בזה שטחי שירות."

מוצעת רצפה ראשונה כמותר.

רצפה ראשונה :

מוצעת רצפה ראשונה במפלס משתנה, כשהמפלס הנמוך ביותר +733.35.

ישנה אי התאמה בין פני החפירה הקיימת למפלס הרצפה הנמוך בתכנית : $733.35 = -36.65$, וחוסר התאמה בין המפלסים המופיעים בתכנית בינוי המרתפים בתיק 2021/34.2, נדרש להתאים.

בחדרי המדרגות והמעליות מוצעת העמקת חפירה ופני רפסודה במפלס +729.79, -730.98 העמקת החפירה 3.56/2.37 מ'- יש לצמצם

שלבי ביצוע

בהתאם לסעיף 7.2: "הבניה מכוח תכנית זו תבוצע בהינף אחד עד למפלס דרך חברון, והינף אחד לכל מגדל ומסד בנפרד". -רלוונטי לתיק הבינוי.

מימוש התכנית :

בהתאם לסעיף 7.2: "מימוש התכנית : א. הוצאת היתר בניה למימוש הבינוי בתכנית יהיה 6 שנים מיום מתן תוקף לתכנית. היתר חפירה בשטח התכנית לא ייחשב כהיתר לעניין זה.

ב. ככל שלא תתחיל הבניה מכח התכנית בתוך פרק זמן של שבע שנים מיום מתן תוקף לתכנית, ייעודי הקרקע המוצעים בתכנית יותרו בעינם אך הזכויות מכוח התכנית תבוטלנה."

אישורים

חוות דעת מח' איכות הסביבה -17.06.2026

ייושם בבקשה למרתפים (באישור יואל)

חוות דעת מחלקת דרכים -אושר בתאריך 17.06.2026

ייושם בבקשה למרתפים (באישור יואל)

בקרה מרחבית אגף שפ"ע – אושר בתאריך 17.06.2026

ייושם בבקשה למרתפים (באישור יואל)

מבני ציבור – אושר בתאריך 17.06.2026
לא רלוונטי לתיק הדיפון.

בעלויות
התקבלה חתימת הבעלים "אחים חסיד חברה קבלנית" ע"ג הבקשה.

מידע קודם

מתאריך	
21/06/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	בכללותה הבקשה תואמת את הוראות התכנית, יש להתאים בין המפלסים המופיעים בתיק בינוי המרתפים למפלסי הרצפה הראשונה המוצעת, נדרש להשלים חתכים ולציין "מפלס פני רפסודה", ולצמצם העמקת חפירה.
	יש לתקן את התכנית בהתאם להערות המופיעות בתכנית a ובתיאור הבקשה- הכל בתאום עם בוחן הרישוי.
21/06/2026	חוות דעת תכנונית

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	2
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	3

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	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה כאמור בתקנה 52
8	תצהיר חתום של עורך הבקשה
9	תצהיר חתום של מתכנן השלד
10	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
11	אישור משרד הבריאות
12	הצהרת מהנדס וחשובים סטטיים
13	אישור צתא"ל

המלצת האגף
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בכללותה הבקשה תואמת את הוראות התכנית, יש להתאים בין המפלסים המופיעים בתיק בינוי המרתפים למפלסי הרצפה הראשונה המוצעת, נדרש להשלים חתכים ולציין "מפלס פני רפסודה", ולצמצם העמקת חפירה.

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 29/06/2026 - יד תמוז תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/80
מספר בקשה	<u>2026/0026.00</u>
מספר סידורי	<u>5</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	עבודות הריסה, חפירה ומילוי
שימוש עיקרי	מגורים + מסחר, מגורים
מהות בקשה	הריסה וחפירה ודיפון עבור מגדל מגורים סה"כ 184 יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	הוד הבירה פרוייקטים בע"מ חזי בינה
עורך הבקשה	אדריכל אפשטיין רנדי
מתכנן השלד	י.שני מהנדסים הנדסת בנין בע"מ ישראל שני
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

שדרות הרצל 118 , בית הכרם

גוש	חלקה	בשלמות
30161	8	לא
30161	57	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1178	תחילת תוקף	01/07/1965			
1178	תחילת תוקף	01/07/1965			
2225	תחילת תוקף	04/11/1982			
ג30161	תחילת תוקף	16/07/1959			
ג30161	תחילת תוקף	16/07/1959			
ג30161	תחילת תוקף	16/07/1959			
ג30161	תחילת תוקף	16/07/1959			
ג30161	תחילת תוקף	16/07/1959			
ב7771	תחילת תוקף	15/07/2008			
ב7771	תחילת תוקף	15/07/2008			
8000	תחילת תוקף	13/04/2004			
967398	תחילת תוקף	27/12/2025			
967398	תחילת תוקף	27/12/2025			
967398	תחילת תוקף	27/12/2025			
967398	תחילת תוקף	27/12/2025			

תאור הבקשה

בקשה להריסה היתר הריסה וחפירה ודיפון בגוש 30161 חלקה 8 ו 57 עבור התחדשות עירונית- בניין מגורים בן 31 קומות הכולל 184 יח"ד, גן ילדים ושטח מסחר

מידע קודם

מתאריך	
21/06/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
21/06/2026	בכללותה הבקשה תואמת את הוראות התוכנית נדרש לצמצם העמקת חפירה. אין מניעה לאשרה בכפוף לתיאור הבקשה ותיקונים ע"ג תכנית a ובתנאים.
21/06/2026	חוות דעת תכנונית

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר
1	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
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	תצהיר חתום של עורך הבקשה
6	תצהיר חתום של מתכנן השלד
7	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
8	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413
9	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
10	חתימת על הצהרה לגבי עוגנים מול נכסים
11	1. הגשת ערבות בנקאית בסך 200,476 ₪ עבור שימור והעתקת העצים (שימור – 194,711, העתקה – 5,765) 2. הגשת תכנית נטיעות לשלמה דניאל בשווי הפיצוי הנופי. 3. הגשת התחייבות לפיצוי נופי לאחר אישור תכנית הנטיעות. בהיתר הבא יידרשו תכנית לכיכר העירונית (דרישת שפ"ע)
12	1. אישור מהנדס ליציבות קרקע ותשתיות בזכות הדרך סמוך לחפירה. 2. כתב התחייבות עבור ביצוע עוגנים זמניים + נספח א' (תכנית חפירה ועוגנים) לשנה על סך 30,000 ₪. יש להדפיס את המסמך ולחתום ידני. 3. ערבות בנקאית מקורית מוגשת בצמוד לכתב התחייבות. (דרישת דרכים)
13	הגשת תיק מידע לתכנית החדשה והשלמת תנאים הנדרשים לחפירה במידה וידרשו.
14	-
15	אישור צתא"ל
16	חתימת מאה אחוז בעלים

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בכללותה הבקשה תואמת את הוראות התוכנית נדרש לצמצם העמקת חפירה.

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 29/06/2026 - יד תמוז תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/80
מספר בקשה	2025/0114.00
מספר סידורי	6

נתונים כלליים

סוג בקשה	חפירה ומילוי
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים, מסחר, בנין ציבורי
מהות בקשה	חפירה ודיפון של חמש קומות מרתף. לטובת הקמה של מבנה חדש בעל 12 קומות על גבי 2 קומות מסחר וציבור ו5 קומות מרתף לחניון ושטחים טכניים. סה"כ 69 יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	ה"ה א.ג.א למדי נדל"ן בע"מ גבי אדלר
עורך הבקשה	אדריכל ביטמן בעז
מתכנן השלד	כהאן יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

ירמיהו 13 , רוממה אזור תעשיה

גוש	חלקה	בשלמות
30077	92	לא
30077	93	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
209593	תחילת תוקף	28/01/2017			
209593	תחילת תוקף	28/01/2017			
2267	תחילת תוקף	21/06/1985			
2267	תחילת תוקף	21/06/1985			
5164	תחילת תוקף	20/09/1997			
695890	תחילת תוקף	11/09/2024			

תאור הבקשה

בשכונת רוממה, בפינת רחובות ירמיהו – שמגר בתא שטח 1 על פי תב"ע 695890. מבקשים היתר להריסה, חפירה ודיפון. לטובת הקמת מבנה חדש בעל 12 קומות על גבי 2 קומות מסחר וציבור ו5 קומות מרתף סה"כ 69 יח"ד.

תיק הבניין טרם נפתח.

מסמכי התב"ע

תכנית 695890 הופקדה בתאריך 04.08.2022 ותחילת תוקפה מיום 27.08.2024

התכנית כוללת תקנון תשריט ונספחים.

פרסום

לא פורסמו הקלות במסגרת פתיחת התיק,

עומק החפירה

ע"פ טבלה 5 מותר בתא שטח 1 בניין ב- 5 קומות מתחת לכניסה הקובעת.

ע"פ נספח הבינוי מוצעות 6 קומות תת"ק עד למפלס $-20.40 = +795.40$

מוצעת חפירה בתא שטח 1 מתחת לבניין ב- עד מפלס $+799.19$ המהווה את קומה 5- במסגרת המותר

מיקום/ קווי בניין- סטיה ניכרת

סעיף 4.3.2 ג' 5 "קווי הבניין וקווי ההריסה המצוינים בתשריט הינם מחייבים וכל סטייה מהם תהווה סטיה ניכרת"

קו הבניין המסומן בתכלת הינו קו בניין תת"ק בהתאם להבהרה שהתקבלה מהוועדה המחוזית.

ע"פ תשריט ונספח הבינוי קומות הקרקע מוצעות עד לגבול המגרש בקו בניין אפס.

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

רצפה ראשונה

לא מוצעת רצפה ראשונה בבקשה.

נפח החפירה

יש לציין נפח חפירה

הריסה- סטיה ניכרת

סעיף 4.3.2 ג' 5 "קווי הבניין וקווי ההריסה המצוינים בתשריט הינם מחייבים וכל סטייה מהם תהווה סטיה ניכרת" הבינוי הקיים מוצע להריסה ע"ג תכנית הפיתוח בהתאם למוצע בתשריט

דיפון וכלונסאות

בבקשה מוצגים עוגנים וכלונסאות – העוגנים חודרים לחלקות פרטיות, התקבלו אישורי הבעלים לחדירת העוגנים לתחומם.

פרטים

בבקשה מוצגים פרטי דיפון וכלונסאות.

שלביות ביצוע- סטיה ניכרת

סעיף 4.3.2 ג' 6 "שלביות הביצוע הינה מחייבת וכל סטייה ממנה תהווה סטיה ניכרת"

סעיף 7.1. היתר חפירה ובנייה עד קומה ראשונה כולל- יינתן היתר חפירה ובנייה עד למפלס קומת המסחר הראשונה, לטובת הסדרת כניסה ויציאה לחניון החדש (הבניין המערבי).

בעלויות

התקבלה חתימת הבעלים "א.ג.א למדי נדל"ן בע"מ גבי אדלר" ע"ג הבקשה.

מידע קודם

מתאריך	
21/06/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. יש לתקן את התכנית בהתאם להערות ה מופיעות בתכנית a ובתיאור הבקשה- בתאום עם בוחן הרישוי .
08/06/2026	חוות דעת תכנונית
	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 695890 תחילת תוקף : 11/09/2024

ייעוד הקרקע: בשכונת רוממה, רחוב ירמיהו 13 בתא שטח 1 על פי תב"ע 695890. מבקשים היתר חפירה ודיפון. לטובת הקמת מבנה חדש בעל 12 קומות על גבי 2 קומות מסחר וציבור ו5 קומות מרתף סה"כ 69 יח"ד. תיק הבניין טרם נפתח. הבקשה תואמת להוראות התכנית ונספחיה ואין מניעה לאשרה בכפוף לשינויים ובתנאים.		
---	--	--

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	2
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	3
	תשלום אגרת בניה	4
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	5
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	6
	אישור משרד הבריאות	7
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	8
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	9
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	10
	פתיחת תיק בניין וקבלת מס' תיק לבינוי המלא (לבקשת מנהל הרישוי - יואל שבת)	11

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 29/06/2026 - יד תמוז תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/80
מספר בקשה	<u>2021/0408.01</u>
מספר סידורי	<u>7</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	פיצול היתר
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	פיצול היתר לבניין מספר 7 ברחוב הארי טרומן מהיתר מספר 2021/408.00
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	שובל טוב רמות בע"מ שובל טוב רמות
עורך הבקשה	אדריכל עדס יצחק
מתכנן השלד	משען רן
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

טרומן הארי, רמות רמות אלון

גוש	חלקה	בשלמות
31267	33	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
483354	תחילת תוקף	26/01/2019			

תאור הבקשה

הוגשה בקשה להיתר עבור בניינים b6-b7 בפרויקט קאנטרי רמות-רחוב הארי טרומן, הוגשה בקשה להיתר עבור בניין b7 בלבד כדי לאפשר אכלוס טרם השלמת שני הבניינים.

2021/408.1

בתאריך 02/07/2024 הופק היתר בניה בתיק 2021/408 בשכונת רמות רחוב הארי טרומן

ע"ג מגרש 3, לבניינים b6 ו b7 – בבקשת הקמת 2 בניינים חדשים סה"כ של 49 יח"ד .

כעת מבקשים פיצול היתר, הפיצול נועד לכלול בשלב א' את ביצוע והשלמת בניית בניין b7 -18 יח"ד, כדי לאפשר אכלוס טרם השלמת שני הבניינים.

שלב ב' ביצוע והשלמת בניית בניין b6 - 31 יח"ד.

אישור מח' הפיקוח

התקבל אישור מח' הפיקוח לבקשה מתאריך 26.04.2026.

שטחים :

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

שלביות הביצוע

על פי תכנית 483354 סעיף 7.1 :

"שלב 1 תנאי להיתר בניה ראשון למגורים : א. אישור תכנית לפיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים (שצפ"ים) שבתחום התכנית, על ידי מהנדס העיר ואגף שפ"ע בעיריית ירושלים.
ב. אישור תכנית פיתוח לכביש מספר 1 ו-2 (תא שטח 12) בתיאום עם אגף תושי"ה בעיריית ירושלים.
שלב 2 תנאי לטופס אכלוס למגורים : 1. סיום פיתוח השצפ"ים וכביש מס' 1-2, בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.

2. השלמת ביצוע שביל האופניים ושביל הולכי הרגל מהשכונה ועד התחברות לתכנון תחנת הרק"ל בתכנית 101-0178129".

אין התייחסות בתב"ע לבניה בשלבים לכל בניין בנפרד, מוצע בהתאם לשלביות המותרת.

מידע קודם

מתאריך	
22/06/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים מומלץ לאשר את הבקשה להיתר בכפוף לשינויים ובתנאים יש לתקן ההערות המופיעות ע"ג הרמוניקה a . יש לציין במפורש ע"ג התכניות והחתכים את המבוקש בכל שלב.
10/06/2026	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 483354 תחילת תוקף : 26/01/2019 ייעוד הקרקע: מבוקש פיצול היתר עבור היתר שהופק בתאריך 02.07.2024 בתיק 2021/408 בשכונת רמות רחוב הארי טרומן ע"ג מגרש 3, לבניינים b6 ו b7- בבקשת הקמת 2 בנינים חדשים סה"כ של 49 יח"ד . כעת מבקשים פיצול היתר, הפיצול נועד לכלול בשלב א' את ביצוע והשלמת בניית בניין b7- 18 יח"ד, כדי לאפשר אכלוס טרם השלמת שני הבניינים. שלב ב' ביצוע והשלמת בניית בניין b6- 31 יח"ד. אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.		
---	--	--

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מומלץ לאשר את הבקשה להיתר בכפוף לשינויים ובתנאים

יש לתקן ההערות המופיעות ע"ג הרמוניקה a .

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 29/06/2026 - יד תמוז תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/80
מספר בקשה	<u>2021/0409.01</u>
מספר סידורי	<u>8</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	פיצול היתר
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	פיצול היתר לבניין מספר 3 ברחוב הארי טרומן מהיתר מספר 2021/409.00
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	שובל טוב רמות בע"מ שובל טוב רמות
עורך הבקשה	אדריכל עדס יצחק
מתכנן השלד	משען רן
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

טרומן הארי , רמות רמות אלון

גוש	חלקה	בשלמות
31267	33	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
483354	תחילת תוקף	26/01/2019			

תאור הבקשה

הוגשה בקשה להיתר עבור בניינים b2-b3 בפרויקט קאנטרי רמות-רחוב הארי טרומן, הוגשה בקשה להיתר עבור בניין b3 בלבד כדי לאפשר אכלוס טרם השלמת שני הבניינים.

2021/409.1

בתאריך 02/07/2024 הופק היתר בניה בתיק 2021/409 בשכונת רמות רחוב הארי טרומן

ע"ג מגרש 2, לבניינים b3 ו – b2- בבקשת הקמת 2 בניינים חדשים סה"כ של יח"ד .

כעת מבקשים פיצול היתר, הפיצול נועד לכלול בשלב א' את ביצוע והשלמת בניית בניין b3 -18 יח"ד, כדי לאפשר אכלוס טרם השלמת שני הבניינים.

שלב ב' ביצוע והשלמת בניית בניין b2-31 יח"ד.

אישור מח' הפיקוח

התקבל אישור מח' הפיקוח לבקשה מתאריך 26.04.2026.

שטחים :

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

שלביות הביצוע

על פי תכנית 483354 סעיף 7.1 :

"שלב 1 תנאי להיתר בניה ראשון למגורים : א. אישור תכנית לפיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים (שצפ"ים) שבתחום התכנית, על ידי מהנדס העיר ואגף שפ"ע בעיריית ירושלים.
ב. אישור תכנית פיתוח לכביש מספר 1 ו-2 (תא שטח 12) בתיאום עם אגף תושי"ה בעיריית ירושלים.
שלב 2 תנאי לטופס אכלוס למגורים : 1. סיום פיתוח השצפ"ים וכביש מס' 1-2, בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.

2. השלמת ביצוע שביל האופניים ושביל הולכי הרגל מהשכונה ועד התחברות לתכנון תחנת הרק"ל בתכנית 101-0178129".

אין התייחסות בתב"ע לבניה בשלבים לכל בניין, בנפרד מוצע בהתאם לשלביות המותרת.

מידע קודם

מתאריך	
22/06/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים מומלץ לאשר את הבקשה להיתר בכפוף לשינויים ובתנאים יש לתקן ההערות המופיעות ע"ג הרמוניקה a . יש לציין במפורש ע"ג התכניות והחתכים את המבוקש בכל שלב.
10/06/2026	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית

מס' תכנית שחלה בחלקה : 483354 תחילת תוקף : 26/01/2019 ייעוד הקרקע : מבוקש פיצול היתר עבור היתר שהופק בתאריך 02.07.2024 בתיק 2021/409 בשכונת רמות רחוב הארי טרומן ע"ג מגרש 2, לבניינים b3 ו b2 - בבקשת הקמת 2 בנינים חדשים סה"כ של 49 יח"ד . כעת מבקשים פיצול היתר, הפיצול נועד לכלול בשלב א' את ביצוע והשלמת בניית בניין b3 - 18 יח"ד, כדי לאפשר אכלוס טרם השלמת שני הבניינים. שלב ב' ביצוע והשלמת בניית בניין b2 - 31 יח"ד. אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים		
--	--	--

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מומלץ לאשר את הבקשה להיתר בכפוף לשינויים ובתנאים

יש לתקן ההערות המופיעות ע"ג הרמוניקה a .

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 29/06/2026 - יד תמוז תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/80
מספר בקשה	<u>2021/0412.01</u>
מספר סידורי	<u>9</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	פיצול היתר
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	פיצול היתר לבניין מספר 9 ברחוב הארי טרומן מהיתר מספר 2021/412.00
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	שובל טוב רמות בע"מ שובל טוב רמות
עורך הבקשה	אדריכל עדס יצחק
מתכנן השלד	משען רן
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

טרומן הארי, רמות רמות אלון

גוש	חלקה	בשלמות
31267	33	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
483354	תחילת תוקף	26/01/2019			

תאור הבקשה

הוגשה בקשה להיתר עבור בניינים b8-b9 בפרויקט קאנטרי רמות-רחוב הארי טרומן, הוגשה בקשה להיתר עבור בניין b9 בלבד כדי לאפשר אכלוס טרם השלמת שני הבניינים.

2021/412.1

בתאריך 02/07/2024 הופק היתר בניה בתיק 2021/412 בשכונת רמות רחוב הארי טרומן

ע"ג מגרש 4, לבניינים b8 ו – b9- בבקשת הקמת 2 בניינים חדשים סה"כ של 49 יח"ד .

כעת מבקשים פיצול היתר, הפיצול נועד לכלול בשלב א' את ביצוע והשלמת בניית בניין b9 -18 יח"ד, כדי לאפשר אכלוס טרם השלמת שני הבניינים.

שלב ב' ביצוע והשלמת בניית בניין b8 - 31 יח"ד.

אישור מח' הפיקוח

התקבל אישור מח' הפיקוח לבקשה מתאריך 26.04.2026.

שטחים :

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

שלביות הביצוע

על פי תכנית 483354 סעיף 7.1 :

"שלב 1 תנאי להיתר בניה ראשון למגורים : א. אישור תכנית לפיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים (שצפ"ים) שבתחום התכנית, על ידי מהנדס העיר ואגף שפ"ע בעיריית ירושלים.
ב. אישור תכנית פיתוח לכביש מספר 1 ו-2 (תא שטח 12) בתיאום עם אגף תושי"ה בעיריית ירושלים.
שלב 2 תנאי לטופס אכלוס למגורים : 1. סיום פיתוח השצפ"ים וכביש מס' 1-2, בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.

2. השלמת ביצוע שביל האופניים ושביל הולכי הרגל מהשכונה ועד התחברות לתכנון תחנת הרק"ל בתכנית 101-0178129".

אין התייחסות בתכנית לבניה בשלבים לכל בניין בנפרד, מוצע בהתאם לשלביות המותרת.

מידע קודם

מתאריך	
22/06/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים מומלץ לאשר את הבקשה להיתר בכפוף לשינויים ובתנאים יש לתקן ההערות המופיעות ע"ג ההרמוניקה. יש לציין במפורש ע"ג התכניות והחתכים את המבוקש בכל שלב.
10/06/2026	חוות דעת תכנונית
	חוות דעת תכנונית

מס' תכנית שחלה בחלקה : 483354 תחילת תוקף : 26/01/2019 ייעוד הקרקע :		
מבוקש פיצול היתר עבור היתר שהופק בתאריך 02.07.2024 בתיק 2021/412 בשכונת רמות רחוב הארי טרומן ע"ג מגרש 4, לבניינים b8 ו b9 – בבקשת הקמת 2 בנינים חדשים סה"כ של 49 יח"ד . כעת מבקשים פיצול היתר, הפיצול נועד לכלול בשלב א' את ביצוע והשלמת בניית בניין b9 -18 יח"ד, כדי לאפשר אכלוס טרם השלמת שני הבניינים. שלב ב' ביצוע והשלמת בניית בניין b8 -31 יח"ד. אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מומלץ לאשר את הבקשה להיתר בכפוף לשינויים ובתנאים

יש לתקן ההערות המופיעות ע"ג ההרמוניקה.

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 29/06/2026 - יד תמוז תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/80
מספר בקשה	<u>2025/0483.01</u>
מספר סידורי	<u>10</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	חפירה ומילוי
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים, מסחר, בנין ציבורי
מהות בקשה	הריסה חפירה דיפון יסודות וריצפה ראשונה וההעתקת בניין לשימור, עבור בינוי הכולל 68 יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	ת.צ. מקור חיים 60 ירושלים בע"מ
עורך הבקשה	אדריכל טל שלום
מתכנן השלד	מהנדס אונגו רפי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	12

כתובת האתר

מקור חיים 60 , מקור חיים

גוש	חלקה	בשלמות
30130	168	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1198613	תחילת תוקף	04/01/2025			
1718	תחילת תוקף	08/12/1974			
1718	תחילת תוקף	08/12/1974			
3045	תחילת תוקף	11/12/1983			

תאור הבקשה

ברחוב מקור חיים 60, בשכונת מקור חיים מבוקש היתר הריסה חפירה ביסוס והנחת רצפה ראשונה בתא שטח 1 חלקה 168, עבור הקמת בניין מגורים בן 10 קומות הכולל 68 יח"ד, במסגרת פרויקט לבינוי הכולל מגורים, מסחר, מבני ציבור, וחניון תת"ק משותף, התכנית גובלת בקו רק"ל עתידי ברח' הפרסה.

תיק בינוי 2025/483-בשלב בקרב מרחבית.

מסמכי התכנית :

במקום חלה תכנית 1198613 בסכמות מחוזית , אשר הופקדה בתאריך 26.09.2024, תחילת תוקפה היה מיום 17.12.2024.

נספח הבינוי מחייב לעניין מיקומה העקרוני של החזית המסחרית כלפי רחוב הפרסה.

שינוי לתכנית 3302.

פרסום

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות.

בוצע משלוח הודעות לפי תקנה 36 לעניין חדירת עוגנים זמניים לחלקות גובלות בגוש 30130 חלקות 132,89,5.

תום מועד ההתנגדויות היה ביום 09.04.2026.

חלקות פרטיות 89,5 - לא התקבלו התנגדויות.

חלקה 132 חלקת דרך- תנאי לקבלת היתר הגשת כתב התחייבות לעוגנים זמניים.

עומק החפירה :

ע"פ טבלה 5 מותר 3 קומות מתחת לכניסה הקובעת.

הוראה א לטבלת השטחים: " ניתן להוסיף קומות שטחי חניה תת-קרקעיים או שטחים טכניים תת-קרקעיים ככל הנדרש כדי לעמוד בתקנים הנדרשים".

הערה 7 לטבלת השטחים: " עבור חניות למגורים ולמסחר."

ע"פ נספח הבינוי מותרות 4 קומות תת"ק, המפלס הנמוך ביותר $+707.05 = -12.60$ - המהווה את קומה 4-.

מוצעת חפירה במפלסים שונים כאשר המפלס הנמוך ביותר $-15.20 = -705.70$ - המהווה את קומה 4- יש לצמצם בהתאם לנספח הבינוי.

מתחת למפלס הנמוך ביותר מוצעת העמקת חפירה של 1.20 מ' עד למפלס $-16.45 = +704.45$ - מתחת למפלס 4- יותר 1 מ' נוסף לביסוס בלבד-יש לצמצם.

בנוסף, מוצעות העמקות חפירה למעליות וחדרי מדרגות במפלסים שונים.

בהתאם להערה א בטבלה תינתן העמקה בהתאם לתקן החניה בכפוף לאישור מחלקת הסדרי תנועה בתיק הבינוי, תנאי להעברת הבקשה לגורמים-אישור הסדרי תנועה על תכנית התנועה בתיק הבינוי, לאישור עומק החפירה המוצע החורג מהוראות התכנית.

יש להתאים בין המפלסים המופיעים בתיק בינוי למפלסי הרצפה הראשונה המוצעת.

סטיה ניכרת

בהתאם לסעיף 6.1: "1. לא יותר ניווד משטחים שאינם למגורים, לשטחי מגורים, סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת.

2. לא תותר כניסה לחניה מרחוב הפרסה, סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה נכרת.

3. קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לקו הבניין יחשב לסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק תכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית התשס"ב - 2002).

4. מספר הקומות המפורטים בנספח הבינוי הינם מחייבים, כל סטיה מכך יחשב לסטיה ניכרת. בהתאם לתקנות חוק תכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית התשס"ב - 2002

5. החזית המסחרית לרחוב הפרסה והשימושים המוצעים בה הינם מחייבים, כל שינוי מהוראה זו ייחשב כסטיה נכרת.

סעיפים 1,2,5 יהיו רלוונטיים לתיק הבינוי.
סעיף 3- יש להציג בתכנית קווי בניין תת"ק לצורך עמידה בסעיף זה, חפירה שהינה מעבר לקו בניין תת"ק- יש לצמצם.

סעיף 4-מוצעות 4 קומות תת"ק בהתאם לנספח הבינוי.

הנחיות מיוחדות :

בהתאם לסעיף 4.2.2 א: " המבנה המסומן בתשריט כמבנה לשחזור/העתקה בתא שטח 1 מיועד להעתקה ובנייה מחדש בתא שטח 2. במידה ובשל מצבו של המבנה, העתקה מלאה שלו לא תתאפשר, ניתן יהיה לפרק את המבנה לאחר מספורו בהתאם להנחיות יועץ השימור ולשלב באופן אופטימלי במבנה חדש בגודל זהה המתחקה אחר הבינוי ההיסטורי לרבות גג הרעפים. מיקום ההעתקה הינו בהתאם לקווי הבניין המסומנים בתא שטח 2.
התכנית מציעה הריסת מבנה קיים לשחזור/העתקה בתא שטח 2 בהתאם לתשריט.

התקבל אישור מחלקת השימור בתיק הבינוי 2025/483.00- תנאי לתחילת עבודות/טופס 2 יהא קבלת אישור מחלקת השמור בכתב.

תנאי להעברה לגורמים אישור מחלקת השימור בתיק החפירה.

מפלס 0.00 :

ע"פ הנספח בינוי מותר מפלס $0.00 = 719.65 +$. מוצע $0.00 = 720.90 +$ הפרש של 1.25 מ'.

בהתאם לסעיף 4.1.2 א תת סעיף 6: " מפלס הכניסה הקובעת הינו במפלס רחוב מקור חיים. תותר גמישות במפלס הכניסה הקובעת המופיעים בנספחי הבינוי לצורך התאמה למפלסי הדרכים והפיתוח הסופיים ובלבד שתישמר הרציפות למפלס המדרכה הצמוד".
רלוונטי לתיק הבינוי.

רצפה ראשונה :

מוצעת רצפה ראשונה במפלס משתנה, כשהמפלס הנמוך ביותר - $15.20 = 705.70 +$.

ישנה אי התאמה בין מפלס הרצפה הראשונה הנמוך בתכנית, לבין המפלסים המופיעים בתכנית הבינוי בתיק 2025/483.00- יש להתאים.

נפח החפירה

יש להציג נפח חפירה ע"ג הבקשה.

דיפון וכלונסאות

בבקשה מוצגים כלונסאות ועוגנים.
בוצע יידוע הציבור לעניין חדירת עוגנים לחלקות הגובלות, חלקות פרטיות 89,5 - לא התקבלו התנגדויות.

חלקה 132 חלקת דרך- תנאי לקבלת היתר הגשת כתב התחייבות לעוגנים זמניים.

פרטים

נדרש להציג פרטי כלונסאות ועוגנים.

שלבי ביצוע

בהתאם לסעיף 7.1:1. היתר בניה :
הבניה תעשה בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים. אולם יותר להוציא היתר חפירה דיפון וביסוס טרם הוצאת ההיתר לבניה המוצעת.

2. תנאי למתן טופס אכלוס יהיה העתקה ו/או שחזור המבנה הקיים בתחום התכנית בהתאם למפורט בסעיף 4.2.

3. מתן טופס אכלוס לשימוש המגורים ינתן רק לאחר מתן טופס אכלוס לשימושי המסחר. "

סעיף 1 מוצע כמותר, סעיפים 2,3 יהיו רלוונטיים לתיק הבינוי.

מימוש התכנית :

בהתאם לסעיף 7.2: "1. זמן משוער למימוש התכנית יהיה עד 7 שנים מיום פרסום התכנית למתן תוקף, לאחר פרק זמן זה יפקע תוקפה של התכנית.

2. הוועדה המחוזית תהה רשאית להאריך מועד זה מנימוקים מיוחדים שירשמו."

אישורים

חוות דעת מח' איכות הסביבה -18.06.2026

תנאי להיתר - הצגת אישור המשרד להגנ"ס לסקר הקרקע והנחיות להמשך טיפול.

תנאי לתחילת עבודות - הצגת אישור nfa

חוות דעת מחלקת דרכים -אושר בתאריך 27.04.2026

תיק להיתר חפירה 2025/0483.01 – הבקשה משוחררת לדיון בועדה בלבד!

בארכיב האופטי קיימים כתב התחייבות + תכנית חפירה ודיפון ואישור של זליו דיאמנדי יועץ קרקע .

יש להשלים את אישור המהנדס ואת הערבות בנקאית ע"ס 30 אש"ח עבור היתר סופי לחפירה.

בקרה מרחבית אגף שפ"ע – אושר בתאריך 23.04.2026

משלמה דניאל נמסר (תויק מייל לארכיב בתיק הבנייה 2025/0483.00) : בהתאם לתוקף הסקר תוכן הסקר ולמדיניות החדשה, אינך נדרש לסקר בשלב זה ומבחינתו אתה פטור מסקר.

וזאת כיוון שכל העצים שנסקרו הינם אילנטות שאינן נדרשות ברישיון

מבני ציבור – אושר בתאריך 25.05.2026
לא רלוונטי לתיק החפירה.

בעלויות
חתימת הבעלים על טופס 1- תנאי להיתר נדרשת חתימת רמ"י.

מידע קודם

מתאריך	
22/06/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים בכללותה הבקשה תואמת את הוראות התכנית, יש להתאים בין המפלסים המופיעים בתיק בינוי המרתפים למפלסי הרצפה הראשונה המוצעת, נדרש לציין "מפלס פני רפסודה", לצמצם העמקת חפירה, ולהתאים בין מפלסי הרצפה הראשונה המוצעת לבין המפלסים המופיעים בתכנית הבינוי . יש לתקן את התכנית בהתאם להערות המופיעות בתכנית a ובתיאור הבקשה- הכל בתאום עם בוחן הרישוי. תנאי להעברת הבקשה לגורמים-אישור הסדרי תנועה על תכנית התנועה בתיק הבינוי. תנאי להעברה לגורמים אישור מחלקת השימור בתיק החפירה.
22/06/2026	חוות דעת תכנונית

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	2
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	3
	תשלום אגרת בניה	4
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	5
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	6
	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
	אישור משרד הבריאות	11
	הצגת אישור המשרד להגנ"ס לסקר הקרקע והנחיות להמשך טיפול. (דרישת איכות הסביבה)	12
	אישור סופי ממחלקת דרכים	13
	אישור צתא"ל	14
	תנאי להעברה לגורמים אישור מחלקת שימור במערכת בתיק החפירה.	15
	תנאי להעברת הבקשה לגורמים-אישור הסדרי תנועה על תכנית התנועה בתיק הבינוי	16
	הגשת כתב התחייבות לעוגנים זמניים	17
	חתימת רמ"י ע"ג טופס 1	18

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בכללותה הבקשה תואמת את הוראות התכנית, יש להתאים בין המפלסים המופיעים בתיק בינוי המרתפים למפלסי הרצפה הראשונה המוצעת, נדרש לציין "מפלס פני רפסודה", לצמצם העמקת חפירה, ולהתאים בין מפלסי הרצפה הראשונה המוצעת לבין המפלסים המופיעים בתכנית הבינוי .

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

תנאי להעברת הבקשה לגורמים-אישור הסדרי תנועה על תכנית התנועה בתיק הבינוי.
תנאי להעברה לגורמים אישור מחלקת השימור בתיק החפירה.

סדר יום לוועדה מתאריך - 29/06/2026 - יד תמוז תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/80
מספר בקשה	<u>2025/0424.01</u>
מספר סידורי	<u>11</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	עבודות הריסה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים, בנין ציבורי, מסחר, דרכים/תחנות
מהות בקשה	הריסת בניין בן 32 יח"ד, דיפון וחפירה במסגרת התחדשות עירונית עבור בינוי הכולל 193 יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	עומר את תנופה באחלמה בע"מ עומר את תנופה באחלמה בע"מ
עורך הבקשה	אדריכל מורשטיין שגיא
מתכנן השלד	מהנדס קרגולה טומי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

אחלמה 5, גילה

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1197102	תחילת תוקף	21/09/2024			
1197102	תחילת תוקף	21/09/2024			
1197102	תחילת תוקף	21/09/2024			
1197102	תחילת תוקף	21/09/2024			
1197102	תחילת תוקף	21/09/2024			
1197102	תחילת תוקף	21/09/2024			
1197102	תחילת תוקף	21/09/2024			
1197102	תחילת תוקף	21/09/2024			

תאור הבקשה

בשכונת גילה, עפ"י תב"ע 1197102, במסגרת תכנית להתחדשות עירונית במתווה פינוי בינוי ברחוב אחלמה 5, מבוקשת הריסת בניין בן 32 יח"ד, דיפון וחפירה, עבור בינוי הכולל 193 יח"ד.

תיק בינוי מס' 2025/424.0 - נמצא בהליך להוצאת היתר.

מסמכי התכנית :

במקום חלה תכנית 1197102 אשר תחילת תוקפה מתאריך 03/09/2024.

התכנית כוללת תשריט, הוראות ונספחים .

פרסום

הבקשה לא יצאה לפרסום/ יידוע.

סטייה ניכרת

בהתאם לסעיף 4.1.2 ד :

1."קוי הבניין המפורטים בתשריט לתכנית הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין הקדמי יחשב כסטייה ניכרת

2. סגירת מרפסות תחשב כסטייה ניכרת – ל"ר לבקשה זו.

3. מספר הקומות המירבי המופיע בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטייה ממנו יחשב כסטייה ניכרת- כמפורט בסעיף עומק החפירה.

4. המיקום העקרוני של השימושים הציבוריים מחייב. שינוי במיקום זה יהווה סטייה ניכרת. ל"ר לבקשה זו.

5. עקרונות הפיתוח מחייבים. סטייה מעקרונות אלו יחשב לסטייה ניכרת. " ל"ר לבקשה זו.

להלן פירוט לסעיפים הנ"ל :

1. קווי בניין- סטייה ניכרת

התקבל תיק מידע מס' 2024/7062.00 מיום 25/02/2025

לצורך בדיקת חריגה , יש להציג את גבולות החלקות הסמוכות.

וכן, סימון קווי הבניין וגבול המגרש בתכנית ובחתכים.

עומק החפירה

לא ניתנה התייחסות למספר הקומות התת"ק בטבלה 5.

מבדיקת נספח הבינוי עולה כי מספר הקומות המותר מתחת לפני הקרקע הוא 7 קומות, כאשר המפלס התחתון המותר עפ"י נספח הבינוי הוא - 808.07+

בהתאם להוראות לטבלה 5 :

"א. א. ניתן יהיה להוסיף קומות חניה ושטחי בניה תת קרקעיים ולשטחי שירות במידה ויידרשו לעת הוצאת היתר הבניה ללא צורך בהליך נוסף או הקלה."

מבדיקת אישור מחלקת הסדרי תנועה במסגרת תיק הבינוי עולה כי אושרו מפלסים תת"ק נוספים, ועל כן אין מניעה לאשר מפלסים נמוכים מהמפלס המופיע בנספח הבינוי.

עם זאת, מבדיקת הבקשה עולה כי מפלס הרפסודה המוצע : $+804.21$, בעוד שמפלס החפירה התחתון המוצע הוא $+801.86$, כך שמוצעת העמקת חפירה של כ- 3.63 מ' מתחת למפלס הרפסודה- יש לצמצם את העמקת החפירה כך שלא תעלה על 1 מטר, ולהתאים את המפלסים והגבהים האבסולוטיים המוצעים לתכנית שאושרה במחלקת הסדרי תנועה במסגרת תיק הבינוי.

הריסה

במגרש קיים מבנה המסומן להריסה בתשריט התב"ע.

-יש לסמן ע"ג מפת המדידה את ההריסות בהתאם.

רצפה ראשונה

לא מוצעת רצפה ראשונה במסגרת הבקשה.

נפח חפירה

נפח חפירה מוצע : 5100 קוב.

דיפון

בתכנית מוצגת שיטת דיפון באמצעות עוגנים.

בהמשך לסיכום עם מנהל האגף ובהמשך להודעת היזם :

"העוגנים המתוכננים לכיוון חלקה 35 הוסרו מההגשה להיתר ומוצג דיפון באמצעות קורות פלדה בתחום המגרש הפרטי.

חדירת עוגנים למגרש החום יש לתאם תכנונית עם האגף למבני ציבור כתנאי להיתר."

כתב האישור מצוי בארכיב האופטי.

לאור האמור, ובכפוף לעדכון התכניות אין מניעה לאשר את הבקשה.

העוגנים החודרים לתחום הדרך- יש להציג כתב התחייבות ממחלקת נכסים לחדירת עוגנים זמניים כתנאי לקבלת היתר+ קבלת אישור מחלקת הדרכים.

פרטים

הוצג פרט קורת עוגנים ושיטת הדיפון הוצגה ע"ג התכנית.

יש להציג פרטי דיפון וכלונסאות.

שלביות ביצוע

עפ"י סעיף 7.1 :

שלב מס' 1 : היתר בניה- הבניה תבוצע בהינף אחד, למעט אפשרות לביצוע היתר חפירה מקדים

שלב מס' 2 : היתר בניה ראשון- הגשה תכנית פיתוח לשטחים הצבורים שבתחום התכנית

שלב מס' 3 : תנאי לאכלוס- בצוע שטחים מבונים ברמת מעטפת וביצוע שטחים ציבורים לשביעת מהנדס העיר ובכפוף.

אין מניעה לאשר את שלביות הביצוע.

יודגש כי קיים תיק בינוי המצוי בהליך רישוי (2025/424.0)

בעלויות

המבקשים- "עומר תנופה בע"מ"

התקבלה הצהרה חתומה ע"י עורך דין רועי אלקלעי, כי כלל בעלי הזכויות במתחם חתמו לקידום הפרויקט.

שפ"ע

תנאי לקבלת היתר- אישור אגף שפ"ע - בהתאם לחוות דעת שהתקבלה בתיק הבינוי 25/424.00

אישורים שהתקבלו בתיק הבינוי- 25/424.1

איכות הסביבה

התקבל אישור מיום 21/04/2026, לפיו :

"בוחן איכות הסביבה

תנאי לאחר וועדה :
קרינה -נושא הקרינה מאושר אך ורק ע"פ האישור העקרוני שנשלח מחח"י ודוח הקרינה שנבדק ע"י אלכס גרצמן. עקב המלחמה ניתנה אפשרות הגשת אישור חח"י לאחר וועדה.
יש להגיש הרמוניקה חתומה ע"י חח"י עבור תכנון חדר השנאים בקומה 2.
לאחר וועדה, יש להגיש לבדיקת המחלקה הרמוניקה חתומה ע"י חברת חשמל עבור תכנון זה בלבד.

התיק נבדק ע"י ההרמוניקה שהוגשה בארכיב איכות הסביבה מתאריך 25/03/2026.
בהרמוניקה שנבדקה התכנון השתנה ומרחקי חדר הטרפו וגני ילדים במרחקים תקינים - נבדק ע"י אלכס גרצמן.
בנוסף, פירי האוורור מוטמעים.

בניה ירוקה –מצורף אישור מעבדה מוסמכת לשלב מקדמי על סך 70 נקודות.

גנרטור -מתוכנן חדר גנרטור במפלס הקרקע הכולל מאצירה תקנית ומיכלי דלק, פליטת האגוזו לגג הגבוה ביותר במבנה.
מצורפת תכנית מפורטת כולל חתך המציג את פליטת האגוזו לגג.

מסחר -מתוכננים שטחי מסחר במפלס הקרקע - מוצגת תכנית מסחר הכוללת תכנון מנדפים העולים לגג המבנה ומיקום מפריד שומנים במפלס 1.

אקוסטיקה וקרינה

1.אני מאשר את חו"ד האקוסטית ובסייגים הבאים :

א. מאחר ובחו"ד חישוב עוצמות רעש בשלבי חפירה ודיפון לקוי, אנו דורשים תנאים הבאים : גובה גדר סביב כל האתר 4 מטר, גדר מפאנלים אקוסטיים עם כושר הפחתה 20 db, תותר עבודה רק של מיקרופיילר אחד ועד 3 שעות במצטבר במהלך היום.

ב. ככל שיתקבלו תלונות על רעש, המדד הקובע יהיה לפי תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן 1990 – בתוספת של 20 db(a) במרחק של 1 מ"מ מחוץ לחלון הפונה לאתר הבניה, בהתאם להנחיות המעודכנות של המשרד להגנת הסביבה.

ג. במידה ותתגלה חריגה מהוראות התקנות כאמור בסעיף א' לעיל על היזם יהיה לייצר פתרונות אקוסטיים באופן המאפשר עמידה בהוראות התקנות.

2. יש להכניס את חו"ד כחלק ממסמכי ההיתר.

3. יישום המלצות היועץ מהווה תנאי לקבלת ההיתר.

3. תכנית שנאים מאושרת בכפוף לתנאי היתר סוג 130.

מאשר בהיבט האקוסטי

תעשיות איורור וחומ"ס

אסבסט - הוצג סקר אסבסט חתום ע"י סוקר אסבסט מוסמך המעיד על קיום אסבסט במבנה. פירוק האסבסט ופינויו יבוצע ע"י קבלן בעל רישיון לעסוק באסבסט ובהתאם לדרישות עבודות אסבסט ולפני ביצוע עבודות ההריסה, הכל לפי דרישות חוק האסבסט. תנאי לתחילת עבודות (טופס 2) - הצגת היתר המשרד להגנת הסביבה לביצוע עבודות פירוק ופינוי אסבסט. תנאי לטופס 4 - הצגת הדוח המסכם שהוגש לאגף אסבסט ותעודות הטמנת אסבסט.

מיקרואקלים - דוח מיקרואקלים נערך לפי הנחיות הרשות. לא נמצאו מטרדי רוח בסביבת התכנית. האלמנטים האדריכליים ששולבו במודל מהווים אלמנטים למיתון רוח. תכנית אלמנטים למיתון רוח מתאריך 15/3/26 מאושרת ומהווה תנאי בהיתר. קיומם של האלמנטים הללו הוא תנאי לקבלת טופס 4.

איורור חניון - בתכנון 7 קומות מרתף. כניסה ממפלס מינוס 1. כניסות אוויר צח לקומות החניון מתבצעות מ- 4 מוקדים. פירים 2 ו- 4 הם סבכות דריכה במפלס הפיתוח בשטח 5 מ"ר המובילות לפירים היורדים אל קומות החניון. פיר 1 בפינה הצפון-מערבית - גריל רפפה בשטח 5 מ"ר חזית מערבית המקושר אל פיר בשטח 3.5 מ"ר היורד אל קומות החניון. פיר 3 בפינה הדרום-מערבית - גריל רפפה בשטח 5 מ"ר הקבוע בדופן דרומית המקושר אל פיר בשטח 3 מ"ר היורד אל קומות החניון. הפירים הודגמו בתכניות ובהדמיות. שחרור עשן מבוצע באמצעות פיר העולה לגג המבנה (יניקות בחניון משני מוקדים). הודגם בתכנית גגות ובחתך. התכנון הוטמע בהרמוניקה שהוגשה לרשות בתאריך xxx מאושר ופרטיו מהווים תנאי בהיתר.

חוות דעת סביבתית - בשל קרבת העבודות למגורים קיימים ממערב (2 מטר בלבד) גובה הגדר ההקפית תהיה 4 מטר חלקה. תותקן מערכת הרטבה משולבת בקצה העליון של הגדר הפונה לאתר. המערכת תהיה מחוברת למקור מים קבוע. הפעלת ההמטרה תעשה בכל זמן העבודות. עבודות כלונסאות יבוצעו בהרטבה רציפה או באמצעות חצאית מניעת אבק ופיזור רסס. יש לשמור על ניקיון המרחב הציבורי בכל עת.

תנאים שיירשמו בהיתר

העבודה תתבצע בהתאם להיתר לעבודות אסבסט מאת ממונה האסבסט במשרד להגנת הסביבה.

תנאים לטופס 4

מיקום פתחי אוורור מאולץ של החניון בהתאם לתכנון שאושר על ידי המחלקה

הצגת אישורו של יועץ בנייה ירוקה של הפרויקט שכל המלצותיו בחוות הדעת בוצעו בפועל

הצגת אישור יועץ מיזוג אוויר של הפרויקט שכל המלצות המחלקה על מערכות אוורור חניון תת קרקעי בוצעו בפועל

הצגת אישור יועץ קרינה של הפרויקט שכל המלצותיו בחוות הדעת בוצעו בפועל ועוד הוכחות באמצעות מדידות בשטח

הצגת אישור מכון ההתעדה לשלב ב' לעמידת המבנה לתקן 5281

יש לבצע סיור בשטח עם נציג המחלקה לאיכות הסביבה.

מיקום מנדף לגג המבנה + אישור יועץ לתכנון מפריד שומנים ומנדף

ביצוע מדידות קרינה שמוכיחות עמידה בדרישות התקנות

הצגת אישור על ביצוע מיגוני קרינה בהתאם לדוח חיזוי קרינה

הצגת אישור יועץ אקוסטי בפרויקט שהמלצותיו בחו"ד בוצעו בפועל

ביצוע מדידות רעש שמוכיחות עמידה בדרישות התקנות

גנרטור-מיקום מאצרה לדלק תקנית

גנרטור- מיקום פתח אגוז גנרטור בהתאם לתכנון שאושר לא פחות מ1 מטר

אישור יועץ חשמל שהגנרטור בפרויקט הוא בהתאם לתכנון שאושר ע"י הרשות

תנאים מיוחדים

תנאים לטופס 4

תנאי לטופס 4 - הצגת הדוח המסכם שהוגש לאגף אסבסט ותעודות הטמנת אסבסט.

תנאי לטופס 4 - קבלת אישור אדריכל לגבי יישום הפתרונות למיתון הרוח לפי התכנון שאושר ע"י הרשות והצגתן בסיור בשטח.

תנאים לטופס 2

תנאי לתחילת עבודות (טופס 2) - הצגת היתר המשרד להגנת הסביבה לביצוע עבודות פירוק ופינוי אסבסט

תנאי לתחילת עבודות - הקמת הגדר ההקפית בגובה 4 מטר סביב האתר משולבת במערכת המטרה המחוברת למקור מים קבוע.

אגף שפ"ע

התקבל אישור מתאריך 20/04/2026, לפיו :

"סקר העצים אושר.

תנאים להיתר :

הגשת ערבות בנקאית בסך 16,471 ₪ עבור שימור העצים.

הגשת ערבות בנקאית נוספת בסך 3,059 ₪ עבור פיצוי נופי.

הגשת תכנית נטיעות לשלמה דניאל.

ניתן אישור של מחלקת אחזקת כבישים ומדרכות ותויק לארכיב.
תנאי להיתר בניה – להציג ולאשר מול שפע כבישים ומדרכות את המעבר הציבורי כולל חוברת פרטים מליאה - המשך טיפול מולם".

חוו"ד אגף תברואה

התקבל אישור מיום 22/12/2025, לפיו :

"בניין של 40 קומות

190 יח"ד, מסחר וגן ילדים

1. דחסנית 10 קו"ב עבור המגורים

דחסנית 23 קו"ב עבור המסחר והגן ילדים

כתנאי לקבלת היתר יש להביא אישור של חברת ניהול לתפעול הדחסנית

אישור מהנדס תנועה "

חוו"ד אדריכלית העיר

התקבל אישור מיום 12/02/2026 לפיו :

לאשר את הבקשה לדיון בוועדה המקומ הבקשה בגרסתה הנוכחית מומלצת לדיון בתנאים הבאים :

תנאים להוצאת היתר בניה

אישור אדריכלית העיר להופעת החזית המסחרית ולאפיונה לרבות מיקום חדר טרפו .

אישור אדריכלית העיר לעיצוב אדריכלי ופיתוח נופי .

הערות תכנוניות

פתח הכנסת ציוד לחדר טרפו ממוקם מתחת לפרגולה באלמנט קירוי קבוע יש לוודא ולאשר מול חברת החשמל כי שלביות הביצוע מאפשרות את הכנסת הטרפו טרם התקנת קירוי קבוע מעליו .

יש להשלים תיאום תכנון נופי בחזית המסחרית. יש להציג פיתרון לכניסות למסחר באופן שמלווה את הרחוב בשיפוע, ללא מדרגות נעלמות .

יש להשלים תיאום תכנון נופי במדרגות העולות בייעוד שביל .

על הבקשה לכלול את המדרגות הקיימות אשר יסומנו להריסה ויוצג תכנון המדרגות החדשות. כמו כן, נדרש פירוט אודות הגדר הבנויה הפונה אל החזית המערבית של המבנה .

ככלל, יש להשלים פריסת גדרות סביב לחלקה, לאישור אדריכלית העיר, בהתאם להנחיות מרחביות .

יש להציג תוכנית פיתוח מפורטת בקנה מידה 1: 100 כולל את סימוני הפתחים והכניסות למבנה במפלסים השונים (גם בכניסה מרחוב האנפה) .

יש להבהיר את תפקוד השטח הפנימי שבכניסה לגני הילדים. האם השטח בשימוש גן הילדים או מאפשר

מעבר זרים. יש לתאם את גודל הפתחים ואמצעי הסגירה בפתחים השונים. (אם הרחבה היא לשימוש פנימי של הגן כפטיו מקורה, יש להראות סגירה בשערים וחסומים מעבר זרים). באופן זה יש להתייחס לגודל הפתח בחזית באלמנט הרפפה.

יש לאשר עם את התכנון הנ"ל בגני הילדים עם מח' מבני ציבור – אדר' ענת קליינמן.

יש להבהיר בתכנית מה השימוש בשטח זה במפלס 3.23+. (מבואה/שטח לדיירים):

יש לבחון היתכנות ולהציג בפרט קצה פינה כמסומן:

מפגש עם הקרקע/פיתוח

יש להתייחס לחיבור מערכות עירוניות והשקתן לרחוב. מיקום גמל מים לא ברור. יש להראות מיקום גמל מים, באופן שהעמדתו לא פונה ישירות לרחוב, ומשולב בפריסות הגדר הפנימיות והחיצוניות.

פינוי אשפה בדחסניות- יש לוודא כי לא נדרש שטח לפינוי זמני בעגלות.

כמו כן יש להבהיר מה פיתרון פינוי האשפה של גני הילדים.

מיקום העמודים בכניסה למבואת מגורים מרחוב האחלמה ממוקמים במרווח קטן מאוד מהקיר, יש לבחון האם ניתן להצמיד לקיר / לבלוע בתוך הקיר את העמוד.

יש לתאם ולהציג תכנון נופי לגינון המשותף לאזור הכניסה למגורים (ערוגות ושתילות).

הוראות כלליות לעניין הפיתוח:

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

פרטי חזית

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

יש להציג פרט חזית עקרוני לעניין האלמנטים המיוחדים בפרויקט: חלונות, קצה מרפסות, פרט חזית טיפוסית עם חלון, פרט חזית במסתור לציד/מערכות טכניות, לאורך החזית ובגגות, וקיר רפפה בחזית גני. הפרטים העקרוניים ו"קטע חזית מוגדלת" ישולבו בהרמוניקה.

תנאי להיתר בניה יהא אישור סופי של אדריכל העיר לתוכניות הבניין לרבות פרטי בניין, חומרי גמר, גוונים ועיצוב החזיתות.

יש להציג את פרט הרפפה בקומת הקרקע בגני ילדים המופיע בהדמיות, אך אינו מופיע בחזיתות. יש לשקול הגדלת פתחי האור של גני הילדים בחזית הדרומית. כמו כן על מנת שפני החזית יתקבלו בקו בנין 0, יש לשקע את קיר המבנה בחזית הדרומית ומעליו יותקן אלמנט הרפפה. יש להציג את פרט החזית הכפולה בתכנית ובפריסה/חתך לאישור אדריכלית העיר.

יש לתכנן פתרון למסתורי כביסה ומזגנים מוצעים בהתאם למופיע בהנחיות המרחביות.

גג המבנה

הוראות כלליות

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

חומרים

הוראות כלליות :

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

ככל שבפרויקט ישנם פרטי מעקות ייחודיים למרפסות יש להציגם ולתארם בבחינת חומרים וגוונים .

יש להציג פרטים אדריכליים טיפוסיים, מקטע חזית מוגדלת טיפוסית .

זכוכית

הוראות כלליות :

יש לפרט מאפיינים ולעמוד בעקרונות כדלהלן :

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

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

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

אלומיניום/פרזול

הוראות כלליות :

גימור וצבע / מספר קטלוגי לאישור אדריכלית העיר .

יש להציג פרטים עקרוניים .

הערות טכניות/גרפיות/אחרות

יש לסמן מבנים שכנים וגובהם בכל היטלי התוכנית, יש לתאר גרפית את היחס לחלקות שכנות

יש לסמן באופן ברור את קו החתך בחזיתות ובחתכים .

יש להוסיף לפחות 2 חתכים נוספים עקרוניים .

יש להציג בתכנית הפיתוח סימוני הריסה .

יש להטמיע בהרמוניקה הדמיות מ-3 כיוונים הכוללים את הסביבה המיידית .

הערות למח' רישוי

המבנה בשימוש מגורים, מסחר ומבנה ציבור. האחרונים לא מופיעים בתיאור הבקשה .

תנאים שייקבעו בהיתר הבניה

תנאי לתחילת עבודות בינוי יהא אישור סופי של אדריכלית העיר לתוכניות הבניין לרבות פרטי בניין, חומרי גמר, גוונים ועיצוב החזיתות .

יש לקבל את אישור אדריכלית העיר לתוכניות הפיתוח של המרחב הציבורי בתכנית .

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

תנאים לאכלוס/טופס 4

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

מסמך זה אינו מהווה אישור סופי .

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

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

יש לחזור ולקבל אישור אדריכל העיר לשינויים .

מחלקת הסדרי תנועה :

התקבל אישור חניה מתאריך 23/12/25 , לפיו :

אין התנגדות לתוכנית

מוצע התחדשות עירונית רח' הענפה בשכונת גילה

לטובת 193 יח"ד חדשות, מסחר וגני ילדים מוצע 211 חניות חדשות לכלל השימושים ע"פ טבלת מאזן החניה

בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי

תנאי לטופס 4- אישור רשות תמרוך

נילי

23/12/2025

מחלקת דרכים :

התקבל אישור מחלקת דרכים מיום 15/01/2026 לפיו :

" תיק להיתר חפירה ובינוי 2025/0424.00 במסגרת התחדשות עירונית.

משוחרר לדיון בועדה בלבד.

מבחינת חפירה – יש להעביר אלינו את 4 המסמכים עבור חפירה, דיפון וביצוע עוגנים זמניים : 1. אישור יועץ קרקע לעניין יציבות כביש ותשתיות סמוכות בזכות הדרך. 2. אישור מהנדס לעניין יציבות כביש ותשתיות סמוכות בזכות הדרך. 3. כתב התחייבות לביצוע עוגנים זמניים. מצ"ב נוסח. יש להדפיס ולמלא ידני ואז לסרוק ולהחזיר אליי. 4. ערבות בנקאית לביצוע עוגנים זמניים לתקופה של שנה, מוגשת בצמוד לכתב התחייבות בסעיף הקודם. מבחינה בינוי – 1. קיים קו ירוק של הרק"ל. יש להעביר אלינו אישור תיאום מול צחי ויטלזון. 2. תוואי שביל אופניים ברח' האחלמה. יש להעביר אלינו אישור תיאום מול סטיב קולקר לגבי תיק ת"ת 813057.00. 3. 2 חזיתות קיימות ברח' אחלמה ורח' האנפה. מה בתחום הביצוע של הפרויקט? תכנון של צתא"ל יש לסמן במונכרום בלבד. יש להעביר תכנית תנועה מאושרת בתוש"ה ותנוחה ב dwfx על סמך תנועה מאושרת. בתנוחה יש לסמן גבולות ביצוע ושטחי ביצוע במדרכה ובכביש,

פירוקים בצורה, צירים ונקי וקווי גובה מתוכננים. להעביר חתכים לאורך ולרוחב ב .dwfx דו"ח תכן למבנה הכביש + פרט מבנה תכן הכביש חתום ע"י יועץ הקרקע מחבר הדו"ח. 4. צוין שקיים הסכם פיתוח. מה מספרו? השביל הסמוך שייך לתביע של המגרש ובאחריות היזם לכלול אותו בתכנית. הוא לא מופיע בהרמוניקה. יש לסמן בתכנית מבחינת ביצוע את ההשפעה בשביל המעבר להולכי רגל. תנאים לטופס 4 – ביצוע לפי תכנון פיזי סופי מאושר במח' דרכים ושיחזור חלקה סמוכה לקדמותה לפי הנחיות אגף תושי"ה מח' דרכים ביצוע ואגף שפי"ע מח' אחזקה "

מחלקת המאור באגף שפי"ע

התקבל אישור מיום 01/01/2026, לפיו :

" מאושר לוועדה תנאי להיתר תוכנית מאור חתומה "

מבני ציבור

התקבל אישור מיום 17/02/2026 .

מידע קודם

מתאריך	
21/06/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	מומלץ לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים כמפורט בתאור הבקשה
	יש לתקן תוכניות בהתאם לתכנית a ולמפורט בתאור הבקשה
21/06/2026	חוות דעת תכנונית

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר
1	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
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	תצהיר חתום של עורך הבקשה
6	תצהיר חתום של מתכנן השלד
7	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
8	אישור משרד הבריאות
9	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה כאמור בתקנה 52
10	תיאום תכנוני עם אגף מבנה ציבור בגין חדירת עוגנים למגרש החום.
11	הגשת כתב התחייבות לעוגנים זמניים החודרים לתחום הדרך.
12	אישור מחלקת הדרכים
13	אישור מחלקת נכסים
14	אישור אגף שפי"ע - בהתאם לחוות דעת שהתקבלה בתיק הבינוי 25/424.00

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 - 29/06/2026 - יד תמוז תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/80
מספר בקשה	<u>2024/0351.00</u>
מספר סידורי	<u>12</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת שטחים עבור הרחבת בית חד משפחתי קיים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	ישראלי משה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות מזרחי דורון
מתכנן השלד	ביטון אריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

אורי בר-און 25, פסגת זאב

גוש	חלקה	בשלמות
30650	34	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1075670	תחילת תוקף	17/02/2024	1	מגורים א	484

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

עפ"י נתוני המערכת, לא נמצאו היתרי בנייה שהופקו לאחרונה.

מחות הבקשה :

מצב קיים : בניין בן 2 קומות למגורים וגג רעפים, ברחוב בר און אורי 25 בשכונת פסגת זאב, גוש : 30650 חלקה : 34.

מצב מוצע :

קומת 1- מפלס : -1.54 :

מוצע תוספת בניה עבור הרחבת יח"ד הכולל פריצת פתחים.

חזית צפונית :

מוצע חניה.

קומת קרקע מפלס +0.00 :

מוצע מדרגות פנימיות.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

תום מועד להגשת התנגדויות בבוצע בתאריך 13/03/2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 34. הליך פרסומי ומשלוח הודעות בוצע בתיק לפי סעיף 36 לחוק, בוצע באחריות ובמסגרת דסק שרות הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

על פי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
08/06/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים : שטחי בניה : על עורך הבקשה לחשב את שטח עיקרי ושירות מוצע מתחת הכניסה הקובעת לפי תב"ע. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית b.
10/05/2026	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית

מס' תכנית שחלה בחלקה : 1075670 תחילת תוקף : 17/02/2024 ייעוד הקרקע : מגורים א דברי הסבר : בתאריך 01/12/25 נידון התיק בוועדת רישוי ובה הוחלט לדחות במתכונת המוצעת היות והמדרגות המוצעות מהוות סטייה ניכרת מתכנית כמו כן יש להמציא אישור מהסדרי תנועה טרם דיון נוסף, בתאריך 26/02/26 הוגשה תכנית נוספת וכן התקבל אישור מהסדרי תנועה וכעת התיק נבחן בשנית. להלן הפירוט : שטחי בניה : "על עורך הבקשה לחשב שטח עיקרי ושירות מוצע מתחת הכניסה הקובעת לפי תב"ע" – לא תוקן. מדרגות חיצוניות : "חזית צפונית, חזית דרומית במפלס 1.54- : מוצע 2 גרמי מדרגות כאשר בחריגה מקו בניין צידי על אף שמדרגות אלו מצוינות ע"ג נספח הבינוי, הנספח הינו מנחה והוראות התכנית המחמירות הן הגוברות. קווי הבניין מהווים סטייה ניכרת ואין סעיף בהוראות התכנית לעניין המדרגות, דבר המהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית – על עורך הבקשה להסיר מדרגות אלה מהבקשה" – המדרגות הוסרו מהבקשה. אישור הסדרי תנועה : "עפ"י נתוני המערכת לא התקבל אישור מהסדרי תנועה, על עורך הבקשה להמציא אישור זה כתנאי לדיון נוסף" – התקבל אישור מהסדרי תנועה ביום 20/04/26. חוות דעת אדריכלית :		
--	--	--

"על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a" - תוקנו הערות. התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : * 1075670 תחילת תוקף 17/02/2024 מגורים א'. * תכנית מתאר 62'. * תקנות תכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית 1075670 קיים סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : סעיף 4.1.2 (א) : 1. קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מירביים, צמצום השטח שבין גבול המגרש תיחשב כסטייה ניכרת. 2. מספר הקומות המירבי. 3. מספר יח"ד הינו מחייב. שלביות ביצוע : התכנית החלה בחלקה הנידונה איננה כוללת סעיף שלביות ביצוע. מס' קומות : מותר עפ"י תב"ע : 2 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת לכניסה הקובעת. מס' קומות קיים : 2 קומות מעל הכניסה הקובעת. מוצע בבקשה : קומה אחת מתחת לכניסה הקובעת – כמותר. אישור שימור : לא רלוונטי. אישור שפ"ע :		
---	--	--

עפ"י נתוני המערכת התקבל אישור ממחלקת שפ"ע בתאריך 03/11/24 מאת כהנה ענבל. אישור איכות הסביבה : עפ"י נתוני המערכת התקבל אישור מאיכות הסביבה בתאריך 11/08/25 מאת אדלר שירה. אישור בקרה הנדסית : עפ"י סעיף 6.1. בתב"ע: "היתר לתוספות הבניה לבניין הקיים, מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה". התקבל אישור נוהל בקרה הנדסית בתאריך 2024/07/23 ע"י אריאל ביטון. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית b. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
לדחות במתכונת המוצעת : התיק מובא לדחייה במתכונת המוצעת היות והמדרגות המוצעות מהוות סטייה ניכרת מתכנית כמו כן יש להמציא אישור מהסדרי תנועה טרם דיון נוסף. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 10/04/2024 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים לעניין מדרגות חיצוניות (ראה סעיף מדרגות). שטחי בניה : על עורך הבקשה לחשב שטח עיקרי ושירות מוצע מתחת הכניסה הקובעת לפי תב"ע.	01/12/2025	דיון ברשות הרישוי : לדחות במתכונת המוצעת

מדרגות חיצוניות : מוצע בבקשה : חזית צפונית, חזית דרומית במפלס 1.54- : מוצע 2 גרמי מדרגות כאשר בחריגה מקו בניין צידי על אף שמדרגות אלו מצוינות ע"ג נספח הבינוי, הנספח הינו מנחה והוראות התכנית המחמירות הן הגוברות. קווי הבניין מהווים סטייה ניכרת ואין סעיף בהוראות התכנית לעניין המדרגות, דבר המהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית – על עורך הבקשה להסיר מדרגות אלה מהבקשה. אישור הסדרי תנועה : עפ"י נתוני המערכת לא התקבל אישור מהסדרי תנועה, על עורך הבקשה להמציא אישור זה כתנאי לדיון נוסף. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		
לדחות במתכונת המוצעת : התיק מובא לדחייה במתכונת המוצעת היות והמדרגות המוצעות מהוות סטייה ניכרת מתכנית כמו כן יש להמציא אישור מהסדרי תנועה טרם דיון נוסף. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 10/04/2024 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים לעניין מדרגות חיצוניות (ראה סעיף מדרגות). שטחי בניה : על עורך הבקשה לחשב שטח עיקרי ושירות מוצע מתחת הכניסה הקובעת לפי תב"ע.	16/11/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

מדרגות חיצוניות : מוצע בבקשה : חזית צפונית, חזית דרומית במפלס 1.54- : מוצע 2 גרמי מדרגות כאשר בחריגה מקו בניין צידי על אף שמדרגות אלו מצוינות ע"ג נספח הבינוי, הנספח הינו מנחה והוראות התכנית המחמירות הן הגוברות. קווי הבניין מהווים סטייה ניכרת ואין סעיף בהוראות התכנית לעניין המדרגות, דבר המהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית – על עורך הבקשה להסיר מדרגות אלה מהבקשה. אישור הסדרי תנועה : עפ"י נתוני המערכת לא התקבל אישור מהסדרי תנועה, על עורך הבקשה להמציא אישור זה כתנאי לדיון נוסף. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1075670 תחילת תוקף : 17/02/2024 ייעוד הקרקע : מגורים א התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : * 1075670 תחילת תוקף 17/02/2024 מגורים א'. * תכנית מתאר 62'. * תקנות תכנון והבניה.	13/11/2025	חוות דעת תכנונית

סטייה ניכרת : בתכנית 1075670 קיים סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : סעיף 4.1.2 (א) : 1. קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מירביים, צמצום השטח שבין גבול המגרש תיחשב כסטייה ניכרת. 2. מספר הקומות המירבי. 3. מספר יח"ד הינו מחייב. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 10/04/2024 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים לעניין מדרגות חיצוניות (ראה סעיף מדרגות). נספח בינוי : התכנית החלה בחלקה הנידונה הכוללת נספח בינוי מנחה, המוצע בבקשה תואם נספח הבינוי. מותר ומוצע לפי נספח : קומת 1- מפלס : -1.54 : מוצע תוספת בניה עבור הרחבת יח"ד הכולל פריצת פתחים. חזית צפונית : מוצע מדרגות חיצוניות וחניה. חזית דרומית : מוצע מדרגות חיצוניות. קומת קרקע מפלס +0.00 : מוצע מדרגות פנימיות. בבחינה נמצא כי המוצע בבקשה כולה תואמת נספח הבינוי האומנם מדרגות החיצוניות מופיעות בנספח הבינוי בחריגה מקו בניין צידי, אך נספח הינו מנחה, מכאן כי המדרגות המוצעות מהוות סטייה ניכרת מהוראות התכנית ולא ניתן לאשרם – על עורך הבקשה להסיר מדרגות אלו. שלביות ביצוע :		
---	--	--

התכנית החלה בחלקה הנידונה איננה כוללת סעיף שלביות ביצוע. שטחי בניה : שטח עיקרי : מותר עפ"י תב"ע : שטח עיקרי בסך של 302 מ"ר כאשר 197 מעל הכניסה הקובעת ו- 105 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת. ש. עיקרי קיים : בסך של 189.39 מ"ר מעל הכניסה הקובעת. ש. עיקרי מוצע : בסך של 104.83 מ"ר מעל הכניסה הקובעת. חישוב : 189.39 (ע. קיים) + 104.83 (ע. מוצע) = 294.22 מ"ר > 302 מ"ר המותרים. שטח שירות : מותר בתב"ע : שטח שירות בסך של 48 מ"ר כאשר 13 מ"ר מעל הכניסה ו- 35 מ"ר מתחת לכניסה. ש. שירות קיים : בסך של 24.78 מ"ר מעל הכניסה הקובעת. ש. שירות מוצע : בסך של 13.32 מ"ר מעל הכניסה הקובעת. חישוב : 24.78 (ש. קיים) + 13.32 (ש. מוצע) = 38.1 מ"ר > 48 מ"ר המותרים. - על עורך הבקשה לחשב את שטח עיקרי ושירות מוצע בקומה 1- מתחת הכניסה הקובעת לפי תב"ע. מדרגות חיצוניות : מוצע בבקשה : חזית צפונית, חזית דרומית במפלס -1.54 : מוצע 2 גרמי מדרגות כאשר בחריגה מקו בניין צידי על אף שמדרגות אלו מצוינות ע"ג נספח הבינוי, הנספח הינו מנחה והוראות התכנית המחמירות הן הגוברות. קווי הבניין מהווים סטייה ניכרת ואין סעיף בהוראות התכנית לעניין המדרגות, דבר המהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית – על עורך הבקשה להסיר מדרגות אלה.		
--	--	--

מס' קומות : מותר עפ"י תב"ע : 2 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת לכניסה הקובעת. מס' קומות קיים : 2 קומות מעל הכניסה הקובעת. מוצע בבקשה : קומה אחת מתחת לכניסה הקובעת – כמותר. אישור שימור : לא רלוונטי. אישור שפ"ע : עפ"י נתוני המערכת התקבל אישור ממחלקת שפ"ע בתאריך 03/11/24 מאת כהנה ענבל. אישור איכות הסביבה : עפ"י נתוני המערכת התקבל אישור מאיכות הסביבה בתאריך 11/08/25 מאת אדלר שירה. אישור הסדרי תנועה : עפ"י נתוני המערכת לא התקבל אישור מהסדרי תנועה, על עורך הבקשה להמציא אישור זה כתנאי לדיון נוסף. אישור בקרה הנדסית : עפ"י סעיף 6.1. בתב"ע : "היתר לתוספות הבניה לבניין הקיים, מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה". התקבל אישור נוהל בקרה הנדסית בתאריך 2024/07/23 ע"י אריאל ביטון. חוות דעת אדריכלית : המוצע בבקשה תואם נספח בינוי אך לא את הוראות תכנית המחמירות המעגנות את קווי הבניין בסטייה ניכרת כמו כן יש להמציא אישור מהסדרי תנועה. -על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		
--	--	--

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

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

שטחי בניה :

על עורך הבקשה לחשב את שטח עיקרי ושירות מוצע מתחת הכניסה הקובעת לפי תב"ע.

חוות דעת אדריכלית :

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 29/06/2026 - יד תמוז תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/80
מספר בקשה	<u>2020/0546.00</u>
מספר סידורי	<u>13</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	בית תפילה, בית תפילה
מהות בקשה	בניה חדשה / בנין חדש
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	עמותת זיו יהודה (ע"ר)
עורך הבקשה	אדריכל שפירא יצחק
מתכנן השלד	מהנדס דב קוזלובסקי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

הניידות 5 , פסגת זאב

גוש	חלקה	בשלמות
30659	9	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3058	תחילת תוקף	27/01/1983			
3331	תחילת תוקף	31/10/1984			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

עפ"י נתוני המערכת, לאחרונה לא הופק היתר בנייה בחלקה הנידונה.

מהות הבקשה :

הבקשה מוצעת ברחוב הניידות 5, בשכונת פסגת זאב. גוש : 30659 , חלקה : 9.

מצב מוצע :

מוצע בית כנסת חדש בן 3 קומות מעל 2 קומות מרתף ויציאה לגג שטוח, הכולל 2 חדרי מדרגות מעלית ושתי

ממ"מים.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי עניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 27.

בעת פתיחת הבקשה לא בוצע הליך פרסומי - המגרש הינו בבעלות עיריית ירושלים, בוצע באחריות ובמסגרת דסק שירות הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

מידע קודם

מתאריך	
07/06/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים : חצר אנגלית : על עורך הבקשה להציע חצר אנגלית לפי תקנות. גבהים : על עורך הבקשה להסדיר כך שמרצפה ועד תיקרה (לכל קומה) תעמוד על 3.00 מטר. (3.30 מ' ברוטו). חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לבצע תיקונים המופיעים בתכנית b.
07/06/2026	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3331 תחילת תוקף :

31/10/1984 ייעוד הקרקע: דברי הסבר: בתאריך 27/09/23 נידון התיק בוועדת רישוי ובה הוחלט לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. הבקשה לבנית בית כנסת במגרש המיועד לבית כנסת על פי התב"ע, אך כעת בבחינת התכנית המתוקנת שהוגשה ביום 19/04/26 נמצא כי התווספו שטחים נוספים כ-45 מ"ר ושינויים פנימיים נוספים ועל כן מובא לדיון נוסף. להלן הפירוט: קווי בניין: ניתנה חו"ד של המחלקה המשפטית בבקשה זו: "התבקשנו לבחון את שאלת הצורך בביצוע פרסום במקרה הנדון, ולהלן התייחסותנו: הבניה מבוקשת בהתאם לתכנית מס' 3331 - שהיא תכנית מפורטת אשר קבעה כי על המגרש מספר 853 יבנה בית כנסת, כך שהבניה המבוקשת תואמת תכנית (מצ"ב תשריט). היקף הבינוי המבוקש אינו גדול: 753 מ"ר שטחי בניה, מעל הקרקע מבוקשות, קומת כניסה ושתי קומות מעל בלבד. במידה והבניה היתה מבוצעת בעת אישור התכנית ניתן להניח כי היתה מאושרת בניה בהיקף דומה. נשמר מרחק של 4 מ' מגבול המגרש לכיוון בתי השכנים. הבינוי משתלב עם הסביבה (מבחינת מס' קומות וכדו') לאחר בחינת הנסיבות הספציפיות של הבקשה חוות הדעת המשפטית היא כי ניתן להביא את הבקשה לדיון פנימי בפני הועדה המקומית להכרעת הועדה. הועדה תבחן האם ישנם בעלים או מחזיקים בבנין גובל העלולים להיפגע מהבניה המבוקשת. במידה ותמצא כי אין פגיעה ניתן לאשר את הבקשה ללא פרסום בהיותה תואמת תכנית. " בהתאם לחוות דעת המשפטית רשות הרישוי בחנה ומצאה כי אין גובלים העלולים להיפגע מהבניה המבוקשת בהתחשב בכך שהמגרש מיועד לבית כנסת והבניה מבוקשת במרחק הסביר של 4 מ' שנשמר ממגרשי המגורים הסמוכים.		
---	--	--

רשות הרישוי סבורה כי הבקשה ראויה תכנונית ומאשרת אותה". לעניין החניות : "הבקשה מובאת להכרעת רשות רישוי לעניין החניות - מדובר בבית כנסת קטן מאוד שכוונתי שהמתפללים מגיעים אליו בעיקר ברגל והוא גם קרוב לרכבת הקלה. נדרשים 7 מקומות חניה הוועדה פוטרת ממחצית ממקומות החניה בהתאם לסמכותה מכח תכנית 5166ב', וממליצה לוועדה המחוזית לפטור ממחצית ממקומות החניה – בתאריך 24/5/26 התקבלה החלטה מהוועדה המחוזית "הוועדה מחליטה לאפשר את הפטור מחניה המבוקש". הערות גרפיות : יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג תכנית a – כעת יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג תכנית b. התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : * תכנית 3331 תחילת תוקף 31/10/1984. * תכנית 3058 תחילת תוקף 27/01/1983. * תכנית מתאר '62. * תקנות תכנון והבניה. סטייה ניכרת : התכנית החלה בחלקה הנידונה אינה כוללת סעיפי סטייה ניכרת. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 01/02/2022 ע"י המח' למידע תכנוני. להלן ממצאי הבדיקה : - המוצע מבוקש בתוך תחום קווי הבניין המאושרים, למעט חריגה מינורית (כ- 15 ס"מ) מקו בניין צפוני.		
--	--	--

נספח בינוי : התכנית החלה בחלקה הנידונה אינה כוללת נספחי בינוי. שלביות ביצוע : התכנית החלה בחלקה הנידונה אינה כוללת סעיף שלביות ביצוע. שטחי בניה : מותר : תכנית 3331 החלה מפנה לתכנית מתאר. במבנה ציבורי עפ"י תכנית מתאר אין הגבלה בשטחי הבנייה. מוצע : 45.651 מ"ר עבור מניין שטח עיקרי. 57.146 מ"ר מוצעים עבור מניין שטחי שירות. חצר אנגלית : מותר לפי תקנות בניה במרווחים : בעומק של עד 1.5 מ' וברוחב של עד 1.5 מ'. מוצע בבקשה : קומה 1- מפלס -4.50 : חזית מזרחית – חצר אנגלית ברוחב של 80 ס"מ ובעומק של 3.95 מ'. בבחינת הבקשה נמצא כי חצר האנגלית מוצעת בחריגה מקווי בניין ואינה עומדת בתקנות חצר אנגלית – על עורך הבקשה להציע חצר אנגלית לפי תקנות. ממ"מ : מוצע בבקשה : קומה 2- מפלס -9.00 : מוצע ממ"מ בשטח של כ- 13.98 מ"ר. קומה א' +4.50 : מוצע ממ"מ בשטח של כ- 13.98 מ"ר. מספר קומות : מותר : תכנית 3331 החלה מפנה לתכנית מתאר. במבנה ציבורי		
---	--	--

עפ"י תכנית מתאר אין הגבלה למספר הקומות . מוצע : 3 קומות מעל הכניסה הקובעת, בנוסף ל- 2 קומות מתחת לכניסה הקובעת. סה"כ 5 קומות וחדר יציאה לגג. גבהים : מותר : תכנית 3331 החלה מפנה לתכנית מתאר. במבנה ציבורי עפ"י תכנית מתאר אין הגבלה לגובה הבנייה. מוצע : עורך הבקשה מציע מבנה ברום של 17 מטר, ללא הגבלה כאמור. יחד עם זאת, לא נמצא הגיון תכנוני לגובה הקומות, העומד על 4.1 מטר - על עורך הבקשה להסדיר כך שמרצפה ועד תיקרה (לכל קומה) תעמוד על 3.00 מטר. (3.30 מ' ברוטו). בחינה עיצובית : - ביום 19.04.2023 התקבל אישור עיצובי למבנה של צוות אדריכל העיר, ע"י שלומי אמסלם. - ביום 25.07.2023 התקבל אישור מחלקת מבני ציבור, ע"י קליינמן ענת. אישור שימור : לא רלוונטי. בקרה הנדסית : בתכנית זו אין דרישה לבקרה הנדסית. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לבצע תיקונים המופיעים בתכנית b. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה לא התקבלו התנגדויות.		
הבקשה לבנית בית כנסת במגרש המיועד לבית כנסת על פי התב"ע.	27/09/2023	דיון ברשות הרישוי : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

ניתנה חו"ד של המחלקה המשפטית בבקשה זו : " התבקשו לבחון את שאלת הצורך בביצוע פרסום במקרה הנדון, ולהלן התייחסותנו : הבניה מבוקשת בהתאם לתכנית מס' 3331 - שהיא תכנית מפורטת אשר קבעה כי על המגרש מספר 853 יבנה בית כנסת, כך שהבניה המבוקשת תואמת תכנית (מצ"ב תשריט). היקף הבינוי המבוקש אינו גדול : 753 מ"ר שטחי בניה, מעל הקרקע מבוקשות, קומת כניסה ושתי קומות מעל בלבד. במידה והבניה היתה מבוצעת בעת אישור התכנית ניתן להניח כי היתה מאושרת בניה בהיקף דומה. נשמר מרחק של 4 מ' מגבול המגרש לכיוון בתי השכנים. הבינוי משתלב עם הסביבה (מבחינת מס' קומות וכדו') לאחר בחינת הנסיבות הספציפיות של הבקשה חוות הדעת המשפטית היא כי ניתן להביא את הבקשה לדיון פנימי בפני הועדה המקומית להכרעת הועדה. הועדה תבחן האם ישנם בעלים או מחזיקים בבנין גובל העלולים להיפגע מהבניה המבוקשת. במידה ותמצא כי אין פגיעה ניתן לאשר את הבקשה ללא פרסום בהיותה תואמת תכנית. " בהתאם לחוות דעת המשפטית רשות הרישוי בחנה ומצאה כי אין גובלים העלולים להיפגע מהבניה המבוקשת בהתחשב בכך שהמגרש מיועד לבית כנסת והבניה מבוקשת במרחק הסביר של 4 מ' שנשמר ממגרשי המגורים הסמוכים . רשות הרישוי סבורה כי הבקשה ראויה תכנונית ומאשרת אותה לעניין החניות : הבקשה מובאת להכרעת רשות רישוי לעניין החניות. מדובר בבית כנסת קטן מאוד שכונתי שהמתפללים מגיעים אליו בעיקר ברגל והוא גם קרוב לרכבת הקלה . נדרשים 7 מקומות חניה . הוועדה פוטרת ממחצית ממקומות החניה בהתאם לסמכותה מכח תכנית 5166ב', וממליצה לועדה המחוזית לפטור ממחצית ממקומות החניה . הערות גרפיות :		
---	--	--

יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3331 תחילת תוקף : 31/10/1984 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : - תכנית 3331 תחילת תוקף 1984/10/31. - תכנית 3058 תחילת תוקף 27/01/1983. - כפיפות לתכנית המתאר. - תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : התכנית החלה בחלקה הנידונה אינה כוללת סעיפי סטייה ניכרת. נספח בינוי : התכנית החלה בחלקה הנידונה אינה כוללת נספחי בינוי. שלביות ביצוע : התכנית החלה בחלקה הנידונה אינה כוללת סעיף שלביות ביצוע.	12/09/2023	חוות דעת תכנונית

קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 2022/02/01 עפ"י המח' למידע תכנוני. להלן ממצאי הבדיקה : המוצע מבוקש בתוך תחום קווי הבניין המאושרים, למעט חריגה מינורית (כ- 15 ס"מ) מקו בניין צפוני. על עורך הבקשה להתכנס בתוך קווי בניין מאושרים שאם לא כן, יידרש בפרסום הקלה לעניין זה. עפ"י דף המידע שהתקבל, נדרש בהליך יידוע ציבור – הקבלה חו"ד של המחלקה המשפטית לעניין זה : "התבקשו לבחון את שאלת הצורך בביצוע פרסום במקרה הנדון, ולהלן התייחסותנו : הבניה מבוקשת בהתאם לתכנית מס' 3331 - שהיא תכנית מפורטת אשר קבעה כי על המגרש מספר 853 יבנה בית כנסת, כך שהבניה המבוקשת תואמת תכנית (מצ"ב תשריט). היקף הבינוי המבוקש אינו גדול : 753 מ"ר שטחי בניה, מעל הקרקע מבוקשות, קומת כניסה ושתי קומות מעל בלבד. במידה והבניה היתה מבוצעת בעת אישור התכנית ניתן להניח כי היתה מאושרת בניה בהיקף דומה. נשמר מרחק של 4 מ' מגבול המגרש לכיוון בתי השכנים. הבינוי משתלב עם הסביבה (מבחינת מס' קומות וכדו') לאחר בחינת הנסיבות הספציפיות של הבקשה חוות הדעת המשפטית היא כי ניתן להביא את הבקשה לדיון פנימי בפני הועדה המקומית להכרעת הועדה. הועדה תבחן האם ישנם בעלים או מחזיקים בבנין גובל העלולים להיפגע מהבניה המבוקשת. במידה ותמצא כי אין פגיעה ניתן לאשר את הבקשה ללא פרסום בהיותה תואמת תכנית. תכתובת שמורה בארכיב אופטי. שטחי בניה : מותר : תכנית 3331 החלה מפנה לתכנית מתאר. במבנה ציבורי עפ"י תכנית מתאר אין הגבלה בשטחי הבנייה. מוצע : 689.29 מ"ר עבור מניין שטח עיקרי. 63.89 מ"ר מוצעים עבור מניין שטחי שירות.		
--	--	--

בחינה עיצובית : ביום 19.04.2023 התקבל אישור עיצובי למבנה של צוות אדריכל העיר, ע"י שלומי אמסלם. ביום 25.07.2023 התקבל אישור מחלקת מבני ציבור, ע"י קליינמן ענת. ממ"מ מוצע : במפלס 9.00- מוצע ממ"מ בקומת מרתף תחתונה אותו לא ניתן לאשר שכן ללא חלון חילוץ ובניגוד להנחיות הג"א. על עורך הבקשה להציע ממ"מ במפלס הכניסה לבניין. מספר קומות : מותר : תכנית 3331 החלה מפנה לתכנית מתאר. במבנה ציבורי עפ"י תכנית מתאר אין הגבלה למספר הקומות. מוצע : 3 קומות מעל הכניסה הקובעת, בנוסף ל- 2 קומות מתחת לכניסה הקובעת. סה"כ 5 קומות וחדר יציאה לגג. גבהים : מותר : תכנית 3331 החלה מפנה לתכנית מתאר. במבנה ציבורי עפ"י תכנית מתאר אין הגבלה לגובה הבנייה. מוצע : עורך הבקשה מציע מבנה ברום של 17 מטר, ללא הגבלה כאמור. יחד עם זאת, לא נמצא הגיון תכנוני לגובה הקומות, העומד על 4.1 מטר. על עורך הבקשה להסדיר כך שמרצפה ועד תיקרה (לכל קומה) תעמוד על 3.00 מטר. (3.30 מ' ברוטו) אישור הסדרי תנועה : ביום 12.09.2023 התקבל אישור מחלקת חנייה בקוד להחלטת הוועדה המקומית/מחוזית מוצע ב"כ ובית מדרש נדרש לפי תקן 7 מק"ח לא מוצע פתרון חניה במגרש. מוצע שימוש בחניות ציבורית בגבול מגרש - נדרש פרסום הקלה על שימוש בחניות ציבוריות - ע"פ תקן 5166ב סעיף 10.2 רשאת וועדה לאפשר חניות מחוץ למגרש או לחילופין רשאת הוועדה להמליץ לוועדה מחוזית לפטור מהתקנית מק"ח 0 ע"פ סעיף 6.2 בתקן 5166ב – מובא להכרעת הוועדה.		
--	--	--

הערות גרפיות : יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת, לבקשה לא התקבלו התנגדויות.		
מובא להכרעת רשות רישוי : הבקשה מובאת להכרעת רשות רישוי לעניין החניות. האם לפרסם הקלה בדבר חניות ברחוב מחוץ למגרש או לחילופין להעביר את התיק לוועדה המחוזית לפטור את דרישת החניות. אישור הסדרי תנועה : ביום 12.09.2023 התקבל אישור מחלקת חנייה בקוד להחלטת הוועדה המקומית/מחוזית מוצע ב"כ ובית מדרש נדרש לפי תקן 7 מק"ח לא מוצע פתרון חניה במגרש. מוצע שימוש בחניות ציבורית בגבול מגרש - נדרש פרסום הקלה על שימוש בחניות ציבוריות - ע"פ תקן 5166 סעיף 10.2 רשאת וועדה לאפשר חניות מחוץ למגרש או לחילופין רשאת הוועדה להמליץ לוועדה מחוזית לפטור מהתקנית מק"ח 0 ע"פ סעיף 6.2 בתקן 5166 – מובא להכרעת הוועדה. קווי בניין : המוצע מבוקש בתוך תחום קווי הבניין המאושרים, למעט חריגה מינורית (כ- 15 ס"מ) מקו בניין צפוני. על עורך הבקשה להתכנס בתוך קווי בניין מאושרים שאם לא כן, יידרש בפרסום הקלה לעניין זה. עפ"י דף המידע שהתקבל, נדרש בהליך יידוע ציבור – הקבלה חו"ד של המחלקה המשפטית לעניין זה: " התבקשנו לבחון את שאלת הצורך בביצוע פרסום במקרה הנדון, ולהלן התייחסותנו :	12/09/2023	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת רשות הרישוי

הבניה מבוקשת בהתאם לתכנית מס' 3331 - שהיא תכנית מפורטת אשר קבעה כי על המגרש מספר 853 יבנה בית כנסת, כך שהבניה המבוקשת תואמת תכנית (מצ"ב תשריט). היקף הבינוי המבוקש אינו גדול : 753 מ"ר שטחי בניה, מעל הקרקע מבוקשות, קומת כניסה ושתי קומות מעל בלבד. במידה והבניה היתה מבוצעת בעת אישור התכנית ניתן להניח כי היתה מאושרת בניה בהיקף דומה. נשמר מרחק של 4 מ' מגבול המגרש לכיוון בתי השכנים. הבינוי משתלב עם הסביבה (מבחינת מס' קומות וכדו') לאחר בחינת הנסיבות הספציפיות של הבקשה חוות הדעת המשפטית היא כי ניתן להביא את הבקשה לדיון פנימי בפני הועדה המקומית להכרעת הועדה. הועדה תבחן האם ישנם בעלים או מחזיקים בבנין גובל העלולים להיפגע מהבניה המבוקשת. במידה ותמצא כי אין פגיעה ניתן לאשר את הבקשה ללא פרסום בהיותה תואמת תכנית. ממ"מ מוצע : במפלס 9.00- מוצע ממ"מ בקומת מרתף תחתונה אותו לא ניתן לאשר שכן ללא חלון חילוץ ובניגוד להנחיות הג"א. על עורך הבקשה להציע ממ"מ במפלס הכניסה לבנין. גבהים : עורך הבקשה מציע מבנה ברום של 17 מטר, ללא הגבלה כאמור. יחד עם זאת, לא נמצא הגיון תכנוני לגובה הקומות, העומד על 4.1 מטר. על עורך הבקשה להסדיר כך שמרצפה ועד תיקרה (לכל קומה) תעמוד על 3.00 מטר. (3.30 מ' ברוטו) הערות גרפיות : יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג תכנית a.		
	01/10/2020	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
	אישור פיקוד העורף הג"א	2
	אישור שירותי הכבאות	3
	אישור משרד הבריאות	4
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	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
	הטמעה וסימון שוחות ביוב על גבי ההרמוניקה	11
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	12
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	13
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	14
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה כאמור בתקנה 52	15

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

חצר אנגלית :

על עורך הבקשה להציע חצר אנגלית לפי תקנות.

גבהים :

על עורך הבקשה להסדיר כך שמרצפה ועד תיקרה (לכל קומה) תעמוד על 3.00 מטר. (3.30 מ' ברוטו).

חוות דעת אדריכלית :

על עורך הבקשה לבצע תיקונים המופיעים בתכנית b.

סדר יום לוועדה מתאריך - 29/06/2026 - יד תמוז תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/80
מספר בקשה	<u>1910/2027.04</u>
מספר סידורי	<u>14</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים, מתקן אגירת מים
מהות בקשה	בניית מאגר מים ופתיחת דלת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חברה בלב בית
עורך הבקשה	אדריכל סיאג מוחמד
מתכנן השלד	געברי עאטף
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	94

כתובת האתר

שד בן צבי יצחק 35 , רחביה

גוש	חלקה	בשלמות
30040	86	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3433	תחילת תוקף	29/03/1985			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

עפ"י המערכת לא נמצא היתרים אחרונים רלוונטיים לבקשה זו

מחות הבקשה :

מצב קיים : מבנה בן 10 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-2 קומות לחניות מתחת הכניסה הקובעת ברחוב שד צבי בן יצחק 35 , בשכונת רחביה גוש : 30040 , חלקה : 86

מצב מוצע :

מוצע מאגר מים בפיתוח השטח

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות .

בוצע משלוח הודעות עפ"י תקנה 36

תום מועד להגשת התנגדויות בתאריך 19/02/2026

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 86

בוצע משלוח הודעות עפ"י תקנה 36 לחוק במסגרת פתיחת התיק ולא התקבלו התנגדויות כלל.

מידע קודם

מתאריך	
07/06/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר בתנאים חלק מהבקשה לאשר בתנאים חלק מהבקשה : הבקשה מבואת לאשר בתנאי חלק מהבקשה היו ומוצע בבקשה מאגר מים כאשר בהתאם לשיחה מול עורך הבקשה נאמרי כי המאגר מוצע בתת הקרקע וכן לא נדרש לחשבו במניין השטחים כאשר מוצע גם פתיחת פתח שלא ניתן לאשרו ניתן לאשר בכפוף לשינויים להלן : שטחי בניה : על עורך הבקשה להסיר את שטח מאגר המים מהבקשה מאגר מים : מוצע מאגר מים כאשר ההרמוניקה משורטטת ברמה שאינה קריאה וכן מאגר המים משורטט באופן לא ברור כלל , הן

התוכניות והן החזיתות, השרטוט אינו נכון הן מבחינת המפלסים הצבעים עובי קירות וכו, בשיחה מול עורך הבקשה נאמר כי אכן מאגר המים תת קרקע ואינו עולה על 1.5 מטר וכן עפ"י דרישת הכבאות לא נדרש חדר מכונות – על עורך הבקשה לוודא כי אכן מאגר המים אינו עולה על 1.5 מטר בכל חזיתות המבנה – על עורך הבקשה להציג את ההרמוניקה בצורה ברורה וקריאה כולל מפלסים, עובי קירות הצגת התוכניות בצורה מדויקת הכולל צבעים מתאימים כנדרש אישור אדריכל העיר : על עורך הבקשה להמציא אישור אדריכל העיר כתנאי לקבלת היתר חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה a. לא ניתן לאשר : פתיחת דלת : בבחינת הבקשה נמצא כי חלק ממהות הבקשה הינה פתיחת פתח כאשר היות והשרטוטים אינם קריאים לא ניתן להבחין היכן הפתח – כאשר בשיחה מול עורך הבקשה נמצא פתיחת הפתח רק בחזית, בהתייעצו תמול ממונה, מני רחמנוף יש להסיר את פתיחת הפתח בבקשה למאגר מים - על עורך הבקשה להסיר את פתיחת הפתחו מהבקשה המוצעת		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3433	07/06/2026	חוות דעת תכנונית

תחילת תוקף : 29/03/1985 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 3343 תחילת תוקף בתאריך 29/03/1985 אזור מגורים 2 1637 תחילת תוקף בתאריך 20/12/1973 אזור מגורים 2 תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : עפ"י התב"ע אין סעיף סטייה נכרת נספח בינוי : בתוכנית הנ"ל קיים נספח מס' 1 שותק דהיינו מחייב הנספח אינו רלוונטי למוצע בבקשה שלביות ביצוע : בתוכנית הנ"ל לא קיים סעיף סטייה נכרת קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 04/06/2024 ע"י המח' למידע כאשר מאגר מים המוצע הינו מחוץ לקווי בניין -ראה סעיף מאגר מים		
--	--	--

שטחי בניה : מוצע מאגר מים המחושב בשטח שירות עורך הבקשה מחשב את מאגר המים כאשר עפ"י התקנות לא נדרש לחשב מאגר מים – על עורך הבקשה להסיר את שטח מאגר המים מהבקשה מאגר מים : מוצע מאגר מים כאשר ההרמוניקה משורטטת ברמה שאינה קריאה וכן מאגר המים משורטט באופן לא ברור כלל, הן התוכניות והן החזיתות, השרטוט אינו נכון הן מבחינת המפלסים הצבעים עובי קירות וכו', בשיחה מול עורך הבקשה נאמר כי אכן מאגר המים תת קרקע ואינו עולה על 1.5 מטר וכן עפ"י דרישת הכבאות לא נדרש חדר מכונות – על עורך הבקשה לוודא כי אכן מאגר המים אינו עולה על 1.5 מטר בכל חזיתות המבנה – על עורך הבקשה להציג את ההרמוניקה בצורה ברורה וקריאה כולל מפלסים, עובי קירות הצגת התוכניות בצורה מדויקת הכולל צבעים מתאימים כנדרש פתיחת דלת : בבחינת הבקשה נמצא כי חלק ממהות הבקשה הינה פתיחת פתח כאשר היות והשרטוטים אינם קריאים לא ניתן להבחין היכן הפתח – כאשר בשיחה מול עורך הבקשה נמצא פתיחת הפתח רק בחזית, בהתייעצו תמול ממונה, מני רחימוף יש להסיר את פתיחת הפתח בבקשה למאגר מים - על עורך הבקשה להסיר את פתיחת הפתחו מהבקשה המוצעת אישור מחלקת שפ"ע : התקבל אישור מחלקת שפ"ע בתאריך 12/01/2026 ע"י ענבל כהנה אישור שימור : התקבל פטור ממחלקת השימור בתאריך 31/08/2025 ע"י קארין הלוי אישור אדריכל העיר : בבחינת הבקשה נראה כי התקבלה דחיה אוטומטית בתנאים		
--	--	--

טרם דיון, בהתייעצות מול הממונה, מני יש להמציא אישור אדריכל העיר כתנאי לקבלת היתר – על עורך הבקשה להמציא אישור אדריכל העיר כתנאי לקבלת היתר חוות דעת אדריכלית: מוצע בבקשה מאגר מים כאשר בהתאם לשיחה מול עורך הבקשה נאמרי כי המאגר מוצע בתת הקרקע וכן לא נדרש לחשבו במניין השטחים כאשר מוצע גם פתיחת פתח שלא ניתן לאשרו - על עורך הבקשה לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה 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
	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

17	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
18	הגשת ערבות בנקאית בסך 12,001 ₪ עבור שימור העצים.
19	חוות דעת אדריכלית העיר

המלצת האגף
לאשר בתנאים חלק מהבקשה

לאשר בתנאים חלק מהבקשה :

הבקשה מבואת לאשר בתנאי חלק מהבקשה היו ומוצע בבקשה מאגר מים כאשר בהתאם לשיחה מול עורך הבקשה נאמרי כי המאגר מוצע בתת הקרקע וכן לא נדרש לחשבו במניין השטחים כאשר מוצע גם פתיחת פתח שלא ניתן לאשרו

ניתן לאשר בכפוף לשינויים להלן :

שטחי בניה :

על עורך הבקשה להסיר את שטח מאגר המים מהבקשה

מאגר מים :

מוצע מאגר מים כאשר ההרמוניקה משורטטת ברמה שאינה קריאה וכן מאגר המים משורטט באופן לא ברור כלל , הן התוכניות והן החזיתות , השרטוט אינו נכון הן מבחינת המפלסים הצבעים עובי קירות וכו, בשיחה מול עורך הבקשה נאמר כי אכן מאגר המים תת קרקע ואינו עולה על 1.5 מטר וכן עפ"י דרישת הכבאות לא נדרש חדר מכונות – על עורך הבקשה לוודא כי אכן מאגר המים אינו עולה על 1.5 מטר בכל חזיתות המבנה

– על עורך הבקשה להציג את ההרמוניקה בצורה ברורה וקריאה כולל מפלסים , עובי קירות הצגת התוכניות בצורה מדויקת הכולל צבעים מתאימים כנדרש

אישור אדריכל העיר :

על עורך הבקשה להמציא אישור אדריכל העיר כתנאי לקבלת היתר

חוות דעת אדריכלית :

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

לא ניתן לאשר:

פתיחת דלת:

בבחינת הבקשה נמצא כי חלק ממהות הבקשה הינה פתיחת פתח כאשר היות והשרטוטים אינם קריאים לא ניתן להבחין היכן הפתח – כאשר בשיחה מול עורך הבקשה נמצא פתיחת הפתח רק בחזית, בהתייעצו תמול ממונה, מני רחימוף יש להסיר את פתיחת הפתח בבקשה למאגר מים - על עורך הבקשה להסיר את פתיחת הפתחו מהבקשה המוצעת

סדר יום לוועדה מתאריך - 29/06/2026 - יד תמוז תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/80
מספר בקשה	<u>2024/0490.00</u>
מספר סידורי	<u>15</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה, התקנת מעלית חיצונית, ממ"ד, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הרחבת יח"ד קיימות, תוספת ממדי"ם מרפסות ומעלית ותוספת קומות ויח"ד חדשות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	שימון אליהו
עורך הבקשה	אדריכל שוהט אוריה
מתכנן השלד	הילו משה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

תחכמוני 27, מקור ברוך

גוש	חלקה	בשלמות
30069	81	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
ג30069	תחילת תוקף	16/07/1959			
397687	תחילת תוקף	22/09/2018			
4755	תחילת תוקף	06/07/1995			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

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

- בתאריך 06/11/1995 בת.ב. 1995/0602.00 עבור "תוספת בניה" בהיתר זה אושרו 209.76 מ"ר לשטחים עיקריים ו- 40.26 מ"ר לשטחי שירות.

מהות הבקשה :

מצב קיים : מדובר בבניין קיים בן 3 קומות וקומת חלל גג רעפים המשמש למגורים ברחוב תחכמוני 27, בשכונת מקור ברוך גוש : 30069 , חלקה : 81

מצב מוצע :

קומת קרקע , מפלס +0.00 :

חזית מערבית :

עבור יח"ד מס' 1 מוצע ממ"ד, חצר מרוצפת מקורה וכן מוצעים קירות פנימיים להריסה ופריצת פתח בקיר חיצוני יציאה לחצר.

מוצעת מעלית בצמוד לחדר מדרגות משותף קיים.

קומה א' , מפלס +3.70 :

חזית צפונית :

מוצע סגירת מרפסת להריסה.

חזית דרומית :

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

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

חזית מערבית :

עבור יח"ד מס' 4 מוצע ממ"ד, מרפסת זיז לא מקורה וכן מוצעים קירות פנימיים להריסה ופריצת פתח גדול בקיר חיצוני יציאה למרפסת.

מוצעת מעלית בצמוד לחדר מדרגות קיים כאשר הכניסה למעלית מתוך חדר המדרגות ע"י פריצת פתח בקיר קיים.

קומה ב' , מפלס +7.40 :

מוצע איחוד 2 יח"ד קיימות ליח"ד אחת מס' 6.

כללי :

מוצע הפיכת חדר מחוזק לחדר שינה.

חזית צפונית :

מוצעת סגירה לפירוק והגדלת מבואת כניסה זיזית.

חזית דרומית :

מוצעת הריסה חלקית ובנייתה של מרפסת זיז לא מקורה.

חזית מערבית :

עבור יח"ד מס' 6 מוצע ממ"ד.

מוצעת מעלית בצמוד לחדר מדרגות משותף קיים ופריצת פתח בקיר קיים.

כללי :

מוצעות מדרגות פנימיות להריסה.

קומה ג' , מפלס +10.36 :

מוצע הריסת בינוי קיים במובלעת בגג והפיכתו לקומה מלאה ובה 2 יח"ד חדשות מס' 7 ו-8.

יח"ד מס' 7 כוללת חדר מחוץ.

חזית צפונית :

מוצע הגבהת חדר מדרגות משותף.

מוצעת מבואת כניסה מקורה חלקית ליח"ד מס' 7 ו-8.

חזית דרומית :

עבור יח"ד מס' 7 מוצעת מרפסת זיז לא מקורה.

עבור יח"ד מס' 8 מוצעת מרפסת זיז לא מקורה.

חזית מערבית :

מוצעת מעלית בצמוד לחדר מדרגות משותף.

עבור יח"ד מס' 8 מוצע ממ"ד.

קומה ד' , מפלס +13.36 :

מוצעת תוספת קומה עבור יח"ד חדשה מס' 9 הכוללת ממ"ד.

חזית צפונית :

מוצע חדר מדרגות משותף ומבואת כניסה לא מקורה ליח"ד מס' 9.

חזית דרומית :

עבור יח"ד מס' 9 מוצעת מרפסת זיז לא מקורה.

חזית מערבית :

מוצעת מעלית בצמוד לחדר מדרגות משותף.

קומת גג רעפים, מפלס +18.46 :

מוצע תוספת גג רעפים.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 81.

לא בוצע משלוח הודעות עפ"י תקנה 36 בבקשה היות וכל בעלי הזכות בנכס חתומים ע"ג הבקשה להיתר, קרי 100%. על פי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
14/06/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים : שטחי בניה : שטח עיקרי : בבחינה נמצא כי עורך הבקשה מחשב הפיכת חדר מחוזק לחדר שינה כשטח עיקרי קיים ולא כשטח עיקרי מוצע - על עורך הבקשה לחשב שטח חדר שינה במיקום חדר מחוזק קיים כשטח עיקרי מוצע. ש. שירות : בבחינה נמצא כי עורך הבקשה אינו מחשב את חדר המדרגות

האחרון כנדרש במניין שטחי השירות- על עורך הבקשה לחשב כנדרש את חדר המדרגות האחרון במניין שטחי השירות המוצעים. נוהל בקרה הנדסית : בבחינה נמצא כי עורך הבקשה מציע חדר מחוזק בקומה ג' שלא מופיע באישור נוהל בקרה הנדסית- על עורך הבקשה להמציא אישור נוהל בקרה הנדסית עדכני התואם במדויק למוצע בבקשה וכולל התייחסות לחדר המחוזק. חוות דעת אדריכלית : - על עורך הבקשה לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה b.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 4755 תחילת תוקף : 06/07/1995 ייעוד הקרקע :	10/06/2026	חוות דעת תכנונית

דברי הסבר : -התיק עלה לדיון ברשות רישוי מיום 05.2025.04 ובה הוחלט "לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים". -לאחר מכן בתאריך 20.05.2026 הועלתה למערכת תוכנית מתוקנת ובה עורך הבקשה מציע שינוי באופן חלוקת הדירות בבניין כאשר בקומה ב' מוצע איחוד יח"ד אחת ל-2 יח"ד ובקומה ג' מוצע חלוקה של יח"ד 1 ל-2 יח"ד סה"כ מס' יח"ד בבקשה נשאר ללא שינוי. -לפיכך לאור שינוי מס' יח"ד בקומות ב' וג' הבקשה עולה לדיון חוזר. להלן החלטת הוועדה : "לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים : קווי בניין : על עורך הבקשה לוודא מול מחלקת המידע כי מידות קווי הבניין הינם נכונות ולתקן על פיהם או לחילופין לצמצם את שטח המרפסות המוצעות לתוך קו הבניין - בהרמוניקה המתוקנת שהוגשה לבחינה כעת עורך הבקשה סימן את קווי הבניין במדויק כפי שהתקבל בתיק המידע וכעת המרפסות המוצעות הינן בתחום קווי הבניין המאושרים – כנדרש. נספח בינוי : קומת קרקע , מפלס +0.00 : חזית מערבית : עבור יח"ד מס' 1 מוצעים קירות פנימיים של מטבח וחדר רחצה להריסה כאשר לא ברור מבחינה תכנונית היכן ימוקמו בתכנון המוצע וכן מוצעת פריצת פתח גדול בקיר חיצוני יציאה לחצר לעומת 2 פתחים קטנים המופיעים בנספח הבינוי - על עורך הבקשה להציע תכנון הולם ליח"ד מס' 1 עבור שירותים והמקלחת וכן לקבל את אישור ר"צ לעניין שינוי - בהרמוניקה המתוקנת שהוגשה לבחינה כעת עורך הבקשה מציע תכנון עבור שירותים ומקלחת וכן התקבל אישור ר"צ לשינוי בפתחים. קומה א' , מפלס +3.70 : חזית מערבית : מוצעים קירות פנימיים להריסה של מטבח וחדר רחצה להריסה		
---	--	--

כאשר לא ברור מבחינה תכנונית היכן ימוקמו בתכנון המוצע וכן מוצעת פריצת פתח גדול בקיר חיצוני יציאה לחצר לעומת 2 פתחים קטנים המופיעים בנספח הבינוי - על עורך הבקשה להציע תכנון הולם ליח"ד מס' 4 עבור שירותים והמקלחת וכן לקבל את אישור ר"צ לעניין שינוי הפתחים - בהרמוניקה המתוקנת שהוגשה לבחינה כעת עורך הבקשה מציג תכנון עבור שירותים ומקלחת וכן התקבל אישור ר"צ לשינוי בפתחים. בהרמוניקה שהוגשה לבחינה כעת מוצע בבקשה כעת שונה מנספח הבינוי לעניין איחוד 2 יח"ד בקומה ב' וחלוקה של יח"ד אחת ל-2 יח"ד בקומה ג' נספח הבינוי מנחה לעניין זה- אין מניעה לאשר. שטחי בניה : חישוב כללי : 799.39 (עיקרי) + 147.70 (שירות) = 940.08 מ"ר 935 > מ"ר המותרים, מכאן כי ינשה חרגיה כללית של 5.08 מ"ר. בבחינה מעמיקה נמצא כי עורך הבקשה אינו מחשב את חדר המדרגות במניין שטח שירות, את חדר המדרגות האחרון אינו מחשב כלל במניין השטחים וכן בחישוב כללי נמצא כי ישנה חריגה מסך השטחים המותרים – על עורך הבקשה לחשב את כל הפונקציות בהרמוניקה כנדרש ולוודא עמידה במותר בהוראות התכנית- בהרמוניקה מתוקנת שהוגשה לבחינה כעת חושבו השטחים כמפורט להלן : שטח עיקרי : מותר עפ"י תב"ע : 783 מ"ר. ש. עיקרי קיים : 472.18 מ"ר. ש. עיקרי מוצע : 262.50 מ"ר. חישוב : $472.18 + 262.50 = 734.68$ מ"ר > 783 המותרים. השטח העיקרי קיים + מוצע עומד במותר. בבחינה נמצא כי עורך הבקשה מחשב הפיכת חדר מחוץ לחדר שינה כשטח עיקרי קיים ולא כשטח עיקרי מוצע - על עורך הבקשה לחשב שטח חדר שינה במיקום חדר מחוץ קיים כשטח עיקרי מוצע. ש. שירות : מותר עפ"י תב"ע : 152 מ"ר. ש. שירות קיים : 43.20 מ"ר.		
--	--	--

ש. שירות מוצע : 92.61 מ"ר. חישוב : $92.61 + 43.20 = 135.81$ מ"ר > 152 המותרים. שטחי השירות עומדים במותר. בבחינה נמצא כי עורך הבקשה אינו מחשב את חדר המדרגות האחרון כנדרש במניין שטחי השירות- על עורך הבקשה לחשב כנדרש את חדר המדרגות האחרון במניין שטחי השירות המוצעים. מרפסות בנוסף לשטח העיקרי : מותר בתב"ע : בסך של 79 מ"ר, בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה אינו מחשב את המרפסות המקורות במניין שטח עיקרי קיים ומוצע הניתן בהוראות התכנית – על עורך הבקשה לחשב שטח מרפסות מקורות כולל מבואות זיז המקורות בחזית הצפונית במניין שטח עיקרי קיים ומוצע למרפסות ולוודא עמידה במותר- בהרמוניקה המתוקנת שהוגשה לבחינה כעת עורך הבקשה מחשב מרפסות מקורות כשטח עיקרי למרפסות קיים ומוצע כנדרש. שטח עיקרי למרפסות מותר עפ"י תב"ע : 79 מ"ר. שטח עיקרי למרפסות קיים 34.93 מ"ר. שטח עיקרי למרפסות מוצע 28.89 מ"ר. חישוב : $34.93 \text{ מ"ר} + 28.89 \text{ מ"ר} = 63.82 \text{ מ"ר} > 79 \text{ מ"ר}$ המותרים. מס' יח"ד : על עורך הבקשה להבהיר בפני הצוות המקצועי האם מדובר ביח"ד או בחנות, ככל ומדובר בחנות יש להמציא היתר לשימוש חורג או להחזיר את המצב לקדמותו- בהרמוניקה המתוקנת שהוגשה לבחינה כעת המצב הוחזר לקדמותו ותואם נספח בינוי כמו כן כפי שקיים בהיתר מס' 1995/602.00 שטח זה מוגדר כחנות, ומה גם שיח"ד אינה כלולה בבקשה. מוצע שינוי במס' יח"ד בקומות ב' וג' כאשר סה"כ מס' יח"ד בבניין ללא שינוי ועומד במותר-אין מניעה לאשר. מרפסות זיז : קומה א' , מפלס +3.70 : חזית דרומית :		
--	--	--

עבור יח"ד מס' 4 – על עורך הבקשה לחשב את המרפסות המקורות במניין שטחי עיקרי ייעודי למרפסות הניתן מכח התב"ע ולהראות עמידה במותר. עבור יח"ד מס' 5 – על עורך הבקשה לחשב את המרפסות המקורות במניין שטחי עיקרי ייעודי למרפסות הניתן מכח התב"ע ולהראות עמידה במותר. קומה ב', מפלס +7.40 : חזית צפונית : מוצע הגדלת מרפסת זיז המהווה מבואה לכניסה לדירות לכיוון מזרח והריסת הסגירות - על עורך הבקשה לחשב את המרפסות המקורות במניין שטחי עיקרי ייעודי למרפסות הניתן מכח התב"ע ולהראות עמידה במותר. חזית צפונית : מוצעת מרפסת זיז מקורה חלקית המהווה מבואה לכניסה לדירות, עורך הבקשה מחשבה שטח זה כשטח מבואות ולא כמרפסות עיקריות – על עורך הבקשה לחשב את המרפסות המקורות במניין שטחי עיקרי ייעודי למרפסות הניתן מכח התב"ע ולהראות עמידה במותר. בהרמוניקה המתוקנת שהוגשה לבחינה כעת עורך הבקשה מחשב מרפסות זיז מקורות במניין שטח עיקרי למרפסות קיים ומוצע כנדרש, השטח עומד במותר עפ"י הוראות התוכנית. נוהל בקרה הנדסית : על עורך הבקשה להראות את החיזוקים כפי שהתקבלו בתכנית המאושרת ולתת התייחסות לחיזוקים המוצעים ע"ג פתחים כולל אי סימונם בחדר ב-ב – בהרמוניקה המתוקנת שהוגשה לבחינה כעת תוקנה התוכנית עפ"י דרישת נוהל בקרה הנדסית כאשר החיזוקים הינם מסביב לפתחים ולא חוסמים אותם, אולם בבחינה נמצא כי עורך הבקשה מציע חדר מחוזק בקומה ג' שלא מופיע באישור נוהל בקרה הנדסית- על עורך הבקשה להמציא אישור נוהל בקרה הנדסית עדכני התואם במדויק למוצע בבקשה וכולל התייחסות לחדר המחוזק. הריסות : על עורך הבקשה להראות ע"ג ההרמוניקה את כל הבינויים הקיימים ללא היתר ונדרשים להריסה כתנאי למתן היתר בניה עפ"י הוראות התכנית. - בהרמוניקה המתוקנת שהוגשה לבחינה כעת סומנו כל ההריסות כנדרש. ניהול מי נגר :		
--	--	--

על עורך הבקשה להציג ע"ג ההרמוניקה חישוב מי נגר על מנת לוודא שעומד במותר וכן פירוט חומרים סופגים- בהרמוניקה המתוקנת שהוגשה לבחינה כעת הוצג חישוב מי נגר כנדרש. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה a- בהרמוניקה המתוקנת שהוגשה לבחינה כעת לא תוקנו כל התיקונים הנדרשים - על עורך הבקשה לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה b. התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 397687 תחילת תוקף 22/09/2018 אזור מגורים ג'. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : סעיף 4.1.2 (ט) : שלבי הביצוע, קווי הבניין המרביים, גובה הבניין המירבי. המוצע בבקשה אינו חורג מן אחד מסעיפים אלה . שלביות ביצוע : סעיף 7.1 : 1. "תוספת הקומות יבוצעו בהינף אחד". המוצע בבקשה הינו תוספת הקומות בהינף אחד התואם לנספח הבינוי ולהוראות התוכנית. מס' קומות : מותר לפי תב"ע : 5 קומות מעל הכניסה הקובעת. מס' קומות קיים : 3 קומות. מוצע בבקשה : 2 קומות. חישוב :		
---	--	--

3 (קיים) + 2 (מוצע) = 5 – כמותר. גובה בניה : מותר לפי תב"ע : גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת 18.46 + מ' (רום גג הרעפים). מוצע בבקשה : גובה מבנה 18.46 + מ' (רום גג הרעפים) - כמותר. מעלית : מוצעת מעלית מקומת הקרקע מפלס 0.00 + לקומה ד' מפלס 13.36 + התואמת את נספח הבינוי במדויק - כמותר. אישור הסדרי תנועה : התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה בתאריך 02/01/2025 ע"י שלומי רוטלוי. "אין התנגדות לתכנית מוצע תוספת 2 יח"ד - ע"פ תקן 5166ב סעיף 14.1.5 - אין צורך בהתקנת מק"ח עבור המוצע". אישור שימור : התקבל אישור מחלקת שימור בתאריך 05/02/2025 ע"י יהונתן צחור . התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
--	--	--

לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים : קווי בניין : על עורך הבקשה לוודא מול מחלקת המידע כי מידות קווי הבניין הינם נכונות ולתקן על פיהם או לחילופין לצמצם את שטח המרפסות המוצעות לתוך קו הבניין. נספח בינוי : קומת קרקע , מפלס +0.00 : חזית מערבית : עבור יח"ד מס' 1 מוצעים קירות פנימיים של מטבח וחדר רחצה להריסה כאשר לא ברור מבחינה תכנונית היכן ימוקמו בתכנון המוצע וכן מוצעת פריצת פתח גדול בקיר חיצוני יציאה לחצר לעומת 2 פתחים קטנים המופיעים בנספח הבינוי - על עורך הבקשה להציע תכנון הולם ליח"ד מס' 1 עבור שירותים והמקלחת וכן לקבל את אישור ר"צ לעניין שינוי . קומה א' , מפלס +3.70 : חזית מערבית : מוצעים קירות פנימיים להריסה של מטבח וחדר רחצה להריסה כאשר לא ברור מבחינה תכנונית היכן ימוקמו בתכנון המוצע וכן מוצעת פריצת פתח גדול בקיר חיצוני יציאה לחצר לעומת 2 פתחים קטנים המופיעים בנספח הבינוי - על עורך הבקשה להציע תכנון הולם ליח"ד מס' 4 עבור שירותים והמקלחת וכן לקבל את אישור ר"צ לעניין שינוי הפתחים. שטחי בניה : חישוב כללי : 799.39 (עיקרי) + 147.70 (שירות) = 940.08 מ"ר < 935 מ"ר המותרים, מכאן כי ינשה חרגיה כללית של 5.08 מ"ר.	04/05/2025	דיון ברשות הרישוי : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בבחינה מעמיקה נמצא כי עורך הבקשה אינו מחשב את חדר המדרגות במניין שטח שירות, את חדר המדרגות האחרון אינו מחשב כלל במניין השטחים וכן בחישוב כללי נמצא כי ישנה חריגה מסך השטחים המותרים – על עורך הבקשה לחשב את כל הפונקציות בהרמוניקה כנדרש ולוודא עמידה במותר בהוראות התכנית. מרפסות בנוסף לשטח העיקרי : מותר בתב"ע: בסך של 79 מ"ר, בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה אינו מחשב את המרפסות המקורות במניין שטח עיקרי קיים ומוצע הניתן בהוראות התכנית – על עורך הבקשה לחשב שטח מרפסות מקורות כולל מבואות זיו המקורות בחזית הצפונית במניין שטח עיקרי קיים ומוצע למרפסות ולוודא עמידה במותר. מס' יח"ד : על עורך הבקשה להבהיר בפני הצוות המקצועי האם מדובר ביח"ד או בחנות, ככל ומדובר בחנות יש להמציא היתר לשימוש חורג או להחזיר את המצב לקדמותו. מרפסות זיו : קומה א', מפלס +3.70 : חזית דרומית : עבור יח"ד מס' 4 – על עורך הבקשה לחשב את המרפסות המקורות במניין שטחי עיקרי ייעודי למרפסות הניתן מכח התב"ע ולהראות עמידה במותר. עבור יח"ד מס' 5 – על עורך הבקשה לחשב את המרפסות המקורות במניין שטחי עיקרי ייעודי למרפסות הניתן מכח התב"ע ולהראות עמידה במותר. קומה ב', מפלס +7.40 : חזית צפונית : מוצע הגדלת מרפסת זיו המהווה מבואה לכניסה לדירות לכיוון מזרח והריסת הסגירות - על עורך הבקשה לחשב את המרפסות המקורות במניין שטחי עיקרי ייעודי למרפסות הניתן מכח התב"ע ולהראות עמידה במותר. חזית צפונית : מוצעת מרפסת זיו מקורה חלקית המהווה מבואה לכניסה לדירות, עורך הבקשה מחשבה שטח זה כשטח מבואות ולא כמרפסות עיקריות – על עורך הבקשה לחשב את המרפסות המקורות במניין שטחי עיקרי ייעודי למרפסות הניתן מכח התב"ע ולהראות עמידה במותר.		
---	--	--

נוהל בקרה הנדסית : על עורך הבקשה להראות את החיזוקים כפי שהתקבלו בתכנית המאושרת ולתת התייחסות לחיזוקים המוצעים ע"ג פתחים כולל אי סימונם בחתך ב-ב. הריסות : על עורך הבקשה להראות ע"ג ההרמוניקה את כל הבינויים הקיימים ללא היתר ונדרשים להריסה כתנאי למתן היתר בניה עפ"י הוראות התכנית. 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.		
לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים : קווי בניין : על עורך הבקשה לוודא מול מחלקת המידע כי מידות קווי הבניין הינם נכונות ולתקן על פיהם או לחילופין לצמצם את שטח המרפסות המוצעות לתוך קו הבניין. נספח בינוי : קומת קרקע , מפלס +0.00 : חזית מערבית : עבור יח"ד מס' 1 מוצעים קירות פנימיים של מטבח וחדר רחצה להריסה כאשר לא ברור מבחינה תכנונית היכן ימוקמו בתכנון	25/03/2025	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

המוצע וכן מוצעת פריצת פתח גדול בקיר חיצוני יציאה לחצר לעומת 2 פתחים קטנים המופיעים בנספח הבינוי - על עורך הבקשה להציע תכנון הולם ליח"ד מס' 1 עבור שירותים והמקלחת וכן לקבל את אישור ר"צ לעניין שינוי . קומה א' , מפלס +3.70 : חזית מערבית : מוצעים קירות פנימיים להריסה של מטבח וחדר רחצה להריסה כאשר לא ברור מבחינה תכנונית היכן ימוקמו בתכנון המוצע וכן מוצעת פריצת פתח גדול בקיר חיצוני יציאה לחצר לעומת 2 פתחים קטנים המופיעים בנספח הבינוי - על עורך הבקשה להציע תכנון הולם ליח"ד מס' 4 עבור שירותים והמקלחת וכן לקבל את אישור ר"צ לעניין שינוי הפתחים. שטחי בניה : חישוב כללי : 799.39 (עיקרי) + 147.70 (שירות) = 940.08 מ"ר < 935 מ"ר המותרים, מכאן כי ינשה חרגיה כללית של 5.08 מ"ר. בבחינה מעמיקה נמצא כי עורך הבקשה אינו מחשב את חדר המדרגות במניין שטח שירות, את חדר המדרגות האחרון אינו מחשב כלל במניין השטחים וכן בחישוב כללי נמצא כי ישנה חריגה מסך השטחים המותרים – על עורך הבקשה לחשב את כל הפונקציות בהרמוניקה כנדרש ולוודא עמידה במותר בהוראות התכנית. מרפסות בנוסף לשטח העיקרי : מותר בתב"ע : בסך של 79 מ"ר, בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה אינו מחשב את המרפסות המקורות במניין שטח עיקרי קיים ומוצע הניתן בהוראות התכנית – על עורך הבקשה לחשב שטח מרפסות מקורות כולל מבואות זיז המקורות בחזית הצפונית במניין שטח עיקרי קיים ומוצע למרפסות ולוודא עמידה במותר. מס' יח"ד : על עורך הבקשה להבהיר בפני הצוות המקצועי האם מדובר ביח"ד או בחנות, ככל ומדובר בחנות יש להמציא היתר לשימוש חורג או להחזיר את המצב לקדמותו. מרפסות זיז : קומה א' , מפלס +3.70 : חזית דרומית :		
---	--	--

עבור יח"ד מס' 4 – על עורך הבקשה לחשב את המרפסות המקורות במניין שטחי עיקרי ייעודי למרפסות הניתן מכח התב"ע ולהראות עמידה במותר. עבור יח"ד מס' 5 – על עורך הבקשה לחשב את המרפסות המקורות במניין שטחי עיקרי ייעודי למרפסות הניתן מכח התב"ע ולהראות עמידה במותר. קומה ב', מפלס +7.40 : חזית צפונית : מוצע הגדלת מרפסת זיז המהווה מבואה לכניסה לדירות לכיוון מזרח והריסת הסגירות - על עורך הבקשה לחשב את המרפסות המקורות במניין שטחי עיקרי ייעודי למרפסות הניתן מכח התב"ע ולהראות עמידה במותר. חזית צפונית : מוצעת מרפסת זיז מקורה חלקית המהווה מבואה לכניסה לדירות, עורך הבקשה מחשבה שטח זה כשטח מבואות ולא כמרפסות עיקריות – על עורך הבקשה לחשב את המרפסות המקורות במניין שטחי עיקרי ייעודי למרפסות הניתן מכח התב"ע ולהראות עמידה במותר. נוהל בקרה הנדסית : על עורך הבקשה להראות את החיזוקים כפי שהתקבלו בתכנית המאושרת ולתת התייחסות לחיזוקים המוצעים ע"ג פתחים כולל אי סימונם בחתך ב-ב. הריסות : על עורך הבקשה להראות ע"ג ההרמוניקה את כל הבינויים הקיימים ללא היתר ונדרשים להריסה כתנאי למתן היתר בניה עפ"י הוראות התכנית. 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 : 4755 תחילת תוקף : 06/07/1995 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 397687 תחילת תוקף 22/09/2018 אזור מגורים ג'. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : סעיף 4.1.2 (ט) : שלבי הביצוע, קווי הבניין המרביים, גובה הבניין המירבי. המוצע בבקשה אינו חורג מן אחד מסעיפים אלה . קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 21/07/2024 ע"י המח' למידע תכנוני ובבחינת הבקשה נמצאו חריגות מקו הבניין המאושרים למרפסות בחזית צפונית ודרומית. בבחינת הבקשה נראה כי המרפסות תואמות את נספח הבינוי, אך בהרמוניקה שנבחנה הינם חורגות מקו הבניין בשיעור של כ- 10 ס"מ, ייתכן כי מדובר בליקוי טכני של סימון קווי הבניין – על עורך הבקשה לוודא מול מחלקת המידע כי מידות קווי הבניין הינם נכונות ולתקן על פיהם או לחילופין לצמצם את שטח המרפסות המוצעות לתוך קו הבניין. שלביות ביצוע :	25/03/2025	חוות דעת תכנונית

סעיף 7.1 : 1. "תוספת הקומות יבוצעו בהינף אחד". המוצע בבקשה הינו תוספת הקומות בהינף אחד התואם לנספח הבינוי ולהוראות התוכנית. נספח בינוי : בתכנית חל נספח בינוי מפורט מחייב חלקית לעניינים הבאים : מס' יח"ד, גובה ומס' קומות. המוצע בבקשה אינו חורג מאחד מסעיפים אלו פרט למפורט : קומת קרקע , מפלס +0.00 : חזית מערבית : עבור יח"ד מס' 1 מוצע ממ"ד, חצר מרוצפת מקורה וכן מוצעים קירות פנימיים להריסה ופריצת פתח בקיר חיצוני יציאה לחצר. מוצעת מעלית בצמוד לחדר מדרגות משותף קיים. לא תואם נספח ומוצע בבקשה : חזית מערבית : עבור יח"ד מס' 1 מוצעים קירות פנימיים של מטבח וחדר רחצה להריסה כאשר לא ברור מבחינה תכנונית היכן ימוקמו בתכנון המוצע וכן מוצעת פריצת פתח גדול בקיר חיצוני יציאה לחצר לעומת 2 פתחים קטנים המופיעים בנספח הבינוי - על עורך הבקשה להציע תכנון הולם ליח"ד מס' 1 עבור שירותים והמקלחת וכן לקבל את אישור ר"צ לעניין שינוי הפתחים. קומה א' , מפלס +3.70 : חזית דרומית : עבור יח"ד מס' 4 מוצעת מרפסת זיז מקורה. עבור יח"ד מס' 5 מוצעת מרפסת זיז מקורה. חזית מערבית : עבור יח"ד מס' 4 מוצע ממ"ד, מרפסת זיז לא מקורה וכן מוצעים קירות פנימיים להריסה ופריצת פתח גדול בקיר חיצוני יציאה למרפסת. מוצעת מעלית בצמוד לחדר מדרגות קיים כאשר הכניסה למעלית מתוך חדר המדרגות ע"י פריצת פתח בקיר קיים. לא תואם נספח ומוצע בבקשה : קומה א' , מפלס +3.70 :		
--	--	--

חזית דרומית : עבור יח"ד מס' 4 מוצעת מרפסת זיז מקורה, המרפסת המוצעת הוסטה מזרחה בשונה מנספח הבינוי שאינו מהותי – אין מניעה לאשר. חזית מערבית : מוצעים קירות פנימיים להריסה של מטבח וחדר רחצה להריסה כאשר לא ברור מבחינה תכנונית היכן ימוקמו בתכנון המוצע וכן מוצעת פריצת פתח גדול בקיר חיצוני יציאה לחצר לעומת 2 פתחים קטנים המופיעים בנספח הבינוי - על עורך הבקשה להציע תכנון הולם ליח"ד מס' 4 עבור שירותים והמקלחת וכן לקבל את אישור ר"צ לעניין שינוי הפתחים. קומה ב' , מפלס +7.40 : חזית צפונית : מוצעת סגירה לפירוק והגדלת מבואת כניסה זיזית. חזית דרומית : מוצעת הריסה חלקית ובנייתה של מרפסת זיז לא מקורה. חזית מזרחית : עבור יח"ד מס' 7 מוצעים שינויים פנימיים במחיצות ושינוי גודל חדר מחוזק ופריצת פתח לחלון. חזית מערבית : עבור יח"ד מס' 6 מוצע ממ"ד, וכן מוצעות מדרגות פנימיות להריסה. מוצעת מעלית בצמוד לחדר מדרגות משותף קיים ופריצת פתח בקיר קיים. לא תואם נספח ומוצע בבקשה : קומה ב' , מפלס +7.40 : חזית דרומית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה להריסה ובניה מחדש בתוזה ואינה תואמת למופיע בנספח הבינוי, המרפסת הוסטה מזרחה בשונה מנספח הבינוי שאינו מהותי – אין מניעה לאשר. חזית מזרחית : עבור יח"ד מס' 7 מוצעים קירות להריסה ושינוי גודל חדר מחוזק. היות המוצע בבקשה בשונה מנספח הבינוי לא מהותי ונספח		
---	--	--

הבינוי מחייב חלקית רק לעניינים שהוזכרו לעיל ולשאר העניינים מנחה - אין מניעה לאשר. מותר עפ"י נספח ומוצע בבקשה : קומה ג', מפלס 10.36+ : מוצע הריסת בינוי קיים במובלעת בגג והפיכת לקומה מלאה הכוללת יח"ד חדשה מס' 8 הכולל ממ"ד. חזית צפונית : מוצע הגבהת חדר מדרגות משותף. מוצעת מבואת כניסה מקורה חלקית ליח"ד מס' 8. חזית דרומית : עבור יח"ד מס' 8 מוצעות 2 מרפסת זיז לא מקורות. חזית מערבית : מוצעת מעלית בצמוד לחדר מדרגות משותף. מותר עפ"י נספח ומוצע בבקשה : קומה ד', מפלס 13.36+ : מוצעת תוספת קומה עבור יח"ד חדשה מס' 9 הכוללת ממ"ד. חזית צפונית : מוצע חדר מדרגות משותף ומבואת כניסה לא מקורה ליח"ד מס' 9. חזית דרומית : עבור יח"ד מס' 9 מוצעת מרפסת זיז לא מקורה. חזית מערבית : מוצעת מעלית בצמוד לחדר מדרגות משותף. מותר עפ"י נספח ומוצע בבקשה : קומת גג רעפים, מפלס 18.46+ : מוצע תוספת גג רעפים. שטחי בניה : שטחי בניה מרבי כללי בסך של 935 מ"ר.		
--	--	--

ש. עיקרי : מותר בתב"ע : בסך של 783 מ"ר. ש. עיקרי קיים : בסך של 512.04 מ"ר. ש. עיקרי מוצע : בסך של 287.34 מ"ר. סה"כ ש. עיקרי : 799.38 מ"ר. חישוב : 512.04 מ"ר (קיים) + 287.34 מ"ר (מוצע) = 799.38 מ"ר < 783 מ"ר. כלומר ישנה חריגה של 16.38 מ"ר מהשטחים המותרים. ש. שירות : מותר בתב"ע : בסך של 152 מ"ר. ש. שירות קיים : בסך של 37.07 מ"ר. ש. שירות מוצע : בסך של 103.63 מ"ר. סה"כ ש. שירות : 140.70 מ"ר. חישוב : 37.07 מ"ר (קיים) + 103.63 מ"ר (מוצע) = 140.70 מ"ר > 152 מ"ר. 152 מ"ר (המותרים) - 140.70 (סה"כ ש. שירות) = 11.30 מ"ר הנותרים לניצול. חישוב כללי : 799.39 (עיקרי) + 147.70 (שירות) = 940.08 מ"ר < 935 מ"ר המותרים, מכאן כי ינשה חריגה כללית של 5.08 מ"ר. בבחינה מעמיקה נמצא כי עורך הבקשה אינו מחשב את חדר המדרגות במניין שטח שירות, את חדר המדרגות האחרון אינו מחשב כלל במניין השטחים וכן בחישוב כללי נמצא כי ישנה חריגה מסך השטחים המותרים – על עורך הבקשה לחשב את כל הפונקציות בהרמוניקה כנדרש ולוודא עמידה במותר בהוראות התכנית. מרפסות בנוסף לשטח העיקרי : מותר בתב"ע : בסך של 79 מ"ר. בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה אינו מחשב את המרפסות המקורות במניין שטח עיקרי קיים ומוצע הניתן בהוראות התכנית – על עורך הבקשה לחשב שטח מרפסות מקורות כולל מבואות וזיז המקורות בחזית הצפונית במניין שטח עיקרי קיים ומוצע למרפסות ולוודא עמידה במותר.		
---	--	--

מס' קומות : מותר לפי תב"ע : 5 קומות מעל הכניסה הקובעת. מס' קומות קיים : 3 קומות. מוצע בבקשה : 2 קומות. חישוב : 3 (קיים) + 2 (מוצע) = 5 – כמות. מס' יח"ד : מותר לפי תב"ע : 9 יח"ד. מס' יח"ד קיים : 7 יח"ד מוצע בבקשה : 2 יח"ד. בבחינת הבקשה נמצא כי המוצע עומד במס' יח"ד המותר, אך בבחינה מעמיקה נמצא כי יח"ד מס' 3 "מאושר לחנות שימוש למגורים, לא מבוקש בהיתר זה", בעת בחינת הבקשה במס' ניסיונות שבוצעו לתפוס את עורך הבקשה לא צלחו וזאת בכדי להבין במה מדובר – על עורך הבקשה להבהיר בפני הצוות המקצועי האם מדובר ביח"ד או בחנות, ככל ומדובר בחנות יש להמציא היתר לשימוש חורג או להחזיר את המצב לקדמותו. גובה בניה : מותר לפי תב"ע : גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת 18.46 + מ' (רום גג הרעפים). מוצע בבקשה : גובה מבנה 18.46 + מ' (רום גג הרעפים) - כמות. מרפסות זיז : קומה א', מפלס 3.70 + : חזית דרומית : עבור יח"ד מס' 4 מוצעת מרפסת זיז מקורה מעבר לקו בניין בעומק של 1.50 מ', רוחב של 4.11 מ' ובשטח של 6.17 מ"ר המרפסת המוצעת הוסטה מזרחה בשונה מנספח הבינוי, עורך הבקשה מחשב שטח המרפסות שלא במניין עיקרי למרפסות – על עורך הבקשה לחשב את המרפסות המקורות במניין שטחי		
--	--	--

עיקרי ייעודי למרפסות הניתן מכח התב"ע ולהראות עמידה במותר. עבור יח"ד מס' 5 מוצעת מרפסת זיז מקורה מעבר לקו בניין בעומק של 1.50 מ', רוחב של 4.00 מ' ובשטח של 6.00 מ"ר המרפסת המוצעת תואמת את נספח הבינוי, עורך הבקשה מחשב שטח המרפסות שלא במניין עיקרי למרפסות – על עורך הבקשה לחשב את המרפסות המקורות במניין שטחי עיקרי ייעודי למרפסות הניתן מכח התב"ע ולהראות עמידה במותר. חזית מערבית: עבור יח"ד מס' 4 מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 2.00 מ', רוחב של 3.30 מ' ובשטח של 6.60 מ"ר המרפסת המוצעת תואמת את נספח הבינוי במדויק - כמותר. קומה ב', מפלס +7.40 : חזית דרומית: מוצעת מרפסת זיז לא מקורה להריסה ובניה מחדש, המרפסת הוסטה מזרחה בשונה מנספח הבינוי ועומקה מעבר לקו בניין בעומק של 1.50 מ', רוחב של 4.11 מ' ובשטח של 6.17 מ"ר – אין מניעה לאשר. חזית צפונית: מוצע הגדלת מרפסת זיז המהווה מבואה לכניסה לדירות לכיוון מזרח והריסת הסגירות, עורך הבקשה מחשבה שטח זה כשטח מבואות ולא כמרפסות עיקריות – על עורך הבקשה לחשב את המרפסות המקורות במניין שטחי עיקרי ייעודי למרפסות הניתן מכח התב"ע ולהראות עמידה במותר. קומה ג', מפלס +10.36 : חזית דרומית: עבור יח"ד מס' 8 מוצעות 2 מרפסות זיז לא מקורות, מרפסת אחת בעומק של 1.50 מ', רוחב של 4.00 מ' ובשטח של 6.00 מ"ר ומרפסת אחת בעומק של 1.50 מ', רוחב של 4.35 מ' ובשטח של 6.53 מ"ר. המרפסות המוצעות תואמות את נספח הבינוי במדויק – אין מניעה לאשר. חזית צפונית: מוצעת מרפסת זיז מקורה חלקית המהווה מבואה לכניסה לדירות, עורך הבקשה מחשבה שטח זה כשטח מבואות ולא כמרפסות עיקריות – על עורך הבקשה לחשב את המרפסות המקורות במניין שטחי עיקרי ייעודי למרפסות הניתן מכח התב"ע ולהראות עמידה במותר. קומה ד', מפלס +13.36 : חזית דרומית:		
--	--	--

עבור יח"ד מס' 9 מוצעת מרפסת זיז לא מקורה מעבר לקו בניין בעומק של 1.50 מ', רוחב של 4.30 מ' ובשטח של 6.45 מ"ר המרפסת המוצעת תואמת את נספח הבינוי במדויק - כמותר. חזית צפונית : מוצעת מרפסת זיז מקורה חלקית המהווה מבואה לכניסה לדירות תואם נספח הבינוי – כמותר. מעלית : מוצעת מעלית מקומת הקרקע מפלס +0.00 לקומה ד' מפלס +13.36 התואמת את נספח הבינוי במדויק - כמותר. נוהל בקרה הנדסית : התקבל אישור נוהל בקרה הנדסית בתאריך 17/06/2024 ע"י מאור ברעם והמוצע בבקשה תואם אישור זה, בבחינה מעמיקה מול התוכנית נראה כי נדרשו חיזוקים שחוסמים פתחים בבניין קיים - על עורך הבקשה להראות את החיזוקים כפי שהתקבלו בתכנית המאושרת ולתת התייחסות לחיזוקים המוצעים ע"ג פתחים כולל אי סימונם בחתך ב-ב. הריסות : עפ"י התב"ע סעיף 4.1.2 (ו) : המבנים וסגירת המרפסות המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי להריסה ולפירוק יהרסו כתנאי למתן היתר בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בבחינת הבקשה נראה כי מבנים אלה לא סומנו בתוכניות - על עורך הבקשה להראות ע"ג ההרמוניקה את כל הבינויים הקיימים ללא היתר ונדרשים להריסה כתנאי למתן היתר בניה עפ"י הוראות התכנית. ניהול מי נגר : עפ"י התב"ע, סעיף 4.1 (יג) : ייוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים בשטח המגרש הפנוי מבינוי 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 02/01/2025 ע"י שלומי רוטלוי. "אין התנגדות לתכנית מוצע תוספת 2 יח"ד - ע"פ תקן 5166ב סעיף 14.1.5 - אין צורך בהתקנת מק"ח עבור המוצע". אישור שימור : התקבל אישור מחלקת שימור בתאריך 05/02/2025 ע"י יהונתן צחור . חוות דעת אדריכלית : המוצע בבקשה תואם בכללו את נספח הבינוי, אך בבחינה נמצא כי המוצע חורג מסך השטחים המותרים מאחר ואינם מחושבים טכנית נכון, בנוסף עורך הבקשה נדרש בתיקון המרפסות זיז המוצעות וחישובם במניין שטח עיקרי ייעודי - 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

10	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
11	חוות דעת סופית מחלקת השימור
12	תצהיר חתום של עורך הבקשה
13	תצהיר חתום של מתכנן השלד
14	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

המלצת האגף
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים :

שטחי בניה :

שטח עיקרי :

בבחינה נמצא כי עורך הבקשה מחשב הפיכת חדר מחוזה לחדר שינה כשטח עיקרי קיים ולא כשטח עיקרי מוצע - על עורך הבקשה לחשב שטח חדר שינה במיקום חדר מחוזה קיים כשטח עיקרי מוצע.

ש. שירות :

בבחינה נמצא כי עורך הבקשה אינו מחשב את חדר המדרגות האחרון כנדרש במניין שטחי השירות - על עורך הבקשה לחשב כנדרש את חדר המדרגות האחרון במניין שטחי השירות המוצעים.

נוהל בקרה הנדסית :

בבחינה נמצא כי עורך הבקשה מציע חדר מחוזה בקומה ג' שלא מופיע באישור נוהל בקרה הנדסית - על עורך הבקשה להמציא אישור נוהל בקרה הנדסית עדכני התואם במדויק למוצע בבקשה וכולל התייחסות לחדר המחוזק.

חוות דעת אדריכלית :

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 29/06/2026 - יד תמוז תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/80
מספר בקשה	<u>2025/0426.00</u>
מספר סידורי	<u>16</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מסחר, מסחר
מהות בקשה	תוספת קומה
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	לוי רון
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות שוורצמן לאה
מתכנן השלד	מהנדס ון זוהרן שמואל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	7

כתובת האתר

בית ישראל 8 , בית ישראל

גוש	חלקה	בשלמות
30088	141	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3261	תחילת תוקף	16/08/1984			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

עפ"י המערכת לא נמצא היתרים אחרונים רלוונטיים לבקשה זו

מחות הבקשה :

מצב קיים : מבנה בן קומה אחת המשמש לחנות ברחוב בית ישראל 8 , בשכונת בית ישראל גוש : 30088 ,
חלקה : 141

מצב מוצע :

תוספת קומה :

קומה א', מפלס +4.66 :

מוצע תוספת קומה מעל קומה קיימת המשמשת לחנות הכוללת מדרגות פנימיות

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות .

בוצע משלוח הודעות עפ"י תקנה 36

תום מועד להגשת התנגדויות בתאריך 05/02/2026

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 141

בוצע משלוח הודעות עפ"י תקנה 36 לחוק במסגרת פתיחת התיק ולא התקבלו התנגדויות כלל.

מידע קודם

מתאריך	
14/06/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים : הבקשה מבואת לאישור הבקשה בפוף לשינויים ובתנאים היות והמוצע בבקשה קומה נוספת לבית מלאכה כאשר יש לצמצם את גובה הבניה עפ"י המותר בתוכנית בכמה פרמטרים וכן יש לדייק את השטחים המוצעים גובה בניה : גובה הקומה – על עורך הבקשה לצמצם את גובה הקומה עד לתחילת גג הרעפים לכדי גובה של 3.00 מטר גובה קצה גג הרעפים – על עורך הבקשה לצמצם את גובה קצה גג הרעפים לכדי 5.60 מרצפת הקומה המוצעת שיפוע הגג – על עורך הבקשה להציע שיפוע הגג בהתאם לתשריט שיפוע של 22 מעלות

שטחי בניה : ש. עיקרי : על עורך הבקשה לצמצם את חישוב הקיר המוצע ולוודא עמידה בשטחים המותרים) ש. שירות : יש להסיר את שטח השירות המוצע למדרגות ובחלק הזה לבצע הורדה ממ"ד : בבקשה לא מוצע ממ"ד יש להמציא את התייחסות של פיקוד העורף למוצע בבקשה כתנאי לקבלת היתר אישור שימור : יש להמציא אישור מחלקת שימור כתנאי לקבלת היתר לאחר עדכון התוכנית בהתאם להוראות התוכנית חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3261 תחילת תוקף : 16/08/1984	09/06/2026	חוות דעת תכנונית

ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: 3261 תחילת תוקף בתאריך 16/08/1984 אזור מסחרי מיוחד תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: עפ"י סעיף 8: " כל תוספת קומות או תוספת גובה בניה או הקטנת מרווחים או הגדלת אחוזי בניה שלא בהתאם לתוכנית זו תראה כסטייה נכרת (ראה סעיף גובה בניה) נספח בינוי: בתוכנית הנ"ל קיים תשריט בקנ"מ 1:250 הכולל חתכים וחזית המוצע בבקשה תואם את חתך א-א עפ"י התשריט שלביות ביצוע: בתוכנית הנ"ל לא קיים סעיף סטייה נכרת קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 17/08/2025 ע"י המח' למידע ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין מס' קומות: מותר עפ"י התב"ע בסעיף 10(ג): תוספת הקומה תשמש להרחבת בתי מלאכה קיימים בלבד קיים בבקשה: קומה אחת עבור חנות		
---	--	--

מוצע בבקשה : קומה נוספת עבור החנות המוצעת מהקומה מתחת מס' יח"ד : לא מוצעות יח"ד בבקשה זו מוצע תוספת קומה עבור חנות שטחי בניה : ש. עיקרי : מותר עפ"י התב"ע סעיף 10(א) : אחוזי הבניה יהיו 200% , דהיינו $25 \times 200\% = 50$ מ"ר ש. עיקרי קיים : בסך של 27.53 מ"ר ש. עיקרי מוצע : בסך של 23.49 מ"ר חישוב : 27.53 מ"ר (קיים) + 23.49 מ"ר (מוצע) = 51 מ"ר < 50 מ"ר המותרים בבחינת הבקשה ניתן לראות כי הקיר בקומה המוצעת מחושב במלואו – על עורך הבקשה לצמצם את חישוב הקיר המוצע ולוודא עמידה בשטחים המותרים) ש. שירות : המדרגות הפנימיות חושבו בשטח שירות – יש להסיר את שטח השירות המוצע למדרגות ובחלק הזה לבצע הורדה גובה בניה : מותר עפ"י התב"ע סעיף 10(ב) : הבניה תהיה במתכונת המוצעת בחתך א-א ובחתך ב-ב ובחזית העקרונית בקני"מ 1:250 המוצעים בתשריט " להלן : גובה הקומה החדשה עד לתחילת גג הרעפים יהיה 3.00 מטר גובה קצה גג הרעפים יהיה 5.60 מטר מרצפת הקומה המוצעת שיפוע הגג - יהיה 22 מעלות יצוין כי גובה הקומה הינו סטיה נכרת וע"כ יש לעמוד בהוראות התב"ע במדויק		
--	--	--

מוצע בבקשה : גובה הקומה החדשה עד לתחילת גג הרעפים בגובה של 4.02 מטר – על עורך הבקשה לצמצם את גובה הקומה עד לתחילת גג הרעפים לכדי גובה של 3.00 מטר גובה קצה גג הרעפים בגובה של 5.76 מטר מרצפת הקומה המוצעת – על עורך הבקשה לצמצם את גובה קצה גג הרעפים לכדי 5.60 מרצפת הקומה המוצעת שיפוע הגג - מוצע 16 מעלות – על עורך הבקשה להציע שיפוע הגג בהתאם לתשריט שיפוע של 22 מעלות ממ"ד : בבקשה לא מוצע ממ"ד יש להמציא את התייחסות של פיקוד העורף למוצע בבקשה כתנאי לקבלת היתר נוהל בקרה הנדסית : עפ"י הצהרת מהנדס לא נדרש חיזוקים אישור מחלקת שפ"ע : התקבל אישור מחלקת שפ"ע בתאריך 12/01/2026 ע"י ענבל כהנה אישור שימור : התקבל אישור ממחלקת שימור בתאריך 26/02/2026 ע"י אלונה נפתלי – תנאי שירשם בהיתר , נרשם במערכת – יש להמציא אישור מחלקת שימור כתנאי לקבלת היתר לאחר עדכון התוכנית בהתאם להוראות התוכנית חוות דעת אדריכלית : מוצע בבקשה קומה נוספת לבית מלאכה כאשר יש לצמצם את גובה הבניה עפ"י המותר בתוכנית בכמה פרמטרים וכן יש לדייק את השטחים המוצעים		
--	--	--

- על עורך הבקשה לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה 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 המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	9
	אישור משרד הבריאות	10
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	11
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	12

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

הבקשה מבואת לאישור הבקשה בפוף לשינויים ובתנאים היות והמוצע בבקשה קומה נוספת לבית מלאכה כאשר יש לצמצם את גובה הבניה עפ"י המותר בתוכנית בכמה פרמטרים וכן יש לדייק את השטחים המוצעים

גובה בניה :

גובה הקומה – על עורך הבקשה לצמצם את גובה הקומה עד לתחילת גג הרעפים לכדי גובה של 3.00 מטר

גובה קצה גג הרעפים – על עורך הבקשה לצמצם את גובה קצה גג הרעפים לכדי 5.60 מרצפת הקומה המוצעת

שיפוע הגג – על עורך הבקשה להציע שיפוע הגג בהתאם לתשריט שיפוע של 22 מעלות

שטחי בניה :

ש. עיקרי :

על עורך הבקשה לצמצם את חישוב הקיר המוצע ולוודא עמידה בשטחים המותרים)

ש. שירות :

יש להסיר את שטח השירות המוצע למדרגות ובחלק הזה לבצע הורדה

ממ"ד :

בבקשה לא מוצע ממ"ד

יש להמציא את התייחסות של פיקוד העורף למוצע בבקשה כתנאי לקבלת היתר

אישור שימור :

יש להמציא אישור מחלקת שימור כתנאי לקבלת היתר לאחר עדכון התוכנית בהתאם להוראות התוכנית

חוות דעת אדריכלית :

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 29/06/2026 - יד תמוז תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/80
מספר בקשה	<u>2025/0337.01</u>
מספר סידורי	<u>17</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	ממ"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	טוויזר איריס
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות זלטס בתיה
מתכנן השלד	תמייב יעקב
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	9

כתובת האתר

אריה אלטמן 6 , פסגת זאב

גוש	חלקה	בשלמות
30663	20	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3333	תחילת תוקף	26/04/1985	165	אזור מגורים כללי	1560

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

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

- - הופק בתאריך 17 / 11 / 86 בת.ב. 711 / 1985 00. עבור " בניין חדש ", סך שטחים שאושרו בהיתר זה 1,900.87 מ"ר לשטח עיקרי ו- 86 . 93 מ"ר לשטח שירות .

מהות הבקשה :

מצב קיים : בניין קיים בן 4 קומות למגורים ברחוב אריה אלטמן 6 בשכונת פסגת זאב גוש : 30663 חלקה : 20.

מצב מוצע :

קומת קרקע, מפלס +0.00 :

חזית צפונית מערבית :

מוצע ממ"ד עבור משפחת טויוזר.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

תום מועד להגשת התנגדויות בתאריך 19/02/2026. לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי עניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 20.

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

על פי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
16/06/2026	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.
16/06/2026	חוות דעת תכנונית
	חוות דעת תכנונית
	מס' תכנית שחלה בחלקה :
	3333
	תחילת תוקף :
	26/04/1985

ייעוד הקרקע: אזור מגורים כללי התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: תכנית 3333 תחילת תוקף 26/04/1985 אזור מגורים כללי. תכנית 3058 תחילת תוקף 27 / 01 / 1983 אזור מגורים כללי. תכנית מתאר 62'. תקנות חוק תכנון ובניה. סטייה ניכרת: בתכנית החלה בחלקה הנידונה איננה כוללת סעיפי סטייה ניכרת. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 09/06/2025 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים לעניין ממ"ד. עומד בהוראות תמ"א 40 לחריגה עד 1 מ' מגבול מגרש בבניין שאינו גבוה- אין מניעה לאשר. נספח בינוי: התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת נספחי בינוי עקרוניים ומחייבים לעניין מס' הקומות ומס' יח"ד המירבי. לא רלוונטי לבקשה זו. שלביות ביצוע: התכנית החלה בחלקה הנידונה איננה כוללת סעיף שלביות ביצוע. שטח בניה: בבקשה מוצע שטח בניה למיגון בלבד – (ראה סעיף ממ"ד).		
--	--	--

ממ"ד : מותר עפ"י תקנות ותמ"א 40 : ממ"ד בשטח של 9 מ"ר נטו, מבואה בשטח של 5 מ"ר כאשר יש צורך, בנוסף תותר תוספת של 3 מ"ר לצורך חדר רחצה ומבואה נוספת של 3 מ"ר עבור חדר רחצה. מותר ע"פ תמא 40/2 : ממ"ד מורחב עד ל1 מ/ מגבול מגרש בבניין שאינו גבוה. מוצע בבקשה : חזית צפונית מערבית, קידמית : מוצע ממ"ד עבור משפחת טוויזר בשטח של 9 מ"ר + עובי קירות, מבואה לחדר רחצה בשטח 3.01 מ"ר וחדר רחצה בשטח 3 מ"ר. בבחינת הבקשה נמצא כי התקבל תכנית צל לעמודה המקבילה שאושרה ע"י הממונה, המרחק מגבול מגרש הצידי הוא 1.4 מ' ניתן ע"פ תמא 40/2 עד ל1 מ' מגבול מגרש בבניין שאינו גבוה ועל כן- אין מניעה לאשר. תימוכין קנייניים : מדובר על בניית ממ"ד בקרקע מוצמד למבקש ולכן לא נדרש בחתימות שכנים. אישור איכות הסביבה : לפי נתוני המערכת התקבל אישור מאיכות הסביבה מיום 18/03/26 מאת אלגרבל טליה. תנאים נוספים הוטמעו במערכת. אישור אגף שפ"ע : לפי נתוני המערכת התקבל אישור מאגף שפ"ע מיום 28/01/26 מאת כהנה ענבל. אישור הסדרי תנועה : לא רלוונטי.		
---	--	--

אישור שימור : לא רלוונטי.		
אישור בקרה הנדסית : לא רלוונטי.		
חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לבצע תיקונים המופיעים בתכנית a.		
התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור פיקוד העורף הג"א	1
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	2
	תשלום אגרת בניה	3
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	4
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	5
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	6
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	7
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	8
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	9
	איכות הסביבה - בדיקת קיום צינור/רות לשחרור גז הראדון בגג הבניין וסימונו, הכל לפי תכניות ההגשה להיתר	10
	איכות הסביבה - הצגת תוצאות בדיקות ראדון קצרות טווח בקומת קרקע+הצהרת החברה למתן שרותי בדיקות לגבי אופן ביצוע הבדיקות	11
	איכות הסביבה - חתימת יזם על מסמך המידע לטיפול גז ראדון	12

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 - 29/06/2026 - יד תמוז תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/80
מספר בקשה	<u>2020/0080.02</u>
מספר סידורי	<u>18</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה כהרחבה לדירה קיימת.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	מזרחי יניב יוסף
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות חכמון תמר
מתכנן השלד	הנדסאי אברהם בן יעקב
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	12

כתובת האתר

גדרה 8, רוממה

גוש	חלקה	בשלמות
30234	21	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
778076	תחילת תוקף	17/05/2025			

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

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

- בתאריך 18/07/2022 ב-ת.ב. 2020/80.00 עבור "תוספת בניה מכח זכויות תב"ע + תוספת ממ"ד ותוספת יח"ד חדשה" בהיתר זה אושרו 62.47 מ"ר למניין שטח עיקרי ו- 40.79 מ"ר למניין שטח שירות.

- בתאריך 10/08/2017 ב-ת.ב. 2002/523.08 עבור "פיצול יח"ד קיימות" בהיתר זה אושרו 33.11 מ"ר למניין שטח עיקרי ו- 21.95 מ"ר למניין שטח שירות.

- בתאריך 22/09/2008 ב-ת.ב. 2002/523.02 עבור "תוספת בניה לדירות" בהיתר זה אושרו 38.28 מ"ר למניין שטח עיקרי ו- 12.29 מ"ר למניין שטח שירות.

- בתאריך 21/07/1999 ב-ת.ב. 1983/0040.01 עבור "תוספת בניה לבניין קיים" בהיתר זה אושרו 20 מ"ר למניין שטח עיקרי.

מהות הבקשה :

מצב קיים : בניין בן 3 קומות למגורים מעל קומת מרתף, ברחוב גדרה 8 בשכונת רוממה, גוש : 30234 חלקה: 21.

מצב מוצע :

קומה א' מפלס +2.80 :

חזית מזרחית - מוצע תוספת בניה עבור יח"ד מס' 11.

קומה ב' מפלס +5.60 :

חזית מזרחית - מוצע תוספת בניה עבור יח"ד מס' 11.

חזית מערבית - מוצע תוספת בניה עבור יח"ד מס' 11.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

תום מועד להגשת התנגדויות בוצע בתאריך 26/02/2026 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה

לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 21.

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

ולפי נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
16/06/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים : חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 778076 תחילת תוקף : 17/05/2025 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : * 778076 תחילת תוקף 17/05/2025, מגורים ג'. * תקנות תכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : סעיף 4.1.2 (ד) : מספר הקומות המירבי המצוין בנספח הבינוי, קווי בנין, מרווחים והריסות. התווסף תנאי בתנאים לקבלת היתר לעניין הריסות עבור מבקש הבקשה כתנאי להיתר. קווי בנין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בנין שהוגש מיום 22/05/2025 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבנין המאושרים. נספח בינוי : בתכנית חל נספח בינוי מפורט מחייב חלקית לעניין מספר הקומות המירבי וגובה בניה. המוצע בבקשה אינו חורג מהסעיף הנ"ל כמפורט :	16/06/2026	חוות דעת תכנונית
--	------------	------------------

מוצע בבקשה ותואם נספח הבינוי : קומה א' מפלס +2.80 : חזית מזרחית - מוצע תוספת בניה עבור יח"ד מס' 11. קומה ב' מפלס +5.60 : חזית מזרחית - מוצע תוספת בניה עבור יח"ד מס' 11. חזית מערבית - מוצע תוספת בניה עבור יח"ד מס' 11. בבחינה נמצא כי המוצע תואם את נספח הבינוי. שלביות ביצוע : עפ"י תב"ע סעיף 7.1 : 1. "הרחבות יח"ד קיימות - הרחבת יח"ד תבוצע בהניף אחד, לכל יח"ד, במקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר הגג של התוספת, מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעל". 2. "תוספת יח"ד חדשה - הבניה תבוצע בהניף אחד, לא תותר בניה בשלבים". בבחינת הבקשה נמצא כי מוצעות כל התוספות ליח"ד 11 לפי תב"ע מלבד מרפסת הגג אשר עומדת לפי סעיף שלביות ביצוע – מרפסת גג ללא שימוש תקינה עם מעקה וכו'. שטח בניה : מותר לפי תב"ע: סך של 2,210 מ"ר כאשר 1,768 מ"ר מעל הכניסה ו- 442 מ"ר מתחת הכניסה. מוצע בבקשה : 34.50 מ"ר שטח עיקרי. בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה אינו מחשב את כל שטחי הבניה הקיימים בתכנית. אך בבחינה נראה כי המוצע עומד במותר היות ומידות התוספות המוצעות תואמות במדויק לנספח הבינוי – אין מניעה לאשר. בקרה הנדסית : עפ"י הצהרת מהנדס לא נדרש חיזוק מבנים בבקשה זו.		
--	--	--

אישור שפ"ע: לפי נתוני המערכת התקבל אישור מאגף שפ"ע ביום 04.02.26 מאת כהנה ענבל. אישור שימור: לא רלוונטי. חוות דעת אדריכלית: המוצע בבקשה תואם את נספח הבינוי - על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
	28/12/2025	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 המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	9
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	10
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	11
	הריסת עבירות הבניה של המבקש	12

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

חוות דעת אדריכלית :

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 29/06/2026 - יד תמוז תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/80
מספר בקשה	<u>2010/1035.02</u>
מספר סידורי	<u>19</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת מרפסת זיז ע"פ תכנית 401901
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	קראוס שלמה זלמן
עורך הבקשה	מהנדס פינקלשטיין חיים
מתכנן השלד	מהנדס פינקלשטיין חיים
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	9

כתובת האתר

יונה 24 , כרם אברהם

גוש	חלקה	בשלמות
30824	37	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
401091	תחילת תוקף	20/01/2018			
75879	תחילת תוקף	29/04/2015			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

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

- בתאריך 15/03/2012 ב-ת.ב. 2010/1035.00 עבור " תוספת בניה " בהיתר זה אושרו 38.18 מ"ר למניין שטח עיקרי ו- 105.11 מ"ר לשטח ממד"ים ו- 27.81 מ"ר למניין שטח שירות ו- 82.72 מ"ר למניין שטח מרפסות.

- בתאריך 02 / 08 / 2018 ב-ת.ב. 2010/1035.01 עבור " בניית מרפסות חדשות ", בהיתר זה אושרו 27.1 מ"ר למניין שטח מרפסות.

מהות הבקשה :

מצב קיים : בניין קיים בן 5 קומות למגורים ברחוב יונה 24 בשכונת כרם אברהם. גוש : 30824 חלקה : 37.

מצב מוצע :

קומה ב' מפלס +7.03 :

מוצעת הגדלת מרפסת זיז עבור יח"ד מס' 6.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

תום מועד להגשת התנגדויות בתאריך 09/04/2026 לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי עניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 37.

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

על פי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
23/06/2026	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. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות לבקשה.
07/05/2026	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית

מס' תכנית שחלה בחלקה : 75879 תחילת תוקף : 29/04/2015 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 401091 תחילת תוקף 20/01/2018 מגורים ג'. תקנות חוק תכנון ובניה. סטייה ניכרת : בתוכנית הנ"ל לא חל סעיף סטייה ניכרת. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 25/08/2025 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. נספח בינוי : בתכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת נספח בינוי מחייב חלקית לעניין קווי בניין. מוצע בבקשה ותואם נספח : קומה ב' מפלס +7.03 : מוצעת הגדלת מרפסת זיז עבור יח"ד מס' 6. שלביות ביצוע : עפ"י תב"ע סעיף 7.1.1 : "בניה בהינף אחד – לא תותר בניה בשלבים".		
--	--	--

בבחינת הבקשה נמצא כי כל התוספות שהתב"ע נתנה נוצלו מלבד המרפסת המבוקשת ולכן – אין מניעה לאשר. שטחי בניה : בבקשה מוצע שטח בניה למרפסת זיז בלבד. מרפסת זיז : מוצע בבקשה : קומה ב' מפלס +7.03 : מוצעת הגדלת מרפסת זיז לא מקורה באורך 5.33 מ' ובעומק 1.24 מ' ובשטח של 6.16 מ"ר. בבחינת הבקשה נמצא כי המרפסת המוצעת תואמת במדויק לנספח הבינוי – אין מניעה לאשר. אישור שימור : לפי נתוני המערכת התקבל אישור ממחלקת שימור מיום 11/03/26 מאת צחור יהונתן. אישור שפ"ע : לפי נתוני המערכת התקבל אישור מאגף שפ"ע מיום 17/03/26 מאת כהנה ענבל. אישור בקרה הנדסית : לפי תב"ע סעיף 6.1 : "תנאי למתן היתר בניה יהא מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה" - התקבל חו"ד הנדסית שמבנה אינו נדרש בחיזוקים. חוות דעת אדריכלית : בבקשה מוצעת הגדלה למרפסת זיז תואמת נספח הבינוי. -על עורך הבקשה לבצע תיקונים המופיעים בתכנית a. התנגדויות :		
---	--	--

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

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

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.

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות לבקשה.

סדר יום לוועדה מתאריך - 29/06/2026 - יד תמוז תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/80
מספר בקשה	<u>2023/0575.01</u>
מספר סידורי	<u>20</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, ממ"ד, בנית מחסן/מחסנים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה ומרפסות, תוספת קומה ותוספת ח. מדרגות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	זכריה שרון
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות חכמון תמר
מתכנן השלד	אריאל אליה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	3

כתובת האתר

הרב עוזי קלכהיים 7, רמת שלמה

גוש	חלקה	בשלמות
30563	12	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
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 :

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

- בתאריך 28.08.1994 בת.ב. 1993/0755.00 ובו אושר "הקמת בניין חדש".

- בתאריך 26.11.2024 בת.ב. 2023/0575.00 ובו אושר "תוספות בניה ומרפסות זיז".

מהות הבקשה :

מצב קיים :

בנין קיים בן 3 קומות המשמש למגורים, ברח' הרב עוזי קלכהיים 7, בשכ' רמת שלמה.

גוש : 30563, חלקה : 12.

מצב מוצע :

קומה ב', מפלס +5.72 :

עבור יח"ד מס' 5 מוצעת הרחבת בינוי מעל בינוי קיים ומרפסת גג לא מקורה, מוצע מדרגות לבניה בקומת הגג, ומוצעים קירות להריסה.

קומה ג', מפלס +8.58 :

עבור יח"ד מס' 5 מוצעת תוספת בינוי על הגג, מרפסת גג לא מקורה, מדרגות מתוך הדירה והגבהת חדר מדרגות משותף.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות.

תום מועד להגשת התנגדויות : 30.04.2026.

על פי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 12.

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

מידע קודם

מתאריך	
17/06/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	מדובר בבקשה לתוספת בינוי ומרפסות גג, בשונה מנספח בינוי. תב"ע 1132786 נותנת גמישות במיקום התוספות בתוך הקונטור, ע"כ אין צורך בפרסום הקלה. המוצע מקובל תכנונית ועומד במותר. נוהל בקרה הנדסית : יש להמציא הצהרת מהנדס עדכנית הכוללת סימון בסעיפים

הרלוונטיים. יש לתקן הערות המופיעות ע"ג הרמוניקה a.		
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 : 1132786 יעוד עפ"י תכנית מאושרת קודמת – תחילת תוקף 02.04.2024. 14000' מגורים – תחילת תוקף 05.09.2015. תוכניות כפופות : 1973'ב' אזור מגורים 2 מיוחד – תחילת תוקף 11.03.1993 תקנות התכנון והבניה. מבטלת : תכנית מתאר 62. סטייה ניכרת : בתוכנית 14000' קיים סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : סעיף 4.1.2 ה' : מס' יחידות הדיר המירבי. קווי הבניין, כל צמצום של השטח שבין הבינוי לבין גבול המגרש למרחק הקטן מ-3 מ' יחשב כסטייה ניכרת. מס' הקומות המירבי.	17/06/2026	חוות דעת תכנונית

הנסיגות המופיעות בנספח הבינוי בכל הקומות. שלבי הביצוע המוגדרים בתוכנית זו. אי סימון חריגות הבניה להריסה בהיתר המבוקש. תכנית 1132786 מבטלת את סעיפי סטייה ניכרת לדברים הבאים: סעיף 4.1.2 (5): "שינוי הוראות בינוי לעניין נסיגות בבינוי: הנסיגות בבינוי בכל הקומות, כפי שמפורטות בנספח הבינוי שבתוכנית התקפה ממשיכות לחול. יחד עם זאת תורו שינויים בהן לעת מתו היתר בניה, ובלבד שיתואמו עם מהנדס העיר או מי מטעמו ויקבלו את אישורו לנ"ל". סעיף 4.1.2 (9) ב': "ניתן יהיה לממש את זכויות הבניה של אותה הרחבת דיור שהוצעה בתוכניות התקפות כאמור במיקום אחר, בתוך קונטור, בתאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו ובאישורו". המוצע בבקשה עומד בהוראות תכנית 1132786. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2025/6861.00 שהוגש מיום 19.02.2026 ע"י המח' למידע תכנוני. קו הבניין מסומן באדום וסומן עפ"י תוכנית 14000' לתא שטח 3 ותוכנית 1132786. הבינוי המוצע עומד בקווי הבניין המותרים. שלביות ביצוע: תכנית 1132786 בטלה את סעיפי שלביות הביצוע שנקבעו בתוכנית 14000' וקבעה את סעיפי השלביות הבאים: עפ"י תכנית 1132786, סעיף 4.1.2 (6): "שינוי הוראות הבינוי שבתוכנית התקפה לעניין שלבי הביצוע של תוספות הבניה – מבוטלות בזאת, במקומן תהיינה הוראות הבינוי לעניין שלבי הביצוע של תוספות של תוספות הבניה כדלקמן: הבניה בקומת הגג תתאפשר לכל יח"ד בנפרד, ללא תלות ביח"ד אחרת. בחזיתות מדורגות – בהרחבות הנובעות מנסיגות בבינוי, תתאפשר הרחבת דיור לכל יח"ד בנפרד ללא תלות ביתר הקומות או ביח"ד אחרת.		
--	--	--

בחזיתות שאינן מדורגות תתאפשר בניה בשלבים בכל עמודה מלמטה למעלה, ללא דילוג על קומה כלשהי. תותר הקמה של מרפסת לכל יח"ד, בנפרד וללא תלות ביח"ד אחרת או בהרחבות דיור של אותה יח"ד. תותר הקמת תוספת בניה בחללים קיימים בנפרד מההרחבות האחרות". המוצע בבקשה עומד בהוראות תכנית 1132786. נספח בינוי : בתוכנית 14000' חל נספח בינוי מס' 1 לתא שטח 3 טיפוס א', המחייב חלקית לעניין קווי בניין, מס' יח"ד, מס' קומות, הריסה ונסיגה בכל הקומות. עפ"י תכנית 1132786, סעיף 4.1.2 א' (5) : "שינוי הוראות בינוי לעניין נסיגות בבינוי : הנסיגות בבינוי בכל הקומות, כפי שמפורטות בנספח הבינוי שבתוכנית התקפה ממשיכות לחול. יחד עם זאת יותרו שינויים בהן לעת מתן היתר בניה, ובלבד שיתואמו עם מהנדס העיר או מי מטעמו ויקבלו את האישור לנ"ל". - מוצע שטחים היוצרים נסיגות בבינוי בשונה מנספח הבינוי – מותר עפ"י הוראות התוכנית. קומה ב', מפלס +5.72 : הבינוי המוצע בנספח הבינוי כבר קיים בהיתר המקורי, ע"כ מוצע תוספת במיקום המרפסת המוצעת בנספח הבינוי. תכנית 1132786, סעיף 4.1.2 (9) ב' : "ניתן יהיה לממש את זכויות הבניה של אותה הרחבת דיור שהוצעה בתוכניות התקפות כאמור במיקום אחר, בתוך קונטור, בתאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו ובאישורו". ע"כ מקובל תכנונית ואין צורך בפרסום הקלה. בנוסף מוצעת בקומה זו מרפסת גג בתוך קווי הבניין ובתוך קונטור הבניין ומקובלת תכנונית. קומה ג', מפלס +8.58 : הבינוי המוצע שונה במעט מנספח הבינוי, כתוצאה מכך גם מרפסת הגג שונה מנספח הבינוי – לאור הסעיף הנ"ל המוצע מקובל תכנונית ואין צורך בפרסום הקלה. שטחי בניה :		
--	--	--

עפ"י הוראות תכנית 14000' שטחי הבניה המותרים הינם : 306 מ"ר שטח עיקרי לכל הבניין. עפ"י נספח בינוי : קומה ב', מפלס +5.72 : 34 מ"ר לשתי יח"ד בקומה זו. ליח"ד מס' 5 : $34/2 = 17$ מ"ר. קומה ג', מפלס +8.58 : 141 מ"ר לשתי יח"ד בקומה זו. ליח"ד מס' 5 : $141/2 = 70.5$ מ"ר. סה"כ שטח מותר ליח"ד מס' 5 : $17 + 70.5 = 87.5$ מ"ר שטח עיקרי. מוצע בבקשה : קומה ב', מפלס +5.72 : 12.24 מ"ר. קומה ג', מפלס +8.58 : 53.97 מ"ר. סה"כ : $12.24 + 53.97 = 66.21$ מ"ר שטח עיקרי. – עומד במותר. בנוסף מוצע שטחי שירות באמצעות הגבהת חדר המדרגות. תב"ע 14000' לא נותנת תוספת שטחי שירות, אך הגבהת חדר המדרגות מופיעה בנספח הבינוי – ע"כ עומד במותר. השטחים המוצעים עומדים במניין השטחים המותרים. מס' קומות : עפ"י תב"ע 14000', סעיף 4.1.2 (א) 2 : "תותר תוספת קומה והרחבות בחזיתות המבנים לשם הרחבת יח"ד קיימות, כמצוין בנספח הבינוי". עפ"י טבלה 5 : מס' הקומות המותרות מעל הכניסה הקובעת הינם 4 קומות. מוצע בבקשה : תוספת קומה לשם הרחבת יח"ד מס' 5 כמצוין בנספח הבינוי, סה"כ 4 קומות – עומד במותר. גובה בניה : עפ"י טבלה 5 : גובה הבניה המותר הינו 12 מ'. מוצע בבקשה : תוספת בגובה הבניה, סה"כ 12 מ' ועפ"י נספח בינוי – עומד במותר.		
---	--	--

מרפסת גג : קומה ב', מפלס +5.72 : עבור יח"ד מס' 5 מוצעת מרפסת גג לא מקורה מעל הבינוי הקיים, בתוך קווי בניין, בעומק של 2.95 מ', ברוחב של 3.51 מ' ובשטח של 10.41 מ"ר – עומד במותר. קומה ג', מפלס +8.58 : עבור יח"ד מס' 5 מוצעת מרפסת גג לא מקורה מעל הבינוי הקיים, בתוך קווי בניין, בעומק של 5.21 מ', ברוחב של 7.32 מ' ובשטח של 38.17 מ"ר – עומד במותר. ניהול מי נגר : עפ"י תוכנית 14000, סעיף 6.1 : "יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל" – לא מוצעת בניה על הקרקע, ע"כ לא רלוונטי לבקשה זו. תימוכין קניינים : מוצעת בניה בשטח משותף. התקבלו 4 חתימות מתוך 6 דיירים בבניין – 2/3 כנדרש. 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 19.04.2026 - "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית : עפ"י תוכנית 1132786, סעיף 4.1.2 (ב) 10 : "היתר לתוספות הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413, ואו הוראות תקן אחר שרלוונטי לנושא זה".		
---	--	--

היתר הבניין המקורי הופק בשנת 1994 ע"כ לא נדרש. יש להמציא הצהרת מהנדס עדכנית הכוללת סימון בסעיפים הרלוונטיים. חוות דעת תכנונית : מדובר בבקשה לתוספת בינוי ומרפסות גג, בשונה מנספח בינוי. תב"ע 1132786 נותנת גמישות במיקום התוספות בתוך הקונטור, ע"כ אין צורך בפרסום הקלה. המוצע מקובל תכנונית ועומד במותר. יש להמציא הצהרת מהנדס עדכנית הכוללת סימון בסעיפים הרלוונטיים. 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

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מדובר בבקשה לתוספת בינוי ומרפסות גג, בשונה מנספח בינוי.

תב"ע 1132786 נותנת גמישות במיקום התוספות בתוך הקונטור, ע"כ אין צורך בפרסום הקלה.

המוצע מקובל תכנונית ועומד במותר.

נוהל בקרה הנדסית :

יש להמציא הצהרת מהנדס עדכנית הכוללת סימון בסעיפים הרלוונטיים.

יש לתקן הערות המופיעות ע"ג הרמוניקה a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 29/06/2026 - יד תמוז תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/80
מספר בקשה	<u>2025/0139.00</u>
מספר סידורי	<u>21</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בניה חדשה בן 6 קומות סה"כ 14 יחדות דיור
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	לוח זכויות
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גברת אבו זהריה הודה
עורך הבקשה	אדריכל ישראל חיימן
מתכנן השלד	מהנדס סאלח מוסטפא
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	2

כתובת האתר

אל דמיר סמטה 7 , בית חנינה .

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

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

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

ע"פ נתוני המערכת לא הופקו בחלקה הנידונה היתרים .

מהות הבקשה המוצעת :

בשכונת בית חנינה, רח' אל דמיר סמטה 7.

גוש : 30615 חלקה : 114.

מצב מוצע :

מוצע הקמת בניין חדש.

קומת 2- במפלס -5.00 :

מוצע חדר מדרגות משותף, מעלית.

מוצעת קומה חניה ומחסנים.

קומת 1- במפלס -2.50 :

מוצע חדר מדרגות משותף, מעלית.

מוצעת קומה חניה ומחסנים.

קומת קרקע במפלס +0.00 :

מוצע חדר מדרגות משותף, מעלית.

יח"ד מס' 1- מוצע מגורים וממ"ד.

יח"ד מס' 2- מוצע מגורים, ממ"ד.

יח"ד מס' 3- מוצע מגורים, ממ"ד.

קומת א' במפלס : +3.12 :

מוצע חדר מדרגות משותף, מעלית.

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

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

קומה ב' במפלס +6.24 :

מוצע חדר מדרגות משותף, מעלית.

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

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

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

קומה ג' במפלס +9.36 :

מוצע חדר מדרגות משותף, מעלית.

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

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

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

קומה ד' במפלס +12.48 :

מוצע חדר מדרגות משותף, מעלית.

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

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

קומת ה במפלס +15.60 :

מוצע חדר מדרגות משותף, מעלית.

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

קומת גג במפלס +18.72 :

מוצעת יציאת לגג טכני.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

תום מועד התנגדויות בתאריך 19.09.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
17/06/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר.
01/06/2026	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 762708 תחילת תוקף : 12/02/2022

ייעוד הקרקע: התיק נידון בתאריך 2026/03/16 ברשות רישוי והחלטת הוועדה : לדחות במתכונת המוצעת: בקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת לתיקון הדברים הבאים: יש להתאים את ההרמוניקה בהתאם לאישורי גורמים. מס' יח"ד: ע"פ הוראות התבע סעיף 4.1.2 (ב)-" מספר יח"ד : עד 14 יח"ד לדונם". שטח המגרש הינו 924 מ"ר מוצע בבקשה 15 יח"ד – המוצע בבקשה חורג מהמותר יש לצמצם יח"ד אחת. מחסנים: ע"פ הוראות התבע סעיף 9.1- שטח שירות תת קרקעי- "כל שטחי הבניה בתת הקרקע בהיקפים ועבור השימושים הבאים- מחסן בשיעור של עד 10 מ"ר ליח"ד." מוצע בבקשה: קומת 2- במפלס -5.00: מוצעים מחסנים – ישנם מחסנים החורגים מהמותר יש לצמצם למותר. קומת 1- במפלס -2.50: מוצעים מחסנים – ישנם מחסנים החורגים מהמותר יש לצמצם למותר. הבקשה תוקנה בהתאם להחלטת וועדה, 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.		
--	--	--

* 7158-ב-תחילת תוקף 18/10/2014, 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. סטייה מהוראות מסעיף 6.12 לעניין מרפסות תחשב כסטייה ניכרת. המוצע בקשה אינו מהווה סטייה ניכרת . נספח בינוי : בת ו כנית - 762708 לא קיים נספח בינוי. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2024/7040.00 שהוגש מיום 09.12.2024 ע"י המח' למידע תכנוני. קו בניין בכחול קו בניין תת קרקעי. קו בניין מסומן באדום. המוצע בבקשה בתחום קווי בניין מאושרים. מס' קומות : ע"פ הוראות התבע סעיף 4.1.2 (ג)-2. " מספר הקומות מעל		
---	--	--

הקרקע לא יעלה על 6 קומות, בכל חתך." סעיף 4.1.2 (ג)-5- "תותר הקמת עד 2 קומות מרתף לשימושי חניה ומחסנים. שטח קומות המרתף יהיה בתכסית מרבית של 80% משטח המגרש. תותר תוספת של עד שתי קומות מרתף מעבר לאמור לצורך עמידה בתקן החנייה בלבד. " מוצע בבקשה : 6 קומות מעל הקרקע- עומד במותר ע"כ אין מניעה לאשר. ו-2 קומות תת קרקעיות –המוצע 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 14 יח"ד – עומד במותר ע"כ אין מניעה לאשר. שטח בנייה : ע"פ הוראות התוכנית סעיף 5 מגרשים ריקים – אחוזי בנייה כוללים- 180%. שטח החלקה- 503 מ"ר. ע"פ הוראות התבע סעיף 5-2) שטחי בנייה מרביים ומעבר לכך תותר תוספת שטחי בנייה תת קרקעים בהתאם להגדרה בסעיף 1.9. ע"פ הוראות התבע סעיף 5-4) " בנוסף יותר חדר יציאה לגג וחדר טכני על הגג. שטח חדרי היציאה לגג מהווה חלק משטחי הבנייה הכוללים". אחוזי בנייה מרבי- $1663.20 \text{ מ"ר} = 924 * 180\%$ מוצע בבקשה : ש. עיקרי מוצע מעל הקרקע : 1546.21 מ"ר . ש. שירות מוצע מעל הקרקע : 217.26 מ"ר. ש. שירות מוצע מתחת לקרקע : 1221.30 מ"ר. סה"כ מוצע- 1763.47 מ"ר, (פחות שטחי מרפסות עיקרי ושטח שירות מתחת לקרקע שהינן מעבר). השטחים המוצעים עומדים בשטחים המותרים ע"כ 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 בשטח עד 10 מ"ר ע"כ 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 א' במפלס : +3.12: יח"ד מס' 4- מוצע מרפסת זיז מקורה בתחום קווי בניין בשטח- 10.47 מ"ר, בעומק- 1.50 מ'. יח"ד מס' 5- מוצע מרפסת זיז מקורה בשטח- 10.47 מ"ר, בעומק- 1.50 מ'. קומה ב' במפלס +6.24 : יח"ד מס' 6- מוצע מרפסת זיז מקורה בתחום קווי בניין בשטח- 10.47 מ"ר, בעומק- 1.50 מ'. יח"ד מס' 7- מוצע מרפסת זיז מקורה בתחום קווי בניין בשטח- 6.79 מ"ר, בעומק- 2.00 מ'. יח"ד מס' 8- מוצע מרפסת זיז מקורה בתחום קווי בניין בשטח- 10.47 מ"ר, בעומק- 1.50 מ'. קומה ג' במפלס +9.36 : יח"ד מס' 9- מוצע מרפסת זיז מקורה בתחום קווי בניין בשטח- 10.47 מ"ר, בעומק- 1.50 מ'.		
--	--	--

יח"ד מס' 10- מוצע מרפסת זיז מקורה בתחום קווי בניין בשטח- 6.79 מ"ר, בעומק- 2.00 מ'. יח"ד מס' 11- מוצע מרפסת זיז מקורה בתחום קווי בניין בשטח- 10.47 מ"ר, בעומק- 1.50 מ'. קומה ד' במפלס +12.48 : יח"ד מס' 12- מוצע מרפסת זיז מקורה בתחום קווי בניין בשטח- 11.99 מ"ר, בעומק- 2.00 מ'. ומרפסת גג בשטח- 37.38 מ"ר. יח"ד מס' 13- מוצע מרפסת זיז מקורה בתחום קווי בניין בשטח- 10.33 מ"ר, בעומק- 2.00 מ'. ומרפסת גג בשטח- 37.38 מ"ר. קומת ה במפלס +15.60 : יח"ד מס' 14- מוצע מרפסת זיז מקורה בתחום קווי בניין בשטח- 10.33 מ"ר, בעומק- 2.00 מ'. המרפסות המוצעות בבקשה עומדות בהוראות התב-אין מניעה לאשר. שלביות ביצוע : ע"פ תבע 762708 - לא חל סעיף שלביות ביצוע. ממ"ד : מוצע בבקשה : במפלסים +0.00 , +3.12 , +6.24 , +9.36 , +12.48 , +15.60 : מוצע ממ"ד לכל יח"ד בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קווי בניין. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פקע"ר. תימוכין קניינים : בעלים יחיד בקרקע, לא נדרש תימוכין קניינים.		
---	--	--

תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : ניתן אישור בתאריך 28.12.2025 - "לאשר את הבקשה". אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך 27.10.2025 "לאשר את הבקשה". אישור תברואה : ניתן אישור בתאריך 07.09.2025 - "לאשר את הבקשה". אישור הסדרי תנועה : ניתן אישור בתאריך 09.09.2025 - "לאשר את הבקשה". אישור מחלקת דרכים : ניתן אישור בתאריך 14.09.2025 - "לאשר את הבקשה". אישור מחלקת המאור : ניתן אישור בתאריך 09.09.2025 - "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית : התוכנית כוללת בהוראותיה דרישה לנוהל בקרה הנדסית סעיף 6.5 - "היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413". מוצע בבקשה בניין חדש ע"כ סעיף זה אינו רלוונטי לבקשה זו. חוות דעת תכנונית : המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר.		
---	--	--

התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
מדובר בבקשה להקמת מבנה מגורים חדש. הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת לתיקון הדברים הבאים : תנאים טרם דיון : אישור הסדרי תנועה : ניתן אישור בתאריך 09.09.25 - "לאשר את הבקשה". הבקשה אינה תואמת אישור הסדרי תנועה שהתקבל, יש להתאים לאישור שהתקבל או לחילופין להגיש אישור מח' הסדרי תנועה מעודכן. מס' יח"ד : ע"פ הוראות התבע סעיף 4.1.2 (ב) - " מספר יח"ד : עד 14 יח"ד לדונם". שטח המגרש הינו 924 מ"ר מוצע בבקשה 15 יח"ד – המוצע בבקשה חורג מהמותר יש לצמצם יח"ד אחת. מחסנים :	16/03/2026	דיון ברשות הרישוי : לדחות : במתכונת המוצעת

ע"פ הוראות התבע סעיף 9.1- שטח שירות תת קרקעי- "כל שטחי הבניה בתת הקרקע בהיקפים ועבור השימושים הבאים- מחסן בשיעור של עד 10 מ"ר ליח"ד." מוצע בבקשה : קומת 2- במפלס 5.00- : מוצעים מחסנים – ישנם מחסנים החורגים מהמותר יש לצמצם למותר. קומת 1- במפלס 2.50- : מוצעים מחסנים – – ישנם מחסנים החורגים מהמותר יש לצמצם למותר. יש לחשב את הקירות המקיפים את המחסנים כשטח מחסנים ולוודא שזה לא חורג מ 10 מ"ר עפ"י התב"ע. מרפסות : ע"פ תבע 762708 סעיף 6.12 – השטח הקבוע בטבלה 5 כשטח עיקרי למרפסות ישמש למרפסת מקורה בלבד ושטחה לא יעלה על 12 מ"ר ליח"ד. מוצע בבקשה : המרפסות המוצעות עומדות בסך השטחים המותרים ליחידת דיור. יש לחשב את המרפסות המקורות כנדרש בצבע כחול כ- "שטחי עיקרי מרפסות" -יש להציג את המרפסות המקורות בטבלת השטחים למרפסות מקורות כשטח עיקרי. חוו"ד תכנונית : יש ליישר את הבינוי המוצע בהתאם להערות ע"ג ההרמוניקה, ה"נישה " המוצעת אינה מקובלת תכנונית. יש לתקן את ההערות ע"ג תכנית a תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/ השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים- תוך תקופת זמן זו , הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
--	--	--

מדובר בבקשה להקמת מבנה מגורים חדש. הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת לתיקון הדברים הבאים : תנאים טרם דיון : אישור הסדרי תנועה : ניתן אישור בתאריך 09.09.25 - "לאשר את הבקשה". הבקשה אינה תואמת אישור הסדרי תנועה שהתקבל, יש להתאים לאישור שהתקבל או לחילופין להגיש אישור מח' הסדרי תנועה מעודכן. מס' יח"ד : ע"פ הוראות התבע סעיף 4.1.2 (ב) - "מספר יח"ד : עד 14 יח"ד לדונם". שטח המגרש הינו 924 מ"ר מוצע בבקשה 15 יח"ד – המוצע בבקשה חורג מהמותר יש לצמצם יח"ד אחת. מחסנים : ע"פ הוראות התבע סעיף 9.1 - שטח שירות תת קרקעי - "כל שטחי הבניה בתת הקרקע בהיקפים ועבור השימושים הבאים - מחסן בשיעור של עד 10 מ"ר ליח"ד." מוצע בבקשה : קומת 2 - במפלס 5.00 - : מוצעים מחסנים – ישנם מחסנים החורגים מהמותר יש לצמצם למותר. קומת 1 - במפלס 2.50 - : מוצעים מחסנים – – ישנם מחסנים החורגים מהמותר יש לצמצם למותר.	05/03/2026	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

יש לחשב את הקירות המקיפים את המחסנים כשטח מחסנים ולוודא שזה לא חורג מ 10 מ"ר עפ"י התב"ע. מרפסות : ע"פ תבע 762708 סעיף 6.12 – השטח הקבוע בטבלה 5 כשטח עיקרי למרפסות ישמש למרפסת מקורה בלבד ושטחה לא יעלה על 12 מ"ר ליח"ד. מוצע בבקשה : המרפסות המוצעות עומדות בסך השטחים המותרים ליחידת דיור. יש לחשב את המרפסות המקורות כנדרש בצבע כחול כ- "שטחי עיקרי מרפסות" -יש להציג את המרפסות המקורות בטבלת השטחים למרפסות מקורות כשטח עיקרי. חוו"ד תכנונית : יש ליישר את הבינוי המוצע בהתאם להערות ע"ג ההרמוניקה, ה"נישה " המוצעת אינה מקובלת תכנונית. יש לתקן את ההערות ע"ג תכנית a תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/ השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים- תוך תקופת זמן זו , הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 762708 תחילת תוקף :	05/03/2026	חוות דעת תכנונית

12/02/2022 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות: * 762708-תחילת תוקף 12/02/2022, ייעוד ע"פ תוכנית מאושרת קודמת. תוכנית כפופות: * התוכנית תכנית מתאר 62. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: ע"פ תבע 762708 - סעיף 6.7 - מס' קומות מעל הקרקע המירבי. קווי הבניין והמרחק בין בניינים באותו מגרש מחייב. הריסת עבירות בנייה, גדרות בתחום דרך מאושרת או מבנים קיימים בגבולות המגרשים ובקו בניין אפס הינה מחייבת. סטייה מהוראות מסעיף 6.12 לעניין מרפסות תחשב כסטייה ניכרת. הבקשה אינה מהווה סטייה ניכרת נספח בינוי: בת ו כנית - 762708 לא קיים נספח בינוי. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2024/7040.00 שהוגש מיום 09.12.2024 ע"י המח' למידע תכנוני. קו בניין בכחול קו בניין תת קרקעי.		
---	--	--

קו בניין מסומן באדום. המוצע בבקשה בתחום קווי בניין מאושרים. מס' קומות : ע"פ הוראות התבע סעיף 4.1.2 (ג)- 2. " מספר הקומות מעל הקרקע לא יעלה על 6 קומות, בכל חתך." מוצע בבקשה- 6 קומות מעל הקרקע –עומד במותר ע"כ אין מניעה לאשר. מס' יח"ד : ע"פ הוראות התבע סעיף 4.1.2 (ב)-" מספר יח"ד : עד 14 יח"ד לדונם." מוצע בבקשה 15 יח"ד – המוצע בבקשה חורג מהמותר יש לצמצם למותר שטח בניה : ע"פ הוראות התוכנית סעיף 5 מגרשים ריקים – אחוזי בנייה כוללים- 180%. שטח החלקה- 924 מ"ר. ע"פ הוראות התבע סעיף 5-2) שטחי בנייה מרביים ומעבר לכך תותר תוספת שטחי בנייה תת קרקעים בהתאם להגדרה בסעיף 1.9. ע"פ הוראות התבע סעיף 5-4) " בנוסף יותר חדר יציאה לגג וחדר טכני על הגג. שטח חדרי היציאה לגג מהווה חלק משטחי הבנייה הכוללים." אחוזי בנייה מרבי- $1663.2 \text{ מ"ר} = 924 * 180\%$ ש. עיקרי מוצע מעל הקרקע : 1394.23 מ"ר . ש. שירות מוצע מעל הקרקע : 238.62 מ"ר. סה"כ מוצע- 1632.85 מ"ר. יש לחשב את השטח בקומת הגג כמסומן ע"ג התכנית ולוודא עמידה בסך השטחים המותרים		
--	--	--

מחסנים : ע"פ הוראות התבע סעיף 9.1- שטח שירות תת קרקעי- "כל שטחי הבניה בתת הקרקע בהיקפים ועבור השימושים הבאים- מחסן בשיעור של עד 10 מ"ר ליח"ד." מוצע בבקשה : קומת 2- במפלס -5.00 : מוצעים מחסנים – ישנם מחסנים החורגים משטח המותר יש לצמצם למותר. קומת 1- במפלס -2.50 : מוצעים מחסנים – ישנם מחסנים החורגים משטח המותר יש לצמצם למותר. יש לחשב את הקירות המקיפים את המחסנים כשטח מחסנים ולוודא שזה לא חורג מ 10 מ"ר עפ"י התב"ע. ניהול מי נגר : ע"פ תבע 762708 – סעיף 6.4- "יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל " הוצג חישוב כנדרש. מרפסות : ע"פ תבע 762708 סעיף 6.12 – השטח הקבוע בטבלה 5 כשטח עיקרי למרפסות ישמש למרפסת מקורה בלבד ושטחה לא יעלה על 12 מ"ר ליח"ד. מוצע בבקשה : המרפסות המוצעות עומדות בסך השטחים המותרים ליחידת דיור. יש לחשב את המרפסות המקורות כנדרש בצבע כחול כ- "שטחי עיקרי מרפסות" -יש להציג את המרפסות המקורות בטבלת השטחים למרפסות מקורות כשטח עיקרי. שלביות ביצוע :		
---	--	--

ע"פ תבע 762708 - לא חל סעיף שלביות ביצוע. ממ"ד : מוצע ממ"ד לכל יח"ד מוצעת בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פקע"ר כתנאי לקבלת היתר. תימוכין קניינים : בעלים יחיד בקרקע, לא נדרש תימוכין קניינים. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : ניתן אישור בתאריך 28.12.25 - "לאשר את הבקשה". אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך 27.10.25 - "לאשר את הבקשה". אישור תברואה : ניתן אישור בתאריך 07.09.25 - "לאשר את הבקשה". אישור הסדרי תנועה : ניתן אישור בתאריך 09.09.25 - "לאשר את הבקשה". הבקשה אינה תואמת אישור הסדרי תנועה שהתקבל, יש להתאים או לחילופין להגיש אישור מח' הסדרי תנועה מעודכן. אישור מחלקת דרכים : ניתן אישור בתאריך 14.09.25 - "לאשר את הבקשה".		
--	--	--

אישור מחלקת המאור : ניתן אישור בתאריך 09.09.25 - "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית : התוכנית כוללת בהוראותיה דרישה לנוהל בקרה הנדסית סעיף 6.5 - "היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413". מוצע בבקשה בניין חדש ע"כ סעיף זה אינו רלוונטי לבקשה זו. חוות דעת תכנונית : הבינוי המוצע אינו מקובל מבחינה תכנונית יש לסדר את הבינוי כמסומן ע"ג ההרמוניקה. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
---	--	--

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

	11	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	12	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	13	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	14	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	15	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	16	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	17	דרכים - יש לקבל אישור מחלקה סופי
	18	יש לתכנן 3 פחים בנפח 1000 ליטר

המלצת האגף
לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

המוצע בבקשה עומד בחוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר.

סדר יום לוועדה מתאריך - 29/06/2026 - יד תמוז תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/80
מספר בקשה	<u>2024/0096.01</u>
מספר סידורי	<u>22</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הקמת בניין חדש בן 6 קומות מעל קומת חניה, סה"כ 11 יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	לוח תביעות
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר שריף מחמד
עורך הבקשה	אדריכל קואסמי סחר
מתכנן השלד	מהנדס אבו חדיר עמאד
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	2

כתובת האתר

אלעלם סמטה 3, שועפט .

גוש	חלקה	בשלמות
30549	55	כן
30549	9	כן
30549	17	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
7618	תחילת תוקף	28/01/2012			
762708	תחילת תוקף	12/02/2022			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

ע"פ נתוני המערכת לא הופקו היתרים בחלקה הנידונה .

מדובר במגרש ריק המיועד להקמת מבנה חדש

מהות הבקשה המוצעת :

בשכונת שועפט, רח' אלעלם סמטה 3, הקמת בניין חדש.

גוש : 30549 חלקה : 17, 55, 9.

מצב מוצע :

קומת מרתף -2.75 :

מוצע קומת חניה, מחסנים.

מוצע חדר מדרגות משותף ומעלית.

קומת כניסה מפלס +0.00 :

מוצע חדר מדרגות משותף, מעלית ופיתוח שטח .

יח"ד 1- מוצע מגורים וממ"ד.

מחסנים, מאגר מים וחדר משאבות.

קומה א' במפלס +3.38 :

מוצע חדר מדרגות משותף, מעלית ופיתוח שטח.

יח"ד 2- מוצע מגורים, ממ"ד ומרפסת זיז.

יח"ד 3- מוצע מגורים וממ"ד.

קומה ב' במפלס +6.76 :

מוצע חדר מדרגות משותף, מעלית ופיתוח שטח.

יח"ד 4- מוצע מגורים, ממ"ד ומרפסת זיז.

יח"ד 5- מוצע מגורים, ממ"ד ומרפסת זיז.

קומה ג' במפלס +10.14 :

מוצע חדר מדרגות משותף ומעלית.

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

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

קומה ד' במפלס +13.52 :

מוצע חדר מדרגות משותף ומעלית.

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

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

קומה ה' במפלס +15.60 :

מוצע חדר מדרגות משותף ומעלית.

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

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

קומת גג במפלס +18.72 :

מוצעות יציאה לקומת גג, מדרגות עליה לגג ומעלית .

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות .

תום מועד התנגדויות בתאריך 10.04.2026 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלה התנגדויות .

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 9, 17, 55.

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

בוצע שליחה לאנ"ן בתאריך 23/04/2026

מידע קודם

מתאריך	
17/06/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים : המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע 762708 ומקובל מבחינה תכנונית . -יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a. מרפסות : -יש לצמצם את המרפסות זיז המוצעות לדירות-7,9,11 בחזית הדרומית לתחום קווי בניין . -המרפסות זיז הינן מקורות יש להציגן כמרפסות זיז מקורות לשטח עיקרי בהתאם להוראות התבע.

מעקה זכוכית מוצע:		
יש להציע מעקה מתכת בהתאם להנחיית אדריכל העיר ולהציג פרק מעקה לאישור ע"ג ההרמוניקה		
	17/06/2026	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
	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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים:

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

-יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.

מרפסות:

-יש לצמצם את המרפסות זיז המוצעות לדירות 7,9,11 בחזית הדרומית לתחום קווי בניין.

-המרפסות זיז הינן מקורות יש להציגן כמרפסות זיז מקורות לשטח עיקרי בהתאם להוראות התבע.

מעקה זכוכית מוצע :

יש להציע מעקה מתכת בהתאם להנחיית אדריכל העיר ולהציג פרק מעקה לאישור ע"ג ההרמוניקה

סדר יום לוועדה מתאריך - 29/06/2026 - יד תמוז תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/80
מספר בקשה	<u>2025/0519.00</u>
מספר סידורי	<u>23</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בניה חדשה מעל קומת חניה סה"כ 3 יח"ד חדשות .
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נוהל מוכתר
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר אבו טיר אחמד
עורך הבקשה	אדריכל נירה אורן
מתכנן השלד	הנדסאי אבו טיר ח"אלד
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

אל נובלא' 23 , אום טובא

גוש	חלקה	בשלמות
30789	1	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2302א	תחילת תוקף	08/10/1999			

תאור הבקשה

מדובר בבקשה בשכונת אום טובא, אל נובלא' 23.

היתרים קודמים :

חלקה ללא בינוי.

מהות הבקשה :

הקמת בניין חדש בן 3 קומות מעל מרתף סה"כ 3 יח"ד.

מוצע : הקמת מבנה חדש למגורים בן 3 קומות ע"ג קומת מרתף הכוללת חניה ו 3 מחסנים, סה"כ 3 יח"ד חדשות, מהלך מדרגות משותף עם מעלית ויציאה לגג.

פרסום :

בוטלו ההקלות כנדרש היות והבקשה נפתחה לאחר 01/01/2025 לבניין חדש.

תום מועד התנגדויות בתאריך 17/02/2026 , לפי נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

בוצע בדיקת בעלויות עפ"י נוהל מוכתר במעמד ובאחריות הדסק.

תנאים שהוגשו טרם דיון :

-חוו"ד איכות הסביבה- הבקשה אושרה בתאריך 05/02/2026 ע"י אורטל בצלאל.

-חוו"ד מחלקת שפ"ע- הבקשה אושרה בתאריך 19/01/2026 ע"י כהנה ענבל סבי.

-חוו"ד אגף תברואה- הבקשה אושרה בתאריך 27/01/2026 ע"י מזרחי שני, "3 עבור יח"ד

יש לתכנן פח 1 בנפח 350 ליטר".

-חוו"ד מחלקת דרכים- הבקשה אושרה בתאריך 29/01/2026 ע"י חמארשה דאנא.

-חוו"ד הסדרי תנועה- הבקשה אושרה בתאריך 27/01/2026 ע"י זבריקו בת אל.

-חוו"ד מלקחת מאור- הבקשה אושרה בתאריך 24/02/2026 ע"י יחזקאל לוי.

מידע קודם

מתאריך	
15/06/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים היות ותוקנו כלל הערות יש לאשר את הבקשה בתנאים.
14/06/2026	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2302 א תחילת תוקף : 08/10/1999

ייעוד הקרקע: הבקשה נדונה בוועדת משנה מתאריך 19/05/2026 והוחלט לדחות במתכונת המוצעת. להלן התייחסות להחלטת הוועדה: היות והבקשה נפתחת לאחר 01.01.2025 לבנין חדש כך שההקלות שפורסמו כלל לא מתאפשרות ויש לצמצם לתוך קוו הבניין ולהתאים להוראות התכנית. להלן הליקויים הנדרשים לתיקון: קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש 2025/5496 מיום: 21/03/2025 ע"י המח' למידע תכנוני. סעיף 10(ג4) - "קווי הבנין המרביים יהיו כאמור בהוראות תכנית המתאר אלא אם מצוין אחרת." ישנן חריגות מקו הבנין, עפ"י הבקשה המוצעת, נמצאו חריגות מקווי הבניין, לפיכך פורסמה הקלה בנוסח: "הקלה בקווי בניין צדדים ואחוריים 10% עם פתחים, 30% ללא פתחים להלן בחינת קווי הבניין בהתאמה: קו בנין קדמי, צידי ואחורי - קיימות חריגות מקו בנין אשר בגינן פורסמו הקלות בפתיחת תיק, היות והבקשה נפתחת לאחר 01.01.2025 לבנין חדש כך שהקלות אלו בכלל לא מתאפשרות ויש לצמצם לתוך קוו הבניין. - צומצם למותר והוצג כנדרש. 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". פורסמה הקלה לסעיף זה אך כאמור לעיל, לא ניתן לפרסם הקלות לבניה חדשה אשר הוגשה בשנת 2025, יש לצמצם למותר ולתכנן תוך ביצוע דירוג בקירות התמך עם מרווח מינימלי של 60 ס"מ. - בוצע כנדרש. פיתוח:		
--	--	--

סעיף 14(4) נספח פיתוח שטח בקנ"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, על ע"ב להציג תכנית זו בהתאם להוראות התכנית. ראה הערות ע"ג ההרמוניקה. הוצג כנדרש ע"ג ההרמוניקה.		
היות והבקשה נפתחת לאחר 01.01.2025 לבנין חדש כך שההקלות שפורסמו כלל לא מתאפשרות ויש לצמצם לתוך קוו הבניין ולהתאים להוראות התכנית. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש 2025/5496 מיום : 21/03/2025 ע"י המח' למידע תכנוני. סעיף 10(ג4) - "קווי הבנין המרביים יהיו כאמור בהוראות תכנית המתאר אלא אם מצוין אחרת." ישנן חריגות מקו הבנין, עפ"י הבקשה המוצעת, נמצאו חריגות מקווי הבניין, לפיכך פורסמה הקלה בנוסח: "הקלה בקווי בניין צדדים ואחורים 10% עם פתחים, 30% ללא פתחים להלן בחינת קווי הבניין בהתאמה : קו בנין קדמי , צידי ואחורי - קיימות חריגות מקוו בנין אשר בגינן פורסמו הקלות בפתיחת תיק, היות והבקשה נפתחת לאחר 01.01.2025 לבנין חדש כך שהקלות אלו בכלל לא מתאפשרות ויש לצמצם לתוך קוו הבניין	19/05/2026	דיון בועדת משנה לדחות : במתכונת המוצעת

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". פורסמה הקלה לסעיף זה אך כאמור לעיל, לא ניתן לפרסם הקלות לבניה חדשה אשר הוגשה בשנת 2025, יש לצמצם למותר ולתכנן תוך ביצוע דירוג בקירות התמך עם מרווח מינימלי של 60 ס"מ. 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, על ע"ב להציג תכנית זו בהתאם להוראות התכנית. ראה הערות ע"ג ההרמוניקה. 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:	11/05/2026	חוות דעת תכנונית

א2302 תחילת תוקף : 08/10/1999 ייעוד הקרקע : מגורים 5 התכנית הכן כפופה לתכנית מתאר לירושלים 62. 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 עתידות, דרכים, שטחים ציבוריים ומוסדות וכדו'. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש 2025/5496 מיום : 21/03/2025 ע"י המח' למידע תכנוני. סעיף 10(ג4) - "קווי הבנין המרביים יהיו כאמור בהוראות תכנית המתאר אלא אם מצוין אחרת." ישנן חריגות מקו הבנין, עפ"י הבקשה המוצעת, נמצאו חריגות מקווי הבנין, לפיכך פורסמה הקלה בנוסח: "הקלה בקווי בניין צדדים ואחורים 10% עם פתחים, 30% ללא פתחים להלן בחינת קווי הבנין בהתאמה : קו בנין קדמי , צידי ואחורי - קיימות חריגות מקו בנין אשר בגינן פורסמו הקלות בפתיחת תיק, היות והבקשה נפתחת לאחר 01.01.2025 לבנין חדש כך שהקלות אלו בכלל לא מתאפשרות ויש לצמצם לתוך קו הבנין מספר קומות סעיף 10 (ב4) : "מס' הקומות המירבי לא יעלה על 3 קומות מעל קומת המרתף המיועדת לשטחי שירות כפי המצוין בהוראות		
---	--	--

התוכנית"- מוצע : 3 קומות מעל קומת המרתף. - עומדים בסעיף. גובה לא קיימות הוראות בתכנית 2302א' בעניין גבהים. מאחר והתכנית כפופה לתכנית מתאר 62, יהא גובה מירבי מותר-12.50 מ'. עפ"י הבקשה המוצעת גובה רצפה עליונה בגג המבנה : 9.36 מ' - עומד במותר . מס' יח"ד לא קיימות הוראות בתכנית 2302א' בעניין מספר יחידות דיור. הבקשה מציעה סה"כ 3 יח"ד- אין מניעה לאשר. הוראות בניה גגות הבניינים יהיו שטוחים- מבוקש גג שטוח, ניתן לאשר. הבניה תהא באבן טבעית מרובעת ומסותת – עומדים בסעיף. מרפסות זיז עפ"י סעיף 13 (12) : "תותר בנית מרפסות זיז בעומק מירבי של 1.2 מ'. אורך המרפסות לא יעלה על 50% מאורך החזית. מעקה המרפסת יהיה מעקה סורג". בחזית המזרחית מוצעות מרפסות : במפלסים הבאים : +0.00, - , +3.12, +6.24. עומק המרפסת המוצעת : 98 ס"מ, חורג מקו הבניין הצידי. לפי המדיניות אם קווי בניין סומנו ע"פ תכנית המתאר 62 ניתנת חריגה של 1 מ' מקו הבניין הצידי ללא צורך בפרסום הקלה, עומדים במותר. אורך המרפסת המוצעת : 4.23 מ' . אורך החזית : 10.36 מ'. ע"פ הוראות התכנית, אורך מרפסות מאושר לכל חזית : $10.36/2 = 5.18$ מ', עומדים במותר.		
--	--	--

כמו כן מתקיים עקרון הצמד. חניה- עפ"י סעיף 10א'3 : "חניה תת קרקעית/ מקורה בהתאם לתקן"- ע"פ מחלקת הסדרי תנועה : "אין התנגדות לתכנית, מוצע 3 מ"ח עבור 3 יח"ד , בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי. תנאי לתעודת גמר- אישור רשות תמרוך. יש להוסיף ע"ג ההרמוניקה מראה פנורמית , בהתאם להסדרי תנועה. 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". פורסמה הקלה לסעיף זה אך כאמור לעיל , לא ניתן לפרסם הקלות לבניה חדשה אשר הוגשה בשנת 2025, יש לצמצם למותר ולתכנן תוך ביצוע דירוג בקירות התמך עם מרווח מינימלי של 60 ס"מ. שטחי הבניה שטח עיקרי : לפי סעיף 10(א) זכויות הבניה עד 50% משטח המגרש. להלן חישוב : שטח המגרש 458 מ"ר $229 \text{ מ"ר} = 458 \times 0.5$ סה"כ שטח עיקרי מותר : 229 מ"ר סה"כ שטח עיקרי מוצע : 221.37 מ"ר (שטח זה כולל את המרפסות), עומדים במותר. שטחי שרות : סה"כ שטח שירות מוצע : 183.49 מ"ר סה"כ שטח המוצע עבור אחסנה : ע"פ סעיף 10א'1 : "מחסנים, חדר הסקה, חדר מכונות וכיוצ"ב עד 8% משטח הבניה המירבי".		
--	--	--

הבקשה מציעה 3 מחסנים בשטח כולל של כ- 14.29 מ"ר. חישוב ע"פ $8\% - 8\% \times 229 = 18.32$ מ"ר. -עומדים במותר. 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 עמודת ממ"דים בחזית המערבית עבור 3 יח"ד, , כאשר שטחו של כל ממ"ד הינו 15.38 מ"ר. שטח הממ"ד למגורים הינו 9 מ"ר נטו, השטח החורג מהמותר ע"פ תקנות מחושב במניין השטחים העיקריים כנדרש. 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, על ע"ב להציג תכנית זו בהתאם להוראות התכנית. ראה הערות ע"ג ההרמוניקה.		
היות והבקשה נפתחת לאחר 01.01.2025 לבנין חדש כך שההקלות שפורסמו כלל לא מתאפשרות ויש לצמצם לתוך קוו הבניין ולהתאים להוראות התכנית. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש 2025/5496 מיום : 21/03/2025 ע"י המח' למידע תכנוני. סעיף 10(ג4) - "קווי הבנין המרביים יהיו כאמור בהוראות	11/05/2026	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

תכנית המתאר אלא אם מצוין אחרת." ישנן חריגות מקו הבנין, עפ"י הבקשה המוצעת, נמצאו חריגות מקווי הבנין, לפיכך פורסמה הקלה בנוסח: "הקלה בקווי בניין צדדים ואחורים 10% עם פתחים, 30% ללא פתחים להלן בחינת קווי הבנין בהתאמה: קו בנין קדמי, צידי ואחורי - קיימות חריגות מקו בנין אשר בגינן פורסמו הקלות בפתיחת תיק, היות והבקשה נפתחת לאחר 01.01.2025 לבנין חדש כך שהקלות אלו בכלל לא מתאפשרות ויש לצמצם לתוך קווי הבנין 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". פורסמה הקלה לסעיף זה אך כאמור לעיל, לא ניתן לפרסם הקלות לבניה חדשה אשר הוגשה בשנת 2025, יש לצמצם למותר ולתכנן תוך ביצוע דירוג בקירות התמך עם מרווח מינימלי של 60 ס"מ. פיתוח: סעיף 14(4) נספח פיתוח שטח בקנ"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, על ע"ב להציג תכנית זו בהתאם להוראות התכנית. ראה הערות ע"ג ההרמוניקה. 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.		
הקלה בקווי בניין 10% עם פתחים 30% ללא פתחים הקלה בגובה קירות תמך מעל המותר בתבוע	27/01/2026	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

היות ותוקנו כלל הערות יש לאשר את הבקשה בתנאים.

סדר יום לוועדה מתאריך - 29/06/2026 - יד תמוז תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/80
מספר בקשה	<u>1996/0273.07</u>
מספר סידורי	<u>24</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	שינויים ללא תוספת שטחים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	איחוד שתי דירות לדירה אחת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	פרופסור שטמר פיליפ
עורך הבקשה	הנדסאי נורי אהרן רוני
מתכנן השלד	הנדסאי נורי אהרן רוני
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

ברוריה 8, קטמון הישנה

גוש	חלקה	בשלמות
30004	18	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2878	תחילת תוקף	27/08/1989	ג18	אזור מגורים 1 מיוחד	710
ג30004	תחילת תוקף	16/07/1959			

תאור הבקשה

מדובר בבקשה בשכונת קטמון הישנה ברחוב ברוריה 8.

מהות הבקשה :

מצב קיים : בניין בעל 3 קומות מעל קומת מרתף ובעל גג רעפים.

מצב מוצע : מוצע איחוד שתי דירות לדירה אחת עבור תת חלקה 1 ו 4 משפחת שטמר.

בשכונת קטמון הישנה ברחוב ברוריה 8.

גוש 30004 חלקה 18.

היתרים קודמים :

1996/273.02 – הותר תוספת בניה לבניין הקיים.

1996/273.03 – הותר שינויים בבניין קיים.

יש להוסיף ע"ג ההרמוניקה מספר היתר מקורי של בניין הקיים.

פרסום הקלות :

לבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

לא בוצע משלוח הודעות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה 18.

בעלויות- בוצע בדיקת בעלויות לבקשה הנידונה באחריות ובמסגרת דסק שירות הלקוחות.

תנאים טרם דיון :

חוו"ד מחלקת שימור : אושר ע"י קארין הלוי בתאריך 01/02/2026 "נפתח תיק שימור מס: 7556".

מידע קודם

מתאריך	
15/06/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	היות והבקשה מציעה איחוד שתי דירות לדירה אחת , לא נמצאה מניעה לאישור הבקשה.
	יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a .

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2878 תחילת תוקף : 27/08/1989 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 1 מיוחד התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 2878 תחילת תוקף 27/08/1989 אזור מגורים 1 מיוחד . תכנית המתאר לירושלים 62. תקנות התכנון והבניה. הוראות סטייה ניכרת תוכנית 2878 קבעה סעיף 8 : "נקבע בזאת... כי הבינוי שעפ"י התוכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטיה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או הגדלת אחוזי בניה, שלא בהתאם לתוכנית זו תראה כסטייה ניכרת". - הבקשה אינה מציעה תוספת קומות /הגדלת אחוזי בניה אלא רק איחוד דירות. נספח בינוי תוכנית 2878 אינה כוללת נספח בינוי. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 00.5/6362202 שהוגש מיום : 17/08/2025 ע"י המח' למידע תכנוני. הבניה המוצעת הינה בתחום קווי הבניין עפ"י הסימון בתיק המידע.	15/06/2026	חוות דעת תכנונית

מספר קומות מס' הקומות המירבי 3 קומות מעל קומת המרתף- הבקשה אינה מציעה תוספת קומות. מספר יח"ד הבקשה מציעה איחוד 2 יח"ד קיימות עבור תת חלקה 1 ו 4 משפחת שטמר. יש לציין ע"ג התכניות בהרמוניקה את מספרי הדירות ושמות המשפחה בכל אחת מהקומות. גובה גובה הרצפה עליונה של גג המבנה- 9.18 מ' - בבקשה זו אין שינויים בגובה הבניין. גגות קירוי הבניינים יהא באחת משתי האפשרויות גג רעפים או גג שטוח- הגג הקיים הינו גג רעפים, לא מבוקש שינוי. שלביות ביצוע אין הנחיות לעניין שלביות ביצוע בתוכנית זו. עצים לשימור סעיף 15: "בכל בקשה להיתר בניה הן לתוספות בניה והן לבניה חדשה יסומנו כל העצים הבוגרים בחלקה". "לא תותר עקירת עצים למעט מקרים חריגים בהם שוכנע מהנדס העיר ואין כל אפשרות אחרת לבניה בחלקה, והכל באישור המחלקה לשימור פני העיר". – התקבל אישור ממחלקת שימור. -יש לפעול ע"פ הנחיות מחלקת הרישוי בדבר הוראות התב"ע. -אין בהנחיות אלה כדי להוות אישור לחריגה כלשהיא מהוראות התב"ע. -אין בהנחיות אלה כדי להוות אישור לחריגה מזכויות בנייה כלשהן.		
--	--	--

שטחי בניה לכאורה הבקשה הינה ללא תוספת שטחים ובנוסף ישנה תוספת לגרם מדרגות וביטול רצפת קומה א' . אישור הסדרי תנועה : לא נדרש בבקשה הנידונה- לא מוצע תוספת יח"ד. אישור חיזוק מבנים : לא נדרש עפ"י הוראות התכנית, עפ"י הצהרת המהנדס לא נדרש.		
---	--	--

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

היות והבקשה מציעה איחוד שתי דירות לדירה אחת , לא נמצאה מניעה לאישור הבקשה.

יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a .

סדר יום לוועדה מתאריך - 29/06/2026 - יד תמוז תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/80
מספר בקשה	<u>2007/0221.01</u>
מספר סידורי	<u>25</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הכשרת עבירת בניה, והרחבת בניין קיים, צור באהר
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נוהל מוכתר
הכשרת עבירה	כן
המבקש	מר גבור ווסאם
עורך הבקשה	הנדסאי לאפי עבד אל כרים
מתכנן השלד	הנדסאי געאביס עלי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

אל-עומרי 61, צור באהר

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
922526	תחילת תוקף	25/04/2022			

תאור הבקשה

מדובר בבקשה שנדונה ברשות רישוי בתאריך 22/05/2025 החלטת הוועדה הייתה לדחות את הבקשה במתכונת המוצעת.

עכשיו הבקשה מבואת לדיון חוזר בפני הוועדה לאישור

מידע קודם

מתאריך	
15/06/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
11/06/2026	חוות דעת תכנונית
	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה :

922526 תחילת תוקף : 25/04/2022 ייעוד הקרקע : בס"ד רקע לבקשה 07/221.1 הבקשה נודנה בוועדת רשות רישוי בתאריך 22/05/2025 החלטת הוועדה הייתה לדחות במתכונת המוצעת וזאת ויש חריגה בשטחי הבניה המותרים, כמו כן חסרים תנאים טרם דיון. עורך הבקשה עדכן את התכונות והגיש בקשה מתוקנת, אשר עומדת בהוראות התוכנית. שטחי בניה : לבניין מס' 1 עיקרי מותר מעל הכניסה הקובעת 642 מ"ר. בתוכנית זו עיקרי קיים + מוצע הינו 641.91 מ"ר עונה למותר. מתחת לכניסה הקובעת שטח עיקרי מותר אפס , מוצע אפס. לבניין מס' 2 עיקרי מותר מעל הכניסה הקובעת 929 מ"ר.		
---	--	--

מוצע עיקרי 833.34 מ"ר עומדים במותר. מתחת לכניסה הקובעת עיקרי מותר אפס, מבקשים אפס. שטחי שירות: לבניין מס' 1 שטחי שירות מותר מעל הכניסה הקובעת 82 מ"ר. שירות מוצע מעל הכניסה הקובעת הינו 64.80 מ"ר כמותר. מתחת לכניסה הקובעת שטחי שירות מותר אפס, מוצע אפס. לבניין מס' 2 שטחי שירות מותר מעל הכניסה הקובעת 124 מ"ר. שירות מוצע הינו 128.66 מ"ר מבקשים מעל המותר. היות ששטחי השירות המוצע הינו מעל המותר למימוש ב 4.66 מ"ר ע"פ התבע כמו כן, השטח העיקרי המוצע עומד על 929 מ"ר כאשר בפועל ממוששים 833.34 מ"ר בהתאם לכך נותרות יתרת זכויות בנייה בשטח עיקרי בהיקף של 95.66 מ"ר. לפיכך, מבוקש לנייד 4.66 מ"ר מהשטח העיקרי לטובת שטח השירות, וזאת לצורך מימוש שטח שירות מעבר להיקף המבוקש בתוכנית. מאחר שמדובר באותו מפלס, לא נדרשת הקלה, אין מניעה לאשר. מתחת לכניסה הקובעת שטחי שירות מותר אפס, מוצע אפס. מרפסות זיז: באשר למרפסות זיז המוצעת לבניין מספר 2 בחזית הצפונית אין מניעה לאשר, שכן הן מוצגות בתכנית כמרפסות זיז פתוחות ואינן מהווה שטח מקורה ניתן לראות בתכנית, כמו כן עומדת במניין השטחים הנדרש וגם כן מרפסות בצמודים אשר מוצעות בתוך מתחם קווי הבניין. תנאים טרם דיון:		
--	--	--

מחלקת דרכים – מאושר חוות דעת מחלקת שפ"ע – מאושר בתאריך 113/11/2025		
היות ויש חריגה בשטחי הבניה המותרים, כמו כן חסרים תנאים טרם דיון. שטחי בניה שטחי בניה המפורטים בטבלה, כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתוכנית זו : לבניין מס 1 עיקרי מותר מעל הכניסה הקובעת 642 מ"ר. בתוכנית זו עיקרי קיים ע"פ + מוצע הינו 692.96 מ"ר מעל המותר. מתחת לכניסה הקובעת שטח עיקרי מותר אפס, מוצע אפס. לבניין מס' 2 עיקרי מותר מעל הכניסה הקובעת 929 מ"ר. מוצע עיקרי 833.34 מ"ר עומדים במותר. מתחת לכניסה הקובעת עיקרי מותר אפס, מבקשים אפס. שטחי שרות :	22/05/2025	דיון ברשות הרישוי : לדחות במתכונת המוצעת

לבניין מס' 1 שטחי שירות מותר מעל הכניסה הקובעת 82 מ"ר. שירות מוצע מעל הכניסה הקובעת הינו 64.80 מ"ר כמותר. מתחת לכניסה הקובעת שטחי שירות מותר אפס, מוצע אפס. לבניין מס' 2 שטחי שירות מותר מעל הכניסה הקובעת 124 מ"ר. שירות מוצע הינו 128.66 מ"ר מבקשים מעל המותר יש להתאים למותר. מתח לכניסה הקובעת שטח שירות מותר אפס, מוצע אפס. מרפסות זיז בחזית הצפונית מוצעות מרפסות זיז מקורות ובין 3 קירות לבניין מס' 2 אשר יחושבו כשטח עיקרי. ולכן על עורך הבקשה להוסיף למניין השטחים העיקרי את שטחי המרפסות הנ"ל. בעלויות הוכחת בעלות נבדקה בשנית בהתאם לנוהל ע"י דסק שירות הלקוחות, 2024 יש להשלים צו ירושה מס" 90/66 כתנאי לדיון נוסף. תנאים טרם דיון מחלקת דרכים – התקבלה דחייה בתאריך 23/12/2024. חוות דעת שפ"ע – התקבלה דחייה בתאריך 05/02/2025. 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.		
---	--	--

היות ויש חריגה בשטחי הבניה המותרים, כמו כן חסרים תנאים טרם דיון. שטחי בניה שטחי בניה המפורטים בטבלה, כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתוכנית זו : לבניין מס 1 עיקרי מותר מעל הכניסה הקובעת 642 מ"ר. בתוכנית זו עיקרי קיים ע"פ + מוצע הינו 692.96 מ"ר מעל המותר. מתחת לכניסה הקובעת שטח עיקרי מותר אפס, מוצע אפס. לבניין מס' 2 עיקרי מותר מעל הכניסה הקובעת 929 מ"ר. מוצע עיקרי 833.34 מ"ר עומדים במותר. מתחת לכניסה הקובעת עיקרי מותר אפס, מבקשים אפס. שטחי שרות : לבניין מס' 1 שטחי שירות מותר מעל הכניסה הקובעת 82 מ"ר. שירות מוצע מעל הכניסה הקובעת הינו 64.80 מ"ר כמותר. מתחת לכניסה הקובעת שטחי שירות מותר אפס, מוצע אפס.	12/05/2025	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
--	------------	--

לבניין מס' 2 שטחי שירות מותר מעל הכניסה הקובעת 124 מ"ר. שירות מוצע הינו 128.66 מ"ר מבקשים מעל המותר יש להתאים למותר. מתח לכניסה הקובעת שטח שירות מותר אפס, מוצע אפס. מרפסות זיז בחזית הצפונית מוצעות מרפסות זיז מקורות ובין 3 קירות לבניין מס' 2 אשר יחושבו כשטח עיקרי. ולכן על עורך הבקשה להוסיף למניין השטחים העיקרי את שטחי המרפסות הנ"ל. בעלויות הוכחת בעלות נבדקה בשנית בהתאם לנוהל ע"י דסק שירות הלקוחות, 2024 יש להשלים צו ירושה מס" 90/66 כתנאי לדיון נוסף. תנאים טרם דיון מחלקת דרכים – התקבלה דחייה בתאריך 23/12/2024. חוות דעת שפ"ע – התקבלה דחייה בתאריך 05/02/2025. 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.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 922526 תחילת תוקף :	12/05/2025	חוות דעת תכנונית

25/04/2022 ייעוד הקרקע: מגורים ב' מס תכנית שחלה בחלקה : 922526 תחילת תוקף 25/04/2022 תא שטח 1 אזור מגורים ב'. תוכנית זו ביטלה תכונות 2302/א ו – תכנית מתאר 62. סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התוכנית החלה בחלקה הנדונה. מספר קומות / קווי בניין. נספח בינוי קיים נספח בינוי מספר 1 מפורט תואמת נספח. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש 2023/6543.00 מיום: 03/09/2023 ע"י המח' מידע. לא נמצאו חריגות קווי הבניין המאושרים. מספר קומות לבניין מס' 1 מותרים 3 קומות מעל כניסה קובעת עמודים במותר. מתחת לכניסה הקובעת אפס.		
--	--	--

לבניין מס' 2 מותרים 4 קומות מעל כניסה קובעת כמותר. מתחת לכניסה הקובעת אפס. גבהים לבניין מס' 1 גובה מבנה מותר 8.84 מטר כאשר מעל גובה זה יותר חדר יציאה לגג. הגובה המוצע הינו 11.56 מטר לפי ספח בינוי אין מניעה לאשר. לבניין מס' 2 גובה בניין מותר הינו 12.10 מטר כמו כן מעל זה יותר לטובת מעקה תקני וחדר יציאה לגג. הגובה המוצע הינו 14.82 מטר לפי נספח בינוי אין מניעה לאשר. מספר יחידות דיור לבניין מס' 1 – מותר 5 יח"ד , מוצע 5 כמותר. לבניין מס' 2 – מותר 7 יח"ד , מוצע 7 כמותר. שלביות ביצוע "הבניה תבוצע בהינף אחד – לא תותר בניה בשלבים". – עומדים בדרישה.		
---	--	--

שטחי בניה שטחים עיקריים : שטחי בניה המפורטים בטבלה, כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתוכנית זו : לבניין מס 1 עיקרי מותר מעל הכניסה הקובעת 642 מ"ר. בתוכנית זו עיקרי קיים ע"פ + מוצע הינו 692.96 מ"ר מעל המותר. מתחת לכניסה הקובעת שטח עיקרי מותר אפס, מוצע אפס. לבניין מס' 2 עיקרי מותר מעל הכניסה הקובעת 929 מ"ר. מוצע עיקרי 833.34 מ"ר עומדים במותר. מתחת לכניסה הקובעת עיקרי מותר אפס, מבקשים אפס. שטחי שרות : לבניין מס' 1 שטחי שירות מותר מעל הכניסה הקובעת 82 מ"ר. שירות מוצע מעל הכניסה הקובעת הינו 64.80 מ"ר כמותר. מתחת לכניסה הקובעת שטחי שירות מותר אפס, מוצע אפס. לבניין מס' 2 שטחי שירות מותר מעל הכניסה הקובעת 124 מ"ר. שירות מוצע הינו 128.66 מ"ר מבקשים מעל המותר יש להתאים למותר.		
--	--	--

מתח לכניסה הקובעת שטח שירות מותר אפס, מוצע אפס. תכסית : מעל הכניסה הקובעת - 45% משטח המגרש, שטח המגרש 1604 מ"ר, שטח התכסית הינו $721.8/2 = 361$ מ"ר כל בניין בנפרד - כמותר. ממדים מוצע 12 ממ"דים בהתאם למספר יח"ד המוצעת אישורם יהיה מותנה באישור פיקוד העורף. מרפסות זיז בחזית הצפונית מוצעות מרפסות זיז מקורות ובין 3 קירות לבניין מס' 2 אשר יחושבו כשטח עיקרי. ולכן על עורך הבקשה להוסיף למניין השטחים העיקרי את שטחי המרפסות הנ"ל. חיזוק מדובר בהכשרת בנייה קיימת, כאשר בפועל יש היתרים בניה לשנייה הבניינים אחרי שנת 1980 אזי פטורים מתנאי זה. לבניין מס' 1 היתר 87/213, ולבניין מס' 2 היתר בניה 07/221. צובר גז : יש להציג פתרון לגז בן אם צובר או פתרון אחר בתוכנית. ניהול מי נגר לפי סעיף 6.3 יותרו לפחות 20% שטחים חדרי מים.		
---	--	--

הציג חישוב המוכיח על-כך ע"ג הרמוניקה כנדרש. גידור תאי שטח לבנייה יש להציג ע"ג הרמוניקה תוכנית פרסות גדרות מלאה ולא חלקי לפי התקנון. בעלויות הוכחת בעלות נבדקה בשנית בהתאם לנוהל ע"י דסק שירות הלקוחות, 2024 יש להשלים צו ירושה מס" 90/66 כתנאי לדיון נוסף. תנאים טרם דיון חוות דעת איכות סביבה – מאושר בתאריך 30/01/2025. הסדרי תנועה – מאושר בתאריך 24/12/2024. מחלקת דרכים – התקבלה דחייה בתאריך 23/12/2024. חוות דעת אגף תברואה – מאושר בתאריך 24/12/24. חוות דעת שפ"ע – התקבלה דחייה בתאריך 05/02/2025. התנגדויות 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	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
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 שירותי הכבאות
11	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
12	הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413
13	תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום תצ"ר.
14	השלמת צו ירושה מס' 90/66 בהתאם למס רכוש ירדני
15	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח
16	תצהיר חתום של עורך הבקשה
17	תצהיר חתום של מתכנן השלד
18	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
19	הגשת ערבות בנקאית בסך 40,235 ש"ח עבור שימור העצים

המלצת האגף
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה מובאת לדיון חוזר בפני הוועדה לאישור

סדר יום לוועדה מתאריך - 29/06/2026 - יד תמוז תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/80
מספר בקשה	<u>2025/0154.00</u>
מספר סידורי	<u>26</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד
שימוש עיקרי	בית תפילה, מגורים
מהות בקשה	תוספת שטח עיקרי וממ"מ
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	עמאר דוד חביב
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות כץ רות
מתכנן השלד	שמוחה יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	6

כתובת האתר

אורוגואי 8 , קרית היוכל

גוש	חלקה	בשלמות
30414	161	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30414ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
4658	תחילת תוקף	08/12/2000			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

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

- בתאריך 15.11.1987 בת.ב 1987/560.00 ובה אושר "תוספת בניה/הרחבה לבניין קיים", בהיתר זה אושרה תוספת בניה בקומה א'.

-בתאריך 16.01.2008 ת.ב. 1987/560.04 ובה אושר "תוספת בניה לדירות", בהיתר זה אושר תוספת בינוי בקומת הקרקע ובקומה א'.

מהות הבקשה המוצעת :

מדובר בבקשה להרחבת בינוי לבית כנסת קיים, במבנה בן 2 קומות, מעל קומת מרתף, וקומת רעפים, הכולל

4 יח"ד, ומשמש לביה"כ ומגורים, ברח' אורוגואי 8, בשכונת קריית היובל, גוש : 30414 חלקה : 161.

מצב מוצע :

קומת מרתף, מפלס 5.50- : מוצע תוספת קומה הכוללת שטח עיקרי וממ"מ בחזית דרומית, עבור הביה"כ הקיים. וכן מוצע הריסת מדרגות קיימות וגדר, ובניית מדרגות חדשות בפיתוח.

קומת קרקע, 0.00+ : מוצע תוספת בינוי והרחבה לביה"כ בקומה הקיימת בחזית דרומית.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות.

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 20.11.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 161, בוצע משלוח הודעות ע"פ סעיף 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
08/06/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	מוצע בבקשה תוספת קומה, תוספת ממ"מ, והרחבה לביה"כ הקיים, נדרש לתקן את ההערות כדלהלן : יש להסיר את הבינוי המוצע בחריגה מקווי בניין בחזית דרומית. יש להנמיך את גובה המדרגות בפיתוח למותר. יש להשלים תנאים טרם דיון. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 11.02.2024 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין סומנו עפ"י תכנית 4658 ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : חזית דרומית - מוצע חלל סגור ב-3 קירות בחריגה מקו בניין

צידי, לא צוין בתוכנית לאיזה צורך משמש החלל המוצע- מאחר ושטחי הבניה הינם פועל יוצא של קווי הבניין יש להסיר את החלל המוצע מהבקשה. חזית דרומית- מוצעות מדרגות בפיתוח לא מקורות מחוץ לקווי הבניין בצמוד לקיר תמך, עפ"י תקנות בניה במרווחים ניתן להציע מדרגות לא מקורות בגובה של עד 1.5 מ' - גובה המדרגות המוצעות הינו 1.71 מ' – יש להנמיך את גובה המדרגות למותר. שטח בניה : עפ"י הוראות תוכנית 4658 : שטחי הבניה יהיו פועל יוצא של מס' בקומות וקווי הבניין, שטחי הבניה כוללים כל שטח מקורה לרבות חדרי מדרגות, מרפסות מקורות ומרחבים מוגנים. מוצע בבקשה : תוספת בינוי בשטח עיקרי בסך כולל של : 158.84 מ"ר, ממ"ד בסך של 12.48 מ"ר, ושטח שירות בסך של 4.26 מ"ר. היות ושטחי הבניה הינם פועל יוצא של קווי הבניין מכוח התב"ע- יש להסיר את הבינוי המוצע בחריגה מקו בניין בחזית דרומית. אישור גורמים : תברואה- חסר, יש להשלים- יהווה תנאי להפצה לגורמים. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 4658 תחילת תוקף : 08/12/2000 ייעוד הקרקע :	07/06/2026	חוות דעת תכנונית

התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : *4658 תחילת תוקף 08.12.2000, אזור מגורים מיוחד. *תכנית מתאר 62. *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל אין סעיף סטייה ניכרת. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 11.02.2024 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין סומנו עפ"י תכנית 4658 ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : חזית דרומית - מוצע חלל סגור ב-3 קירות בחריגה מקו בניין צידי, לא צוין בתוכנית לאיזה צורך משמש החלל המוצע- מאחר ושטחי הבניה הינם פועל יוצא של קווי הבניין יש להסיר את החלל המוצע מהבקשה. חזית דרומית- מוצעות מדרגות בפיתוח לא מקורות מחוץ לקווי הבניין בצמוד לקיר תמך, עפ"י תקנות בניה במרווחים ניתן להציע מדרגות לא מקורות בגובה של עד 1.5 מ'- גובה המדרגות המוצעות הינו 1.71 מ' – יש להנמיך את גובה המדרגות למותר. שטח בניה : עפ"י הוראות תוכנית 4658 : שטחי הבניה יהיו פועל יוצא של מס' בקומות וקווי הבניין, שטחי הבניה כוללים כל שטח מקורה לרבות חדרי מדרגות, מרפסות מקורות ומרחבים מוגנים. מוצע בבקשה : תוספת בינוי בשטח עיקרי בסך כולל של : 158.84 מ"ר, ממ"ד בסך של 12.48 מ"ר, ושטח שירות בסך של 4.26 מ"ר. היות ושטחי הבניה הינם פועל יוצא של קווי הבניין מכוח התב"ע- יש להסיר את הבינוי המוצע בחריגה מקו בניין בחזית דרומית. ממ"מ : קומת מרתף, מפלס -5.50 : חזית דרומית : מוצע תוספת ממ"מ בחזית מערבית בשטח של 9 מ"ר נטו, ו- 12.54 מ"ר ברוטו,		
---	--	--

במסגרת קווי הבניין המאושרים. מס' קומות : מוצע בבקשה : תוספת קומה בקומת המרתף, עפ"י התב"ע : יותר שימוש של קומת המסד (קומת קרקע תחתונה) למגורים לשם הרחבת הדירות הקיימות בקומת הקרקע, בהתאם לנספח מס' 2 ובהתאם לקווי הבניין המסומנים בנספח מס' 1- המוצע עומד במותר. שלביות ביצוע : עפ"י סעיף 9(טז)1 : "לא יינתן היתר בניה להרחבת דירה קיימת אלא לאחר הריסת כל תוספות הבניה השייכות לאותה דירה ומיועדות להריסה או שאינן תואמות להוראות תכנית זו", בחלקה זו לא מופיע בינוי להריסה. עפ"י סעיף 9(טז)6 : "תותר הוצאת ההיתר לתוספות הבניה בקומת קרקע תחתונה, בקומת קרקע ובקומה א' בתנאי שהבניה בוצע בשלבים כלומר מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהיא ובמקרה שלביצוע חלקי (למשל קומת קרקע תחתונה בלבד או קומת קרקע תחתונה וקומת קרקע בלבד וכדומה) יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה"- עפ"י המופיע בשטח קיים בינוי מעל הבינוי המוצע ע"ג עמודים- עומד בסעיף זה. אישור גורמים : שפ"ע - אושר, איכות סביבה- אושר, בקרה הנדסית - ל"ר, מבני ציבור- ל"ר, תברואה- חסר, יש להשלים- יהווה תנאי להפצה לגורמים. תימוכין קניינים : הבקשה המוצעת בחריגה מקווי הבניין המותרים, אך היות ונדרש לצמצם את המוצע למסגרת קווי הבניין המותרים בהתאם לנספח הבינוי לא נדרש חתימות שכנים למוצע. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת קומה, תוספת ממ"מ, והרחבה לביה"כ הקיים, נדרש להסיר את הבינוי המוצע בחריגה מקווי הבניין המאושרים, יש להנמיך את גובה המדרגות בפיתוח למותר, יש להשלים תנאים טרם דיון - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a.		
---	--	--

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

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מוצע בבקשה תוספת קומה, תוספת ממ"מ, והרחבה לביה"כ הקיים, נדרש לתקן את ההערות כדלהלן :

יש להסיר את הבינוי המוצע בחריגה מקווי בניין בחזית דרומית.

יש להנמיך את גובה המדרגות בפיתוח למותר.

יש להשלים תנאים טרם דיון.

קווי בניין :

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 11.02.2024 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין סומנו עפ"י תכנית 4658 ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאשרים :

חזית דרומית - מוצע חלל סגור ב-3 קירות בחריגה מקו בניין צידי, לא צוין בתוכנית לאיזה צורך משמש החלל המוצע- מאחר ושטחי הבניה הינם פועל יוצא של קווי הבניין יש להסיר את החלל המוצע מהבקשה.

חזית דרומית- מוצעות מדרגות בפיתוח לא מקורות מחוץ לקווי הבניין בצמוד לקיר תמך, עפ"י תקנות בניה במרווחים ניתן להציע מדרגות לא מקורות בגובה של עד 1.5 מ'- גובה המדרגות

המוצעות הינו 1.71 מ' – יש להנמיך את גובה המדרגות למותר.

שטח בניה :

עפ"י הוראות תוכנית 4658 : שטחי הבניה יהיו פועל יוצא של מס' בקומות וקוי הבניין, שטחי הבניה כוללים כל שטח מקורה לרבות חדרי מדרגות, מרפסות מקורות ומרחבים מוגנים.

מוצע בבקשה : תוספת בינוי בשטח עיקרי בסך כולל של : 158.84 מ"ר, ממ"ד בסך של 12.48 מ"ר, ושטח שירות בסך של 4.26 מ"ר.

היות ושטחי הבניה הינם פועל יוצא של קווי הבניין מכוח התב"ע- יש להסיר את הבינוי המוצע בחריגה מקו בניין בחזית דרומית.

אישור גורמים :

תברואה- חסר, יש להשלים- יהווה תנאי להפצה לגורמים.

חוות דעת תכנונית :

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 29/06/2026 - יד תמוז תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/80
מספר בקשה	<u>1968/0590.06</u>
מספר סידורי	<u>27</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	שינויים ללא תוספת שטחים
שימוש עיקרי	מתקן אגירת מים, מתקן אגירת מים
מהות בקשה	הצבת גנרטור ומיכל דלק בבית השוטר בירושלים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	משטרת איציק לוי מוסמך דיור רמד נכסים
עורך הבקשה	אדריכל זך ישראלי רועי
מתכנן השלד	להב משה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

פארן 2 , גבעת המבחר

גוש	חלקה	בשלמות
30246	58	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1420	תחילת תוקף	13/06/1976			
1442א	תחילת תוקף	06/07/1971			
1442א	תחילת תוקף	06/07/1971			
5/19/01	תחילת תוקף	09/12/1976			

תאור הבקשה

תאור הבקשה הקיימת והמוצעת

ברחוב פארן 2 בנין של בית השוטר מבקשים הקמת גנרטור

פרסום הקלות

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות.

בעלי העניין בנכס :

התוכנית כוללת חתימות כנדרש .

אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו :

אישור הסדרי תנועה – התקבל

היחידה לאיכות הסביבה- אושר אך נדרשים להגיש אישור חוזר בהתאם לתכנון המותאם לתקנות החוק .

תברואה : אושר –

מחלקת דרכים : אושר

אגף שפ"ע – אושר

שימור : אושר

מידע קודם

מתאריך	
08/06/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
17/05/2026	חוות דעת תכנונית
	חווה דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/19/01 תחילת תוקף : 09/12/1976 ייעוד הקרקע : הבקשה נבחנה לפי הוראות תב"ע 1420 מאושרת מיום

13.6.1976 וקובעת אזור מגורים 2 . סטיה ניכרת : אין סעיף סטיה ניכרת קוי בנין בחינה נערכה עפ"י תיק קווי בנין שהוגש ע"י המח' למידע תכנוני כאשר הגרסאות מבוקש מחוץ לקוי הבנין ניתן לראות התייחסות סעיף בינוי אין צורך בפרסום הקלה וזאת כי מבקשים זאת לפי תקנות החוק בניה מותרת במרווח . בינוי : הבקשה היא עבור הקמת גרסאות מעל הקרקע במרווח קידמי בין קו בנין לגבול חלקה + קירוי למניעת רעש בגובה העולה על 1.5 מטר בהתאם לתקנות החוק עולה כי ניתן להתקין צובר גז במרווח בתנאי שהגובה לא יעלה על 1.5 מטר ממפלס הפיתוח יש לתכנן את הגרסאות שקוע באדמה באופן שלא יעלה על 1.5 מטר בגובה ממפלס הפיתוח ולצרף פרט . שטחי בניה – בקשה זו לא כוללת תוספת שטח תיקון התוכנית : יש לתקן את התוכנית לפי הערות המוצגות על גבי הרמוניקה המוצגת באות a כולל הצגת קוי בנין בתוכניות ותכנון הגרסאות לפי תקנות החוק האומרות כי ניתן להתקין צובר גז במרווח בתנאי שהגובה לא יעלה על 1.5 מטר ממפלס הפיתוח יש לתכנן את הגרסאות שקוע באדמה באופן שלא יעלה על 1.5 מטר בגובה ממפלס הפיתוח ולצרף פרט . וכן עבור תכנון זה יש לקבל אישור איכות סביבה חוזר . שלביות הביצוע : אין שלביות ביצוע בתב"ע הנוכחית התנגדויות : לא התקבלו		
--	--	--

תנאים – באם תאושר הבקשה

תנאים לקבלת היתר

בוצע

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	תצהיר חתום של עורך הבקשה
5	תצהיר חתום של מתכנן השלד
6	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
7	אישור שירותי הכבאות

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה מובאת לאישור בכפוף לתכנון הגנרטור בהתאם לתקנות החוק האומר כי ניתן להתקין צובר גז במרווח בתנאי שהגובה לא יעלה על 1.5 מטר ממפלס הפיתוח יש לתכנן את הגנרטור שקוע באדמה באופן שלא יעלה על 1.5 מטר בגובה ממפלס הפיתוח ולצרף פרט .

וכן עבור תכנון זה יש לקבל אישור איכות סביבה חוזר

סדר יום לוועדה מתאריך - 29/06/2026 - יד תמוז תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/80
מספר בקשה	<u>2025/0504.00</u>
מספר סידורי	<u>28</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הריסת בנין קיים תוך שימור חזיתות, ובנית בנין חדש בן 5 קומות עפ"י תב"ע מאושרת.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	נדבך נדל"ן בע"מ נדבך
עורך הבקשה	אדריכל שפירא יצחק
מתכנן השלד	מהנדס מורסיאנו אליהו
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

שערי פינה 14 , בית ישראל

גוש	חלקה	בשלמות
30086	157	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1356484	תחילת תוקף	05/04/2025			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

ע"פ נתוני המערכת לא נמצאו היתרי בניה רלוונטיים שהופקו בחלקה הנידונה.

מהות הבקשה :

מצב קיים : מדובר ב-2 מבנים צמודים חד קומתיים המשמשים למגורים ברחוב שערי פינה 14, בשכונת בית ישראל גוש : 30086 , חלקה : 157,158.

מצב מוצע :

מוצעים 2 מבנים חד קומתיים קיימים להריסה, פרט למיועד לשימור
מוצע בניין חדש בן 5 קומות וחלל גג רעפים מעל קומת מרתף תת קרקעית למחסנים.

כמפורט להלן :

קומת מחסנים , מפלס -2.76 :

מוצעת קומת מחסנים הכוללת 8 מחסנים וכן חדר מדרגות משותף ומעלית.

קומת כניסה, מפלס +0.00 :

מוצע שימור קירות וריצפה המיועדים לשימור.

מוצע הריסת חלק מקירות קיימים וחלק מריצפה קיימת ובנייתם מחדש עבור 2 יח"ד חדשות מס' 1 ו-2
הכוללות ממ"ד.

מוצע חדר מדרגות משותף ומעלית.

קומה א', מפלס +4.04 :

מוצעת קומה חדשה למגורים ובה 2 יח"ד מס' 3 ו-4 הכוללות ממ"דים וכן חדר מדרגות משותף ומעלית.

חזית צפונית :

עבור יח"ד מס' 3 מוצעת מרפסת זיז מקורה.

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

חזית דרומית :

עבור יח"ד מס' 3 מוצעת מרפסת זיז מקורה.

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

קומה ב', מפלס +7.44 :

מוצעת קומה חדשה למגורים ובה 2 יח"ד מס' 5 ו-6 הכוללות ממ"דים וכן חדר מדרגות משותף ומעלית.

חזית צפונית :

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

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

חזית דרומית :

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

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

קומה ג', מפלס +10.84 :

מוצעת קומה חדשה למגורים ובה 2 יח"ד מס' 7 ו-8 הכוללות ממ"דים וכן חדר מדרגות משותף ומעלית.

חזית צפונית :

עבור יח"ד מס' 7 מוצעת מרפסת זיז מקורה.

עבור יח"ד מס' 8 מוצעת מרפסת זיז מקורה.

חזית דרומית :

עבור יח"ד מס' 7 מוצעת מרפסת זיז מקורה.

עבור יח"ד מס' 8 מוצעת מרפסת זיז מקורה.

קומה ד', מפלס +14.24 :

מוצעת קומה חדשה למגורים ובה 2 יח"ד מס' 9 ו-10 הכוללות ממ"דים וכן חדר מדרגות משותף ומעלית.

עבור יח"ד מס' 9 מוצעות מדרגות פנימיות לקומה מעל.

עבור יח"ד מס' 10 מוצעות מדרגות פנימיות לקומה מעל.

חזית צפונית :

עבור יח"ד מס' 7 מוצעת מרפסת זיז לא מקורה.

עבור יח"ד מס' 8 מוצעת מרפסת זיז לא מקורה.

חזית דרומית :

עבור יח"ד מס' 7 מוצעת מרפסת זיז לא מקורה.

עבור יח"ד מס' 8 מוצעת מרפסת זיז לא מקורה.

קומה חלל גג רעפים , מפלס +17.64 :

מוצעת קומה חדשה למגורים בחלל גג הרעפים עבור יח"ד מס' 9 ו-10 ע"י מדרגות פנימיות וכן חדר מדרגות משותף ומעלית.

קומת גג, מפלס +22.06 :

מוצע גג רעפים.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 157,158.

לא בוצע הליך משלוח הודעות עפ"י תקנה 36 היות והבעלים הינו בעלים יחיד בחלקה.

מידע קודם

מתאריך	
14/06/2026	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת לדחות במתכונת המוצעת : הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ובבחינת הבקשה נמצא כי מוצעים קירות בחריגה מגבול המגרש לחלקות גובלות כאשר לא התקבלו חתימות של הבעלים בחלקות אלו. בנוסף ישנם תיקונים טכניים לתיקון. קווי בניין : בתיק לא פורסמו הקלות וכן לא בוצע הליך משלוח הודעות היות והבעלים הינו בעלים יחיד בחלקה אולם בשל הקירות המוצעים החורגים לחלקות גובלות יש להמציא חתימות מהבעלים בחלקות הסמוכות - על עורך הבקשה להמציא חתימות מהבעלים בחלקות הסמוכות מס' 156 ו-159 בשל קירות מוצעים החורגים לחלקות אלו. שטחי בניה : ש. עיקרי : על עורך הבקשה להנמיך את גובה קומת המחסנים לכדי 2.20 מ' נטו על מנת שייחשב שטח שירות. על עורך הבקשה להוסיף הערה על גבי ההרמוניקה כי שטחי השירות החורגים הינם מכח שטח עיקרי הנותר מהתב"ע. מרפסות זיז : על עורך הבקשה לחשב מרפסות מקורות בחזית צפונית ודרומית כשטח עיקרי ייעודי למרפסות הניתן מכח התב"ע ולוודא עמידה במותר. חלל גג רעפים :

נדרשת הערת אזהרה בגין אי פיצול קומת חלל הגג ליחיד נפרדת מהקומה תחתיה. ניהול מי נגר : על עורך הבקשה להציג חישוב מי נגר על גבי ההרמוניקה על מנת לוודא עמידה במותר בהוראות התוכנית. נוהל בקרה הנדסית : על עורך הבקשה להטמיע את החיזוקים הנדרשים ולהתאים את התוכנית במדויק לאישור נוהל בקרה הנדסית. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1356484 תחילת תוקף : 05/04/2025 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 1356484 תחילת תוקף 05/04/2025 אזור מגורים ד'. תכנית מתאר 62 תקנות התכנון והבניה.	14/06/2026	חוות דעת תכנונית

סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : סעיף 4.1.2 (א) : -קווי הבניין למעט חריגה עבור מרפסת כמפורט להלן : תותר הקמת מרפסות מעל דרך ברחוב שערי פינה, בעומק של כ- 1.5 מ' ומעל הדרך ברח' יחיא צהרי, בעומק של עד 1 מ'. -צמצום השטח שבין גבול תא השטח לבין קו הבניין, -מס' הקומות המירבי, -הוראות השימור, -הוראות שלביות הביצוע המוצע בבקשה חורג מקווי הבניין. -(ראה סעיף קווי בניין). קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 04/09/2025 ע"י המח' למידע תכנוני, בבחינה נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים כמפורט להלן : מוצעות מרפסות זיז מקומה א' עד קומה ד' בחזית צפונית ודרומית מעל דרך החורגות מקווי הבניין ומגבול המגרש - (ראה סעיף מרפסות זיז). בנוסף הקירות בחזית מזרחית ומערבית הינם קירות צמודים לחלקות גובלות מס' 159 ו-156 ואף נמצאה חריגה מינורית מגבול המגרש, בתיק לא פורסמו הקלות וכן לא בוצע הליך משלוח הודעות היות והבעלים הינו בעלים יחיד בחלקה אולם בשל הקירות המוצעים החורגים לחלקות גובלות יש להמציא חתימות מהבעלים בחלקות הסמוכות - על עורך הבקשה להמציא חתימות מהבעלים בחלקות הסמוכות מס' 156 ו-159 בשל קירות מוצעים החורגים לחלקות אלו. שלביות ביצוע : סעיף 7.1 1."הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים". המוצע בבקשה הינו הריסת מבנה קיים תוף שמירה על המיועד לשימור, והצעת בניין חדש הכולל 5 קומות ועליית גג מעל קומת מרתף למחסנים, המוצע תואם במדויק לנספח הבינוי ועומד במותר עפ"י הוראות התוכנית.		
---	--	--

בבחינה נמצא כי ישנם שטחים נותרים שלא נוצלו אולם הבינוי המוצע מממש את כל הבינוי המאושר עפ"י נספח הבינוי על כן המוצע עומד בשלביות הביצוע. נספח בינוי : בתכנית חל נספח בינוי מפורט מס' 1 המהווה רקע בלבד. מוצע בבקשה ומותר עפ"י נספח בינוי : קומת מחסנים , מפלס -2.76 : מוצעת קומת מחסנים הכוללת 8 מחסנים וכן חדר מדרגות משותף ומעלית. המוצע תואם נספח בינוי פרט לחלוקת המחסנים מס' 1 ו-2- (ראה סעיף מחסנים) קומת כניסה, מפלס +0.00 : מוצע שימור קירות וריצפה המיועדים לשימור. מוצע הריסת חלק מקירות קיימים וחלק מרצפה קיימת ובנייתם מחדש עבור 2 יח"ד חדשות מס' 1 ו-2 הכוללות ממ"ד. מוצע חדר מדרגות משותף ומעלית. המוצע תואם נספח בינוי במדויק. קומה א' , מפלס +4.04 : מוצעת קומה חדשה למגורים ובה 2 יח"ד מס' 3 ו-4 הכוללות ממ"דים וכן חדר מדרגות משותף ומעלית. חזית צפונית : עבור יח"ד מס' 3 מוצעת מרפסת זיז מקורה. עבור יח"ד מס' 4 מוצעת מרפסת זיז מקורה. חזית דרומית : עבור יח"ד מס' 3 מוצעת מרפסת זיז מקורה. עבור יח"ד מס' 4 מוצעת מרפסת זיז מקורה. המוצע תואם נספח בינוי במדויק. קומה ב' , מפלס +7.44 : מוצעת קומה חדשה למגורים ובה 2 יח"ד מס' 5 ו-6 הכוללות		
---	--	--

ממ"דים וכן חדר מדרגות משותף ומעלית. חזית צפונית : עבור יח"ד מס' 5 מוצעת מרפסת זיז מקורה. עבור יח"ד מס' 6 מוצעת מרפסת זיז מקורה. חזית דרומית : עבור יח"ד מס' 5 מוצעת מרפסת זיז מקורה. עבור יח"ד מס' 6 מוצעת מרפסת זיז מקורה. המוצע תואם נספח בינוי במדויק. קומה ג', מפלס +10.84 : מוצעת קומה חדשה למגורים ובה 2 יח"ד מס' 7 ו-8 הכוללות ממ"דים וכן חדר מדרגות משותף ומעלית. חזית צפונית : עבור יח"ד מס' 7 מוצעת מרפסת זיז מקורה. עבור יח"ד מס' 8 מוצעת מרפסת זיז מקורה. חזית דרומית : עבור יח"ד מס' 7 מוצעת מרפסת זיז מקורה. עבור יח"ד מס' 8 מוצעת מרפסת זיז מקורה. המוצע תואם נספח בינוי במדויק. קומה ד', מפלס +14.24 : מוצעת קומה חדשה למגורים ובה 2 יח"ד מס' 9 ו-10 הכוללות ממ"דים וכן חדר מדרגות משותף ומעלית. עבור יח"ד מס' 9 מוצעות מדרגות פנימיות לקומה מעל. עבור יח"ד מס' 10 מוצעות מדרגות פנימיות לקומה מעל. חזית צפונית : עבור יח"ד מס' 7 מוצעת מרפסת זיז לא מקורה. עבור יח"ד מס' 8 מוצעת מרפסת זיז לא מקורה. חזית דרומית : עבור יח"ד מס' 7 מוצעת מרפסת זיז לא מקורה.		
---	--	--

עבור יח"ד מס' 8 מוצעת מרפסת זיז לא מקורה. המוצע תואם נספח בינוי במדויק. קומה חלל גג רעפים , מפלס +17.64 : מוצעת קומה חדשה למגורים בחלל גג הרעפים עבור יח"ד מס' 9 ו-10 ע"י מדרגות פנימיות וכן חדר מדרגות משותף ומעלית. המוצע תואם נספח בינוי במדויק. קומת גג, מפלס +22.06 : מוצע גג רעפים. המוצע תואם נספח בינוי במדויק. המוצע בבקשה תואם נספח בינוי במדויק פרט לקירות ממ"דים המוצעים בקומת הקרקע בהתאם לדרישת נוהל בקרה הנדסית בתוך קיר קיים לשימור, בבחינה נמצא כי ישנם חיזוקים נוספים עפ"י דרישת נוהל בקרה הנדסית שלא הוטמעו בתוכניות - (ראה סעיף נוהל בקרה הנדסית). שטחי בניה : ש. עיקרי : מותר בתב"ע : שטח עיקרי בסך של 753 מ"ר כאשר 740 מ"ר מעל הכניסה הקובעת ו-13 מ"ר מתחת לכניסה. ש. עיקרי קיים : בסך של 46.43 מ"ר מעל הכניסה הקובעת. ש. עיקרי מוצע : בסך של 514.97 מ"ר מעל הכניסה הקובעת. חישוב : $46.43 \text{ מ"ר (ש. עיקרי קיים)} + 514.97 \text{ מ"ר (ש. עיקרי מוצע)} = 561.40 \text{ מ"ר}$ 753 מ"ר (ש. עיקרי מותר עפ"י תב"ע) - 561.40 מ"ר (ש. עיקרי מוצע) = 191.60 מ"ר (שטח עיקרי נותר למימוש) ש. שירות : מותר בתב"ע : שטח שירות בסך של 146 מ"ר כאשר 69 מ"ר מעל הכניסה ו-77 מ"ר מתחת לכניסה. ש. שירות מוצע : בסך של 308.44 מ"ר כאשר 221.12 מ"ר מעל הכניסה ו-87.32 מ"ר מתחת לכניסה. חישוב :		
--	--	--

308.44 מ"ר (ש. שירות מוצע) - 146.00 מ"ר (ש. שירות מאושר עפ"י תב"ע) = 162.44 מ"ר החורגים מהמותר. בבדיקת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה מחשב כשטח שירות קומת מחסנים כאשר גובה הקומה גבוה מ-2.20 מ' נטו- על עורך הבקשה להנמיך את גובה קומת המחסנים לכדי 2.20 מ' נטו על מנת שייחשב שטח שירות. בבחינת שטחי הבניה נמצאה חריגה בשטחי השירות המוצעים, אולם בבחינה נמצא כי ישנו עודף בשטח העיקרי המוצע לעומת המאושר בתב"ע וניתן לחשב שטח שירות חורג מכח שטח עיקרי נותר. בנוסף המוצע בבקשה תואם ומממש את כל הבינוי המאושר בנספח הבינוי. על עורך הבקשה להוסיף הערה על גבי ההרמוניקה כי שטחי השירות החורגים הינם מכח שטח עיקרי הנותר מהתב"ע. מס' קומות : מותר לפי תב"ע: 6 קומות, כאשר 5 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה 1 מתחת לכניסה הקובעת + חלל גג רעפים לשימוש מגורים. מוצע בבקשה: 6 קומות כאשר 5 קומות מעל הכניסה ו-1 מתחת לכניסה וחלל גג רעפים למגורים. מס' הקומות המוצע בבקשה עומד במותר ותואם במדויק לנספח הבינוי. לעניין גובה קומת המחסנים -(ראה סעיף שטחי בניה). מס' יח"ד : מותר לפי תב"ע: 10 יח"ד. מוצע בבקשה: 10 יח"ד. מס' יח"ד המוצע עומד במותר. גובה בניה : בהוראות התוכנית אין התייחסות לגובה הבניה. עפ"י נספח בינוי: גובה רום גג הרעפים 23.07 מ'. מוצע בבקשה: גובה רום גג הרעפים 23.07 מ'.		
--	--	--

המוצע תואם במדויק לנספח הבינוי. מרפסות זיז : מותר עפ"י תב"ע מרפסות בנוסף לשטח העיקרי : בסך של 90 מ"ר. עפ"י התב"ע סעיף 4.1.2 (א) (א) : "תותר הקמת מרפסות מעל דרך ברחוב שערי פינה בעומק עד 1.5 מ' ומעל הדרך ברחוב יחיא צהרי בעומק של עד 1 מ'" מוצע בבקשה : קומה א' , מפלס +4.04 : חזית צפונית : עבור יח"ד מס' 3 מוצעת מרפסת זיז מקורה בעומק של 1.50 מ' ברוחב של 4.38 מ' ובשטח של 6.57 מ"ר. עבור יח"ד מס' 4 מוצעת מרפסת זיז מקורה בעומק של 1.50 מ' ברוחב של 4.38 מ' ובשטח של 6.57 מ"ר. חזית דרומית : עבור יח"ד מס' 3 מוצעת מרפסת זיז מקורה בעומק של 1.00 מ' ברוחב של 4.33 מ' ובשטח של 4.33 מ"ר. עבור יח"ד מס' 4 מוצעת מרפסת זיז מקורה בעומק של 1.00 מ' ברוחב של 4.64 מ' ובשטח של 4.64 מ"ר. קומה ב' , מפלס +7.44 : חזית צפונית : עבור יח"ד מס' 5 מוצעת מרפסת זיז מקורה בעומק של 1.50 מ' ברוחב של 4.38 מ' ובשטח של 6.57 מ"ר. עבור יח"ד מס' 6 מוצעת מרפסת זיז מקורה בעומק של 1.50 מ' ברוחב של 4.38 מ' ובשטח של 6.57 מ"ר. חזית דרומית : עבור יח"ד מס' 5 מוצעת מרפסת זיז מקורה בעומק של 1.00 מ' ברוחב של 4.33 מ' ובשטח של 4.33 מ"ר. עבור יח"ד מס' 6 מוצעת מרפסת זיז מקורה בעומק של 1.00 מ' ברוחב של 4.64 מ' ובשטח של 4.64 מ"ר. קומה ג' , מפלס +10.84 : חזית צפונית :		
---	--	--

עבור יח"ד מס' 7 מוצעת מרפסת זיז מקורה בעומק של 1.50 מ' ברוחב של 4.38 מ' ובשטח של 6.57 מ"ר. עבור יח"ד מס' 8 מוצעת מרפסת זיז מקורה בעומק של 1.50 מ' ברוחב של 4.38 מ' ובשטח של 6.57 מ"ר. חזית דרומית : עבור יח"ד מס' 7 מוצעת מרפסת זיז מקורה בעומק של 1.00 מ' ברוחב של 4.33 מ' ובשטח של 4.33 מ"ר. עבור יח"ד מס' 8 מוצעת מרפסת זיז מקורה בעומק של 1.00 מ' ברוחב של 4.64 מ' ובשטח של 4.64 מ"ר. קומה ד', מפלס +14.24 : חזית צפונית : עבור יח"ד מס' 9 מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 1.50 מ' ברוחב של 4.38 מ' ובשטח של 6.57 מ"ר. עבור יח"ד מס' 10 מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 1.50 מ' ברוחב של 4.38 מ' ובשטח של 6.57 מ"ר. חזית דרומית : עבור יח"ד מס' 9 מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 1.00 מ' ברוחב של 4.33 מ' ובשטח של 4.33 מ"ר. עבור יח"ד מס' 10 מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 1.00 מ' ברוחב של 4.64 מ' ובשטח של 4.64 מ"ר. המרפסות המוצעות בחזית הצפונית הינן מעל דרך ברחוב שערי פינה, עומקן 1.50 מ' תואמות נספח בינוי במדויק ועומדות במותר עפ"י הוראות התוכנית. המרפסות המוצעות בחזית הדרומית הינן מעל דרך ברחוב יחיא צהרי, עומקן 1.00 מ', תואמות נספח בינוי במדויק ועומדות במותר עפ"י הוראות התוכנית. בבחינה נמצא כי המרפסות המוצעות בחזית צפונית ודרומית מקומה א' - קומה ג' הינן מקורות ולא חושבו כשטח עיקרי ייעודי למרפסות הניתן מכח התב"ע - על עורך הבקשה לחשב מרפסות מקורות בחזית צפונית ודרומית כשטח עיקרי ייעודי למרפסות הניתן מכח התב"ע ולוודא עמידה במותר. חלל גג רעפים : עפ"י תב"ע סעיף 4.1.2 (ד) (1) : יותר שימוש בחלל גג הרעפים למגורים אך לא ליח"ד נפרדת. מוצע בבקשה : שימוש בחלל גג הרעפים עבור יח"ד מס' 9 ו-10		
--	--	--

ע"י מדרגות פנימיות. המוצע בבקשה עומד בהוראות התוכנית. נדרשת הערת אזהרה בגין אי פיצול קומת חלל הגג ליח"ד נפרדת מהקומה תחתיה. הוראות שימור : עפ"י התב"ע סעיף 4.1.2 (ו) : א. לא תותר הריסת חזית הבניין ההיסטורי לכיוון שערי פינה. ב. לא תותר פגיעה בקמרון ההיסטורי. יש לשמר את חללי הקמרונות במלואם. ג. לא תותר חפירה מתחת לקמרונות. ד. תותר תוספת בניה לבניין לשימור ובתנאי שתעשה בתיאום מלא עם אדריכל בעל נסיון מוכח בתחום השימור. עניין הוראות השימור מעוגן בסטייה ניכרת, בבחינה נמצא כי המוצע עומד בהוראות השימור וכן התקבל אישור מחלקת שימור כאשר המוצע בבקשה תואם במדויק לאישור זה. מחסנים : מוצעים מחסנים בקומת המרתף 1-, חלוקת המחסנים תואמת ברובה לנספח הבינוי פרט לחלוקת מחסנים מס' 1 ו-2 בבחינה נמצא כי מוצעים 8 מחסנים כאשר מוצעות 10 יח"ד. מעלית : מוצעת מעלית מקומת המרתף מפלס 2.76- לקומת חלל הגג מפלס 17.64+ המעלית תואמת נספח הבינוי במדויק. ניהול מי נגר : עפ"י התב"ע סעיף 6.1.2 : " יוותרו לפחות 20% שטחים חדיר ימיים מתוך השטח הפנוי מבינוי או לחילופין פתרון ניקוז מכני או חיצוני במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל שניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע". בבחינה נמצא כי לא הוצג חישוב מי נגר על גבי ההרמוניקה - על עורך הבקשה להציג חישוב מי נגר על גבי ההרמוניקה על מנת לוודא עמידה במותר בהוראות התוכנית.		
---	--	--

נוהל בקרה הנדסית : עפ"י תב"ע סעיף 6.1.1 : "חיזוק מבנים- היתר לתוספות הבניה לבניין הקיים, מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה, לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413". התקבל אישור נוהל בקרה הנדסית בתאריך 25.03.2026 ע"י יצחק ש. למעי, המוצע בבקשה אינו תואם אישור זה - על עורך הבקשה להטמיע את החיזוקים הנדרשים ולהתאים את התוכנית במדויק לאישור נוהל בקרה הנדסית. אישור איכות הסביבה : התקבל אישור מחלקת איכות הסביבה בתאריך 15/01/2026 ע"י שירה אדלר. אישור שפ"ע : התקבל אישור מחלקת שפ"ע בתאריך 19/01/2026 ע"י ענבל כהנה. אישור תברואה : התקבל אישור מחלקת תברואה בתאריך 11/01/2026 ע"י שני מזרחי. אישור הסדרי תנועה : התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה בתאריך 06/01/2026 ע"י זבריקו בת אל "אין התנגדות לתכנית קיימות 2 יח"ד ללא פתרון חניה דרוש 2 מ"ח עבור 8 יח"ד חדשות לאח הקלה עפ"י תכנית 5166 ב' 14.1.5 לא ניתן פתרון חניה בגבולות המגרש יש לשלם קרן חניה עבור 2 מ"ח - חניון גוש 50 תנאי להוצאת היתר בניה מימון לקרן חניה יועץ תנועה - שלומי רוטלוי בתא 31/12/2025" כתנאי למתן היתר בניה יש לשלם קרן חניה עבור 2 מ"ח - חניון גוש 50. אישור דרכים : התקבל אישור מחלקת דרכים בתאריך 15/01/2026 ע"י קורז'בסקי שילת.		
---	--	--

אישור שימור : התקבל אישור מחלקת שימור בתאריך 19/01/2026 ע"י יהונתן צחור. והמוצע בבקשה תואם במדויק לאישור זה. חוות דעת אדריכלית : המוצע בבקשה תואם נספח בינוי במדויק, בבחינת הבקשה נמצא כי מוצעים קירות בחריגה מגבול המגרש לחלקות גובלות כאשר לא התקבלו חתימות של הבעלים בחלקות אלו. מרפסות מקורות לא חושבו כנדרש ועוד הערות רישויות וטכניות. - על עורך הבקשה לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
--	--	--

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	3
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	4
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח	5
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	6
	תשלום אגרת בניה	7
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	8
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	9
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	10
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	11
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	12
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	13
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה כאמור בתקנה 52	14
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	15
	אישור שפ"ע- יש להטמיע תכנית מדידה מתוקנת שנשלחה בהרמוניקה הסופית.	16
	חוות דעת סופית מחלקת השימור	17
	הסדרי תנועה- יש לשלם קרן חניה עבור 2 מ"ח - חניון גוש 50 תנאי להוצאת היתר בניה מימון לקרן חניה	18

המלצת האגף
לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת :

הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ובבחינת הבקשה נמצא כי מוצעים קירות בחריגה מגבול המגרש לחלקות גובלות כאשר לא התקבלו חתימות של הבעלים בחלקות אלו.

בנוסף ישנם תיקונים טכניים לתיקון.

קווי בניין :

בתיק לא פורסמו הקלות וכן לא בוצע הליך משלוח הודעות היות והבעלים הינו בעלים יחיד בחלקה אולם בשל הקירות המוצעים החורגים לחלקות גובלות יש להמציא חתימות מהבעלים בחלקות הסמוכות - על עורך הבקשה להמציא חתימות מהבעלים בחלקות הסמוכות מס' 156 ו-159 בשל קירות מוצעים החורגים לחלקות אלו.

שטחי בניה :

ש. עיקרי :

על עורך הבקשה להנמיך את גובה קומת המחסנים לכדי 2.20 מ' נטו על מנת שייחשב שטח שירות.

על עורך הבקשה להוסיף הערה על גבי ההרמוניקה כי שטחי השירות החורגים הינם מכח שטח עיקרי הנותר מהתב"ע.

מרפסות זיז :

על עורך הבקשה לחשב מרפסות מקורות בחזית צפונית ודרומית כשטח עיקרי ייעודי למרפסות הניתן מכח התב"ע ולוודא עמידה במותר.

חלל גג רעפים :

נדרשת הערת אזהרה בגין אי פיצול קומת חלל הגג ליח"ד נפרדת מהקומה תחתיה.

ניהול מי נגר :

על עורך הבקשה להציג חישוב מי נגר על גבי ההרמוניקה על מנת לוודא עמידה במותר בהוראות התוכנית.

נוהל בקרה הנדסית :

על עורך הבקשה להטמיע את החיזוקים הנדרשים ולהתאים את התוכנית במדויק לאישור נוהל בקרה הנדסית.

חוות דעת אדריכלית :

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 29/06/2026 - יד תמוז תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/80
מספר בקשה	<u>2016/0144.06</u>
מספר סידורי	<u>29</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מחסן/מחסנים, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה ומרפסת ל3 מבקשים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	לוי עמרם
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות רייזפלד יהודית א
מתכנן השלד	קוזלובסקי דב
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	34

כתובת האתר

מעגלות הרב פרדס 59 , נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30644	28	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			
א3907	תחילת תוקף	01/06/1998			
5/22/02	תחילת תוקף	20/03/1985			
642462	תחילת תוקף	02/10/2021			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

ע"פ נתוני המערכת להלן היתרי בניה רלוונטים שהופקו בחלקה הנידונה :

- בתאריך 27/09/2023 בת.ב. 2016/144.3 במסגרתו אושרו תוספות בניה, ומרפסות.

- בתאריך 01/09/2024 בת.ב. 2016/144.4 במסגרתו אושרו תוספות בניה, מרפסות, ממ"ד ומחסנים. ומעטפת אשר מבוקשת לשימוש בהיתר זה

מעיון במערכת ייעודי קרקע קיים בבניין זה ההיתר המקורי של הבניין שהופק בשנת 7419.

מהות הבקשה המוצעת :

מצב קיים :

בשכונת רמות, רח' הרב פרדס 59, בבניין בן 8 קומות מעל קומת מרתף.

גוש : 30644 חלקה : 28.

מצב מוצע :

קומת מחסנים במפלס -8.40 :

מוצע שימוש במעטפת מאושרת בהיתר 2016/144.4 עבור מחסן + מחסן למשפ כהן ע"פ נספח.

קומת 1' במפלס -2.80 :

יח"ד 7 משפ אבבה – תוספת שטח עיקרי + ממ"ד + מרפסת זיז מכח תבע 642462.

קומת 2' במפלס +0.00 :

יח"ד 11 משפ כהן – תוספת שטח עיקרי + ממ"ד + מרפסת זיז מכח תבע 642462.

קומת 3' במפלס +2.80 :

יח"ד 15 משפ זלקה – תוספת שטח עיקרי + ממ"ד + מרפסת זיז מכח תבע 642462.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

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

תום מועד התנגדויות בתאריך 16/04/2026 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 28 .

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

מידע קודם

מתאריך	
17/06/2026 בבקשה מוצע בניית מחסנים ע"פ נספח + תוספת שטח עיקרי , ממ"ד ומרפסות ע"פ נספח. ע"פ נוהל בקרה הנדסית נדרשו עמודים למרפסות זיז המאושרות ע"פ תב"ע ולפיכך מוצעים עמודים וקורות על חזית הבניין לתמיכת המרפסות. לא הוצגו חתימות פוזיטיביות עבור בניית העמודים בשטח משותף . תימוכין קניינים : מעיון במערכת נמצא כי במסגרת פתיחת תיק באחריות דסק שרות לקוחות לא התקבלו חתימות כנדרש עבור בנייה בשטח משותף לפי דרישת נוהל בקרה הנדסית לעמודים לבניית מרפסות זיז. יש להציג 2/3 חתימות פוזיטיביות כנדרש. מחסן : מצב מוצע : קומת מחסנים במפלס -8.40 : מוצע שימוש במעטפת מאושרת בהיתר 2016/144.4 עבור מחסנים . מופיע בחתך גובה מחסן 2.30מ' כאשר אושר גובה של 2.20מ' בתיק 2016/144.4 -יש להתאים את הגובה של המחסן לגובה המאושר והתקני של 2.20מ'. מוצע מחסן למשפ' כהן בשטח של 6.52 מ"ר כאשר התב"ע אישר שטח של 6.36 מ"ר. תואם במדויק את נספח הבינוי – יש להעביר חתך דרך המחסן המוצע כדי לוודאי שהגובה המוצע הינו תקני . ליקויים גרפיים : יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה :	16/06/2026 חוות דעת תכנונית

642462 תחילת תוקף : 02/10/2021 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : * 642462-תחילת תוקף 02/10/2021, אזור מגורים. תוכנית כפופות : *3907-תחילת תוקף 23/08/1991 איזור מגורים. * התוכנית תכנית מתאר 62 (מחליפה). * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : התכנית 642462 כוללת בהוראותיה סעיף סטייה נכרת לנושאים הבאים : *גובה בניה מירבי -אין תוספת גובה *מס' קומות מירבי- אין תוספת קומות *מס' יחידות דיור- אין תוספת יח"ד בבקשה . הבקשה אינה מהווה סטייה ניכרת נספח בינוי : קיים נספח בינוי מנחה המחייב לעניין מס' יח"ד מירבי, גובה בנייה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בניה. מצב מוצע : קומת מחסנים במפלס -8.40 :		
---	--	--

מוצע שימוש במעטפת מאושרת בהיתר 2016/144.4 עבור מחסן. תואם את נספח הבינוי במדויק + מחסן למשפ ע"פ נספח- אין מניעה לאשר. קומת 1' במפלס -2.80 : יח"ד 7 משפ אבבה – תוספת שטח עיקרי + ממ"ד + מרפסת זיז - תואם את נספח הבינוי במדויק. קומת 2' במפלס +0.00 : יח"ד 11 משפ כהן – תוספת שטח עיקרי + ממ"ד + מרפסת זיז - תואם את נספח הבינוי במדויק. קומת 3' במפלס +2.80 : יח"ד 15 משפ זלקה – תוספת שטח עיקרי + ממ"ד + מרפסת זיז - תואם את נספח הבינוי במדויק. יצוין כי ע"פ נוהל בקרה הנדסית נדרש עמודים למרפסות המאושרות ע"פ תב"ע ע"כ מוצעים עמודים וקורות על חזית הבניין. יצוין כי בקשה זהה אושרה במבנה סמוך (פרדס 55) בתיק 22/369 אשר שם התקבל לכך אישור מנהל האגף, העמודים והקורות יהיו עשויים מבטון מחופה טיח כהה . אך היות ולא הוצגו חתימות פוזיטיביות לבניה בשטח משותף לא ניתן לאשר. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2025/5332.00 שהוגש מיום 23/03/2025 ע"י המח' למידע תכנוני. קו בניין מסומן באדום הינו קו בניין. המוצע בבקשה הינו בתחום קווי הבניין המאושרים. מס' קומות : במסגרת הבקשה אין תוספת קומות. מס' יח"ד : במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד. בגין תוספת המחסנים, אם יאושרו, יבוצע רישום הערת אזהרה בטאבו כתנאי למתן היתר.		
--	--	--

שטח בניה : מצב מוצע : קומת מחסנים במפלס -8.40 : מוצע שימוש במעטפת מאושרת בהיתר 2016/144.4 עבור מחסן. אין מניעה לאשר + מחסן למשפ' כהן בשטח של 6.52 מ"ר כאשר התב"ע אישרה מחסן של 6.36 מ"ר אין מניעה לאשר. קומת 1' במפלס -2.80 : יח"ד משפ' אבבה - מוצע תוספת שטח עיקרי בחזית הצפונית בשטח של 18.45 מ"ר כאשר התבע אישר שטח של 19.84 מ"ר במיקום זה . אין מניעה לאשר. מוצע תוספת שטח עיקרי בחזית המזרחית בשטח של 3.11 מ"ר כאשר התבע אישר שטח של 2.90 מ"ר במיקום זה . אין מניעה לאשר. קומת 2' במפלס +0.00 : יח"ד משפ' כהן – מוצע תוספת שטח עיקרי בחזית הצפונית בשטח של 18.45 מ"ר כאשר התבע אישר שטח של 19.84 מ"ר במיקום זה . אין מניעה לאשר. מוצע תוספת שטח עיקרי בחזית המזרחית בשטח של 3.11 מ"ר כאשר התבע אישר שטח של 2.90 מ"ר במיקום זה . אין מניעה לאשר. קומת 3' במפלס +2.80 : יח"ד משפ' זלקה – מוצע תוספת שטח עיקרי בחזית הצפונית בשטח של 18.45 מ"ר כאשר התבע אישר שטח של 19.84 מ"ר במיקום זה . אין מניעה לאשר. מוצע תוספת שטח עיקרי בחזית המזרחית בשטח של 3.11 מ"ר כאשר התבע אישר שטח של 2.90 מ"ר במיקום זה . אין מניעה לאשר. מרפסות : מוצעות מרפסות זיז ע"פ תב"ע בתואם את נספח הבינוי במדויק. קומת 1' במפלס -2.80 : יח"ד משפ' אבבה - מוצעת מרפסת זיז בשטח של 10.20 בעומק 1.70 מ' וברוחב 6.00 מ' -תואמת את נספח הבינוי במדויק . אין מניעה לאשר.		
---	--	--

קומת 2' במפלס +0.00 : יח"ד משפ' כהן – מוצעת מרפסת זיז בשטח של 10.20 בעומק 1.70 מ' וברוחב 6.00 מ' -תואמת את נספח הבינוי במדויק . אין מניעה לאשר. קומת 3' במפלס +2.80 : יח"ד משפ' זלקה – מוצעת מרפסת זיז בשטח של 10.20 בעומק 1.70 מ' וברוחב 6.00 מ' -תואמת את נספח הבינוי במדויק . אין מניעה לאשר. ממ"ד : מוצעים ממ"דים בקומות 1 -2 -3 ע"פ נספח בינוי במדויק . אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף כתנאי למתן היתר. מחסן : מצב מוצע : קומת מחסנים במפלס -8.40 : מוצע שימוש במעטפת מאושרת בהיתר 2016/144.4 עבור מחסנים . מופיע בחתך גובה מחסן 2.30 מ' כאשר אושר גובה של 2.20 מ' בתיק 2016/144.4 -יש להתאים את הגובה של המחסן לגובה המאושר התקני של 2.20 מ'. מוצע מחסן למשפ' כהן בשטח של 6.52 מ"ר כאשר התב"ע אישר שטח של 6.36 מ"ר. תואם במדויק את נספח הבינוי – יש להעביר חתך דרך המחסן המוצע כדי לוודאי שהגובה המוצע הינו תקני . שלביות ביצוע : עפ"י סעיף 7 להוראות התכנית ישנם הוראות לשלביות כדהלן : 1. "תוספת הבניה בחזיתות הבניין תבוצענה בעמודות בגובה של 4 קומות לפחות מלמטה כלפי מעלה "הבקשה עומדת בהוראה זו היות והיא מציעה בינוי לקומות 1 -2 -3 וכך משלמה את הבינוי לכל הקומות שלא בנו- אין מניעה לאשר. תימוכין קניינים : מעיון במערכת נמצא כי במסגרת פתיחת תיק באחריות דסק		
--	--	--

שרות לקוחות לא התקבלו חתימות כנדרש עבור בנייה בשטח משותף לפי דרישת נוהל בקרה הנדסית לעמודים לבניית מרפסות זיז. יש להציג 2/3 חתימות פוזיטיביות כנדרש. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : ניתן אישור בתאריך 03/05/2026 - " לאשר את הבקשה ". אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך 22/03/2026 - " לאשר את הבקשה ". נוהל בקרה הנדסית : התוכנית החלה בשטח כוללת בהוראותיה סעיף לחיזוק מבנים. הוצג אישור נוהל בקרה הנדסית כנדרש. התוספת תתוכנן ע"י תפר תיקני המרפסות ע"י מערכת קורות בדומה למאושר בתיק 22/369 התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות. חוות דעת תכנונית : בבקשה מוצע בניית מחסנים ע"פ נספח + תוספת שטח עיקרי , ממ"ד ומרפסות ע"פ נספח. ע"פ אישור נוהל בקרה הנדסית נדרשו עמודים למרפסות זיז המאושרות ע"פ תב"ע ולכן מוצעים עמודים וקורות על חזית הבניין לתמיכת המרפסות. לא הוצגו חתימות פוזיטיביות עבור בניית העמודים בשטח משותף .		
---	--	--

--	--	--

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	3 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
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	9
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	10
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	11
	העמודים והקורות יהיו עשויים מבטון מחופה טיח כהה - יש להציג פרט לאישור	12

המלצת האגף

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

בבקשה מוצע בניית מחסנים ע"פ נספח + תוספת שטח עיקרי , ממ"ד ומרפסות ע"פ נספח.

ע"פ נוהל בקרה הנדסית נדרשו עמודים למרפסות וזיז המאושרות ע"פ תב"ע ולפיכך מוצעים עמודים וקורות על חזית הבניין לתמיכת המרפסות.

לא הוצגו חתימות פוזיטיביות עבור בניית העמודים בשטח משותף .

תימוכין קניינים :

מעיון במערכת נמצא כי במסגרת פתיחת תיק באחריות דסק שרות לקוחות לא התקבלו חתימות כנדרש עבור בנייה בשטח משותף לפי דרישת נוהל בקרה הנדסית לעמודים לבניית מרפסות זיז.

יש להציג 2/3 חתימות פוזיטיביות כנדרש.

מחסן :

מצב מוצע :

קומת מחסנים במפלס 8.40 - :

מוצע שימוש במעטפת מאושרת בהיתר 2016/144.4 עבור מחסנים . מופיע בחתך גובה מחסן 2.30 מ' כאשר אושר גובה של 2.20 מ' בתיק 2016/144.4 -יש להתאים את הגובה של המחסן לגובה

המאושר והתקני של 2.20 מ'.

מוצע מחסן למשפ' כהן בשטח של 6.52 מ"ר כאשר התב"ע אישר שטח של 6.36 מ"ר. תואם במדויק את נספח הבינוי – יש להעביר חתך דרך המחסן המוצע כדי לוודאי שהגובה המוצע הינו תקני .

ליקויים גרפיים :

יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 29/06/2026 - יד תמוז תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/80
מספר בקשה	<u>2025/0332.00</u>
מספר סידורי	<u>30</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, פיצול יח"ד קיימות - צו שעה, הוספת מרפסת זיז ליח"ד בבניין פשוט
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	פיצול יח"ד, הרחבות דיור ומרפסת מכח תב"ע 1058957
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גנוט משה אריה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות הדר יעל
מתכנן השלד	ביטון אריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	9

כתובת האתר

האחים להרן 1, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30714	75	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1058957	תחילת תוקף	20/03/2025			
א2625	תחילת תוקף	09/07/1981			
5/27/02	תחילת תוקף	05/11/1987			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

ע"פ נתוני המערכת לא הופקו היתרי בניה רלוונטיים בחלקה הנידונה.

מהות הבקשה :

מצב קיים :

בנין מדורג קיים בן 3 קומות המשמש למגורים, ברח' האחים להרן 1, בשכ' רמות.

גוש : 30714, חלקה : 75.

מצב מוצע :

קומת קרקע, מפלס +0.00 :

חזית צפונית :

עבור יח"ד מס' 1/א' מוצע הפיכת שטח שירות לשטח עיקרי, מוצע חדר מדרגות פנימי וקירות להריסה.

חזית דרומית :

מוצע מחסן, מדרגות משותפות וחדר מדרגות ליח"ד 1/ב' ע"ח שטח קיים, מוצעים קירות להריסה.

חזית מערבית :

מוצעת חניה עבור יח"ד חדשה, מוצעים קירות להריסה.

קומה א', מפלס +2.90 :

חזית צפונית :

עבור יח"ד מס' 1/ב' מוצע הפיכת שטח שירות לעיקרי, ושטח עיקרי במיקום המדרגות המוצעות להריסה.

מוצע חדר מדרגות פנימי וקירות להריסה.

חזית דרומית :

עבור יח"ד מס' 1/ב' מוצע חדר מחוץ והמשך מדרגות מקומת קרקע.

חזית מערבית :

מוצעת מרפסת זיז לא מקורה.

קומה ב', מפלס +7.39 :

מוצע הגדלת חלון סקילייט וחלונות עליונים בגג רעפים עפ"י נספח בינוי.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות.

תום מועד להגשת התנגדויות : 26.02.2026.

על פי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 75.

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

מידע קודם

מתאריך	
21/06/2026	הכנת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : לא התקבל – יש להמציא כתנאי לדיון. שטחי בניה : מוצע בבקשה : 3.52 מ"ר שטח שרות למעבר ציבורי – יש לצמצם ל-3 מ' כמותר בתב"ע. חדר מחוץ : שטח : עפ"י המדיניות, שטח החדר המחוץ המירבי המותר הינו 9 מ"ר נטו = כ-12 מ"ר ברוטו. שטח החדר המחוץ המוצע הינו : 9.31 מ"ר – יש לצמצם ל-9 מ"ר. יש לתקן הערות המופיעות ע"ג הרמוניקה a.
21/06/2026	חוות דעת תכנונית

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

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

המלצת האגף לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

תנאים טרם דיון :

אישור איכות הסביבה :

לא התקבל – יש להמציא כתנאי לדיון.

שטחי בניה :

מוצע בבקשה :

3.52 מ"ר שטח שרות למעבר ציבורי – יש לצמצם ל-3 מ' כמותר בתב"ע.

חדר מחוזק :

שטח :

עפ"י המדיניות, שטח החדר המחוזק המירבי המותר הינו 9 מ"ר נטו = כ-12 מ"ר ברוטו.

שטח החדר המחוזק המוצע הינו : 9.31 מ"ר – יש לצמצם ל-9 מ"ר.

יש לתקן הערות המופיעות ע"ג הרמוניקה a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 29/06/2026 - יד תמוז תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/80
מספר בקשה	<u>2025/0357.00</u>
מספר סידורי	<u>31</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בנייה חדשה, הקמת בניין חדש בן 3 קומות , סה"כ 9 יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	לוח זכויות
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מחמוד אמין
עורך הבקשה	אדריכל לאפי מועתז
מתכנן השלד	געאביס עלי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

אל בדריה 20 , בית צפפה

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
756106	תחילת תוקף	17/09/2022			
756106	תחילת תוקף	17/09/2022			

תאור הבקשה

תיאור האתר :

קיימים מבנים ללא היתר אשר מוצעים להריסה בתב"ע.

מהות הבקשה :

מצב מוצע :

מוצע מבנה חדש בן 4 קומות כאשר הקומה התחתונה מוצעת הן למגורים והן לשטחי חניה ומחסנים.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך: 06/02/2026

ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"י חלקות ארעיות בתצ"ר: 2022/3104 [2]

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	
15/06/2026	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת היות ולא ניתן לפרסם הקלה לניוד שטחים עיקריים מעל הכניסה למתחת לכניסה, ומצד שני ככל ומבטלים השטח העיקרי מתחת לכניסה אזי לא תהיה עמידה בשלכיות הביצוע אשר לא ניתן לפרסם ממנה הקלה וזאת היות ומדובר בבקשה לבניה חדשה אשר נפתחה בשנת 2025 כך שחל עליה מנגנון ההקלות המצומצם. כך שהצוות המקצועי מציע למבקשים לבקש מהוועדה המחוזית תיקון טעות סופר בטבלה 5 . להלן הסעיפים לתיקון ההרמוניקה וצמצום השטח בהתאם להחלטה המפורטת והרמוניקה a. להלן הנדרש בתיקון ע"פ סעיפים: גובה בניה: ע"פ טבלה מס' 5 לעניין גובה בניין: גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת 13.2 מ'.

בהערה מס' 2 מתחתית הטבלה מצויין כי מעל גובה זה יותר חדר מכונות / יציאה לגג מפלס הגג המוצע הינו +9.60 כאשר מוצע חדר יציאה לגג בהתאם למותר בתב"ע. יצויין כי חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.20 מ', נדרש לצמצם. ש.עיקרי : ע"פ טבלת מס' 5 בתכנית לעניין שטחי בניה עיקריים : סה"כ שטח מותר מעל הכניסה הקובעת : 710 מ"ר. סה"כ שטח עיקרי מוצע מעל הכניסה הקובעת : 627.27 מ"ר סה"כ שטח עיקרי מוצע מתחת הכניסה הקובעת : 89.19 מ"ר סה"כ שטח עיקרי מוצע : 761.46 מ"ר < 710 מ"ר ניתן לראות כי מתקבלת חריגה בשטחי הבניה (כ- 51 מ"ר) וכן מבוצע ניווד שטח עיקרי מעל הקרקע אל מתחת לקרקע ללא פרסום הקלה כאשר טבלה 5 לא נתנה שטח עיקרי בתת הקרקע. יש לצמצם את סה"כ השטחים המוצעים למותר, כאשר לא ניתן לפרסם הקלה היות ומדובר בבקשה לבניה חדשה אשר נפתחה בשנת 2025 כך שחל עליה מנגנון ההקלות המצומצם, כמו כן אי ביצוע הבניה העיקרית בתת הקרקע תיחשב לאי עמידה בשלביות הביצוע אשר לא ניתן לבקש ממנה הקלה כך שהצוות המקצועי מציע למבקשים לבקש מהוועדה המחוזית תיקון טעות סופר בטבלה 5 . מרפסות : ע"פ סעיף 4.1.2.א : שטחי מרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5 המרפסות יכולות להיות מקורות / מקורות חלקית , וזאת במסגרת כוללנית ואחידה בבנין תיאסר המרת שטחים המסומנים למרפסות בטבלה 5 לשימושים אחרים בבנין יקבע כי כל המרפסות יוקמו בהינף אחד. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחי שימושים אחרים בבנין שטחי מרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת סגירת מרפסות. במידה ומרפסת מוצעת לסגירה, לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.	
---	--

ע"פ טבלה 5 ניתן לקבל עד 90 מ"ר למרפסות מקורות, וזאת בנוסף לשטח העיקרי. ראשית יש לחשב את כלל המרפסות המקורות בקוד הרלוונטי. סה"כ שטח מרפסות מוצע: 90.95 מ"ר, יש לצמצם ל-90 מ"ר בדיוק. כמו כן כנוהל אגפי לא ניתן לאשר מרפסת זיז המשכית ממרפסת גג, אל אם התב"ע / נספח מציע כך. בנספח התכנית החלה בחלקה מאושרות מרפסות זיז בנפרד ומרפסות גג בנפרד, ע"כ לא ניתן לשלב ביניהם. הריסות: ע"פ סעיף 4.1.2 ג המבנה והגדרות המסומנים בתשריט בצהוב להריסה, מיועדים להריסה מכון בקרה: ע"פ ההנחיות בקשה שנפתחה מתאריך 01/01/2025 והשימוש בה הינו למגורים, 6 יח"ד ומעלה וגובה בניין עד 42 מ' נדרש במכון בקרה. אישור אגף נכסים: מאחר וקיים ייעוד ו/או שימוש ציבורי, תנאי לפתיחת תיק רישוי יהיה אישור אגף הנכסים, מחלקת בקרת תכנון. יש להשלים את התנאי לדיון החוזר. ניהול מי נגר: יותר 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 סעיף 4.1.2 ב מס' מקומות חניה יקבע ע"פ התקן		
--	--	--

מיקום החניות בנספח 1 הינו מנחה החניה בתחום המגרש תהיה תת קרקעית בלבד מוצעת חניה תת קרקעית בקומת המרתף אשר לא התקבל עבודה אישור הסדרי תנועה ודרכים. יש להשלים תנאים אלו כתנאי לדיון חוזר. הוראות בינו : ע"פ סעיף 4.1.2 א : הגדרות וקירות התמך יבוצעו בהתאם להנחיות המרחביות קירות תמך יהיו עד לגובה 3 מ', באם קירות התמך גבוהים יותר יש להציע הפרדה לשטילת צמחיה גובה גדרות לא יעלה על 1.2 מ' כלפי הרחוב וחלקות סמוכות ביחס למפלסי הקרקע הטבעי. יש לתקן את תכנון הקירות והגדרות המוצעים ע"פ הנחיות אלו שפ"ע : ע"פ סעיף 4.1 תנאי למתן היתר יהיה הכנת תכנית לנטיעת עצים בוגרים בשטח התכנית בחזית המגרש בתאיום עם אגף שפ"ע של עיריית ירושלים. לא התקבל אישור שפ"ע, נדרש להשלים תנאי זה לדיון חוזר. תצ"ר : מיד אם אישורה של תכנית זו, תוכן תכנית תצ"ר שתוגש תוך 3 חודשים מיום אישור זה ליו"ר הועדה המקומית. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף א' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות רישום ממגשי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה. תנאים לדיון : איכות הסביבה – התקבלה דחיה בתאריך 06/05/2026 ע"י המערכת		
--	--	--

שפ"ע - התקבלה דחיה בתאריך 06/05/2026 ע"י המערכת מחלקת דרכים- התקבלה דחיה בתאריך 06/05/2026 ע"י המערכת הסדרי תנועה- התקבלה דחיה בתאריך 06/05/2026 ע"י המערכת אגף תברואה- התקבלה דחיה בתאריך 06/05/2026 ע"י המערכת מחלקת המאור - התקבלה דחיה בתאריך 06/05/2026 ע"י המערכת 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 : 756106 תחילת תוקף : 17/09/2022 ייעוד הקרקע: אזור מגורים : ב התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : תכנית : 756106 בסמכות מחוזית תחילת תוקף 17/09/2022 אזור מגורים : ב 5166/ב תחילת תוקף 21/01/2010 5022/א/מק תחילת תוקף 30/01/2000	15/06/2026	חוות דעת תכנונית

תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : ע"פ הוראות התכנית החלה בחלקה : מס' הקומות וגובה בניה מירבי קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מרביים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין ייחשב כסטייה ניכרת . שלביות ביצוע הריסת בינוי בשטחים הציבוריים כתנאי להוצאת היתר בניה הינו מחייב קיימת עמידה במס' הקומות גובה וקווי הבניין. שטחי הבניה מוצעים במלואם ואף מתקבלת חריגה. נוסף תנאי עבור ההריסה הנדרשת. נספח בינוי : קיים נספח בינוי בקנ"מ 1:100 הנספח מחייב חלקית, לעניין מס' קומות וגובה קיים תשריט בקנ"מ 1:250 התשריט מחייב. שלביות ביצוע : ע"פ סעיף 7.1 "הבנייה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים". הבקשה המוצעת כוללת את כלל השטחים המותרים מכח התב"ע ואף חורגת מכך. קיימת עמידה בסעיף השלביות. יורחב מטה בסעיף שטחים ענין החריגה. כמו כן סעיף השלביות כולל תנאים למתן היתר ולאכלוס, התנאים נוספו במערכת. בדיקת התאמת המבוקש לתב"ע ולתקנות התכנון והבניה		
---	--	--

כדלהלן: קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2025/5426 שהוגש מיום 11/03/2025 ע"י המח' למידע תכנוני. ע"פ סעיף סטיה ניכרת קווי הבניין המסומנים בתשריט הינם מחייבים. היות וסעיף סטיה ניכרת עיגן בתוכו את עניין קווי הבניין, לא ניתן לחרוג כלל מקווי הבניין. ע"פ התשריט ותיק המידע קיים קו בניין תת קרקעי וקו בניין עילי. המוצע אינו חורג מקווי הבניין. מס' קומות: ע"פ טבלה מס' 5 לזכויות הבניה: מספר הקומות מעל הכניסה הקובעת 3 מספר הקומות מתחת הכניסה הקובעת - 1 מוצעת קומת בתת הקרקע הכוללת שטחי עיקרי ושירות וכן מוצעות 3 קומות מעל הקרקע. ניתן לראות כי מס' הקומות עומד במותר, ראה התייחסות בסעיף שטחי בניה. מס' יח"ד: ע"פ טבלה מס' 5 לעניין מס' יח"ד: מותרות 9 יח"ד מוצעות 9 יח"ד, קיימת עמידה במותר. גובה בניה: ע"פ טבלה מס' 5 לעניין גובה בניין:		
---	--	--

גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת 13.2 מ'. בהערה מס' 2 מתחתית הטבלה מצויין כי מעל גובה זה יותר חדר מכונות / יציאה לגג מפלס הגג המוצע הינו +9.60 כאשר מוצע חדר יציאה לגג בהתאם למותר בתב"ע. יצויין כי חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.20 מ', נדרש לצמצם. שטחי בניה : ש.עיקרי : ע"פ טבלת מס' 5 בתכנית לעניין שטחי בניה עיקריים : סה"כ שטח מותר מעל הכניסה הקובעת : 710 מ"ר. סה"כ שטח עיקרי מוצע מעל הכניסה הקובעת : 627.27 מ"ר סה"כ שטח עיקרי מוצע מתחת הכניסה הקובעת : 89.19 מ"ר סה"כ שטח עיקרי מוצע : 761.46 מ"ר < 710 מ"ר ניתן לראות כי מתקבלת חריגה בשטחי הבניה (כ- 51 מ"ר) וכן מבוצע ניוד שטח עיקרי מעל הקרקע אל מתחת לקרקע ללא פרסום הקלה כאשר טבלה 5 לא נתנה שטח עיקרי בתת הקרקע. יש לצמצם את סה"כ השטחים המוצעים למותר, כאשר לא ניתן לפרסם הקלה היות ומדובר בבקשה לבניה חדשה אשר נפתחה בשנת 2025 כך שחל עליה מנגנון ההקלות המצומצם, כמו כן אי ביצוע הבניה העיקרית בתת הקרקע תיחשב לאי עמידה בשלביות הביצוע אשר לא ניתן לבקש ממנה הקלה כך שהצוות המקצועי מציע למבקשים לבקש מהוועדה המחוזית תיקון טעות סופר בטבלה 5 . ש.שירות : ע"פ טבלת מס' 5 בתכנית לעניין שטחי שירות : סה"כ שטח מותר מעל הכניסה הקובעת : 203 מ"ר. סה"כ שטח מותר מתחת הכניסה הקובעת : 789 מ"ר. סה"כ שטח שירות מותר : 992 מ"ר. סה"כ שטח שירות מוצע (ללא ממ"ד, שהינו מעבר לסל השטחים) 594.06 > 992 מ"ר (השטחים עומדים בהוראות התב"ע לענין מיקומם מעל ומתחת לקרקע)		
---	--	--

ניתן לראות כי קיימת עמידה בשטחי השירות ואף מתקבלת יתרה בסה"כ של כ- 397.94 מ"ר. היות והתכנון מציע את כלל השטחים בתחום קוי הבניין ותואם עקרונית את נספח הבינוי, היתרה איננה מהווה עיכוב לעניין שלביות הביצוע. ממ"ד : מוצעות 9 יח"ד כאשר לכל דירה מוצע ממ"ד. כאמור הממ"דים מוצעים בתחום קוי הבניין ומחושבים בקוד הרלוונטי. יצויין כי היות וטבלה 5 לא כללה במפורט שטחי חדרים מממוגנים, שטח הממ"ד ינתן מעבר לסל השטחים שמאפשרת התכנית החלה בחלקה. כתנאי לקבלת היתר יש לקבל אישור פיקוד העורף למוצע. מרפסות : ע"פ סעיף 4.1.2.א : שטחי מרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5 המרפסות יכולות להיות מקורות / מקורות חלקית , וזאת במסגרת כוללנית ואחידה בבנין תיאסר המרת שטחים המסומנים למרפסות בטבלה 5 לשימושים אחרים בבנין יקבע כי כל המרפסות יוקמו בהינף אחד. לא יותר ניוד שטחי מרפסות לשטחי שימושים אחרים בבנין שטחי מרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת סגירת מרפסות. במידה ומרפסת מוצעת לסגירה, לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך. ע"פ טבלה 5 ניתן לקבל עד 90 מ"ר למרפסות מקורות, וזאת בנוסף לשטח העיקרי. ראשית יש לחשב את כלל המרפסות המקורות בקוד הרלוונטי. סה"כ שטח מרפסות מוצע: 90.95 מ"ר, יש לצמצם ל-90 מ"ר בדיוק. כמו כן כנוהל אגפי לא ניתן לאשר מרפסת זיז המשכית ממרפסת		
--	--	--

גג, אל אם התב"ע / נספח מציע כך. בנספח התכנית החלה בחלקה מאושרות מרפסות זיו בנפרד ומרפסות גג בנפרד, ע"כ לא ניתן לשלב ביניהם. הריסות: ע"פ סעיף 4.1.2 ג המבנה והגדרות המסומנים בתשריט בצחוב להריסה, מיועדים להריסה מכון בקרה: ע"פ ההנחיות בקשה שנפתחה מתאריך 01/01/2025 והשימוש בה הינו למגורים, 6 יח"ד ומעלה וגובה בניין עד 42 מ' נדרש במכון בקרה. אישור אגף נכסים: מאחר וקיים ייעוד ו/או שימוש ציבורי, תנאי לפתיחת תיק רישוי יהיה אישור אגף הנכסים, מחלקת בקרת תכנון. יש להשלים את התנאי לדיון החוזר. שצ"פ: ע"פ סעיף 4.2.2 שטח זה יפותח כשטח לרווחת הציבור.. מוצעת גינה ציבורית בהתאם להוראות התב"ע. ניהול מי נגר: יותר 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 . חניה : ע"פ סעיף 4.1.2 ב. מס' מקומות חניה יקבע ע"פ התקן מיקום החניות בנספח 1 הינו מנחה החניה בתחום המגרש תהיה תת קרקעית בלבד מוצעת חניה תת קרקעית בקומת המרתף אשר לא התקבל עבורה אישור הסדרי תנועה ודרכים. יש להשלים תנאים אלו כתנאי לדיון חוזר. הוראות בינו : ע"פ סעיף 4.1.2 א : הגדרות וקירות התמך יבוצעו בהתאם להנחיות המרחביות קירות תמך יהיו עד לגובה 3 מ', באם קירות התמך גבוהים יותר יש להציע הפרדה לשתילת צמחיה גובה גדרות לא יעלה על 1.2 מ' כלפי הרחוב וחלקות סמוכות ביחס למפלסי הקרקע הטבעי. יש לתקן את תכנון הקירות והגדרות המוצעים ע"פ הנחיות אלו שפ"ע : ע"פ סעיף 4.1 תנאי למתן היתר יהיה הכנת תכנית לנטיעת עצים בוגרים בשטח התכנית בחזית המגרש בתאיוס עם אגף שפ"ע של עיריית ירושלים. לא התקבל אישור שפ"ע, נדרש להשלים תנאי זה לדיון חוזר. תצ"ר :		
---	--	--

מיד אם אישורה של תכנית זו, תוכן תכנית תצ"ר שתוגש תוך 3 חודשים מיום אישור זה ליו"ר הועדה המקומית.		
לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף א' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות רישום ממגשי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה.		
תנאים לדיון :		
איכות הסביבה – התקבלה דחיה בתאריך 06/05/2026 ע"י המערכת		
שפ"ע - התקבלה דחיה בתאריך 06/05/2026 ע"י המערכת		
מחלקת דרכים- התקבלה דחיה בתאריך 06/05/2026 ע"י המערכת		
הסדרי תנועה- התקבלה דחיה בתאריך 06/05/2026 ע"י המערכת		
אגף תברואה- התקבלה דחיה בתאריך 06/05/2026 ע"י המערכת		
מחלקת המאור - התקבלה דחיה בתאריך 06/05/2026 ע"י המערכת		
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
	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

11	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
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	תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום התצ"ר
17	הריסת בינוי בשטחים הציבוריים - ע"פ הוראות סטיה ניכרת בתב"ע
18	תנאי להיתר בניה יהיה הכנת תכנית פיתוח לשצ"פ

המלצת האגף **לדחות במתכונת המוצעת**

היות ולא ניתן לפרסם הקלה לניוד שטחים עיקריים מעל הכניסה למתחת לכניסה, ומצד שני ככל ומבטלים השטח העיקרי מתחת לכניסה אזי לא תהיה עמידה בשלביות הביצוע אשר לא ניתן לפרסם ממנה הקלה וזאת

היות ומדובר בבקשה לבניה חדשה אשר נפתחה בשנת 2025 כך שחל עליה מנגנון ההקלות המצומצם.

כך שהצוות המקצועי מציע למבקשים לבקש מהוועדה המחוזית תיקון טעות סופר בטבלה 5 .

להלן הסעיפים לתיקון ההרמוניקה וצמצום השטח בהתאם להחלטה המפורטת והרמוניקה a.

להלן הנדרש בתיקון ע"פ סעיפים :

גובה בניה :

ע"פ טבלה מס' 5 לעניין גובה בניין :

גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת 13.2 מ'.

בהערה מס' 2 מתחתית הטבלה מצויין כי מעל גובה זה יותר חדר מכוונות / יציאה לגג

מפלס הגג המוצע הינו +9.60 כאשר מוצע חדר יציאה לגג בהתאם למותר בתב"ע.

יצויין כי חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.20 מ', נדרש לצמצם.

ש.עיקרי :

ע"פ טבלת מס' 5 בתכנית לעניין שטחי בניה עיקריים :

סה"כ שטח מותר מעל הכניסה הקובעת : 710 מ"ר.

סה"כ שטח עיקרי מוצע מעל הכניסה הקובעת : 627.27 מ"ר

סה"כ שטח עיקרי מוצע מתחת הכניסה הקובעת : 89.19 מ"ר

סה"כ שטח עיקרי מוצע : 761.46 מ"ר < 710 מ"ר

ניתן לראות כי מתקבלת חריגה בשטחי הבניה (כ- 51 מ"ר) וכן מבוצע ניוד שטח עיקרי מעל הקרקע אל מתחת לקרקע ללא פרסום הקלה כאשר טבלה 5 לא נתנה שטח עיקרי בתת הקרקע.

יש לצמצם את סה"כ השטחים המוצעים למותר, כאשר לא ניתן לפרסם הקלה היות ומדובר בבקשה לבניה חדשה אשר נפתחה בשנת 2025 כך שחל עליה מנגנון ההקלות המצומצם, כמו כן אי ביצוע הבניה העיקרית בתת הקרקע תיחשב לאי עמידה בשלכיות הביצוע אשר לא ניתן לבקש ממנה הקלה כך שהצוות המקצועי מציע למבקשים לבקש מהוועדה המחוזית תיקון טעות סופר בטבלה 5.

מרפסות :

ע"פ סעיף 4.1.2.א :

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

המרפסות יכולות להיות מקורות / מקורות חלקית, וזאת במסגרת כוללנית ואחידה בבנין

תיאסר המרת שטחים המסומנים למרפסות בטבלה 5 לשימושים אחרים בבנין

יקבע כי כל המרפסות יוקמו בהינף אחד.

לא יותר ניוד שטחי מרפסות לשטחי שימושים אחרים בבנין

שטחי מרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת סגירת מרפסות. במידה ומרפסת מוצעת לסגירה, לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.

ע"פ טבלה 5 ניתן לקבל עד 90 מ"ר למרפסות מקורות, וזאת בנוסף לשטח העיקרי.

ראשית יש לחשב את כלל המרפסות המקורות בקוד הרלוונטי.

סה"כ שטח מרפסות מוצע : 90.95 מ"ר, יש לצמצם ל-90 מ"ר בדיוק.

כמו כן כנוהל אגפי לא ניתן לאשר מרפסת זיז המשכית ממרפסת גג, אל אם התב"ע / נספח מציע כך.

בנספח התכנית החלה בחלקה מאושרות מרפסות זיז בנפרד ומרפסות גג בנפרד, ע"כ לא ניתן לשלב ביניהם.

הריסות :

ע"פ סעיף 4.1.2.ג

המבנה והגדרות המסומנים בתשריט בצהוב להריסה, מיועדים להריסה

מכון בקרה :

ע"פ ההנחיות בקשה שנפתחה מתאריך 01/01/2025 והשימוש בה הינו למגורים, 6 יח"ד ומעלה וגובה בניין עד 42 מ' נדרש במכון בקרה.

אישור אגף נכסים :

מאחר וקיים ייעוד ו/או שימוש ציבורי, תנאי לפתיחת תיק רישוי יהיה אישור אגף הנכסים, מחלקת בקרת תכנון.

יש להשלים את התנאי לדיון החוזר.

ניחול מי נגר :

יותר 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 סעיף 4.1.2.ב.

מס' מקומות חניה יקבע ע"פ התקן

מיקום החניות בנספח 1 הינו מנחה

החניה בתחום המגרש תהיה תת קרקעית בלבד

מוצעת חניה תת קרקעית בקומת המרתף אשר לא התקבל עבורה אישור הסדרי תנועה ודרכים.

יש להשלים תנאים אלו כתנאי לדיון חוזר.

הוראות בינו :

ע"פ סעיף 4.1.2.א :

הגדרות וקירות התמך יבוצעו בהתאם להנחיות המרחביות

קירות תמך יהיו עד לגובה 3 מ', באם קירות התמך גבוהים יותר יש להציע הפרדה לשתילת צמחיה

גובה גדרות לא יעלה על 1.2 מ' כלפי הרחוב וחלקות סמוכות ביחס למפלסי הקרקע הטבעי.

יש לתקן את תכנון הקירות והגדרות המוצעים ע"פ הנחיות אלו

שפ"ע:

ע"פ סעיף 4.1

תנאי למתן היתר יהיה הכנת תכנית לנטיעת עצים בוגרים בשטח התכנית בחזית המגרש בתאום עם אגף שפ"ע של עיריית ירושלים.

לא התקבל אישור שפ"ע, נדרש להשלים תנאי זה לדיון חוזר.

תצ"ר:

מיד אם אישורה של תכנית זו, תוכן תכנית תצ"ר שתוגש תוך 3 חודשים מיום אישור זה ליו"ר הועדה המקומית.

לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף א' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות רישום ממגשי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה.

תנאים לדיון:

איכות הסביבה – התקבלה דחיה בתאריך 06/05/2026 ע"י המערכת

שפ"ע - התקבלה דחיה בתאריך 06/05/2026 ע"י המערכת

מחלקת דרכים- התקבלה דחיה בתאריך 06/05/2026 ע"י המערכת

הסדרי תנועה- התקבלה דחיה בתאריך 06/05/2026 ע"י המערכת

אגף תברואה- התקבלה דחיה בתאריך 06/05/2026 ע"י המערכת

מחלקת המאור - התקבלה דחיה בתאריך 06/05/2026 ע"י המערכת

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.

סדר יום לוועדה מתאריך - 29/06/2026 - יד תמוז תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/80
מספר בקשה	<u>2010/0014.02</u>
מספר סידורי	<u>32</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	התקנת מעלית פנימית, שינויים ללא תוספת שטחים, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מסחר, משרדים
מהות בקשה	תוספת מעלית ומדרגות פנימיים, ביצוע שינויים ללא תוספת שטחים.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	רשות העתיקות הקריה הלאומית לארכיאולוגיה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות מור רוני
מתכנן השלד	יהודאי אלון
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

יהודה בורלא 1, קרית האומה

גוש	חלקה	בשלמות
30135	149	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
7893	תחילת תוקף	27/12/2007			

תאור הבקשה

מדובר בבקשה בשכונת קריית האומה.

בניין בן 9 קומות – מבוקשת מעלית, מדרגות פנימיים וטריבונוה בקומה 8-9.

היתרים קודמים בחלקה:

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

- בתאריך 01/07/2012, מספר בקשה 2008/218.01 ובו אושר " בניית מבנה רשות העתיקות ".

מהות הבקשה המוצעת :

תוספת בנייה לבניין קיים - תוספת של מעלית, מדרגות פנימיים וטריבונה בקומת מרתף 9,-8.

בעלויות

המבקשים רשומים בנסח הטאבו כבעלים, הבדיקה בוצעה באחריות דסק שרות הלקוחות במסגרת הליך פתיחת הבקשה.

פרסום הקלות :

במסדרת הבקשה לא פורסמו הקלות.

תנאים שהוגשו טרם דיון :

-חוו"ד מחלקת איכות הסביבה- "בוטל ע"י המערכת עקב כך שמספר הקומות קטן מ-2".

-חוו"ד אגף שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 30/11/2025 "אין נגיעה בעצים הוגשה התחייבות לשימור העצים".

-חוו"ד מחלקת שימור - הבקשה אושרה ע"י בתאריך 18/09/2025 "הופק טופס : הפקת טופס פטור".

-חוו"ד מבני ציבור – "אין עניין למבני ציבור".

מידע קודם

מתאריך	
16/06/2026	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	היות ומוצע טריבונה עבור מרכז המבקרים שטח זה יחושב שטח עיקרי לכל דבר, לכן יש לחשב את המוצע כשטח עיקרי מלבד המעלית ומדרגות . שטחי תצוגה פתוחים : ע"פ סעיף 10 (ב.12) : "שטחי התצוגה הפתוחים לציבור לא יעלו על 600 מ"ר בנוסף לשטחים ברחבת הכניסה המקורה". ובנוסף , ע"פ טבלה 5 שטח עיקרי ציבורי מתחת לקומת קרקע 3700 מ"ר ומהם עד 600 מ"ר שטחי תצוגה פתוחים לציבור יש להוכיח זאת ע"ג ההרמוניקה .

שטחי הבניה שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית 7893 טבלה 5. וע"פ היתר 2008/218.01 שטחים עיקריים מעל קומת הקרקע מותר- לשטח ציבורי 90 מ"ר. קיים- 20.46 מ"ר. שטחי שירות מעל קומת הקרקע מותר- למעברים, מבואות וחצרות מקורות סה"כ 945 מ"ר. (שטח הרחבה המיועד לקירוי קל מעל מפלס הגג העליון עם אפשרות לתצוגה). קיים- 819.37 מ"ר. מותר- פריקה וטעינה, מחסנים, חדרי מכונות, חדרי מדרגות ומקלט סה"כ 50 מ"ר. קיים : 40.33 מ"ר. שטחים עיקריים מתחת לקומת הקרקע מותר- לשטח ציבורי, משרדים, מעבדות ומחסני אוצרות המדינה סה"כ 21,350 מ"ר. $(21,440-90=21,350)$ קיים : 19,667.15 מ"ר נותרו למימוש : מ"ר $21,350-19,667.15=1,682.85$ קיים בקומה 8,-9 : 4666.27 מ"ר ע"פ טבלת חישובי השטחים המוצגת ע"ג ההרמוניקה אך ע"פ היתר קודם קיים 4551.96 מ"ר - לא ברור מאיפה נוספו השטחים יש להבהיר זאת מול בוחנת הרישוי. מוצע- לא מוצע בבקשה שטחים עיקריים. שטחי שירות מתחת לקומת הקרקע ע"פ טבלה 5 ישנה חלוקה בשטחי השירות. מותר- למעברים, מבואות וחצרות מקורות סה"כ 1,620 מ"ר.		
--	--	--

פריקה וטעינה, מחסנים, חדרי מכונות, חדרי מדרגות ומקלט סה"כ 2,390 מ"ר. חניה 9200 מ"ר. קיים- מערכות טכניות ומתקני שירות 3,307.44 מ"ר. מבואות וחדרי מדרגות 2,284.52 מ"ר. מעברים 520.59 מ"ר. אחסנה 254.23 מ"ר. מקלט 283.08 מ"ר. חניה 8,710.48 מ"ר. מוצע- מערכות טכניות ומתקני שירות 8.57 מ"ר. מבואות וחדרי מדרגות 14.50 מ"ר. מעברים 94.43 מ"ר. יש להציג ע"ג ההרמוניקה הסבר על השטחים הקיימים עיקרי ושירות לכלל הבניין. היות ומוצע טריבונה עבור מרכז המבקרים שטח זה הוא שטח עיקרי לכל דבר, לכן יש לחשב את המוצע כשטח עיקרי מלבד המעלית ומדרגות. יש לשים לב ששטחי השירות הקיימים עולים על המותר סימן שכנראה השתמשו בחלק מהשטחים העיקריים לצורכי שירות כך שצריך לתת התייחסות לכך. יש להציג ע"ג ההרמוניקה הסבר על השטחים הקיימים עיקרי ושירות לכלל הבניין. 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 : 7893 תחילת תוקף : 27/12/2007 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : תכנית 7893 תחילת תוקף 27/12/2007 (למגרש 2). תכנית המתאר 62 לירושלים. תקנות התכנון והבניה. סעיף הקלות / סטייה ניכרת התכנית החלה בחלקה הנדונה כוללת סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : גובה הבניה, מספר הקומות, קווי הבניין וצמצום השטח בין הגבול מגרש לבין קו בניין יחשב כסטייה ניכרת. נספח בינוי קיימים נספחים רובם מנחים אך לא רלוונטי לבקשה המוצעת. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2025/5488.0 שהוגש מיום : 19/03/2025 ע"י המח' למידע תכנוני. הבניה המוצעת הינה בתוך קווי הבניין. - עומדים במותר.	16/06/2026	חוות דעת תכנונית

מספר קומות המוצע מהווה הוספת קומה באותו חתך, בהתייעצות מול מנהל האגף, היות וההגבלות בתכנית נוגעות לקומות העליונות ע"כ אין כל מניעה לתוספת קומות תת קרקעיות לצורך מימוש הזכויות. גובה לא מבוקש שינוי בגובה, ל"ר. פרוט תוספות הבניה המבוקשות : במפלס 32.25 - קיימת גלריה להריסה ומוצעת מעלית פנימית בשטח של 5.11 מ"ר המחושב כמערכות טכניות. בנוסף, מוצע מעבר ציבורי בשטח של 94.43 מ"ר, 21 גרמי מדרגות הכוללת מבואה בשטח של 14.50 מ"ר. אך, היות ומוצע טריבונוה עבור מרכז המבקרים שטח זה הוא שטח עיקרי לכל דבר. שטחי תצוגה פתוחים : ע"פ סעיף 10 (ב.12) : "שטחי התצוגה הפתוחים לציבור לא יעלו על 600 מ"ר בנוסף לשטחים ברחבת הכניסה המקורה". ובנוסף, ע"פ טבלה 5 שטח עיקרי ציבורי מתחת לקומת קרקע 3700 מ"ר ומהם עד 600 מ"ר שטחי תצוגה פתוחים לציבור יש להוכיח זאת ע"ג ההרמוניקה . שטחי הבניה שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית 7893 טבלה 5. וע"פ היתר 2008/218.01 שטחים עיקריים מעל קומת הקרקע מותר- לשטח ציבורי 90 מ"ר. קיים- 20.46 מ"ר.		
--	--	--

שטחי שירות מעל קומת הקרקע מותר- למעברים , מבואות וחצרות מקורות סה"כ 945 מ"ר. (שטח הרחבה המיועד לקירוי קל מעל מפלס הגג העליון עם אפשרות לתצוגה). קיים- 819.37 מ"ר. מותר- פריקה וטעינה, מחסנים, חדרי מכונות, חדרי מדרגות ומקלט סה"כ 50 מ"ר. קיים : 40.33 מ"ר. שטחים עיקריים מתחת לקומת הקרקע מותר- לשטח ציבורי, משרדים, מעבדות ומחסני אוצרות המדינה סה"כ 21,350 מ"ר. $(21,440-90=21,350)$ קיים : 19,667.15 מ"ר נותרו למימוש : מ"ר $21,350-19,667.15=1,682.85$ קיים בקומה 8,-9 : 4666.27 מ"ר ע"פ טבלת חישובי השטחים המוצגת ע"ג ההרמוניקה אך ע"פ היתר קודם קיים 4551.96 מ"ר - לא ברור מאיפה נוספו השטחים יש להבהיר זאת מול בוחנת הרישוי. מוצע- לא מוצע בבקשה שטחים עיקריים. שטחי שירות מתחת לקומת הקרקע ע"פ טבלה 5 ישנה חלוקה בשטחי השירות. מותר- למעברים , מבואות וחצרות מקורות סה"כ 1,620 מ"ר. פריקה וטעינה, מחסנים, חדרי מכונות, חדרי מדרגות ומקלט סה"כ 2,390 מ"ר. חניה 9200 מ"ר. קיים- מערכות טכניות ומתקני שירות 3,307.44 מ"ר. מבואות וחדרי מדרגות 2,284.52 מ"ר. מעברים 520.59 מ"ר. אחסנה 254.23 מ"ר. מקלט 283.08 מ"ר.		
---	--	--

חניה 8,710.48 מ"ר. מוצע- מערכות טכניות ומתקני שירות 8.57 מ"ר. מבואות וחדרי מדרגות 14.50 מ"ר. מעברים 94.43 מ"ר. אך, היות ומוצע טריבונה עבור מרכז המבקרים שטח זה הוא שטח עיקרי לכל דבר, לכן יש לחשב את המוצע כשטח עיקרי מלבד המעלית ומדרגות. יש לשים לב ששטחי השירות הקיימים עולים על המותר סימן שכנראה השתמשו בחלק מהשטחים העיקריים לצורכי שירות כך שצריך לתת התייחסות לכך. יש להציג ע"ג ההרמוניקה הסבר על השטחים הקיימים עיקרי ושירות לכלל הבניין.		
---	--	--

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

היות ומוצע טריבונה עבור מרכז המבקרים שטח זה יחושב שטח עיקרי לכל דבר, לכן יש לחשב את המוצע כשטח עיקרי מלבד המעלית ומדרגות .

שטחי תצוגה פתוחים :

ע"פ סעיף 10 (ב.12) : "שטחי התצוגה הפתוחים לציבור לא יעלו על 600 מ"ר בנוסף לשטחים ברחבת הכניסה המקורה". ובנוסף, ע"פ טבלה 5 שטח עיקרי ציבורי מתחת לקומת קרקע 3700 מ"ר ומהם עד 600 מ"ר שטחי תצוגה פתוחים לציבור יש להוכיח זאת ע"ג ההרמוניקה .

שטחי הבניה

שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית 7893 טבלה 5.

וע"פ היתר 2008/218.01

שטחים עיקריים מעל קומת הקרקע

מותר- לשטח ציבורי 90 מ"ר.

קיים- 20.46 מ"ר.

שטחי שירות מעל קומת הקרקע

מותר- למעברים, מבואות וחצרות מקורות סה"כ 945 מ"ר. (שטח הרחבה המיועד לקירוי קל מעל מפלס הגג העליון עם אפשרות לתצוגה).

קיים- 819.37 מ"ר.

מותר- פריקה וטעינה, מחסנים, חדרי מכונות, חדרי מדרגות ומקלט סה"כ 50 מ"ר.

קיים : 40.33 מ"ר.

שטחים עיקריים מתחת לקומת הקרקע

מותר- לשטח ציבורי, משרדים, מעבדות ומחסני אוצרות המדינה סה"כ 21,350 מ"ר.
(21,440-90=21,350)

קיים : 19,667.15 מ"ר

נותרו למימוש : מ"ר $1,682.85 = 21,350 - 19,667.15$

קיים בקומה 8,-9 : 4666.27 מ"ר ע"פ טבלת חישובי השטחים המוצגת ע"ג ההרמוניקה אך ע"פ היתר קודם קיים 4551.96 מ"ר - לא ברור מאיפה נוספו השטחים יש להבהיר זאת מול בוחנת הרישוי.

מוצע- לא מוצע בבקשה שטחים עיקריים.

שטחי שירות מתחת לקומת הקרקע ע"פ טבלה 5 ישנה חלוקה בשטחי השירות.

מותר- למעברים , מבואות וחצרות מקורות סה"כ 1,620 מ"ר.

פריקה וטעינה, מחסנים, חדרי מכונות, חדרי מדרגות ומקלט סה"כ 2,390 מ"ר.

חניה 9200 מ"ר.

קיים- מערכות טכניות ומתקני שירות 3,307.44 מ"ר.

מבואות וחדרי מדרגות 2,284.52 מ"ר.

מעברים 520.59 מ"ר.

אחסנה 254.23 מ"ר.

מקלט 283.08 מ"ר.

חניה 8,710.48 מ"ר.

מוצע- מערכות טכניות ומתקני שירות 8.57 מ"ר.

מבואות וחדרי מדרגות 14.50 מ"ר.

מעברים 94.43 מ"ר.

יש להציג ע"ג ההרמוניקה הסבר על השטחים הקיימים עיקרי ושירות לכלל הבניין.

היות ומוצע טריבונה עבור מרכז המבקרים שטח זה הוא שטח עיקרי לכל דבר, לכן יש לחשב את המוצע כשטח עיקרי מלבד המעלית ומדרגות.

יש לשים לב ששטחי השירות הקיימים עולים על המותר סימן שכנראה השתמשו בחלק מהשטחים העיקריים לצורכי שירות כך שצריך לתת התייחסות לכך.

יש להציג ע"ג ההרמוניקה הסבר על השטחים הקיימים עיקרי ושירות לכלל הבניין.

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 - 29/06/2026 - יד תמוז תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/80
מספר בקשה	<u>1999/0680.02</u>
מספר סידורי	<u>33</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	סגירת מרפסת שרות למטבח
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	לוי שמואל
עורך הבקשה	הנדסאי חרלפ גדעון
מתכנן השלד	ביטון אריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	37

כתובת האתר

הרב יצחק ניסים 13 , חומת שמואל

גוש	חלקה	בשלמות
29935	69	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
5053	תחילת תוקף	24/03/1997			
5053א	תחילת תוקף	17/03/1997			
7954	תחילת תוקף	07/06/2002			

תאור הבקשה

היתר מקורי:

קיים היתר לבינוי הקיים, מס' היתר 1999/680 ל- 2 בניינים ו-61 קומות.

מוצע הבקשה :

מוצע במפלס 3.00 + סגירת מרפסת שירות ע"י הוספת שטח עיקרי.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמה הקלה.

תום מועד התנגדויות בתאריך, 26/12/2024 בבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

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

מידע קודם

מתאריך	
22/06/2026	הכנת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149
	דברי הסבר : הבקשה מובאת לוועדה לפרסום לפי סעיף 149 לפרסום הקלה "בשונה מנספח בינוי" לאחר תיקון הסעיפים מטה. בתאריך 04/05/2025 נידונה הבקשה הרשות רישוי, החלטת הוועדה היא "לדחות במתכונת המוצעת" הבקשה נדחתה לעניין הסבר השטחים, מאחר שההסבר שהוצג אינו מספק הוצג פירוט והבהרה מלאה טרם המשך הטיפול בבקשה. נספח בינוי : קיים נספח בינוי מס 1 גיליון 2, בקנ"מ 1:500- הנספח הינו שותק לכן מחייב. המוצע הינו סגירת מרפסת ע"י הוספת שטח עיקרי, המוצע הינו שונה מנספח הבינוי לכן נדרש לפרסום בשונה מנספח בינוי מצד אחד ומצד שני המוצע מהווה הפרה לסימטריה בבניין כאשר לא ברור באם ישנה תכנית צל ישימה ורלוונטית לרבות זכויות בניה לצורך מימוש תוספת דומה בצד השני של הבניין וכן בחינת השלכות המוצע על חזית הבניין- לאחר בדיקה נוספת ובהמשך להבהרות שהוצגו נמצא כי המיקום המבוקש אינו מהווה חזית נצפית, וכן קיים בהיתר קיר אשר סוגר את הנישה המוצעת. אך נדרש בפרסום ההקלה "הקלה בשונה בנספח בינוי" קווי בנין :

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום : 12/07/2020 ע"י המח' למידע תכנוני וסומנו עפ"י תכנית 5053א' (מגרש 325)- קו הבניין המסומן באדום הוא קו בניין מירבי חדש לחניון. קו בניין המסומן בירוק הוא קו בניין מחייב לבניין. כאשר קו הבניין שהתקבל הנו חלקי ולא נותן מענה ברור לחלק המוצע- יש לברר מול מחלקת מידע. עפ"י תכנית מס 7954 מטרות התכנית שינוי קווי בניין מרביים המאושרים עפ"י תכנית 5053א', לשם קירוי קומת חניה. בתוספת המוצעת הינה בקומת המגורים לכן קווי הבניין החלים בבקשה הינם עפ"י תכנית 5053א'- עורכת הבקשה לא הציגה בהרמוניקה ע"ג כל התכניות, חתכים וחזיתות את קווי הבניין כדי לבחון את המוצע בבקשה, לכן יבחן רק לאחר הצגת קווי הבניין וגבולות החלקה כנדרש, ראה הערה לעיל.- כתנאי העברה לגורמים יש לתקן את קווי הבניין כפי שאושר בתיק במידע ראה בהרמוניקה d. ויתורי זכויות : עו"ב הציג ע"ג ההרמוניקה ויתור של 2 דיירים על כ-4 מ"ר קיים ויתור אחד אשר חלה טעות ולא נמצא בנסח טאבו יש להציג לבוחנת הרישוי נסח מעודכן ולוודא שאכן הדייר נמצא בנספח. על עורך הבקשה לתקן את הליקויים המסומנים ע"ג תכנית d.		
הבקשה מובא לדחייה לצורך תיקונים והשלמת מידע אשר נדרש להמשך בדיקה מעמיקה. להלן הסעיפים הנדרשים לתיקון :	22/06/2026 04/05/2025	חוות דעת תכנונית דיון ברשות הרישוי : לדחות במתכונת המוצעת

סעיף הקלות / סטייה ניכרת : ע"פ תכנית 5053 א' סעיף מס 11ג(3) קיימת סטייה ניכרת לעניין קווי הבניין. עורכת הבקשה לא הציג כלל קווי בניין בבקשה לכן אין באפשרות לבחון באם עומד בסעיף זה, לכן לאחר הצגת קווי הבניין כנדרש יבחן האם עומד בסעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי : קיים נספח בינוי מס 1 גיליון 2, בקנ"מ 1:500- הנספח הינו שותק לכן מחייב. המוצע הינו סגירת מרפסת ע"י הוספת שטח עיקרי, המוצע הינו שונה מנספח הבינוי לכן נדרש לפרסום בשונה מנספח בינוי מצד אחד ומצד שני המוצע מהווה הפרה לסימטריה בבניין כאשר לא ברור באם ישנה תכנית צל ישימה ורלוונטית לרבות זכויות בניה לצורך מימוש תוספת דומה בצד השני של הבניין וכן בחינת השלכות המוצע על חזית הבניין. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום : 12/07/2020 ע"י המח' למידע תכנוני וסומנו עפ"י תכנית 5053 א' (מגרש 325)- קו הבניין המסומן באדום הוא קו בניין מירבי חדש לחניון. קו בניין המסומן בירוק הוא קו בניין מחייב לבניין. כאשר קו הבניין שהתקבל הנו חלקי ולא נותן מענה ברור לחלק המוצע- יש לברר מול מחלקת מידע. עפ"י תכנית מס 7954 מטרות התכנית שינוי קווי בניין מרביים המאושרים עפ"י תכנית 5053 א', לשם קירוי קומת חניה. בתוספת המוצעת הינה בקומת המגורים לכן קווי הבניין החלים בבקשה הינם עפ"י תכנית 5053 א'- עורכת הבקשה לא הציגה בהרמוניקה ע"ג כל התכניות, חתכים וחזיתות את קווי הבניין כדי לבחון את המוצע בבקשה, לכן יבחן רק לאחר הצגת קווי הבניין וגבולות החלקה כנדרש, ראה הערה לעיל. מספר קומות : המוצע הינו בהמשך לבינוי קיים במפלס +4.60 לכן אין התייחסות להגדלת מס הקומות.		
---	--	--

שטחי בניה – שטחים עיקריים : עורכת הבקשה לא הציג כלל הסבר לעניין השטחים העיקריים ע"ג ההרמוניקה, רק לאחר שפניתי לעורכת הבקשה נשלח במייל הסבר שטחים (ראה מצורף להרמוניקה a). השטח העיקרי המוצע בבקשה הינו- 12.99 מ"ר להלן הסבר השטחים ע"פ עורכת הבקשה : "תוספת שטחים וניוד שטחים - מהממ"ד-ב בעת הגשת התכנית להיתר הבניה המקורי חושב הממ"ד בשטח של כ- 8 מ"ר, לאור שינוי בתקנות הג"א שכלל הגדלה של שטח הממ"ד ל- 12 מ"ר. כך שנוספו לנו עוד 4 מ"ר שטח עיקרי שניתן לנייד משטח השירות"- עפ"י היתר 1999/680 ניתן 8 מ"ר שטח שירות לטובת הממ"ד בבקשה זו חישוב הממ"ד כולל הקירות הינם 14.78 מ"ר. עפ"י התקנות שטח הממ"ד הניתן לאשר הינו 12 מ"ר כולל קירות שלומר השטחי הנותר הינו 8 מ"ר (המאוסר)- 12 מ"ר המותר = 4 מ"ר. אך כיוון שמוצע יותר מ- 12 מ"ר לממ"ד יש לתת שטח עיקרי של כ- 2.78 מ"ר לטובת הממ"ד. לכן השטח הנותר לניצול הינו $4 - 2.78 = 1.22$ מ"ר כשטח עיקרי. כל האמור לעיל יכול להיות נכון רק במידה ונותרו שטחי שירות לניצול, הרי התכנית קבעה שזכויות הבניה הנם מירביים ונתנה לכל תא שטח שטחים עיקריים ושטחי שירות, דהיינו ששטחי הממ"דים נכללו בזכויות ואינם בנוסף להם. לפיכך, קודם כל יש להוכיח שבכלל ישנם שטחי שירות עודפים יחסיים (ע"פ החלק היחסי ברכוש המשותף) לצורך ניצול עבור הממ"ד ורק לאחר מכן ניתן לבדוק את האפשרות להזדקות כמבוקש. "שינוי שיטת החישוב שטחים עובי קירות מעל 25 ס"מ השטח לא נלקח בחשבון כשטח עיקרי לפי הערכה שלנו יש 5 מ"ר נוספים שניתן לקבל כשטח עיקרי"- עורכת הבקשה לא הציגה סך שטחים מדויקים לקיזוז עובי קירות אלה "לפי הערכה" לכן אין דרך להתייחס לשטח זה במניין השטחים העיקריים עד שיוכחו שטחים מדויקים. בנוסף הוחתם שכן בנוכחות עו"ד אשר מטכן לוותר על 4 מ"ר אשר הוצאו מן הממ"ד שלו"- יש להציג וויתור זה, לא הוצג בפני. יש להציג היכן נמצא נכן זה אשר מוותר על שטח עיקרי לטובת בקשה זו.		
--	--	--

באם מדובר במקרה דומה למקרה זה, סך השטחים הנותרים לויתור מכוח הממ"ד הינם 1.22 מ"ר. מה ההשפעה על יישום דומה לדירה המקבילה? ואיך אמורים בעתיד לקבל שטחים אלו ע"מ לשמור על סימטריה. קבלת שטחים מסוג זה מדיירים אחרים מחייבת פרסום הקלה רלוונטית. רק לאחר הצגת הנ"ל סעיף השטחים יבחן בשנית. 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.		
הבקשה מובא לדחייה לצורך תיקונים והשלמת מידע אשר נדרש להמשך בדיקה מעמיקה. להלן הסעיפים הנדרשים לתיקון : סעיף הקלות / סטייה ניכרת : ע"פ תכנית 5053 א' סעיף מס 11ג(3) קיימת סטייה ניכרת לעניין קווי הבניין. עורכת הבקשה לא הציג כלל קווי בניין בבקשה לכן אין באפשרות לבחון באם עומד בסעיף זה, לכן לאחר הצגת קווי הבניין כנדרש יבחן האם עומד בסעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי :	06/04/2025	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

קיים נספח בינוי מס 1 גיליון 2, בקני"מ 1:500- הנספח הינו שותק לכן מחייב. המוצע הינו סגירת מרפסת ע"י הוספת שטח עיקרי, המוצע הינו שונה מנספח הבינוי לכן נדרש לפרסום בשונה מנספח בינוי מצד אחד ומצד שני המוצע מהווה הפרה לסימטריה בבניין כאשר לא ברור באם ישנה תכנית צל ישימה ורלוונטית לרבות זכויות בניה לצורך מימוש תוספת דומה בצד השני של הבניין וכן בחינת השלכות המוצע על חזית הבנין. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום : 12/07/2020 ע"י המח' למידע תכנוני וסומנו עפ"י תכנית 5053א' (מגרש 325)- קו הבניין המסומן באדום הוא קו בניין מירבי חדש לחניון. קו בניין המסומן בירוק הוא קו בניין מחייב לבניין. כאשר קו הבניין שהתקבל הנו חלקי ולא נותן מענה ברור לחלק המוצע- יש לברר מול מחלקת מידע. עפ"י תכנית מס 7954 מטרות התכנית שינוי קווי בניין מרביים המאושרים עפ"י תכנית 5053א', לשם קירוי קומת חניה. בתוספת המוצעת הינה בקומת המגורים לכן קווי הבניין החלים בבקשה הינם עפ"י תכנית 5053א'- עורכת הבקשה לא הציגה בהרמוניקה ע"ג כל התכניות, חתכים וחזיתות את קווי הבניין כדי לבחון את המוצע בבקשה, לכן יבחן רק לאחר הצגת קווי הבניין וגבולות החלקה כנדרש, ראה הערה לעיל. מספר קומות : המוצע הינו בהמשך לבינוי קיים במפלס +4.60 לכן אין התייחסות להגדלת מס הקומות. שטחי בניה – שטחים עיקריים : עורכת הבקשה לא הציג כלל הסבר לעניין השטחים העיקריים ע"ג ההרמוניקה, רק לאחר שפניתי לעורכת הבקשה נשלח במייל הסבר שטחים (ראה מצורף להרמוניקה a). השטח העיקרי המוצע בבקשה הינו- 12.99 מ"ר להלן הסבר השטחים ע"פ עורכת הבקשה :		
---	--	--

"תוספת שטחים ונייד שטחים - מהממ"ד-ב בעת הגשת התכנית להיתר הבניה המקורי חושב הממ"ד בשטח של כ- 8 מ"ר, לאור שינוי בתקנות הג"א שכלל הגדלה של שטח הממ"ד ל- 12 מ"ר. כך שנוספו לנו עוד 4 מ"ר שטח עיקרי שניתן לנייד משטח השירות"- עפ"י היתר 1999/680 ניתן 8 מ"ר שטח שירות לטובת הממ"ד בבקשה זו חישוב הממ"ד כולל הקירות הינם 14.78 מ"ר. עפ"י התקנות שטח הממ"ד הניתן לאשר הינו 12 מ"ר כולל קירות שלומר השטחי הנותר הינו 8 מ"ר (המאושר)- 12 מ"ר המותר = 4 מ"ר. אך כיוון שמוצע יותר מ- 12 מ"ר לממ"ד יש לתת שטח עיקרי של כ- 2.78 מ"ר לטובת הממ"ד. לכן השטח הנותר לניצול הינו 2.78-4= 1.22 מ"ר כשטח עיקרי. כל האמור לעיל יכול להיות נכון רק במידה ונותרו שטחי שירות לניצול, הרי התכנית קבעה שזכויות הבניה הנם מירביים ונתנה לכל תא שטח שטחים עיקריים ושטחי שירות, דהיינו ששטחי הממ"דים נכללו בזכויות ואינם בנוסף להם. לפיכך, קודם כל יש להוכיח שבכלל ישנם שטחי שירות עודפים יחסיים (ע"פ החלק היחסי ברכוש המשותף) לצורך ניצול עבור הממ"ד ורק לאחר מכן ניתן לבדוק את האפשרות להזדקות כמבוקש. "שינוי שיטת החישוב שטחים עובי קירות מעל 25 ס"מ השטח לא נלקח בחשבון כשטח עיקרי לפי הערכה שלנו יש 5 מ"ר נוספים שניתן לקבל כשטח עיקרי"- עורכת הבקשה לא הציגה סך שטחים מדויקים לקיוזו עובי קירות אלה "לפי הערכה" לכן אין דרך להתייחס לשטח זה במניין השטחים העיקריים עד שיוכחו שטחים מדויקים. בנוסף הוחתם שכן בנוכחות עו"ד אשר מטכן לוותר על 4 מ"ר אשר הוצאו מן הממ"ד שלו"- יש להציג וויתור זה, לא הוצג בפני. יש להציג היכן נמצא נכן זה אשר מוותר על שטח עיקרי לטובת בקשה זו. באם מדובר במקרה דומה למקרה זה, סך השטחים הנותרים לויתור מכוח הממ"ד הינם 1.22 מ"ר. מה ההשפעה על יישום דומה לדירה המקבילה? ואיך אמורים בעתיד לקבל שטחים אלו ע"מ לשמור על סימטריה. קבלת שטחים מסוג זה מדיירים אחרים מחייבת פרסום הקלה רלוונטית. רק לאחר הצגת הנ"ל סעיף השטחים יבחן בשנית.		
--	--	--

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 : 7954 תחילת תוקף : 07/06/2002 ייעוד הקרקע : מגורים 2 מס' תכנית שחלה בחלקה : 7954 תחילת תוקף : 07/06/2002 אזור מגורים 2. מס' תכנית שחלה בחלקה : 5053 א' תחילת תוקף : 17/03/1997 אזור מגורים 2. התכנית כפופה לתכנית מתאר. סעיף הקלות / סטייה ניכרת : ע"פ תכנית 5053 א' סעיף מס 11ג(3) קיימת סטייה ניכרת לעניין קווי הבניין. עורכת הבקשה לא הציג כלל קווי בניין בבקשה לכן אין באפשרות לבחון באם עומד בסעיף זה, לכן לאחר הצגת קווי הבניין כנדרש יבחן האם עומד בסעיף סטייה ניכרת.	06/04/2025	חוות דעת תכנונית

נספח בינוי : קיים נספח בינוי מס 1 גיליון 2, בקנ"מ 1:500- הנספח הינו שותק לכן מחייב. המוצע הינו סגירת מרפסת ע"י הוספת שטח עיקרי, המוצע הינו שונה מנספח הבינוי לכן נדרש לפרסום בשונה מנספח בינוי מצד אחד ומצד שני המוצע מהווה הפרה לסימטריה בבניין כאשר לא ברור באם ישנה תכנית צל ישימה ורלוונטית לרבות זכויות בניה לצורך מימוש תוספת דומה בצד השני של הבניין וכן בחינת השלכות המוצע על חזית הבנין. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום : 12/07/2020 ע"י המח' למידע תכנוני וסומנו עפ"י תכנית 5053א' (מגרש 325)- קו הבניין המסומן באדום הוא קו בניין מירבי חדש לחניון. קו בניין המסומן בירוק הוא קו בניין מחייב לבניין. כאשר קו הבנין שהתקבל הנו חלקי ולא נותן מענה ברור לחלק המוצע- יש לברר מול מחלקת מידע. עפ"י תכנית מס 7954 מטרות התכנית שינוי קווי בניין מרביים המאושרים עפ"י תכנית 5053א', לשם קירוי קומת חניה. בתוספת המוצעת הינה בקומת המגורים לכן קווי הבניין החלים בבקשה הינם עפ"י תכנית 5053א'- עורכת הבקשה לא הציגה בהרמוניקה ע"ג כל התכניות, חתכים וחזיתות את קווי הבניין כדי לבחון את המוצע בבקשה, לכן יבחן רק לאחר הצגת קווי הבניין וגבולות החלקה כנדרש, ראה הערה לעיל. מספר קומות : המוצע הינו בהמשך לבינוי קיים במפלס +4.60 לכן אין התייחסות להגדלת מס הקומות. שטחי בניה – שטחים עיקריים : עורכת הבקשה לא הציג כלל הסבר לעניין השטחים העיקריים ע"ג ההרמוניקה, רק לאחר שפניתי לעורכת הבקשה נשלח במייל הסבר שטחים (ראה מצורף להרמוניקה a).		
--	--	--

השטח העיקרי המוצע בבקשה הינו- 12.99 מ"ר להלן הסבר השטחים ע"פ עורכת הבקשה : "תוספת שטחים וניוד שטחים - מהממ"ד-ב בעת הגשת התכנית להיתר הבניה המקורי חושב הממ"ד בשטח של כ- 8 מ"ר, לאור שינוי בתקנות הג"א שכלל הגדלה של שטח הממ"ד ל- 12 מ"ר. כך שנוספו לנו עוד 4 מ"ר שטח עיקרי שניתן לנייד משטח השירות"- עפ"י היתר 1999/680 ניתן 8 מ"ר שטח שירות לטובת הממ"ד בבקשה זו חישוב הממ"ד כולל הקירות הינם 14.78 מ"ר. עפ"י התקנות שטח הממ"ד הניתן לאשר הינו 12 מ"ר כולל קירות שלומר השטחי הנותר הינו 8 מ"ר (המאוסר)- 12 מ"ר המותר = 4 מ"ר. אך כיוון שמוצע יותר מ- 12 מ"ר לממ"ד יש לתת שטח עיקרי של כ- 2.78 מ"ר לטובת הממ"ד. לכן השטח הנותר לניצול הינו 2.78-4 = 1.22 מ"ר כשטח עיקרי. כל האמור לעיל יכול להיות נכון רק במידה ונותרו שטחי שירות לניצול, הרי התכנית קבעה שזכויות הבניה הנם מירביים ונתנה לכל תא שטח שטחים עיקריים ושטחי שירות, דהיינו ששטחי הממ"דים נכללו בזכויות ואינם בנוסף להם. לפיכך, קודם כל יש להוכיח שבכלל ישנם שטחי שירות עודפים יחסיים (ע"פ החלק היחסי ברכוש המשותף) לצורך ניצול עבור הממ"ד ורק לאחר מכן ניתן לבדוק את האפשרות להזדקות כמבוקש. "שינוי שיטת החישוב שטחים עובי קירות מעל 25 ס"מ השטח לא נלקח בחשבון כשטח עיקרי לפי הערכה שלנו יש 5 מ"ר נוספים שניתן לקבל כשטח עיקרי"- עורכת הבקשה לא הציגה סך שטחים מדויקים לקיזוז עובי קירות אלה "לפי הערכה" לכן אין דרך להתייחס לשטח זה במניין השטחים העיקריים עד שיוכחו שטחים מדויקים. בנוסף הוחתם שכן בנוכחות עו"ד אשר מטכן לוותר על 4 מ"ר אשר הוצאו מן הממ"ד שלו"- יש להציג וויתור זה, לא הוצג בפני. יש להציג היכן נמצא נכן זה אשר מוותר על שטח עיקרי לטובת בקשה זו. באם מדובר במקרה דומה למקרה זה, סך השטחים הנותרים לויתור מכוח הממ"ד הינם 1.22 מ"ר. מה ההשפעה על יישום דומה לדירה המקבילה? ואיך אמורים בעתיד לקבל שטחים אלו ע"מ לשמור על סימטריה. קבלת שטחים מסוג זה מדיירים אחרים מחייבת פרסום הקלה רלוונטית.	
---	--

רק לאחר הצגת הנ"ל סעיף השטחים יבחן בשנית. תכסית : הבינוי מוצע ע"ג קומת חניה מאושר לכן לא נדרש בתכסית בבקשה זו. תיקונים גרפים : יש להציג ע"ג תכנית הקומות את מילוי האדמה בחלקים מסוימים ע"פ ההיתר(קומת החניה וכו'). יש להוסיף 2 חתכים אשר עוברים בשטח המוצע בבקשה(ראה בהרמוניקה a). יש לתקן את המפלס בשטח המוצע בבקשה הינו מפלס +3.00 ולא +4.60 כפי שמצג בבקשה. תימוכין קנייניים : באחראיות ובמסגרת דסק שרות במעמד פתיחת התיק. אישורים נדרשים לבקשה : אגף שפ"ע : התקבל אישור ב- 08/12/2024 ע"י כהנה ענבל סבי. איכות הסביבה : התקבל אישור ב- 30/01/2025 ע"י אדלר שירה.		
--	--	--

--	--	--

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

**המלצת האגף
לפרסם לפי סעיף 149**

דברי הסבר :

הבקשה מובאת לוועדה לפרסום לפי סעיף 149 לפרסום הקלה "בשונה מנספח בינוי" לאחר תיקון הסעיפים מטה.

בתאריך 04/05/2025 נידונה הבקשה הרשות רישוי, החלטת הוועדה היא "לדחות במתכונת המוצעת"

הבקשה נדחתה לעניין הסבר השטחים, מאחר שההסבר שהוצג אינו מספק הוצג פירוט והבהרה מלאה טרם המשך הטיפול בבקשה.

נספח בינוי :

קיים נספח בינוי מס 1 גיליון 2, בקני"מ 1: 500- הנספח הינו שותק לכן מחייב.

המוצע הינו סגירת מרפסת ע"י הוספת שטח עיקרי, המוצע הינו שונה מנספח הבינוי לכן נדרש לפרסום בשונה מנספח בינוי מצד אחד ומצד שני המוצע מהווה הפרה לסימטריה בבניין כאשר לא ברור באם ישנה תכנית צל ישימה ורלוונטית לרבות זכויות בניה לצורך מימוש תוספת דומה בצד השני של הבניין וכן בחינת השלכות המוצע על חזית הבניין- לאחר בדיקה נוספת ובהמשך להבהרות שהוצגו נמצא כי המיקום המבוקש אינו מהווה חזית נצפית, וכן קיים בהיתר קיר אשר סוגר את הנישה המוצעת.

אך נדרש בפרסום ההקלה "הקלה בשונה בנספח בינוי"

קווי בנין :

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום: 12/07/2020 ע"י המח' למידע תכנוני וסומנו עפ"י תכנית 5053 א' (מגרש 325) -

קו הבניין המסומן באדום הוא קו בניין מירבי חדש לחניון.

קו בניין המסומן בירוק הוא קו בניין מחייב לבניין. כאשר קו הבניין שהתקבל הנו חלקי ולא נותן מענה ברור לחלק המוצע- יש לברר מול מחלקת מידע.

עפ"י תכנית מס 7954 מטרות התכנית שינוי קווי בניין מרביים המאושרים עפ"י תכנית 5053 א', לשם קירוי קומת חניה.

בתוספת המוצעת הינה בקומת המגורים לכן קווי הבניין החלים בבקשה הינם עפ"י תכנית 5053 א'- עורכת הבקשה לא הציגה בהרמוניקה ע"ג כל התכניות, חתכים וחזיתות את קווי הבניין כדי לבחון את המוצע בבקשה, לכן יבחן רק לאחר הצגת קווי הבניין וגבולות החלקה כנדרש, ראה הערה לעיל. - כתנאי העברה לגורמים יש לתקן את קווי הבניין כפי שאושר בתיק במידע ראה בהרמוניקה d.

ויתורי זכויות :

עו"ב הציג ע"ג ההרמוניקה ויתור של 2 דיירים על כ-4 מ"ר קיים ויתור אחד אשר חלה טעות ולא נמצא בנסח טאבו יש להציג לבוחנת הרישוי נסח מעודכן ולוודא שאכן הדייר נמצא בנספח.

על עורך הבקשה לתקן את הליקויים המסומנים ע"ג תכנית d.

סדר יום לוועדה מתאריך - 29/06/2026 - יד תמוז תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/80
מספר בקשה	<u>2014/0117.08</u>
מספר סידורי	<u>34</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בנית מחסן/מחסנים, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בנייה+מחסנים +ממ"ד ע"פ תב"ע
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	סנדהלם אביבה רחל
עורך הבקשה	אדריכל מויאל דן
מתכנן השלד	ורשבסקי אורן אהרון
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	23

כתובת האתר

הקבלן 41, הר נוף

גוש	חלקה	בשלמות
30333	82	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
7108ג	תחילת תוקף	22/10/2013			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

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

- בתאריך 09.06.2024 בת.ב 2014/117.05 ובה אושר "תוספת בניה", בהיתר זה אושר תוספת בניה ע"פ תב"ע.

- בתאריך 10.02.2021 בת.ב 2015/466 ובה אושר "תוספת בניה", בהיתר זה אושר תוספת בניה ע"פ תב"ע.

- בתאריך 10.02.2019 בת.ב 2014/117.03 ובה אושר "תוספת בניה", בהיתר זה אושר תוספת בניה ע"פ תב"ע.

מהות הבקשה המוצעת :

מצב קיים : בנין מדורג בן 13 קומות ברחוב הקבלן 41 בשכונת הר-נוף, גוש : 30333 חלקה : 82.

מצב מוצע :

קומה 2-, מפלס 11.60- דירה מס' 3 :

מוצע תוספת בינוי הכולל חדר מחוץ, בהתאם לנספח בינוי.

חזית צפונית – מוצע תוספת בינוי ותוספת חדר מחוץ.

חזית דרומית- מוצע תוספת בינוי והפיכת שטח שרות לעיקרי וכן מוצע מחסנים ע"פ נספח.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות- יש לפרסם הקלה בגין "בניה שאינה בהינף אחד".

מידע קודם

מתאריך	
14/06/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149
	מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאם לנספח הבינוי- אין מניעה לאשר.
	שלביות ביצוע :
	עפ"י תב"ע 435214 סעיף 7.1 : "הבניה תבוצע לכל קומה בהינף אחד" במסגרת הבקשה לא פורסמה הקלה, יש לפרסם הקלה בגין בניה שאינה בהינף אחד.
	הריסות :
	עפ"י סעיף 4.1.2(ו) : המבנים המסומנים בצהוב בנספח מיועדים להריסה ע"י בעלי הזכויות כתנאי להוצאת היתר בניה.

חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : ג7108 תחילת תוקף : 22/10/2013 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : *ג7108 תחילת תוקף 22/10/2013, אזור מגורים ב'. *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : מס' יח"ד, קווי בניין. המוצע בבקשה אינו חורג מן אחד מהסעיפים הנ"ל. נספח בינוי : בתב"ע 435214 חל נספח בינוי מס' 1 אשר הינו מחייב חלקית לעניין מספר יח"ד, מס' קומות מירבי, קווי בניין וגובה בניין מירבי. המוצע בבקשה תואם לנספח בינוי.	10/05/2026	חוות דעת תכנונית

קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 16.11.2025 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי בניין סומנו עפ"י תוכנית 435214 ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. שלביות ביצוע : עפ"י תב"ע 435214 סעיף 7.1 : "הבניה תבוצע לכל קומה בהינף אחד" במסגרת הבקשה לא פורסמה הקלה, יש לפרסם הקלה בגין בניה שאינה בהינף אחד. שטח בניה : בנייה ע"פ נספח במדויק. מרפסת גג : קומה 2- , מפלס 11.60- דירה מס' 3 חזית צפונית : מוצעת מרפסת גג מעל בינוי קיים- תואם נספח. הריסות : עפ"י סעיף 4.1.2(ו) : המבנים המסומנים בצהוב בנספח מיועדים להריסה ע"י בעלי הזכויות כתנאי להוצאת היתר בניה. אישורי גורמים : שפ"ע – אושר. איכות סביבה – ל"ר.		
---	--	--

סעיף חיזוק מבנים : התב"ע כוללת בהוראותיה סעיף חיזוק מבנים לפי הוראות ת"י 413. עם זאת מאחר וההיתר לבניין המקורי הופק אחרי שנת 1980 ניתן לפטור מהתנאי. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאם לנספח בינוי, 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
לפרסם לפי סעיף 149

מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאם לנספח הבינוי- אין מניעה לאשר.

שלביות ביצוע :

עפ"י תב"ע 435214 סעיף 7.1 : "הבניה תבוצע לכל קומה בהינף אחד" במסגרת הבקשה לא פורסמה הקלה, יש לפרסם הקלה בגין בניה שאינה בהינף אחד.

הריסות :

עפ"י סעיף 4.1.2(ו) : המבנים המסומנים בצהוב בנספח מיועדים להריסה ע"י בעלי הזכויות כתנאי להוצאת היתר בניה.

חוות דעת תכנונית :

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 29/06/2026 - יד תמוז תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/80
מספר בקשה	<u>2014/0117.07</u>
מספר סידורי	<u>35</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בנית מחסן/מחסנים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בנייה + ממ"ד ע"פ תב"ע
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	נובל אניטה
עורך הבקשה	אדריכל מויאל דן
מתכנן השלד	ורשבסקי אורן אהרון
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	24

כתובת האתר

הקבלן 41, הר נוף

גוש	חלקה	בשלמות
30333	82	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
0966ב	תחילת תוקף	14/07/1977			
0966ג	תחילת תוקף	18/09/1980			
3028	תחילת תוקף	30/06/1983			
3685א	תחילת תוקף	10/10/1991			
4928ג	תחילת תוקף	06/11/2009			
7108ג	תחילת תוקף	22/10/2013			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

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

- בתאריך 09.06.2024 בת.ב 2014/117.05 ובה אושר "תוספת בניה", בהיתר זה אושר תוספת בניה ע"פ תב"ע.

- בתאריך 10.02.2021 בת.ב 2015/466 ובה אושר "תוספת בניה", בהיתר זה אושר תוספת בניה ע"פ תב"ע.

- בתאריך 10.02.2019 בת.ב 2014/117.03 ובה אושר "תוספת בניה", בהיתר זה אושר תוספת בניה ע"פ תב"ע.

מהות הבקשה המוצעת :

מצב קיים : בנין מדורג בן 13 קומות ברחוב הקבלן 41 בשכונת הר-נוף, גוש : 30333 חלקה : 82.

מצב מוצע :

קומה 2-, מפלס 11.60- דירה מס' 4 :

מוצע תוספת בינוי הכולל ממ"ד, בהתאם לנספח בינוי.

חזית צפונית – מוצע תוספת בינוי ותוספת ממ"ד.

חזית דרומית- מוצע תוספת בינוי והפיכת שטח שרות לעיקרי ע"פ נספח.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות- יש לפרסם הקלה בגין "בניה שאינה בהינף אחד".

מידע קודם

מתאריך	
14/06/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149
	מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאם לנספח הבינוי- אין מניעה לאשר.
	שלביות ביצוע :
	עפ"י תב"ע 435214 סעיף 7.1 : "הבניה תבוצע לכל קומה בהינף אחד" במסגרת הבקשה לא פורסמה הקלה, יש לפרסם הקלה בגין בניה שאינה בהינף אחד.
	הריסות :

עפ"י סעיף 4.1.2(ו) : המבנים המסומנים בצהוב בנספח מיועדים להריסה ע"י בעלי הזכויות כתנאי להוצאת היתר בניה. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 7108ג תחילת תוקף : 22/10/2013 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : *7108ג תחילת תוקף 22/10/2013, אזור מגורים ב'. *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : מס' יח"ד, קווי בניין. המוצע בבקשה אינו חורג מן אחד מהסעיפים הנ"ל. נספח בינוי : בתב"ע 435214 חל נספח בינוי מס' 1 אשר הינו מחייב חלקית לעניין מספר יח"ד, מס' קומות מירבי, קווי בניין וגובה בניין	10/05/2026	חוות דעת תכנונית

מירבי. המוצע בבקשה תואם לנספח בינוי. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 16.11.2025 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי בניין סומנו עפ"י תוכנית 435214 ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. שלביות ביצוע : עפ"י תב"ע 435214 סעיף 7.1 : "הבניה תבוצע לכל קומה בהינף אחד" במסגרת הבקשה לא פורסמה הקלה, יש לפרסם הקלה בגין בניה שאינה בהינף אחד. שטח בניה : בנייה ע"פ נספח במדויק. מרפסת גג : קומה 2- , מפלס 11.60- דירה מס' 4 חזית צפונית : מוצעת מרפסת גג מעל בינוי קיים- תואם נספח. הריסות : עפ"י סעיף 4.1.2(ו) : המבנים המסומנים בצהוב בנספח מיועדים להריסה ע"י בעלי הזכויות כתנאי להוצאת היתר בניה. אישורי גורמים : שפ"ע – אושר.		
--	--	--

איכות סביבה – ל"ר. סעיף חיזוק מבנים : התב"ע כוללת בהוראותיה סעיף חיזוק מבנים לפי הוראות ת"י 413. עם זאת מאחר וההיתר לבניין המקורי הופק אחרי שנת 1980 ניתן לפטור מהתנאי. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאם לנספח בינוי, 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

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

המלצת האגף **לפרסם לפי סעיף 149**

מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאם לנספח הבינוי- אין מניעה לאשר.

שלביות ביצוע:

עפ"י תב"ע 435214 סעיף 7.1 : "הבניה תבוצע לכל קומה בהינף אחד" במסגרת הבקשה לא פורסמה הקלה, יש לפרסם הקלה בגין בניה שאינה בהינף אחד.

הריסות:

עפ"י סעיף 4.1.2(ו) : המבנים המסומנים בצהוב בנספח מיועדים להריסה ע"י בעלי הזכויות כתנאי להוצאת היתר בניה.

חוות דעת תכנונית:

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 29/06/2026 - יד תמוז תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/80
מספר בקשה	<u>2006/0793.03</u>
מספר סידורי	<u>36</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש, ממ"ד, התקנת מעלית פנימית, בניית מרפסת, בניית מחסן/מחסנים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הקמת בית מגורים דו משפחתי חדש
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	זורבין הלל יעקב
עורך הבקשה	אדריכל פלינק נפתלי
מתכנן השלד	מהנדס פינקלשטיין חיים
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

תורת חיים 19-21, רמת שרת

גוש	חלקה	בשלמות
30568	49	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1010560	תחילת תוקף	20/08/2022			

תאור הבקשה

מצב מוצע:

מדובר בבקשה לבניית בית מגורים בן 4 קומות וקומת גג למגורים.

בעל שתי קומות מתחת לכניסה הקובעת, על מגרש ריק.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 32,33

לא בוצע משלוח הודעות עפ"י תקנה 36 בבקשה היות וכל בעלי הזכות בנכס חתומים ע"ג הבקשה להיתר, קרי 100% ועל פי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
14/06/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	מדובר בבקשה לבניית בית מגורים בן 4 קומות וקומת גג למגורים. בעל שתי קומות מתחת לכניסה הקובעת, על מגרש ריק. הבקשה מובאת לדחיה מאחר ומהווה סטיה ניכרת חריגה מתכנית 1010560 לעניין השטחים המותרים וקווי הבנין. התכנית אינה תואמת לנספח בינוי לעניין שטחי הבניה, החניה, צורת הגג וכ"י זאת ללא פרסום הקלה זאת ועוד לא ניתן לפרסם הקלה עפ"י תיקון 160 לחוק. הבקשה תיבחן בשנית לאחר תיקון התוכניות. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 13.02.2025 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי בניין סומנו עפ"י תוכנית 1010560 ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : חזית מזרחית : מוצעות 2 גרמי מדרגות אשר כל גרם משמש יח"ד אחרת- יש להסיר מהבקשה. *מוצעות 4 מקומות חניה- יש להסיר מהבקשה. *מתקן אשפה- מוצע חדר אשפה התחום ב-3 קירות בתוך גבולות המגרש.

שטח בניה : שטח עיקרי מותר עפ"י תב"ע : מעל הכניסה הקובעת : 450 מ"ר, מוצע : 390 מ"ר- עומד במותר. מתחת הכניסה הקובעת : 0 מ"ר, מוצע : 451.77 מ"ר. שטח שרות מותר עפ"י תב"ע : מעל הכניסה הקובעת : 130 מ"ר, מוצע : 15.45 מ"ר- עומד במותר. מתחת הכניסה הקובעת : 420 מ"ר, מוצע : 137 מ"ר- עומד במותר. יש לחשב את שטחי המרפסות אשר לא חושבו. שטח מרפסות מותר עפ"י תב"ע בנוסף לשטחים : 20 מ"ר. המוצע בבקשה מהווה חריגה שסך שטחי בניה המותרים לבניה, ומהווה חריגה גם לענין שטחי הבניה מתחת לכניסה הקובעת אשר שם לא ניתנו שטחי בניה עיקריים- יש להתאים את שטחי הבניה לעניין שטחי הבניה מעל הכניסה הקובעת ומתחת הכניסה הקובעת וכן להתאים לנספח ולטבלה 5 בתב"ע. חניה : עפ"י סעיף 4.1.2 (ב) : החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה- עפ"י תוכנית 5166 באזור מגורים עם תקן גבוה נדרש 2 מקומות חניה לכל יח"ד- מוצע בבקשה 4 מקומות חניה, שתיים לכל יח"ד- עומד במותר, אך מהווה סטיה ניכרת לעניין קווי הבניין. ניהול מי נגר : עפ"י סעיף 23.3.1 בתמ"א 434/ ייוותרו 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 המים אפשר שיהיו מגוננים או מוצפים בחומר חדיר (כגון :חצץ וחלוקים)- יש להציג חישוב מי נגר ע"ג ההרמוניקה.		
---	--	--

אישורי גורמים : איכות סביבה- לא התקבלה תשובה מהגורם. חוות דעת תכנונית : הבקשה תיבחן בשנית לאחר תיקון התוכניות. - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1010560 תחילת תוקף : 20/08/2022 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : *1010560 תחילת תוקף 20/08/2022 אזור מגורים ב. * מבטל את תוכנית מתאר 62. *5166 תחילת תוקף 21/01/2012. *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת :	09/06/2026	חוות דעת תכנונית

בתוכנית הנ"ל חל סעיף סטיה ניכרת לעניינים הבאים : גובה בניה ומספר קומות המרבי כמצוין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטיה ניכרת. קווי הבניין הינם מחייבים. שלביות ביצוע המפורטת בהוראות התכנית הינה מחייבת. נספח בינוי : בתב"ע 1010560 חל נספח בינוי מחייב לעניין מספר הקומות וקווי בנין- המוצע חורג לעניין קווי בניין. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 13.02.2025 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי בניין סומנו עפ"י תוכנית 1010560 ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : חזית מזרחית : מוצעות 2 גרמי מדרגות אשר כל גרם משמש יח"ד אחרת- יש להסיר מהבקשה. *מוצעות 4 מקומות חניה- יש להסיר מהבקשה. *מתקן אשפה- מוצע חדר אשפה התחום ב-3 קירות בתוך גבולות המגרש. שטח בניה : שטח עיקרי מותר עפ"י תב"ע : מעל הכניסה הקובעת : 450 מ"ר, מוצע : 390 מ"ר- עומד במותר. מתחת הכניסה הקובעת : 0 מ"ר, מוצע : 451.77 מ"ר. שטח שרות מותר עפ"י תב"ע : מעל הכניסה הקובעת : 130 מ"ר, מוצע : 15.45 מ"ר- עומד		
---	--	--

במותר. מתחת הכניסה הקובעת : 420 מ"ר, מוצע : 137 מ"ר- עומד במותר. יש לחשב את שטחי המרפסות אשר לא חושבו. שטח מרפסות מותר עפ"י תב"ע בנוסף לשטחים : 20 מ"ר. המוצע בבקשה מהווה חריגה שסך שטחי בניה המותרים לבניה, ומהווה חריגה גם לענין שטחי הבניה מתחת לכניסה הקובעת אשר שם לא ניתנו שטחי בניה עיקריים- יש להתאים את שטחי הבניה לעניין שטחי הבניה מעל הכניסה הקובעת ומתחת הכניסה הקובעת וכן להתאים לנספח ולטבלה 5 בתב"ע. חניה : עפ"י סעיף 4.1.2 (ב) : החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה- עפ"י תוכנית 5166ב באזור מגורים עם תקן גבוה נדרש 2 מקומות חניה לכל יח"ד- מוצע בבקשה 4 מקומות חניה, שתיים לכל יח"ד- עומד במותר, אך מהווה סטיה ניכרת לעניין קווי הבניין. ניהול מי נגר : עפ"י סעיף 23.3.1 בתמ"א /434/ ייוותרו 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 המים אפשר שיהיו מגוננים או מוצפים בחומר חדיר (כגון : חצץ וחלוקים)- יש להציג חישוב מי נגר ע"ג ההרמוניקה. שלביות ביצוע : עפ"י סעיף 7.1- הבניה תבוצע בהינף אחד ולא תותר בניה בשלבים.		
---	--	--

אישורי גורמים : שפי"ע- אושר. מחלקת הדרכים- אושר. הסדרי תנועה- אושר. תברואה- אושר. מחלקת המאור- אושר. איכות סביבה- לא התקבלה תשובה מהגורם. תימוכין קניינים : ל"ר. חוות דעת תכנונית : קיימת חריגות בניה רבות מקווי בניין כולל שטחים עיקריים, מדרגות חצרות. החניה לא תואמת לנספח ומהווה סטיה מקווי בנין ומהמותר. הבקשה אינה ניתנת לאישור במתכנות זו מאחר ומהווה סטיה ניכרת חמורה מתכנית 1010560 התכנית אינה תואמת לנספח בינוי זאת ללא פרסום הקלה זאת ועוד לא ניתן לפרסם הקלה עפ"י תיקון 160 לחוק. צורת הגג המתעגלת אינה ניתנת לאישור מאחר ושונה מנספח בינוי ומשנה את אופי הסביבה. הבקשה תיבחן בשנית לאחר תיקון התוכניות. - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a.		
---	--	--

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

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

מדובר בבקשה לבניית בית מגורים בן 4 קומות וקומת גג למגורים.

בעל שתי קומות מתחת לכניסה הקובעת, על מגרש ריק.

הבקשה מובאת לדחיה מאחר ומהווה סטיה ניכרת חריגה מתכנית 1010560 לעניין השטחים המותרים וקווי הבנין.

התכנית אינה תואמת לנספח בינוי לעניין שטחי הבניה, החניה, צורת הגג וכו' זאת ללא פרסום הקלה זאת ועוד לא ניתן לפרסם הקלה עפ"י תיקון 160 לחוק.

הבקשה תיבחן בשנית לאחר תיקון התוכניות.

קווי בניין :

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 13.02.2025 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי בניין סומנו עפ"י תוכנית 1010560 ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים :

חזית מזרחית :

מוצעות 2 גרמי מדרגות אשר כל גרם משמש יח"ד אחרת- יש להסיר מהבקשה.

*מוצעות 4 מקומות חניה- יש להסיר מהבקשה.

*מתקן אשפה- מוצע חדר אשפה התחום ב-3 קירות בתוך גבולות המגרש.

שטח בניה :

שטח עיקרי מותר עפ"י תב"ע :

מעל הכניסה הקובעת : 450 מ"ר, מוצע : 390 מ"ר- עומד במותר.

מתחת הכניסה הקובעת : 0 מ"ר, מוצע : 451.77 מ"ר.

שטח שרות מותר עפ"י תב"ע :

מעל הכניסה הקובעת : 130 מ"ר, מוצע : 15.45 מ"ר- עומד במותר.

מתחת הכניסה הקובעת : 420 מ"ר, מוצע : 137 מ"ר- עומד במותר.

יש לחשב את שטחי המרפסות אשר לא חושבו.

שטח מרפסות מותר עפ"י תב"ע בנוסף לשטחים : 20 מ"ר.

המוצע בבקשה מהווה חריגה שסך שטחי בניה המותרים לבניה, ומהווה חריגה גם לענין שטחי הבניה מתחת לכניסה הקובעת אשר שם לא ניתנו שטחי בניה עיקריים- יש להתאים את שטחי הבניה לעניין שטחי הבניה מעל הכניסה הקובעת ומתחת הכניסה הקובעת וכן להתאים לנספח ולטבלה 5 בתב"ע.

חניה :

עפ"י סעיף 4.1.2 (ב) : החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה- עפ"י תוכנית 5166 באזור מגורים עם תקן גבוה נדרש 2 מקומות חניה לכל יח"ד- מוצע בבקשה 4 מקומות חניה, שתיים לכל יח"ד- עומד במותר, אך מהווה סטיה ניכרת לעניין קווי הבניין.

ניהול מי נגר :

עפ"י סעיף 23.3.1 בתמ"א 4ב34/ ייוותרו 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 המים אפשר שיהיו מגוננים או מוצפים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים)- יש להציג חישוב מי נגר ע"ג ההרמוניקה.

אישורי גורמים :

איכות סביבה- לא התקבלה תשובה מהגורם.

חוות דעת תכנונית :

הבקשה תיבחן בשנית לאחר תיקון התוכניות.

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 29/06/2026 - יד תמוז תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/80
מספר בקשה	<u>1995/0596.01</u>
מספר סידורי	<u>37</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	שינויים ללא תוספת שטחים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	פריצת חלון.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	קוסטנטינר שירה דבורה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות חכמון תמר
מתכנן השלד	איש רן שמואל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	26

כתובת האתר

אצ"ל 15 , הגבעה הצרפתית-גבעת שפירא

גוש	חלקה	בשלמות
30654	2	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1541א	תחילת תוקף	07/09/1983	12	אזור מגורים 2	

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת :

מצב קיים : בניין בן 8 קומות בעל 2 כניסות, ברח' אצל 15 בשכונת הגבעה הצרפתית, גוש : 30654 חלקה : 2.

מצב מוצע :

מוצע בבקשה פריצת חלון בחזית דרומית לקומה שישיית מפלס +17.92.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות.

מידע קודם

מתאריך	
14/06/2026	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת מאחר ומוצע פריצת פתח בודד בחזית זו אשר שונה מכל העמודה ובנוסף פונה לדירת השכן הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת. ככל ותתקבל הסכמה פוזיטיבית של השכן בדירה הצמודה, עניין נצפות החלון ייבחן בשנית.
14/06/2026	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1541 א תחילת תוקף : 07/09/1983 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 2 מוצע בבקשה פריצת פתח לדירה בקומה שישית מפלס +17.92 בחזית דרומית. הפתח המוצע הינו בודד באותה חזית ושונה מכל העמודה, ובנוסף פונה לדירת השכן. ככל ותתקבל הסכמה פוזיטיבית של השכן בדירה הצמודה, עניין נצפות החלון ייבחן בשנית.

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר
------	------------------

	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	1
	תשלום אגרת בניה	2
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	3

המלצת האגף
לדחות במתכונת המוצעת

מאחר ומוצע פריצת פתח בודד בחזית זו אשר שונה מכל העמודה ובנוסף פונה לדירת השכן הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת.

ככל ותתקבל הסכמה פוזיטיבית של השכן בדירה הצמודה, עניין נצפות החלון ייבחן בשנית.