

סדר יום לוועדה מתאריך - 12/07/2026 - כז תמוז תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/78
מספר בקשה	<u>2025/0343.00</u>
מספר סידורי	<u>1</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש, התחדשות עירונית - פינוי בינוי
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים, בנין ציבורי, מסחר
מהות בקשה	התחדשות עירונית בשני מבנים בני 8 ו-23 קומות ו-191 יח"ד, פיתוח שצ"פ, מבנ"צ, מסחר וחדרי שנאים.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	ירושלים בע"מ רייק בורוכוב
עורך הבקשה	אדריכל שקד יונתן
מתכנן השלד	אריה שגיא
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

בורוכוב 53, קרית יובל

גוש	חלקה	בשלמות
30398	64	לא
30398	66	לא

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

תאור הבקשה

בשכונת קרית יובל, רח' בורוכוב 55-49 מבקשים במסגרת התחדשות עירונית לפינוי בינוי

הקמת 2 מבנים חדשים בני 8 ו-23 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת הכוללים 191 יח"ד, שטחי ציבור, חזית מסחרית מעל 5 קומות ת"ק.

בקשה להיתר הריסה, חפירה ודיפון בתיק 25/343.1 נמצא בשלב בקרת תכן ותשלומים.

מסמכי התכנית :

במקום חלה תכנית 1004696 בסמכות מחוזית

אשר אושרה בתאריך 6.10.24

ותחילת תוקפה היה מיום : 26.10.24

התכנית כוללת הוראות ותשריט מחייבים ונספח בינוי מנחה.

וסעיפי סטייה ניכרת – ראה פירוט מטה.

הבקשה לא יצאה לפרסום /יידוע.

סעיפי סטייה ניכרת

בהתאם לסעיף 4.1(ה) :

1 כל סטייה מקווי הבניין ומספר הקומות המצוינים בתקנון זה, ייחשב כסטייה ניכרת.

בהתאם לסעיף 4.1(ח) בתקנון :

1 קווי הבניין יהיו בהתאם למסומן בתשריט ובנספח בינוי :

א. קו בניין תת קרקעי הינו עבור קומות החניון.

ב. קו בניין הינו עבור קומת הקרקע.

ג. קו בניין עילי הינו עבור הבינוי מעל גובה מפלס רחוב בורוכוב.

2. תותר בניית מרפסות מחוץ לקווי בניין ומעל מדרכה בו קו בניין 0 מחוץ לגבול מגרש עד 1.2 מ'

בלבד

מוצעות מרפסות החורגות מקווי הבניין וגבול המגרש מעבר ל-1.20 מ' – יש לצמצם בהתאם למותר.

2. שטח המסחר בחזית המסחרית בבניין הדרומי יהיה עד 50 מ"ר, שינויי מהוראה זו ייחשב

כסטייה ניכרת

השטח המוצע תואם למותר.

3. לא יותר ניווד שטחי מסחר או שטחים ציבוריים לטובת מגורים, שינויי מהוראה זו ייחשב כסטייה ניכרת.

4. לא תותר בנייה בין המבנים למעט חניון מתחת למפלסי הרחובות המצרניים וזאת ללא בליטה מעל פני הקרקע. שינוי מהוראה זו ייחשב כסטייה ניכרת.

בהתאם לסעיף 4.1 – מגורים ומבנים ומוסדות ציבור

הוראות בינוי ופיתוח סעיף א(19):

בשטחים המסומנים בנספח הבינוי בצבע חום המצויים בקומת קרקע של הבניינים יותר שימוש לצרכי חינוך רווחה ותרבות בלבד בהיקף של 571 מ"ר, ובהתאם למפורט להלן: מעון יום בגודל 441 מ"ר ועם חצרות צמודות בגודל 305 מ"ר. כיתת גן ילדים אחת בגודל 130 מ"ר עם חצר צמודה בגודל 175 מ"ר שטח זה מהווה הפרשה ציבורית אשר תירשם על שם הרשות המקומית, בהתאם לטבלת ההקצאה והאיזון המצורפת לתכנית זו, ובהתאם להוראות סעיף 6.18. להלן. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה משימוש זה תהא סטייה ניכרת.

המוצע תואם למותר, הוגשה פרוגרמה מפורטת בהתאם לשימושים כאמור והתקבל אישור אגף מבנה ציבור מיום 15.4.26-ראה פירוט מטה.

שטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, ובכפוף לכל דין.

בהתאם לסעיף 6.20 הנחיות מיוחדות לזכויות "מותנות" למגורים:

1 מימוש זכויות הבניה ה"מותנות" המופיעות בטבלה 5 נתון לבחירת מגיש הבקשה להיתר ומימושן אינו מחייב.

2. ככל שהבקשה להיתר תכלול את הזכויות ה"מותנות", בנייתן תבוצע בהינף אחד יחד עם יתר הזכויות ה"מוקנות" בתכנית.

3. ככל שהבקשה להיתר לא תכלול את הזכויות ה"מותנות", יפקע תוקפן של זכויות אלה ולא ניתן יהיה לממשן בשלב מאוחר יותר.

4. לא יותר ניווד זכויות הבניה ה"מותנות" למגורים לשימושים אחרים.

5. תנאי בהליך הרישוי לזכויות הבנייה "המותנות" למגורים יהיה הצגת הסכם נאמנות. מטרת הנאמנות תהיה "תחזוקה ארוכת טווח" של המבנה המבטיחה העברת סכומי כסף לנציגות הבית

המשותף מתוך קרן התחזוקה, מעת לעת במהלך חיי המבנה, לפי בקשת הנציגות, לצורך ביצוע פעולות תחזוקה נדרשות.

6. הסכום שיקבע בהסכם הנאמנות יהיה בהתאם להוראות תכנית זו.

7. שיעור הכספים שיופקד בקרן התחזוקה יהיה לפחות 5,860,000 צמוד למדד המחירים לצרכן.

8. תנאי לתעודת גמר בהליך רישוי הכולל זכויות בניה "מותנות" למגורים, יהיה הצגת אישור

מהנאמן על כך שקיבל שליטה בכספי הנאמנות.

9. סטייה מהוראות סעיף זה תהיה סטייה ניכרת מהתכנית.

מפלס +0.00

מותר –

בניין דרומי – מפלס אבסולוטי +786.50

בניין צפוני – מפלס אבסולוטי +789.10

מוצע-

בניין דרומי – מפלס אבסולוטי +791.62 - לפי חתך 1-1 בלבד. – גבוה ב5.12 מ' ?

בניין צפוני – מפלס אבסולוטי +793.00 לפי חתך 1-1 בלבד. - גבוה ב3.90 מ' ?

(תואם נספח חתכים)

שטחי בנייה

הוראות טבלה 5 :

א. שטח יח"ד ממוצע יהא 105 מ"ר.

ב. מעל פני הגג תותר בנייה מעקה, חדרים טכניים ויציאה לגג ומסתור מתקנים טכניים.

ג. תותר תוספת שטחי בניה עבור חדר שנאים במידה ותעלה דרישה בעת מתן היתר בניה מעבר לשטחים שבטבלה.

ד. לא יותר ניוד זכויות שטחי בניה בין על קרקע לתת קרקע.

ה. בתאי שטח מס' 1,2,3,4 קיימים שטחי חניון ומחסנים המשמשים למגורים ומסחר.

ו. בנוסף לתאי השטח המפורטים בטבלה, התכנית כוללת תא שטח מס' a1 גריעה בתלת ממד- שטחי חניון תת קרקעי המשמשים למגורים, מסחר, וייעודים ציבוריים, על פי המסומן בנספח התלת מימדי המצורף לתכנית זו.

הערות לטבלה 5

- (1) שטחי השירות כוללים את שטחי הממ"דים.
- (2) מבנה אחד בן 23 קומות מגורים מעל קומת הקרקע ומבנה שני בן 8 קומות מגורים מעל קומת הקרקע.
- (3) כמסומן בתשריט.
- (4) תותר מרפסת של עד 12 מ"ר ממוצע לדירה.
- (5) זכויות הבנייה בשורה זו הן "זכויות מותנות" שהקמת תהיה מותנית בהקמת קרן תחזוקה, ומימושן יהיה בכפוף להנחיות המיוחדות המפורטות בסעיף 6.20 להוראות התכנית.
- (6) יובהר כי מדובר בתוספת זכויות ללא תוספת קומות.
- (7) 1. מעון יום בגודל 441 מ"ר. 2. כיתת ילדים אחת בגודל 130 מ"ר.
- (8) שטחי השירות כוללים את כל החללים הטכניים והשירות של המבנים.
- (9) 50 מ"ר מסך שטחי הבניה למסחר יהיו בחזית המסחרית בתא שטח 2 במבנה הדרומי. שינוי מהוראה זו ייחשב כסטייה ניכרת.
- (10) שטחים אלו יוכלו לשמש את תאי השטח 2 ו-4- כמו כן, שטח מחסני הדירות לא יפחת מ-6 מ"ר עבור כל מחסן. תינתן אפשרות להמרת שטח מחניות למחסנים ולהפך, רק אם אופן המרת שטחי חניה למחסנים לא תגרע ממספר החניות הדרושות, לרבות חניות האורחים, ולא תקטין את רמת השירות של החניות. בנוסף, שטח זה כולל שטחי אחסנה וחללים טכניים.
- (11) שטחים אלו יוכלו לשמש את תאי השטח 1 ו-2- כמו כן, שטח מחסני הדירות לא יפחת מ-6 מ"ר עבור כל מחסן. תינתן אפשרות להמרת שטח מחניות למחסנים ולהפך, רק אם אופן המרת שטחי חניה למחסנים לא תגרע ממספר החניות הדרושות, לרבות חניות האורחים, ולא תקטין את רמת השירות של החניות.
- (12) מבנה אחד בן 8 קומות ומבנה שני בן 23 קומות מעל הכניסה הקובעת.
- (13) על פי תשריט

מגורים

תאי שטח 1+2

שטח עיקרי ע"ק מותר-17,205 מ"ר + 528 מ"ר מגורים מותנה סה"כ מותר : 17,733 מ"ר

שטח עיקרי ע"ק מוצע - 15,230.94 נותרו – 2,502.06 מ"ר

118.58 מ"ר ינוידו לטובת חריגת שטחי שירות ע"ק- נותרו : 2,383.48 מ"ר

הוראות התכנית לא כוללות שטח עיקרי ת"ת

שטח שירות ע"ק מותר – 5,661 מ"ר + שירות מותנה : 256 מ"ר סה"כ מותר : 5,917 מ"ר
שטח שירות ע"ק מוצע- 6,035.58 מ"ר חורג בכ- 118.58 מ"ר יילקח מיתרת שטח עיקרי ע"ק.
הערה (1) לטבלה : שטחי השירות כוללים את שטחי הממ"דים.

הוראות התכנית לא כוללות שטח שירות ת"ת
*יש להוסיף את כל השטחים המקורים במניין השטחים המוצעים

מגורים מותנה

תאי שטח 1+2

שטח עיקרי ע"ק מותר- 528 מ"ר

שטח שירות ע"ק מותר – 256 מ"ר

בהתאם להערה (5) בטבלה : זכויות הבנייה בשורה זו הן "זכויות מותנות" שהקמת תהיה מותנית בהקמת
קרן תחזוקה, ומימושן יהיה בכפוף להנחיות המיוחדות המפורטות בסעיף 6.20 להוראות התכנית.
שטחים אלו חושבו והתווספו לשטחי המגורים המותרים. ראה לעיל.

מסחר

תאי שטח 1+2

שטח עיקרי ע"ק מותר - 300 מ"ר

לא מוצע שטח עיקרי ע"ק עבור מסחר

הוראות התכנית לא כוללות שטח עיקרי ת"ק

מוצע: שטח עיקרי ת"ק של : 191.83 מ"ר. ?

בנספח הבינוי שטחי המסחר מופיעים בקומה 1- ?

שטח שירות ע"ק מותר – 128 מ"ר

לא מוצע שטח שירות ע"ק עבור מסחר

הוראות התכנית לא כוללות שטח שירות ת"ק

מוצע : 95.02 מ"ר?

בהתאם להערה 8 לטבלה : שטחי השירות כוללים את כל החללים הטכניים והשירות של המבנים.

בהתאם להערה 9 לטבלה : 50 מ"ר מסך שטחי הבניה למסחר יהיו בחזית המסחרית בתא שטח 2 במבנה הדרומי. שינוי מהוראה זו ייחשב כסטייה ניכרת.

מבנים ומוסדות ציבור

תאי שטח 1+2

שטח עיקרי ע"ק מותר- 514 מ"ר

שטח עיקרי ע"ק מוצע – 519.70 מ"ר חורג בכ- 5.70 מ"ר

בהתאם להערה 7 לטבלה : 1 מעון יום בגודל 441 מ"ר. 2 כיתת ילדים אחת בגודל 130 מ"ר.

שטח שירות ע"ק מותר – 57 מ"ר

שטח שירות ע"ק מוצע- 68.56 מ"ר חורג בכ- 11.56 מ"ר

הוראות התכנית לא כוללות שטח שירות ת"ק

שטח שירות ת"ק מוצע : 31.36 מ"ר?

חניון

תאי שטח 1,2,3,4

שטח שירות ת"ק מותר – 8,742 מ"ר

שטח שירות ת"ק מוצע – 9,886.12 חורג בכ- 1,144.12 מ"ר

(10) שטחים אלו יוכלו לשמש את תאי השטח 2 ו-4- כמו כן, שטח מחסני הדירות לא יפחת מ-6 מ"ר עבור כל מחסן. תינתן אפשרות להמרת שטח מחניות למחסנים ולהפך, רק אם אופן המרת שטחי חניה למחסנים לא תגרע ממספר החניות הדרושות, לרבות חניות האורחים, ולא תקטין את רמת השירות של החניות. בנוסף, שטח זה כולל שטחי אחסנה וחללים טכניים.

תותר תוספת שטחי בניה עבור חדר שנאים במידה ותעלה דרישה בעת מתן היתר בניה מעבר לשטחים שבטבלה.

חדר שנאים מוצע בקומה 2- בשטח של 335.41 מ"ר אך עדיין מוצעת חריגה מעבר למותר.

שטחי מרפסות – בנוסף לשטח העיקרי

תא שטח 1+2

מותר – 2,220 מ"ר + 72 מ"ר עבור מגורים מותנה

מוצע – 1945.36 מ"ר עומד במותר.

בהתאם להערה 4 בטבלה: תותר מרפסת של עד 12 מ"ר ממוצע לדירה

יש להציג תמהיל מרפסות בהתאם לאמור

מס' יח"ד

מותר – 185 יח"ד + 6 יח"ד מגורים מותנה.

מוצע – 191 יח"ד

כמותר.

יש למספר את יח"ד בבניין בסדר עולה

בהתאם לסעיף 4.1.2(א)

(18) 20 אחוז מהדירות יהיו עד שטח מרבי של 80 מ"ר מרבי

יש להציג תמהיל דירות בהתאם

מחסנים

מוצעים מחסנים ממפלס 2- עד מפלס 6-

יש למספר את כל המחסנים המוצעים

והציג תמהיל שטחי מחסנים בהתאם להוראות התכנית מינימום 6 מ"ר לכל מחסן

מספר קומות

– מותר

מבנה אחד בן 8 קומות ומבנה שני בן 23 קומות מעל הכניסה הקובעת.

בהתאם להערה (2) לטבלת הזכויות :

מבנה אחד בן 23 קומות מגורים מעל קומת הקרקע ומבנה שני בן 8 קומות מגורים מעל קומת הקרקע

מוצע-

מבנה אחד בן 9 קומות מעל הכניסה הקובעת ומבנה שני 24 מעל הכניסה הקובעת

בהתאם לסעיף 2.2(ה) בעיקרי הוראות התכנית :

קביעת מספר קומות מרבי ל-8 ו-23 קומות מעל קומת הקרקע .

הוראות סטייה ניכרת קובעות כי כל סטייה מקווי הבניין ומספר הקומות המצויים בתקנון זה , ייחשב כסטייה ניכרת.

גובה בניה

-בהתאם לסעיף 4.1.2(9) : תותר גמישות של 1 מטר בגובה המרבי של המבנים

-מעל פני הגג תותר בנייה מעקה, חדרים טכניים ויציאה לגג ומסתור מתקנים טכניים

טבלה 5 לא מציינת גובה מירבי

בהתאם לנספח הבינוי :

בניין דרומי (גבוה) – +869.10

בניין צפוני- +820.35

מוצע :

בניין דרומי (גבוה) – +877.63 עומד במותר

בניין צפוני- ?

יש להוסיף גבהים אבסולוטיים ע"ג החתכים

הוראות בינוי

בהתאם לסעיף 4.1.2 (א)

(4) הכניסה למבואות מבנים 1 ו-2 יהיו מכיוון רחוב בורוכוב ואיזור השצ"פ

המוצע תואם למותר

(7) מפלסי הכניסות יהיו כפי המצוין בנספח הבנוי, כאמור, יתואמו עם אדריכל העיר לעת היתר הבניה

(8) מחסני הדירות לא יפחתו מ- 6 מ"ר לכל יחידת דיור

יש להציג תמהיל שטחי מחסנים בהתאם לאמור

(13) עבור פתחי מרחבים מוגנים יינתן פתרון עיצובי כך שחזותם הכוללת של הפתחים תהיה כדוגמת שאר הפתחים בחזית המבנה

(14) תתאפשר גישה חופשית לגג המבנה למתקנים המשותפים בו

יש לסמן את המתקנים המשותפים ע"ג הגגות בהתאם לדרישה

(15) שיטת איסוף האשפה תבחן בעת היתר הבנייה. יותר איסוף אשפה פנאומטי

התקבל אישור אגף תברואה – ראה פירוט אישורים מטה

(17) לא יותרו דירות גן

המוצע תואם לדרישה.

עיצוב אדריכלי

1 כל הקירות החיצוניים של המבנים וכן עמודים וכל קיר אחר הגובל בדרך או בשטח ציבורי

פתוח יחופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת.

2. על אף האמור לעיל יותר שילוב של מתכת, בטון אדריכלי, עץ וזכוכית ושילובים שלהם

בחזיתות המבנים.

3. קירות פיתוח יהיו מחופים באבן מסוג אבן מעטפת המבנה ובעובי שלא יפחת מ 3 ס"מ יותר סוג

סיתות שונה.

4. אבן הקופניג תהיה מאבן שעובייה לא יפחת מ- 5 ס"מ.

5. מעבר מערכות שירות (צינורות, כבלים, תעלות וכו') ייעשה בתוך מעטפת המבנים בלבד.

6. לא יותרו קירות תמך בשטח התכנית

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

חניה

תתוכנן תוכנית תלת ממדית לאיזור השצ"פ אשר תראה את החניון התת קרקעי הפרטי הממוקם מתחת לשצ"פ.

4.1 לסעיף (ג)

1 מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל על המקום לעת הוצאת היתר.

2. תותר הוספת קומת חניה ושטחים תת קרקעיים מעבר למופיע בנספח הבינוי והכל באישור

מהנדס העיר ולעת היתר בניה ובלבד שמספר מקומות החניה במרתפים לא יעלה על הנדרש בתקן.

3. תותר חניית רכב גבוה בקומת הקרקע.

4. חניות האופניים יותקנו לפי תקנות החניה הארציות, כל עוד תקן החנייה העירוני אינו מתייחס

לחניות אופניים.

5. יש לחייב כי כל מפלסי החניון יהיו בתת הקרקע בלבד וללא מופע על קרקעי כלל.

6. תבוצע הכנה לטעינת רכבים חשמליים עבור כל החניות.

7. תקבע בתחום המגרש חניית אורחים אשר תשמש את כלל דיירי הבניין ולא תוצמד ליחיד

מסויימת, בהתאם למופיע בנספח התנועה. הוראה זו הינה מחייבת.

8. תמוקם הכניסה לחניון התת קרקעי מדרום התכנית, עבור תא שטח 3 המיועד לדרך מוצעת

יש לסמן ע"ג התכנית את חלוקת החניות בהתאם לשימושים לאמור לפי אישור מח' הסדרי תנועה - ראה פירוט אישורים מטה.

שטח ציבורי פתוח

בהתאם לסעיף 4.2

הוראות פיתוח עבור השצ"פ בתא שטח 1

1. עבודות הפיתוח יכללו גינון ונטיעת עצים בוגרים וצמחיה, לרבות ביצוע מערכת השקיה, הכל

בהתאם ואישור מח' שיפור פני העיר, ירושלים.

2. פיתוח השטחים הציבוריים בתחום התכנית יעשה בד בבד עם פיתוח שטחי המגורים.

3. תותר התקנת מערכות תת קרקעיות (לרבות חשמל, מים, ביוב, תקשורת) בשטח זה.

4. השצ"פ יפותח כמקום לישיבה ושהייה בעיקרו.

תותר בניית אלמנטי אוורור לשימושים תת קרקעיים.

5. מפלס השצ"פ ייקבעו בהתאם למפלסי המדרכות הסמוכות ובאופן שיאפשר מעבר בין הרחובות

(בורוכוב וקליינמן) וכן מרחבי שהייה ופנאי.

6. על מנת להבטיח ממשק ראוי בין השצ"פ לרחובות המצרניים מרחב ההליכה יהיה רציף

מהמרחב הציבורי לפרטי ולא יותרו מכשולים כגון גדרות ותשתיות

תנאים למתן היתרי איכלוס

תנאי לאכלוס יהא פיתוח בפועל של השטחים הציבוריים על פי תכנית הפיתוח שאושרה בשלב ההיתר, לרבות נטיעת לפחות 20 עצים בוגרים בשטח השצ"פ ועץ כל 7 מטר לאורך המדרכות הסמוכות לפרויקט.

התווסף לרשימת התנאים שיירשמו בהיתר

תנאים למתן היתרי בניה

1. תנאי להיתר יהא הגשת תכנית פיתוח לשצ"פ בהתאם לעקרונות שבנספח בינוי. בתכנית הפיתוח יפורטו אזורים עם מקום לנטיעת עצים בוגרים עם עומק אדמה של 1.5 מטר לפחות. לא תותר שתילה במכלי שתילה.

התווסף לרשימת התנאים להיתר

הנחיות מיוחדות

1. התכנית כוללת הוראות לתכנון בתלת מימד בתא שטח 1 במגרש התלת ממדי מספר (a1) בהתאם למסומן בתשריט התכנית ובנספח התלת מימדי, המבחינים בין ייעוד עיקרי (במגרש הראשי- שטח ציבורי פתוח) ובין ייעוד משני (במגרש התלת ממדי- חניון לשימוש המגורים, מסחר וייעודים ציבוריים

2. (תותר סטייה של עד 1 מ' במיקום מפלסי הגובה (רום הגובה העליון ורום המפלס התחתון) של המגרש התלת ממדי (a1), הנובעת מהתכנון המפורט לביצוע, בכפוף לשמירה על הנפח הכולל של המגרש התלת ממדי. במקרה כאמור, וככל שאושר תמ"ר טרם הביצוע, יוגש תמ"ר מתקן, לצורך תיקון הרישום

שמירה על עצים בוגרים

- 1 כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.
- 2 העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.
- 3 העצים המסומנים בתשריט לעקירה יעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83 ג' לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר.
- 4 העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר

התקבל אישור אגף שפ"ע – ראה פירוט אישורים מטה

דרך מוצעת

בהתאם לסעיף 4.3.2(א)

- 1 השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח של דרך ציבורית מוצעת.
 - 2 תינתן אפשרות מעבר לתשתיות העירוניות ולמערכות ניקוז בתוואי הכביש המוצע.
 - 3 התכנון המפורט ייעשה בהתאם להנחיות נספח הפיתוח המהווה חלק ממסמכי התכנית ובהתאם להנחיות עיריית ירושלים לתכנון רחובות במרחב הציבורי
- יש לעדכן את מפת המדידה בהתאם למפה המאושרת ע"י המידע התכנוני הכוללת את שטח ההפקעה לטובת הדרך הציבורית.

גגות

בהתאם לסעיף 4.1(ב)

1. הצבת מתקנים טכניים לרבות דודי מים, קולטי שמש, יחידות מ.א.א וכו' תיעשה בצורה מסודרת ואחידה בגגות המבנים.
2. כל הציוד הטכני המוצג על הגג יוסתר בצורה מלאה.

3. פתרון אספקת מים חמים יהיה לפי התקן הישראלי, ולא יחוייב שימוש רק בקולטי שמש

יש להראות את מתקני הגג ע"ג הגגות וחתכי התכנית בהתאם לאמור

ניהול מי נגר

בהתאם לסעיף 4.1 (ט) :

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

יש להראות את ניקוז מי הנגר בהתאם לאמור

בריכות

בקומות הגג מתוכננות סה"כ 5 בריכות שחיה פרטיות פתוחות לשמיים –

3 בריכות שחיה במפלס +9, ו-2 בריכות שחיה במפלס +24 כמותר עפ"י הוראות התכנית.

לפי לסעיף 4.1.2 :

(5) תותר בניית בריכה פרטית לשימוש דיירי המתחם בלבד.

(6) תתאפשר בניית בריכות פרטיות בדירות הגג.

לפי לסעיף 6.2(18)

מיקום פתח פיר/ארובת האוורור של חלל הבריכה, יהיה מעל גג המבנה הגבוה

המוצע תואם למותר

להוסיף תנאים בהיתר

פריסת גדרות

יש להציג פריסת גדרות בהתאם להוראות התכנית

צובר גז

במפלס -1, בחזית צפון מזרחית בסמוך לחצר גן הילדים ע"ג השצ"פ ממוקם צובר גז.

בהתאם לסעיף 6.13 בתקנון :

1. התקנת מתקני גז תהא בהתאם להוראות חוק הגז (בטיחות ורישוי) תשמ"ט 1989 ות"י 158.

2. יש לקבוע חובה כי כל התשתיות בתחום הפרוייקט יהיו תת קרקעיות ככל הניתן (אשפה,

פריקה וטעינה, תשתיות חשמל וכו

מיקום צובר הגז המוצע אינו עומד במסגרת הוראות חוק הגז וההגבלות המחייבות מרחק של 15 מ' משימוש ציבורי

בהתאם לפגישה שהתקיימה עם מהנדס העיר והצוות המלווה ובתיאום עם אגף הרישוי במייל מיום 19.6.26 המתויד בא.אופטי, הוחלט כי לאור מגבלות התב"ע המאושרת אשר אינה מאפשרת גמישות למיקום מערכות התיק יובא לדיון בתנאים הבאים :

מיקום צובר הגז יתואם מחדש, כך שיעמוד בתקנות ובחוזר מנכ"ל, וישתלב באופן מיטבי בפיתוח המרחב הציבורי

מיקום המערכות/ התשתיות הנ"ל- צובר + חדר טרפו- לאור ה מורכבות ה נכסית למיקום מתקנים אלו בשטחים ציבוריים.

על כן מקודמת תכנית בסמכות מקומית להצרכת שטחים להתקנת מערכות/ תשתיות וצובר הגז והסדרה זו תהיה כחלק מהתנאים הרשומים בהיתר.

תנאי להמשך העבודות ממפלס הפיתוח ומעלה יהיה – אישור התכנית להצרכת השטחים

ותנאי לתעודת גמר – הוצאת היתר בהתאם לשינוי

שלביות ביצוע

בהתאם לסעיף 7.1 :

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

אישורים שהתקבלו

חוות דעת המחלקה לאיכות הסביבה – אושר מיום 7.6.26

בוחר איכות הסביבה

התיק נבדק ע"י הרמוניקה שהוגשה במערכת איכות הסביבה בתאריך 04/06/2026.

בהרמוניקה מופיעים כל פירי האוורור, מנדפים ופיר לפליטת האגוז העולים לגג המבנה.

גנרטור - מתוכנן חדר גנרטור במפלס 2- . פליטת האגוז יוצאת למפלס גג הבניין.

מתוכנן מיכל דלק אינטגרלי ומאצירה תקנית. מצורפים תכנית וחתך המציגים את פליטת האגוז.

ראדון - מצורפת תכנית ראדון המפרטת את איטום הקומות התת קרקעיות.

בניה ירוקה – מצורף אישור מעבדה מוסמכת לשלב מקדמי על סך 56.5 נקודות.

בריקות שחיה - מתוכננות סה"כ 5 בריקות שחיה פתוחות לשמיים - 3 בריקות שחיה במפלס +9, ו-2 בריקות שחיה במפלס +24.

מצורפת פרשה טכנית המפרטת תכנון חדרי מכוניות וחיתוי ע"י מלח בלבד ללא חומרים מסוכנים.

מסחר - מתוכננים מסחר במפלס 1- ומטבח מבשל לגני ילדים במפלס 00.

מצורפת תכנית מסחר מפורטת + חתכים הכוללים תכנון מנדפים העולים לגג המבנה. מתוכננים מפרידי שומנים במפלסים 2-, 3-.

חדר שנאים – מתוכנן 2 חדר שנאים במפלס 2-.

הוצג אישור של המשרד להגנת הסביבה מיום 11/02/2026 שתחנות השנאים יבנו על פי היתר הקמה מס" 138 של המשרד להגנת הסביבה. בחללים/חדרים/מחסנים הנמצאים בצמוד לתחנת השנאים ומתחתיה לא יעשה שימוש של קבע לרבות שימוש זמני של בני אדם.

ניקוז - מצורף דוח הידרולוגי המפרט את ניהול מי הנגר - יופנו לכיוון השצפ"ים בתחום התכנית, להשעייה בתחום התכנית ולמערכות הניקוז העירונית.

הדוח נבדק ואושר ע"י ניר מרגלית.

תעשיות איוורור וחומ"ס

מיקרואקלים - דוח מיקרואקלימי הוכן לפי דרישות הרשות. התוצאות מלמדות שיש עמידה בקריטריונים בכל מרחב התכנית. בתחום פינה דרום-מערבית של המגדל הצפוני ניכרת הגברת רוח אולם צפוי כי התוצאות יהיה טובות מהמתואר בדוח לאור פיתוח שדרת עצים לאורך בורוכוב (מחוץ להיתר). השצ"פ המתוכנן בין המבנים מוצל מאוד באזור הסמוך למגדל הדרומי, בעוד שבחלקים אחרים מתקבלת מעט יותר שמש, אם כי החשיפה עדיין חלקית. לפיכך, מומלץ למקם את מתקני המשחק, הספסלים ואזורי השעייה באזורים שמקבלים יותר שמש באופן יחסי- מדרום למגדל הצפוני, ואת האזורים המוצלים לייעד למעברים ולצמחייה מותאמת.

הערה כללית לוודא האם הדוח המיקרואקלימי מתייחס לגובה הבינוי המוצע בתכנית 1448166 שנמצאת עדיין בבדיקה תכנונית ומבקשת להוסיף קומות לתבוע המאושרת 1004969?

איוורור חניון - התכנון כולל 5 קומות חניה תת קרקיות. כניסות אוויר צח מתבצות באמצעות 8 רפפות וגרילרים הקבועים במפלס הפיתוח המקושרים ל- 8 פירים היורדים אל קומות החניון. כניסות אוויר צח הודגמו בתכניות קומות המרתף ובהדמיות. שחרור עשן מבוצע לגגות המבנים באמצעות פיר בכל מבנה. הוצג בהדמיות, בתכנית גגות ובחתך. התכנון מאושר ופרטיו מהווים תנאי בהיתר.

אקוסטיקה וקרינה

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

א. עקב קרבת הפרויקט למבני מגורים אנו דורשים :

- הקמת גדר אקוסטית בגובה 3 מ"מ סביב האתר, בצד הדרומי בגובה 4 מ"מ.

- עבודות קידוח כלונסאות יוגבלו עד 3 שעות בסמוך לצד הדרומי.

- על הקבלן למנות איש קשר לפניות תושבים, פרסם את פרטיו בהודעה לתושבי. יש לבצע תיאום עבודות רועשות מול מוסדות חינוך

הקרובים.

ב. ככל שיתקבלו תלונות על רעש , המדד הקובע יהיה לפי תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן – 1990, בתוספת של db(a)20 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"מ לעיל על היזם יהיה לייצר פתרונות אקוסטיים באופן המאפשר עמידה בהוראות התקנות.

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

3.3. יישום המלצות היועץ מהווה תנאי לקבלת ההיתר.

4. תכנית שנאים מאושרת בכפוף לתנאי היתר סוג 138.

5. תנאי לקבלת טופס 2 - בניית גדר אקוסטית בהתאם להנחיות שניתנו על ידנו.

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 פתרון ויסות המים במגרש + תמונות (במידה ואפשר)

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.

יש לבצע סיור בשטח עם נציג המחלקה לאיכות הסביבה.

מיקום מנדף לגג המבנה + אישור יועץ לתכנון מפריד שומנים ומנדף

הצגה בפועל (תמונות וסיור) של האלמנטים שנקבעו בדוח למיתון הרוחות.

ביצוע מדידות קרינה שמוכיחות עמידה בדרישות התקנות

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

חתימת יזם על מסמך המידע לטיפול גז ראדון

הצגת אישור יועץ בריכה/אינסטלציה שהבריכה היא בהתאם לתכנון שאושר ע"י הרשות

הצגת אישור יועץ קרינה בפרויקט שהמלצותיו בחו"ד בוצעו בפועל

תנאים מיוחדים

תנאים לטופס 2

תנאי לקבלת טופס 2 - בניית גדר אקוסטית בהתאם להנחיות שניתנו על ידנו.

תנאים לטופס 4

הצגת פיתוח שצפ המתואם לתנאי ההצללה.

הצגת תוצאות בדיקות ראדון קצרות טווח בקומות תת הקרקע+הצהרת החברה למתן שרותי בדיקות לגבי אופן ביצוע הבדיקות

חוות דעת אגף שפ"ע – אושר מתאריך 31.5.26

סקר העצים אושר מחדש.

תנאי להיתר - יש להגיש התחייבות עבור פיצוי נופי בסך 7,967 ₪.

אין אפשרות לנטיעה חלופית.

תנאי נוסף להיתר - אישור תכניות סופיות תכניות לשצ"פ

חוות דעת אגף תברואה – אושר מתאריך 15.12.25

191 יח"ד, מסחר 190 מ"ר, גן ילדים ומעון יום

מערכת פנאומטית

דחסנית 23 קו"ב

מהפך עגלות

מכתב התחייבות לתפעול הדחסנית הארכיב האופטי

חוות דעת אדריכל העיר – אושר מתאריך 27.1.26

הבקשה בגרסתה הנוכחית מומלצת לדיון בתנאים הבאים :

תנאים להוצאת היתר בניה

תיאום ואישור תכנון והופעת החזית המסחרית בכל היטליה מול אדריכלית העיר
תיאום ואישור תכנון והופעת חזיתות המבנים (מגדלים ומסד) לרבות חומרים וגוונים.
אישור אדריכלית העיר לעיצוב אדריכלי ופיתוח נופי בהתאם להערות שלהלן :

הערות תכנוניות :

מפגש עם הקרקע/פיתוח

תכנון מפורט של השצ"פ והמפגשים עם הקרקע והרחוב מול אדריכלית המרחב הציבורי .

הוראות כלליות לעניין הפיתוח :

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

יש לסמן את העצים לשימור על גבי מפלס הקרקע ובתוכנית העמדה יש לציין את אופן שילובם על גבי מצע הפיתוח (ערוגת גינון, משטח לא מרוצף, גריעה בריצוף וכו')

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

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.

חומרים :

יש לציין ולתאם חומרי גמר על גבי החזיתות והגדרות בכל ההיטלים

יש לשלב בהרמוניקה קטע חזית מוגדלת על פי ההנחיות המרחביות ומסמך המדיניות לבנייה בגובה.

יש לשלב בהרמוניקה ולתאם נספח פרטים טיפוסיים לחיפוי המתוכנן הכולל מפגשים ומעבר בין חומרים בחזיתות המבנים ובפיתוח .

הוראות כלליות :

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

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

יש להציג פרטים אדריכליים טיפוסיים, מקטע חזית מוגדלת טיפוסית.

זכוכית

הוראות כלליות :

יש לפרט מאפיינים ולעמוד בעקרונות כדלהלן :

מעבר אור - (tl) מינימום 50%, רפלקטיביות - (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.

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 מסותתת בעיבוד תלטיש, מסמסס או טובזה, בנויה בשורות אופקיות. כיחול המשקים בין האבנים יהיה בהיר מגוון האבן או בגוון האבן .

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

יש להציג פרטים אדריכליים טיפוסיים, מקטע חזית מוגדלת טיפוסית.

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.

הערות טכניות/גרפיות/אחרות

קווי הבניין יסומן ב"קו נקודה קו", חסרים קווי גבולות מגרש וקווי בניין בכל ההיטלים.

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

תנאים שייקבעו בהיתר הבניה

טרם הזמנת חומרי חיפוי החזית יש לקבל אישור אדריכל העיר לדוגמא (mockup) שתבוצע בשטח בגודל של לפחות 20 מ"ר, כולל דוגמת אבן, דוגמת זכוכית, גוון מסגרות (פתחים, מעקות וכו') לרבות מרכיבים מהחזית המסחרית, מסתורים טכניים 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 לאכלוס/טופס 4

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

מסמך זה אינו מהווה אישור סופי.

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

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

יש לחזור ולקבל אישור אדריכלית העיר לשינויים.

חוות דעת המחלקה להסדרי תנועה – אושר מתאריך 6.5.26

אין התנגדות לתוכנית מוצע פרויקט התחדשות עירונית במסגרת פינוי בינוי לטובת 165 יח"ד חדשות + 10% חניות אורחים + מסחר + גני לדים ומעונות יום מוצעים 280 חניות (לפי טבלת מאזן חניה) לרכב פרטי + 45 חניות עודפות לבינוי עתידי במסגרת שינוי תב"ע מוסדר עפ"י תב"ע רח' ממזרח למגרש והסדרת מפרצי הלעה והורדה לטובת גני הילדים ומעונות היום בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי. תנאי לטופס 4- אישור רשות תמרור

חוות דעת מחלקת דרכים- אושר מתאריך 8.3.26

בקשה להיתר בינוי 2025/0343.00 בורכוב 49-55 – 1004969 – בניה חדשה / בניין חדש התחדשות עירונית - פינוי בינוי - משוחרר לדיון בועדה בלבד.

תנאים להיתר בינוי :

1.לביור מול סטיב קולקר מצתא"ל האם נדרש לאישור השביל אופניים ברח' בורכוב) ב mgis מוצע כדרך משולבת).

לא מראים תכנון שביל אופניים בתנוחה.

2.לא הועברה תכנית תנועה מאושרת סופית בתושי"ה.

3.לצורך אישור להיתר יש לקבל אישור פיזי סופי. הועברו במייל הערות לגבי התנוחה.

נכנס לדיון אגפי לשאלת הביצוע – האם ככתב התחייבות חלף או כפרוייקט ייזום.

חוות דעת מחלקת מאור באגף שפי"ע – אושר מתאריך 17.12.25

יש לאשר תוכניות לפני תחילת העבודה

אגף מבנה ציבור – אושר מתאריך 15.4.26

תנאי להיתר יהיה תאום תכנון סופי ותאום צובר הגז מולנו. חתימה על כתב התחייבות מול נכסים/כלכלה אורבנית

מידע קודם

מתאריך	
07/07/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה

הבקשה מובאת לדיון ברשות הרישוי ומומלץ לאשרה בכפוף לתיאור הבקשה, תכנית a ולתנאים הבאים: מקודמת תכנית בסמכות מקומית להסדרת מספר נושאים תכנוניים: 1. מיקום צובר הגז כפי שמוגש בבקשה זו אינו מאושר, יש לתאם את מיקומו עם הצוות המקצועי כך שיעמוד בתקנות וחוזר מנכ"ל וישתלב באופן מיטבי בפיתוח המרחב הציבורי. 2. בתכנית המקומית יוסדר הצרכת שטחים כך שמיקום צובר הגז יהיה בשטח פרטי ולא ציבורי. 3. שיפור מיקום חצרות מעונות היום כך שלא יוצרו שטחים מקורים בתיאום עם הצוות המקצועי. במסגרת התכנית המקודמת בסמכות מקומית יש לתאם עם הצוות המקצועי תיקונים בהתאם לתיאור הבקשה.		בכפוף לשינויים ובתנאים
	07/07/2026	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

4	אישור שירותי הכבאות
5	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413
6	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
7	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח
8	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	אישור נכסים כתנאי להוצאת היתר מייל מערן מוטרו באופטי
16	תצהיר חתום של עורך הבקשה
17	תצהיר חתום של מתכנן השלד
18	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
19	רישום תצ"ר
20	אישור תכניות סופיות תכניות לשצ"פ
21	אישור אגף שפ"ע
22	אישור סופי מטעם אדריכלית העיר
23	אישור סופי מחלקת דרכים
24	אישור סופי אגף מבנה ציבור -תאום תכנון סופי ותאום צובר הגז וחתימה על כתב התחייבות מול נכסים/כלכלה אורבנית

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

הבקשה מובאת לדיון ברשות הרישוי

ומומלץ לאשרה בכפוף לתיאור הבקשה, תכנית a ולתנאים הבאים :

מקודמת תכנית בסמכות מקומית להסדרת מספר נושאים תכנוניים :

1. מיקום צובר הגז כפי שמוגש בבקשה זו אינו מאושר, יש לתאם את מיקומו עם הצוות המקצועי כך שיעמוד בתקנות וחוזר מנכ"ל וישתלב באופן מיטבי בפיתוח המרחב הציבורי.
2. בתכנית המקומית יוסדר הצרכת שטחים כך שמיקום צובר הגז יהיה בשטח פרטי ולא ציבורי.
3. שיפור מיקום חצרות מעונות היום כך שלא יוצרו שטחים מקורים בתיאום עם הצוות המקצועי.

במסגרת התכנית המקודמת בסמכות מקומית יש לתאם עם הצוות המקצועי תיקונים בהתאם
לתיאור הבקשה.

סדר יום לוועדה מתאריך - 12/07/2026 - כז תמוז תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/78
מספר בקשה	<u>2025/0383.00</u>
מספר סידורי	<u>2</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	עבודות הריסה, חפירה ומילוי, התחדשות עירונית - פינוי בינוי
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים, משרדים, מסחר, שטח ציבורי פתוח, בנין ציבורי
מהות בקשה	הריסה, חפירה דיפון וביסוס במסגרת התחדשות עירונית לעירוב שימושים הכולל: 141 יח"ד, שטחי מסחר, משרדים והפרשות מבונות.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	י.ד ברזאני התחדשות עירונית בעמ חברה בע"מ
עורך הבקשה	אדריכל קימל איתן
מתכנן השלד	שני ישראל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	9

כתובת האתר

אשר 2-6 , גאולים - בקעה

גוש	חלקה	בשלמות
30014	143	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
791319	תחילת תוקף	16/11/2024			
791319	תחילת תוקף	16/11/2024			
791319	תחילת תוקף	16/11/2024			
791319	תחילת תוקף	16/11/2024			

תאור הבקשה

בשכונת בקעה, בצמוד לקו הסגול העתידי של הרכבת הקלה,

בין הרחובות אשר ליהודה ובסמיכות לרחוב פייר קניג,

במסגרת התחדשות עירונית לפינוי בינוי מוצעים :

-הריסת 3 מבנים בני 48 יח"ד וחדר טרנספורמציה עילי,

-חפירה, דיפון וביסוס רצפה ראשונה להקמת 2 מבני מגורים הכוללים 141 יח"ד , חזית מסחרית, קומות מסד עבור שימושי תעסוקה והפרשות מבונות.

-תיק בינוי מס' 25/383.1 נמצא בשלב קליטת הבקשה.

מסמכי התכנית :

במקום חלה תכנית 791319 בסמכות מחוזית

אשר הופקדה בתאריך 30.1.2024

ותחילת תוקפה היה מיום 16.11.2024

התכנית כוללת : הוראות ותשריט מחייבים

נספח בינוי מחייב חלקית לעניין - קו בניין 0 כלפי ציר הרק"ל ורח' אשר, החזית המסחרית המוצעת לרחוב אשר ופייר קניג, ומספר הקומות בכל בניין מעל הכניסה הקובעת, למעט הגמישות המותרות מכוח הוראות תכנית זו.

- רלוונטי לתיק הבינוי

משלוח הודעות

בתאריך 26.11.25 הבקשה יצאה למשלוח הודעות לפי תקנה 36

לבעלים שלא חתמו

תום מועד התנגדויות היה ביום 18.12.25

לא הוגשו התנגדויות לבקשה

סעיפי סטייה ניכרת

בהתאם לסעיף 6.10 :

הפעולות המפורטות להלן תחשבנה כסטייה ניכרת מהוראות התכנית :

1. סטייה מהוראות התכנית והתשריט ביחס מספר הקומות בכל הבניין, קווי הבניין, החזית המסחרית הפונה לציר הרק"ל.

החפירה מוצעת בתחום קווי הבניין התת קרקעיים המותרים.

-יש להוסיף לתכנית החפירה את קווי הבניין, גבולות ומספרי החלקות הגובלות. בהתאם לתיק המידע התכנוני.

קו הבניין הכחול הינו קו בניין תחתית תת קרקעי

הקו המסומן בשחור הוא גבול מתחם תלת מימדי.

השטח הצבוע בירוק הינו שטח ציבורי פתוח

השטח הצבוע באדום הוא דרך מוצעת

-יש להפריד בין תכנית המדידה המאושרת ע"י תיק המידע

לבין תכנית הריסת הבינוי הקיים המוצע בבקשה.

2. איסור ניווד שטחים שאינם למגורים (לרבות מרפסות) לשימושי מגורים. - רלוונטי לתיק הבינוי

3. המרפסות במגדל ייבנו בהינף אחד, וסטיה מהוראה זו תחשב סטיה ניכרת. רלוונטי לתיק הבינוי

4. הוראות ההפרשה המבונה סעיף 4.2.2 ב' ו- 4.1.2 ב', הינה מחייבת. שינוי בהיקף השטחים ו/או מיקומם ו/או השימושים מהווים סטייה ניכרת מתכנית. - רלוונטי לתיק הבינוי.

5. סטיה מהוראות סעיף 4.2.2 (א) (3), לעניין השימושים המותרים בקומת הקרקע. - רלוונטי לתיק הבינוי

6. סטיה מהוראות סעיף 6.13 לעניין קרן תחזוקה- רלוונטי לתיק הבינוי

מפלסי החפירה

בהתאם לטבלה 5

מספר הקומות המותרות מתחת לכניסה הקובעת הם :

4 קומות

ובהתאם להערה 2 בטבלה :

לעת מתן היתר בניה תותר תוספת קומות חניה בתת הקרקע לטובת עמידה בתקן חניה.

גובה אבסולוטי מותר עבור 4 קומות ת"ק בהתאם לנספח הבינוי – +720.60

גובה מוצע – +715.65 חורג בכ- 4.95 מ' מהעומק המותר

תכנית התנועה בתיק הבינוי טרם אושרה.

תנאי להעברת הבקשה לגורמים – אישור תכנית התנועה בתיק הבינוי 25/383.1 בהתאם לגובה החפירה המוצע או לחילופין צמצום עומק החפירה בהתאם למותר עפ"י נספח.

נפח חפירה :

נפח חפירה המבוקש הינו : 48.000 מ"ק

דיפון וביסוס רצפה ראשונה :

שיטת הדיפון המוצעת בבקשה הינה כולנסאות ועוגנים זמניים החודרים לחלקות כמפורט להלן :

בחזית צפונית, חלקה 117 – חלקת דרך

בחזית מערבית, חלקות 131,132,148 בייעוד מבנים ומוסדות ציבור

בחזית דרומית, חלקה 144 בייעוד לאזור מגורים 1 מיוחד

לא הוצגו הסכמות לחדירת העוגנים לחלקה 144 בייעוד מגורים מיוחד

ולא בוצע משלוח הודעות במעמד פתיחת התיק.

תנאי להעברת הבקשה לגורמים –

הצגת הסכמת חלקה 144 בייעוד מגורים מיוחד

להחדרת העוגנים הזמניים או לחילופין שינוי שיטת הדיפון לכיוונם.

בנוסף, יש להציג בתכניות את אורך העוגנים על מנת לוודא שאינם עוברים לחלקות מגורים בחזיתות נוספות.

תנאי לקבלת היתר יהא – אישור אגף נכסים ואגף מבנה ציבור לעוגנים החודרים בבעלותם.

הריסה

הבקשה כוללת הריסת 3 מבנים בני 48 יח"ד וחדר טרנספורמציה עילי,

תנאי להריסת חדר השנאים הקיים בתחום התכנית יהיה הבטחת פתרון חלופי עם חברת חשמל בהתאם לסעיף 6.12 בהוראות התכנית.

בהתאם לסעיף 6.8(9)

תנאי בהליך רישוי להיתר הריסה ו/או חפירה ו/או בניה יהיה תיאום נספח סביבתי לשלב העבודות עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים והטמעת הנחיותיו בתכניות העבודה.

תנאים אלה התווספו לרשימת התנאים לקבלת היתר

שלביות ביצוע :

בהתאם לסעיף 7.1 בהוראות התכנית :

הבניה תבוצע בהניף אחד- לא תותר בניה בשלבים. ניתן יהיה לתת היתר חפירה לדיפון ולביסוס טרם הוצאת ההיתר לבניה המוצעת

המוצע תואם למותר.

אישורים

חוות דעת המחלקה לאיכות הסביבה – אושר מתאריך 1.6.26

תעשיות איוורור וחומ"ס

תנאים לאחר וועדה :

- 1.הצגת אישור רכבת ישראל לנושא הביסוס בהסתמך על סקר הקרקע.(ע"פ התבע סעיף 6.8 תת סעיף 5)
- 2.הצגת התייחסות השפעות של הרכבת קלה העוברת בסמוך לפרויקט.(ע"פ התבע סעיף 6.8 תת סעיף 7)
- 3.הצגת תיאום עם חח"י לענין הריסת חדר השנאים הקיים בתחום התכנית ושילוב חדרי שנאים נדרשים בתת הקרקע.(ע"פ התבע סעיף 6.8 תת סעיף 12)

התיק נבדק ע"י הרמוניקה שהוגשה במערכת הרישוי בתאריך 23/04/2026.
מדובר בהיתר הריסות חפירות ודיפון בלבד.

זיהום קרקע -הוצג סקר היסטורי ותכנית דיגום לנושא זיהום קרקע. בנוסף, צורפה התייחסות של המשרד להגנת הסביבה לאישור סקר ההיסטורי.
תנאי לטופס 2 -הצגת אישור nfa לקרקעות מזוהמות מטעם המשרד להגנת הסביבה.

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.

אקוסטיקה -צורפה חוו"ד אקוסטית לשלבי הריסות חפירות ודיפון בלבד.
להיתר העילי ע"פ התבע - נדרש להציג התייחסות לאומדן הרעש מדרך פייר קניג, מבן זכאי ומהרכבת וקביעת מיגון אקוסטי דירתי.
(ע"פ התבע סעיף 6.8 תת סעיף 10)

1.על פי סעיף 6.8 תת סעיף 7: " תנאי בהליך הרישוי יהיה הגשת חוו"ד סביבתית להיתר בנייה, בהתאם לדרישות המח" לאיכות הסביבה, חוו"ד תתייחס בין היתר להשפעות אפשריות של הרכבת הקלה העוברת בסמוך, לרבות קרינה אלקטרומגנטית, רעש, רעידות וזרמים תועים, ובהתאם להנחיות מחלקת איכות סביבה. במידת הצורך התכנון יכלול מיגון מתאים."

2.אסבסט - יש לפנות את האסבסט לפני תחילת העבודות כתנאי לטופס 2.

3.הנחיות למניעת מפגעים סביבתיים מאושרים בנוסף והתאם להנחיות הרשות.

כתנאי לקבלת טופס 2 (היתר לתחילת עבודות) יידרש היזם להציג אישור מהמשרד להגנת הסביבה לפיו דרישות המשרד בנושא חקר זיהום הקרקע מולאו בשלמותם (מסמך nfa)

אקוסטיקה וקרינה

1. אני מאשר את חו"ד האקוסטית לשלבי הריסה, חפירה ובניה בלבד ובסייגים הבאים :

א. 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.

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

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

3. 3. יישום המלצות היועץ מהווה תנאי לקבלת ההיתר.

4. תנאי לקבלת טופס 2 - הגשת חוות דעת אקוסטית לשלב הקבע של הפרויקט.

תנאים לטופס 4

הצגת תעודות על הטמנת לוחות האסבסט באתר מורשה להטמנת אסבסט

הצגת אישור יועץ אקוסטי בפרויקט שהמלצותיו בחו"ד בוצעו בפועל

תנאים מיוחדים

תנאים לטופס 2

הצגת היתר המשרד להגנת הסביבה לביצוע עבודות פירוק ופינוי אסבסט.

הצגת אישור mfa לקרקעות מזוהמות מטעם המשרד להגנת הסביבה.

תנאי לקבלת טופס 2 - הגשת חוות דעת אקוסטית לשלב הקבע של הפרויקט.

תנאים לקבלת היתר - בקרת תכן ותשלומים

הצגת אישור רכבת ישראל לנושא הביסוס בהסתמך על סקר הקרקע.

הצגת התייחסות השפעות של הרכבת קלה העוברת בסמוך לפרויקט.

הצגת תיאום עם חח"י לענין הריסת חדר השנאים הקיים בתחום התכנית.

אגף שפ"ע – אושר מתאריך 24.2.26

סקר העצים אושר.

תנאים להיתר :

הגשת ערבות בנקאית בסך 45,131 ש"ח עבור שימור העצים.

הגשת ערבות בנקאית נוספת בסך 85,609 ש"ח עבור פיצוי נופי.

בהיתר הבא יידרשו תכניות לשצ"פ ותכנית נטיעות לשלמה דניאל

מחלקת דרכים – אשור מתאריך 19.1.26

מהות התיק חפירה ודיפון.

משוחרר לדיון בוועדה בלבד.

עבור ההיתר חפירה נדרש :

1. אישור מהנדס קונסטרוקציה + אישור יועץ קרקע ליציבות הכביש והמדרכה שסמוכים למגרש ולשמירה על תשתיות סמוכות. הועבר במייל נוסח.

2. ערבות בנקאית על סך 100,000 ש"ח לתקופה של שנה עבור עוגנים זמניים במידה וישנם. הועבר במייל.

3. כתב התחייבות עבור עוגנים זמניים לשנה, לציין בסעיף 9 את הסכום 100,000 ש"ח. הועבר במייל.

מידע קודם

מתאריך	
21/06/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים בכללותה הבקשה תואמת את הוראות התוכנית אין מניעה לאשרה בכפוף לתיאור הבקשה ותיקונים ע"ג תכנית a בתיאום עם בוחן רישוי ובתנאים. תנאים להעברת הבקשה לגורמים – אישור תכנית התנועה בתיק הבינוי 25/383.1 לעומק החפירה המוצע החורג בכ- 4.95 מ' מהעומק המותר או לחילופין, צמצום עומק החפירה בהתאם למותר עפ"י נספח. הצגת הסכמת חלקה 144 בייעוד מגורים מיוחד

להחדרת העוגנים הזמניים או לחילופין שינוי שיטת הדיפון לכיוונם.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 791319 תחילת תוקף : 16/11/2024 ייעוד הקרקע : בשכונת בקעה, בצמוד לקו הסגול העתידי של הרכבת הקלה, בין הרחובות אשר ליהודה ובסמיכות לרחוב פייר קניג,	15/06/2026	חוות דעת תכנונית

במסגרת התחדשות עירונית לפינוי בינוי מוצעים : -הריסת 3 מבנים בני 48 יח"ד וחדר טרנספורמציה עילי, -חפירה, דיפון וביסוס רצפה ראשונה להקמת 2 מבני מגורים הכוללים 141 יח"ד , חזית מסחרית, קומות מסד עבור שימושי תעסוקה והפרשות מבונות. -תיק בינוי מס' 25/383.1 נמצא בשלב קליטת הבקשה. בכללותה הבקשה תואמת את הוראות התוכנית אין מניעה לאשרה בכפוף לתיקונים ע"ג תכנית a ותיאור הבקשה תנאים להעברת הבקשה לגורמים – -אישור תכנית התנועה בתיק הבינוי 25/383.1 לעומק החפירה המוצע החורג בכ- 4.95 מ' מהעומק המותר או לחילופין, צמצום עומק החפירה בהתאם למותר עפ"י נספח. הצגת הסכמת חלקה 144 בייעוד מגורים מיוחד להחדרת העוגנים הזמניים או לחילופין שינוי שיטת הדיפון לכיונם.		
--	--	--

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

3	תשלום אגרת בניה
4	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים
5	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413
6	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
7	אישור משרד הבריאות
8	כתב התחייבות לגבי עוגנים שחודרים לכבישים
9	תצהיר חתום של עורך הבקשה
10	תצהיר חתום של מתכנן השלד
11	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
12	אישור תכנית התנועה בתיק הבינוי 25/383.1 בהתאם לגובה חפירה המוצע או לחילופין צמצום עומק החפירה בהתאם למותר ע"י נספח.
13	אישור חברת חשמל בהתאם לסעיף 6.12 בתקנון התכנית לפיו: תנאי להריסת חדר השנאים הקיים בתחום התכנית יהיה הבטחת פתרון חלופי עם חברת חשמל
14	בהתאם לסעיף 6.8(5) בתקנון: תנאי לקבלת היתר בניה או היתר חפירה ראשון יהיה אישור רכבת ישראל לנושא הביסוס בהסתמך על סקר קרקע (ביצוע קידוחי קרקע ובדיקות אחרות בהתאם לפרוגרמה המאושרת) במקום
15	בהתאם לחוות דעת איכות הסביבה - הצגת אישור רכבת ישראל לנושא הביסוס בהסתמך על סקר הקרקע. (ע"פ התבע סעיף 6.8 תת סעיף 5)
16	בהתאם לחוות דעת איכות הסביבה- הצגת התייחסות השפעות של הרכבת קלה העוברת בסמוך לפרויקט. (ע"פ התבע סעיף 6.8 תת סעיף 7)
17	בהתאם לחוות דעת איכות הסביבה - הצגת תיאום עם חח"י לענין הריסת חדר השנאים הקיים בתחום התכנית ושילוב חדרי שנאים נדרשים בתת הקרקע. (ע"פ התבע סעיף 6.8 תת סעיף 12)
18	אישור סופי מטעם איכות הסביבה בהתאם לחוות דעת בשלב בקרה מרחבית
19	אישור סופי אגף שפ"ע לערביות
20	אישור סופי מחלקת דרכים בהתאם לחוות דעת שהתקבלה
21	תנאי לקבלת היתר יא - אישור אגף נכסים לעוגנים החודרים לדרך
22	אישור אגף מבנה ציבור לעוגנים החודרים לשטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור
23	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה כאמור בתקנה 52
24	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
25	אישור פיקוד העורף הג"א
26	אישור שירותי הכבאות
27	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
28	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח
29	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
30	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו

המלצת האגף
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בכללותה הבקשה תואמת את הוראות התוכנית

אין מניעה לאשרה בכפוף לתיאור הבקשה ותיקונים ע"ג תכנית a בתיאום עם בוחן רישוי ובתנאים.

תנאים להעברת הבקשה לגורמים –

-אישור תכנית התנועה בתיק הבינוי 25/383.1 לעומק החפירה המוצע

החורג בכ- 4.95 מ' מהעומק המותר או לחילופין,

צמצום עומק החפירה בהתאם למותר עפ"י נספח.

הצגת הסכמת חלקה 144 בייעוד מגורים מיוחד

להחדרת העוגנים הזמניים או לחילופין שינוי שיטת הדיפון לכיוונם.

סדר יום לוועדה מתאריך - 12/07/2026 - כז תמוז תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/78
מספר בקשה	<u>2021/0042.01</u>
מספר סידורי	<u>3</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	חפירה ומילוי
שימוש עיקרי	מסחר, בנין ציבורי, משרדים
מהות בקשה	בקשה עבור היתר השלמת חפירה למתחם K בתוכנית הכניסה לעיר
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חברה אמות השקעות בע"מ אלייד נדל"ן בע"מ
עורך הבקשה	אדריכל לוי יגאל
מתכנן השלד	דוד מהנדסים בע"מ טומי קרגולה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

שד זלמן שזר 0, רוממה

גוש	חלקה	בשלמות
30107	262	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
51490	תחילת תוקף	23/06/2015	12	עירוני מעורב	4488
59238	תחילת תוקף	19/10/2013	1	עירוני מעורב	4500
621722	תחילת תוקף	14/10/2021	12	יעוד עפ"י תכנית מאושרת קודמת	4481

תאור הבקשה

בכניסה לעיר, בין שדרות זלמן שז"ר ונורדאו במתחם המוגדר כ"מתחם K" ברובע הכניסה לעיר

בתא שטח מס' 12 על פי תב"ע 51490 וכן על פי תב"ע 59238 מגרש 1 מבקשים בקשה להשלמת חפירה עבור בנייה עתידית,

הבקשה לחפירה אושרה בהיתר מס' 2021/42 והופק בתאריך : 08.08.21

יש לציין כי במקום חלה תב"ע 621722 אשר טרם קבלה מתן תוקף, אך לא כוללת את מתחם K

התקבל אישור מהנדס העיר מתאריך 23.04.2021 לקידום היתר החפירה טרם היתר למבנה.

מסמכי התכנית :

במקום חלות תב"ע 51490 ו- 59238

תב"ע 59238 הופקדה בתאריך 14.05.2013 ואושרה בתאריך 04.10.2013

תב"ע 51490 הופקדה בתאריך 01.09.2013 ואושרה בתאריך 08.06.2015

סעיף 4.1.י' בתב"ע 51490 קובעת כי: "מתחם ל תא שטח 12 – מתחם הרכב דרום : "על תא שטח זה יחולו הוראות תכנית מפורטת כפי שתאושר בתחומי".

על פי תכנית 59238 השטח מוצע במגרש 1 "עירוני מעורב"

פרסום :

לא פורסמו הקלות במסגרת פתיחת התיק

אישור מהנדס העיר

בתאריך 23.04.2021 התקבל אישורו של מהנדס העיר לקידום היתר חפירה טרם פתיחת תיק המבנה.

עומק החפירה

מותר : על פי , תקנון תב"ע 59238 נראה כי ניתן לבנות 5 קומות ת"ק כאשר קיימת הערה לטבלה המציינת כי "מפלס הבינוי התחתון המירבי ייקבע על 786 מ' מעל פני הים..."

בבקשה מוצעת חפירה במפלס מקסימלי של +795.40 המהווה את קומה 4- כמותר

מיקום/ קווי בניין

על פי תיק המידע 2020/6928.00 : "קווי הבניין התת קרקעיים סומנו עפ"י נספח בינוי 1 בתכנית מספר 59238".

החפירה והדיפון מוצעים בתחום קווי הבניין המותרים.

הריסה

תשריט התב"ע אינו מציג בינוי להריסה

רצפה ראשונה

לא מוצעת רצפה ראשונה

נפח החפירה

מוצע נפח חפירה של 10,419 מ"ק

דיפון וכלונסאות

בבקשה מוצגים עוגנים וכלונסאות בהתאם להיתר החפירה המקורי –

מוצעים עוגנים החודרים לדרך ובחזית הגובלת עם מגרש שכן- רכבת ישראל קיים קיר דיפון שיהרס עם התקדמות החפירה- התקבלה הסכמת תכנית אב לתחבורה להיתר החפירה בתיק 2021/42

פרטים :

בבקשה מוצגים פרטי דיפון

חוות דעת מח' דרכים

התקבל אישור מח' דרכים בתאריך 15.11.2021 : " לאשר את הבקשה- היתר חפירה למתחם בתוכנית הכניסה לעיר

אין התנגדות לעבודות חפירה ודיפון בלבד בהתאם לאישור חב' עדן, מכתב תאום מול רק"ל ומכתב תאום עם תכנית אב לתחבורה

(סרוקים בארכיב אופטי הבקשה). יש לבצע עבודות חפירה ודיפון בגבולות חוקיות של מגרש על פי תכנון מהנדס קונסטרוקציה

ובכפוף לדוח והערות יועץ קרקע. יש לשמור על יציבות כבישים הסמוכים למגרש בזמן חפירה ובניית קירות דיפון .

חוות דעת מח' איכות הסביבה

התקבל אישור מח' איכות הסביבה בתאריך 01.03.2022

עצים – אישור מח' שפ"ע

התקבל אישור מחלקת שפ"ע בתאריך : 6.12.2021 לפיו : התקבל אישור שאין עצים במגרש ממודד, אפשר לראות זאת גם במדידה".

בעלויות

התקבלה חתימת "אמות השקעות בע"מ" חוכרי הנכס על גבי הבקשה- תנאי להיתר- חתימת רמ"י כבעלים.

מידע קודם

מתאריך	
03/04/2022	דיון ברשות הרישוי : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
27/03/2022	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
20/03/2022	חוות דעת תכנונית
	חוות דעת תכנונית מבקשים בבקשה להשלמת חפירה במגרש 1 על פי תב"ע 59238 – מתחם k בכניסה לעיר , כמו כן חלה במקום תב"ע 51490 התקבל אישור מהנדס העיר לקידום היתר חפירה טרם היתר למבנה מתאריך 23.04.21 תב"ע עתידית 621722 טרם קבלה תוקף, במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות, בכללותה הבקשה תואמת תב"ע, אין מניעה לאשרה בתנאים
24/10/2021	הכנת נוסח פרסום

--	--	--

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
כן	חוזר עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	2
כן	תנאי לתחילת עבודות: הצגת אישור בטיחות זמני ע"י המחלקה להסדרי תנועה. תוכנית ארגון אתר	3
כן	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	4
כן	תשלום אגרת בניה	5
כן	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	6
כן	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	7

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

מומלץ לאשר את הבקשה להיתר בתנאים

סדר יום לוועדה מתאריך - 12/07/2026 - כז תמוז תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/78
מספר בקשה	<u>2022/0581.01</u>
מספר סידורי	<u>4</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	חפירה ומילוי
שימוש עיקרי	תעשייה מלאכה והחסנה, תעשייה מלאכה והחסנה
מהות בקשה	חפירה ודיפון עבור הקמת מבנה תעשייה חדש
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	בע"מ מרכז הבשר
עורך הבקשה	אדריכל ניסן ארז
מתכנן השלד	מהנדס בנואליד אלי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

מפעלות , אזור תעשייה עטרות רחוב המפעלות מגרש 2

גוש	חלקה	בשלמות
29668	29	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1689	תחילת תוקף	03/05/1973			
1689	תחילת תוקף	03/05/1973			
1689א	תחילת תוקף	06/12/1973			
1689א	תחילת תוקף	06/12/1973			
5435	תחילת תוקף	01/05/2001			

תאור הבקשה

באזור תעשייה עטרות, רחוב מפעלות 29, עפ"י תב"עות מס' 1259126 ו- 5435, מבוקשת חפירה ודיפון עבור מבנה תעשייה חדש- "מרכז הבשר".

תיק בינוי מס' 2022/581.0- נמצא בשלב בקרה מרחבית.

מסמכי התכנית :

במקום חלות תכניות :

1259126 אשר תחילת תוקפה מיום 20/05/2024.

מטרת התכנית: התרת קו בניין אפס במגרשים המיועדים לתעשייה באזור התעשייה עטרות, לצורך הקמת מיסעה/רמפה שתאפשר נגישות של כלי רכב לכל קומות הבניין.

5435 אשר תחילת תוקפה מיום 16/04/2001.

מטרת התכנית: שינוי במערך יעודי קרקע לתעשייה - אזור עטרות.

פרסום

הבקשה לא יצאה לפרסום/ יידוע.

קווי בניין

התקבל תיק מידע מס' 2025/6025.00 מיום 30/06/2025.

החפירה והדיפון מוצעים בגבול המגרש כמותר.

עומק החפירה

בהתאם לסעיף 9, תכנית 5435 :

3. "מפלסי הפיתוח במגרשים המיועדים לתעשייה ובשטחי הדרכים יהיו כמפורט בנספח 1

תותר סטיה בשיעור מירבי של 1.5 מ' מהמפלסים כאמור במידה שיהיה שינוי במפלסי הדרכים.."

מבדיקת נספח הבינוי עולה כי מותרות 2 קומות מתחת לפני הקרקע, ללא התייחסות למפלס האבסולוטי.

מבדיקת אישור מחלקת הסדרי תנועה במסגרת תיק הבינוי עולה כי אושרו 2 קומות תת"ק, כאשר המפלס הנמוך המאושר הוא +758.26

מבדיקת הבקשה עולה כי מפלסי קומות החניון תואמים את התכנית שאושרה במחלקת הסדרי תנועה

עפ"י תכנית החפירה, מפלס החפירה המוצע הוא +757.46 מ' , כך שמוצעת העמקת חפירה של 0.80 מ' – בהתאם למותר.

רצפה ראשונה

לא מוצעת רצפה ראשונה במסגרת הבקשה.

נפח חפירה

יש לציין ע"ג ההרמוניקה את נפח החפירה, עומק החפירה ושטח החפירה.

דיפון

מבדיקת הבקשה עולה כי בתכנית החפירה והדיפון הוצגו כלונסאות, בתצהיר הימצאות העוגנים שנשלח ע"י עורך הבקשה, נכתב כי:

" הריני לאשר במכתב זה כי משרדנו מטפל בבקשה להיתר בהקמת בניין חדש לתעשייה וכן בבקשה להיתר הנ"ל עבור חפירה ודיפון. במסגרת עבודות החפירה ודיפון יתכן ויבוצעו עוגנים רק בצידה הדרומי של החלקה אשר פונה לתחום מדרכה ודרך. שאר החלקות צפון, מזרח ומערב אין צורך בביצוע עוגנים. על כל שינוי עתידי נדאג לעדכן ולתאם את מחלקת הרישוי"

בהמשך לשיחה עם עורך הבקשה, נשלחה הרמוניקה מעודכנת המציגה את מיקום העוגנים הזמניים.

מהתכנית המעודכנת עולה כי העוגנים הזמניים חודרים בצידה הדרומי של החלקה אל תחום הדרך.

לפיכך, כתנאי לקבלת היתר בניה יש להציג כתב התחייבות ממחלקת נכסים המתיר חדירת עוגנים זמניים לתחום הדרך וכן קבלת אישור מחלקת הדרכים.

בנוסף, יש לפרט את שיטת הדיפון ביתר חזיתות החפירה.

פרטים

הוצג פרטים כנדרש.

שלביות ביצוע

שלב ראשון-ביצוע בפועל פיתוח בכל שטח התכנית .

שלב שני- קבלת היתרים להקמת בנייני התעשיה בכל מגרש.

בעלויות

התקבלה חתימת המבקשים "מרכז הבשר בע"מ" ע"ג טופס 1 כנדרש.

אישורים שהתקבלו

איכות הסביבה

התקבל אישור מיום 25/05/2026, לפיו :

"תכנית מאושרת בהתאם להרמוניקה הסרוקה במערכת הרישוי מתאריך 20/11/2025

תנאים לטופס 12 תחילת עבודות :הצגת אישור ifa לקרקעות מזוהמות מטעם המשרד להגנת הסביבה."

אגף שפ"ע

התקבל אישור מתאריך 25/11/2025, לפיו :

סקר העצים אושר בתיק הבנייה עם ההערה :

תשלום היטל כספי בסך 6,612.84 ₪

מחלקת דרכים :

התקבל אישור מחלקת דרכים מיום 30/12/2025 לפיו :

" תיק שוחרר לדיון בלבד על סמך כתב התחייבות חתום , חו"ד של מהנדס קונסטרוקטור ויועץ קרקע סרוק בארכיב אופטי של תיק

תנאי להוצאת היתר חפירה הינו הפקדת הערבות הבנקאית "

מידע קודם

מתאריך	
06/07/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	מומלץ לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים כמפורט בתאור הבקשה יש לתקן תוכניות בהתאם לתכנית a ולמפורט בתאור הבקשה.
29/06/2026	חוות דעת תכנונית

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר
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	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	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
8	אישור שירותי הכבאות
9	אישור משרד הבריאות
10	תצהיר חתום של עורך הבקשה
11	תצהיר חתום של מתכנן השלד
12	תנאי להוצאת היתר חפירה הינו הפקדת הערבות הבנקאית בכפוף למחלקת הדרכים
13	אישור סופי ממחלקת הדרכים לחדירת העוגנים הזמניים לתחום הדרך.
14	הצגת כתב התחייבות ממחלקת נכסים המתיר חדירת עוגנים זמניים לתחום הדרך.

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 - 12/07/2026 - כז תמוז תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/78
מספר בקשה	<u>2025/0038.01</u>
מספר סידורי	<u>5</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	חפירה ומילוי
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	היתר חפירה, דיפון עבור מבנה חדש למגורים בן 8 קומות - עבור 38 יחידות דיור
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	לוח זכויות
הכשרת עבירה	לא
המבקש	דארנא לבנין ופיתוח בע"מ
עורך הבקשה	אדריכל מוהנד עומר
מתכנן השלד	מהנדס מעידי מואב
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	4

כתובת האתר

אבו תמאם 24 , בית חנינה

גוש	חלקה	בשלמות
30614	223	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
631523	תחילת תוקף	18/11/2019			

תאור הבקשה

בשכונת בית חנינא, רחוב אבו תמאם 24, עפ"י תב"ע 631523, מבוקש היתר חפירה ודיפון לצורך הקמת בניין מגורים בן 8 קומות מעל שתי קומות מרתף.

קיים תיק בניין בתהליך רישוי, מספרו :

2025/38.00

מסמכי התכנית :

במקום חלה תב"ע 631523 אשר הופקדה בתאריך 21/10/18 ואושרה בתאריך 23/09/2019

מטרת התכנית: הקמת בניין חדש בן 8 קומות למגורים והקצאת שטח ציבורי פתוח.

פרסום :

במסגרת הבקשה בוצע משלוח הודעות לפי תקנה 36 בגין :

"חדירת עוגנים זמניים לחלקות הגובלות בגוש 30614 חלקה 88"

תום מועד להגשת התנגדויות: 15/05/2026.

לא התקבלו התנגדויות.

סטיה נכרת :

סעיף 4.1.2.ח. קובע הוראות סטיה ניכרת לעניין :

- קווי בניין

- גובה הבינוי

- שלביות ביצוע

- שטח עיקרי למרפסות

מיקום/קווי בניין

התקבל תיק מידע מס' 2022/6932.0 מיום 20/12/2022 הכולל סימון קווי בניין עפ"י תכנית 631523

קיימת חריגה מינורית מגבול המגרש- יש לצמצם למותר (כמסומן בהרמוניקה)

עומק החפירה

בהתאם להוראות התכנית, טבלה 5 :

מס' הקומות המותר מתחת לכניסה הקובעת הינו 2 קומות תת"ק.

הבקשה מציעה 2 קומות תת"ק כנדרש, כאשר מפלס הרצפה התחתונה הוא 772.35.

מפלס החפירה המוצע הוא 8.15- מ' = 771.45.

מפלס הרפסודה הוא 7.50- = 772.10

כך שמוצעת העמקת חפירה של 0.90 מ'

מבדיקת אישור מחלקת הסדרי תנועה במסגרת תיק הבינוי עולה כי המפלס התחתון המתוכנן תואם את תיק הבינוי והחפירה.

לפיכך, מאחר שמפלס הקומה התחתונה המוצע במסגרת הבקשה תואם את תיק הבינוי, אין מניעה לאשר את עומק החפירה המבוקש.

הריסה

במגרש קיימים מבנה וגדרות המסומנים להריסה בתשריט התב"ע.

תנאי להוצאת היתר בניה יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה

רצפה ראשונה

לא מוצעת רצפה ראשונה במסגרת הבקשה.

נפח חפירה

נפח חפירה מוצע : 9156 מ"ק.

דיפון וכלונסאות

בתכנית מוצגת שיטת דיפון באמצעות עוגנים זמניים.

מבדיקת הבקשה עולה כי מתוכננים עוגנים זמניים החודרים לתחום הדרך ולחלקה מס' 88 בהתאם לכך בוצע פרסום בגין: "חדירת עוגנים זמניים לחלקות הגובלות בגוש 30614 חלקה 88"

לא התקבלו התנגדויות.

העוגנים החודרים לתחום הדרך- יש להציג כתב התחייבות ממחלקת נכסים לחדירת עוגנים לשטחי העירייה כתנאי לקבלת היתר.

כמו כן התקבל אישור מחלקת הדרכים מיום 17/06/26, לפיו:

"תיק שוחרר לדיון בלבד על סמך כתב התחייבות עבור עוגנים זמניים, הצהרת מהנדס קונסטרוקטור, הצהרת יועץ קרקע, סרוק בארכיב אופטי של תיק מתאריך 17.06.26

תנאי להוצאת היתר חפירה הינו הפקדת הערבות הבנקאית בהתאם לכתב התחייבות. "

פרטים

לא מוצגים פרטים בבקשה- יש להציג פרטי דיפון וכלונסאות.

עצים לשימור/ עקירה

בהתאם לסעיף 4.1.2 ט:

"כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט 2. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר 3. העצים המסומנים בתשריט לעקירה ייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לאחר קבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83' לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר 4. באחריות היוזם להוציא רשיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת גננות 5. נציג מחלקת גננות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה כתנאי לטופס אכלוס"

קיימים עצים לעקירה ולהעתקה במתחם -התקבל אישור אגף שפ"ע מיום 07/06/2026, לפיו:

"סקר העצים אושר.

הוגשה התחייבות להעתקת העץ בסך 3,204 ש"ח.

תנאים להיתר :

1.הגשת תכנית נטיעות לשלמה דניאל בשווי הפיצוי הנופי.

2.הגשת התחייבות לפיצוי נופי לאחר אישור תכנית הנטיעות.

3.הגשת ערבות לנטיעה חלופית לאחר אישור תכנית הנטיעות.

בהיתר הבא יידרשו להגיש תכניות לשצ"פ"

שלביות הביצוע- סטיה נכרת :

שלב מס' 1-היתר בניה - 1אישור תכנית פיתוח של השצ"פ ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו 2. .הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.

שלב מס' 2- טופס אכלוס- תנאי לטופס אכלוס יהיה גמר פיתוח השצ"פ לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו 2. .נטעית עצים בוגרים בתחום התכנית בתאום עם אגף שפ"ע.

אין מניעה לאשר את שלביות הביצוע.

יודגש כי קיים תיק בינוי המצוי בהליך רישוי (2025/38.0)

מימוש התכנית

בהתאם לסעיף 7.2 : "זמן למימוש התוכנית 10 שנים מיום אישורה"

בעלויות

התקבלה הרמוניקה חתומה ע"י המבקשים ובעלי הזכות בנכס, עניין הבעלות נבחן בעת פתיחת התיק

אישורים שהתקבלו

איכות הסביבה

התקבל אישור מיום 12/05/2026, לפיו :

"תכנית מאושרת בהתאם להרמוניקה הסרוקה במערכת הרישוי מתאריך 23/02/2026"

אגף שפ"ע

התקבל אישור מיום 07/06/2026.

מחלקת הדרכים

התקבל אישור מיום 17/06/2026.

מידע קודם

מתאריך	
06/07/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	מומלץ לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים- יש לתקן תוכנית בהתאם לתיאור הבקשה ותיקונים עפ"י הרמוניקה a.
06/07/2026	חוות דעת תכנונית

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר
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	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	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	בהתאם לאגף שפ"ע - 1. הגשת תכנית נטיעות לשלמה דניאל בשווי הפיצוי הנופי. 2. הגשת התחייבות לפיצוי נופי לאחר אישור תכנית הנטיעות. 3. הגשת ערבות לנטיעה חלופית לאחר אישור תכנית הנטיעות. בהיתר הבא יידרשו להגיש תכניות לשצ"פ"

	יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה.	12
	בהתאם למחלקת הדרכים- הפקדת הערבות הבנקאית בהתאם לכתב התחייבות .	13

המלצת האגף
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מומלץ לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים-

יש לתקן תוכנית בהתאם לתיאור הבקשה ותיקונים עפ"י הרמוניקה a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 12/07/2026 - כז תמוז תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/78
מספר בקשה	<u>2025/0403.01</u>
מספר סידורי	<u>6</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	חפירה ומילוי, עבודות הריסה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים, מסחר, בנין ציבורי
מהות בקשה	הריסה בתחום הקו הכחול לפי תב"ע 101-0890442, חפירה דיפון יסודות וריצפה ראשונה במגרשים 101,102,103 סה"כ 330 יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	עמרם אברהם חברה לבניין בע"מ
עורך הבקשה	אדריכל טל שלום
מתכנן השלד	מהנדס עבד ג'בארין
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

לח"י 4, הגבעה הצרפתית-גבעת שפירא

גוש	חלקה	בשלמות
30509	41	לא
30509	3	לא
31383	2	לא
31383	1	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
209593	תחילת תוקף	28/01/2017	429	דרך מוצעת	
890442	תחילת תוקף	18/03/2024	807	דרך מוצעת	

תאור הבקשה

בשכונת הגבעה הצרפתית, בין רחובות הלח"י וחיים יסקי ודרומית למתחם המעונות "כפר הסטודנטים" של האוניברסיטה העברית, מבוקשת הריסת מעונות קיימים והקמת מתחם מגורים חדש מעורב שימושים הכולל 330 יח"ד, חזית מסחרית לציר הקו הכחול של הרכבת הקלה והפרשה מבונה לשימוש קהילתי.

הבקשה כוללת הריסה, חפירה, דיפון וביסוס רצפה ראשונה במגרשים 101,102,103.

-תיק בינוי מס' 25/403.00 נמצא בשלב בקרה מרחבית טרם דיון.

מסמכי התכנית :

במקום חלה תכנית 890442 בסמכות מחוזית

אשר הופקדה בתאריך 23.4.23

ותחילת תוקפה היה מיום 18.3.24

התכנית כוללת : הוראות ותשריט מחייבים,

נספח בינוי מחייב חלקית למספר קומות מעל הכניסה הקובעת, קווי הבניין, הפרשה מבונה, חזית המסחרית הפונה לציר הרק"ל ומיקום המגדל בחלק הצפוני בתא שטח 103.

הבקשה לא יצאה לפרסום/יידוע

סעיפי סטייה ניכרת

בהתאם לסעיף 6.21 :

1 סטייה מהוראות ותשריט התכנית ביחס לקווי הבניין ומספר הקומות.

בהתאם לסעיף 6.8 בהוראות התכנית :

קו בניין תת קרקעי - כל קווי הבניין התת-קרקעיים יהיו 0 זאת בתנאי שתכנית הבניה הכוללת (מעל ומתחת לפני הקרקע) לא תעלה על 85% משטח המגרש. תינתן עדיפות למיקום האזורים התת-קרקעיים הבלתי-מבונים ברצף לשטח ציבורי גובל (מדרכות, שצ"פים, שבילים וכיו"ב) לצורך יצירת בית גידול המשכי ורציף לנטיעות.

קווי הבניין וגבולות המגרשים אינם סומנו ע"ג תכנית החפירה – נדרש לסמן

קומות החפירה המבוקשות תואמות לקומות הת"ק המותרות.

2. סטייה מהשימושים הקבועים בהוראות התכנית ביחס למפלסים הפונים כלפי תוואי מסילת

הרכבת הקלה.- רלוונטי לתיק הבינוי

3. סטייה מהוראות סעיף 4.2.2 (ב) לעניין דיור להשכרה. רלוונטי לתיק הבינוי

4. מיקום והיקף השטחים הציבוריים לשימוש קהילתי בתא שטח 103 בקומת הקרקע הינם

- מחייבים, הקטנת היקף השטחים ו/או שינוי במיקומם ו/או שינוי בשימושים, למעט הגמישות המותרת בהוראות התכנית, מהווים סטייה ניכרת מתכנית. רלוונטי לתיק הבינוי
5. המרת שטחי מרפסות כמופיע בטבלה 5 משימוש מגורים לשימושים אחרים תהווה סטייה ניכרת מתכנית. רלוונטי לתיק הבינוי
6. המרפסות בכל בניין יבנו בהינף אחד וכל סטייה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת. רלוונטי לתיק הבינוי
7. סגירת מרפסות או מרפסות גג תהווה סטייה ניכרת מתכנית. הוראה לעניין איסור סגירת מרפסות תרשם בתקנות הבית המשותף שיירשם, וכן תירשם בקשר לכך הערה מתאימה בלשכת רישום המקרקעין. רלוונטי לתיק הבינוי

מפלסי החפירה

בהתאם לטבלה 5

מספר הקומות המותרות מתחת לכניסה הקובעת הם :

במגרשים 101,102 : 4 קומות

ובמגרש 103 : 5 קומות

בהתאם להערה (ז) בטבלת השטחים :

תותר תוספת קומות בתת-הקרקע לטובת עמידה בתקני החניה

התכנית המוצעת אינה מובנת.

נשלחה הבהרה ע"י עורך הבקשה בנוגע למפלסי החפירה המוצעים – מצורף בארכיב האופטי של הבקשה : מוצע –

מגרש 103 - 5 קומות ת"ק בגובה של 4.00 מ' בממוצע לכל קומה. - תואם למותר.

ובמגרשים 101,102 - 2 קומות ת"ק – עומד במותר.

מפלס אבסולוטי תחתון +793.00.

יש לעדכן את ההגשה בהתאם להבהרה שנשלחה.

לא סומנו החתכים, גבולות ומספרי החלקות בתכנית העוגנים ע"ג התכניות.

לא סומנו קומות החפירה - הוצג חתך טיפוסי כללי.

יש להציג חתכי אורך ורוחב מדויקים לסמנם ע"ג התכנית, לתאר את מספר הקומות המבוקשות ולסמן את גבולות ומספרי החלקות, קווי הבניין בהתאם לדרישה. -יש לסמן פני חפירה

נפח חפירה :

נפח החפירה המבוקש הינו : 79,188.22 מ"ק.

דיפון וביסוס רצפה ראשונה :

בבקשה מוצעים עוגנים זמניים חודרים וכלונסאות מסביב לכל המגרשים. העוגנים חודרים לחלקות בבעלות רמ"י וחלקות דרך – בבעלות עיריית ירושלים. תנאי לקבלת היתר יהא – אישור רמ"י ואישור אגף נכסים לעוגנים החודרים לתחומם.

מהות הבקשה כולל ביסוס ריצפה ראשונה.

יש להראות את הביסוס ע"ג חתכי התכנית עם מפלסי גובה , מידות וחומרים באופן ברור. -יש להסיר פרטים שאינם רלוונטיים להיתר המבוקש

הריסה

הבקשה כוללת הריסת מבני מעונות ברונפמן של האוניברסיטה העברית.

בהתאם לסעיף 6.2 (2) בהוראות התכנית :

היתרי ההריסה והיתרי הבניה יחייבו מיחזור של פסולת הבניין (לא כולל עודפי עפר וחול) שתיווצר בהיקף נפחי או משקלי מוערך של 50% או יותר בהתאם לסוג הפסולת. המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים רשאית לפטור חלק מפסולת הבניין מחובת מחזור מנימוקים שיפורסמו לציבור.

בהתאם לסעיף 6.18

א. מבנה המסומן בסימון הריסה בתשריט תכנית זו הוא מבנה המיועד להריסה.

ב. מבנים מסומנים להריסה יהרסו כחלק מהיתר הבניה לבנין באותו מגרש או לבנין שבא במקומו, או במסגרת ביצוע עבודות תשתית ע"י הרשות העירונית. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח המצוי בו מבנה להריסה - יהיה הריסת המבנה.

ג. ניהול העבודה ואופן ההריסה יקבע סופית בהיתר הבניה של כל בנין בהתייעצות עם האגף לאיכות הסביבה ברשות המקומית. יובטח כי מטרדים מן ההריסה יצומצמו ככל הניתן לתושבי הסביבה.

התקבל אישור המחלקה לאיכות הסביבה – ראה פירוט אישורים מטה.

שלביות ביצוע :

בהתאם לסעיף 7.1 בהוראות התכנית :

תחויב הריסת המבנים המסומנים בתשריט כמבנים להריסה, טרם מימוש הבניה המוצע תואם לדרישה.

עצים לעקירה , לשימור או להעתקה :

בהתאם לסעיף 6.1(י) בהוראות התכנית :

תנאי בהליך הרישוי להיתר בניה או חפירה יהיה :

הכנת נספח ביצוע לשלב העבודות. הנספח יתייחס לכלים שיופעלו בעת העבודות, משך זמן ההפעלה, שלבי הביצוע המתוכננים, אמצעים שיינקטו להפחתת הרעש והרעידות, אופן ההגנה על עצים בוגרים, טיפול במים ושפכים בעת הבניה וכו'. בהתאם לתוצאות הבדיקה, יינתנו המלצות אקוסטיות (המלצות פיזיות ו/או מנהליות) להפחתת הרעש והרעידות בעת העבודות. נספח הביצוע יוגש לאישור היחידה הסביבתית.

בהתאם לסעיף 6.13 :

א. עצים המיועדים לשימור והעתקה כהגדרתם בסעיף 83' לחוק התכנון והבניה והמסומנים בנספח שמירה על עצים בוגרים לתכנית יסומנו באופן ברור ויגודרו בהתאם למפרט שימור עצים של אגרונום מוסמך טרם תחילת העבודות בתא השטח בו הם מצויים. ב. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור. ג. קו בנין מעץ לשימור יהיה כקוטר הנוף ובכל מקרה לא פחות מ-3 מ' ממרכז הגזע. שטח זה יסומן כמגבלת פיתוח בכל בקשה להיתר בניה.

התקבל אישור מטעם איכות הסביבה – ראה פירוט אישורים מטה

אישור אגף שפ"ע –יהיה כתנאי להפצת הבקשה לגורמים.

אישורים

חוות דעת המחלקה לאיכות הסביבה – אושר מתאריך 4.5.26

תכנית מאושרת בהתאם להרמוניקה הסרוקה במערכת הרישוי מתאריך 22/02/2026

אגף שפ"ע — יהיה כתנאי להפצת הבקשה לגורמים באישור מנהל האגף

מחלקת דרכים – אישור מתאריך 1.5.26

היתר חפירה ודיפון - 2025/0403.01 אין מניעה לשחרר לדיון בועדה בלבד.

להיתר חפירה סופי יש להגיש לרפרנטית האיזור, אירנה לרנר, את המסמכים הבאים :

1. אישור יועץ קרקע ליציבות קרקע ותשתיות בזכות הדרך סמוך לחפירה.

2. כנ"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 העברתי במייל).

מידע קודם

מתאריך	
21/06/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	בכללותה הבקשה תואמת את הוראות התוכנית ואין מניעה לאשרה, בכפוף לתיאור הבקשה ותיקונים ע"ג תכנית a בתיאום עם בוחן רישוי ובתנאים.
	תנאי להפצת 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
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט ועורך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	2
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	3
	תשלום אגרת בניה	4
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	5
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	6
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	7
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	8
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	9
	אישור משרד הבריאות	10
	אישור רמ"י	11
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה כאמור בתקנה 52	12
	אישור אגף נכסים לגבי עוגנים חודרים לדרך	13
	אישור סופי מחלקת דרכים בהתאם לחוות דעת בקרה מרחבית	14
	כתב התחייבות לעוגנים זמניים	15
	אישור צתא"ל	16
	100% חתימות בעלים	17

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בכללותה הבקשה תואמת את הוראות התוכנית ואין מניעה לאשרה,
בכפוף לתיאור הבקשה ותיקונים ע"ג תכנית a בתיאום עם בוחן רישוי ובתנאים.

תנאי להפצת הבקשה לגורמים – אישור אגף שפ"ע

סדר יום לוועדה מתאריך - 12/07/2026 - כז תמוז תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/78
מספר בקשה	<u>1975/0190.02</u>
מספר סידורי	<u>7</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מחסן/מחסנים, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, עבודות הריסה, בניית מרפסת, ממ"ד, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הרחבת יחידות דיור קיימות ותוספת 4 יח"ד בנוסף ל-6 יח"ד קיימות, בסה"כ 10 יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	ידווב מנחם מנדל
עורך הבקשה	אדריכל פלינק נפתלי
מתכנן השלד	מהנדס מורסיאנו אליהו
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

עמוס 22, כרם אברהם

גוש	חלקה	בשלמות
30082	110	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
884114	תחילת תוקף	17/09/2022			

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

ע"פ נתוני המערכת היתרים אחרונים שהופקו בחלקה הנידונה:

-הופק בתאריך 25/06/2017 בת.ב. 1975/190.01 עבור " הרחבת דירת גג קיימת, תוספת, 4.4% תוספת 5%

במסגרת השלמת דירת גג ותוספת מעלית ". סך שטחים שאושרו בהיתר זה 72.14 מ"ר למניין שטח עיקרי, 7.05 מ"ר לשטחי שירות ו- 19.13 מ"ר לשטחי מרפסות.

ההופק בתאריך 16/07/1975 בת.ב. 1975/190.00 עבור "תוספת בניה", סך שטחים שאושרו בהיתר זה 19.53 מ"ר למניין שטח עיקרי.

* לבניין לא נמצא היתר מקורי.

מהות הבקשה :

מצב קיים : מדובר במבנה בן 3 קומות מעל קומת כניסה המשמש למגורים. ברחוב עמוס 22 שכונת כרם אברהם, גוש 30082 חלקה 110.

מצב מוצע :

קומת מרתף, מפלס -2.50 :

מוצעת קומה חדשה הכוללת 7 מחסנים, מבואה והמשך מדרגות משותפות מהקומה מעל.

חזית צפונית : מוצעת מעלית חיצונית.

קומת כניסה, מפלס +0.00 :

חזית דרומית : עבור יח"ד מס' 1 ו-2 מוצעות מרפסות זיז מקורות, וכן הריסות של בינוי קיים ללא היתר.

חזית מזרחית : עבור יח"ד מס' 1 מוצע ממ"ד והריסת בינוי קיים ללא היתר.

חזית מערבית : עבור יח"ד מס' 2 מוצע ממ"ד והריסת בינוי קיים ללא היתר.

קומה א', מפלס +3.40 :

חזית דרומית : עבור יח"ד מס' 3 ו-4 מוצעות מרפסות זיז לא מקורות, וכן הריסות של בינוי קיים ללא היתר.

חזית מזרחית : עבור יח"ד מס' 3 מוצע ממ"ד והריסת בינוי קיים ללא היתר.

חזית מערבית : עבור יח"ד מס' 4 מוצע ממ"ד והריסת בינוי קיים ללא היתר.

קומה ב', מפלס +6.80 :

חזית צפונית : עבור יח"ד מס' 5 מוצעת מרפסת זיז מקורה חלקית.

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

חזית מזרחית : עבור יח"ד מס' 5 מוצע ממ"ד, מרפסת זיז מקורה והרחבה.

חזית מערבית : עבור יח"ד מס' 6 מוצע ממ"ד.

קומה ג' מוצעת, מפלס +9.80 :

מוצע המשך חדר המדרגות ופיר מעלית.

מוצעות 2 יח"ד חדשות מס' 7 ו-8, הכוללת חדרי מגורים, ממ"דים מרפסות זיז לא מקורות ומרפסת זיז מקורה.

קומה ד' מוצעת, מפלס +12.80 :

מוצע המשך חדר המדרגות ופיר מעלית וכן 2 יח"ד חדשות מס' 9 ו-10.

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

עבור יח"ד מס' 10 – מוצע חדרי מגורים, ממ"ד מרפסת זיז לא מקורה ומדרגות פנימיות לעליה לקומת הגג.

קומת גג, מפלס +15.80 :

מוצע גג שטוח, המשך מדרגות משותפות ופיר מעלית ליציאה לגג.

מוצע חדר יציאה לגג עבור יח"ד מס' 10.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

בבקשה לא בוצע הליך פרסומי ולכן לא קיים תום מועד להגשת התנגדויות לפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 110.

בבקשה לא בוצע הליך משלוח הודעות לפי תקנה 36 מאחר והושלמו 100% חתימות בעלים בחלקה (שהינם גם מבקשי הבקשה), במעמד פתיחת התיק באחריות דסק שירות הלקוחות. ע"פ נתוני המערכת, לבקשה הני"ל לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
01/07/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים :
01/07/2026	חוות דעת תכנונית
12/11/2024	דיון ברשות הרישוי : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים שטחי בניה : בחישוב כולל נמצא כי ישנה חריגה מסך שטחי השירות בסך של 4.13 מ"ר, בנוסף עורך הבקשה מחשב את המעלית בכל הקומות

כקיימות וכמוצעות כאשר נדרש בחישובה פעם אחת ואף אינו מחשב פונקציות נוספות כמוצעות – על עורך הבקשה לבצע חישוב נכון של שטחי השירות הקיימים והמוצעים בבקשה, ככל וימצא כי ישנו חוסר בשטחי שירות עורך הבקשה יידרש בחישובם מכוח שטח עקרי נותר הכולל הערה נקודתית בטבלת שטחי הבניה. ניהול מי נגר : על עורך הבקשה להציג בהרמוניקה פירוט חישוב מי נגר בהתאמה לדרישת התב"ע. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן את הערות המסומנות ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 884114 תחילת תוקף : 17/09/2022 ייעוד הקרקע : מגורים ג התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 884114 תחילת תוקף 17/09/2022 אזור מגורים ג. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת :	03/11/2024	חוות דעת תכנונית

בתכנית הנ"ל קיים סעיף סטיה ניכרת לעניינים הבאים: 1. קווי הבניין וצמצום השטח שבין גבול המגרש לקו הבניין. 2. מס' הקומות. 3. הבניה של מבקש הבקשה להיתר המסומנת בצהוב להריסה בתשריט ובנספח הבינוי הינה מחייבת. 4. קומת המרתף תשמש למחסנים ולא תותר הקמת יח"ד. המוצע בבקשה אינו חורג מאחד מסעיפים אלו. קווי בניין : הבחינה נערכה ע"פ תיק קווי בניין שהתקבל מיום 10/01/2023 ע"י המחלקה למידע תכנוני, המוצע בבקשה הינו בתחום קווי הבניין ובבחינת הבקשה לא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. שלביות ביצוע : סעיף 7.1: 1. "בניית הממ"דים תיבנה בהינף אחד בכל עמודה." 2. "תוספת הקומות תיבנה בהינף אחד, ללא תלות בתוספת הממ"דים". בבקשה מוצעת בניית עמודות ממ"ד מלאות וגם תוספת קומות. נספח בינוי : בתכנית קיים נספח בינוי מנחה מחייב חלקית, לעניין הריסת עבירות הבנייה. מותר ע"פ נספח ומוצע בבקשה : קומת מרתף, מפלס -2.50 : מוצעת קומה חדשה הכוללת 7 מחסנים, מבואה והמשך מדרגות משותפות מהקומה מעל. חזית צפונית : מוצעת המשך פיר מעלית קיימת. המוצע בבקשה במפלס זה תואם במדויק את המאושר בנספח הבינוי. קומת כניסה, מפלס +0.00 :		
---	--	--

חזית דרומית : עבור יח"ד מס' 1 ו- 2 מוצעות מרפסות זיז מקורות, וכן הריסות של בינוי קיים ללא היתר. חזית מזרחית : עבור יח"ד מס' 1 מוצע ממ"ד והריסת בינוי קיים ללא היתר. חזית מערבית : עבור יח"ד מס' 2 מוצע ממ"ד והריסת בינוי קיים ללא היתר. המוצע בבקשה במפלס זה תואם במדויק את המאושר בנספח הבינוי. קומה א', מפלס +3.40 : חזית דרומית : עבור יח"ד מס' 3 ו- 4 מוצעות מרפסות זיז לא מקורות, וכן הריסות של בינוי קיים ללא היתר. חזית מזרחית : עבור יח"ד מס' 3 מוצע ממ"ד והריסת בינוי קיים ללא היתר. חזית מערבית : עבור יח"ד מס' 4 מוצע ממ"ד והריסת בינוי קיים ללא היתר. המוצע בבקשה במפלס זה תואם במדויק את המאושר בנספח הבינוי. קומה ב', מפלס +6.80 : חזית צפונית : עבור יח"ד מס' 5 מוצעת מרפסת זיז מקורה חלקית – המוצע תואם במדויק את נספח הבינוי. עבור יח"ד מס' 6 מוצעת מרפסת זיז מקורה חלקית - המוצע תואם במדויק את נספח הבינוי. חזית מזרחית : עבור יח"ד מס' 5 מוצע ממ"ד, מרפסת זיז מקורה והרחבה - המוצע תואם את נספח הבינוי למעט מיקום מרפסת הזיז וגודלה שהינם שונים מהנספח אך בתוך קו בניין למרפסות – אין מניעה לאשר. חזית מערבית : עבור יח"ד מס' 6 מוצע ממ"ד - המוצע תואם במדויק את נספח הבינוי. קומה ג' מוצעת, מפלס +9.80 : מוצע המשך חדר המדרגות ופיר מעלית. מוצעות 2 יח"ד חדשות מס' 7 ו-8, הכוללת חדרי מגורים, ממ"דים מרפסות זיז לא מקורות ומרפסת זיז מקורה. המוצע בבקשה במפלס זה תואם במדויק את המאושר בנספח הבינוי. קומה ד' מוצעת, מפלס +12.80 : מוצע המשך חדר המדרגות ופיר מעלית וכן 2 יח"ד חדשות מס' 9 ו-10.		
--	--	--

עבור יח"ד מס' 9 - מוצע חדר מגורים, ממ"ד ומרפסת זיז לא מקורה. עבור יח"ד מס' 10 – מוצע חדרי מגורים, ממ"ד מרפסת זיז לא מקורה ומדרגות פנימיות לעליה לקומת הגג. המוצע בבקשה במפלס זה תואם במדויק את המאושר בנספח הבינוי. קומת גג, מפלס +15.80 : מוצע גג שטוח, המשך מדרגות משותפות ופיר מעלית ליציאה לגג. מוצע חדר יציאה לגג עבור יח"ד מס' 10. המוצע בבקשה במפלס זה תואם במדויק את המאושר בנספח הבינוי. שטחי בניה : ש. עיקרי : ע. מותר עפ"י תב"ע : בסך של 700 מ"ר כאשר כולו מעל הכניסה הקובעת ועוד 109 מ"ר לשטח מרפסות. ע. קיים בבקשה : בסך של 373.72 מ"ר מעל הכניסה הקובעת. ע. מוצע בבקשה : בסך של 310.05 מ"ר מעל הכניסה הקובעת. חישוב : $373.72 \text{ (ע. קיים)} + 310.05 \text{ (ע. מוצע)} = 683.77 \text{ מ"ר} < 700 \text{ מ"ר}$ המותרים. הבניה המוצעת תואמת בנפחה ובגודלה את השטחים המאושרים בנספח הבינוי. ש. שירות : ש. שירות מותר לפי תבע : שירות בסך של 390 מ"ר כאשר 218 מעל הכניסה ו-172 מתחת לכניסה. ש. שירות קיים : בסך של 48.19 מ"ר כאשר 46.69 מעל הכניסה ו-1.50 מתחת לכניסה. ש. שירות מוצע : בסך של 345.94 מ"ר כאשר 181.33 מעל הכניסה ו-164.61 מתחת לכניסה. חישוב : מעל הכניסה :		
--	--	--

46.69 (קיים) + 181.33 = 228.02 מ"ר < 218 מ"ר המותרים, מכאן כי ישנה חריגה של 10 מ"ר המותרים. מתחת לכניסה : 1.50 (קיים) + 164.61 (מוצע) = 166.11 מ"ר > 172 מ"ר המותרים. בחיוב כולל נמצא כי ישנה חריגה מסך שטחי השירות בסך של 4.13 מ"ר, בנוסף עורך הבקשה מחשב את המעלית בכל הקומות כקיימות וכמוצעות כאשר נדרש בחישוב פעם אחת ואף אינו מחשב פונקציות נוספות כמוצעות – על עורך הבקשה לבצע חישוב נכון של שטחי השירות הקיימים והמוצעים בבקשה, ככל וימצא כי ישנו חוסר בשטחי שירות עורך הבקשה יידרש בחישובם מכוח שטח עקרי נותר הכולל הערה נקודתית בטבלת שטחי הבניה. גובה בניה : מותר לפי תב"ע : גובה בניה של 15.8 + מ', מעל מפלס זה תותר גדר תקנית ויציאה לגג. מוצע בבקשה : בבקשה מוצע בינוי בגובה מירבי של 18.75 + (הכולל מעקה גג וחדר יציאה לגג) – תואם את הגובה המאושר בנספח הבינוי. מס' קומות : מותר ע"פ תב"ע : 5 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת (סה"כ 5 קומות מעל קומת מרתף). מצב קיים : בניין בן 3 קומות. מוצע בבקשה : בבקשה מוצעת קומת מרתף ותוספת 2 קומות מעל 3 הקיימות, סה"כ 5 קומות – כמות. מס' יח"ד : מותר ע"פ תב"ע : סך של 10 יח"ד. מצב קיים : 6 יח"ד. מוצע בבקשה : 4 יח"ד חדשות. סה"כ 10 יח"ד – כמות. ניהול מי נגר :		
--	--	--

סעיף י"ג 1 : "בקשה להיתר בניה תציג באופן מפורט את פתרונות ניהול מי הנגר, ע"מ להוכיח עמידה ביעד התכנית. הפתרונות יוצגו במרחב הציבורי והפרטי ויכללו אמצעים לאיגום, השהייה, חלחול, החדרה, טיהור נגר וכו'. אמצעי ניהול הנגר בהיתר בניה יהיה באישור מהנדס הרשות המקומית. הרשות המקומית יכולה לתת פטור מהגשת הנספח, בתנאי להשאת שטח פנוי לחלחול בהיקף של 15% או כאשר מדובר בתכנית נקודתית ללא השפעה בהיבט הנגר". על עורך הבקשה להציג בהרמוניקה פירוט חישוב מי נגר בהתאמה לדרישת התב"ע. הריסות : סעיף ו' : "המבנים של מבקש הבקשה להיתר המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי להריסה ולפירוק יחרסו כתנאי למתן היתר בניה ע"י מגישי הבקשה להיתר". עורך הבקשה מסמן הריסות כנדרש וכמופיע בנספח הבינוי עבור כל הבניין (כל הבעלים הינם מבקשים). בקרה הנדסית : בתכנית חל סעיף 4.1 (ה) 6. דרישת חיזוק מבנים, התקבל אישור בקרה הנדסית מיום 07/09/2023 כולל הרמוניקה חתומה וחוו"ד ע"י מהנדס מאור ברעם. התכנית המוצעת נמצאה תואמת לאישור. אישור שימור : התקבל אישור מחלקת השימור ביום 15/05/2024 ע"י יהונתן צחור. בבדיקת הרמוניקה מאושרת ע"י מחלקת השימור נמצאה תואמת לתכנית המוצעת. סעיף 4.1.2 (י) בתב"ע : "ערכיו האדריכליים של המבנה המקורי לא גבוהים והתוספות המאוחרות שנעשו בהיתר בעבר, הורידו את ערכו האדריכלי של המבנה ועל כן למבנה אין ערך שימורי והיסטורי". אישור הסדרי תנועה : התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה ביום 21/5/2024 ע"י שלומי רוטלוי. "נדרש ע"פ תקן 5166 סעיף 14.1.5 נדרש 1 מק"ח. לא מוצע פתרון חניה - יש לשלם קרן חניה- חניון שנלר".		
--	--	--

חוות דעת אדריכלית : המוצע בבקשה תואם את נספח הבינוי. עורך הבקשה נדרש בתיקון חישוב שטחי השירות הקיים והמוצע בכדי לוודא עמידה במותר ובהצגת חישוב מי נגר. – על עורך הבקשה לתקן את הערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות : לבקשה לא התקבלו התנגדויות.		
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים : שטחי בניה : בחישוב כולל נמצא כי ישנה חריגה מסך שטחי השירות בסך של 4.13 מ"ר, בנוסף עורך הבקשה מחשב את המעלית בכל הקומות כקיימות וכמוצעות כאשר נדרש בחישובה פעם אחת ואף אינו מחשב פונקציות נוספות כמוצעות – על עורך הבקשה לבצע חישוב נכון של שטחי השירות הקיימים והמוצעים בבקשה, ככל וימצא כי ישנו חוסר בשטחי שירות עורך הבקשה יידרש בחישובם מכוח שטח עקרי נותר הכולל הערה נקודתית בטבלת שטחי הבניה. ניהול מי נגר : על עורך הבקשה להציג בהרמוניקה פירוט חישוב מי נגר בהתאמה לדרישת התב"ע.	03/11/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

חוות דעת אדריכלית :		
על עורך הבקשה לתקן את הערות המסומנות ע"ג תכנית a.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	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
	אישור שירותי הכבאות	9
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	10
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	11
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	12
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	13
	הריסת הבינוי המופיע בצהוב ע"ג ההרמוניקה וכפי נספח הבינוי	14
	חוות דעת סופית מחלקת השימור	15

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים :

סדר יום לוועדה מתאריך - 12/07/2026 - כז תמוז תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/78
מספר בקשה	<u>2026/0133.00</u>
מספר סידורי	<u>8</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת מרפסות זיז בחזית צפונית
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גולד שלום
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות קאופמן מלכה
מתכנן השלד	שטיין מנחם
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	13

כתובת האתר

תמיר שמואל 24 , פסגת זאב

גוש	חלקה	בשלמות
31338	29	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3398א	תחילת תוקף	31/10/1988			
3398ב	תחילת תוקף	26/11/1990			
3398ג	תחילת תוקף	14/03/1991			
5/53/08	תחילת תוקף	02/05/1997			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

עפ"י נתוני המערכת נמצאו ההיתרים הבאים :

- תיק רישוי 2016/220.00 הופק ביום 07/10/2019 -תמיר שמואל 26- עבור "תוספת מרפסות וחד מחוזה", בהיתר זה אושרו 12.06 מ"ר למניין שטח שירות , 15.15 מ"ר למניין שטח מרפסת זיז לא מקורה ו- 11.37 מ"ר למניין שטח מרפסת מקורה.

- תיק רישוי 1988/908.01 הופק ביום 29/07/1991 - עבור "תוספת בניה", בהיתר זה אושרו 131.64 מ"ר למניין שטח עיקרי.

מהות הבקשה :

מצב קיים : בניין למגורים בן 5 קומות , ברחוב תמיר שמואל 24 בשכונת פסגת זאב, גוש : 31338 חלקה : 29.

מצב מוצע :

קומה ב' מפלס +5.60 :

חזית צפונית :

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

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו ההקלות הבאות :

"תוספת מרפסת זיז בעומק 2 מטר בחזית צפונית בתחום קווי בניין".

"בניה בשונה מנספח בינוי".

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 19/05/2026 ולפי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 29.

הליך פרסומי בחלקה בוצע בתיק לפי סעיף 149 לחוק, בוצע באחריות ובמסגרת דסק שרות הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

ולפי נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות לבקשה.

מידע קודם

מתאריך	
01/07/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :
	מרפסות זיז :

על עורך הבקשה : - לנתק את המרפסת המוצעת לשני חלקים כמו שנעשה במרפסת המבוקשת בהיתר 2006/557.1 עם השארת גודל המרפסת לפי המוצע בבקשה זו. - להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי הכולל חתימה ע"י מתכנן השלד של המרפסת המוצעת. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה : - לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. - לסמן את כל הבינויים הקיימים ללא היתר ע"ג ההרמוניקה ולסמנם בצבע צהוב "להריסה לא בהיתר זה".		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/53/08 תחילת תוקף : 02/05/1997 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : * 3398 א תחילת תוקף 31/10/1988 אזור מגורים כללי. * 3398 ב תחילת תוקף 26/11/1991, אזור מגורים כללי. * תכנית מתאר 62. * תקנות חוק תכנון ובניה.	15/06/2026	חוות דעת תכנונית

סטייה ניכרת : בתוכנית הנ"ל לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי : בתכנית הנ"ל חל גליון אחד של נספח חתכים מנחה כאשר הינו בקני"מ 1:250, נספח זה הוא נספח העמדה ועל כן לא רלוונטיים לבקשה. שלביות ביצוע : בתכנית הנ"ל לא חל סעיף שלביות ביצוע. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 02/12/2025, בבחינת הבקשה לא נמצא חריגה מקווי הבניין המאושרים להוספת מרפסת זיז בחזית הצפונית (קדמית). מוצע בבקשה : מרפסת זיז לא חורגת מקו בניין קדמי . שטחי בניה : מדובר במרפסת זיז מקורה חלקית (שטח מקורה כ 11.55 מ"ר) . מרפסות זיז : מותר עפ"י תקנות : שטח - ניתן לתכנן מרפסות זיז בשטח של עד 14 מ"ר (מקורה) ובתנאי שממוצע שטח המרפסות הזיז בבניין אינו עולה על 12 מ"ר . מרפסת פתוחה - ללא הגבלה בכפוף לעמידה במדיניות מהנדס עיר ובתכנית צל לכלל דיירי הבניין ולבדיקת הצוות המקצועי. עומק – ניתן לאשר מרפסת בעומק של עד 1.5 מ' ובעומק של 2 מ' בכפוף לפרסום הקלה . מותר עפ"י מדיניות מ"ע :		
---	--	--

נדרש שתהיינה מרפסות זיז בצמדים. נדרש להראות תכנית צל למרפסות בשאר יח"ד בחזית. מוצע בבקשה : קומה ב' מפלס +5.60 : חזית צפוית (קדמית) : מוצעת מרפסת זיז מקורה חלקית, מתוכננת בשני מקטעים מחוברים - חלק אחד -ברוחב של 5.90 מ', עומק של 2 מ' חלק שני- ברוחב של 3.77 מ' , עומק ל 2 מ' ובשטח של 19.21 מ"ר. לעניין עומק - נמצא כי מרפסת הזיז מוצעת בתוך קו בניין ועומדת בעומק המותר לפי התקנות , פורסמה הקלה כנדרש ללא התנגדויות. לעניין שטח – מדובר במרפסת זיז מקורה חלקית , כך ששטחה המקורה כ-11.55 מ"ר ואינו נמנה ב-14 מ"ר מקורה . לעניין צמדים – בבחינת הבקשה נראה כי קיימת בקומה א' מרפסת גג (רואים שבפועל סגרו את המרפסת עם גג רעפים) לא קיימות מרפסות זיז אך מבוקש בהיתר 2006/557.01 תוספת מרפסת זיז לא תואמת בתכנון את המרפסת המבוקשת בתכנית זו אך מוצעת הגדלת המרפסת בתכנית צל , ניתן להכיר בצמדים. לעניין תכנית צל – הוצגה על גבי ההרמוניקה תכנית צל המאפשרת 5 מרפסות זיז כאשר מקורות חלקית ל 5 יח"ד קיימות. על עורך הבקשה : - לנתק את המרפסת המוצעת לשני חלקים כמו שנעשה במרפסת המבוקשת בתיק 2006/557.1 עם השארת גודל המרפסת לפי המוצע בבקשה זו. - להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי הכולל חתימה ע"י מתכנן השלד של המרפסת המוצעת. אישור שימור : לא רלוונטי. אישור הסדרי תנועה : לא רלוונטי.		
---	--	--

בקרה הנדסית : לא רלוונטי, אין דרישה בתב"ע. חוות דעת אדריכלית : בבחינת הבקשה נמצא כי המוצע תואם את התקנות ותואם מדיניות מהנדס העיר, תכנת הצל מאפשרת ל-5 דיירים נוספים להוציא מרפסות תקינות העומדות בתקנות ובמדיניות . תיק מס' 2006/557.1 לקראת קבלת היתר בניה, על עורך הבקשה לנתק את המרפסת המוצעת לפי התיק הנ"ל , שיהיו מותאמים בחזית הבניין. עורך הבקשה אינו מסמן את הבינויים הקיימים שלא נמצא לגביהם היתר ע"ג ההרמוניקה בדירות השכנים. – על עורך הבקשה : - לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. - לסמן את כל הבינויים הקיימים ללא היתר ע"ג ההרמוניקה ולסמנם בצבע צהוב "להריסה לא בהיתר זה. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
תוספת מרפסות זיז בעומק 2 מ" בחזית צפונית בתחום קווי בניין בניה בשונה מנספח הבינוי	28/04/2026	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

8	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
---	--

המלצת האגף
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

מרפסות זיז :

על עורך הבקשה :

- לנתק את המרפסת המוצעת לשני חלקים כמו שנעשה במרפסת המבוקשת בהיתר 2006/557.1
עם השארת גודל המרפסת לפי המוצע בבקשה זו.

- להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי הכולל חתימה ע"י מתכנן השלד של המרפסת
המוצעת.

חוות דעת אדריכלית :

על עורך הבקשה :

- לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

- לסמן את כל הבינויים הקיימים ללא היתר ע"ג ההרמוניקה ולסמנם בצבע צהוב "להריסה לא
בהיתר זה".

סדר יום לוועדה מתאריך - 12/07/2026 - כז תמוז תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/78
מספר בקשה	<u>2026/0058.00</u>
מספר סידורי	<u>9</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת מרפסת זיז
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מזרחי הדסה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות לסינגר רבקה
מתכנן השלד	בן יעקב אברהם
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	6

כתובת האתר

בית ישראל 43, בית ישראל

גוש	חלקה	בשלמות
30091	19	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
4383	תחילת תוקף	28/10/1994			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

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

- בתאריך 17/08/2021 ב-ת.ב. 2019/324.00 עבור " שימור קירות מבנה קיים ובניית בניין חדש בן 4 קומות וגג רעפים לשימוש " בהיתר זה אושרו 137.28 מ"ר למניין שטח שירות ו- 38.44 מ"ר למניין שטח מרפסות.

מהות הבקשה :

מצב קיים : בניין בן 4 קומות למגורים וגג רעפים, ברחוב בית ישראל 43 בשכונת בית ישראל, גוש : 30091 חלקה : 19.

מצב מוצע :

קומה ב' מפלס +6.59 :

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

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

תום מועד להגשת התנגדויות בוצע בתאריך 19/03/2026 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה

לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 19.

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

ולפי נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות לבקשה.

מידע קודם

מתאריך	
07/07/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :
	מרפסת זיז :
	על עורך הבקשה :
	- להראות תכנית צל ע"ג ההרמוניקה בתיאום עם ר"צ עבור מרפסות סוכה בחזית זו.
	- להמציא חתימות פוזיטיביות או לחילופין לבצע משלוח הודעות לתכנית הצל.
	- מאחר ומדובר בחזית צדית נצפית, להוסיף מרפסת דמה שתהווה צמד.
	- לצמצם את תחילת המרפסת ב-40 ס"מ מתחילת הבניין עפ"י מדיניות מהנדס העיר.

חוות דעת אדריכלית: על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		
	07/07/2026	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
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	9
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	10
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	11

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים:

מרפסת זיז:

על עורך הבקשה:

- להראות תכנית צל ע"ג ההרמוניקה בתיאום עם ר"צ עבור מרפסות סוכה בחזית זו.
- להמציא חתימות פוזיטיביות או לחילופין לבצע משלוח הודעות לתכנית הצל.
- מאחר ומדובר בחזית צדית נצפית, להוסיף מרפסת דמה שתהווה צמד.
- לצמצם את תחילת המרפסת ב-40 ס"מ מתחילת הבניין עפ"י מדיניות מהנדס העיר.

חוות דעת אדריכלית:

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 12/07/2026 - כז תמוז תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/78
מספר בקשה	<u>1994/0765.09</u>
מספר סידורי	<u>10</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הפיכת שטח שרות לעיקרי ותוספת בניה לפי תב"ע 1206010
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	בעל הנכס/חוכר שטייגער מרק
עורך הבקשה	אדריכל פרישמן אביבית
מתכנן השלד	הנדסאי ביטון אריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	26

כתובת האתר

עזרת תורה 30, תל ארזה, עזרת תורה

גוש	חלקה	בשלמות
30080	283	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1206010	תחילת תוקף	16/08/2025			
13949	תחילת תוקף	12/12/2015			
406884	תחילת תוקף	02/12/2017			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

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

- בתאריך 10/02/1997 ב-ת.ב. 1994/765.00 עבור "בניה חדשה" בהיתר זה אושרו 1311.28 מ"ר למניין שטח עיקרי.

מהות הבקשה :

מצב קיים : בניין למגורים בן 5 קומות, ברחוב עזרת תורה 30 בשכונת עזרת תורה , גוש : 30080 חלקה : 283.

מצב מוצע :

קומת קרקע מפלס +0.00 :

חזית צפון - מערב : מוצעת תוספת וניוד שטח ממרפסת שירות ואחסנה לשטח עיקרי עבור יח"ד מס' 2 .

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות .

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 18/06/2026 ולפי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 283.

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

ולפי נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות לבקשה.

מידע קודם

מתאריך	
05/07/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	המלצת הצוות המקצועי היא לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	חוות דעת אדריכלית :
	בבחינת הבקשה נמצא כי תוספת שטח המוצע הינה תואמת את התקנון ונספח הבינוי.
	על עורך הבקשה לסמן ע"ג התכניות חזיתות וחתכים את הבינוי הקיים בבניין בצהוב להריסה לא בהיתר זה (עבירה של השכנים).

	28/06/2026	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
	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

המלצת הצוות המקצועי היא לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

חוות דעת אדריכלית :

בבחינת הבקשה נמצא כי תוספת שטח המוצע הינה תואמת את התקנון ונספח הבינוי.

על עורך הבקשה לסמן ע"ג התכניות חזיתות וחתכים את הבינוי הקיים בבניין בצהוב להריסה לא בהיתר זה (עבירה של השכנים).

סדר יום לוועדה מתאריך - 12/07/2026 - כז תמוז תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/78
מספר בקשה	<u>2004/0081.05</u>
מספר סידורי	<u>11</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת חלל בגג לפי תב"ע 6691
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	טואטי גיל-גי
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות אטיאס קמיל זקלין
מתכנן השלד	כהן אברהם
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	20

כתובת האתר

יפתח 5, גאולים - בקעה

גוש	חלקה	בשלמות
30016	30	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30016ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
3770	תחילת תוקף	30/06/1999			
3770	תחילת תוקף	30/06/1999			
6691	תחילת תוקף	25/07/2003			
6691	תחילת תוקף	25/07/2003			

תאור הבקשה

מהות הבקשה :

מצב קיים : בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומה תת קרקעית, לבניין 3 כניסות וגג רעפים.

מצב מוצע :

מוצעת הרחבה לדירה מס' 18 בחלל גג הרעפים.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

תום מועד להגשת התנגדויות בוצע בתאריך 08/01/2026

ולפי נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 30

הליך פרסומי בוצע בתיק ע"פ תקנה 36 משלוח הודעות, בוצע באחריות ובמסגרת דסק שרות הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

כאמור לבקשה לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
06/07/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
06/07/2026	תיקונים ע"פ הערות בהרמוניקה a.
23/06/2025	חוות דעת תכנונית הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

6	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים
7	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
8	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
9	תצהיר חתום של עורך הבקשה
10	תצהיר חתום של מתכנן השלד
11	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

המלצת האגף
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

תיקונים ע"פ הערות בהרמוניקה a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 12/07/2026 - כז תמוז תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/78
מספר בקשה	<u>2025/0576.00</u>
מספר סידורי	<u>12</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	מבנה ארעי / מנ"ד
שימוש עיקרי	מסחר, מסחר
מהות בקשה	הצבת מבנה ארעי לשימוש קיוסק
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נוהל מוכתר
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר עגאג חמזה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות עלמי סאמי
מתכנן השלד	הנדסאי עבאסי מוחמד
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

דרך יריחו , א-סוואנה דרך יריחו

גוש	חלקה	בשלמות
29995	28	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
עמ/9	תחילת תוקף	31/03/1977			

תאור הבקשה

תאור הבקשה הקיימת והמוצעת

בדרך יריחו על גבי שטח חום מבקשים הקמת קיוסק ע"י מנ"ד .

פרסום הקלות או משלוח הודעות –

ביצעו משלוח הודעות ולא הוגשו התנגדויות

בעלי העניין בנכס :

התוכנית כוללת חתימת הבעלים לפי תצהירי בעלויות

אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו :

אישור הסדרי תנועה : התקבל

אישור דרכים : לא נדרש

אישור איכות הסביבה : לא נדרש

אישור שפ"ע : לא נדרש

מידע קודם

מתאריך	
06/07/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
17/06/2026	חוות דעת תכנונית
	הבקשה מובאת לוועדה לאישור בכפוף לתנאים והגשת תוכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות על גבי תוכנית a .

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר
1	אישור פיקוד העורף הג"א
2	אישור שירותי הכבאות
3	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413
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	תצהיר חתום של עורך הבקשה
11	תצהיר חתום של מתכנן השלד
12	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
13	אישור משרד הבריאות
14	הקירות החיצוניים ייבנו מאבן טבעית לא יותר שימוש בחומרי בנין אחרים

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה מובאת לוועדה לאישור בכפוף לתנאים והגשת תוכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות על גבי תוכנית a .

סדר יום לוועדה מתאריך - 12/07/2026 - כז תמוז תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/78
מספר בקשה	<u>2025/0530.00</u>
מספר סידורי	<u>13</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	עבודות הריסה, חפירה ומילוי, בניית קיר תומך/מגן, התחדשות עירונית - פינוי בינוי
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים, מסחר, שטח ציבורי פתוח, בנין ציבורי
מהות בקשה	היתר הריסה, חפירה ודיפון להקמת שני מבני מגורים במסגרת פינוי בינוי, בני 9 ו- 39 קומות, 242 יח"ד. כולל מסחר, מבנה ציבור וחניון תת"ק
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אסדן ישראל בע"מ אסדן ישראל בע"מ
עורך הבקשה	אדריכל שוורץ גבריאל
מתכנן השלד	מהנדס שילר אורן הנדסה בע"מ ערן שילר
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	71

כתובת האתר

דרך חברון 108, תלפיות

גוש	חלקה	בשלמות
30001	93	לא
30001	84	לא
30001	107	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1133180	תחילת תוקף	26/04/2025			
1133180	תחילת תוקף	26/04/2025			
1133180	תחילת תוקף	26/04/2025			
1133180	תחילת תוקף	26/04/2025			

תאור הבקשה

היתר להריסה, חפירה ודיפון להקמת שני מבני מגורים בני 9 ו- 39 קומות בהתאמה ו- 242 יח"ד. בנוסף שטחי מסחר, מעונות יום ובתי-כנסת. כמו כן 5 קומות מרתף חניה

מידע קודם

מתאריך	
21/06/2026	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת רשות הרישוי

לאחר החלטת רשות הרישוי בעניין התנגדויות, מומלץ לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.		
חריגות מינוריות מגבול המגרש וחריגה בעומק החפירה- נדרש לצמצם.		
תנאי לתחילת עבודות הקמת מבנה זמני לבית הכנסת המיועד להריסה .		
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
	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 המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	5
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	6
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	7
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	8
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	9
	חתימת נכסים לגבי עוגנים (עפ"י הצהרתם חוזרים רק לכבישים)	10
	אישור נכסים עבר לתנאי להוצאת היתר באישור יואל	11
	אישור צתא"ל	12
	חתימת מאה אחוז בעלים	13
	אישור הרשות לאיכות הסביבה.	14
	אישור סופי שפ"ע	15
	אישור סופי מחלקת דרכים	16
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה כאמור בתקנה 52	17
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	18
	אישור פיקוד העורף הג"א	19
	אישור שירותי הכבאות	20
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	21
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח	22
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	23
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	24

המלצת האגף

מובא להכרעת רשות הרישוי

לאחר החלטת רשות הרישוי בעניין התנגדויות, מומלץ לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

חריגות מינוריות מגבול המגרש וחריגה בעומק החפירה- נדרש לצמצם.

תנאי לתחילת עבודות הקמת מבנה זמני לבית הכנסת המיועד להריסה .

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 12/07/2026 - כז תמוז תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/78
מספר בקשה	<u>2025/0187.00</u>
מספר סידורי	<u>14</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש, התחדשות עירונית - פינוי בינוי
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים, מגורים + מסחר, שטח ציבורי פתוח, בנין ציבורי
מהות בקשה	פרוייקט התחדשות עירונית בן 185 יח"ד, גן ילדים, מסחר, מבנה ציבור, חניון תת"ק, ח. שנאים, צובר גז (גפ"מ), שצ"פ.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אנ.בי.אס בע"מ יחיאל פוטש
עורך הבקשה	אדריכל איגרא גיא
מתכנן השלד	כהאן יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

הרב חיים חביב 3 , קרית היובל

גוש	חלקה	בשלמות
30407	111	לא
30407	82	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1019611	תחילת תוקף	08/06/2024			
1019611	תחילת תוקף	08/06/2024			

תאור הבקשה

2025/187

בשכונת קריית יובל, בין רחובות חיים חביב 3- מאיר אבנר , בתחום תאי שטח 1-2 על פי תב"ע 1019611. מבקשים היתר לפרוייקט התחדשות עירונית בן 185 יח"ד, גן ילדים, מסחר, שטחים למבני ציבור- בית כנסת ומרכז אגרוף ופיתוח שצ"פ.

הבניין בן 30 קומות ע"ג 7 קומות תת"ק.

במקום קיימת בקשה להריסה, חפירה ודיפון המתחם- הבקשה אושרה ברשות רישוי בתיק מספר 2025/187.1.

מסמכי התכנית :

תכנית 1019611 הופקדה בתאריך 29.10.2023 ותחילת תוקפה מיום 08.06.2024

סעיף סטייה ניכרת 6.4 לעניין קווי בניין, מס' קומות חזית פעילה, ניוד שטחים, מפרסות, הפרשות מבונות וקרן תחזוקה

נספח בינוי ופיתוח מחייב לעניין : מספר קומות מעל הכניסה הקובעת, קווי בניין ומיקום הפרשה מבונה לשימוש גן ילדים, למעט הגמישות המותרת מכח הוראות תכנית זו.

התכנית כוללת תקנון תשריט ונספחים.

פרסום :

לא פורסמו הקלות במסגרת פתיחת התיק.

פרוט הבניה המוצעת :

קומת חניון 9- מוצע קומה חלקית לבור מעליות

קומות חניון 8-, 4- מוצעות קומות תת"ק לשימוש חניון, אחסנה וחללים טכניים.

קומה 3- החל מקומה זו הבינוי לכיוון רח' מאיר אבנר הוא ע"ק ולכיוון רח' חיים חיים הבינוי הינו תת"ק בחלקו התת"ק של הקומה מוצע חניון ובחלקה הע"ק מוצע חלל למבני ציבור למרכז אגרוף וגן ילדים מוצעת כניסה למגורים דרך החניון.

קומת 2- מוצע חלל למבני ציבור לשימוש בית כנסת בחזית הע"ק וחניון בגב הקומה בתת"ק

קומה 1- מוצעת קומת מסד לאחסנה ומועדון דיירים

קומת קרקע 0.00- בקומה זו מוצעת הכניסה הראשית למגורים בכיוון רח' חיים חיים מוצעת חזית מסחרית ופיתוח שצ"פ

קומה 1 מוצעות 6 יח"ד בקומה.

קומה 2-8 מוצעות 7 יח"ד בקומה.

קומות 9-26 מוצעות 6 יח"ד בקומה.

קומה 27-29 מוצעות 7 יח"ד בקומה.

קומה 30 מוצעות 2 יח"ד בקומה.

קומת גג 1 מוצע גג בטון שטוח וחללים טכניים.

קומת גג 2 מוצעת קומת חללים טכניים על הגג.

הגישה לקומות מגרעין המדרגות והמעלית המקשר בין כל קומות הבניין.

סה"כ 185 יח"ד

סטיה ניכרת

בסעיף 6.4 קובע סטייה ניכרת לעניין

1. קווי בניין ומס' קומות

2. חזית רח' מאיר אבנר

3. ניווד שטחי מגורים

4. הקמת מרפסות בהינף אחד

5. הפרשות מבונות

6. קרן תחזוקה

להלן פירוט לסעיפים הנ"ל

סעיף 6.4 "הפעולות המפורטות להלן תחשבנה כסטייה ניכרת מהוראות התכנית"

קווי בניין- סטיה ניכרת

סעיף 6.4.1 " סטיה מהוראות התכנית והתשריט ביחס לקווי הבניין בתא שטח 1 ומספר הקומות."

סעיף 4.1.2 ג

1. קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע תכלת : מיועדים לקומות 0 עד -3 (ממפלס

רחוב חיים חביב לרחוב מאיר אבנר) כמופיע בנספח הבינוי.

2. קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע אדום : מיועדים לקומות 1 עד 30 לרבות הקומות הטכניות, כמופיע בנספח הבינוי. קו הבניין כולל מרפסות ולא תותר חריגה מעבר לקו הבניין.

3. קווי הבניין התת קרקעיים המסומנים בתשריט בשני קווים ונקודה בצבע אדום : מיועדים לקומות החניון התת קרקעי.

סעיף 4.2.2 ב'

1. קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע תכלת : מיועדים למבנה הציבור בין מפלס רחוב מאיר אבנר למפלס השצ"פ העליון.

2. קווי הבניין התת קרקעיים המסומנים בתשריט בשני קווים ונקודה בצבע אדום : מיועדים לקומות החניון התת קרקעי לרבות המתקנים הטכניים ואצירת האשפה.

3. לעת היתר הבניה תותר גמישות בקווי הבניין המיועדים למבנה הציבור לבין תכנון החניה לצורך התאמה לתכנון המפורט לביצוע, ובלבד שהשימושים הציבורים יבנו מתחת לשצ"פ.

הבינוי מוצע בגבולות קווי הבניין והמגרש המותרים פרט לחריגת חלל למבני ציבור בקומה 2- אשר מוצעת במסגרת הגמישות המותרת.

חזית רח' מאיר אבנר- סטיה ניכרת

סעיף 6.4.2 " סטיה מהוראות התכנית ביחס להבטחת החזית הפעילה לרחוב מאיר אבנר הכללת שטחי ציבור ומעבר הולכי רגל בתא שטח מס' 2 "

סעיף 4.1.2 א' 1 " בחזיתות הפונות לרחובות במפלסי קומות הקרקע, יותרו שימושים למסחר, מוסדות ציבור וכניסות למבני המגורים ולמוסדות הציבור בלבד.

סעיף 4.1.2 א' 9 " חזית הבניין לרחוב מאיר אבנר תתוכן בהתאם לעקרונות המופיעים בנספח הבינוי ליצירת קומות מסד פעילות לרחוב מאיר אבנר. " החזית מוצעת בהתאם לעקרונות בנספח הבינוי, התקבל אישור אד' העיר לתכנון המוצע

ניוד שטחים- סטיה ניכרת

סעיף 6.4.3 " איסור ניוד שטחים שאינם למגורים (לרבות מרפסות) לשימושי מגורים. "

לא מוצע ניוד שטחים

מרפסות- סטיה ניכרת

סעיף 6.4.4 " המרפסות בכל בניין יבנו בהינף אחד. " יירשם כתנאי בהיתר.

הפרשות מבונות- סטיה ניכרת

סעיף 6.4.5 " הוראות ההפרשה המבונה סעיף 4.1 ד', הינן מחייבות. הקטנת היקף השטחים ו/או שינוי במיקומם, למעט הגמישות המותרת בהוראות התכנית, מהווים סטיה ניכרת מתכנית "

סעיף 4.1 ד'

בתחום התכנית יהיו שטחים ציבוריים מבונים אשר שטחם יהא על פי המפורט להלן.

בצבע חום כתום המצוי בקומת הכניסה של המגדל a א. בשטח המסומן בנספח הבינוי באות

מרחוב מאיר אבנר (קומה 3- בנספח הבינוי) והיקפו כ 130- מ"ר יותר שימוש ציבורי לגן ילדים

בלבד + חצר גן ילדים בשטח 175 מ"ר.

ב. שטח זה מהווה הפרשה ציבורית אשר תירשם על שם הרשות המקומית, בהתאם לטבלת

ההקצאה והאיזון המצורפת לתכנית זו, ובהתאם להוראות סעיף 6.4 להלן.

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

לביצוע.

ד. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטיה משימוש זה תהא סטיה ניכרת

מוצע גן ילדים בקומה 3- בהתאם למוצע בנספח הבינוי, התקבל אישור מח' מבני ציבור לתכנון המוצע.

קרב תחזוקה- סטיה ניכרת

סעיף 6.4.6 " סטיה מהוראות סעיף 6.6 - תחזוקה לעניין קרב תחזוקה ארוכת טווח למגדלים "

סעיף 6.6

הנחיות מיוחדות לזכויות "מותנות" למגורים :

1. מימוש זכויות הבניה ה"מותנות" המופיעות בטבלה 5, נתון לבחירת מגיש הבקשה להיתר

ומימושן אינו מחייב. מבקשות זכויות מותנות בבקשה

2. ככל שהבקשה להיתר תכלול את הזכויות ה"מותנות", בנייתן תבוצע בהינף אחד יחד עם יתר

הזכויות ה"מוקנות" בתכנית. יירשם כתנאי בהיתר

3. ככל שהבקשה להיתר בניה לא תכלול את הזכויות ה"מותנות", יפקע תוקפן של זכויות אלה

ולא ניתן יהיה לממשן בשלב מאוחר יותר.

4. לא יותר ניוד זכויות הבניה ה"מותנות" למגורים לשימושים אחרים.

5. תנאי בהליך הרישוי לזכויות הבנייה "המותנות" למגורים יהיה הצגת הסכם נאמנות. מטרת הנאמנות תהיה "תחזוקה ארוכת טווח" של המבנה המבטיחה העברת סכומי כסף לנציגות הבית המשותף מתוך קרן התחזוקה, מעת לעת במהלך חיי המבנה, לפי בקשת הנציגות, לצורך ביצוע פעולות תחזוקה נדרשות. יידרש להציג הסכם כתנאי לקבלת היתר.
6. הסכום שיקבע בהסכם הנאמנות יהיה בהתאם להוראות תכנית זו.
7. שיעור הכספים שיופקד בקרן התחזוקה יהיה לפחות 6,050,000 ש"ח צמוד למדד המחירים לצרכן.
8. תנאי לתעודת גמר בהליך רישוי הכולל זכויות בניה "מותנות" למגורים, יהיה הצגת אישור מהנאמן על כך שקיבל שליטה בכספי הנאמנות. יירשם כתנאי בהיתר.
9. סטייה מהוראות סעיף זה תהיה סטייה ניכרת מהתכנית.

חזית מסחרית

סעיף 4.1.2 א' 2 "ליצירת דופן פעילה כלפי השצ"פ הגובל בתא שטח 2 תתוכן חזית מסחרית מחייבת בהתאם לעקרון התכנוני המוצע בנספח הבינוי" מוצעת חזית מסחרית כלפי השצ"פ ובהתאם למוצע בנספח הבינוי.

הוראות בינוי

סעיף 4.1.2 א' 3 "לא יותרו דירות גן והשטח בקומות הקרקע ישמש כשטח פתוח לטובת כלל דיירי המבנה, למעט אפשרות לדירות גן רק במרווח הצפוני של תא שטח 1 ובלבד שלא יהיו במפלס הרחוב" דירות מגורים מוצעות החל מקומה 1.

סעיף 4.1.2 א' 4 "פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים וכן מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים בייעוד משולב זה". לכל שימוש מוצעת כניסה נפרדת כאשר הכניסה למבני ציבור הינה לכל חלל בנפרד והגישה לחללי המסחר הינה מהחזית.

סעיף 4.1.2 א' 6 "לא תותר התקנת מערכות בחזית המגרש וכי פתרונות לעיצוב החזית יוגשו במסגרת הבקשות להיתר ויצוגו את שילוב המערכות בתכנון הבניין" מוצעות מערכות לכיוון רח' מאיר אבנר- יש להתאים להוראות התכנית

סעיף 4.1.2 א' 7 "מיקום רמפות הכניסה לחניה המופיעות בנספח התנועה מחייב. תותר גמישות במיקום הרמפה לצורך התאמה לתכנון המפורט לביצוע. "ע"פ נספח התנועה רמפת כניסה מוצעת מרח' מאיר אבנר בקומה 2- ובנוסף רמפה מרח' חיים חביב – מוצע כמותר.

סעיף 4.1.2 א' 10 " גובה קומת מגורים טיפוסית יקבע בהתאם להנחיות מרחביות, למעט קומת הפנטהאוז אשר בה יותר גובה קומה של עד 5 מ'. קומות מגורים מוצעות בגובה - 3.57 מ' קומת פנטהאוז מוצעת בגובה 4.42 מ' - במסגרת המותר.

מפלסי כניסה - סעיף 4.1.2 א' 11 " מפלסי הכניסה למבואות ומפלסי החנויות בחזית המסחרית יהיו ברציפות והמשכיים ככל הניתן למפלס המדרגה הסמוכה, אשר יקבע לעת מתן היתר הבניה " הבינוי מוצע כמלווה רחוב, התקבל אישור אד' העיר לתכנון המוצע.

סעיף 4.1.2 א' 12 " התכנון המוצע יבטיח הפרדה מלאה בין הגישה אל השטחים הציבוריים המבונים ודרכי הגישה לשטחי המגורים. " הגישה לחללים הציבוריים מוצעת מהרחוב.

דיורית - סעיף 4.1.2 א' 15 " תותר הכללת דיורית כהגדרתה בתכנית זו, בעד 20% ממספר יחידות הדיור בתכנית. הדיורית תיכלל בהיתר הבניה המקורי של יחידת הדיור. השטח הכולל של הדיורית ושל יחידת הדיור העיקרית לא יפחת מ 115 - מ"ר מוצע 9 דיוריות בקומות 29-27 - במסגרת המותר, יש להציג תמהיל המוכיח עמידה בתנאי הסעיף.

סעיף 4.1.2 א' 16 " יתוכננו כניסות למגורים מרחובות מאיר אבנר וחיים חביב. בתכנון הכניסה מרחוב מאיר אבנר יושם דגש לתכנון כניסה בטוחה להולכי רגל המתייחסת לרמפת החניה באזור זה. " מוצעת כניסה נפרדת להולכי רגל מרח' מאיר אבנר - מהחניון.

מרפסות

סעיף 4.1.2 ב'

1. מרפסות

א. מרפסות ייבנו בתחום קווי הבניין וככל הניתן אחת מעל השנייה ובקונטור אחיד.

ב. יותר פתרון עיצובי למרפסות באישור מהנדס העיר ובלבד שיהיה פתרון כולל לכל חזית,

המתאים לאופי הבניין.

ג. יותר קירוי חלקי של מרפסות במסגרת כוללת אחידה לחזית.

ד. כל המרפסות יוקמו בהינף אחד.

מוצעות מרפסות זיז לדירות, התקבל אישור אד' העיר לתכנון המוצע

הערה ה' לטבלת השטחים - "השטחים המצוינים בטבלה כשטחים למרפסות מיועדים למרפסות מקורות פתוחות גם אם הן תחומות בשלוש קירות. לא תותר סגירת מרפסת וצירוף שטחה לשאר שטחי הדירה. מרפסות גג לא מקורות לא יבואו במניין השטחים. " מוצעות מרפסות בין 3 קירות המחושבות בשטחי מרפסות.

גג

סעיף 4.1.2 ב'

- ד. לטובת הסתרת המערכות הטכניות יתאפשר גובה של עד 12 מ' מהתחנה האחרונה של המעלית.
- ה. יתאפשרו עוד 3 מטרים לטובת הבלטת תרנים ואלמנטים אדריכליים בלבד הקשורים לעיצובו הכולל של המבנה.
- ו. ראש המגדל יכול להיות רק המשך של הקומות מתחתיו ולא יכול לבלוט ולהתרחב למעלה.
- מוצעת הסתרת מערכות לגג טכני בגובה 4.72 מ', במסגרת המותר

שצ"פ

סעיף 4.2.1

- תא שטח 2 כולל מגרשי תלת מיימד מס 2b2 a' בהתאם לסימון בתשריט התכנית ובנספח התלת מיימד. יעוד המגרש התלת מימדי יהיה למגורים ויותר בו השימושים עבור:
- א. חניון תת קרקעי לשימושי המגורים בתא שטח 1 ועבור השימושים הציבוריים.
- ב. שטחי שרות נלווים לשימושי המגורים בתא שטח 1 כגון: מחסנים וחדרים טכניים.
- מוצע שצ"פ בע"ק ובתת"ק, חניון וחללים למבני ציבור.

סעיף 4.2.2 א' 1.

1. במפלס רחוב חיים חביב יתוכנן שטח ציבורי פתוח ברציפות למפלס המדרכה ככל הניתן, ללא צורך בהקמת גדרות כלפי הרחוב כפתרון בטיחות להפרשי גבהים. השצ"פ מוצע כמלווה רחוב
2. במפלס רחוב מאיר אבנר ועד מפלס השצ"פ העליון יתוכננו עד שתי קומות מבנה ציבור או קומה כפולה. מוצעות 2 קומות למבני ציבור
3. החזית לרחוב מאיר אבנר תתוכן בהתאם לעקרונות המופיעים בנספח הבינוי ליצירת קומות מסד פעילות תוך שילוב רמפת הכניסה לחניה ומעבר הולכי הרגל בתכנון החזית. מוצע בהתאם לנספח הבינוי
4. תובטח הצללת השטח הציבורי הפתוח באמצעות עצים.
8. תותר בניית גגון מעבר לקו הבינוי ולתחום הדרך ברחוב מאיר אבנר עד 2.5 מ'. לא מוצע גגון.

מעבר ציבורי

סעיף 4.2.1 ג'

1. בתחומי תא שטח 2 יתוכנן מעבר הולכי רגל לחיבור בין הרחובות חיים חביב ומאיר אבנר.
2. לצורך הנגשה תחויב התקנת מערכת מכנית לתנועת הולכי רגל (מעלית או דרגנועים) מיקומן הסופי של המעבר והמעלית יקבע בהיתר בנייה ובלבד שיתוכנן כחלק מנפח הבניין ועיצוב החזית לרחוב מאיר אבנר, בהתאם לעקרונות התכנון המופיעים בנספח הבינוי.
- מוצע מדרגות למעבר ציבורי המקשר בין רח' מאיר אבנר לרח' חיים חביב ומעלית להנגשת המעבר.

מס' יח"ד

ע"פ טבלה 5 מותר: 178 יח"ד + 7 יח"ד למגורים מותנה

מוצעות 185 יח"ד

גובה הבניין

ע"פ טבלה 5 מותר עם מימוש זכויות מותנות- 123.05 מ' מעל הכניסה הקובעת מוצע 119.34 במסגרת המותר.

הערה ד' לטבלת השטחים- גובה המבנה מתייחס לגובה מירבי כמסומן בנספח הבינוי לרבות מערכות טכניות ויציאה לגג.

מס' קומות

ע"פ טבלה 5 מותר 31 קומות מעל הכניסה הקובעת (במימוש זכויות מותנות) ו- 8 קומות מתחת לכניסה הקובעת.

הערה 3 לטבלת השטחים- תותר תוספת של עד 2 קומות טכניות. זכויות הבניה עבור הקומות הטכניות לא חושבו במניין זכויות הבניה ותותר תוספת שטחי שירות עבורם.)

מוצעות 31 קומות מעל הכניסה הקובעת ומעליהן 2 קומות גג טכני ו- 8 קומות מתחת לכניסה הקובעת- כמות.

שטחי בניה

מגורים

עיקרי ע"ק מותר: 16200 מ"ר + 700 למגורים מותנה מוצע: 16639.49 מ"ר נותרו: 260.51 מ"ר

עיקרי ת"ק מותר: 0 מ"ר מוצע: 216.24 מ"ר

מבוקש ניווד שטח עיקרי למגורים ע"ק למגורים בתת"ק עבור מעון דיירים במסגרת הגמישות הניתנת בתיקון 134 לחוק - בסמכות רשות הרישוי

סעיף 5- העברת שטחי בניה למטרה עיקרית מע"ק לת"ק בהתקיים התנאים :

א. שטחי הבניה המועברים לתת"ק הם בהיקף של עד 10% משטח הבניה במגרש מע"ק המיועדים לאותה מטרה עיקרית.

ב. שטחי הבניה המועברים לתת"ק ישמשו לאותו שימוש שלו היו מיועדים בתת"ק

ג. התכנית התירה בתת"ק את השימוש המבוקש שלשמו נועדה העברת שטחי הבניה לשימוש למטרה עיקרית.

הניוד מוצע כמותר.

שרות ע"ק מותר : 5560 מ"ר + 205 למגורים מותנה מוצע : 5,870.32 מ"ר חריגה : 105.32 מ"ר- יילקח ע"ח יתרת שטח עיקרי נותרה חריגה 61.56 מ"ר- יש לצמצם.

שרות ת"ק מותר : 15000 מ"ר מוצע : 14777.79 מ"ר נותרו : 222.21 מ"ר

מסחר

עיקרי ע"ק מותר : 480 מ"ר מוצע : 429.19 מ"ר + 39.42 שטחי שירות למסחר נותרו : 11.39 מ"ר

הערה 5 לטבלת השטחים- עבור מסחר כולל שטחי שירות נדרשים.

מבני ציבור

עיקרי תת"ק עבור גן ילדים מותר : 150 מ"ר מוצע : 150.44 מ"ר

הערה 4 לטבלת השטחים- עבור גן ילדים כולל שטחי שירות נדרשים + שטחי חצרות נדרשים.

עיקרי ת"ק מותר : 960 מ"ר מוצע : 933.82 מ"ר נותרו : 26 מ"ר

הערה 9 לטבלת השטחים- עבור מבנה הציבור כולל שטחי שירות נדרשים. לעת מתן היתר בניה תותר הפחתה בשיעור של עד 10% במימוש זכויות הבניה למבני ציבור לצורך התאמה לתכנון המפורט לביצוע ובלבד שתוכנן החזית (הפעילה לרחוב מאיר אבנר.

מיגון

פתרון המיגון המוצע הינו ממ"ק- בהתאם למוצע בנספח הבינוי

תמהיל יח"ד

הערה 1 לטבלת השטחים " 20% מסה"כ יחידות הדיור המוצעות בתכנית תהיינה יחידות קטנות ששטחן עד 55 מ"ר. " יש להציג תמהיל המוכיח עמידה בתנאי הסעיף

הריסה

סעיף 6.5 " תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצויין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת

המבנה/הגדר.

2. היתר בניה יינתן לפני ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה

קיימת בקשה להריסה חפירה ודיפון המגרש בתיק 2025/187.1

מי נגר

סעיף 6.8 " על התכנית לעמוד ביעד נפח נגר יממתי מנוהל של לפחות 50% מנפח הנגר היממתי הנוצר בשטח התכנית בתקופת חזרה של 1:50 שנים. הפתרונות ישולבו בתכנית הפיתוח שתוכן לתכנית ותאושר ע"י מהנדס העיר. " יש להציג תשריט המציג עמידה בתנאי הסעיף.

חניה

סעיף 6.7

א ככל ותקודם תכנית להתחדשות עירונית בתחומי חלקה 88 , תותר עבורם זכות מעבר לרכב בחניון המוצע בתכנית, לרבות אפשרות לשימוש בשתי הכניסות לחניות המוצעות בתחומי.

ב.תכנון החניון ישמור על האפשרות לחיבור עתידי בין החניונים בחלקות הגובלות.

ג. ככל ויבנה חניון תת קרקעי בחלקה 88 אשר יתחבר לחניון המוצע בתכנית תירשם הערה

בספרי המקרקעין של תאי שטח אלו בדבר זיקת הנאה הדדית למעבר רכב בין החניונים לרבות

אפשרות השימוש המשותף בכניסות המתוכננת לחניון.

בחלקה 88 מקודמת תכנית להתחדשות עירונית, מוצעת גישה לחניון עתידי מכיוון רמפת הכניסה ברח' מאיר אבנר.

מפלס הכניסה

מפלס 0.00 מותר- 790.70+ ללובי כניסה למגורים ו790.10+ למסחר, מוצע 790.20+ למגורים ומסחר- נספח הבינוי מנחה לעניין מפלס הכניסה, מוצע במסגרת הגמישות המותרת.

מחסנים

מוצעים מחסנים בקומות התת"ק יש למספר מחסנים ולהציע 185 מחסנים כמס' יח"ד.

מימוש תכנית

סעיף 7.2 " פרק הזמן למימוש התכנית יהיה שבע שנים מיום פרסומה למתן תוקף, לאחר פרק זמן זה יפקע תוקפה. הועדה המחוזית תהיה רשאית להאריך מועד זה. " מתן תוקף התכנית מיום 18.03.2024

בעלויות

התקבלה חתימת הבעלים ע"י יפויי כח במסגרת פתיחת התיק.

מידע קודם

מתאריך	
21/06/2026	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת רשות הרישוי
	המלצת המחלקה היא לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים לאחר הכרעת רשות הרישוי בעניין ניוד שטח עיקרי מע"ק לתת"ק במסגרת הגמישות המותרת מכח תיקון 134 לחקק.
	•יש להציג תמהיל המוכיח עמידה בתנאי סעיף דיוריות
	•חריגות בשטחי שירות ע"ק יש לצמצם
	•יש להציג תמהיל המוכיח עמידה בתנאי סעיף תמהיל יח"ד
	•יש להציג תשריט המציג עמידה בתנאי סעיף מי נגר.
	•למספר מחסנים
	•יש לתקן את התכנית בהתאם להערות המופיעות בתכנית ובתאור הבקשה- בתאום עם בוחן הרישוי

	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
	אישור שירותי הכבאות	4
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	5
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	6
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח	7
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	8
	תשלום אגרת בניה	9
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	10
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	11
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	12
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	13
	אישור משרד הבריאות	14
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	15
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	16
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	17
	הצגת הסכם נאמנות. מטרת הנאמנות תהיה "תחזוקה ארוכת טווח" של המבנה המבטיחה העברת סכומי כסף לנציגות הבית המשותף מתוך קרן התחזוקה, מעת לעת במהלך חי" המבנה, לפי בקשת הנציגות, לצורך ביצוע פעולות תחזוקה נדרשות.	18
	הצגת הסכם נאמנות לזכויות המותנות בהתאם לסעיף תחזוקה 6.6	19
	הצגת הסכם נאמנות לזכויות המותנות בהתאם לסעיף תחזוקה 6.6	20
	ככל יבנה חניון תת קרקעי בחלקה 88 אשר יתחבר לחניון המוצע בתכנית תירשם הערה בספרי המקרקעין של תאי שטח אלו בדבר זיקת הנאה הדדית למעבר רכב בין החניונים לרבות אפשרות השימוש המשותף בכניסות המתוכננת לחניון	21
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה כאמור בתקנה 52	22

המלצת האגף

מובא להכרעת רשות הרישוי

המלצת המחלקה היא לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים לאחר הכרעת רשות הרישוי בעניין ניווד שטח עיקרי מע"ק לתת"ק במסגרת הגמישות המותרת מכח תיקון 134 לחוק.

•יש להציג תמהיל המוכיח עמידה בתנאי סעיף דיוריות

•חריגות בשטחי שירות ע"ק יש לצמצם

•יש להציג תמהיל המוכיח עמידה בתנאי סעיף תמהיל יח"ד

•יש להציג תשריט המציג עמידה בתנאי סעיף מי נגר.

•למספר מחסנים

•יש לתקן את התכנית בהתאם להערות המופיעות בתכניתa ובתאור הבקשה- בתאום עם בוחן הרישוי

סדר יום לוועדה מתאריך - 12/07/2026 - כז תמוז תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/78
מספר בקשה	<u>1981/0016.10</u>
מספר סידורי	<u>15</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	שינויים ללא תוספת שטחים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	מרפסת גג
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גוסטמן ליבא
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות כהן ברכה
מתכנן השלד	ביטון אריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	5

כתובת האתר

הרן 3, רחביה

גוש	חלקה	בשלמות
30039	156	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
14715	בקשה לפי תמ"א 38 הועברה למחלקת הרישוי	17/04/2018			
30039ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
6423	תחילת תוקף	01/02/2000			
9988	תחילת תוקף	25/08/2015			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

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

- בתאריך 16/02/2017 בת.ב. מס' 1981/0016.09 עבור "תוספת בנייה" בהיתר זו אושרו 17.17 מ"ר שטח עיקרי, 13.26 מ"ר שטח שרות ו- 12.81 מ"ר שטחי מרפסות.

מהות הבקשה :

מצב קיים : מדובר בבניין בן 3 קומות מעל הכניסה, קומה תת-קרקעית חלקית וגג רעפים המשמש למגורים ברחוב הרן 3 בשכונת רחביה, גוש : 30039, חלקה : 156.

מצב מוצע :

קומה ג', מפלס +9.64 (יח"ד מס' 5) :

חזית צפונית ומזרחית :

מוצעת מרפסת גג לא מקורה.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 156.

בוצע משלוח הודעות עפ"י תקנה 36 בבקשה באחריות ובמסגרת דסק שרות הלקוחות במעמד פתיחת התיק. תום מועד להגשת התנגדויות 04/03/2026.

על פי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
30/06/2026	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	לדחות לצורך המצאת תימוכין קנייניים לשימוש במרפסת הגג הקיימת.
	המוצע בבקשה הינו שימוש במרפסת גג קיימת החורגת מקו הבניין, אשר אין מניעה לאשר שימוש זה לאחר התייעצות עם עו"ד אילנית בכפוף להמצאת תימוכין קנייניים (ראה סעיף קווי בניין)

מרפסת גג : בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה אינו מחשב כלל את שטח מרפסת הגג המוצעת – על עורך הבקשה לחשב כנדרש את מרפסת הגג המוצעת בבקשה. נוהל בקרה הנדסית : בבדיקה במערכת נמצא כי לא הוגשה הצהרת מהנדס בפתיחת התיק היות ועורך הבקשה ציין כי מוצע שינוי בפתחים בלבד כאשר מבוקש שימוש בגג – על עורך הבקשה להמציא הצהרת מהנדס רלוונטית לבקשה. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג הרמוניקה a.		
	30/06/2026	חוות דעת תכנונית

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
לדחות במתכונת המוצעת

לדחות לצורך המצאת תימוכין קנייניים לשימוש במרפסת הגג הקיימת.

המוצע בבקשה הינו שימוש במרפסת גג קיימת החורגת מקו הבניין, אשר אין מניעה לאשר שימוש זה לאחר התייעצות עם עו"ד אילנית בכפוף להמצאת תימוכין קנייניים (ראה סעיף קווי בניין)

מרפסת גג :

בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה אינו מחשב כלל את שטח מרפסת הגג המוצעת – על עורך הבקשה לחשב כנדרש את מרפסת הגג המוצעת בבקשה.

נוהל בקרה הנדסית :

בבדיקה במערכת נמצא כי לא הוגשה הצהרת מהנדס בפתיחת התיק היות ועורך הבקשה ציין כי מוצע שינוי בפתחים בלבד כאשר מבוקש שימוש בגג – על עורך הבקשה להמציא הצהרת מהנדס רלוונטית לבקשה.

חוות דעת אדריכלית :

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 12/07/2026 - כז תמוז תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/78
מספר בקשה	<u>1993/0581.02</u>
מספר סידורי	<u>16</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בנייה ומרפסת.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	אמנו יעקב
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות יעקובוביץ יוטא
מתכנן השלד	אשרן שמואל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	48

כתובת האתר

המ"ג 18, רוממה

גוש	חלקה	בשלמות
30235	133	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30235ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
4075	תחילת תוקף	12/03/1992			
4075ב	תחילת תוקף	05/02/2010			
5/03/02	תחילת תוקף	14/08/1975			
72033	תחילת תוקף	07/04/2016			

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

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

- בתאריך 25/03/2019 ב-ת.ב. 1999/257.02 עבור "בניית מחסנים, תוספת בניה, מרפסות" בהיתר זה אושרו 30.59 מ"ר למניין שטח מרפסות, 132.51 מ"ר למניין שטח שירות, 787.48 מ"ר למניין שטח עיקרי.

- בתאריך 04/09/2011 ב-ת.ב. 1999/257.01 עבור "תוספת בניה" בהיתר זה אושרו 38.74 מ"ר למניין שטח שירות, 6.44 מ"ר למניין שטח מרפסות, 157.68 מ"ר למניין שטח עיקרי.

- בתאריך 21/03/2001 ב-ת.ב. 1999/257.00 עבור "תוספת בניה, מקלטים, מחסנים, מרפסות " בהיתר זה אושרו 272.73 מ"ר למניין שטח עיקרי, 59.55 מ"ר למניין שטח מחסנים, 41.58 מ"ר למניין שטח מקלטים, 97.97 מ"ר למניין שטח מרפסות.

מהות הבקשה :

מצב קיים : בניין למגורים מדורג בן 7 קומות מעל קומת מחסנים תת קרקעית , ברח' המ"ג 18 בשכונת רוממה, גוש : 30235 חלקה : 133.

מצב מוצע :

קומה ב' מפלס +5.60 :

חזית דרומית :

מוצעת תוספת בניה והרחבת מרפסת זיז קיימת לא מקורה , עבור יח"ד מס' 17.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות .

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 07/05/2026 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 133.

הליך הפניה למשלוח הודעות לפי תקנה 36 לחוק, בוצע באחריות ובמסגרת דסק שרות הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

ולפי נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות לבקשה.

מידע קודם

מתאריך	
08/07/2026	הכנת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון
	לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

מוצע בבקשה שימוש במעטפת קיימת מהיתר 1999/257.02 תואם תב"ע 4075- ע"מ לאשר שימוש נדרש בהמצאת אישור מהנדס הועדה שאין מניעה בשימוש. עורך הבקשה מסיר את המרפסת זיז המבוקשת ע"מ לא להידרש בתהליך בקרה הנדסית מלא. קווי בניין : תיק קווי הבניין אינו נכון ומביא תב"ע לבניין הסמוך באותה החלקה. מרפסות זיז : עקב הצורך באישור בקרה הנדסית חדש בהתאם לדרישת תב"ע 72033 עורך הבקשה מעוניין בהורדת המרפסת המוצעת תוך בקשה אישור אך ורק לשימוש במערכת המאושרת. בקרה הנדסית : על עורך הבקשה להמציא אישור ממהנדס הועדה לעניין השימוש במעטפת המאושרת בהיתר. חוות דעת אדריכלית : – על עורך הבקשה : - לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. - לסמן את כל הבינויים הקיימים ללא היתר ע"ג ההרמוניקה ולסמנם בצבע צהוב "להריסה לא בהיתר זה". - להוריד את המרפסת המוצעת מהבקשה.		
	08/07/2026	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

6	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים
7	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
8	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
9	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
10	תצהיר חתום של עורך הבקשה
11	תצהיר חתום של מתכנן השלד

המלצת האגף
לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

מוצע בבקשה שימוש במעטפת קיימת מהיתר 1999/257.02 תואם תב"ע 4075- ע"מ לאשר שימוש נדרש בהמצאת אישור מהנדס הועדה שאין מניעה בשימוש.

עורך הבקשה מסיר את המרפסת זיז המבוקשת ע"מ לא להידרש בתהליך בקרה הנדסית מלא.

קווי בניין :

תיק קווי הבניין אינו נכון ומביא תב"ע לבניין הסמוך באותה החלקה.

מרפסות זיז :

עקב הצורך באישור בקרה הנדסית חדש בהתאם לדרישת תב"ע 72033 עורך הבקשה מעוניין בהורדת המרפסת המוצעת תוך בקשה אישור אך ורק לשימוש במערפת המאושרת.

בקרה הנדסית :

על עורך הבקשה להמציא אישור ממהנדס הועדה לעניין השימוש במעטפת המאושרת בהיתר.

חוות דעת אדריכלית :

– על עורך הבקשה :

- לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

- לסמן את כל הבינויים הקיימים ללא היתר ע"ג ההרמוניקה ולסמנם בצבע צהוב "להריסה לא בהיתר זה".

- להוריד את המרפסת המוצעת מהבקשה.

סדר יום לוועדה מתאריך - 12/07/2026 - כז תמוז תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/78
מספר בקשה	<u>2009/0643.03</u>
מספר סידורי	<u>17</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת 2 יח"ד בניה באמצעות תוספת בנייה, מרספת, ממ"ד, מחסנים, עבודות הריסה
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר נדב יוסף
עורך הבקשה	אדריכל ברויאר ברוך פטר
מתכנן השלד	הנדסאי ביטון אריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

עננות 12, מחנה יהודה

גוש	חלקה	בשלמות
30047	39	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3835	תחילת תוקף	07/05/1992			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

עפ"י נתוני המערכת לא נמצאו היתרי בניה רלוונטיים במערכת.

מהות הבקשה :

מדובר במבנה בן קומה אחת מעל הכניסה הקובעת וקומת מרתף ברחוב : עננות 10 בשכונת מחנה יהודה
גוש : 30047 חלקה : 39

מצב מוצע :

קומת מרתף , מפלס -2.50 :

מוצעת קומת מרתף הכוללת ממ"ד , חדר הסקה , מחסן

קומת קרקע , מפלס +0.00 :

מוצעת קומה הכוללת יח"ד אחת

כמו"כ מוצעות מדרגות הכוללת גישה לקומת המרתף וכן מדרגות עולות המאפשרות גישה לקומה מעל

קומה א' , מפלס +3.00 , תוספת קומה :

מוצעת קומה נוספת הכוללת יח"ד שניה וכן כוללת ממ"ד

וכן מרפסת זיז לא מקורות

חלל גג רעפים , מפלס +6.36 :

מוצע שימוש בחלל גג רעפים הכולל מרפסת גג

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות כלל.

תום מועד הגשת התנגדויות בוצע בתאריך 16/10/2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות

בעלי עניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 5037

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

על פי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות

מידע קודם

מתאריך	
05/07/2026	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	לדחות במתכונת המוצעת

הבקשה מבואת לדחיה במתכונת המוצעת היות והמוצע בבקשה בניה של בניין לאחר הריסת הבניין הקיים כאשר מוצגת ע"ג ההרמוניקה קומת מרתף שיש להוכיח כי היא קיימת ע"מ שיהא ניתן לחשבה מעבר לשטחים כמו"כ מוצעת 2 קומות ומעליהן שימוש בחלל גג רעפים המהווה 2 יח"ד הכוללות מרפסת זיז מעל דרך וכן ממ"דים כאשר יש להציע את הממ"דים בהתאם להנחיות פיקוד העורף כמו"כ מוצעות מדלפות בשונה מנספח בינוי ומהווה סטיה נכרת לעניין גובה בניה נספח בינוי : ראה סעיף גובה בניה שטחי בניה : אך בבחינת הבקשה ניתן לראות כי קומת המרתף מוצגת ע"ג ההרמוניקה כקיימת כאשר לא ברור אם אכן היתה קומה קיימת , במידה ואכן הקומה אינה קיימת יש לחשבה בסך השטחים המותרים ובכך מהווה חריגה בסך השטחים , בבדיקה מול אישור שימור לא ניתן להבין כי אכן היתה קיימת קומת מרתף – על עורך הבקשה להוכיח האם קומת המרתף היתה קיימת במידה ולא ניתן להוכיח זאת יש לחשבה במניין השטחים ולוודא עמידה במותר עפ"י הוראות התב"ע גובה בניה : על עורך הבקשה להסיר את המדלפות מקומה א' ולהציע את חלל גג הרעפים בקו 0 עם תקרת קומה א' עפ"י נספח הבינוי מרפסות זיז : על עורך בקשה להסיר מרפסת זיז המוצעת המהווה סטיה ניכרת בקווי הבניין. ממ"ד : קומת מרתף , מפלס -2.50 : (ראה סעיף שטחי בניה) קומה א' , מפלס +3.00 , תוספת קומה :		
---	--	--

על עורך הבקשה להציע את הממ"ד בהתאם להנחיות פיקוד העורף		
חוות דעת אדריכלית :		
על עורך הבקשה לתקן ליקויים ע"ג הרמוניקה a		
	05/07/2026	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
	אישור שירותי הכבאות	9
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	10
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	11
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	12
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	13

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת

הבקשה מבואת לדחיה במתכונת המוצעת היות והמוצע בבקשה בניה של בניין לאחר הריסת הבניין הקיים כאשר מוצגת ע"ג ההרמוניקה קומת מרתף שיש להוכיח כי היא קיימת ע"מ שיהא ניתן לחשבה מעבר לשטחים כמו"כ מוצעת 2 קומות ומעליהן שימוש בחלל גג רעפים המהווה 2 יח"ד הכוללות מרפסת זיז מעל דרך וכן ממ"דים כאשר יש להציע את הממ"דים בהתאם להנחיות פיקוד העורף כמו"כ מוצעות מדלפות בשונה מנספח בינוי ומהווה סטיה נכרת לעניין גובה בניה

נספח בינוי :

ראה סעיף גובה בניה

שטחי בניה :

אך בבחינת הבקשה ניתן לראות כי קומת המרתף מוצגת ע"ג ההרמוניקה כקיימת כאשר לא ברור אם אכן היתה קומה קיימת, במידה ואכן הקומה אינה קיימת יש לחשבה בסך השטחים המותרים ובכך מהווה חריגה בסך השטחים, בבדיקה מול אישור שימור לא ניתן להבין כי אכן היתה קיימת קומת מרתף – על עורך הבקשה להוכיח האם קומת המרתף היתה קיימת במידה ולא ניתן להוכיח זאת יש לחשבה במניין השטחים ולוודא עמידה במותר עפ"י הוראות התב"ע

גובה בניה :

על עורך הבקשה להסיר את המדלפות מקומה א' ולהציע את חלל גג הרעפים בקו 0 עם תקרת קומה א' עפ"י נספח הבינוי

מרפסות זיז :

על עורך בקשה להסיר מרפסת זיז המוצעת המהווה סטיה ניכרת בקווי הבניין.

ממ"ד :

קומת מרתף, מפלס -2.50 :

(ראה סעיף שטחי בניה)

קומה א', מפלס +3.00, תוספת קומה :

על עורך הבקשה להציע את הממ"ד בהתאם להנחיות פיקוד העורף

חוות דעת אדריכלית :

על עורך הבקשה לתקן ליקויים ע"ג הרמוניקה a

סדר יום לוועדה מתאריך - 12/07/2026 - כז תמוז תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/78
מספר בקשה	<u>2003/0408.02</u>
מספר סידורי	<u>18</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה הכוללת ממ"ד מרפסת זיז ע"פ תב"ע 85738
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	לוקר מאיר גרשון
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות אוחיון רבקה
מתכנן השלד	הנדסאי תמייב יעקב
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	24

כתובת האתר

המ"ג 22, רוממה

גוש	חלקה	בשלמות
30235	131	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3211	תחילת תוקף	11/01/1987			
5/03/02	תחילת תוקף	14/08/1975			
85738	תחילת תוקף	12/05/2018			
85738	תחילת תוקף	12/05/2018			

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

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

- בתאריך 07/01/2025 ב-ת.ב. 2017/641.04 עבור "תוספת בניה וממ"ד" בהיתר זה אושרו 99.70 מ"ר למניין שטח עיקרי, 27.91 מ"ר למניין שטח שירות, 11.58 מ"א למניין שטח מרפסות זיז.

- בתאריך 16/11/2021 ב-ת.ב. 2017/641.02 עבור "תוספת בניה " בהיתר זה אושרו 21.97 מ"ר למניין שטח עיקרי.

- בתאריך 02/01/2020 ב-ת.ב. 2017/641.01 עבור "תוספת בניה , מרפסת" בהיתר זה אושרו 78.88 מ"ר למניין שטח עיקרי, 11.46 מ"ר למניין שטח שירות, 10.40 מ"ר למניין שטח מרפסת זיז.
- בתאריך 30/06/2019 ב-ת.ב. 2016/368.02 עבור "תוספת בניה " בהיתר זה אושרו 17.15 מ"ר למניין שטח עיקרי, 20.19 מ"ר למניין שטח שירות.
- בתאריך 14/12/2017 ב-ת.ב. 2016/368.01 עבור "תוספת בניה" בהיתר זה אושרו 35.13 מ"ר למניין שטח עיקרי, 13.91 מ"ר למניין שטח שירות.

מהות הבקשה :

מצב קיים : בניין למגורים מדורג בן 5 קומות , ברח' המ"ג 22 בשכונת רוממה, גוש : 30235 חלקה : 131.

מצב מוצע :

קומה ב' מפלס +2.80 :

חזית צפונית ודרומית :

מוצעת תוספת בניה, תוספת ממ"ד ותוספת מרפסת זיז מקורה , עבור יח"ד מס' 3 -משפחת לוקר.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות .

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 18/06/2026 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 131.

הליך הפניה למשלוח הודעות לפי תקנה 36 לחוק, בוצע באחריות ובמסגרת דסק שרות הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

ולפי נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות לבקשה.

מידע קודם

מתאריך	
05/07/2026	הכנת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

בבחינת הבקשה לגבי תוספת הבניה, הממ"ד והמרפסת נמצא כי המוצע תואם את התקנון ואת נספח הבינוי, אך חסרה בקרה הנדסית לכן הצעת הצוות המקצועית היא לדחות לצורך השלמת תנאים. בקרה הנדסית : על עורך הבקשה להמציא אישור בקרה הנדסית לבקשה. מרפסות זיז : על עורך הבקשה להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי חתום ע"י מתכנן השלד של המרפסת המוצעת. חוות דעת אדריכלית : לסמן את כל הבינויים הקיימים ללא היתר ע"ג ההרמוניקה ולסמנם בצבע צהוב "להריסה לא בהיתר זה".		
	05/07/2026	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
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	9
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	10
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	11

המלצת האגף

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

בבחינת הבקשה לגבי תוספת הבניה, הממ"ד והמרפסת נמצא כי המוצע תואם את התקנון ואת נספח הבינוי, אך חסרה בקרה הנדסית לכן הצעת הצוות המקצועית היא לדחות לצורך השלמת תנאים.

בקרה הנדסית :

על עורך הבקשה להמציא אישור בקרה הנדסית לבקשה.

מרפסות זיז :

על עורך הבקשה להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי חתום ע"י מתכנן השלד של המרפסת המוצעת.

חוות דעת אדריכלית :

לסמן את כל הבינויים הקיימים ללא היתר ע"ג ההרמוניקה ולסמנם בצבע צהוב "להריסה לא בהיתר זה".

סדר יום לוועדה מתאריך - 12/07/2026 - כז תמוז תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/78
מספר בקשה	<u>2023/0513.00</u>
מספר סידורי	<u>19</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, עבודות הריסה, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים, משרדים
מהות בקשה	תוספת קומות, משרדים ויחידות דיור.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	ועד עדת הספרדים בירושלים ועד עדת הספרדים בירושלים
עורך הבקשה	אדריכל סבן לאה
מתכנן השלד	קוזלובסקי דב
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

תשב"ץ 17, מקור ברוך

גוש	חלקה	בשלמות
30076	145	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
0905	תחילת תוקף	12/10/1960			
א0905	תחילת תוקף	18/07/1991			
1053289	תחילת תוקף	22/04/2023			

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

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

קיים מבנה בן קומה אחת, המבנה הינו בן המבנים הראשונים אשר הוקמו בשכונת שערי ירושלים בשנות התשעים של המאה ה 19, לכן אין היתרים קודמים.

מהות הבקשה :

מצב קיים : מבנה בן קומה אחת, ברח' תשב"ץ 17 בשכונת מקור ברוך , גוש : 30076 חלקה : 145.

מצב מוצע :

קומה תת קרקעית מפלס -2.50 :

מוצעת תוספת קומת מחסנים כולל מדרגות.

קומת קרקע מפלס +0.00 :

מוצעת תוספת ממ"ד, מדרגות, משרד וריצוף חצר.

קומה א' מפלס +4.05 :

מוצעת תוספת שתי יח"ד כולל ממ"דים, מדרגות ומרפסת זיז.

קומה ב' מפלס +7.05 :

מוצעת תוספת שתי יח"ד כולל ממ"דים, מדרגות ומרפסת זיז.

קומה ג' מפלס +10.05 :

מוצעת תוספת שתי יח"ד כולל ממ"דים, מדרגות ומרפסת זיז.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו ההקלות.

תום מועד התנגדויות לא בוצע ועל כן אין התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 145.

לא בוצע הליך פרסום בחלקה.

הליך פרסומי בחלקה לא בוצע בתיק לפי תקנה 36 לחוק.

ועל כן לא התקבלו התנגדויות לבקשה.

מידע קודם

מתאריך	
05/07/2026	הכנת המלצה תכנונית : משלוח

משלוח הודעות לפי תקנה 36 לחלקות הגובלות מאחר ומדובר במבנה מגורים חד קומתי שנבנה בשנות התשעים של המאה ה 19, התקבל אישור בקרה הנדסית ע"מ לבצע חיזוקים אך בצמוד למבנה הנ"ל בצידו המזרחי והמערבי קיימים מבנים נוספים, מאחר ובבקרה הנדסית נדרש לעשות תפר בין הבניינים ולחזק את הקיים חייב לבצע משלוח הודעות לפי תקנה 36 לחוק לחלקות הגובלות. שטחי בניה : על עורך הבקשה להוריד חישוב מדרגות בקומה אחרונה ולחשב את זה כשטח אפס. על עורך הבקשה להוסיף הערה מתחת טבלת השטחים על מסי' השטחים שנלקחו משטח עיקרי עבור שטח שירות חורג. תימוכין קניינים : על עורך הבקשה להמציא חתימות של החלקות הסמוכות או לחילופין משלוח הודעות לחלקות הסמוכות. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לבצע משלוח הודעות לפי תקנה 36 לחוק לחלקות הגובלות.		הודעות לפי תקנה 36
	05/07/2026	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 שירותי הכבאות
10	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
11	אישור משרד הבריאות
12	תצהיר חתום של עורך הבקשה
13	תצהיר חתום של מתכנן השלד
14	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

המלצת האגף משלוח הודעות לפי תקנה 36

משלוח הודעות לפי תקנה 36 לחלקות הגובלות

מאחר ומדובר במבנה מגורים חד קומתי שנבנה בשנות התשעים של המאה ה 19, התקבל אישור בקרה הנדסית ע"מ לבצע חיזוקים אך בצמוד למבנה הנ"ל בצידו המזרחי והמערבי קיימים מבנים נוספים, מאחר ובבקרה הנדסית נדרש לעשות תפר בין הבניינים ולחזק את הקיים חייב לבצע משלוח הודעות לפי תקנה 36 לחוק לחלקות הגובלות.

שטחי בניה :

על עורך הבקשה להוריד חישוב מדרגות בקומה אחרונה ולחשב את זה כשטח אפס.

על עורך הבקשה להוסיף הערה מתחת טבלת השטחים על מס' השטחים שנלקחו משטח עיקרי עבור שטח שירות חורג.

תימוכין קניינים :

על עורך הבקשה להמציא חתימות של החלקות הסמוכות או לחילופין משלוח הודעות לחלקות הסמוכות.

חוות דעת אדריכלית :

על עורך הבקשה לבצע משלוח הודעות לפי תקנה 36 לחוק לחלקות הגובלות.

סדר יום לוועדה מתאריך - 12/07/2026 - כז תמוז תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/78
מספר בקשה	<u>2017/0787.03</u>
מספר סידורי	<u>20</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר חורש יוסף
עורך הבקשה	מר זרגרי עצמון
מתכנן השלד	הנדסאי שטיין מנחם
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	35

כתובת האתר

המ"ג 24 , רוממה

גוש	חלקה	בשלמות
30235	129	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
0028	תחילת תוקף	19/07/1957			
12981	תחילת תוקף	27/04/2010			
30235ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
3211	תחילת תוקף	11/01/1987			
5/03/02	תחילת תוקף	14/08/1975			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

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

- בתאריך 01/01/2020 ב-ת.ב. 2017/787.01 עבור "תוספת בניה" בהיתר זה אושרו 22.48 מ"ר למניין שטח עיקרי.

- בתאריך 30/10/2023 ב-ת.ב. 2017/787.00 עבור "תוספת בניה ומרפסת" בהיתר זה אושרו 41.09 מ"ר למניין שטח עיקרי, 8.79 מ"ר למניין שטח שירות, 8.87 מ"ר למניין שטח מרפסות .

- בתאריך 01/08/2016 ב-ת.ב. 2010/965.02 עבור "תוספת בניה וממ"ד" בהיתר זה אושרו 32.61 מ"ר למניין שטח עיקרי, 29.22 מ"ר למניין שטח שירות, 7.88 מ"ר למניין שטח מרפסות.

- בתאריך 09/11/2016 ב-ת.ב. 2010/965.01 עבור "תוספת בניה ומרפסות" בהיתר זה אושרו 184.33 מ"ר למניין שטח עיקרי, 24.1 מ"ר למניין שטח שירות, 69.77 מ"ר למניין שטח מרפסות.

- בתאריך 21/01/2013 ב-ת.ב. 2010/965.00 עבור "תוספת בניה, שירות, מרפסות" בהיתר זה אושרו 64.52 מ"ר למניין שטח עיקרי, 89.97 מ"ר למניין שטח מרפסות.

מהות הבקשה :

מצב קיים : בניין למגורים מדורג בן 5 קומות מעל קומת מרתף, ברח' המ"ג 24 בשכונת רוממה, גוש : 30235 חלקה : 129.

מצב מוצע :

קומה א' מפלס +5.60 :

חזית צפונית :

מוצעת תוספת בניה ותוספת מרפסת זיז לא מקורה, עבור יח"ד מס' 26.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות .

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 16/04/2026 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 129.

הליך הפניה למשלוח הודעות לפי תקנה 36 לחוק, בוצע באחריות ובמסגרת דסק שרות הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

ולפי נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות לבקשה.

מידע קודם

מתאריך	
05/07/2026	הכנת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

לדחות לצורך השלמת תנאים חסר אישור נוהל בקרה הנדסי למוצע. מרפסות זיז : על עורך הבקשה להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי חתום ע"י מתכנן השלד של המרפסת המוצעת. נספח בינוי : על עורך הבקשה להתאים את החלונות בהתאם לנספח בינוי. בקרה הנדסית : על עורך הבקשה להמציא אישור נוהל בקרה הנדסי. חוות דעת אדריכלית : – על עורך הבקשה : - לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. -על עורך הבקשה לחשב את שטח הדירה המבוקשת בלבד ולא כל הקומה. - לסמן את כל הבינויים הקיימים ללא היתר ע"ג ההרמוניקה ולסמנם בצבע צהוב "להריסה לא בהיתר זה".		
	05/07/2026	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

8	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
9	תצהיר חתום של עורך הבקשה
10	תצהיר חתום של מתכנן השלד
11	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

המלצת האגף לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

לדחות לצורך השלמת תנאים

חסר אישור נוהל בקרה הנדסי למוצע.

מרפסות זיז :

על עורך הבקשה להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי חתום ע"י מתכנן השלד של המרפסת המוצעת.

נספח בינוי :

על עורך הבקשה להתאים את החלונות בהתאם לנספח בינוי.

בקרה הנדסית :

על עורך הבקשה להמציא אישור נוהל בקרה הנדסי.

חוות דעת אדריכלית :

– על עורך הבקשה :

- לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

-על עורך הבקשה לחשב את שטח הדירה המבוקשת בלבד ולא כל הקומה.

- לסמן את כל הבינויים הקיימים ללא היתר ע"ג ההרמוניקה ולסמנם בצבע צהוב "להריסה לא בהיתר זה".

סדר יום לוועדה מתאריך - 12/07/2026 - כז תמוז תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/78
מספר בקשה	<u>2023/0603.00</u>
מספר סידורי	<u>21</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הקמת בניין חדש בן 4 קומות מעל קומת מרתף למגורים סה"כ 8 יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	ועדת בעלויות
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר אבו גאליה אמיר
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות משרד נביל להנדסה ותכנון נביל ראגאבי
מתכנן השלד	הנדסאי משרד נביל להנדסה ותכנון חסן חמדאן
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

אל ווער 0, שועפט

גוש	חלקה	בשלמות
30558	2	לא
30558	1	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
7613	תחילת תוקף	05/08/2017			
762708	תחילת תוקף	12/02/2022			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה:

לא קיימים היתרים קודמים מדובר בבניין חדש.

מהות הבקשה המוצעת:

בשכונת שועפט, רח' אל ווער מבוקש בניין חדש בן 4 קומות וקומה אחת מתחת לקרקע.

גוש : 30558 חלקה, 1 : 2.

מצב מוצע :

קומת מרתף מפלס : -2.60

מוצע קומת חניה – מוצעות 11 מקומות חניה.

קומת קרקע במפלס : 0.00

מוצע חדר מדרגות משותף ומעלית .

מוצע יח"ד מס' 1 כוללת ממ"ד וחצר קידמית.

מוצע יח"ד מס' 2 כוללת ממ"ד וחצר קידמית.

קומה א' במפלס : +2.96

מוצע חדר מדרגות משותף ומעלית .

מוצע יח"ד מס' 3 כוללת ממ"ד ומרפסות מקורות ע"י מרפסת.

מוצע יח"ד מס' 4 כוללת ממ"ד ומרפסות מקורות ע"י מרפסת.

קומה ב' במפלס : +5.92

מוצע חדר מדרגות משותף ומעלית .

מוצע יח"ד מס' 5 כוללת ממ"ד ומרפסות מקורות ע"י מרפסת.

מוצע יח"ד מס' 6 כוללת ממ"ד ומרפסות מקורות ע"י מרפסת.

קומה ג' במפלס : +8.88

מוצע חדר מדרגות משותף ומעלית .

מוצע יח"ד מס' 7 כוללת ממ"ד ומרפסות מקורות ע"י מרפסת.

מוצע יח"ד מס' 8 כוללת ממ"ד ומרפסות מקורות ע"י מרפסת.

קומת גג במפלס : +11.84

מוצעות יציאה לקומת גג, מדרגות עליה לגג .

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות .

תום מועד התנגדויות בתאריך 23.08.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 1, 2.

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

מידע קודם

מתאריך	
05/07/2026	הכנת המלצה תכנונית : לדחות את הבקשה בתאריך 20.7.2025 התיק נידון ברשות רישוי ונדחה במתכונת המוצעת היות והיווה סטיה ניכרת לעניין המרפסות וחריגה בשטחים. לאחר תיקון התוכנית התיק עלה לדיון נוסף בתאריך 1.9.2025 ואושר בכפוף לאישור ובתנאים. כעת בעת מהלך סגירת התיק ובהשלמת תנאים להיתר בניה. הוגש בלם בטענה שלמבקש ההיתר אין תימוכין קנייניים לבקשה. מבדיקתה של עו"ד נויה גבע (חו"ד מתווק במערכת) עולה כי למבקש ההיתר יש לכל היותר 1/3 מחלקה 1, בעוד שהבקשה היא למימוש מלוא הזכויות במגרש. לפיכך, לאור קבלת חו"ד זו ולאור התייעצות עם עו"ד הדס יצחקי כיצד נכון לפעול בתיק התיק עולה לדיון נוסף טרם ההליך בפני וועדת הערר ע"מ להציג את המידע בפני ר"ר. ולאור מידע זה יש לדחות את הבקשה היות ואין תנאי סף.

	05/07/2026	חוות דעת תכנונית
המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר.	01/09/2025	דיון ברשות הרישוי : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר.	14/08/2025	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 762708 תחילת תוקף : 12/02/2022 ייעוד הקרקע : התיק נידון בתאריך 2025/07/20 בוועדת רישוי והחלטת הוועדה : לדחות במתכונת המוצעת. - המוצע חורג לעניין השטחים . - לתקן סטייה ניכרת לעניין המרפסות. -יש לתקן את הערות המופיעות ע"ג תוכנית a. הרמוניקה תוקנה כנדרש וכעת הבקשה מובאת לדיון בוועדה. להלן המלצת המחלקה :	14/08/2025	חוות דעת תכנונית

התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות: *762708- תחילת תוקף 12/02/2022, יעוד ע"פ תוכנית מאושרת קודמת. תוכנית כפופות: תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית המתאר 62 ממשיכות לחול. 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 2023/6728.00 שהוגש מיום 10.10.2023 ע"י המח' למידע תכנוני. המוצע בבקשה בתחום קווי בניין מאושרים. קו בניין מסומן באדום. קו בניין בכחול קו בניין תת קרקעי. 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-4 קומות מעל הקרקע וקומה תת קרקעית – המוצע עומד בהוראות התבע ע"כ אין מניעה לאשר. מס' יח"ד : עפ"י תיק קווי בניין השטח 681 מ"ר. ע"פ הוראות התבע סעיף 4.1.2 (ב)- " מספר היח"ד : עד 14 יח"ד לדונם". מוצע בבקשה- 8 יח"ד. המוצע עומד במותר ע"כ אין מניעה לאשר. ניהול מי נגר : ע"פ תבע 762708 – סעיף 6.4 - "יותר לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל " הוצג חישוב כנדרש. שטח בניה : ע"פ הוראות התוכנית סעיף 4.1 ג' - למגרשים ריקים – אחוזי בנייה כוללים- 180%. ע"פ הוראות התבע סעיף 5-2) שטחי בנייה מרביים ומעבר לכך תותר תוספת שטחי בנייה תת קרקעים בהתאם להגדרה בסעיף 1.9. ע"פ הוראות התבע סעיף 5-4) " בנוסף יותר חדר יציאה לגג וחדר טכני על הגג. שטח חדרי היציאה לגג מהווה חלק משטחי הבנייה הכוללים". שטח החלקה- 681 מ"ר. אחוזי בנייה מרבי- $1225.8 \text{ מ"ר} = 681 * 180\%$ מוצע בבקשה :		
--	--	--

ש. עיקרי מוצע מעל הקרקע : 1051.4 מ"ר . ש. שירות מוצע מעל הקרקע : 174.24 מ"ר. ש. שירות מוצע מתחת לקרקע : 558.88 מ"ר. סה"כ שטחים מוצעים בבקשה – 1225.64 מ"ר. השטחים המוצעים עומדים בשטחים המותרים ע"כ אין מניעה לאשר. מרפסות : ע"פ תבע 762708 סעיף 6.12 – השטח הקבוע בטבלה 5 כשטח עיקרי למרפסות ישמש למרפסת מקורה בלבד ושטחה לא יעלה על 12 מ"ר ליח"ד. מוצע בבקשה : קומה א' במפלס +2.96 : מוצע חדר מדרגות משותף ומעלית . מוצעות ליח"ד מס' 3 מרפסות מקורות בתחום קווי בניין בשטח כולל של - 19.41 מ"ר, 12 מ"ר מרפסת מחושב כעיקרי מרפסות, והייתר המרפסת מחושב כעיקרי. מוצעות ליח"ד מס' 4 מרפסות מקורות בתחום קווי בניין בשטח כולל של - 19.41 מ"ר, 12 מ"ר מרפסת מחושב כעיקרי מרפסות, והייתר המרפסת מחושב כעיקרי. קומה ב' במפלס +5.92 : מוצעות ליח"ד מס' 5 מרפסות מקורות בתחום קווי בניין בשטח כולל של - 19.41 מ"ר, 12 מ"ר מרפסת מחושב כעיקרי מרפסות, והייתר המרפסת מחושב כעיקרי. מוצעות ליח"ד מס' 6 מרפסות מקורות בתחום קווי בניין בשטח כולל של - 19.41 מ"ר, 12 מ"ר מרפסת מחושב כעיקרי מרפסות, והייתר המרפסת מחושב כעיקרי. קומה ג' במפלס +8.88 : מוצעות ליח"ד מס' 7 מרפסות מקורות בתחום קווי בניין בשטח כולל של - 19.41 מ"ר, 12 מ"ר מרפסת מחושב כעיקרי מרפסות, והייתר המרפסת מחושב כעיקרי. מוצעות ליח"ד מס' 8 מרפסות מקורות בתחום קווי בניין בשטח כולל של - 19.41 מ"ר, 12 מ"ר מרפסת מחושב כעיקרי מרפסות, והייתר המרפסת מחושב כעיקרי. המרפסות המוצעות בבקשה עומדות בהוראות התבע -אין מניעה לאשר.		
---	--	--

מחסנים : לא מוצעים מחסנים בבקשה זו. ממ"ד : במפלס +0.00 , +2.96 , +5.92 , +8.88 : מוצע ממ"ד לכל יח"ד בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פקע"ר. תימוכין קניינים : במעמד פתיחת התיק התקבל אישור וועדת בעלויות בתאריך 17/08/2023 כי ישנו בעלים יחיד בחלקה הנדונה. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : ניתן אישור בתאריך 26.11.24 - "לאשר את הבקשה". אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך 11.09.24 - "לאשר את הבקשה". אישור תברואה : ניתן אישור בתאריך 19.09.24 - "לאשר את הבקשה". אישור הסדרי תנועה : ניתן אישור בתאריך 08.10.24 - "לאשר את הבקשה".		
--	--	--

אישור מחלקת דרכים : ניתן אישור בתאריך 24.09.24 - "לאשר את הבקשה". אישור מחלקת המאור : ניתן אישור בתאריך 04.09.24 - "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 הקמת בניין חדש ע"כ לא נדרש נוהל בקרה הנדסית. 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.		
המוצע בבקשה מהווה סטייה ניכרת לעניין המרפסות המוצעות אשר חורגות מהשטח המותר לכל יח"ד ובנוסף הקירות המוצעים בקומת החניה חורגים מגבול המגרש יש לצמצם לתחום המגרש כנדרש. השטחים המוצעים חורגים מהשטחים המותרים ע"פ הוראות התבע. -יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a	20/07/2025	דיון ברשות הרישוי : לדחות במתכונת המוצעת

סטייה ניכרת : ע"פ תבע 762708 - סעיף 6.7 - קווי הבניין והמרחק בין בניינים באותו מגרש מחייב- (ראה סעיף קווי בניין). סטייה מהוראות מסעיף 6.12 לעניין מרפסות תחשב כסטייה ניכרת. המוצע בבקשה מהווה סטייה ניכרת לעניין המרפסות-(ראה סעיף מרפסות). קווי בניין : קו בניין בכחול קו בניין תת קרקעי –מוצעים קירות בקומת החניה אשר חורגים מגבול המגרש יש אשר קווי בניין מעוגנים בסעיף סטייה ניכרת. -יש לצמצם את הקירות לתחום גבול המגרש כנדרש. שטח בניה : ע"פ הוראות התוכנית סעיף 4.1 ג' - למגרשים ריקים – אחוזי בנייה כוללים- 180%. ע"פ הוראות התבע סעיף 5-2) שטחי בנייה מרביים ומעבר לכך תותר תוספת שטחי בנייה תת קרקעים בהתאם להגדרה בסעיף 1.9. ע"פ הוראות התבע סעיף 5-4) " בנוסף יותר חדר יציאה לגג וחדר טכני על הגג. שטח חדרי היציאה לגג מהווה חלק משטחי הבנייה הכוללים". שטח החלקה- 681 מ"ר. אחוזי בנייה מרבי- $1225.8 \text{ מ"ר} = 681 * 180\%$ מוצע בבקשה : סה"כ שטחים מוצעים בבקשה - 1297.65 מ"ר. השטחים המוצעים חורגים מהשטחים המותרים עפ"י הוראות התב"ע.		
---	--	--

-יש לצמצם לשטחים המותרים ע"פ הוראות התבע כנדרש. ניהול מי נגר : ע"פ תבע 762708 – סעיף 6.4 - "יותר לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל " -יש להציג חישוב כנדרש. מרפסות : ע"פ תבע 762708 סעיף 6.12 – השטח הקבוע בטבלה 5 כשטח עיקרי למרפסות ישמש למרפסת מקורה בלבד ושטחה לא יעלה על 12 מ"ר ליח"ד. מוצע בבקשה : קומה א' במפלס +2.96 : מוצע חדר מדרגות משותף ומעלית . מוצעות ליח"ד מס' 3 מרפסות מקורות בתחום קווי בניין בשטח - 19.41 מ"ר. מוצעות ליח"ד מס' 4 מרפסות מקורות בתחום קווי בניין בשטח - 19.41 מ"ר. קומה ב' במפלס +5.92 : מוצעות ליח"ד מס' 5 מרפסות מקורות בתחום קווי בניין בשטח - 19.41 מ"ר. מוצעות ליח"ד מס' 6 מרפסות מקורות בתחום קווי בניין בשטח - 19.41 מ"ר. קומה ג' במפלס +8.88 : מוצעות ליח"ד מס' 7 מרפסות מקורות בתחום קווי בניין בשטח - 19.41 מ"ר. מוצעות ליח"ד מס' 8 מרפסות מקורות בתחום קווי בניין בשטח - 19.41 מ"ר. סעיף מרפסות מעגונים בסעיף סטייה ניכרת ע"כ המוצע אינו עומד בהוראות התבע. -יש לצמצם את המרפסת המוצעות לשטח המותר עפ"י התבע.		
---	--	--

בעלויות : נושא הבעלויות נבדק בשנית ע"י אני פירו והתקבל אישורה להמשיך בתהליך. תנאי למתן היתר יהיה הגשת מס רכוש. תקופה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/ השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים- תוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש. המוצע בבקשה מהווה סטייה ניכרת לעניין המרפסות המוצעות אשר חורגות מהשטח המותר לכל יח"ד ובנוסף הקירות המוצעים בקומת החניה חורגים מגבול המגרש יש לצמצם לתחום המגרש כנדרש. השטחים המוצעים חורגים מהשטחים המותרים ע"פ הוראות התב.ע. -יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a סטייה ניכרת : ע"פ תבע 762708 - סעיף 6.7 - קווי הבניין והמרחק בין בניינים באותו מגרש מחייב- (ראה סעיף קווי בניין). סטייה מהוראות מסעיף 6.12 לעניין מרפסות תחשב כסטייה ניכרת. המוצע בבקשה מהווה סטייה ניכרת לעניין המרפסות-(ראה סעיף מרפסות). קווי בניין :		
--	--	--

קו בניין בכחול קו בניין תת קרקעי – מוצעים קירות בקומת החניה אשר חורגים מגבול המגרש יש אשר קווי בניין מעוגנים בסעיף סטייה ניכרת. -יש לצמצם את הקירות לתחום גבול המגרש כנדרש. שטח בניה : ע"פ הוראות התוכנית סעיף 4.1 ג' - למגרשים ריקים – אחוזי בנייה כוללים- 180%. ע"פ הוראות התב"ע סעיף 5-2) שטחי בנייה מרביים ומעבר לכך תותר תוספת שטחי בנייה תת קרקעים בהתאם להגדרה בסעיף 1.9. ע"פ הוראות התב"ע סעיף 5-4) " בנוסף יותר חדר יציאה לגג וחדר טכני על הגג. שטח חדרי היציאה לגג מהווה חלק משטחי הבנייה הכוללים". שטח החלקה- 681 מ"ר. אחוזי בנייה מרבי- $1225.8 \text{ מ"ר} = 681 * 180\%$ מוצע בבקשה : סה"כ שטחים מוצעים בבקשה - 1297.65 מ"ר. השטחים המוצעים חורגים מהשטחים המותרים עפ"י הוראות התב"ע. -יש לצמצם לשטחים המותרים ע"פ הוראות התב"ע כנדרש. ניהול מי נגר : ע"פ תב"ע 762708 – סעיף 6.4 - "יותר לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל " -יש להציג חישוב כנדרש. מרפסות : ע"פ תב"ע 762708 סעיף 6.12 – השטח הקבוע בטבלה 5 כשטח עיקרי למרפסות ישמש למרפסת מקורה בלבד ושטחה לא יעלה על 12 מ"ר ליחיד. מוצע בבקשה : קומה א' במפלס +2.96 :		
--	--	--

מוצע חדר מדרגות משותף ומעלית . מוצעות ליח"ד מס' 3 מרפסות מקורות בתחום קווי בניין בשטח - 19.41 מ"ר. מוצעות ליח"ד מס' 4 מרפסות מקורות בתחום קווי בניין בשטח - 19.41 מ"ר. קומה ב' במפלס +5.92 : מוצעות ליח"ד מס' 5 מרפסות מקורות בתחום קווי בניין בשטח - 19.41 מ"ר. מוצעות ליח"ד מס' 6 מרפסות מקורות בתחום קווי בניין בשטח - 19.41 מ"ר. קומה ג' במפלס +8.88 : מוצעות ליח"ד מס' 7 מרפסות מקורות בתחום קווי בניין בשטח - 19.41 מ"ר. מוצעות ליח"ד מס' 8 מרפסות מקורות בתחום קווי בניין בשטח - 19.41 מ"ר. סעיף מרפסות מעגונים בסעיף סטייה ניכרת ע"כ המוצע אינו עומד בהוראות התבע. -יש לצמצם את המרפסת המוצעות לשטח המותר עפ"י התבע. בעלויות : נושא הבעלויות נבדק בשנית ע"י אני פירו והתקבל אישורה להמשיך בתהליך. תנאי למתן היתר יהיה הגשת מס רכוש. תקופה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/ השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים- תוך תקופת זמן זו , הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
	26/06/2025	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 762708 תחילת תוקף : 12/02/2022 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : *762708- תחילת תוקף 12/02/2022, יעוד ע"פ תוכנית מאושרת קודמת. תוכנית כפופות : תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית המתאר 62 ממשיכות לחול. סטייה ניכרת : ע"פ תבע 762708 - סעיף 6.7 - מס' קומות מעל הקרקע המירבי. קווי הבניין והמרחק בין בניינים באותו מגרש מחייב- (ראה סעיף קווי בניין). הריסת עבירות בנייה, גדרות בתחום דרך מאושרת או מבנים קיימים בגבולות המגרשים ובקו בניין אפס הינה מחייבת. סטייה מהוראות מסעיף 6.12 לעניין מרפסות תחשב כסטייה ניכרת. המוצע בבקשה מהווה סטייה ניכרת לעניין המרפסות-(ראה סעיף מרפסות). נספח בינוי : בתוכנית - 762708 לא קיים נספח בינוי. קווי בניין :		
--	--	--

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2023/6728.00 שהוגש מיום 10.10.2023 ע"י המח' למידע תכנוני. המוצע בבקשה בתחום קווי בניין מאושרים. קו בניין מסומן באדום. קו בניין בכחול קו בניין תת קרקעי – מוצעים קירות בקומת החניה אשר חורגים מגבול המגרש יש אשר קווי בניין מעוגנים בסעיף סטייה ניכרת. -יש לצמצם את הקירות לתחום גבול המגרש כנדרש. מס' קומות : ע"פ הוראות התב"ע 4.1.2 (ג) - 2- " מספר הקומות מעל הקרקע לא יעלה על 6 קומות, בכל חתך" . מוצע בבקשה-4 קומות מעל הקרקע וקומה תת קרקעית – המוצע עומד בהוראות התב"ע ע"כ אין מניעה לאשר. מס' יח"ד : עפ"י תיק קווי בניין השטח 681 מ"ר. ע"פ הוראות התב"ע 4.1.2 (ב) - " מספר היח"ד : עד 14 יח"ד לדונם". מוצע בבקשה- 8 יח"ד. המוצע עומד במותר ע"כ אין מניעה לאשר. שטח בניה :		
--	--	--

ע"פ הוראות התוכנית סעיף 4.1 ג' - למגרשים ריקים – אחוזי בנייה כוללים- 180%. ע"פ הוראות התב"ע סעיף 5-2) שטחי בנייה מרביים ומעבר לכך תותר תוספת שטחי בנייה תת קרקעים בהתאם להגדרה בסעיף 1.9. ע"פ הוראות התב"ע סעיף 5-4) " בנוסף יותר חדר יציאה לגג וחדר טכני על הגג. שטח חדרי היציאה לגג מהווה חלק משטחי הבנייה הכוללים". שטח החלקה- 681 מ"ר. אחוזי בנייה מרבי- $1225.8 \text{ מ"ר} = 681 * 180\%$ מוצע בבקשה : ש. עיקרי מוצע מעל הקרקע: 1172.98 מ"ר . ש. שירות מוצע מעל הקרקע: 124.67 מ"ר. ש. שירות מוצע מתחת לקרקע: 558.88 מ"ר. סה"כ שטחים מוצעים בבקשה - 1297.65 מ"ר. השטחים המוצעים חורגים מהשטחים המותרים עפ"י הוראות התב"ע. -יש לצמצם לשטחים המותרים ע"פ הוראות התב"ע כנדרש. מחסן : לא מוצעים מחסנים בבקשה ו ע"כ לא רלוונטי. ניהול מי נגר : ע"פ תב"ע 762708 – סעיף 6.4 - "יותר לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל " -יש להציג חישוב כנדרש. מרפסות : ע"פ תב"ע 762708 סעיף 6.12 – השטח הקבוע בטבלה 5 כשטח עיקרי למרפסות ישמש למרפסת מקורה בלבד ושטחה לא יעלה על 12 מ"ר ליח"ד. מוצע בבקשה :		
--	--	--

קומה א' במפלס +2.96 : מוצע חדר מדרגות משותף ומעלית . מוצעות ליח"ד מס' 3 מרפסות מקורות בתחום קווי בניין בשטח - 19.41 מ"ר. מוצעות ליח"ד מס' 4 מרפסות מקורות בתחום קווי בניין בשטח - 19.41 מ"ר. קומה ב' במפלס +5.92 : מוצעות ליח"ד מס' 5 מרפסות מקורות בתחום קווי בניין בשטח - 19.41 מ"ר. מוצעות ליח"ד מס' 6 מרפסות מקורות בתחום קווי בניין בשטח - 19.41 מ"ר. קומה ג' במפלס +8.88 : מוצעות ליח"ד מס' 7 מרפסות מקורות בתחום קווי בניין בשטח - 19.41 מ"ר. מוצעות ליח"ד מס' 8 מרפסות מקורות בתחום קווי בניין בשטח - 19.41 מ"ר. סעיף מרפסות מעגונים בסעיף סטייה ניכרת ע"כ המוצע אינו עומד בהוראות התבע. -יש לצמצם את המרפסת המוצעות לשטח המותר עפ"י התבע. שלביות ביצוע : ע"פ תבע 762708 - לא חל סעיף שלביות ביצוע. ממ"ד :		
---	--	--

קומת קרקע במפלס 0.00 : מוצע יח"ד מס' 1 ממ"ד בשטח-9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קווי בניין. מוצע יח"ד מס' 2 ממ"ד בשטח-9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קווי בניין. קומה א' במפלס +2.96 : מוצע יח"ד מס' 3 ממ"ד בשטח-9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קווי בניין. מוצע יח"ד מס' 4 ממ"ד בשטח-9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קווי בניין. קומה ב' במפלס +5.92 : מוצע יח"ד מס' 5 ממ"ד בשטח-9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קווי בניין. מוצע יח"ד מס' 6 ממ"ד בשטח-9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קווי בניין. קומה ג' במפלס +8.88 : מוצע יח"ד מס' 7 ממ"ד בשטח-9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קווי בניין. מוצע יח"ד מס' 8 ממ"ד בשטח-9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קווי בניין. תימוכין קניינים : במעמד פתיחת התיק התקבל אישור וועדת בעלויות בתאריך 17/08/2023 כי ישנו בעלים יחיד בחלקה הנדונה. נושא הבעלויות נבדק בשנית ע"י אני פירו והתקבל אישורה להמשיך בתהליך. תנאי למתן היתר יהיה הגשת מס רכוש. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : ניתן אישור בתאריך 26.11.24 - "לאשר את הבקשה".		
--	--	--

אישור שפ"ע: ניתן אישור בתאריך 11.09.24 - "לאשר את הבקשה". אישור תברואה: ניתן אישור בתאריך 19.09.24 - "לאשר את הבקשה". אישור הסדרי תנועה: ניתן אישור בתאריך 08.10.24 - "לאשר את הבקשה". אישור מחלקת דרכים: ניתן אישור בתאריך 24.09.24 - "לאשר את הבקשה". אישור מחלקת המאור: ניתן אישור בתאריך 04.09.24 - "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית: התוכנית כוללת בהוראותיה דרישה לנוהל בקרה הנדסית סעיף 6.5. לא נדרש מוצע הקמת בניין חדש. חוות דעת תכנונית: המוצע בבקשה מהווה סטייה ניכרת לעניין המרפסות המוצעות אשר חורגות מהשטח המותר לכל יח"ד ובנוסף הקירות המוצעים בקומת החניה חורגים מגבול המגרש יש לצמצם לתחום המגרש כנדרש. השטחים המוצעים חורגים מהשטחים המותרים ע"פ הוראות התבע. -יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.		
---	--	--

התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות לבקשה.		
המוצע בבקשה מהווה סטייה ניכרת לעניין המרפסות המוצעות אשר חורגות מהשטח המותר לכל יח"ד ובנוסף הקירות המוצעים בקומת החניה חורגים מגבול המגרש יש לצמצם לתחום המגרש כנדרש. השטחים המוצעים חורגים מהשטחים המותרים ע"פ הוראות התב.ע. -יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a סטייה ניכרת : ע"פ תב 762708 - סעיף 6.7 - קווי הבניין והמרחק בין בניינים באותו מגרש מחייב- (ראה סעיף קווי בניין). סטייה מהוראות מסעיף 6.12 לעניין מרפסות תחשב כסטייה ניכרת. המוצע בבקשה מהווה סטייה ניכרת לעניין המרפסות-(ראה סעיף מרפסות). קווי בניין : קו בניין בכחול קו בניין תת קרקעי –מוצעים קירות בקומת החניה אשר חורגים מגבול המגרש יש אשר קווי בניין מעוגנים בסעיף סטייה ניכרת. -יש לצמצם את הקירות לתחום גבול המגרש כנדרש. שטח בניה : ע"פ הוראות התוכנית סעיף 4.1 ג' - למגרשים ריקים – אחוזי בניה כוללים- 180%.	26/06/2025	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

ע"פ הוראות התבע סעיף 5-2) שטחי בנייה מרביים ומעבר לכך תותר תוספת שטחי בנייה תת קרקעים בהתאם להגדרה בסעיף 1.9. ע"פ הוראות התבע סעיף 5-4) " בנוסף יותר חדר יציאה לגג וחדר טכני על הגג. שטח חדרי היציאה לגג מהווה חלק משטחי הבנייה הכוללים". שטח החלקה- 681 מ"ר. אחוזי בנייה מרבי- $1225.8 \text{ מ"ר} = 681 * 180\%$ מוצע בבקשה : סה"כ שטחים מוצעים בבקשה - 1297.65 מ"ר. השטחים המוצעים חורגים מהשטחים המותרים עפ"י הוראות התב"ע. -יש לצמצם לשטחים המותרים ע"פ הוראות התבע כנדרש. ניהול מי נגר : ע"פ תבע 762708 – סעיף 6.4 - "יותר לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל " -יש להציג חישוב כנדרש. מרפסות : ע"פ תבע 762708 סעיף 6.12 – השטח הקבוע בטבלה 5 כשטח עיקרי למרפסות ישמש למרפסת מקורה בלבד ושטחה לא יעלה על 12 מ"ר ליח"ד. מוצע בבקשה : קומה א' במפלס +2.96 : מוצע חדר מדרגות משותף ומעלית . מוצעות ליח"ד מס' 3 מרפסות מקורות בתחום קווי בניין בשטח - 19.41 מ"ר. מוצעות ליח"ד מס' 4 מרפסות מקורות בתחום קווי בניין בשטח - 19.41 מ"ר. קומה ב' במפלס +5.92 :		
--	--	--

מוצעות ליח"ד מס' 5 מרפסות מקורות בתחום קווי בניין בשטח - 19.41 מ"ר. מוצעות ליח"ד מס' 6 מרפסות מקורות בתחום קווי בניין בשטח - 19.41 מ"ר. קומה ג' במפלס +8.88 : מוצעות ליח"ד מס' 7 מרפסות מקורות בתחום קווי בניין בשטח - 19.41 מ"ר. מוצעות ליח"ד מס' 8 מרפסות מקורות בתחום קווי בניין בשטח - 19.41 מ"ר. סעיף מרפסות מעגונים בסעיף סטייה ניכרת ע"כ המוצע אינו עומד בהוראות התבע. -יש לצמצם את המרפסת המוצעות לשטח המותר עפ"י התבע. בעלויות : נושא הבעלויות נבדק בשנית ע"י אני פירו והתקבל אישורה להמשיך בתהליך. תנאי למתן היתר יהיה הגשת מס רכוש. תקופה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/ השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים- תוך תקופת זמן זו , הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
---	--	--

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
כן	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
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	3
כן	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
כן	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8

9	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	כן
10	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	כן
11	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה כאמור בתקנה 52	כן
12	אישור מס רכוש ישראלי /ירדני	
13	השלמת מס רכוש לבחינת הדסק	
14	תצהיר חתום של עורך הבקשה	
15	תצהיר חתום של מתכנן השלד	
16	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	
17	חוות דעת מעו"ד נויה גבע בנושא בעלויות (מייל בארכיב)	

המלצת האגף **לדחות את הבקשה**

בתאריך 20.7.2025 התיק נידון ברשות רישוי ונדחה במתכונת המוצעת היות והיווה סטיה ניכרת לעניין המרפסות וחריגה בשטחים.

לאחר תיקון התוכנית התיק עלה לדיון נוסף בתאריך 1.9.2025 ואושר בכפוף לאישור ובתנאים.

כעת בעת מהלך סגירת התיק ובהשלמת תנאים להיתר בניה.

הוגש בלמ בטענה שלמבקש ההיתר אין תימוכין קנייניים לבקשה.

מבדיקתה של עו"ד נויה גבע (חו"ד מתוּיִק במערכת)

עולה כי למבקש ההיתר יש לכל היותר 1/3 מחלקה 1, בעוד שהבקשה היא למימוש מלוא הזכויות במגרש.

לפיכך, לאור קבלת חו"ד זו ולאור התייעצות עם עו"ד הדס יצחקי כיצד נכון לפעול בתיק

התיק עולה לדיון נוסף טרם ההליך בפני וועדת הערר ע"מ להציג את המידע בפני ר"ר.

ולאור מידע זה יש לדחות את הבקשה היות ואין תנאי סף.

סדר יום לוועדה מתאריך - 12/07/2026 - כז תמוז תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/78
מספר בקשה	<u>2014/0164.03</u>
מספר סידורי	<u>22</u>

נתונים כלליים

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

כתובת האתר

דרך רמאללה 0, בית חנינה

גוש	חלקה	בשלמות
30604	84	כן

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

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

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

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

מהות הבקשה:

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

מצב מוצע :

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

קומת חניה 2- , מפלס -6.40 :

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

קומת מחסנים 1-, מפלס -3.20 :

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

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

קומת קרקע, מפלס +0.00 :

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

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

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

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

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

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

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

קומה ה', מפלס +16.00 :

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

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

קומה יציאה לגג, מפלס +19.20 :

מוצע חדר מדרגות משותף ומעלית יציאה לגג טכני.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 84.

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

תום מועד להגשת התנגדויות 10.12.2024

על פי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
05/07/2026	הכנת המלצה תכנונית : לדחות את הבקשה הבקשה עלתה לדיון ברשות רישוי בתאריך 18/05/2026 -החלטת הוועדה מיום זה הייתה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. מדובר בבקשה לבינוי באזור ההפקעה ליד פיקוד מרכז בהתאם להנחיית שר האוצר ע"פ סעיפים 5, 7. ולא התקבל אישור לכך מרמ"י. בנוסף ישנה התנגדות של משרד הביטחון לבניה באזור זה. וכמו כן השטח שייך לאנ"ן אשר מחזיק ב%80 בבעלות על הקרקע . לפיכך התיק עולה לדיון נוסף לביטול החלטה קודמת שהתקבלה בתיק ולדחייה מוחלטת היות ואין עמידה בתנאי סף.
05/07/2026	חוות דעת תכנונית
18/05/2026	דיון ברשות הרישוי : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים : מדובר בבניין חדש המוצע במגרש ריק תואם ברובו לנספח הבינוי שהינו מנחה. נמצאו חריגות לעניין מס' קומות וגובה המבנה המעוגנים בסטייה ניכרת ויש לצמצם עפ"י הוראות התוכנית ועוד הערות רישיות וטכניות כפורט להלן :

קווי בניין : - יש לסמן את קו הבניין על גבי ההרמוניקה בכל המפלסים כפי שהתקבל בתיק המידע במדויק. שטחי בניה : ש. שירות : מותר בתב"ע: שטח שירות בסך של 1,511 מ"ר כאשר 379 מ"ר מעל הכניסה ו-1,132 מ"ר מתחת לכניסה. ש. שירות מוצע: בסך של 1480.95 מ"ר כאשר 402.95 מ"ר מעל הכניסה ו-1,078.00 מ"ר מתחת לכניסה. בבחינה נמצא כי סך שטחי השירות עומדים במותר אולם ישנה חריגה בשטחי השירות המוצעים מעל הכניסה הקובעת. חישוב : 402.95 מ"ר (ש. שירות מוצע מעל הכניסה) - 379.00 מ"ר (ש. שירות מותר עפ"י תב"ע מעל הכניסה) = 23.95 מ"ר החורגים מהמותר. בבחינה נמצא כי עורך הבקשה מחשב מרפסות זיז מקורות כמרפסות שירות, כאשר שטח זה לא ניתן מכח התב"ע ויש לחשב מרפסות אלו כשטח מרפסות מקורות, גם לאחר שע"ב יחשב שטח מרפסות כנדרש תישאר חריגה של 5.61 מ"ר, בנוסף, עפ"י חתך ב-ב גובה קומת המחסנים הינו 2.90 מ' המהווה שטח עיקרי ולא ניתן לחשבו כשטח שירות. - יש להסיר את חישוב שטח השירות מהמרפסות ולחשבם כנדרש, לצמצם את שטחי השירות מעל הכניסה הקובעת ולוודא עמידה במותר. - יש להנמיך את תקרת אזור המחסנים ע"י תקרת בטון לכדי 2.20 נטו ע"מ שייחשב שטח שירות. מס' קומות : בבחינת הבקשה נמצא כי מס' הקומות תואם נספח בינוי במדויק אך בבחינה מעמיקה נמצא כי עפ"י חתך ב-ב והחזיתות גובה חדר המדרגות יציאה לגג הינו כ-2.5 מ' המהווה קומה נוספת, חריגה ממס' הקומות מהווה סטייה ניכרת מהוראות התוכנית – יש להנמיך את תקרת חדר המדרגות והמעלית לכדי גובה נטו של 2.20 מ' שייחשב שטח שירות ולא ייספר במספר קומות.		
---	--	--

מס' יח"ד : יש לרשום על כך הערת אזהרה כתנאי למתן היתר בניה בשטח. גובה בניה : בבחינה נמצא כי המפלסים אינם תואמים בכל החתכים והחזיתות ונמצאה חריגה במס' הקומות, וכן לא הוצגה תוכנית גג עליון על גבי ההרמוניקה, בנוסף בחזית דרומית גובה הבניה הינו 22.80 מ' וחורג מהמותר כאשר גובה הבניה מעוגן בסטייה ניכרת - יש לבצע התאמת מפלסים בין החתכים והחזיתות ולוודא עמידה במותר בהוראות התוכנית לעניין גובה המבנה. מרפסות זיז : בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה אינו מחשב מרפסות מקורות במניין שטח מרפסות כנדרש -יש לחשב מרפסות מקורות במניין שטחי מרפסות מקורות כנדרש ולוודא עמידה במותר בהוראות התוכנית. - יש לחשב מרפסת זיז בקומה ה' בחזית המזרחית כמרפסת זיז לא מקורה. גדרות : הוצגה פריסת גדרות חלקית על גבי ההרמוניקה שלא ברור לאיזה חזית היא מתייחסת, גובה הגדר הינו 1 מ' ועומד במותר - יש להציג פריסת גדרות מפורטת לכל חזית על מנת לוודא עמידה במותר בהוראות התוכנית. חדר טרנספורמציה : מוצע חדר טרנספורמציה בשטח של 45.92 מ"ר הממוקם בתחום קווי הבניין המאושרים גודל החדר ומיקומו שונה מנספח הבינוי התקבל אישור חברת החשמל בתאריך 07.07.2025 והמוצע בבקשה אינו תואם במדויק לאישור זה – יש להתאים את חדר הטרנספורמציה לאישור חברת החשמל במדויק. תימוכין קנייניים : תנאי למתן היתר בניה יהא שרשור מלא ומאושר ע"י וועדת בעלויות בית חנינה.		
--	--	--

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

חישוב : 402.95 מ"ר (ש. שירות מוצע מעל הכניסה) - 379.00 מ"ר (ש. שירות מותר עפ"י תב"ע מעל הכניסה) = 23.95 מ"ר החורגים מהמותר. בבחינה נמצא כי עורך הבקשה מחשב מרפסות זיז מקורות כמרפסות שירות, כאשר שטח זה לא ניתן מכח התב"ע ויש לחשב מרפסות אלו כשטח מרפסות מקורות, גם לאחר שע"ב יחשב שטח מרפסות כנדרש תישאר חריגה של 5.61 מ"ר, בנוסף, עפ"י חתך ב-ב גובה קומת המחסנים הינו 2.90 מ' המהווה שטח עיקרי ולא ניתן לחשבו כשטח שירות. - יש להסיר את חישוב שטח השירות מהמרפסות ולחשבם כנדרש, לצמצם את שטחי השירות מעל הכניסה הקובעת ולוודא עמידה במותר. - יש להנמיך את תקרת אזור המחסנים ע"י תקרת בטון לכדי 2.20 נטו ע"מ שייחשב שטח שירות. מס' קומות : בבחינת הבקשה נמצא כי מס' הקומות תואם נספח בינוי במדויק אך בבחינה מעמיקה נמצא כי עפ"י חתך ב-ב והחזיתות גובה חדר המדרגות יציאה לגג הינו כ-2.5 מ' המהווה קומה נוספת, חריגה ממס' הקומות מהווה סטייה ניכרת מהוראות התוכנית – יש להנמיך את תקרת חדר המדרגות והמעלית לכדי גובה נטו של 2.20 מ' שייחשב שטח שירות ולא ייספר במספר קומות. מס' יח"ד : יש לרשום על כך הערת אזהרה כתנאי למתן היתר בניה בשטח. גובה בניה : בבחינה נמצא כי המפלסים אינם תואמים בכל החתכים והחזיתות ונמצאה חריגה במס' הקומות, וכן לא הוצגה תוכנית גג עליון על גבי ההרמוניקה, בנוסף בחזית דרומית גובה הבניה הינו 22.80 מ' וחורג מהמותר כאשר גובה הבניה מעוגן בסטייה ניכרת - יש לבצע התאמת מפלסים בין החתכים והחזיתות ולוודא עמידה במותר בהוראות התוכנית לעניין גובה המבנה. מרפסות זיז :		
---	--	--

בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה אינו מחשב מרפסות מקורות במניין שטח מרפסות כנדרש -יש לחשב מרפסות מקורות במניין שטחי מרפסות מקורות כנדרש ולוודא עמידה במותר בהוראות התוכנית. - יש לחשב מרפסת זיז בקומה ה' בחזית המזרחית כמרפסת זיז לא מקורה. גדרות : הוצגה פריסת גדרות חלקית על גבי ההרמוניקה שלא ברור לאיזה חזית היא מתייחסת, גובה הגדר הינו 1 מ' ועומד במותר - יש להציג פריסת גדרות מפורטת לכל חזית על מנת לוודא עמידה במותר בהוראות התוכנית. חדר טרנספורמציה : מוצע חדר טרנספורמציה בשטח של 45.92 מ"ר הממוקם בתחום קווי הבניין המאושרים גודל החדר ומיקומו שונה מנספח הבינוי התקבל אישור חברת החשמל בתאריך 07.07.2025 והמוצע בבקשה אינו תואם במדויק לאישור זה – יש להתאים את חדר הטרנספורמציה לאישור חברת החשמל במדויק. תימוכין קנייניים : תנאי למתן היתר בניה יהא שרשור מלא ומאושר ע"י וועדת בעלויות בית חנינה. ניהול מי נגר : - יש להציג ע"ג ההרמוניקה חישוב מי נגר על מנת לוודא שעומד במותר. ליקויים גרפיים : - יש לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה a.		
	30/04/2026	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 762708 תחילת תוקף : 12/02/2022 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 645176 תחילת תוקף 18/01/2023 אזור מגורים 5 מיוחד. 3458 תחילת תוקף 30/12/1997 אזור מגורים א'. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : סעיף 4.1.2 (ח) : גובה הבנייה המירבי ומס' הקומות המירבי כמצוין בנספח מס' 1, מס' יח"ד המירבי, קווי הבניין המפורטים בתשריט, צמצום השטח שבין גבול תא שטח מס' 1 לבין קו הבניין, המוצע בבקשה חורג מגובה הבניה וממס' הקומות -(ראה סעיף גובה בניה מס' קומות). קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 01/03/2023 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. בבחינה נמצא כי עורך הבקשה אינו מסמן את קווי הבניין במדויק כפי שהתקבלו בתיק המידע על גבי התוכניות - יש לסמן את קו הבניין על גבי ההרמוניקה בכל המפלסים כפי שהתקבל בתיק המידע במדויק. שלביות ביצוע :		
--	--	--

סעיף 7.1 1. "הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים". המוצע בבקשה הינו הקמת בניין חדש בן 5.5 קומות מעל 2 קומות מרתף התואם נספח בינוי לעניינים המחייבים כאשר מוצע פיתוח שטח חלקי בקומת המחסנים 1-, בהתייעצות שנערכה ע"י בוחנת התיק עם מנהל אגף תכנון אמי ארבל נאמר כי עניין שלביות הביצוע הינו לבינוי בלבד ואינו חל על פיתוח השטח על כן ניתן לבקש רק חלק מפיתוח השטח המוצע בנספח הבינוי -אין מניעה לאשר. נספח בינוי : בתכנית חל נספח בינוי מפורט מס' 1 המחייב חלקית לעניין מס' יח"ד מירבי, גובה בבניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בניה מרביים וקווי בניה מרביים. מוצע ומותר עפ"י נספח : קומת קרקע, מפלס +0.00 : מוצעת קומת מגורים ל- 2 יח"ד חדר מדרגות משותף ומעלית. יח"ד מס' 2- מוצע מגורים, ממ"ד וחצר מרוצפת מקורה. יח"ד מס' 3- מוצע מגורים, ממ"ד ו-2 מרפסות זיז מקורות. המוצע בבקשה תואם נספח בינוי במדויק. קומה טיפוסית א-ד, מפלסים +3.20, +6.40, +9.60, +12.80 : מוצעות 4 קומות מגורים טיפוסיות ל-2 יח"ד סה"כ 8 יח"ד, חדרי מדרגות משותפים ומעלית. יח"ד מס' 4,6,8,10 - מוצע מגורים, ממ"ד ו-2 מרפסות זיז מקורות. יח"ד מס' 5,7,9,11 - מוצע מגורים, ממ"ד ו-2 מרפסות זיז מקורות. המוצע בבקשה תואם נספח בינוי במדויק. קומה ה', מפלס +16.00 : מוצעת קומת מגורים ליח"ד אחת מס' 12, חדר מדרגות משותף ומעלית. יח"ד מס' 12- מוצע מגורים, ממ"ד, מרפסת זיז לא מקורה ומרפסת גג. המוצע בבקשה תואם נספח בינוי במדויק.		
---	--	--

קומת יציאה לגג, מפלס +19.20 : מוצע חדר מדרגות משותף ומעלית יציאה לגג טכני. המוצע בבקשה תואם נספח בינוי במדויק. מוצע בבקשה ולא תואם נספח בינוי : קומת חניה 2- , מפלס -6.40 : מוצעת קומת חניה הכוללת 15 מקומות חניה, מעטפת קירות ממ"ד מהקומה מעל, חדר מדרגות משותף, מעלית וחדר טרנספורמציה. תכנון קומת החניה המוצעת שונה מנספח הבינוי כאשר הירידה לחניה תוכננה באופן שונה מהנספח וכן כל החניות תוכננו בקומה 2- כאשר בנספח חלק מהחניות תוכננו בקומה 1- בנוסף קונטור הקומה גדול וכן מוצע חדר טרנספורמציה בשונה מנספח הבינוי שהינו מנחה לעניינים אלה. קומת מחסנים 1-, מפלס -3.20 : מוצעת קומה למגורים ומחסנים הכוללת 12 מחסנים, חדר מדרגות משותף, מעלית, יח"ד אחת ופיתוח שטח למגרש. יח"ד מס' 1 - מוצע מגורים, ממ"ד וחצר מקורה. המוצע בבקשה שונה מנספח הבינוי כאשר מוצעים מחסנים בשטח המיועד לחניות עפ"י הנספח כמו כן שטח הדירה קטן מהמוצע בנספח שהינו מנחה לעניינים אלה. בנוסף פיתוח השטח המוצע מהווה חלק מפיתוח כללי במגרש שאינו מוצע בבקשה לעניין שלביות הביצוע - (ראה סעיף שלביות ביצוע). שטחי בניה : ש. עיקרי : מותר בתב"ע : שטח עיקרי בסך של 1,774 מ"ר כאשר 1,617 מ"ר מעל הכניסה ו-157 מ"ר מתחת לכניסה. ש. עיקרי מוצע : בסך של 1,729.19 כאשר 1,600.79 מ"ר מעל הכניסה ו-128.40 מ"ר מתחת לכניסה. השטח העיקרי המוצע בבקשה עומד במותר- אין מניעה לאשר. בבחינה נמצא כי חושבו מרפסות זיו מקורות כשטח עיקרי למגורים ויש לחשבם כשטח מרפסות מקורות - (ראה סעיף מרפסות זיו). ש. שירות :		
--	--	--

מותר בתב"ע: שטח שירות בסך של 1,511 מ"ר כאשר 379 מ"ר מעל הכניסה ו-1,132 מ"ר מתחת לכניסה. ש. שירות מוצע: בסך של 1480.95 מ"ר כאשר 402.95 מ"ר מעל הכניסה ו-1,078.00 מ"ר מתחת לכניסה. בבחינה נמצא כי סך שטחי השירות עומדים במותר אולם ישנה חריגה בשטחי השירות המוצעים מעל הכניסה הקובעת. חישוב: 402.95 מ"ר (ש. שירות מוצע מעל הכניסה) - 379.00 מ"ר (ש. שירות מותר עפ"י תב"ע מעל הכניסה) = 23.95 מ"ר החורגים מהמותר. בבחינה נמצא כי עורך הבקשה מחשב מרפסות זיז מקורות כמרפסות שירות, כאשר שטח זה לא ניתן מכח התב"ע ויש לחשב מרפסות אלו כשטח מרפסות מקורות, גם לאחר שע"ב יחשב שטח מרפסות כנדרש תישאר חריגה של 5.61 מ"ר, בנוסף, עפ"י חתך ב-ב גובה קומת המחסנים הינו 2.90 מ' המהווה שטח עיקרי ולא ניתן לחשבו כשטח שירות. - יש להסיר את חישוב שטח השירות מהמרפסות ולחשבם כנדרש, לצמצם את שטחי השירות מעל הכניסה הקובעת ולוודא עמידה במותר. - יש להנמיך את תקרת אזור המחסנים ע"י תקרת בטון לכדי 2.20 נטו ע"מ שייחשב שטח שירות. מס' קומות: מותר לפי תב"ע: 7.5 קומות, כאשר 5.5 קומות מעל הכניסה הקובעת בהתאם למפורט בנספח הבינוי- נספח מס' 1 ו-2 קומות מתחת לכניסה הקובעת, קומה הכוללת חניה, מחסנים ויח"ד אחת וקומה הכוללת חניה בלבד. מוצע בבקשה: בניין חדש הכולל 5.5 קומות מעל הכניסה הקובעת בהתאמה לנספח הבינוי, ו-2 קומות מתחת הכניסה כאשר קומה 2- הינה לחניה בלבד וקומה 1- הינה למחסנים ויח"ד אחת- אין מניעה לאשר. בבחינת הבקשה נמצא כי מס' הקומות תואם נספח בינוי במדויק אך בבחינה מעמיקה נמצא כי עפ"י חתך ב-ב והחזיתות גובה חדר המדרגות יציאה לגג הינו כ-2.5 מ' המהווה קומה נוספת, חריגה ממס' הקומות מהווה סטייה ניכרת מהוראות התוכנית – יש להנמיך את תקרת חדר המדרגות והמעלית לכדי גובה נטו של 2.20 מ' שייחשב שטח שירות ולא ייספר במספר קומות. מס' יח"ד:		
---	--	--

מותר לפי תב"ע: 12 יח"ד בהתאם למפורט בנספח הבינוי- נספח מס' 1. עפ"י סעיף 4.2.2 (א) (ה): מספר יח"ד המרבי בבניין יהא 12 יח"ד, תרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התוכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח" מוצע בבקשה: 12 יח"ד בהתאמה לנספח הבינוי במדויק- כמותר. יש לרשום על כך הערת אזהרה כתנאי למתן היתר בניה בשטח. גובה בניה: מותר לפי תב"ע: גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת 22.30+ מ' בהתאם למפורט בנספח הבינוי – נספח מס' 1. מוצע בבקשה: גובה המבנה הינו בהתאמה לנספח הבינוי במדויק אולם בבחינה נמצא כי המפלסים אינם תואמים בכל החתכים והחזיתות ונמצאה חריגה במס' הקומות, וכן לא הוצגה תוכנית גג עליון על גבי ההרמוניקה, בנוסף בחזית דרומית גובה הבניה הינו 22.80 מ' וחורג מהמותר כאשר גובה הבנייה מעוגן בסטייה ניכרת - יש לבצע התאמת מפלסים בין החתכים והחזיתות ולוודא עמידה במותר בהוראות התוכנית לעניין גובה המבנה. מרפסות זיז: מותר עפ"י תב"ע: מרפסות בנוסף לשטח העיקרי 229 מ"ר. קומת מחסנים 1-, מפלס -3.20: חזית דרומית: יח"ד מס' 1 – מוצעת חצר מרוצפת מקורה בעומק של 1.42 מ', רוחב של 3.42 מ' ובשטח של 4.85 מ"ר, המרפסת המוצעת תואמת את נספח הבינוי במדויק אך עורך הבקשה אינו מחשבה במניין שטח עיקרי למרפסות. קומת קרקע, מפלס +0.00: חזית צפונית: יח"ד מס' 3- מוצעת מרפסת זיז מקורה בעומק של 2.91 מ', רוחב של 8.82 מ' ובשטח של 18.60 מ"ר, המרפסת המוצעת תואמת את נספח הבינוי במדויק. חזית דרומית:		
--	--	--

יח"ד מס' 3- מוצעת מרפסת זיז מקורה בעומק של 1.24 מ', רוחב של 3.42 מ' ובשטח של 4.24 מ"ר, המרפסת המוצעת תואמת את נספח הבינוי במדויק אך עורך הבקשה אינו מחשבה במניין שטח מרפסות מקורות. חזית מזרחית : יח"ד מס' 2- מוצעת חצר מרוצפת מקורה בעומק של 1.40 מ', רוחב של 3.10 מ' ובשטח של 4.34 מ"ר, המרפסת המוצעת תואמת את נספח הבינוי במדויק אך עורך הבקשה אינו מחשבה במניין שטח מרפסות מקורות. קומה טיפוסית א-ד, מפלסים +3.20, +6.40, +9.60, +12.80 : חזית צפונית : יח"ד מס' 4,6,8,10 – מוצעת מרפסת זיז מקורה בעומק של 3.00 מ', רוחב של 8.82 מ' ובשטח של 19.65 מ"ר, המרפסת המוצעת תואמת את נספח הבינוי במדויק. יח"ד מס' 5,7,9,11- מוצעת מרפסת זיז מקורה בעומק של 2.91 מ', רוחב של 8.82 מ' ובשטח של 18.60 מ"ר, המרפסת המוצעת תואמת את נספח הבינוי במדויק. חזית דרומית : יח"ד מס' 5,7,9,11- מוצעת מרפסת זיז מקורה בעומק של 1.24 מ', רוחב של 3.42 מ' ובשטח של 4.24 מ"ר, המרפסת המוצעת תואמת את נספח הבינוי במדויק אך עורך הבקשה אינו מחשבה במניין שטח מרפסות מקורות. חזית מזרחית : יח"ד מס' 4,6,8,10- מוצעת מרפסת זיז מקורה בעומק של 1.40 מ', רוחב של 3.10 מ' ובשטח של 4.34 מ"ר, המרפסת המוצעת תואמת את נספח הבינוי במדויק אך עורך הבקשה אינו מחשבה במניין שטח מרפסות מקורות. קומה ה', מפלס +16.00 : חזית מזרחית : יח"ד מס' 12- מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 1.40 מ', רוחב של 3.10 מ' ובשטח של 4.34 מ"ר, המרפסת המוצעת תואמת את נספח הבינוי במדויק אך עורך הבקשה אינו מחשבה במניין שטח עיקרי ויש לחשבה כמרפסת זיז לא מקורה. בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה אינו מחשב מרפסות מקורות במניין שטח מרפסות מקורות כנדרש -יש לחשב מרפסות מקורות במניין שטחי מרפסות מקורות כנדרש ולוודא עמידה במותר בהוראות התוכנית. - יש לחשב מרפסת זיז בקומה ה' בחזית המזרחית כמרפסת זיז לא מקורה.		
--	--	--

מרפסת גג : קומה ה', מפלס +16.00 : חזית מערבית : יח"ד מס' 12- מוצעת מרפסת גג לא מקורה בעומק של 9.07 מ', רוחב של 7.55 מ' ובשטח של 58.22 מ"ר המרפסת המוצעת תואמת את נספח הבינוי במדויק - כמותר. מעלית : מוצעת מעלית מקומת המרתף מפלס -6.40 לקומת יציאה לגג מפלס +19.20 התואמת את נספח הבינוי במדויק - כמותר. גדרות : עפ"י התב"ע סעיף 4.2.2 (ג) (4): "גובה הגדרות סביב תא שטח מס' 1 לא יעלה על 1.20 מ' כלפי הרחוב וחלקות סמוכות ביחס למפלס קק"ט" הוצגה פריסת גדרות חלקית על גבי ההרמוניקה שלא ברור לאיזה חזית היא מתייחסת, גובה הגדר הינו 1 מ' ועומד במותר - יש להציג פריסת גדרות מפורטת לכל חזית על מנת לוודא עמידה במותר בהוראות התוכנית. חדר טרנספורמציה : מוצע חדר טרנספורמציה בשטח של 45.92 מ"ר הממוקם בתחום קווי הבניין המאושרים גודל החדר ומיקומו שונה מנספח הבינוי התקבל אישור חברת החשמל בתאריך 07.07.2025 והמוצע בבקשה אינו תואם במדויק לאישור זה – יש להתאים את חדר הטרנספורמציה לאישור חברת החשמל במדויק. תימוכין קנייניים : התקבל במעמד פתיחת התיק אישור וועדת בעלויות מיום 27.11.2023. בבדיקה מול אני פירו ראש צוות דסק שירות הלקוחות נאמר כי היות והתיק נפתח לפני הנוהל החדש של בדיקת בעלויות יש לבדוק בעלויות שנית. נרשמה על ידה הערה במערכת כי " הוכחת בעלות נבדקה בשנית יש להשלים שרשור וועדת בעלויות מלא כתנאי להוצאת היתר".		
---	--	--

תנאי למתן היתר בניה יהא שרשור מלא ומאושר ע"י וועדת בעלויות בית חנינה. נוהל בקרה הנדסית : עפ"י התב"ע סעיף 4.2.2 (ד) (4) : "חיזוק מבנים - תמ"א 38 : תנאי למתן היתר בניה יהא מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה". מוצע בבקשה בניין חדש במגרש ריק מבינוי, על כן לא נדרש ביצוע נוהל בקרה הנדסית. ניהול מי נגר : עפ"י התב"ע, סעיף 6.6: א. "ייוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך תא שטח מס' 1 במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי תא השטח". ב. "השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר כגון חצץ וחלוקים". עורך הבקשה מציג ע"ג ההרמוניקה סכמת חלחול אך אינו מציג חישוב על מנת לוודא עמידה בהוראות התוכנית- יש להציג ע"ג ההרמוניקה חישוב מי נגר על מנת לוודא שעומד במותר. אישור איכות הסביבה : התקבל אישור מחלקת איכות הסביבה בתאריך 23.10.2025 ע"י איתמר כהן. אישור שפ"ע : התקבל אישור מחלקת שפ"ע בתאריך 19.01.2025 ע"י ענבל כהנה. אישור תברואה : התקבל אישור מחלקת תברואה בתאריך 19.01.2025 ע"י אהרן טל.		
---	--	--

אישור הסדרי תנועה : התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה בתאריך 30/11/2025 ע"י בת אל זבריקו. "אין התנגדות לתכנית מוצע 16 מ"ח עבור 12 יח"ד חדשות בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי תנאי לטופס 4 - אישור רשות תמרור יועץ התנועה - אינג' יוסי וייס בתא 26/11/2025 אישור מחלקת דרכים : התקבל אישור מחלקת דרכים בתאריך 14.14.2026 ע"י אירינה לרנר. אישור מחלקת המאור אגף שפ"ע : התקבל אישור מחלקת המאור בתאריך 05.12.2024 ע"י אירינה לרנר. אישור שימור : לא רלוונטי. חוות דעת אדריכלית : המוצע בבקשה תואם ברובו לנספח הבינוי שהינו מנחה, בבחינה נמצא כי המוצע חורג משטחי הבניה המותרים וכן שטחים רבים חושבו שלא כנדרש, בנוסף נמצאו חריגות לעניין גובה הבנייה ומס' הקומות המעוגנים בסטייה ניכרת ועוד הערות רישויות וטכניות – יש לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
--	--	--

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

3	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט ועורך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413
4	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
5	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח
6	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
7	תשלום אגרת בניה
8	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים
9	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
10	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
11	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	הסדרי תנועה - אישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי.
17	מחלקת המאור באגף שפ"ע - יש לאשר תוכניות תאורה במחלקת המאור.
18	איכות סביבה -תנאי למתן היתר בניה יהא מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה.
19	איכות הסביבה - תנאי להיתר בנייה יהא הצג תוכנית מפורטת לחפירת החניון אשר תכלול בין היתר גידור, אמצעי הפחתה והשתקה וכן הערכה של מפלסי הרעש ופליטת האבק הצפויה משימושים אלו
20	איכות הסביבה- תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת תוכנית הנדסית לניהול נגר עילי לאישור המחלקה לאיכות הסביבה
21	תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת תכנון מפורט להסדרת דרכי גישה נגישות בתחום שטח העבודה, התכנון יאושר ע"י מנהל אכיפה ושיטור עירוני במנהל התפעול.
22	שפ"ע - תנאי לקבלת היתר בניה יהא שיקום מדרכה / כביש וכל תשתית אשר עלולים להיפגע כתוצאה מעבודות הבניה.
23	תנאי למתן היתר בניה יהא קבלת אישור ממחלקת נכסים.
24	תנאי למתן היתר בניה יהא בדיקה מול מחלקת מידע ומיפוי באם ניתן לרשום את התצ"ר.
25	תנאי למתן היתר בניה יהא אישור המחלקה לבטיחות בדרכים על דרישה לכתובת.
26	שרשור מלא ומאושר ע"י וועדת בעלויות בית חנינה
27	דרכים-תנאי להוצאת היתר בניה הינו הגשת תכנית תנועה מאושרת ע"י מחלקת תנועה

המלצת האגף לדחות את הבקשה

הבקשה עלתה לדיון ברשות רישוי בתאריך 18/05/2026 -החלטת הוועדה מיום זה הייתה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

מדובר בבקשה לבינוי באזור ההפקעה ליד פיקוד מרכז בהתאם להנחיית שר האוצר ע"פ סעיפים 5, 7.

ולא התקבל אישור לכך מרמ"י.

בנוסף ישנה התנגדות של משרד הביטחון לבניה באזור זה.

וכמו כן השטח שייד לאנין אשר מחזיק ב80% בבעלות על הקרקע .

לפיכך התיק עולה לדיון נוסף לביטול החלטה קודמת שהתקבלה בתיק ולדחייה מוחלטת היות ואין עמידה בתנאי סף.

סדר יום לוועדה מתאריך - 12/07/2026 - כז תמוז תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/78
מספר בקשה	<u>2021/0113.01</u>
מספר סידורי	<u>23</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, עבודות הריסה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה לשתי דירות בבנין מגורים.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	בר שלום משה
עורך הבקשה	אדריכל בלצקי דוד
מתכנן השלד	נסים פז שלמה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

דרך החורש 60, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30725	43	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1054543	תחילת תוקף	28/09/2024			
2644	תחילת תוקף	04/12/1980			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

ע"פ נתוני המערכת לא הופקו היתרים בחלקה הנידונה .

מהות הבקשה המוצעת :

בשכונת רמות ברחוב דרך החורש 60-62 מדובר במבנה דו משפחתי בעל 3 קומות.

גוש : 72530 חלקה : 43.

מצב מוצע :

קומת קרקע במפלס +0.00 : : יח"1 ויח"2 : מוצע תוספת שטח עיקרי .

קומת קרקע א' +3.20 : : יח"1 ויח"2 : מוצע תוספת שטח עיקרי + מרפסות גג .

קומת קרקע ב' +3.20 : : יח"1 ויח"2 : מוצע תוספת קומה כשטח עיקרי ע"י הגבהת גג רעפים + מרפסות גג .

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות .

לא בוצע הליך פרסום היות ושתי הבעלי זכויות שבחלקה הינם מבקשים וחתומים ושהבקשה תואמת נספח בינוי במדויק.

בעלי עניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 43 .

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

מידע קודם

מתאריך	
06/07/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון המוצע תואם את נספח הבינוי של התכנית 1054543 החלה על החלקה ע"כ אין מניעה לאשר את הבקשה . אך הבקשה מובאת לדחייה היות ולא הושלם תנאי טרם דיון של אישור שפ"ע. אישור שפ"ע : לא התקבל אישור מאגף שפ"ע . יש להשלים תנאי זה . ליקויים גרפים : -יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.

	28/06/2026	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
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	9
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	10
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	11

המלצת האגף

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

המוצע תואם את נספח הבינוי של התכנית 1054543 החלה על החלקה ע"כ אין מניעה לאשר את הבקשה .

אך הבקשה מובאת לדחייה היות ולא הושלם תנאי טרם דיון של אישור שפי"ע.

אישור שפי"ע:

לא התקבל אישור מאגף שפי"ע . יש להשלים תנאי זה .

ליקויים גרפים:

-יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 12/07/2026 - כז תמוז תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/78
מספר בקשה	<u>2025/0093.00</u>
מספר סידורי	<u>24</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בניין חדש בן 4 קומות מעל קומת חניה סה"כ 8 יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נוהל מוכתר
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אבו סרחאן נאצר
עורך הבקשה	אדריכל קואסמי סחר
מתכנן השלד	הנדי שריף
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

אבו עוביידה סמטה 22, 4, אום ליסון

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
12102א	תחילת תוקף	08/02/2014			
12102א	תחילת תוקף	08/02/2014			
12102א	תחילת תוקף	08/02/2014			
12102א	תחילת תוקף	08/02/2014			
12102א	תחילת תוקף	08/02/2014			

תאור הבקשה

המגרש ממוקם ברחוב אבו עוביידה בשכונת אום ליסון.

מהות הבקשה :

מצב מוצע: הקמת בניין חדש בן 4 קומות מעל קומת מרתף, סה"כ 8 יח"ד.

פרסום :

במסדרת הבקשה לא פורסמו הקלות.

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך : 28/11/2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא תקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

בעלויות- בוצע בדיקת בעלויות לבקשה הנידונה באחריות ובמסגרת דסק שירות הלקוחות.

תנאים שהוגשו טרם דיון :

חוו"ד איכות הסביבה : לא התקבלה תשובה מהגורם.

חוו"ד מחלקת שפ"ע: התקבל אישור מתאריך 06/11/2025 ע"י כהנה ענבל.

חוו"ד אגף תברואה : לא התקבלה תשובה מהגורם.

חוו"ד הסדרי תנועה : לא התקבלה תשובה מהגורם.

חוו"ד מחלקת דרכים : לא התקבלה תשובה מהגורם.

חוו"ד מחלקת מאור : לא התקבלה תשובה מהגורם.

מידע קודם

מידע קודם	מתאריך	
הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת	06/07/2026	היות וקו הבניין המוצע אינו תואם לתיק המידע ולנספח הבינוי, לא ניתן לבחון אם עומד בסעיף שטיה ניכרת לקו בניין ובנוסף, ישנה חריגה בשטחי השירות מעל הכניסה הקובעת. תנאי לדיון חוזר : היות ועודכן במערכת מס' יח"ד בייעודי קרקע נוסף תנאי לאישור מעבדה מוסמכת לבניה ירוקה בת קיימה, יש להשלים תנאי זה כתנאי לדיון חוזר. קווי בניין : הבחינה נערכה לפי תיק מידע מס' 2024/6824.00 מתאריך 03/11/2024 ע"י המחלקה למידע תכנוני.

קווי הבניין סומנו ע"פ התכנית לתאי שטח 2-3 בהתאם לנספח בינוי. קו הבניין המוצע אינו תואם לתיק המידע ולנספח הבינוי, בבקשה מוצע קו בניין אחד לכלל המגרש, בעוד שבתיק המידע ובנספח מוצגים 2 קווי בניין בהתאם לבניין 4,5. היות וחריגה מקו בניין מהווה סטייה ניכרת, יש לוודא כי הבניה המוצעת תואמת את קווי הבניין המאושרים, יש לתקן זאת ע"ג ההרמוניקה ורק לאחר מכן ניתן יהיה לבחון את התיק בשנית. בנוסף, יש להוסיף ע"ג ההרמוניקה קו בניין כחול תת קרקעי . שטחי בניה : שטחים מותרים במפלס מעל הכניסה הקובעת למגורים : עיקרי : מותר- 933.93 מ"ר. מוצע- 826.32 מ"ר. - עומד במותר. נותר למימוש : 110.61 מ"ר. שירות : מותר- 133.20 מ"ר. מוצע- 157.69 מ"ר. - חורג ב- 24.49 מ"ר מהמותר יש לצמצם למותר. היות והתכנית הופקדה לפני 21.02.2023 אזי לא ניתן לקבל גמישויות ע"פ התקנות כך שלא ניתן לשנות שימוש של שטח עיקרי לצורכי שירות, יש לפנות למחוזית או צמצום למותר שטחים מותרים במפלס מתחת הכניסה הקובעת : -שטחי הבניה התת קרקעית אינם מחייבים, שטחים אלו ייקבעו לעת הוצאת היתר בניה עפ"י התקף בעת הוצאת היתר בניה. -שטחי החניה התת קרקעית אינם נכללים במניין אחוזי הבניה המרביים. שירות : מחסנים : 222.47 מ"ר. חניה : 534.19 מ"ר. סה"כ מוצע : 788.11 מ"ר.		
---	--	--

מחסנים : מוצע בבקשה 8 יח"ד, לא מובן למה מוצע 15 מחסנים, כאשר ע"פ הנוהל מספר המחסנים לא יעלה על מספר הדירות וגודל מחסן כאשר תכנית המתאר בוטלה הנו עד 20 מ"ר. בנוסף יש לתת הסבר על הזכויות, כיוון שהתכנית לא נותנת זכויות לשטחי שירות תת קרקעי מלבד חניה- ככל וממילא פונים למחוזית לנושאים הנוספים כנדאי לשקול גם לתוספת זכויות עבור מחסנים. חניה : מספר מקומות החניה ותכנונו יקבע בהתאם לתקן החניה החל לעת אישור הבקשה להיתר. - ממתין לאישור בקשת חוו"ד הסדרי תנועה. מרפסות : עבור כל דירה מוצעות מרפסות, לא ניתן לאשר מרפסת זיז המשכית למרפסת גג ע"פ הנוהל האגפי ובנוסף אינו תואם נספח בינוי. צמד מרפסות : הכן קיים צמד מרפסות. יש לתקן את ככל ההערות שע"ג ההרמוניקה כולל מפלסי המרפסות חישוב, וניקוז. 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.		
	06/07/2026	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
	אישור שירותי הכבאות	9
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	10
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	11
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח	12
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	13
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	14
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	15
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	16
	רישום תצ"ר	17
	הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש ע"פ התקן התקף וע"פ מידות תקינות.	18
	הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך הצפונית והדרומית לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושי"ה.	19
	תנאי לתעודת גמר, הבניה המסומנת בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב להריסה, תהרס.	20
	אישור נכסים להפקעה.	21
	השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו וירשמו על שם הרשות המקומית.	22
	אישור מחלקת נכסים בדבר קבלת כתב התחייבות	23
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה כאמור בתקנה 52	24
	ביצוע הדרך הצפונית והדרומית בפועל ואישור דרכים על כך.	25

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

היות וקו הבניין המוצע אינו תואם לתיק המידע ולנספח הבינוי, לא ניתן לבחון אם עומד בסעיף שטיה ניכרת לקו בניין ובנוסף, ישנה חריגה בשטחי השירות מעל הכניסה הקובעת.

תנאי לדיון חוזר :

היות ועודכן במערכת מס' יח"ד בייעודי קרקע נוסף תנאי לאישור מעבדה מוסמכת לבניה ירוקה בת קיימה, יש להשלים תנאי זה כתנאי לדיון חוזר.

קווי בניין :

הבחינה נערכה לפי תיק מידע מס' 2024/6824.00 מתאריך 03/11/2024 ע"י המחלקה למידע תכנוני.

קווי הבניין סומנו ע"פ התכנית לתאי שטח 2-3 בהתאם לנספח בינוי. קו הבניין המוצע אינו תואם לתיק המידע ולנספח הבינוי, בבקשה מוצע קו בניין אחד לכלל המגרש, בעוד שבתיק המידע ובנספח מוצגים 2 קווי בניין בהתאם לבניין 4,5.

היות וחריגה מקו בניין מהווה סטייה ניכרת, יש לוודא כי הבניה המוצעת תואמת את קווי הבניין המאושרים, יש לתקן זאת ע"ג ההרמוניקה ורק לאחר מכן ניתן יהיה לבחון את התיק בשנית.

בנוסף, יש להוסיף ע"ג ההרמוניקה קו בניין כחול תת קרקעי .

שטחי בניה :

שטחים מותרים במפלס מעל הכניסה הקובעת למגורים :

עיקרי :

מותר- 933.93 מ"ר.

מוצע- 826.32 מ"ר. עומד במותר.

נותר למימוש : 110.61 מ"ר.

שירות :

מותר- 133.20 מ"ר.

מוצע- 157.69 מ"ר. חורג ב- 24.49 מ"ר מהמותר יש לצמצם למותר.

היות והתכנית הופקדה לפני 21.02.2023 אזי לא ניתן לקבל גמישויות ע"פ התקנות כך שלא ניתן לשנות שימוש של שטח עיקרי לצורכי שירות, יש לפנות למחוזית או צמצום למותר

שטחים מותרים במפלס מתחת הכניסה הקובעת :

-שטחי הבניה התת קרקעית אינם מחייבים, שטחים אלו ייקבעו לעת הוצאת היתר בניה עפ"י התקף בעת הוצאת היתר בניה.

-שטחי החניה התת קרקעית אינם נכללים במניין אחוזי הבניה המרביים.

שירות :

מחסנים : 222.47 מ"ר.

חניה : 534.19 מ"ר.

סה"כ מוצע: 788.11 מ"ר.

מחסנים :

מוצע בבקשה 8 יח"ד, לא מובן למה מוצע 15 מחסנים, כאשר ע"פ הנוהל מספר המחסנים לא יעלה על מספר הדירות וגודל מחסן כאשר תכנית המתאר בוטלה הנו עד 20 מ"ר.

בנוסף יש לתת הסבר על הזכויות, כיוון שהתכנית לא נותנת זכויות לשטחי שירות תת קרקעי מלבד חניה- ככל וממילא פונים למחוזית לנושאים הנוספים כנדאי לשקול גם לתוספת זכויות עבור מחסנים.

חניה :

מספר מקומות החניה ותכנונו יקבע בהתאם לתקן החניה החל לעת אישור הבקשה להיתר.- ממתיך לאישור בקשת חוו"ד הסדרי תנועה.

מרפסות :

עבור כל דירה מוצעות מרפסות, לא ניתן לאשר מרפסת זיז המשכית למרפסת גג ע"פ הנוהל האגפי ובנוסף אינו תואם נספח בינוי.

צמד מרפסות: הכן קיים צמד מרפסות.

יש לתקן את ככל ההערות שע"ג ההרמוניקה כולל מפלסי המרפסות חישובן, וניקוזן.

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 - 12/07/2026 - כז תמוז תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/78
מספר בקשה	<u>2003/0401.12</u>
מספר סידורי	<u>25</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בניית מרפסות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	לרנר מרים
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות קצבורג יעל
מתכנן השלד	הנדסאי מנחם מוטי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	20

כתובת האתר

יקינטון 575 , גילה

גוש	חלקה	בשלמות
28055	13	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
209593	תחילת תוקף	28/01/2017			
209593	תחילת תוקף	28/01/2017			
209593	תחילת תוקף	28/01/2017			
2825	תחילת תוקף	08/07/1982			
2825	תחילת תוקף	08/07/1982			
2825	תחילת תוקף	08/07/1982			
3402	תחילת תוקף	16/11/1984			
5/28/04	תחילת תוקף	20/02/1986			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

מנתוני המערכת ישנם מספר היתרי בניה בחלקה כאשר היתר הבנייה האחרון הופק לבקשה 2003/401.9

מהות הבקשה :

תוספת מרפסת זיז במפלס +5.60 קומה ב' – סה"כ 12 מ"ר עם תכנית צל לשכן הצמוד.

פרסום

ללא הקלות, במעמד פתיחת תיק, בוצע משלוח הודעות לפי תקנה 36 לחוק.

תום מועד להתנגדויות : 02/10/2025 , ללא התנגדויות.

בעלי ענין

בדיקת בעלות בוצעה במעמד פתיחת בתיק ע"י דסק שירות הלקוחות ובאחריותם.

תנאים שהוגשו טרם דיון :

חו"ד איכות הסביבה – סומן כלא שייד מתאריך 05/06/2025 ע"י המערכת.

חו"ד אגף שפ"ע – התקבל אישור מתאריך 11/09/2025 ע"י כהנה ענבל סבי.

מידע קודם

מתאריך	
06/07/2026	חוות דעת תכנונית
06/07/2026	הכנת המלצה תכנונית : לדחות את הבקשה
	אי עמידה בתקנות סטיה ניכרת לעניין המרפסת לא ניתן לאשר את הבקשה.
	מרפסת זיז
	מוצע תוספת מרפסת זיז עם תכנית צל לשכן באותה הקומה מחוץ לקו הכתום, בחזית הדרומית המהווה חזית צידית של הבניין. המוצע מעל שטח המסומן לטובת הולכי רגל. לא הוצגה תכנית צל לכלל החלקה.
	עומק : מוצע עומק מרפסת של 1.5 מ' מחוץ לקו בנין כתום ובמרחק של כ-1.45 מ' מגבול מגרש.

קומה ב מפלס +7.00 : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה החורגת מקו בניין. מרפסת אינה מקורה בחזית אחורית דרומית : בשטח של כ- 12 מ"ר. רוחב : 8 מ'. עומק : מרווח של 1.5 מ' מחוץ לקו בנין כתום. עפ"י תקנות סטייה ניכרת ניתן לחרוג מקו בנין צידי בכפוף לפרסום הקלה עד 10% מהמרווח ובלבד שיישאר מרחק של 2.70 מ' מקו מגרש. ללא היתכנות לעמידה בהוראה זו היות והמרווח הינו כ- 3 מ' ו-10% ממנו מהווה כ-0.3 מ' כך שמדובר במרפסת מזערית אשר לא ניתן לאשר . גובה ממפלס הקרקע : +7.00 - עומד במותר. במקביל ישנה בקשה בתהליך של חזרה מאישור הגורמים – 2003/401.11 . נכון לתאריך 07/06/2026 בסטטוס בדיקה אם הליך הפרסום מתקדם – עדכון בדבר השינוי המוצע (תוספת מבואה לממ"ד עפ"י דרישת הג"א). שתי עמודות הממ"דים המופיעות במסגרת הבקשה 2003/401.11 כתוכנית צל חופפים את מרפסת הזיז המוצעת במסגרת הבקשה הנוכחית 2003/401.12. ע"ב לא התייחס לבקשה 2003/401.11 (תכנית ממ"דים במסגרת מדיניות מהנדס עיר) הנמצאת בהליך מתקדם לקראת קבלת היתר ואשר לא התקבלו התנגדויות לתכנית זו ולהציע תכנית צל מרפסות המתחשבות במיקומי הממ"דים וכן להציג תימוכין לכך. מדרגות מוצע מהלך מדרגות פנימי – מדרגות לולייניות המוביל ליציאה לגג, כך שיתאפשר שימוש כמרפסת גג. עפ"י מדיניות האגף לא ניתן לאשר יציאה לגג לצורך מרפסת גג בלבד. בנוסף לא הוצג פרט וחתך למדרגות המבוקשות, כך שלא היה ניתן לבחון האם עומדות בתקנות.		
--	--	--

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

6	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים
7	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
8	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
9	השטח הצבוע באדום מיועד לדרך - השטח הסופי יקבע בעת אישור התצ"ר
10	אישור צוות אב לתחבורה
11	תצהיר חתום של עורך הבקשה
12	תצהיר חתום של מתכנן השלד
13	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

המלצת האגף לדחות את הבקשה

אי עמידה בתקנות סטיה ניכרת לעניין המרפסת לא ניתן לאשר את הבקשה.

מרפסת זיז

מוצע תוספת מרפסת זיז עם תכנית צל לשכן באותה הקומה מחוץ לקו הכתום, בחזית הדרומית המהווה חזית צידית של הבניין. המוצע מעל שטח המסומן לטובת הולכי רגל. לא הוצגה תכנית צל לכלל החלקה.

עומק: מוצע עומק מרפסת של 1.5 מ' מחוץ לקו בנין כתום ובמרחק של כ-1.45 מ' מגבול מגרש.

קומה ב מפלס +7.00: מוצעת מרפסת זיז לא מקורה החורגת מקו בנין.

מרפסת אינה מקורה בחזית אחורית דרומית: בשטח של כ- 12 מ"ר.

רוחב: 8 מ'.

עומק: מרווח של 1.5 מ' מחוץ לקו בנין כתום. עפ"י תקנות סטיה ניכרת ניתן לחרוג מקו בנין צידי בכפוף לפרסום הקלה עד 10% מהמרווח ובלבד שיישאר מרחק של 2.70 מ' מקו מגרש. ללא היתכנות לעמידה בהוראה זו היות והמרווח הינו כ-3 מ' ו-10% ממנו מהווה כ-0.3 מ' כך שמדובר במרפסת מזערית אשר לא ניתן לאשר.

גובה ממפלס הקרקע: +7.00 - עומד במותר.

במקביל ישנה בקשה בתהליך של חזרה מאישור הגורמים – 2003/401.11.

נכון לתאריך 07/06/2026 בסטטוס בדיקה אם הליך הפרסום מתקדם – עדכון בדבר השינוי המוצע (תוספת מבואה לממ"ד עפ"י דרישת הג"א). שתי עמודות הממ"דים המופיעות במסגרת הבקשה 2003/401.11 כתוכנית צל חופפים את מרפסת הזיז המוצעת במסגרת הבקשה הנוכחית 2003/401.12.

ע"ב לא התייחס לבקשה 2003/401.11 (תכנית ממ"דים במסגרת מדיניות מהנדס עיר) הנמצאת בהליך מתקדם לקראת קבלת היתר ואשר לא התקבלו התנגדויות לתכנית זו ולהציע תכנית צל מרפסות המתחשבות במיקומי הממ"דים וכן להציג תימוכין לכך.

מדרגות

מוצע מהלך מדרגות פנימי – מדרגות לולייניות המוביל ליציאה לגג, כך שיתאפשר שימוש כמרפסת גג.

עפ"י מדיניות האגף לא ניתן לאשר יציאה לגג לצורך מרפסת גג בלבד.

בנוסף לא הוצג פרט וחתך למדרגות המבוקשות, כך שלא היה ניתן לבחון האם עומדות בתקנות.

סדר יום לוועדה מתאריך - 12/07/2026 - כז תמוז תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/78
מספר בקשה	<u>2013/1126.01</u>
מספר סידורי	<u>26</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה
שימוש עיקרי	מגורים + מסחר, מגורים, מסחר
מהות בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נוהל מוכתר
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אבו סנינה חאתם
עורך הבקשה	אדריכל אבו גנאם מחמד
מתכנן השלד	רוידי ח"אלד
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

שיח ענבר 0 , א-טור

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3085	תחילת תוקף	21/01/1993			
357830	תחילת תוקף	16/01/2023			
357830	תחילת תוקף	16/01/2023			

תאור הבקשה

תאור הבקשה הקיימת והמוצעת

באבו טור מבקשים ע"ג שטח הרשות בתצ"ר 2023/270 תוספת של 2 קומות מעל בניין קיים וכן תוספת שטח מסחר בקומת החניה .

פרסום הקלות או משלוח הודעות –

ביצעו משלוח הודעות כאשר הוגשה התנגדות אחת לעניין החניות

בעלי העניין בנכס :

התוכנית כוללת חתימת הבעלים

אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו :

אישור הסדרי תנועה : אושר אל יש לקבל אישור חוזר הכולל תכנון התואם לנספח

אישור דרכים : אושר

אישור איכות הסביבה : לא התקבל

אישור שפ"ע : לא התקבל

מידע קודם

מתאריך	
05/07/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון הבקשה מובאת לדחיה לצורך השלמת תנאים הנדרשים טרם דיון כגון איכות סביבה שפ"ע ואישור חניה חוזר . לאחר וועדה יש להגיש תכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות על גבי תכנית a כולל עדכון טבלת השטחים בהתאם להיתר בניה שניתן בת.ב 13.1126.0 . וכן יש לחשב את שטח המרפסות המקורות בשטח עיקרי היות ומדובר בתב"ע מחוזית מאושרת לאחר 2010 ולכן טבלת השטחים תיבחן שוב יש לשים לב כי לאחר תיקון השטחים באם מבקשים שימוש בשטח עיקרי נותר עבור חריגה של שטח שרות יש לצים זאת מתחת לטבלת השטחים וכן יש לקבל אישור חניה חוזר וזאת כי אישור חניה לא תואם לתוכנית אשר הוגשה ויש לקבל אישור חניה חוזר התואם לתוכנית זו כנספח התב"ע תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.
14/05/2026	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה :

357830 תחילת תוקף : 16/01/2023 ייעוד הקרקע : מסמכי התב"ע : הבקשה נבחנה עפ"י תב"ע 357830 הקובעת אזור מגורים ב' תוקפה של התב"ע מיום 16.1.2023 סעיף הקלות / סטייה ניכרת לפי הראות התוכנית סעיף 4.1 ד יש סטייה ניכרת לדברים הבאים : גובה בניה, קוי בנין , מספר קומות שלביות ביצוע וסעיף מרפסות 4.1.2 (א-3) בבקשה הנוכחית אין סטייה ניכרת נספח בינוי : התב"ע כוללת נספח בינוי כאשר הבינוי תואם לנספח זה כנדרש קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים מס' יח"ד : מותר עפ"י תב"ע : 12 יח"ד בבקשה הנוכחית מבקשים 12 יחידות כנדרש מס' קומות : מותר עפ"י תב"ע : 4 קומות+עלית גג מעל הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת לכניסה הקובעת , בבקשה הנוכחית מבקשים 4 קומות + עלית גג וקומת חניה תת קרקעית הכוללת מסחר כנדרש ובהתאם לנספח בינוי קומת מסחר וחניה , קומת קרקע וקומה א' עבור קומות אלו ניתן היתר בניה בת.ב 13.1126.0 כאשר בפועל המבנה הוקם בשונה מהיתר זה ולכן הוגשה תב"ע נקודתית אשר הסדירה את החריגות עכשיו מבקשים להסדיר החריגות והמוצע תואם נספח		
--	--	--

ניתן לראות כי אישור חניה לא תואם לתוכנית זו ולכן יש לקבל אישור חניה חוזר התואם לתוכנית זו כנספח התב"ע קומה ב' וקומה ג מבקשים קומות חדשות בתחום קוי בנין ותואם נספח בינוי . עלית גג מבקשים יציאה לגג תואם נספח – ניתן לאשר . שטח בניה : שטח עיקרי מותר מעל הכניסה הקובעת : 1410מ"ר מוצע 1387.16 מ"ר כנדרש וכן יש להתאים את השטח הקיים להיתר בניה שניתן בת.ב. 13.1126 . מותר מתחת הכניסה הקובעת : 231 מ"ר עבור מסחר מוצע 215.84 מ"ר כנדרש וכן יש להתאים את השטח הקיים להיתר בניה שניתן בת.ב. 13.1126 . וכן התב"ע נותנת עוד 120 מ"ר למרפסות המחושבות בשטח עיקרי היות ומדובר בתב"ע מחוזית מאושרת לאחר 2010 מוצע 115.41 בשטח מרפסות ויש להציג שטח זה כשטח מרפסות עיקרי . שטחי שרות – שטח זה כולל שטח לחניה ושטח למרחבים מוגנים ומרפסות מותר מעל הכניסה הקובעת : 180 מ"ר מוצע 194.18 חורג ב 14 מ"ר וזאת מכוח ייתרת שטח עיקרי על קרקע אך יש לצין זאת מתחת לטבלת השטחים מותר מתחת הכניסה הקובעת : 579 מ"ר מוצע 526.97 מ"ר כנדרש . תיקון תכניות : יש לתקן את ההרמוניקה לפי ההערות המצוינות על גבי תכנית a כולל עדכון טבלת השטחים בהתאם להיתר בניה שניתן בת.ב. 13.1126.0 . וכן יש לחשב את שטח המרפסות המקורות בשטח עיקרי היות ומדובר בתב"ע מחוזית מאושרת לאחר 2010 ולכן טבלת השטחים תיבחן שוב		
--	--	--

יש לשים לב כי לאחר תיקון השטחים באם מבקשים שימוש בשטח עיקרי נותר עבור חריגה של שטח שרות יש לצים זאת מתחת לטבלת השטחים וכן יש לקבל אישור חניה חוזר וזאת כי אישור חניה לא תואם לתוכנית אשר הוגשה ויש לקבל אישור חניה חוזר התואם לתוכנית זו כנספח התב"ע שלביות הביצוע : עפ"י סעיף 7.1 להוראות התוכנית הבניה תבוצע בהינף אחד מוצע בהינף אחד כנדרש . התנגדויות : יש התנגדות אחת לענין זה שאין מענה למקומות חניה , טרם החזרת הבקשה לדיון יש לבחון האם ניתן להביא להכרעה היות ומבקשים בינוי תואם נספח		
---	--	--

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	4
	תשלום אגרת בניה	5
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	6
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	7
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	8
	אישור שירותי הכבאות	9
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	10
	אישור משרד הבריאות	11
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	12
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	13
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	14
	תנאי להיתר הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה בהתאם לתתק"י	15
	עפ"י הוראות התכנית סעיף 4.1.2(ג): הסככות והגדרות המסומנות בתשריט ובנספח הבינוי בצוהב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה.	16

המלצת האגף

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

הבקשה מובאת לדחיה לצורך השלמת תנאים הנדרשים טרם דיון כגון איכות סביבה שפ"ע ואישור חניה חוזר .

לאחר וועדה יש להגיש תכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות על גבי תכנית a כולל עדכון טבלת השטחים בהתאם להיתר בניה שניתן בת.ב 13.1126.0 .

וכן יש לחשב את שטח המרפסות המקורות בשטח עיקרי היות ומדובר בתב,ע מחוזית מאושרת לאחר 2010 ולכן טבלת השטחים תיבחן שוב

יש לשים לב כי לאחר תיקון השטחים באם מבקשים שימוש בשטח עיקרי נותר עבור חריגה של שטח שרות יש לצים זאת מתחת לטבלת השטחים

וכן יש לקבל אישור חניה חוזר וזאת כי אישור חניה לא תואם לתוכנית אשר הוגשה ויש לקבל אישור חניה חוזר התואם לתוכנית זו כנספח התב"ע

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

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 12/07/2026 - כז תמוז תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/78
מספר בקשה	<u>1983/0177.01</u>
מספר סידורי	<u>27</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה לבניין קיים, סה"כ 4 יח"ד,
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נוהל מוכתר
הכשרת עבירה	לא
המבקש	סיאד מחמד
עורך הבקשה	אדריכל סמיר משיל
מתכנן השלד	מהנדס הנדי שריף
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

דרך אל-שיאח סמ 2 47 , א-שיאח

גוש	חלקה	בשלמות
29993	1	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
762674	תחילת תוקף	10/07/2021			
762674	תחילת תוקף	10/07/2021			

תאור הבקשה

תאור הבקשה הקיימת והמוצעת

בחלקה ארעית בתצ"ר שכונת אשיאח מבקשים עבור מבנה קיים תוספת בניה .

למבנה קיים היתר בניה קודם בת.ב 177.1983.

פרסום הקלות

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות.

אלא ביצעו משלוח הודעות ולא הוגשו התנגדויות

בעלי העניין בנכס :

התוכנית כוללת חתימות כנדרש .

אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו :

אישור הסדרי תנועה – התקבל

היחידה לאיכות הסביבה- אושר

חוו"ד מחלקת דרכים – אושר

אגף שפ"ע – אושר בכפוף לתנאים הבאים :

הגשת ערבות בנקאית בסך 35,661 ₪ עבור שימור והעתקת העצים .
(שימור – 19,313 ₪, העתקה – 16,348 ₪)

הגשת ערבות בנקאית נוספת בסך 1,884 ₪ עבור פיצוי נופי .

הגשת תכנית נטיעות לשלמה דניאל

חיזוק מבנים : לפי סעיף 4.1.2 ז להוראות התוכנית יש להגיש אישור ממהנדס באם צריך חיזוק המבנה וזאת כי היתר לתוספת בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה – לא הוגש אישור זה

אישור מבנה דת

לפי הוראות התוכנית סעיף 4.1.2 ו-ה יש לקבל חוות דעת מחלקת מבני דת לעניין הקברים העלולים להימצא בתחום התוכנית .

מידע קודם

מתאריך	
05/07/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	הבקשה מובאת לדחיה מהדברים הבאים
	חיזוק מבנים – לא הוגש האישור בגין הצורך בחיזוק המבנה וזאת כי היתר לתוספת בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה
	קימת חריגה מקו בנין כאשר כל חריגה מקו בנין מהווה סטיה ניכרת וזאת עבור המחסן המוצג כקיים בחזית דרומית ועבור לא נמצא היתר בניה .
	אישור מבנה דת

לפי הוראות התוכנית סעיף 4.1.2 ו-ה יש לקבל חוות דעת מחלקת מבני דת לעניין הקברים העלולים להימצא בתחום התוכנית . 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. במידה והבקשה תוחזר לדיון יש להגיש גם תוכנית הכוללת הערות המוצגות על גבי הרמוניקה המוצגת באות a כולל סימון להריסה את הנדרש בהתאם לתיק מידע וכן יש להוסיף חישוב למרפסת גג המבוקשת בקומה ג וכן יש להוסיף שטח מרפסות הזיז המותרות לפי נספח וכן יש לחשב שטח מרפסת מקורה מהיתר בניה שניתן בת.ב 83.177 כשטח מרפסת מקורה יש לשים לב כי שטח מרפסת מקורה מחושב עיקרי היות ומדובר בתב"ע מחוזית שאושרה לאחר 2010 וכן יש לחשב את שטח יציאה לגג		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 762674 תחילת תוקף : 10/07/2021 ייעוד הקרקע : מגורים ב הבקשה נבחנה לפי הוראות תב"ע 762674 מחוזית אשר אושרה מיום 10.7.2021 ומיועדת לאזור מגורים ב סטיה ניכרת לפי סעיף 4.1.2 להוראות תוכנית יש סטיה ניכרת לעניין מספר קומות, קוי בנין והוראות הריסה	26/05/2026	חוות דעת תכנונית

הבקשה כוללת חריגה מקו בנין עבור המחסן הקיים בחזית דרומית לא ניתן לחרוג מקו בנין יש להציג להריסה במידה ויוגש צילום אוויר משנת 1967 הנושא יבחן משפטית . קוי בנין בחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש ע"י המח' למידע תכנוני כאשר הבינוי המוצע בתחום קו בנין פרט למחסן בחזית דרומית שיש להציגו להריסה . מספר קומות- מספר קומות מותר עפ"י התכנית 4 קומות מעל קומה תת קרקעית . מוצע 4 קומות + עלית גג מעל קומה תת קרקעית בהתאם לנספח . גבהים - גובה הבניה לא יעלה על 12.74 מ' כאשר מעל גובה זה יותר יציאה לגג ומעקה תיקני עומדים בגובה מותר מספר יחידות דיור לפי נספח מותר 4 יחידות דיור והבקשה כוללת 4 יחידות דיור כנדרש . בינוי : קומת מרתף קומה זו כוללת 4 מחסנים ניתן לראות כי ניתן היתר בבקשה 1983.177 והבינוי שונה מהיתר זה אך תואם לנספח הבינוי – ניתן לאשר. קומת קרקע קומה זו כוללת יחידת דיור אחת מאושרת בהיתר 1983.177 עוד ניתן לראות כי יש מחסן בחזית דרומית לו אין היתר וחורג מקו בנין – כל חריגה מהווה סטיה ניכרת יש להציג להריסה . קומה א', קומה ב', קומה ג מבקשים קומה בהתאם לנספח בינוי כל קומה כוללת יחידת דיור אחת יש להתאים את המרפסות זיז לנספח התב"ע ולהוסיף בחישובי שטחים את שטח מרפסות הזיז והגג . עלית גג מבקשים יציאה לגג תואם נספח ניתן לאשר . שטחי בניה – לפי הערות לטבלה השטחים כוללים את כל שטחי הבניה .		
---	--	--

שטח עיקרי מותר מעל הכניסה הקובעת 718 מ"ר . מותר מתחת לכניסה הקובעת 0 מ"ר . שטח שרות מותר מעל הכניסה הקובעת 81 מ"ר . מותר מתחת לכניסה הקובעת 87 מ"ר . הנושא יבחן לאחר הצגת כל השטח הקיים באופן נכון ולאחר הכללת שטח המרפסות המקורות בשטח בניה עיקריים וזאת כי התב"ע מחויבת ומאושרת לאחר 2010 .. תיקון התוכנית : יש לתקן את התוכנית לפי הערות המוצגות על גבי הרמוניקה המוצגת באות a כולל סימון להריסה את הנדרש בהתאם לתיק מידע וכן יש להוסיף חישוב למרפסת גג המבוקשת בקומה ג וכן יש להוסיף שטח מרפסות הזיז המותרות לפי נספח וכן יש לחשב שטח מרפסת מקורה מהיתר בניה שניתן בת.ב 83.177 כשטח מרפסת מקורה יש לשים לב כי שטח מרפסת מקורה מחושב עיקרי היות ומדובר בתב"ע מחויבת שאושרה לאחר 2010 וכן יש לחשב את שטח יציאה לגג חיזוק מבנים לפי סעיף 4.1.2 ז להוראות התוכנית יש להגיש אישור ממהנדס באם צריך חיזוק המבנה וזאת כי היתר לתוספת בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה – לא הוגש אישור זה שלביות הביצוע : לפי סעיף 7 להוראות התוכנית הבניה תבוצע בהינף אחד , מוצע בהינף אחד כנדרש . התנגדויות : לא התקבלו		
--	--	--

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

6	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים
7	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
8	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
9	אישור שירותי הכבאות
10	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
11	תצהיר חתום של עורך הבקשה
12	תצהיר חתום של מתכנן השלד
13	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
14	הגשת ערבות בנקאית בסך 35661 עבור שימור עצים
15	הגשת ערבות נוספת בסך 1884 עבור פיצוי נופי

המלצת האגף **לדחות במתכונת המוצעת**

הבקשה מובאת לדחיה מהדברים הבאים

חיזוק מבנים – לא הוגש האישור בגין הצורך בחיזוק המבנה וזאת כי היתר לתוספת בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה

קימת חריגה מקו בנין כאשר כל חריגה מקו בנין מהווה סטיה ניכרת וזאת עבור המחסן המוצג כקיים בחזית דרומית ועבורו לא נמצא היתר בניה .

אישור מבנה דת

לפי הוראות התוכנית סעיף 4.1.2 ו-ה יש לקבל חוות דעת מחלקת מבני דת לעניין הקברים העלולים להימצא בתחום התוכנית .

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.

במידה והבקשה תוחזר לדיון יש להגיש גם תוכנית הכוללת הערות המוצגות על גבי הרמוניקה המוצגת באות a כולל סימון להריסה את הנדרש בהתאם לתיק מידע וכן יש להוסיף חישוב למרפסת גג המבוקשת בקומה ג וכן יש להוסיף שטח מרפסות הזיז המותרות לפי נספח וכן יש לחשב שטח מרפסת מקורה מהיתר בניה שניתן בת.ב 83.177 כשטח מרפסת מקורה יש לשים לב כי שטח מרפסת מקורה מחושב עיקרי היות ומדובר בתב"ע מחוזית שאושרה לאחר 2010 וכן יש לחשב את שטח יציאה לגג

סדר יום לוועדה מתאריך - 12/07/2026 - כז תמוז תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/78
מספר בקשה	<u>2025/0062.00</u>
מספר סידורי	<u>28</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 בניין מגורים קיים בשכונת עיסוויה
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נוהל מוכתר
הכשרת עבירה	כן
המבקש	פתלה גולאני שאדי
עורך הבקשה	אדריכל קואסמי סחר
מתכנן השלד	ג"מאמעה ראמי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

צבאח אל מג'ד 29 , אל-עיסוויה

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
790758	תחילת תוקף	22/07/2023			

תאור הבקשה

תיאור הבקשה

בשכונת אל – עיסוויה מבקשים הסדרת מצב קיים של מבנה קיים

מנתוני המערכת ניתן לראות כי ניתן היתר בעבר לבנין בן 2 קומות בת.ב. 204.2001 בפועל המבנה הוקם בשונה מהיתר זה ולכן רוצים להסדיר זאת בבקשה זו .

יש לצין כי הגישו תיק מידע אשר לא כולל התייחסות לקו בנין .

בבקשה הנוכחית מבקשים בינוי החורג מקונטור המבנה הקיים ולכן לא ניתן לבחון את הבינוי באם אין קו בנין ולכן יש לקבל תיק מידע חדש .

עוד ניתן לראות כי הציגו נתונים שגויים וזאת כי התוכנית אשר הוגשה כלל לא תואמת למצב הקיים בשטח ולפי צילומי אוויר של המבנה וזאת כי מדובר בהסדרת מצב קיים .

במסגרת הבקשה לא נרשמו הקלות ולא הוגשו התנגדויות .

יש לצין כי קיבלו אישור ממחלקת איכות סביבה , שפ"ע , תברואה והסדרי תנועה

למחלקות אלו הציגו נתונים שגויים וזאת כי התוכנית אשר הוגשה כלל לא תואמת למצב הקיים בשטח - יש לקבל התייחסות חוזרת של מחלקות אלו אבל זאת רק לאחר הגשת תוכנית אשר תעמוד בתכנון לפי תב"ע 790758 ובהתאם לתכנית בינוי אשר תאושר ע"י מחלקת תכנון כנדרש בהוראות תב"ע זו .

מידע קודם

מתאריך	
05/07/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
רקע לבקשה	
בשכונת אל – עיסוויה מבקשים הסדרת מצב קיים של מבנה קיים	
מנתוני המערכת ניתן לראות כי ניתן היתר בעבר לבנין בן 2 קומות בפועל המבנה הוקם בשונה מהיתר זה ולכן רוצים להסדיר זאת בבקשה זו .	
טרם פתיחת הבקשה הגישו תיק מידע האומר כי קיימת תב"ע נקודתית מספר 790758 אשר אושרה מיום 22.7.2023 והחלקה המדוברת נופלת על שטח עירוני מעורב .	
כאשר לפי סעיף 4.1(ג) להוראות התוכנית יש להגיש תוכנית בינוי עבור אזור זה הכולל מבנים קיימים להכשרה ויש לתת התייחסות למבנים אלו ביחס למבנים חדשים .	
לכן הבקשה מובאת לוועדה עבור הדרישה בהשלמת תנאים מקדים לדיון .	
כגון אישור תיק מידע מעודכן הכולל התייחסות לקוי הבנין החלים על החלקה	
ואת כי בבקשה הנוכחית מבקשים בינוי החורג מקונטור המבנה הקיים ולכן לא ניתן לבחון את הבינוי באם אין קו בנין ולכן יש לקבל תיק מידע חדש .	
עוד ניתן לראות כי הציגו נתונים שגויים וזאת כי התוכנית אשר הוגשה כלל לא תואמת למצב הקיים בשטח ולפי צילומי אוויר של המבנה וזאת כי מדובר בהסדרת מצב קיים .	

עוד יש לציין כי טרם דיון התקימה פגישה עם מחלקת תכנון עם הממונה על מזרח העיר- נעה חדוות אשר שוחחה עם עורך הבקשה והבהירה כי התוכנית לא כוללת מצב נכון הקיים בשטח לעניין מספר הקומות . וזאת כי הקומה העיקרית הקיימת בחלל גג רעפים לא מוצגת ולא ניתנת לאישור לכן הבקשה מובאת לוועדה לדחיה טרם החזרת הבקשה יש לקבל אישור מחלקת תכנון ותיק מידע הכולל התייחסות לקוי הבנין. 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 : 790758 תחילת תוקף : 22/07/2023 ייעוד הקרקע : מגורים מעורב רקע לבקשה בשכונת אל – עיסוויה מבקשים הסדרת מצב קיים של מבנה קיים מנתוני המערכת ניתן לראות כי ניתן היתר בעבר לבנין בן 2 קומות בפועל המבנה הוקם בשונה מהיתר זה ולכן רוצים להסדיר זאת בבקשה זו .	13/05/2026	חוות דעת תכנונית

טרם פתיחת הבקשה הגישו תיק מידע האומר כי קיימת תביעה נקודתית מספר 790758 אשר אושרה מיום 22.7.2023 והחלקה המדוברת נופלת על שטח עירוני מעורב . כאשר לפי סעיף 4.1(ג) להוראות התוכנית יש להגיש תוכנית בינוי עבור אזור זה הכולל מבנים קיימים להכשרה ויש לתת התייחסות למבנים אלו ביחס למבנים חדשים . לכן הבקשה מובאת לוועדה עבור הדרישה בהשלמת תנאים מקדים לדיון . כגון אישור תיק מידע מעודכן הכולל התייחסות לקוי הבנין החלים על החלקה ואת כי בבקשה הנוכחית מבקשים בינוי החורג מקונטור המבנה הקיים ולכן לא ניתן לבחון את הבינוי באם אין קו בנין ולכן יש לקבל תיק מידע חדש . עוד ניתן לראות כי הציגו נתונים שגויים וזאת כי התוכנית אשר הוגשה כלל לא תואמת למצב הקיים בשטח ולפי צילומי אוויר של המבנה וזאת כי מדובר בהסדרת מצב קיים . עוד יש לצין כי טרם דיון התקימה פגישה עם מחלקת תכנון עם הממונה על מזרח העיר- נעה חדות אשר שוחחה עם עורך הבקשה והבהירה כי התוכנית לא כוללת מצב נכון הקיים בשטח לעניין מספר הקומות . וזאת כי הקומה העיקרית הקיימת בחלל גג רעפים לא מוצגת ולא ניתנת לאישור לכן הבקשה מובאת לוועדה לדחיה טרם החזרת הבקשה יש לקבל אישור מחלקת תכנון ותיק מידע הכולל התייחסות לקוי הבנין.		
--	--	--

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

8	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
9	אישור שירותי הכבאות
10	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
11	טרם דיון חוזר חיזוק מבנים
12	תצהיר חתום של עורך הבקשה
13	תצהיר חתום של מתכנן השלד
14	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
15	הכנת תצ"ר כשרה לרישום

המלצת האגף **לדחות במתכונת המוצעת**

רקע לבקשה

בשכונת אל – עיסוויה מבקשים הסדרת מצב קיים של מבנה קיים

מנתוני המערכת ניתן לראות כי ניתן היתר בעבר לבנין בן 2 קומות בפועל המבנה הוקם בשונה מהיתר זה ולכן רוצים להסדיר זאת בבקשה זו .

טרם פתיחת הבקשה הגישו תיק מידע האומר כי קיימת תב"ע נקודתית מספר 790758 אשר אושרה מיום 22.7.2023 והחלקה המדוברת נופלת על שטח עירוני מעורב .

כאשר לפי סעיף 4.1(ג) להוראות התוכנית יש להגיש תוכנית בינוי עבור אזור זה הכולל מבנים קיימים להכשרה ויש לתת התייחסות למבנים אלו ביחס למבנים חדשים .

לכן הבקשה מובאת לוועדה עבור הדרישה בהשלמת תנאים מקדים לדיון .

כגון אישור תיק מידע מעודכן הכולל התייחסות לקוי הבנין החלים על החלקה

ואת כי בבקשה הנוכחית מבקשים בינוי החורג מקונטור המבנה הקיים ולכן לא ניתן לבחון את הבינוי באם אין קו בנין ולכן יש לקבל תיק מידע חדש .

עוד ניתן לראות כי הציגו נתונים שגויים וזאת כי התוכנית אשר הוגשה כלל לא תואמת למצב הקיים בשטח ולפי צילומי אוויר של המבנה וזאת כי מדובר בהסדרת מצב קיים .

עוד יש לציין כי טרם דיון התקימה פגישה עם מחלקת תכנון עם הממונה על מזרח העיר- נעה חדות אשר שוחחה עם עורך הבקשה והבהירה כי התוכנית לא כוללת מצב נכון הקיים בשטח לעניין מספר הקומות .

וזאת כי הקומה העיקרית הקיימת בחלל גג רעפים לא מוצגת ולא ניתנת לאישור לכן הבקשה מובאת לוועדה לדחיה

טרם החזרת הבקשה יש לקבל אישור מחלקת תכנון ותיק מידע הכולל התייחסות לקוי הבנין.

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.

בעלויות התוכנית כוללת חתימת הבעלים .

אישורי שהתקבלו :

הסדרי תנועה - התקבל אישור אך נדרשים להגיש אישור חוזר וזאת על מנת לתכנן את החניה בתחום קוי הבנין כי כל חריגה מהווה סטיה ניכרת וכן יש לתכנן חניה עילית בהתאם להוראות התב"ע.

דרכים - התקבל אישור

איכות סביבה - התקבל אישור

תברואה - התקבל אישור

שפ"ע - התקבל אישור

מידע קודם

מתאריך	
05/07/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
הבקשה מובאת לדחיה מהסיבות הבאות : 1. יש חריגה בקו בנין עבור החניה המבוקשת דבר המהווה סטיה ניכרת וכן מבקשים חניה תת קרקעית לפי הוראות התב"ע סעיף 6 על החניה להיות עילית לפי נספח יש לתכנן בהתאם להוראה זו כך שאישור הסדרי תנועה אשר הוגש טרם דיון אינו מציג את התכנון התואם לתב"ע ונדרשים להגיש אישור חוזר וזאת על מנת לתכנן את החניה בתחום קוי הבנין כי כל חריגה מהווה סטיה ניכרת וכן יש לתכנן חניה עילית בהתאם להוראות התב"ע. וכן יש חריגה בשטחי הבניה וזאת כי שינו את תכנון המבנה במספח התב"ע ע"י יצירת חניה תת קרקעית החורגת מקו בנין השינוי גורם לחריגה בשטחי הבניה - נדרשים לצמצם לשטח המותר ולעמוד בטבלת השטחים . 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 טרם החזרת הבקשה לדיון יש להגיש תוכנית מתוקנת הכוללת את ההערות המוצגות על גבי תכנית המסומנת באות a כולל תכנון חניה עילית בתחום קוי בנין ובהתאם להוראות התב"ע וכן צמצום שטחי הבניה בהתאם לטבלת השטחים .	

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2668 תחילת תוקף : 21/02/1998 ייעוד הקרקע : מגורים מיוחד הבקשה נבחנה לפי תב"ע 11330 הקובעת אזור מגורים מיוחד תחילת תוקף 1.1.2009 סטייה ניכרת : לפי סעיף 5.3 להוראות התוכנית יש סטייה ניכרת לעניין מספר יח"ד, קוי בנין , מספר קומות וגובה הבניה . בבקשה הנ"ל יש חריגה מקו בנין , מספר יחידות הדיור ומספר קומות ובכך הבקשה מהווה סטייה ניכרת ניתן לראות סעיף בינוי . נספח בינוי : התב"ע כוללת בינוי מפורט כך הבינוי לא תואם לנספח ניתן לראות סעיף בינוי . קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש ניתן לראות כי מבקשים בינוי החורג מקו בנין עבור החניה התת קרקעית לפי הוראות התוכנית יש לתכנן חניה עילית בתחום קוי הבנין. מס' יח"ד : לפי הוראות התב"ע מספר יחידות הדיור המותרות הוא 5 בבקשה הנוכחית מבקשים 5 יחידות דיור כנדרש. גובה :	10/05/2026	חוות דעת תכנונית
--	-------------------	-------------------------

מותר עפ"י נספח גובה של 10.49 מ', מוצע בבקשה: גובה גג 4.22 מטר וזאת כי מבקשים לתכנן את הבנין בהתאם לטופוגרפיה של השטח – יש להתאים תכנון לתב"ע. מס' קומות: מותר עפ"י תב"ע בחלקה לבנות: 3 קומות מעל קומת חניה בגובה של 250 מטר. הבקשה כוללת 4 קומות כנדרש כאשר קומת החניה היא תת קרקעית דבר הנוגד את הוראות התב"ע נדרשים להתאים לנספח התב"ע וזאת כי החניה המוצעת חורגת מקו בנין ומהווה סטיה ניכרת ולפי הוראות התב"ע על קומת החניה להיות עילית. כאשר אחת מהקומות מיועדת לחניה ולכן יש חריגה במספר הקומות המהווה סטיה ניכרת. בינוי מבקשים להקים מבנה חדש בן 4 קומות הכולל 5 יחידות דיור בשונה מנספח התב"ע שינוי זה גורם לחריגה בשטחי הבניה יש לתכנן את המבנה לפי נספח התב"ע ולעמוד בשטח המותר. וכן מבקשים חניה תת קרקעית לפי הוראות התב"ע סעיף 6 על החניה להיות עילית לפי נספח יש לתכנן בהתאם להוראה זו לאחר תכנון העומד בהוראות התוכנית תיבחן התוכנית שוב. שטחי בניה: שטח עיקרי עיקרי מותר מעל מפלס החניה 415 מ"ר - בבקשה זו מבקשים שטח עיקרי של 71 מ"ר מעל מפלס החניה דבר החורג מהמותר. עיקרי במפלס החניה – 0 מ"ר מוצע שטח עיקרי מתחת למפלס 0.00 בשטח של 322.42 דבר החורג מהמותר. נדרשים להתאים לתב"ע וכן לא ניתן לבקש ניווד שטח מדובר במבנה חדש. שטח שרות שרות מותר מעל מפלס החניה 52 מ"ר מוצע כ-13 מ"ר כנדרש שרות במפלס החניה 178 מ"ר מוצע 256 מ"ר החורג מהמותר. תיקון תוכניות: יש להגיש תוכנית מתוקנת הכוללת את ההערות המוצגות על גבי תכנית המסומנת באות a כולל תכנון חניה עילית בתחום קוי		
--	--	--

בנין ובהתאם להוראות התב"ע וכן צמצום שטחי הבניה בהתאם לטבלת השטחים . חיזוק מבנים :לא נדרשו להגיש שלביות ביצוע : אין סעיף שלביות ביצוע 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

המלצת האגף **לדחות במתכונת המוצעת**

הבקשה מובאת לדחיה מהסיבות הבאות :

1. יש חריגה בקו בנין עבור החניה המבוקשת דבר המהווה סטיה ניכרת

וכן מבקשים חניה תת קרקעית לפי הוראות התב"ע סעיף 6 על החניה להיות עילית לפי נספח יש לתכנן בהתאם להוראה זו

כך שאישור הסדרי תנועה אשר הוגש טרם דיון אינו מציג את התכנון התואם לתב"ע ונדרשים להגיש אישור חוזר וזאת על מנת לתכנן את החניה בתחום קוי הבנין כי כל חריגה מהווה סטיה ניכרת וכן יש לתכנן חניה עילית בהתאם להוראות התב"ע.

וכן יש חריגה בשטחי הבניה וזאת כי שינו את תכנון המבנה במספח התב"ע ע"י יצירת חניה תת קרקעית החורגת מקו בנין השינוי גורם לחריגה בשטחי הבניה - נדרשים לצמצם לשטח המותר ולעמוד בטבלת השטחים .

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

טרם החזרת הבקשה לדיון יש להגיש תוכנית מתוקנת הכוללת את ההערות המוצגות על גבי תכנית המסומנת באות a כולל תכנון חניה עילית בתחום קוי בנין ובהתאם להוראות התב"ע וכן צמצום שטחי הבניה בהתאם לטבלת השטחים .

סדר יום לוועדה מתאריך - 12/07/2026 - כז תמוז תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/78
מספר בקשה	<u>1971/0449.04</u>
מספר סידורי	<u>30</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת מגדל ממ"דים בן 3 קומות על עמודים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	כהן אילן
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות זכאי חביבה
מתכנן השלד	הנדסאי איש רן שמואל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	8

כתובת האתר

העלוי 4 , קרית משה

גוש	חלקה	בשלמות
30157	110	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1129	תחילת תוקף	11/02/1965	24	אזור מגורים 2	521

תאור הבקשה

נתוני מספרי היתרים קודמים בחלקה :

היתר בניה אחרון רלוונטי הופק בתאריך 1977 תיק בניין מספר : 1971/0449.02

מהות הבקשה

מדובר בבניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת מחסנים חצי מפולשת, 6 יח"ד

במסגרת הבקשה מוצעת עמודת 3 ממ"דים + מעטפת ל 3 דירה קיימות בחזית צדדית.

הבקשה לא מהווה תוספת קומה

הבקשה לא מהווה תוספת יח"ד

הבקשה לא כוללת תוספת מרפסות

הבקשה לא כוללת תוספת חניות

הבקשה לא כוללת מעלית

לא מבקשים הקלות.

לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
07/07/2026	הכנת המלצה תכנונית : משלוח הודעות לפי תקנה 36 מוצעת עמודת 3 ממ"דים תקניים לפי תמ"א 40 בחזית צדדית. הבקשה עומדת בתנאי סף לתמ"א 40, לכן ניתן פטור מפרסום הקלה. אין מניעה עקרונית לאשר בכפוף להגשת תכנית צל סימטרית לממ"ד לעמודה הסמוכה וביצוע משלוח הודעות או הסכמה פוזיטית של דיירי העמודה הסמוכה לתכנית צל. הסכמות ותימוכין קנייניים : התקבלה הסכמת בעלי 3/6 דירות , כולל 100% בעלי הדירות בעמודה שכולם מבקשים . לא התקבלו התנגדויות המלצת אגף : משלוח הודעות ותיקון תכנית כדלהלן : מילוי הערות הבוחן ע"ג התכנית שנבדקה כולל לסמן תכנית צל לעמודת ממ"דים עתידית בחזית הצדדית השנייה באופן סימטרי יש לתכנן את 70% קירות ממ"ד באופן פתוח שיאפשר מעבר חופשי מתחת הממ"דים

לבטל יציקת רצפת בטון בחלל ביסודות עמודת ממ"דים. יש להחזיר מצג הקרקע לקדמותו לאחר השלמת הבנייה.		
	07/07/2026	חוות דעת תכנונית

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
	הצהרת עורך הבקשה	10
	שפ"ע: הגשת ערבות בנקאית עבור שימור העצים	11

המלצת האגף

משלוח הודעות לפי תקנה 36

מוצעת עמודת 3 ממ"דים תקניים לפי תמ"א 40 בחזית צדדית.

הבקשה עומדת בתנאי סף לתמ"א 40, לכן ניתן פטור מפרסום הקלה.

אין מניעה עקרונית לאשר בכפוף להגשת תכנית צל סימטרית לממ"ד לעמודה הסמוכה וביצוע משלוח הודעות או הסכמה פוזיטית של דיירי העמודה הסמוכה לתכנית צל.

הסכמות ותימוכין קנייניים:

התקבלה הסכמת בעלי 3/6 דירות, כולל 100% בעלי הדירות בעמודה שכולם מבקשים.

לא התקבלו התנגדויות

המלצת אגף: משלוח הודעות ותיקון תכנית כדלהלן:

מילוי הערות הבוחן ע"ג התכנית שנבדקה כולל

לסמן תכנית צל לעמודת ממ"דים עתידית בחזית הצדדית השנייה באופן סימטרי

יש לתכנן את 70% קירות ממ"ד באופן פתוח שיאפשר מעבר חופשי מתחת הממ"דים

לבטל יציקת רצפת בטון בחלל ביסודות עמודת ממ"דים. יש להחזיר מצג הקרקע לקדמותו
לאחר השלמת הבנייה.