

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/08/2026 - ה אלול תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/90
מספר בקשה	<u>2025/0194.00</u>
מספר סידורי	<u>1</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	מוצע הקמת שני בניינים חדשים 8 קומות מעל 3 קומות חניה לשם 24 יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	ועדת בעלויות
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר אסקאפי חלוי
עורך הבקשה	אדריכל טויל בשיר
מתכנן השלד	מהנדס הנדי שריף
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	9

כתובת האתר

אל הודא סמטה 8 , בית חנינה

גוש	חלקה	בשלמות
30615	119	לא
30615	120	לא
30615	118	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1255405	תחילת תוקף	03/08/2024			
1255405	תחילת תוקף	03/08/2024			
7159ב	תחילת תוקף	04/01/2014			

תאור הבקשה

בשכונת בית חנינא, עפ"י תצ"ר 1953/2024 חלקות 1 ו-100 ובהתאם לתכנית 1255405 מבוקשת הקמת שני בנייני מגורים בני 8 קומות מעל 3 קומות מרתף הכוללים יחד 24 יח"ד.

מסמכי התכנית :

במקום חלה תכנית מס' 1255405, אשר הופקדה מיום 10/12/2023 ותחילת תוקפה מיום 10/12/2023 התכנית כוללת תשריט, תקנון ונספחי בינוי.

פרסום :

בוצע משלוח הודעות לפני תקנה 36.

חניה :

בהתאם לסעיף 4.1.2 ב

"1 מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה

2 החניה תהיה תת קרקעיות"

במסגרת הבקשה, מוצעות שלוש קומות תת"ק הכוללות 32 מקו"ח.

הכניסה לחניון מתוכננת מהחזית המזרחית.

התקבל אישור מהמחלקה להסדרי תנועה ביום 30/11/2025, לפיו :

" אין התנגדות לתכנית מוצע 32 מ"ח עבור 24 יח"ד חדשות סה"כ 34 מ"ח כולל נכים בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי תנאי לטופס 4 - אישור רשות תמרור יועץ תנועה - אינג' אחמד אבו ניע בתאריך 19/04/2026

מבדיקת הבקשה עולה כי תכנון קומת מינוס 3 אינו תואם את התכנון שאושר במחלקת הסדרי תנועה.

לפיכך, יש להציג תכנון חניה התואם את אישור מחלקת הסדרי תנועה, לרבות התאמת מס' מקו"ח, מספורם והצגת חניית נכים כנדרש.

ככל שבוצעו שינויים בתכנון החניון עקב הוספת חדר חשמל או כל שינוי אחר, יש לבצע תיאום מול מחלקת הסדרי תנועה ולהמציא אישור מעודכן כתנאי להעברת התיק לגורמים.

סטיה נכרת :

עפ"י הוראות התכנית, סעיף 4.1.2 ג :

"1. מספר הקומות המירבי כמצוין המסמכי התכנית הינו מחייב ..

2. קו הבניין המסומן בתשריט הינו מחייב..

3. סעיף 7.1 שלביות ביצוע ..

4. מפלסי הכניסה הקובעת למבנה יהיו במפלס המדרכה הצמודה ולא יעלה עד 50 ס"מ לכל היותר ממנה

5. סטיה מהוראות סעיף 4.1.2 (ב)(2)(מרפסות)תחשב כסטיה נכרת."

ראי/ה התייחסות לסעיפי סטייה ניכרת כמפורט בסעיפים הרלוונטיים : מס' קומות, קווי בניין, שלביות ביצוע, הוראות פיתוח ומרפסות.

קווי בניין- סטיה ניכרת

הבחינה נערכה לפי תיק מידע מס' 2024/6645.00 מיום 12/12/2024 ע"י המחלקה למידע תכנוני.

עפ"י מחלקת מידע תכנוני :

"קווי הבנין סומנו עפ"י תכנית מספר 1255405

קו הבנין מסומן באדום

"קו הבנין המסומן בכחול הוא קו בניין תחת/ תת קרקעי"

מבדיקת הבקשה עולה כי קווי הבניין אינם מסומנים בתכניות ולכן לא ניתן לבצע בחינה סופית.

לפיכך, יש להציג את קווי בניין העיליים והתת קרקעיים בהתאם למותר.

(מבדיקה ראשונית נראה כי לא קיימת חריגה מקווי הבניין.)

מספר קומות-סטיה ניכרת

עפ"י טבלת זכויות והוראות בניה-

מס' קומות מעל הכניסה הקובעת : 8

מתחת לכניסה הקובעת : 3

הבקשה מציעה הקמת שני בנייני מגורים בני 8 קומות מעל הקרקע ו- 3 קומות מתחת לקרקע כנדרש.

גבהים

אין הנחייה לעניין הגובה המירבי לבנייה בהוראות התכנית.

במסגרת הבקשה מוצעת הקמת שני בניינים בני 8 קומות,

כאשר גובה טיפוסי לקומה הינו 3.06 מ' וזאת בהתאם לנספח הבינוי.

גובה רצפת הגג העליונה המוצע בבניין מס' 1 הינו 21.42 מ'

ואילו גובה רצפת הגג העליונה המוצע בבניין מס' 2 הינו 24.28 מ'.

מאחר והתכנית אינה קובעת מגבלת גובה מירבי, לא נמצאה חריגה מהוראות התכנית לעניין הגבהים.

מספר יח"ד

עפ"י טבלת זכויות והוראות בניה-

מספר יח"ד מותר : 24

הבקשה מציעה 24 יח"ד כנדרש.

תכסית

עפ"י טבלת זכויות והוראות בניה-

תכסית מרבית : 45% מתא שטח.

בהערה לטבלה 5-

" (1) תכסית תת קרקעית. 80% "

לבחינה סופית, יש להציג חישוב תכסית ע"ג ההרמוניקה.

שטחי בניה :

עפ"י טבלת זכויות והוראות בניה :

מעל הכניסה הקובעת

שטח עיקרי מותר- 2,064 מ"ר.

שטח שירת מותר- 443 מ"ר.

מתחת לכניסה הקובעת

שטח עיקרי מותר- 200 מ"ר.

שטח שירת מותר- 2,200 מ"ר.

שטח עיקרי מותר למרפסות - 240 מ"ר.

עפ"י הבקשה המוצעת :

מעל הכניסה הקובעת

שטח עיקרי מוצע- 2,016.45 מ"ר- כנדרש .

שטח שירות מוצע- 418.89 מ"ר- כנדרש .

מתחת לכניסה הקובעת

שטח עיקרי מוצע- 178.2 מ"ר- כנדרש.

שטח שירות מוצע- 2,066.49 מ"ר- כנדרש .

שטח עיקרי מוצע למרפסות - 223.60 מ"ר- כנדרש .

מחסנים

מבדיקת הבקשה עולה כי מוצעות 10 יחידות אחסנה בלבד, בעוד שהבקשה כוללת 24 יח"ד. בהתאם למדיניות האגף, יש לתכנן מחסנים בהתאם למס' יחידות הדיור ולשייך כל מחסן לדירה.

הוראות פיתוח- סטיה ניכרת לעניין מפלס הכניסה הקובעת

בהתאם לסעיף 4.1.2 ב :

1" מפלס הכניסה הקובעת לא יעלה על חצי מטר ממפלס המדרכה

3. גדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ' בהתאם לקרקע הסמוכה

4. גובה קירות תמך לא יעלה על 3 מ' מהקרקע הסמוכה, באם קירות תמך גבוהים מכך יש להציע הפרדה לשתילת צמחיה, בעומק של 1.5 מ' לפחות"

כמו כן, בהתאם לסעיף סטיה ניכרת" מפלסי הכניסה הקובעת למבנה יהיו במפלס המדרכה הצמודה ולא יעלה עד 50 ס"מ לכל היותר ממנה"

מבדיקת נספח הבינוי ומפת המדידה עולה כי מפלס המדרכה הינו 747.78.

מפלס הכניסה הקובעת 748.00- בהתאם למותר.

עם זאת, מבדיקת הבקשה עולה כי מתוכננים קירות תמך וגדרות החורגים מהגובה המותר (כמסומן בהרמוניקה)-לפיכך, יש לתכנן בהתאם.

מרפסות- סטיה ניכרת

בהתאם לסעיף 4.1.2 ב :

2-מרפסות-

א- שטחים עיקריים עבור מרפסות מקורות בהתאם לטבלה 5.

ב-שטח מרפסת מקורה לא תעלה על 10 מ"ר ליחידת דיור

ג-לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין

ד- מידת העומק של מרפסות לא תהיה גדולה ממידת הרוחב שלה .

ה-שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירת במסגרת "סגירת מרפסות" במידה ומרפסות מוצעות לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך .

במסגרת הבקשה לא מוצע ניווד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין ולא מוצעת סגירה, כמו כן מידת עומק המרפסת אינה גדולה ממידת הרוחב שלה- כנדרש.

*לבחנית שטחי המרפסות, יש להציג טבלה מפורטת ע"ג ההרמוניקה של שטחי המרפסות ביחס לכל דירה, כך ששטח המרפסת לא יעלה על 10 מ"ר לדירה אחת.

עיצוב אדריכלי

בהתאם לסעיף 4.1.2 ד :

" הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה" – תוכן כנדרש.

התקבל אישור אדריכלית העיר מיום 18/06/2026, לפיו :

"הבקשה בגרסתה הנוכחית מומלצת לדיון בתנאים הבאים :

תנאים להוצאת היתר בנייה :

אישור אדריכל העיר לעיצוב אדריכלי ופיתוח נופי בהתאם להערות שלהלן :

הערות תכנוניות :

תנאי להוצאת היתר בניה תהא תוכנית פיתוח מפורטת הכוללת התייחסות לנושאים הבאים :

נטיעת עצים במרחב התוכנית בגבול התוכנית ובמדרכה, כולל סימונם של עצים קיימים ואופן הבטחת שמירתם.

יש לתכנן ספסלי ישיבה קבועים בתיאום עם אדריכלית המרחב הציבורי ומחלקת שפ"ע

יש להבטיח שרצועת הדופן העשויה אבן טבעית תהיה המשכית לאבן הטבעית הקיימת וזהה לה .

מיקום רחבת כיבוי אש בניצב למדרכה ולא במקביל בכפוף להוראות י. בטיחות וכב"א.

פתחי איורור באזור חדר האשפה הפונה אל חזית הרחוב תוסתר ככל שניתן, יוצע אוורור הפונה לרמפה בלעדית .

הערות תכנוניות

בינוי

יש למטב את מראה החזית וליישר את הפתחים בכל החזיתות ובעיקר לזו הפונה לרחוב, לפיכך יבחנו חלופות ברוח האילוסטרציה הבאה :

מפגש עם הקרקע/פיתוח

יש לבטל את פתח חדר האשפה כך שלא יפנה אל הרחוב

יש להעביר את רחבת ההיערכות לכיבוי אש לאזור רמפת הכניסה כמובא באיור מטה, וזאת כדי להבטיח פיזור נטיעות מקסימלי של עצים, הכל בכפוף לי. תנועה ו-י. בטיחות

יש להציע יותר נטיעות של עצים בגבול התוכנית ובמדרכה המצרנית לתוכנית - בתיאום עם מח' שפ"ע, יש לציין בצורה ברורה את מיקומי העצים הקיימים במקום ולהבטיח שמירתם המלאה באמצעות תוכנית פיתוח מעודכנת ומפורטת

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')

באחריות המתכנן לעדכן אם נדרש חדר שנאים/חדר מיתוג חח"י- לפיכך יש להראות את הפתחים ואופן שילובם בתוכנית הקרקע כל שלא יפנו למרחב הציבורי ויהיו סמויות ככל שניתן, על חדר החשמל להיות בתת הקרקע באופן מלא.

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.

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.

פרטי חזית

יש לציין חומרי גמר וסוג סיתות אבן ע"ג שרטוט חזיתות המבנה והגדרות בחלקה.
יש לתכנן פתרון למסתורי כביסה ומזגנים מוצעים בהתאם למופיע בהנחיות המרחביות.

גג המבנה

הוראות כלליות

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

חומרים :

הוראות כלליות :

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

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

יש להציג פרטים אדריכליים טיפוסיים, מקטע חזית מוגדלת טיפוסית.

זכוכית

הוראות כלליות :

יש לפרט מאפיינים ולעמוד בעקרונות כדלהלן :

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

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

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

אלומיניום/פרזול

הוראות כלליות :

יש להציג פרטים עקרוניים.

הערות למח' רישוי

שטח שירות עבור חדר אשפה צוין בתוכנית כאזור לשטח עיקרי ולא לאזור שירות מעל פני הקרקע.

תנאים לאכלוס/טופס 4

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

מסמך זה אינו מהווה אישור סופי .

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

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

יש לחזור ולקבל אישור אדריכל העיר לשינויים."

קולטי שמש על הגג

בהתאם לסעיף 4.1.2 ה :

" בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה"

יש להציג מס' קולטים בהתאם למס' יחידות הדיר.

ניהול מי נגר

בהתאם לסעיף 4.1.2 ה :

"ייוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון : חצץ וחלוקים)"

יש להציג חישוב מי נגר ע"ג ההרמוניקה בהתאם לדרישות התכנית.

שצ"פ

בהתאם לסעיף 4.2.2 הוראות פיתוח :

" 1. השצ"פ יתוכנן ויבוצע עפ"י הנחיות האגף לשיפור פני העיר.

2. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תוכנית לפיתוח השצ"פ ממחלקת הגננות באגף שפ"ע בעיריית ירושלים"

התקבל אישור אגף שפ"ע מיום 25/05/2026, לפיו :

" תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תוכנית לפיתוח השצ"פ ממחלקת הגננות באגף שפ"ע בעיריית ירושלים"

שלביות הביצוע - סטיה נכרת :

בהתאם לסעיף 7.1 :

שלב מס' 1 -הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים

שלב מס' 2- טופס תעודת גמר -יהא סיום פיתוח השצ"פ שבתחום התכנית

שלב מס' 3- תעודת גמר- יהיה נטיעת עצים בוגרים בתחום המגרש בתיאום עם אגף שפ"ע

כעת מבוקש מימוש שלב מס' 1 כנדרש.

תנאים טרם דיון :

איכות הסביבה

התקבל אישור מיום 29/06/2026, לפיו :

" ההיתר נבדק על פי ההרמוניקה שהוגשה ברשות לאיכות הסביבה ונמצאת בארכיב מהתאריך 28/6/2026 , השינוי הינו הוספת פתחי האוורור לחניון ומערכת האוורור הכוללת פליטה לגג המבנה

בנוסף, ההיתר נבדק על פי מסמכי ההיתר שהוגש במערכת איכות הסביבה.

תנאי לטופס 2 יהיה חתימת הקבלן על תנאי ההיתר של הרשות לאיכות הסביבה."

אגף שפ"ע:

התקבל אישור מיום 26/05/2026

מחלקת תברואה

התקבל אישור מיום 09/06/2026, לפיו:

" 24 יח"ד

יש לתכנן 4 פחים בנפח 1000 ליטר "

הסדרי תנועה

התקבל אישור מיום 19/04/2026

מחלקת דרכים

התקבל אישור מיום 30/04/2026, לפיו:

"אין התנגדות בכפוף לאישור צוות בקרת תכנון תנועה

כניסה לחניון מהכביש קיים

תנאי לטופס 4 הינו בניית גדרות בגבולות חילקה חוקיים, השלמת המדרכה הקיימת עד גבול החלקה, ביצוע כל דרישות של מחלקת תנועה "

אדריכלית העיר

התקבל אישור אדריכלית העיר מיום 18/06/2026.

מחלקת המאור

התקבל אישור מיום 10/06/2026, לפיו: "מאושר עקרונית לוועדה יש לאשר תוכניות מול מחלקת המאור בשלב היתר הבניה"

מימוש התכנית

"זמן משוער למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה"

בעלויות

התקבלה הרמוניקה חתומה ע"י המבקש, בעל הזכות בנכס.

מידע קודם

מתאריך	
10/08/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
16/07/2026	חוות דעת תכנונית

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר
1	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
2	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
3	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	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 כאמור בתקנה 52
13	יש להפנות את היזם לחתימה על כתב התחייבות לאוחנה ענבל מנהלת תחום מיפוי והסדר מקרקעין מח' בקרת תכנון אגף הנכסים כתנאי להוצאת היתר בניה.
14	תצהיר חתום של עורך הבקשה
15	תצהיר חתום של מתכנן השלד
16	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
17	אישור סופי מאדריכלית העיר לעיצוב אדריכלי ופיתוח בהתאם להערות התכנוניות.
18	בדיקה מול מחלקת מידע ומיפוי באם ניתן לרשום את התצ"ר (תצ"ר 1954/2024 מחלקת את חלקה ארעית [204] בתצ"ר 740/2012)
19	אישור פקיד ההסדר ואישור אגף הנכסים

	20	אישור תוכנית לפיתוח השצ"פ ממחלקת הגננות באגף שפ"ע בעיריית ירושלים
	21	אישור סופי של מחלקת המאור
	22	קביעת גובה הכביש הגובל

המלצת האגף
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מומלץ לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים כמפורט בתיאור הבקשה

יש לתקן תוכניות בהתאם לתכנית a ולמפורט בתיאור הבקשה

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/08/2026 - ה אלול תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/90
מספר בקשה	<u>2025/0302.01</u>
מספר סידורי	<u>2</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	חפירה ומילוי, עבודות הריסה
שימוש עיקרי	מגורים + מסחר, מגורים, בנין ציבורי, מסחר, דרכים/תחנות
מהות בקשה	הריסת מבנה קיים, עבודות חפירה ודיפון עבור בניין חדש הכולל מסחר ומבנה ציבור - סה"כ 94 יחידות דיור
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חברה בית הכרם גארדן בע"מ פני עזרא
עורך הבקשה	אדריכל מילוסלבסקי גיא
מתכנן השלד	מהנדס צדיק רימון
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

חיים ליב זוטא 3, בית הכרם

גוש	חלקה	בשלמות
30150	222	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1013911	תחילת תוקף	04/11/2023			
ג30150	תחילת תוקף	16/07/1959			

תאור הבקשה

בשכונת בית הכרם, ברחוב זוטא 3 בהתאם לתכנית מס' 1013911, מבוקשת הריסת מבנה קיים, חפירה ודיפון עבור בניית מבנה מגורים, הכולל שטחי מסחר וציבור.

תיק בינוי מס' 2025/302.0 - נמצא בשלב הכנה לדיון בוועדה.

מסמכי התכנית :

במקום חלה תכנית 1013911 אשר תחילת תוקפה מיום 10/09/2023.

התכנית כוללת תשריט, הוראות ונספחים .

פרסום

הבקשה לא יצאה לפרסום/ יידוע.

קווי בניין

התקבל תיק מידע מס' 2023/7258.00 לפיו :

קו הבניין מסומן באדום, קו הבניין התת"ק מסומן בכחול וקו הבניין העילי מסומן בירוק.

עומק החפירה

עפ"י טבלת זכויות והוראות בניה :

מס' הקומות המותר מתחת לכניסה הקובעת- 4.

בהוראות לטבלה 5 : "ד. לעת הגשת הבקשה להיתר בניה תותר תוספת קומות תת קרקעיות עבור שטחי חניה, אחסנה ומערכות מעבר למפורט בנספח הבינוי וזאת ללא צורך בהגשת תכנית חדשה" ..

עפ"י נספח הבינוי, העומק המותר עבור הקומות התת"ק הינו : +769.39 המהווה את קומה 4-.

מס' הקומות המוצע מתחת לכניסה הקובעת- 3.

מבדיקת אישור מחלקת הסדרי תנועה במסגרת תיק הבינוי (25/302.00) עולה כי אושרו 3 קומות תת"ק, כאשר המפלס הנמוך המאושר הוא +772.00 .

במסגרת הבקשה מבוקשת העמקת חפירה בהתאם למותר, כאשר מפלס החפירה בעומק של +770.25.

רצפה ראשונה

לא מוצעת רצפה ראשונה במסגרת הבקשה.

נפח חפירה

נפח החפירה- 11,001.35 מ"ק.

דיפון

מבדיקת הבקשה עולה כי בתכנית החפירה והדיפון הוצגו כלונסאות, וכן שיטת דיפון הכוללת תמיכות פלדה, רשת דרדרת ומסמרי סלע.

בתצהיר הימצאות העוגנים שנשלח ע"י עורך הבקשה, נכתב כי :

" מצהיר שלא מתוכננים ולא יבצעו עוגני קרקע לתמיכה אופקית של קירות הדיפון במרתף המתוכנן שבנדון"

כמו כן, מבדיקת הבקשה עולה כי שורות הכלונסאות בחזית הדרומית המהוות חלק ממערכת הדיפון חורגות מגבולות המגרש ונמצאות בתחום תא שטח 2 – המיועד לדרך ולא נכלל בתחום החפירה, ומהווה גבול רמפת כניסה לחניון.

לפיכך, יש להבהיר ולתכנן את מערכת הדיפון בגבולות המגרש, בתיאום עם בוחנת הרישוי.

בנוסף, יש להציג ולפרט את בתכנית את שיטת הדיפון המוצעת בכל חזיתות החפירה, לרבות אופן התמיכה והייצוב ולוודא התאמה מלאה בין התכנית לחתכים.

הריסה

במגרש קיים מבנה המסומן להריסה בתשריט התכנית.

יש להציג תכנית הריסה בהתאם.

פרטים

יש להציג.

שלביות ביצוע

שלב ראשון-הבניה תבוצע בהינף אחד- לא תותר בניה בשלבים.

שלב שני- תנאי לדיון בהיתר תיאום ואישור אדריכל העיר לעיצוב המבנה.

שלב שלישי- אישור תכנון מפורט לפיתוח השביל ושטח הרחבת הדרך בתיאום עם אגף תוש"ייה ואגף שפ"ע.
שלב רביעי- תנאי למתן טופס אכלוס- השלמת בניית השטחים הציבוריים המבונים ברמת המעטפת.
שלב חמישי- תנאי לאכלוס- פיתוח הדרך והשביל בפועל.

בעלויות

התקבלה חתימת המבקשים "בית הכרם גארדן בע"מ" כנדרש.

אישורים שהתקבלו

איכות הסביבה

התקבל אישור מיום 29/04/206, לפיו :

" תכנית מאושרת בהתאם להרמוניקה הסרוקה במערכת הרישוי מתאריך 31/12/2025
תנאים לטופס 2\ תחילת עבודות :

הצגת היתר המשרד להגנת הסביבה לביצוע עבודות פירוק ופינוי אסבסט.

גידור השטחים לשימור בגדר זמנית על פי המפורט לפני תחילת העבודות וסיור עם המחלקה לאיכות סביבה"

אגף שפ"ע

התקבל אישור מתאריך 16/07/2026, לפיו :

"סקר העצים אושר.

תנאים להיתר :

הגשת תכנית נטיעות בשווי הפיצוי הנופי לשלמה דניאל – 34,071 ₪

הגשת ערבות בנקאית עבור שימור, העתקה ונטיעה חלופית ו/או התחייבות לפיצוי נופי הכל בהתאם לאישור תכנית הנטיעות."

מחלקת דרכים :

התקבל אישור מחלקת דרכים מיום 29/03/2026 לפיו :

" הבקשה לחפירה משוחררת לדיון בועדה בלבד.

מתויקים בארכיב האופטי של הבקשה אישורי יועץ קרקע ומהנדס.

להיתר סופי של חפירה נדרש :

להגיש כתב התחייבות + ערבות בנקאית על סך 30,000 ₪ עבור ביצוע החפירה של 3 הקומות והדיפון וכל מה שנדרש להליך הזה, התכתבנו על כך רבות .

"

מידע קודם

מתאריך	
10/08/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	מומלץ לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים כמפורט בתיאור הבקשה יש לתקן תוכניות בהתאם לתכנית a ולמפורט בתיאור הבקשה.
10/08/2026	חוות דעת תכנונית
	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1013911 תחילת תוקף : ייעוד הקרקע : בשכונת בית הכרם, ברחוב זוטא 3 בהתאם לתכנית מס' 1013911, מבוקשת הריסת מבנה קיים, חפירה ודיפון עבור בניית מבנה מגורים, הכולל שטחי מסחר וציבור. תיק בינוי מס' 2025/302.0- נמצא בשלב הכנה לדיון בוועדה. מסמכי התכנית :

במקום חלה תכנית 1013911 אשר תחילת תוקפה מיום 10/09/2023. התכנית כוללת תשריט, הוראות ונספחים . פרסום הבקשה לא יצאה לפרסום/ יידוע. בכללותה הבקשה תואמת להוראות התכנית ולנספחיה. אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים כמפורט בתיאור הבקשה. יש לתקן תוכניות בהתאם לתכנית a		
---	--	--

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	2
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	3
	תשלום אגרת בניה	4
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	5
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	6
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	7
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	8
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	9
	אישור משרד הבריאות	10
	1. הגשת תכנית נטיעות בשווי הפיצוי הנופי לשלמה דניאל – 34,071 ₪ 2. הגשת ערבות בנקאית עבור שימור, העתקה ונטיעה חלופית ו/או התחייבות לפיצוי נופי הכל בהתאם לאישור תכנית הנטיעות.	11
	אישור סופי ממחלקת הדרכים- הגשת כתב התייבות+ ערבות בנקאית על סך 30,000 ₪ עבור ביצוע החפירה של 3 הקומות והדיפון וכל מה שנדרש להליך הזה, התכתבנו על כך רבות.	12
	יש לעמוד בתנאי תכנית 1207158 להחדרת עוגנים זמניים	13
	אישור בית המודל	14
	אישור צתא"ל	15
	100 אחוז הסכמות בעלים	16

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מומלץ לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים כמפורט בתיאור הבקשה
יש לתקן תוכניות בהתאם לתכנית a ולמפורט בתיאור הבקשה.

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/08/2026 - ה אלול תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/90
מספר בקשה	<u>2024/0015.01</u>
מספר סידורי	<u>3</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	חפירה ומילוי
שימוש עיקרי	תעשייה מלאכה והחסנה, תעשייה מלאכה והחסנה
מהות בקשה	חפירה ודיפון וקירות תומכים לצורך הקמת מבנה לתעשייה
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חברה יקבי ירושלים אגודה חקלאית שיתופית בע"מ
עורך הבקשה	אדריכל כהן שנצר שרון
מתכנן השלד	מהנדס בורושנסקי אנטולי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

מפעלות , אזור תעשייה עטרות דופן דרומית
של רחוב מפעלות

גוש	חלקה	בשלמות
31298	38	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
5435	תחילת תוקף	01/05/2001			

תאור הבקשה

באזור תעשייה עטרות ברחוב מפעלות, מבוקשת חפירה ודיפון עבור מבנה תעשייה חדש-"יקבי ירושלים אגודה חקלאית", בעל 3 מפלסים.

המוצע מבוקש בגוש 31298 חלקה 38 תא שטח 6 ע"פ תב"ע 5435.

תיק בינוי בשלב הכנת המלצה - 2024/15.

מסמכי התכנית :

במקום חלות תכניות :

1259126 אשר תחילת תוקפה מתאריך 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 מתאריך 16/04/2001.

מטרת התכנית : שינוי במערך ייעודי קרקע לתעשייה - אזור"ת עטרות.

פרסום :

בוצע פרסום לעניין חדירת עוגנים זמניים לחלקות הגובלות בגוש 31298 חלקה 50 וחלקה 36

לא הוגשו התנגדויות במסגרת הבקשה.
בבקשה מוצגים עוגנים החודרים לחלקה 50- תנאי לקבלת היתר חתימה על הצהרה לגבי עוגנים מול נכסים.

מיקום/קווי בניין

ע"פ תב"ע 1259126 סעיף 4.1.2 א' : " בשינוי לקווי הבניין המאושרים בתכניות התקפות, במגרשים המיועדים לתעשייה בתחום תכנית זו מס' 101-1259126, יותרו קווי בניין מירביים אפס לצורך הקמת מסעה/רמפה בלבד, שתאפשר נגישות של כלי רכב לקומות הבניין במגרש, בכפוף לתנאים ולמגבלות הבאים :
1. המיסעה/ רמפה תתוכנן ותיבנה עבור בניין בן שתי קומות ומעלה לפחות.
2. תתאפשר הקמת המיסעה/ הרמפה בשתי חזיתות סמוכות של הבניין, לכל היותר.
3. תנאי לפתיחת תיק היתר יהא תאום תכנון ומיקום המיסעה/ הרמפה ועיצוב חזיתות הבניין עם אדריכל העיר."

ע"פ סעיף 4.1.2 ב' : " מוגש בזאת כי כל הוראות התכניות התקפות שבתחום תכנית זו מס' 101-1259126, שלא שונו במפורש בתכנית זו, ממשיכות לחול ללא שינוי."

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 +744.19

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

עפ"י תכנית החפירה, מפלס החפירה המוצע הוא +743.90 מ', כך שמוצעת העמקת חפירה של 0.29 מ' – בהתאם למותר.

רצפה ראשונה :

לא מוצעת רצפה ראשונה בבקשה.

נפח חפירה :

נפח חפירה מוצע 20.440 מ"ק.

דיפון וכלונסאות

בבקשה מוצג קיר דיפון וכלונסאות-יש להציג עוגנים ע"ג התכנית.

פרטים

יש להציג בבקשה פרטי דיפון כלונסאות ועוגנים.

שלביות ביצוע :

שלב ראשון-ביצוע בפועל פיתוח בכל שטח התכנית.

שלב שני- קבלת היתרים להקמת בנייני התעשייה בכל מגרש.

בעלויות

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

אישורים

חוות דעת מח' איכות הסביבה – אושר בתאריך 25/06/2026

"תכנית מאושרת בהתאם להרמוניקה הסרוקה במערכת הרישוי מתאריך 11/05/2026

תנאים לטופס 2\ תחילת עבודות : הצגת אישור mfa לקרקעות מזוהמות מטעם המשרד להגנת הסביבה."

חוות דעת מחלקת דרכים -אושר בתאריך 20.05.2026

"תיק אושר לדיון בלבד על סמך כתב התחייבות עבור עוגנים זמניים ומכתבי יועץ קרקע ומהנדס קונסטרוקטור סרוק בארכיב אופטי של תיק בתאריך 6.07.2026

תנאי להוצאת היתר בניה הינו הפקדת הערבות הבנקאית "

בקרה מרחבית אגף שפ"ע – אושר בתאריך 13.05.2026

מידע קודם

מתאריך	
10/08/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	המלצת המחלקה היא לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ולתנאים. יש להציג עוגנים ע"ג התכנית. יש להציג פרטי כלונסאות ועוגנים. יש לתקן את התכנית בהתאם להערות המופיעות בתכנית a ובתיאור בקשה- הכל בתאום עם בוחן הרישוי.
14/07/2026	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 ועורך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413
	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 כאמור בתקנה 52
	8 תצהיר חתום של עורך הבקשה
	9 תצהיר חתום של מתכנן השלד
	10 תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	11 אישור שירותי הכבאות
	12 אישור משרד הבריאות
	13 הפקדת הערבות הבנקאית (דרישת מחלקת דרכים)
	14 הגשת כתב התחייבות לעוגנים זמניים
	15 אישור רמ"י ע"ג טופס 1
	16 יש לעמוד בתנאים שנקבעו בתכנית העוגנים 1207158

המלצת האגף
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

המלצת המחלקה היא לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ולתנאים.

יש להציג עוגנים ע"ג התכנית.

יש להציג פרטי כלונסאות ועוגנים.

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/08/2026 - ה אלול תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/90
מספר בקשה	<u>2025/0424.00</u>
מספר סידורי	<u>4</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	עבודות הריסה, בניה חדשה / בניין חדש, התחדשות עירונית - פינוי בינוי
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים, בנין ציבורי, מסחר, דרכים/תחנות
מהות בקשה	הקמת בניין חדש למטרת מגורים, מסחר ומבני ציבור במסגרת תכנית להתחדשות עירונית במתווה פינוי בינוי סה"כ 193 יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	עומר את תנופה באחלמה בע"מ עומר את תנופה באחלמה בע"מ
עורך הבקשה	אדריכל מורשטיין שגיא
מתכנן השלד	קרגולה טומי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	43

כתובת האתר

אחלמה 5, גילה

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

תאור הבקשה

בשכונת גילה, עפ"י תב"ע 1197102, במסגרת תכנית להתחדשות עירונית במתווה פינוי בינוי ברחוב אחלמה 5, מבוקשת הריסת בניין קיים ובניית בניין חדש למגורים - סה"כ 193 יח"ד, שטחי מסחר ושטחים ציבוריים לטובת גני ילדים וחצרות. סה"כ 40 קומות מעל 8 קומות תת"ק.

בקשה להריסה, חפירה ודיפון, בתיק מס' 2025/424.1 - נמצאת בהליך להוצאת היתר.

מסמכי התכנית :

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

התכנית כוללת תשריט, הוראות ונספחים .

פרסום

במסגרת הבקשה לא פורסמו ההקלות.

פירוט הבניה המוצעת :

חניון- קומות 8 – 2-

מוצעות 7 קומות חניון תת קרקעי הכוללות מקו"ח, חדרי מדרגות, מעליות, חדרי טכניים ומחסנים.

קומה 1-

מתוכנן שטח ציבורי עבור גני ילדים, חצר לשימוש גני הילדים, חדר דחסנים, חדרי טכניים, מבואות ומעליות.

כניסה לחניון : מרחוב האנפה בחזית הדרומית.

קומת כניסה- מפלס 0.00

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

הקומה כוללת מרחבים חדר עגלות, חדר אופניים, חדר גנרטור, מבואות, חדרי מדרגות, מעליות

לובי כניסה, ויח"ד- דירה מס' 1 .

קומה 1

חלק מהקומה חלל כפול של הקומה התחתונה, מבואות, חדרי מדרגות, מעליות ושטח עיקרי "לרווחת הדיירים".

קומות 2 והילך

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

קומת גג :

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

בנוסף, יש להוסיף סימון חץ צפון ע"ג כלל התכניות.

ובתכנית הפיתוח יש להוסיף שמות רחובות הגובלים במתחם.

חניה

עפ"י סעיף 4.1.2. ג :

"1. תקן החניה יהיה 1:1 (מקום חניה לכל דירה) .

2. ניתן יהיה להתקין מעליות ומתקני חניה אוטומאטיים בהתאם לתקן הישראלי .

3. מיקום הכניסה לחניון ורמפות הכניסה יקבעו לעת מתן יתר הבניה

4. חניות אופניים יותקנו במחסני הדיירים הפרטיים או בהתאם לתוכנית תנועה שתאושר בשלב היתר הבניה

5. יתאפשר חיבור לחניון בחלקות הסמוכות במידה ויוקם

6. חניות אורחים יקבלו מענה ברחוב האנפה"

מוצעות 7 קומות חניון תת קרקעי הכוללות מקו"ח, חדרי מדרגות, מחסנים, מבואות וחדרים טכניים.

הכניסה למתחם מקומה 1-, בחזית הדרומית מרחוב האנפה.

התקבל אישור חניה מתאריך 23/12/2025, לפיו :

"אין התנגדות לתוכנית

מוצע התחדשות עירונית רח' הענפה בשכונת גילה

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

בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי

תנאי לטופס 4- אישור רשות תמרור

נילי

23/12/2025"

מבדיקת הבקשה עולה כי מתוכננים 213 מקו"ח בעוד שעפ"י מחלקת הסדרי תנועה אושרו 211 מקו"ח-

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

בהתאם להוראות התכנית, תוכננו מקו"ח לאורחים ברחוב האנפה כנדרש .

סטייה ניכרת

בהתאם לסעיף 4.1.2 ד :

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

2. סגירת מרפסות תחשב כסטייה ניכרת

3. מספר הקומות המירבי המופיע בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטייה ממנו יחשב כסטייה ניכרת

4. המיקום העקרוני של השימושים הציבוריים מחייב. שינוי במיקום זה יהווה סטייה ניכרת.

5. עקרונות הפיתוח מחייבים. סטייה מעקרונות אלו יחשב לסטייה ניכרת."

להלן פירוט לסעיפים הנ"ל :

1. קווי בניין- סטייה ניכרת

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

"קווי הבניין מסומנים בצבע אדום,

קווי הבניין העיליים מסומנים בצבע בירוק"

יש לעדכן את הבקשה בהתאם (כמפורט בהרמוניקה)

בנוסף, עפ"י תשריט התכנית, קווי הבניין התת"ק חלים מרחוב האחלמה ומתחתיו (בהרמוניקה-קומת קרקע ומטה), ואילו קווי הבניין העיליים חלים מעל רחוב האחלמה (קומה 1 ומעלה)

מבדיקת הבקשה עולה כי קיימות חריגות מקווי הבניין, כמפורט להלן :

בקומה 1 קיימת חריגה מקווי הבניין בחזית הדרומית (כמפורט בהרמוניקה b)

בקומות 1-2 קיימת חריגה מקו בניין בחזית הצפונית והמזרחית באזור המרפסת ואלמנט הקירוי.

לסיכום : יש לצמצם את הבינוי החורג ולוודא כי הבינוי המוצע עומד בקווי הבניין המאושרים, וכי כל חריגה מקווי הבניין מהווה סטייה ניכרת.

*יודגש כי תכנון קומה 1 בהתאם לנספח הבינוי, חתך 1-1 המציג חלל כפול וגובהו 6 מ' גובה.

2. סגירת מרפסות- סטייה ניכרת

מבדיקת הבקשה לא מתוכננות מרפסות סגורות.

3. מס' קומות- סטייה ניכרת :

בהתאם לסעיף 4.1.2 א :

"1. לעת מתן היתר בנייה תותר תוספת של קומות תת קרקעיות לצרכי חנייה, אחסנה ושטחים טכניים, מעבר למפורט בתכנית זאת ללא צורך בהליך נוסף או הקלה. שטחי הבניה של קומות אלו יתוספו לשטחים המפורטים בטבלה 5 ויחשבו לחלק משטחי הבניה המותרים לפי תוכנית זו ללא צורך בהליכים נוספים או פרסום הקלה.

14. תותר הקמת קומות טכניות למגדל המגורים ללא צורך בהליך נוסף או הקלה. מיקום קומות אלו יקבע לעת מתן היתר הבניה. שטח הקומות הטכניות יתווסף על השטחים המופיעים בטבלה 5 ללא צורך בהליכים נוספים או בהקלות."

עפ"י טבלת זכויות והוראות בניה-

מס' הקומות המותר מעל הכניסה הקובעת :

למגורים- 36 קומות.

בהערה לטבלה 5 (4) " לא כולל חדר יציאה לגג המבנה. תותר תוספת של קומות טכניות במידת הצורך ללא

צורך בהליך נוסף, בהקלה או פרסום. הספירה מרחוב האחלמה"

למגורים, זכויות מותנות- 2 קומות.

בהערה לטבלה 5 (9) "אם זכויות הבניה "המותנות" ימומשו יתווספו זכויות אלו על המופיע בטבלה"

מבדיקת הבקשה עולה כי מתוכננות ארבע קומות מעבר למותר בטבלה 5,

ככל ומתוכנן מימוש זכויות הבניה ה"מותנות", ניתן לאשר תוספת של שתי קומות מגורים נוספות, בכפוף להצגת הסכם נאמנות אשר יהווה כתנאי לקבלת היתר (כמפורט בסעיף הנחיות מיוחדות לזכויות מותנות).

מס' הקומות המוצע מעל הכניסה הקובעת:

40 קומות, כאשר קומות 38-40 מוגדרות כקומות טכניות, אשר הקמתן מותרת לפי הוראות התכנית.

מס' הקומות המותר מתחת לכניסה הקובעת-

בהתאם לסעיף סטיה ניכרת:

"מספר הקומות המירבי המופיע בנספח הבינוי הינו מחייב.."

מבדיקת נספח הבינוי, מספר הקומות מתחת לפני הקרקע הינו 7 קומות.

מס' הקומות המוצע מתחת לכניסה הקובעת- 8 קומות – כנדרש וזאת בהתאם לסעיף 4.1.2 א (1).

3. המיקום העקרוני של השימושים הציבוריים מחייב - סטיה ניכרת:

עפ"י סעיף 4.1.2 א (17)

"בשטח המסומן בנספח הבינוי באות' a בצבע חום המצוי בקומת רחוב אנפה של הבינוי והיקפו 260 מ"ר (עיקרי + שירות) יותר שימוש לגני ילדים בלבד. בצמוד לשטח זה תתוכנן חצר בשטח של 350 מ"ר לשימוש גני הילדים. שטח זה מהווה הפרשה ציבורית אשר תירשם על שם הרשות המקומית, בהתאם לטבלת

ההקצאה והאיזון המצורפת לתכנית זו, ובהתאם להוראות סעיף 6.2 להלן. –

מבדיקת נספח הבינוי עולה כי במפלס רחוב האנפה מתוכנן שטח להפרשה ציבורית.

עפ"י הבקשה המוצעת, שטח זה מתוכנן ברחוב האנפה כנדרש ובהתאם למותר.

*שטחי הבניה יפורטו בהמשך בסעיף הרלוונטי.

18. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת הזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור, ובדבר הקצאת השטח הציבורי המבונה לטובת הרשות המקומית בהתאם לנספח האיחוד והחלוקה המצורף לתכנית זו. בקומת רחוב האנפה של הבניין (כמפורט בנספח הבינוי) לצרכי ציבור. להערה יתלווה שרטוט המציג את מיקום ההפרשה הציבורית המבונה – יירשם כתנאי לקבלת היתר.

התקבל אישור מבני ציבור, לפיו :

"תנאים להיתר: תיקון הערות שנשלחו, עדכון נספח תנועה בהתאם לחניות שבהרמוניקה, הפקדת ערבות בהתאם לכתב התחייבות שיחתם" –

תנאי לקבלת היתר יהא אישור סופי של מבני ציבור.

4. עקרונות הפיתוח מחייבים -סטיה ניכרת

בהתאם לסעיף 4.1.2 א (13)

"מפלסי הפיתוח מנחים ותותר סטיה של עד 1 מטר מהם לעת מתן היתר הבניה ובלבד שהכניסות לשטחי המסחר יהיו ישירות מהמדרכה הסמוכה."

תוכנן כנדרש, בכפוף לאישור סופי של אדריכלית העיר.

גובה בניה :

עפ"י טבלת זכויות והוראות בניה :

הגובה המותר : 129 מ'.

בהערה לטבלה 5 (3)- " מעל מפלס זה תותר הקמת מעקה גג בגובה תקני, יציאת מדרגות לגג המבנה ומתקנים טכניים אם ידרשו".

*הגובה המוצע: 119.61 מ'. כנדרש.

(גובה מעקה של גג המבנה- 130.31 מ').

*יודגש כי מפלס זה מהווה את מפלס הרצפה התחתון של קומת המגורים וכי מעליו מתוכננים מתקנים טכניים בהתאם למותר.

מס' יח"ד :

עפ"י טבלת זכויות והוראות בניה :

מס' יח"ד מותר למגורים : 165 יח"ד.

זכויות מותרות : 11 יח"ד.

סה"כ יח"ד בתכנית, בכפוף למימוש הזכויות המותרות :

$$176=165+11 \text{ יח"ד.}$$

בהערה לטבלה 5 (2) " 20% (מיחידות הדיור יהיו בשטח של עד 55 מ"ר (כולל ממ"ד בהתאם לחוק המכר).

תותר תוספת של עד 10% יח"ד ללא תוספת שטחי בניה"

בהתאם לכך :

$$176*10\%=17.6 \text{ יח"ד}$$

סה"כ מספר יח"ד מותר : $176+17=193$ יח"ד.

עפ"י הבקשה המוצעת, מבוקש סה"כ 193 יח"ד, וניתן לאשר מס' זה בכפוף להצגת הסכם נאמנות.

לצורך בחינה סופית, יש לציין את מס' הדירות ע"ג התכניות בהרמוניקה וכן, להציג תמהיל יח"ד המוכיח

עמידה בדרישה כי 20% מיח"ד יהיו בשטח של עד 55 מ"ר.
בנוסף, יש להציג ריהוט בסיסי בכל התכניות המוצעות.

כמו כן, בהתאם לסעיף 4.1.2 א (15)

" תותר הכללת דיורית כהגדרתה בתכנית זו עבור עד 20% ממספר יחידות הדיור בתכנית. הדיורית תיכלל בהיתר הבניה המקורי של יחידת הדיור ".

לפיכך, יש להבהיר האם הבקשה כוללת דיוריות ולהציג תמהיל דירות מלא הכולל פירוט סוגי יחידות הדיור, שטחן, מספרן, לרבות סימונן בתכניות, והוכחה לעמידה במגבלה של 20% מכלל יחידות הדיור.

שטחי בניה :

עפ"י טבלת זכויות והוראות בניה :

מעל הכניסה הקובעת

שטח עיקרי מותר

מגורים – 16250 מ"ר.

זכויות מותנות למגורים - 1023 מ"ר.

סה"כ : 17,273 מ"ר למגורים.

*בהערה לטבלה 5 (8) " זכ ויות הבנייה בשורה זו הן "זכויות מותנות" שהקמת תהיה מותנית בהקמת קרן תחזוקה, ומימושן יהיה בכפוף להנחיות המיוחדות המפורטות בסעיף 6.1 להוראות התכנית "

מועדון דיירים - 200 מ"ר.

*בהערה לטבלה 5 (8) " מיקומו המדויק של מועדון הדיירים יקבע לעת מתן היתר הבניה ויותר ניווד השטח אל מתחת לכניסה הקובעת . "

מסחר - 400 מ"ר.

שטח מרפסות (בנוסף לשטח העיקרי)

למגורים - 2268 מ"ר.

זכויות מותנות- 132 מ"ר.

*בהערה לטבלה 5 (6) " יותרו מרפסות הגדולות מ14- מ"ר על מנת לאפשר מרפסות סוכה וכל עוד תהיינה אלה מוסתרות במעטפת אחידה "

שטח שירות מותר

מגורים - 7430 מ"ר.

זכויות מותנות - 450 מ"ר.

מתחת לכניסה הקובעת

שטח עיקרי מותר

מבנים ומוסדות ציבור - 280 מ"ר.

שטח שירות מותר

מגורים – 10140 מ"ר.

*בהערה לטבלה 5 (1) " תותר תוספת שטחי שירות תת קרקעיים ללא צורך בהליך נוסף\ בהקלה או פרסום "

מבנים ומוסדות ציבור - 60 מ"ר.

*בהערה לטבלה 5 (7) " יותר ניווד משירות לעיקרי ולהפך שטחי חצרות מקורות יתווספו על המופיע בטבלה "

עפ"י הבקשה המוצעת :

מעל הכניסה הקובעת

שטח עיקרי מוצע-

מגורים – 17,058.09 מ"ר. (כולל שטח עיקרי למרחבים מוגנים ומועדון דיירים)

*יש לחשב את שטחי היציאה למרפסות כשטח עיקרי (כפי שסומן בהרמוניקה)

יתרת שטחים לניצול - 241.91 מ"ר (17273-17058.09)

מועדון דיירים - לצורך הוכחת עמידה בזכויות הבניה, יש להציג טבלה מפורטת הכוללת השוואה בין השטחים המותרים עפ"י התב"ע בין השטחים המוצעים בבקשה.

בנוסף, בהתאם להערה לטבלה 5 (8) " מיקומו המדויק של מועדון הדיירים יקבע לעת מתן היתר הבניה ויותר ניווד השטח אל מתחת לכניסה הקובעת. " – יש לציין במלל ע"ג ההרמוניקה את מיקומו המוצע של מועדון הדיירים.

מסחר - 399.80 מ"ר. (מותר 400)

שטח מרפסות- לא ניתן בשלב זה לבחון את שטחי המרפסות, מאחר ולא חושבו כנדרש.

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

שטח שירות מוצע

מגורים - 8951.39 מ"ר. (מותר 7880)

מדובר בחריגה של 1071.39 מ"ר.

*יודגש כי שטחי השירות כוללים ייעודים ושימושים נוספים, לפיכך יש להציג טבלה המפרטת את השטחים לפי השימושים השונים לבחינה סופית.

בהתאם להוראות לטבלה 5 (ו) – " ו. שטחי השירות מחושבים לפי פתרון של ממ"דים. יותר ניווד שטחים בין שירות לעיקרי ולהיפך בהתאם לפתרון המיגון הסופי ובהתאם למספר יח"ד הסופי שיוגש לעת מתן היתר בנייה. "

מאחר ונותרו שטחים עיקריים לניצול (בסך 241.91 מ"ר) ניתן לאפשר ניווד חלקי של השטחים.

עם זאת, לאחר הניוד נותרת חריגה בשטחי השירות:

$$1071.39 - 241.91 = 829.48 \text{ מ"ר בחריגה.}$$

לפיכך, יש לצמצם את שטחי השירות למותר.

מתחת לכניסה הקובעת

שטח עיקרי מוצע

מבנים ומוסדות ציבור - 316.44 מ"ר. (מותר 280)

מדובר בחריגה של 36.44 מ"ר.

בהערה לטבלה 5 (7) – " (7) יותר ניווד משירות לעיקרי ולהפך שטחי חצרות מקורות יתווספו על המופיע בטבלה. "

בהתייחס לשטחי הציבוריים ולניוד האפשרי בין שטחי שירות לעיקרי בהתאם להוראות התכנית, לא ניתן בשלב זה לאשר את היקף השטח העיקרי המוצע.

לפיכך, יש להציג טבלת זכויות הכוללת פירוט של סך שטחי העיקרי והשירות המאושרים למוסדות ציבור בתכנית, היקף השטחים שנוצלו בפועל, פירוט ניווד שבוצע בין שירות לעיקרי ככל ובוצע.

רק לאחר הצגת נתונים אלו ניתן יהיה לוודא כי לא קיימת חריגה בזכויות הבנייה.

שטח שירות מוצע

שטח שירות מוצע- 11950.84 מ"ר.

מדובר בחריגה של 1750.84 מ"ר.

*בהערה לטבלה 5 (1) " תותר תוספת שטחי שירות תת קרקעיים ללא צורך בהליך נוסף\ בהקלה או פרסום "

כמו כן, בהתאם לסעיף הוראות בניה 4.1.2 א 1. :

" לעת מתן היתר בנייה תותר תוספת של קומות תת קרקעיות לצרכי חנייה, אחסנה ושטחים טכניים, מעבר למפורט בתכנית זאת ללא צורך בהליך נוסף או הקלה. שטחי הבניה של קומות אלו יתוספו לשטחים המפורטים בטבלה 5 ויחשבו לחלק משטחי הבניה המותרים לפי תוכנית זו ללא צורך בהליכים נוספים או פרסום הקלה. "

שטחי השירות כוללים קומות חניה תת"ק, חדרי טכניים (חשמל, מים וכו'), מחסנים ושטחי שירות נלווים נוספים הנדרשים לצורך תפקוד הבניין ועמידה בדרישות תכנוניות.

השטחים מוצעים בהתאם להוראות התכנית, המאפשרת תוספת שטחי שירות תת קרקעיים.

לסיכום

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

הערות שטחים בהרמוניקה לתיקון-

מבדיקת התכניות עולה כי בכל התכניות חושבו שטחי המעבר כמעברים ציבוריים.

יודגש כי שטחי מעבר ציבוריים יכללו רק בסמיכות לשטח הציבורי המתוכנן ולא בקומות בהן לא מתוכנן שטח הציבורי – יש לבדוק ולחשב בהתאם.

בחלק מהתכניות קיימת סטייה של הרבובט- יש לתקן בהתאם.

יש לחשב את שטחי היציאה למרפסות כשטח עיקרי למגורים (קוד כתום).

קומה 1 – נדרש ביצוע חישוב שטחים מחדש בהתאם להערות בהרמוניקה

יתר הערות וההתייחסויות לחישובי השטחים כמפורט בהרמוניקה a

לא ניתן להשלים את בחינת השטחים עד לקבלת תיקון מלא של חישובי השטחים.

שטח ציבורי- סטיה ניכרת

בהתאם לסעיף 4.1.2 א. (17) :

" בשטח המסומן בנספח הבינוי באות a ' בצבע חום המצוי בקומת רחוב אנפה של הבניין והיקפו - 260 מ"ר (עיקרי + שירות) יותר שימוש לגני ילדים בלבד. בצמוד לשטח זה תתוכנן חצר בשטח של 350 מ"ר לשימוש גני הילדים. שטח זה מהווה הפרשה ציבורית אשר תירשם על שם הרשות המקומית, בהתאם לטבלת ההקצאה והאיוון המצורפת לתכנית זו, ובהתאם להוראות סעיף 6.2 להלן.

הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה משימוש זה תהא סטייה ניכרת. יותר שינוי של הגיאומטריה הסופית ומיקומם של שטחים אלה בתיאום מול מהנדס העיר או מי מטעמו ובלבד שהשטח הכולל לא יפחת. "

*בהתאם לטבלה 5, הוקצו לשטח זה זכויות בניה בהיקף של 280 מ"ר שטח עיקרי ו60 מ"ר שטחי שירות.

בבדיקת הבקשה עולה כי מוצע שטח עיקרי בהיקף של 316.44 מ"ר וחצר לשימוש גני הילדים בהיקף של 350.27 מ"ר.

מיקום גני הילדים בקומה 1- בהתאם לנספח הבינוי.

התייחסות לשטחי הבנייה כמפורט לעיל בסעיף שטחי בנייה.

התקבל אישור מבני ציבור מיום 17/02/2026, לפיו :

" תנאים להיתר: תיקון הערות שנשלחו, עדכון נספח תנועה בהתאם לחניות שבהרמוניקה, הפקדת ערבות בהתאם לכתב התחייבות שיחתם "

מחסנים :

בקומות 1-8- מוצעות יחידות אחסנה.

גובה המחסנים המוצעים : 3.10 מ'.

*יש לתכנן את גובה המחסנים בהתאם למותר- 2.20 מ'.

** יש למספר את המחסנים ולשייך כל מחסן לדירה.

ניהול מי נגר

עפ"י סעיף 4.1.2 (ו) :

" 1. תותר הקמת מרתף חניה בתכנית של 100% משטח הקרקע .

2 . תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת-הקרקע ו/או השתייתם בנפח מתאים בתחום התכנית בליווי נספח הידרולוגי להנחת דעת המחלקה לאיכות הסביבה ואגף שפ"ע. יותרו פתרונות באמצעים מכאניים " - התקבלו אישורים מאגף שפ"ע ואיכות הסביבה (כמפורט מטה).

הנחיות מיוחדות לזכויות "מותנות" למגורים

בהתאם לסעיף 6.1 :

" 1. מימוש זכויות הבניה ה"מותנות" המופיעות בטבלה 5, נתון לבחירת מגיש הבקשה להיתר ומימושו 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 הבניה ה"מותנות" למגורים יהיה הצגת הסכם נאמנות, שמטרתה תחזוקה ארוכת טווח של המבנה, המבטיח העברת סכומי כסף לנציגות הבית המשותף מתוך קרן התחזוקה, מעת לעת במהלך חיי המבנה, לצורך ביצוע פעולות תחזוקה נדרשות

6. שיעור הכספים שיופקד בקרן התחזוקה יהיה 8,009,206 ש"ח סה"כ. תנאי בהליך הרישוי יהיה קביעת שיעור הכספים האמור בהסכם הנאמנות

7. תנאי לתעודת גמר בהליך רישוי הכולל זכויות בניה "מותנות" למגורים יהיה הצגת אישור מהנאמן על כך

שקיבל שליטה בכספי הנאמנות

יש להציג הסכם נאמנות כתנאי לקבלת היתר.

חלוקה/ רישום

עפ"י סעיף 6.2 :

"בעת רישום הבית המשותף, תיוחד הבעלות של הרשות המקומית לשטח המסומן בנספח הבינוי באות a בצבע חום המצוי בקומת האנפה של הבניין והיקפו 260 מ"ר, ואשר בו מותר שימוש לגני ילדים בלבד. זאת בהתאם להוראות סעיף 4.1.2.א."

שלביות ביצוע

עפ"י סעיף 7.1 :

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

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

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

נראה כי מלוא זכויות הבניה נוצלו במסגרת הבקשה, ולכן אין מניעה לאשר את שלביות הביצוע.

יודגש כי קיים תיק להריסה, חפירה ודיפון המצוי בהליך רישוי (2025/424.01)

בעלויות

המבקשים- "עומר תנופה בע"מ"

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

אישורים שהתקבלו :

איכות הסביבה

התקבל אישור מיום 21/04/2026, לפיו :

"בוחר איכות הסביבה

תנאי לאחר וועדה :

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

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

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

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

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

אקוסטיקה וקרינה

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

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

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

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

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

3. יישום המלצות היועץ מהווה תנאי לקבלת ההיתר.

3. תכנית שנאים מאושרת בכפוף לתנאי היתר סוג 130.

מאשר בהיבט האקוסטי

תעשיות איורור וחומ"ס

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

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

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

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

תנאים שיירשמו בהיתר

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

תנאים לטופס 4

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

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

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

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

הצגת אישור מכון ההתעדה לשלב ב" לעמידת המבנה לתקן 5281

יש לבצע סיור בשטח עם נציג המחלקה לאיכות הסביבה.

מיקום מנדף לגג המבנה + אישור יועץ לתכנון מפריד שומנים ומנדף

ביצוע מדידות קרינה שמוכיחות עמידה בדרישות התקנות

הצגת אישור על ביצוע מיגוני קרינה בהתאם לדוח חיזוי קרינה

הצגת אישור יועץ אקוסטי בפרויקט שהמלצותיו בחו"ד בוצעו בפועל

ביצוע מדידות רעש שמוכיחות עמידה בדרישות התקנות

גנרטור-מיקום מאצרה לדלק תקנית

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

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

תנאים מיוחדים

תנאים לטופס 4

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

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

תנאים לטופס 2

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

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

אגף שפ"ע

התקבל אישור מתאריך 20/04/2026, לפיו :

"סקר העצים אושר.

תנאים להיתר :

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

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

הגשת תכנית נטיעות לשלמה דניאל.

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

חוו"ד אגף תברואה

התקבל אישור מיום 22/12/2025, לפיו :

"בניין של 40 קומות

190 יח"ד, מסחר וגן ילדים

1. דחסנית 10 קו"ב עבור המגורים

דחסנית 23 קו"ב עבור המסחר והגן ילדים

כתנאי לקבלת היתר יש להביא אישור של חברת ניהול לתפעול הדחסנית

אישור מהנדס תנועה "

חוו"ד אדריכלית העיר

התקבל אישור מיום 12/02/2026 לפיו :

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

תנאים להוצאת היתר בניה

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

אישור אדריכלית העיר לעיצוב אדריכלי ופיתוח נופי .

הערות תכנוניות

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

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

יש להשלים תיאום תכנון נופי במדרגות העולות בייעוד שביל .

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

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

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

יש להבהיר את תפקוד השטח הפנימי שבכניסה לגני הילדים. האם השטח בשימוש גן הילדים או מאפשר מעבר זרים. יש לתאם את גודל הפתחים ואמצעי הסגירה בפתחים השונים. (אם הרחבה היא לשימוש פנימי של הגן כפטיו מקורה, יש להראות סגירה בשערים וחסומים מעבר זרים). באופן זה יש להתייחס לגודל הפתח בחזית באלמנט הרפפה .

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

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

יש לבחון היתכנות ולהציג בפרט קצה פינה כמסומן :

מפגש עם הקרקע/פיתוח

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

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

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

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

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

הוראות כלליות לעניין הפיתוח :

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

פרטי חזית

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

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

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

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

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

גג המבנה

הוראות כלליות

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

חומרים

הוראות כלליות :

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

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

יש להציג פרטים אדריכליים טיפוסיים, מקטע חזית מוגדלת טיפוסית .

זכוכית

הוראות כלליות :

יש לפרט מאפיינים ולעמוד בעקרונות כדלהלן :

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

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

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

אלומיניום/פרזול

הוראות כלליות :

גימור וצבע / מספר קטלוגי לאישור אדריכלית העיר .

יש להציג פרטים עקרוניים .

הערות טכניות/גרפיות/אחרות

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

יש לסמן באופן ברור את קו החתך בחזיתות ובחלקים .

יש להוסיף לפחות 2 חתכים נוספים עקרוניים .

יש להציג בתכנית הפיתוח סימוני הריסה .

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

הערות למח' רישוי

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

תנאים שייקבעו בהיתר הבניה

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

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

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

תנאים לאכלוס/טופס 4

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

מסמך זה אינו מהווה אישור סופי .

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

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

יש לחזור ולקבל אישור אדריכל העיר לשינויים .

מחלקת הסדרי תנועה :

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

אין התנגדות לתוכנית

מוצע התחדשות עירונית רח' הענפה בשכונת גילה

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

בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי

תנאי לטופס 4- אישור רשות תמרור

נילי

23/12/2025

מחלקת דרכים :

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

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

משוחרר לדיון בועדה בלבד.

מבחינת חפירה – יש להעביר אלינו את 4 המסמכים עבור חפירה, דיפון וביצוע עוגנים זמניים : 1. אישור יועץ קרקע לעניין יציבות כביש ותשתיות סמוכות בזכות הדרך. 2. אישור מהנדס לעניין יציבות כביש ותשתיות סמוכות בזכות הדרך. 3. כתב התחייבות לביצוע עוגנים זמניים. מצ"ב נוסח. יש להדפיס ולמלא ידני ואז לסרוק ולהחזיר אליי. 4. ערבות בנקאית לביצוע עוגנים זמניים לתקופה של שנה, מוגשת בצמוד לכתב התחייבות בסעיף הקודם. מבחינה בינוי – 1. קיים קו ירוק של הרק"ל. יש להעביר אלינו אישור תיאום מול צחי ויטלזון. 2. תוואי שביל אופניים ברח' האחלמה. יש להעביר אלינו אישור תיאום מול סטיב קולקר לגבי תיק ת"ת 813057.00. 3. 2 חזיתות קיימות ברח' אחלמה ורח' האנפה. מה בתחום הביצוע של הפרוייקט? תכנון של צתא"ל יש לסמן במונכרום בלבד. יש להעביר תכנית תנועה מאושרת בתושי"ה ותנוחה ב dwfx על סמך תנועה מאושרת. בתנוחה יש לסמן גבולות ביצוע ושטחי ביצוע במדרכה ובכביש, פירוקים בצהוב, צירים ונק' וקווי גובה מתוכננים. להעביר חתכים לאורך ולרוחב ב dwfx. דו"ח תכן למבנה הכביש + פרט מבנה תכן הכביש חתום ע"י יועץ הקרקע מחבר הדו"ח. 4. צוין שקיים הסכם פיתוח. מה מספרו? השביל הסמוך שייך לתב"ע של המגרש ובאחריות היזם לכלול אותו בתכנית. הוא לא מופיע בהרמוניקה. יש לסמן בתכנית מבחינת ביצוע את ההשפעה בשביל המעבר להולכי רגל. תנאים לטופס 4 – ביצוע לפי תכנון פיזי סופי מאושר במח' דרכים ושיחזור חלקה סמוכה לקדמותה לפי הנחיות אגף תושי"ה מח' דרכים ביצוע ואגף שפ"ע מח' אחזקה "

מחלקת המאור באגף שפ"ע

התקבל אישור מיום 01/01/2026, לפיו :

" מאושר לוועדה תנאי להיתר תוכנית מאור חתומה"

מבני ציבור

התקבל אישור מיום 17/02/2026 .

מידע קודם

מתאריך	
10/08/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	מומלץ לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים כמפורט בתיאור הבקשה. כמו כן, יש לבצע תיקונים בהתאם לתכניות b+a
09/08/2026	חוות דעת תכנונית
	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1197102 תחילת תוקף : 21/09/2024 ייעוד הקרקע : בשכונת גילה, עפ"י תב"ע 1197102, במסגרת תכנית להתחדשות עירונית במתווה פינוי בינוי ברחוב אחלמה 5, מבוקשת הריסת בניין קיים ובניית בניין חדש למגורים- סה"כ 193 יח"ד, שטחי מסחר ושטחים ציבוריים לטובת גני ילדים וחצרות. סה"כ 40 קומות מעל 8 קומות תת"ק. בקשה להריסה, חפירה ודיפון, בתיק מס' 2025/424.1- נמצאת בהליך להוצאת היתר. מסמכי התכנית : במקום חלה תכנית 1197102 אשר תחילת תוקפה מתאריך 03/09/2024. התכנית כוללת תשריט, הוראות ונספחים . פרסום במסגרת הבקשה לא פורסמו ההקלות.

בכללותה הבקשה תואמת להוראות התכנית ולנספחיה. אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים כמפורט בתיאור הבקשה יש לתקן תוכניות בהתאם לתכניות a + b		
--	--	--

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
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	6
	אישור פיקוד העורף הג"א	7
	אישור שירותי הכבאות	8
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	9
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	10
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח	11
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	12
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	13
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	14
	אישור משרד הבריאות	15
	אישור רמ"י לגבי חלקות 31 33 או לחילופין שחלקות אלו יעברו על שם עיריית ירושלים	16
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	17
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	18
	רישום התצ"ר	19
	רישום הערת הזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח לצרכי ציבור (כמפורט בסעיף 4.1.2 א 18)	20
	אישור סופי של מבני ציבור.	21
	אישור סופי של אדריכלית העיר בהתאם להערות שנכתבו בחו"ד.	22
	אישור יועץ המעליות למספר המעליות וגודלן בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה	23
	תאום מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.	24
	הצגת הסכם נאמנות.	25
	אישור סופי מהרשות לאיכות הסביבה	26
	1. הגשת ערבות בנקאית בסך 16,471 ₪ עבור שימור העצים. 2. הגשת ערבות בנקאית נוספת בסך 3,059 ₪ עבור פיצוי נופי 3. הגשת תכנית נטיעות לשלמה דניאל.	27
	"להציג ולאשר מול שפע כבישים ומדרכות את המעבר הציבורי כולל חוברת פרטים מליאה - המשך טיפול מולם."	28
	יש להביא אישור של חברת ניהול לתפעול הדחסנית אישור מהנדס תנועה.	29
	אישור סופי ממחלקת המאור.	30

	אישור סופי ממחלקת הדרכים.	31
	חתימת רמ"י	32
	100% חתימות בעלים	33

המלצת האגף
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מומלץ לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים כמפורט בתיאור הבקשה.

כמו כן, יש לבצע תיקונים בהתאם לתכניות $b+a$

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/08/2026 - ה אלול תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/90
מספר בקשה	<u>2025/0334.00</u>
מספר סידורי	<u>5</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	עבודות הריסה, בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מוסד להשכלה גבוהה, בנין ציבורי
מהות בקשה	הקמת אגף חדש ביה"ס להנדסה ומדעי המחשב, האוניברסיטה העברית, גבעת רם
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	האוניברסיטה העברית אילן מזרחי
עורך הבקשה	אדריכל מולכו יואב
מתכנן השלד	משולמי רון
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

שדרות מגנס 1, גבעת רם

גוש	חלקה	בשלמות
30540	19	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1079	תחילת תוקף	21/05/1964			
1280668	תחילת תוקף	08/05/2025			
30147ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
4622	תחילת תוקף	13/09/2002			

תאור הבקשה

בשכונת גבעת רם, בשד' מגנס 1 במתחם האוניברסיטה העברית מבקשים הריסת בינוי קיים והקמת אגף חדש -רביעי d עבור ביה"ס למדעי המחשב הכולל 7 קומות מעל מפלס +0.00 המתחבר לבינוי הקיים.

הבקשה כוללת קומות ת"ק טכניות עבור מערכות, הרחבת החניון התת קרקעי ויציאה לגג העליון.

במתחם האוניברסיטה קיימים 3 אגפים על קרקעיים בני 5 קומות כל אחד, האגפים מחוברים בתת הקרקע.

היתר בניה אחרון למתחם הופק בתאריך 26.5.25 בתיק 22/242.1.

מסמכי התכנית :

במקום חלה תכנית מס' 1280668 בסמכות מקומית, אשר הופקדה בתאריך 20.11.2024 ואושרה בתאריך 23.4.2025 ותחילת תוקפה היה בתאריך : 8.5.2025.

מסמכי התכנית כוללים : הוראות ותשריט מחייבים ונספחי בינוי מנחים למעט הנושאים המחייבים כמפורט להלן :

גובה הבניה – מפורט מטה בסעיף סטייה ניכרת.

מספר הקומות- מפורט מטה בסעיף סטייה ניכרת.

קווי הבניין- מפורט מטה בסעיף סטייה ניכרת.

שטחי הבנייה - מפורט מטה בסעיף שטחי בניה.

וההוראות לעניין החזיתות עם ההוראות המיוחדות. מפורט מטה בסעיף הוראות מיוחדות.

סטייה ניכרת :

בהתאם לסעיף 4.1.2 ב בתקנון התכנית :

קווי בניין, גובה הבינוי ומספר הקומות, בכפוף למפורט בסעיף קטן א.3. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין תיחשב כסטייה ניכרת.

להלן פירוט :

קווי בניין

הבחינה נערכה לפי תיק מידע מס' 2025/5676.00 מתאריך 29/04/2025 ע"י המחלקה למידע תכנוני.

קווי הבניין המפורטים בתשריט הינן מחייבים.

לאחר בדיקה מול מחלקת מידע תכנוני בתאריך 09/08/2026 בתיק המידע לא סומן קו הבניין כנדרש, לאחר בדיקת התשריט ע"ב סימן כנדרש את קווי הבניין.

המוצע תואם למותר.

גובה הבניה

מותר : כמפורט בנספחים מס' 1-3. גובה קיים- מפלס +801.30 , +34.55.

מוצע : מפלס +798.85 , +32.10 . - עומד במותר.

מס' קומות

מעל הכניסה הקובעת :

מותר : 7.

מוצע : 7 – עומד במותר.

מתחת לכניסה הקובעת :

מותר : 2.

מוצע : 2 – עומד במותר.

פרסום :

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות.

פרוט הבניה המוצעת :

קומה 2- במפלס 7.20-

מוצע קומת מרתף עם חללים טכניים,
חיבור לחניון הקיים :

1. מוצעות מדרגות המתחברות לחניון הקיים ע"י פריצת מעבר לדלת מהצד המערבי.

2. גישה נוספת מוצעת פריצת מעבר לדלת לחדר המדרגות הקיים בצד המערבי.

מוצעות מעליות וחדר מדרגות באגף המתוכנן.

קומה 1- במפלס 4.20-

מוצעת קומת חניון המתחברת לקומת חניון הקיים, וחללים טכניים.

קומה 1 (קרקע) במפלס 0.00

מוצעת כניסה לבניין מרחוב ברודצקי, וחיבור למבנה הקיים- אגף c.
מוצע מבואות ומבואת ישיבה, חלל התכנסות/רווחת סטודנטים, חוות מחשבים עמדות עבודה וכתת לימוד,
שירותי גברים ונשים ונכים, ממ"מ- חוות מחשבים, ושני ממ"מ נוספים לחדרי לימוד.

מוצעים חללים טכניים וחלל טכני תחת האודיטוריום, מעבר נגיש לבמה.

קומה 2 (1) במפלס +3.85

מוצע אודיטוריום מרכזי עם חלל כפול, כיתות לימוד, עמדות עבודה, מבואות שירותים וחללים טכניים.

קומה 3 (2) במפלס +7.70

מוצעת מבואת התכנסות, שני ממ"מ למשרדים, חדרי משרדים/ישיבות/זום/מעבדה, וחללי עבודה משותפים, מטבחון, שירותים מבואות מעליות וחללים טכניים.

מבנה קיים במפלס זה לא להריסה- ביתן 1 אגף קיים, מוצעת חלוקה שונה ושינויים בקירות החיצוניים. מוצע מסדרון, מבואות ומטבחון בממ"מ, חדר הדפסה וחדרי משרד זוגי- מזכירות ותקציבים, מוצעות מדרגות מילוט במרווח ממרפסת הגג בקומה 4.

מוצעות מדרגות מרחפות בפיר.

קומה 4 (3) במפלס +11.90

מוצעת מבואת התכנסות, חדרי זום/מעבדה/משרדים/ישיבות, 2 ממ"מ למשרד פינת ישיבה מטבחון שירותים מבואות ומעלית. מוצע יציאה למרפסת הגג ומדרגות מילוט למפלס קומה 3.

גישה לקומה באמצעות מעליות, מוצעות מדרגות מרחפות בפיר. מוצעות מדרגות מהאודיטוריום למפלס +7.70.

קומה 5 (4) במפלס +16.10

מוצעת מבואת קומתית חדרי מעבדה/משרדים/ישיבות, 2 ממ"מ למשרד פינת ישיבה מטבחון שירותים מבואות חללים טכניים ומעליות, מוצעות מדרגות מרחפות בפיר.

מוצע חלל מעל מבנה האודיטוריום.

חניה

בהתאם לסעיף 4.1.2 ז' בתקנון התכנית :

ה חניה תהא על פי התקן התקף בעת מתן היתרי הבניה . .

2 פתרון החנייה יאפשר חנייה בתחומי הבניין, ו/או בסביבתו/במבנים סמוכים, על פי התקן התקף בעת מתן היתרי הבניה, וכמפורט בנספחים מס' 1-4.

3 תותר גמישות במפלסי החנייה התת קרקעיים המופיעים בנספחי הבינוי 1-3 ובנספח התנועה נספח מס' 4 .

4 מודגש בזאת כי תכנון החנייה המפורט במסמכי התכנית הינו מנחה וייקבע באופן מפורט לעת מתן היתר בניה בתיאום עם אגף תוש"ה ובאישורו . 5. יותר אוורור קומות החנייה ישירות אל החוץ, בכפוף למפורט בסעיף 4.1.2 ט' 4 להלן .

התקבל אישור ממחלקת מהסדרי תנועה מיום 04/05/2026-

"אין התנגדות לתכנית, עבור 2040 מ"ר אוניברסיטה דרוש 13 מ"ר ועבור 4212 מ"ר משרדים דרוש 15 מ"ר סה"כ דרוש 28 מ"ר מוצע סה"כ 32 מ"ר - 4 מ"ר עודפות בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי תנאי לטופס 4 - אישור רשות תמרור תנאי להיתר - אישור מחלקת הסדרי תנועה".

הבקשה המוצעת תואמת את אישור הסדרי התנועה.

יש להוסיף מידות לחניה המוצעות בהתאם לאישור הסדרי התנועה.

שימור

יש לעמוד בסעיף 4.1.2 ו' מתקנון התכנית.

התקבל אישור מחלקת שימור מיום 28/07/2026. (ראה פירוט אישורים מטה).

איכות הסביבה

יש לעמוד בסעיף 4.1.2 ט' מתקנון התכנית.

התקבל אישור מחלקת איכות הסביבה מיום 06/07/2026. (ראה פירוט אישורים מטה).

תכסית

ע"פ טבלה 5

מותר : 50% מתא שטח .

לא הוצג חישוב תכסית, כולל האגפים הקיימים יש להשלים ע"ג ההרמוניקה.

שטחי בניה

שטח עיקרי

מעל הכניסה הקובעת ע"פ טבלה 5 :

מותר : 20,710 מ"ר.

קיים : 314.73 מ"ר

מוצע : 5,889.57 מ"ר.

סה"כ : 6,204.30 מ"ר. - עומד במותר.

נותר למימוש : 14,505.07 מ"ר.

מתחת לכניסה הקובעת ע"פ טבלה 5 :

לא הוצג שטחים עיקריים מתחת לכניסה הקובעת.

שטחי שירות

מעל לכניסה הקובעת ע"פ טבלה 5 :

מותר : 3,383 מ"ר.

מוצע : 950.77 מ"ר. - עומד במותר.

נותר למימוש : 2,432.23 מ"ר.

מתחת לכניסה הקובעת ע"פ טבלה 5 :

מותר : 10,190 מ"ר.

קיים : 12 מ"ר.

מוצע : 3,631.58 מ"ר. - עומד במותר.

סה"כ : 3643.58 מ"ר

נותר למימוש : 6,546.42 מ"ר.

-יש להוסיף לחישוב השטחים את פיר המעלית פעם אחת בקומת המרתף.

- יש להוסיף לחישוב השטחים את אזור מעברים בין אגפים יש לחשב במניין השטחים.

-הוראות בינוי בנוסף, במפלס +4.00 מוצעת מרפסת גג ירוק , יש לחשב במניין השטחים כמרפסת גג לא מקורה.

הוראות בינוי

יש לעמוד בסעיף 4.1.2 ד' בתקנון התכנית :

הבניה תבוצע בחיפוי אבן טבעית מרובעת ומסותת, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה נוסף על כך, יותר שימוש בחיפוי בחומרי בניה אחרים. - לא הוצג ע"ג ההרמוניקה סוג חיפוי האבן, נדרש להציג בהתאם לאישור אד' העיר.

גג המבנה יעוצב ויטופל כחזית חמישית למעט גג מבנה הכניסה ובו ירוכז כלל המערכות הטכניות של המבנה. - בחזית צפונית מוצעת מרפסת גג ירוק אך יש לחשב אותה במניין השטחי הבניה כמרפסת גג בנוסף, בגג המבנה מתוכנן כלל המערכות הטכניות כנדרש.

הבינוי יחויב בעמודה ב-4 כוכבים לתקן בניה ירוקה. - אישור מעבדה מוסמכת לבניה ירוקה התקבל בתאריך 10/09/2025

גובה המעקה הגג והקירות המסתירים את המערכות בגג לא יעלו על 5.4 מ'. - מוצע גובה של כ- 1.65 מ' עומד במותר.

קירות תמך של יותר מ-3 מ' אסורה, בחזית דרומית מוצע קיר תמך בגובה של כ- 3.63 מ' חורג מהמותר, יש לתכנן כנדרש ואופן המאפשר פיתוח ושתילה.

כנ"ל בחזית מערבית מוצע קיר תמך בגובה של כ- 3.83 מ' יש לתכנן כנדרש.

מבנה הכניסה- המעטפת העיקרית תהיה עשויה מזכוכית/פח אלומיניום/ לוחות חיפוי או כל חיפוי אחר קל. - לא הוצג ע"ג ההרמוניקה, נדרש להשלים בהתאם לאישור אדריכל העיר.

הוראות בינוי לביתן 1

יש לעמוד בסעיף 4.1.2 ה' בתקנון התכנית :

קטע החזית המזרחית הקיים של ביתן 1 ומסומן בנפסח מס' 1 בקו סגול מקווקו הינו לשחזור חזית מקורית שנהרסו ברובו, תוספת הבניה והקיר שנבנו ייהרסו כמסומן בתשריט להריסה... - יש להציג ע"ג ההרמוניקה את אזורי ההריסה של בניין 1 ובנוסף את החזית לשימור.

קטע החזית הדרומית הקיים של ביתן 1 ומסומן במסגרת סגולה רציפה מיועד לפירוק והרכבה / לשחזור, יפורק כמסומן בתשריט להריסה, ויורכב מחדש או ישוחזר עדיפות לשימוש באבן הפראית המקורית ובאותו עיקרון של סידור האבנים והעיצוב של הקיר המקורי... יש להציג כנדרש את אזור ההריסה, והחזית לשימור ע"ג ההרמוניקה.

תותר תוספת מעקות בטיחות היקפיים בגג ביתן 1 וכן הצבת מדרגות מילוט ממנו למפלס הקרקע לאור החזית הצפונית, וכן כל אלמנט בטיחות דרוש נוסף, כדי להבטיח אפשרות שימוש בגג זה והנגשתו לציבור. - הוצג ע"ג ההרמוניקה גג ירוק ובנוסף תוכנן אזור מדרגות מילוט ומעקה גג היקפי תקני לאורך החזית הצפונית כנדרש.

קירות תמך, גדרות, ריצופי חוץ מסביב לביתן 1 יהיה כדוגמת המקור.

גג המבנה ביתן 1, ..., יהא בן קומה אחת על קרקעית. - עומד במותר.

הריסה

בהתאם לסעיף 4.1.2 י' בתקנון התכנית :

1. מבנה/ חלק ממבנה/ גדר מצללה/ סככה וכל אלמנט המסומן להריסה בתשריט בצבע צהוב מיועד להריסה, אפשר שייהרס, יצומצם, יבנה מחדש, יותר כפי שקיים.

2. כל הריסה או הריסה חלקית תבוצע ע"י הבקשה להיתר ועל חשבונם, כחלק בלתי נפרד מביצוע עבודות בשטח.

הבקשה כוללת הריסת בינוי קיים כנדרש.

ניהול מי נגר

ע"פ סעיף 4.1.2. (ב) "תובטח תכסית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע להחדרת מי נגר עילי...."

לא הוצג ע"ג ההרמוניקה חישוב מי נגר יש להציגו כנדרש.

מחסנים

במפלס 2- יש לפרט את ייעוד חללים טכניים בכל שטחי השירות המוצעים.

הנחיות מיוחדות

בהתאם לסעיף 4.1.2 יג' בתקנון התכנית :

סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות.

השטח המסומן בצמדי קווים אלכסוניים שחורים הינו שטח עם הנחיות מיוחדות וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית 4622 לגבי שטח לבנייני ציבור עם הגבלות האוניברסיטה העברית.

יש להוסיף את סימון השטח בהתאם לתשריט להרמוניקה .

שלביות ביצוע

בהתאם לסעיף 7.1 בתקנון התכנית :

שלד ומעטפת הבינוי החיצוני אפשר שיבנו בהינף אחד או בשלבים, בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו ובאישורו לעת מתן היתר בניה- ללא הגבלה. – המוצע תואם למותר.

אישורים שהתקבלו

חוות דעת המחלקה לאיכות הסביבה – אושר מתאריך 6.7.26 :

תכנית מאושרת בהתאם להרמוניקה הסרוקה במערכת הרישוי מתאריך 10/09/2025

תנאים לטופס 12 תחילת עבודות :

הצגת אישור mfa לקרקעות מזוהמות מטעם המשרד להגנת הסביבה.

במידה שנדרש לבצע עבודות במהלך עונת הקינן, יש לבצע בדיקה אקולוגית מקדימה בשטח לצורך איתור פעילות קינן.

הגשה תכנית תאורה.

חו"ד מחלקת שפ"ע- אושר מתאריך 07/07/2026 :

סקר העצים אושר.

תנאים להיתר :

1. הגשת תכנית נטיעות לשלמה דניאל בשווי הפיצוי הנופי – 137,440 ₪

2. הגשת התחייבות לשימור, נטיעה חלופית ופיצוי נופי בהתאם לאישור תכנית הנטיעות.

חו"ד אגף תברואה- אושר מתאריך 06/11/2026 :

היות שעיריית ירושלים לא מפנה אשפה בקמפוס.

אין דרישות ניתן להמשיך ע"פ הפיתרון הישן.

חו"ד אדריכלית העיר/ בקרה מרחבית- אושר מתאריך 11/05/2026 :

לאשר את הבקשה להוצאת היתר בניה בכפוף לתנאים הבאים :

לתשומת לב עורך התוכנית :

הוראות תב"ע כוללות הנחיות מיוחדות לעניין שימור ביתן 1 הקיים- יש לתאם את הנושא מול מחלקת שימור .

תנאים להיתר בניה

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

הערות תכנוניות

פיתוח/מפגש עם הקרקע ,

תוכנית פיתוח צבעונית חובה שתופיע בכל בקשה להיתר בניה וכחלק מסט התוכניות שבגוף הבקשה להיתר (גרמושקה). התוכנית תוצג במפלסים בהתאם לטופוגרפיה במשולב עם תוכניות מפלסי הקומות הרלוונטיים, דהיינו- כל מפלס במבנה המשיק לפני הקרקע יכיל את תוכנית הפיתוח במפלס הרלוונטי .

יש לתת פתרון מלא לכל הממשק עם הפיתוח הקיים, לרבות פרטי גמרים, נקודות חיבור, גדרות ואלמנטים נוספים, כדי להבטיח רצף תכנוני ואחיד במרחב .

תכנית פיתוח אינה ברורה מבחינה גרפית. יש להסיר מהשרטוט מידע שאינו רלוונטי לתכנון המוצע, לרבות מדרגות פיתוח קיימים המיועדים להריסה, מפלסים קיימים ולאמנטים נוספים שאינם חלק מתכנון המוצע, ולהשלים אינפורמציה שהינה רלוונטית כגון גובה גדרות וכו' . (לדוגמה : מוצגים אלמנטים רבים אשר אינם ברורים : האם מדובר במעקות/גדרות או וספסלים)

יש לפרט את האזור כניסה למתחם. לדוגמה יש להבהיר איך מגיעים למעלית מוצעת, ולפי מה נקבע מיקומה. כמו כן מה פרט חיבור בין קיר קיים לדופן מעלית וכו'.

יש להציג פרטי מעלית ולציין גמר חזיתות. יש להבהיר האם המעלית המתוכננת תהיה בעלת חזית שקופה, בדומה למבנה כניסה, או לחילופין חזית אטומה בגמר דומה לחזית בניין c.

יש להציג בבירור נטיות עצים חדשים.

יש לתת פתרון מלא לכל המפגשים בין הבניין הקיים לבינוי המוצע, לרבות בהיבטי הפיתוח. לדוגמה: באזור המוצג מטה ניתן לשלב ספסלי ישיבה ואלמנטים נוספים ליצירת רצף מרחבי נעים אשר מחבר בין אפשרי טופוגרפיה ללא צורך במעקות ויצירת פינות כלואות.

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

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

יש להבהיר האם מדובר במתחם פתוח ללא גדרות בצד מזרחי ובצד מערבי. במידה ומגודר יש להציג פריסת גדרות ושילובם.

בתוכנית פיתוח יש להציג את כל סוגי הגמרים המוצעים ואת אופן החיבור והתאמה שלהם לגמרים הקיימים באתר.

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

יש לבחון את האפשרות לשילוב שטחים מגוונים (צמחיה/ערוגות/אדניות) בתוך ביתן הכניסה המוצע המתוכנן כמבנה זכוכית.

על תוכנית הפיתוח להיות מפורטת כנדרש כדלהלן: תוכנית קומת קרקע + פיתוח וכן מקטעי חתכים וחזיתות של המפלסים הקרובים לקרקע- יוצגו כולם בקני"מ 1: 100

יש לסמן כל שינוי מוצע בתחום המרחב הציבורי- ביטול/שינוי של מתקני תשתית קיימים (עמודי חשמל/תאורה וכד')

עצים- על כל עץ בוגר בעל ערכיות גבוהה המוצע לעקירה בשטח התוכנית, יינטע עץ בוגר חלופי שווה ערך במקומו. יש להציג תוכנית נטיות + סימון נטיות עצים בוגרים חלופיים, בהתאם להוראת תב"ע.

פרטי חזית

יש להציג קטע חזית טיפוסית של מבנים מוצעים כולל ציון גמרים בגוף ההרמוניקה.

יש להשלים פרטי חזיתות מבנה כניסה (מבנה זכוכית), מבנה אבן מוצע.

יש להציג פרט מעקה מוצע ומדרגות חיצוניות המוצעים בביתן 1.

יש להציג פרט חיבור בין מבנה כניסה למבנה קיים (חיבור בין אבן לזכוכית)

חומרי גמר

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

זכוכית : יש לפרט מאפיינים ולעמוד בעקרונות כדלהלן-

מעבר אור tlמינימום 50% , רפלקטיביות - rleמקסימום 20% , מעבר אנרגיה/חום - te (מקסימום 25%

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

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

גג המבנה

יש לעמוד בהוראות תב"ע סעיף 4.1.2 (3)לעניין פיתוח גגות ולתאם מול המחלקה לאיכות הסביבה.

גג מבנה ביתן 1 (קיים)- יש לבחון הגדלת שטחים מגוננים על גבי הגג, כמו כן יש לצרף פרטי פיתוח, סוגי הריסים, מצללות וכו'

יש לדאוג להסתרת כל המתקנים הטכניים במידה ומתוכננים על גג הבניין מאחורי מעקה גג או כל פרט אחר בכפוף להנחיות מרחביות והוראות תב"ע ואישור אדריכל העיר. יש להציג מערכות אלו גם בחתכים.

יש לצרף פרט גג מבנה הכניסה –(מוצע גג בגמר אלומיניום). לאישור על ידי מחלקת איכות הסביבה ואדריכל העיר.

תשתיות

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

לפי הוראות תב"ע חובה על כל תשתיות בתחום הפרויקט להיות תת קרקעיות.

יש להבהיר האם נדרש להציע מערכות טכניות נספות כגון : חד' שנאים וכו'. במידה וכן יש להציג את מיקומם. יש לדאוג שלא יפנו כלפי רחוב וישלבו בחזיתות המבנים או בגדרות הפיתוח או בטרסות.

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 בפרסות הגדר הפנימיות והחיצוניות

באחריות המתכנן לעדכן אם נדרש חדר שנאים/חדר מיתוג חח"י.

רחבות כבאות לא יסומנו על הקרקע אלא יכלול שילוט מינימלי בשטח. ברזי כבאות יוטמעו לתוך החזיתות ככל האפשר.

הערות טכניות/גרפיות/אחרות

בחזית צפונית קיימת הפניה לפרט "קטע חזית קיים כולל הזזה והתאמת פתחים"-אך לא הוצג- יש לתקן.

תנאים שייקבעו בהיתר הבניה

תנאי להשלמת יציקת רצפת קומת מרתף תחתונה (1-) יהא אישור אדריכל העיר לתכנון מפורט וסופי של עיצוב אדריכלי ונופי, כולל לעניין : פרטים אדריכליים ונופיים, חומרי גמר ועוד, והכל בהתאם להנחיות העיצוביות של התוכנית ובהתאם להנחיות אדריכל העיר.

טרם הזמנת חומרי חיפוי החזית יש לקבל אישור אדריכל העיר לדוגמא (mockup)

שתבוצע בשטח בגודל 40 מ"ר, כולל דוגמת אבן, דוגמת זכוכית, גוון מסגרות(פתחים, מעקות וכו')

טרם הזמנת חומרי חיפוי החזית יש לקבל אישור אדריכל העיר לדוגמא (mockup) שתבוצע בשטח בגודל 10 מ"ר, כולל דוגמת אבן, דוגמת זכוכית, גוון מסגרות (פתחים, מעקות וכו')

תנאים לאיכלוס/טופס 4

תנאי לטופס 4 יהא אישור אדריכל העיר לתאורה ושילוט על המבנה

אישור שפ"ע/אדריכל העיר להחזרת כל המרחב הציבורי בהיקף הפרויקט לקדמותו עם השינויים המפורטים בהיתר.

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

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

יש לחזור ולקבל אישור אדריכל העיר לשינויים.

מעבר למפורט לעיל הבקשה מקובלת ומאושרת ע"י אדריכל העיר

אין באמור בחוו"ד זו כדי אישור סופי

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

חוו"ד הסדרי תנועה- אושר מתאריך 04/05/2026 :

אין התנגדות לתכנית עבור 2040 מ"ר אונברסיטה דרוש 13 מ"ר ועבור 4212 מ"ר משרדים דרוש 15 מ"ר סה"כ דרוש 28 מ"ר מוצע סה"כ 32 מ"ר - 4 מ"ר עודפות בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי תנאי לטופס 4 - אישור רשות תמרור תנאי להיתר - אישור מחלקת הסדרי תנועה.

חוו"ד מחלקת דרכים- אושר מתאריך 03/05/2026 :

אין מניעה לשחרר להיתר.

חוו"ד מחלקת שפ"ע מאור- אושר מתאריך 22/01/2026 :

חוו"ד מחלקת שימור- אושר מתאריך 28/07/2026 :

תנאים למתן היתר בניה :

במידה ויידרש עקב תאום גורמים או אחר שיוני במרכיבי השימור יש להפנות לקבלת אישור שימור חוזר.

יש להגיש נספח פרטים לאישור מחלקת השימור שיצורף להיתר הבניה.

יש להגיש תכנית פיתוח לאישור מחלקת שימור.

יש לצרף לפרויקט זה אדריכל שימור \ קבלן שימור \ משמר מלווה שיפעל עפ"י הנחיות טופס דרישות מחלקת השימור, טופס מינוי חתום ע"י אדריכל \ משמר \ קבלן.

יש לקבל אישור תיק התייעוד ממחלקת השימור.

יש להגיש למחלקת השימור חו"ד של מהנדס לאישור מחלקת השימור, יש לסמן אלמנטים הנדסיים בתכנית האדריכלית בהתאמה לחו"ד ההנדסית המאושרת.

תנאים שירשמו ביתר בניה :

יש לצרף לפרויקט זה אדריכל שימור \ קבלן שימור \ משמר מלווה שיפעל עפ"י הנחיות טופס דרישות מחלקת השימור, טופס מינוי חתום ע"י אדריכל \ קבלן שימור \ משמר.

הבנייה תבוצע ע"י ההיתר וההנחיות אדריכל מלווה משמר החתום על הטופס דרישות מחלקת השימור. הטופס יוחתם בשלב קבלת טופס 2.

היתר זה כפוף לכתב התחייבות וערבות בנקאית שנמסרו למחלקת שימור.

היתר זה כפוף לחו"ד הנדסית שאושרה במחלקת השימור.

תנאי לתחילת עבודות בניה- הצגת אישור מחלקת השימור על מינוי אדריכל שימור \ משמר.

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

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

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

לא תותר התקנת צנרות חיצוניות בחלל הפנימי המיועד לשימור.

הבינוי יבוצע ע"פ הפרטים המפורטים במסמכי התכנית וכל סטייה מהן תחייב תיאום עם מחלקת השימור.

במידה וימצא בור מים או כל אלמנט היסטורי אחר יש להפסיק את העבודה מידית ולעדכן את מחלקת השימור בעיריית ירושלים.

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

תנאי לקבלת טופס 2

יש לצרף התחייבות אדריכל שימור מלווה להוגיע למחלקת השימור על תחילת עבודות

תנאי לטופס 4 ושחרור ערבות בנקאית

אישור מחלקת שימור בכתב

ניקוי חזיתות ע"פ הנחיות מחלקת השימור, הסרת צנרות, מזגנים, חיווטים.

החו"ד דעת המלאה של מחלקת השימור נמצא בארכיב האופטי.

חו"ד מבני ציבור- עודכן בתאריך 14/09/2025 :

ל"ר.

מידע קודם

	מתאריך	
בכללותה הבקשה תואמת להוראות התוכנית ונספחיה מומלץ לאשרה בכפוף לשינויים ובתנאים בתיאום עם בוחן רישוי. -תיקונים גרפיים ע"ג תכנית a. -יש להוסיף הדמיות להרמוניקה.	12/08/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1280668 תחילת תוקף : 08/05/2025 ייעוד הקרקע : מבנים ומוסדות ציבור בשכונת גבעת רם, בשד' מגנס 1 במתחם האוניברסיטה העברית מבקשים הריסת בינוי קיים והקמת אגף חדש -רביעי "d" עבור ביה"ס למדעי המחשב הכולל 7 קומות מעל מפלס +0.00 המתחבר לבינוי הקיים. הבקשה כוללת קומות ת"ק טכניות עבור מערכות, הרחבת החניון התת קרקעי ויציאה לגג העליון. במתחם האוניברסיטה קיימים 3 אגפים על קרקעיים בני 5 קומות כל אחד, האגפים מחוברים בתת הקרקע.	12/08/2026	חוות דעת תכנונית

היתר בניה אחרון למתחם הופק בתאריך 26.5.25 בתיק 22/242.1		
בכללותה הבקשה תואמת להוראות התוכנית ונספחיה ואין מניעה לאשרה בכפוף לשינויים ובתנאים בהתאם לתיאור הבקשה ותכנית a בתיאום עם בוחן רישוי.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	2
	תשלום אגרת בניה	3
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	4
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	5
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	6
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	7
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח	8
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	9
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	10
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	11
	אישור משרד הבריאות	12
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח כאמור בתקנה 52	13
כן	אישור גז חתום ע"י מהנדס העיר ויואל שבת	14
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	15
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	16
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	17
	אישור בית המודל	18
	הגשת תכנית נטיעות לשלמה דניאל בשווי הפיצוי הנופי – 137,440 ₪.	19
	הגשת התחייבות לשימור, נטיעה חלופית ופיצוי נופי בהתאם לאישור תכנית הנטיעות.	20
	אישור מחלקת הסדרי תנועה.	21
	היתר זה כפוף לתנאים של המחלקה לאיכות הסביבה.	22
	אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון.	23
	אישור כבאות והצלה.	24
	תנאי לתמן היתר חפירה/ בניה ראשון הוא קבלת הנחיות מפורטות מרשות המים.	25
	הגשת תכנית חניה מפורטת ע"פ התקן התקף וע"פ מידות תקינות.	26
	הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח לאישור האגף לשיפור פני העיר בעיריית י-ם.	27
	תיאום עם מחלקת השימור העירונית.	28
	הטמעת מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה ועל חשבונם, בתיאום ובהנחיית מנהל בית המודל.	29

30	תיאום על רשות הטבע ונגנים להבטחת ביצוע במפורט בסעיף 4.1.2 ט - איכות הסביבה.
31	קבלת הנחיות מפורטות מהמשרד להגנת הסביבה לביצוע הליך חקירת גזי קרקע בשטח התכנית.
32	אישור סופי מטעם אד' העיר

המלצת האגף
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בכללותה הבקשה תואמת להוראות התוכנית ונספחיה
מומלץ לאשרה בכפוף לשינויים ובתנאים בתיאום עם בוחן רישוי.

-תיקונים גרפיים ע"ג תכנית a.

-יש להוסיף הדמיות להרמוניקה.

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/08/2026 - ה אלול תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/90
מספר בקשה	<u>2020/0147.01</u>
מספר סידורי	<u>6</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	היתר שינויים לתיק 20-147.00 לשינויים ותוספת קומות מגורים ו-9 יח"ד. סה"כ 28 יח"ד.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	הוטל פריים לוקיישן הוטל פריים לוקיישן
עורך הבקשה	אדריכל קופרשטוק ירון
מתכנן השלד	ניסים פז שלמה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	2

כתובת האתר

ההסתדרות 3, מרכז העיר

גוש	חלקה	בשלמות
30049	306	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1026285	תחילת תוקף	17/05/2025			
30049ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
346056	תחילת תוקף	20/07/2019			

תאור הבקשה

במרכז העיר, ברחוב ההסתדרות מס' 3-5, מבוקש היתר לשינויים הכולל תוספת שטחים וקומות, מעל מבנה לשימור ועירוב שימושים למסחר מגורים ומלונאות, בתא שטח 1 על פי תב"ע 1026285.

בניין קיים בעל 9 קומות, כאשר הקומה התשיעית היא חלקית, מוצע תוספת של 2 קומות נוספות (קומה 11- מוצע בינוי חלקי, ובחלקה השני מוצעות מרפסות גג וגג אלמנטים טכניים).

מבנה קיים 9 קומות, מוצע 2 קומות, סה"כ: בניין בעל 11 קומות מעל קומה ת"ק אחת.

חדרי מלון: קיים: 44, מוצע: 17, סה"כ 61.
קיים: 19 יח"ד, מוצע: 9 יח"ד, סה"כ 28 יח"ד.

תיק בינוי 2020/147 - הופק היתר בניה.

מסמכי התכנית:

במקום חלה תכנית בסמכות מחוזית 1026285 אשר הופקדה מיום 01.02.2023 ותחילת תוקפה הינו מיום 27/04/2025.

מטרת התכנית היא תוספת בינוי עבור 2.5 קומות נוספות בשימוש מגורים על גבי בינוי קיים והוספת שטחים שירות בקומה 10 למלונאות.

סעיף סטייה ניכרת 4.2.2 ה' לעניין: גובה מירבי, קווי בניין, יעוד שימוש קומת הקרקע, ניווד שטחים, שלביות ביצוע, תמהיל שימושים, הריסת אלמנטים לשימור.

פרסום:

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות.
בוצע משלוח הודעות לפי תקנה 36 לבעלים שלא חתמו-אין התנגדויות.

פירוט הבניה המוצעת:

קומה 1-:

מצב קיים ללא שינויים-קומת מרתף וחדר טרפו עם רצפה כפולה.

קומת קרקע

מצב קיים ללא שינויים.

קומה 1:

מצב קיים- קומה חלקית וחלל כפול לקומת הקרקע.
מוצע/שטח למסחר בחלק המערבי, ושני חדרי מערכות טכניות/מתקני שירות בחלק הצפוני של הבניין.

קומה 2:

קיימת קומת מלונאות, מוצע שינוי תכנון פנים לקומה, (12 חדרים)
כתוצאה משינוי התכנון נוצרים חללים ברחבי הקומה המוצעים למלונאות ומערכות טכניות/מתקני שירות,

מוצע שירותי נכים על חשבון ביטול ממ"מ קיים.

קומה 3 :

קיימת קומת מלונאות חלקית, מוצעת תוספת לקומה ושינוי פנים לקומה הקיימת. (מוצע 5 חדרים, קיים 6 חדרים, סה"כ 11 חדרי מלון)
מוצע בקומה חללים למלונאות, מערכות טכניות/מתקני שירות, מסעדה ומטבח להכנה עצמית ופינת קפה לעובדים, הרחבת חלל כפול לקומה 2 ומחסן על חשבון ביטול ממ"מ קיים.

קומה 4 :

קיימת קומת מלונאות מוצע שינוי תכנון פנים לקומה, (19 חדרים)
כתוצאה משינוי התכנון נוצרים חללים ברחבי הקומה המוצעים למלונאות.

קומה 5 :

קיימת קומת מלונאות מוצע שינוי תכנון פנים לקומה, (19 חדרים)
כתוצאה משינוי התכנון נוצרים חללים ברחבי הקומה המוצעים למלונאות, מוצעות 7 מרפסות זיזיות בחזית המערבית.

קומה 6 :

קיימת קומת מגורים-7 יח"ד, מוצעים שינויים פנימיים בדירות.
מוצע מועדון דיירים על חשבון ביטול ממ"מ קיים.

קומה 7 :

קיימת קומת מגורים-7 יח"ד, מוצעים שינויים פנימיים בדירות.
מוצע מועדון דיירים על חשבון ביטול ממ"מ קיים ומרפסת זיז.

קומה 8 :

קיימת קומת מגורים-3 יח"ד, מוצעים שינויים פנימיים בדירות.
מוצעות 4 יח"ד נוספות, ושטחים לדירות הקיימות, מועדון דיירים על חשבון ביטול ממ"מ קיים, חדר מדרגות ומעלית, ממ"מ ומרפסות זיז.

קומה 9 :

מוצעות 7 יח"ד, מתוכן 2 יח"ד מהוות מפלס תחתון לדירת דופלקס.
2 ממ"מ, מסדרון מעלית וחדר מדרגות, ו-7 מרפסות זיז.

קומה 10 :

מוצע מפלס עליון ל-2 יח"ד מקומה 9, ו-2 מרפסות גג לשימוש הדירות.
מוצעים חדרים טכניים וחדר הסקה, גגות בטון שטוח עם אלמנטים טכניים, ומדרגות לקומת הגג.

הגישה לגג מגרעין חדר המדרגות הצפוני המקשר מקומת הקרקע לקומה 10.

קומת גג :

מוצעים גגות בטון שטוח עם יציאה מחדר המדרגות ואלמנטים טכניים.

הגישה לקומת הגג מגרעין חדר המדרגות והמעלית הדרומיים המקשרים מקומת הקרקע לכל קומות הבניין, גישה נוספת באמצעות מדרגות מגג קומה 10.

חדרי מלון : קיים: 44, מוצע: 17, סה"כ 61.
קיים: 19 יח"ד, מוצע: 9 יח"ד, סה"כ 28 יח"ד

סטייה ניכרת :

הוראות התכנית בסעיף 4.2.2 ה' קובע סטייה ניכרת לעניין :

גובה מירבי.

קווי בניין.

יעוד שימוש קומת הקרקע .

ניוד שטחים.

שלביות ביצוע.

תמהיל שימושים.

הריסת אלמנטים לשימור.

להלן פירוט לסעיפים הנ"ל :

גובה מירבי/הבינוי -סטייה ניכרת

סעיף 4.2.2 ה' 1: "הגובה המירבי המצויין בנספח הבינוי מחייב כל סטייה מגובה זה יחשב כסטייה ניכרת בהתאם). לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית, התשס"ב 2002"

ע"פ טבלה 5 מותר : +34.40.
הערה 3 לטבלה 5: " הגובה מתייחס לגובה פני הגג מעל ה -0.00 , גובה אבסולוטי 799.25 מ' מפני הים, מעליו יותר הקמת מעקה תקני, מסתור למתקנים טכניים ומחיצה אקוסטית."

ע"פ נספח הבינוי מותר : +34.40=+833.65 , ומעליו חדר מדרגות ויציאה לגג עד למפלס +37.55=+836.80.

מוצע : +34.40 פ.ב. ומעליו חדר יציאה לגג עד למפלס +37.55=+836.79 , גובה מעקה גג בין 2.00-2.78 מ' יש לתאם מול צוות אדריכל העיר.

מוצע כמותר.

מיקום/קווי בניין - סטיה ניכרת

סעיף 4.2.2 ה' 2 "קווי הבניין המצויינים בתשריט הינם מחייבים. חריגה מקווי הבניין תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית, התשס"ב 2002)."

סעיף 1.1.2 א' 2: "יותר מרפסות זיז על פי קו בניין עילי המצויין בתשריט"

סעיף 4.2.2 ז' 1: "קו הבנין לתוספת יהיה בהתאם למסומן לבינוי הקיים וזאת בהתאם למסומן בתשריט התכנית.

2. קו בניין עילי יכלול מרפסות זיז לדירות."

יש להציג קווי בניין, וקווי בניין עיליים ע"ג התכנית לצורך עמידה בסעיף זה.

יעוד שימוש קומת הקרקע - סטיה ניכרת

סעיף 4.2.2 ה' 3: "השימוש בקומת הקרקע יהיה מסחרי בלבד למעט מבואת כניסה למגורים ולמלון, וכל סטיה מכך תהא סטייה ניכרת. כל חריגה תחשב סטייה ניכרת (סטיה ניכרת מתכנית, התשס"ב 2002)"

בתכנית קומת הקרקע קיימת קומת מסחר, לא מוצעים שינויים בקומה זו - בהתאם למותר.

ניוד שטחים - סטיה ניכרת

סעיף 2.2.4 ה' 4: "לא יותר ניוד שטחי שירות או שטחים עיקריים ממתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת. סטיה מכך תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית, התשס"ב 2002)"

לא מוצע בתכנית ניוד שטחים בין הקומות הע"ק לת"ק ולהיפך - בהתאם למותר.

שלביות ביצוע - סטיה ניכרת

סעיף 4.2.2 ה' 5: "שלביות הביצוע תהא על פי סעיף 7.1 וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית, התשס"ב 2002)"

ע"פ סעיף 7.1: "הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים"

הבניה מוצעת בהינף אחד – כמותר.

תמהיל שימושים - סטיה ניכרת

סעיף 4.2.2 ה' 6: "תמהיל השימושים יהיה על פי סעיף 4.1.2. שימוש למגורים לא יעלה על 50% מסה"כ כל השטחים לשימושים השונים וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית, התשס"ב 2002)"

יש להציג בתכנית תמהיל המציג עמידות בסעיף זה.

הריסת אלמנטים לשימור-סטיה ניכרת

ע"פ סעיף 4.2.2 ה' 7: "הריסת האלמנטים המסומנים לשימור בנספח הבינוי תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית, התשס"ב 200)"

בנספח הבינוי מופיע חלון בקומה 1 "שחזור קרניז היסטורי"- יש לציין ע"ג התכנית. התקבל אישור מח' השימור, חו"ד מלאה בארכיב האופטי. תנאי לקבלת היתר-אישור סופי מח' שימור בהתאם לחו"ד שהתקבלה מתאריך 12.07.26.

מס' קומות

ע"פ טבלה 5 מותר: 10 קומות מעל הכניסה הקובעת.
ע"פ נספח הבינוי מותר: 11 קומות מעל הכניסה הקובעת.

מוצע: 11 קומות מעל הכניסה הקובעת.

יש לצמצם בהתאם למותר

ביום 11/8/2026 התקבלה התחייבות מטעם היזם לתיקון טעות סופר מול הוועדה המחוזית כך שמספר הקומות המצויין בתקנון יותאם למוצע ולנספח הבינוי - ייבחן כתנאי להעברת הבקשה לגורמים.

הריסה

סעיף 4.2.2 ד' " הבינוי המסומן בנספח להריסה, יהרס על כל חלקיו."

לא מופיע בינוי להריסה בנספח ובבקשה-קיימת סתירה במסמכים בין התסריטים.

מסחר

סעיף 4.2.2 א' 1: " יותרו שימושי מסחר בקומה השניה ובלבד שישמשו כהרחבה של חנויות אשר הכניסה אליהן ממפלס הרחוב."

קיימים שטחי מסחר בקומות קרקע, מוצעת תוספת שטח למסחר בקומה 1 -בהתאם למותר.

חניה

סעיף 4.2.2 ב': " תכנית זה מחניה פטורה"

התקבל אישור מח' הסדרי תנועה בתאריך 20.04.2026

"אין התנגדות לתכנית מוצע הרחבה למלון הסתדרות עבור מגורים, מסחר ומלון המלון ממוקם באזור עתיר תח"צ ומע"ר עפ"י תב"ע מאושרת 1026285 סעיף 4.2.2 ב' קיים פטור מחניה. בתאריך 20/04/2026."

בהתאם למותר.

שימור

- ע"פ סעיף 4.2.2 ג: "הבניין המסומן בתשריט בבלוק לשימור ומסומן בנספח הבינוי מיועד לשימור, וחלות עליו ההוראות הבאות: 1. לא תותר הריסת בנין לשימור.
2. תכניות שימור יוגשו לאישור מהנדס העיר על בסיס ממצאי תיק תיעוד מלא.
3. ביצוע היבטי השימור הנכללים בתכנית ילוו ופיקוחו על-ידי אדריכל ומהנדס בעלי ניסיון מוכח בתחום השימור, בתאום מלא עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.
4. ביצוע פרוק תוספות בניה מאוחרות, שחזור וחיזוק המבנה יעשה תוך תיאום עם מחלקת השימור בעיריית ירושלים.
5. חזית לרח' ההסתדרות המסומנת לשימור בנספח הבינוי תשוחזר, תהיה הקפדה על שחזור רכיבים מקורים. כולל קרניז היסטורי שפורק, תוך קילוף חיפוי האבן המאוחר ושימוש בשפה האדריכלית המקורית של האדריכלות הבינלאומית.
6. שחזור החזית יעשה בהתאמה למצב המקורי כפי שמופיע בפרק התיעוד האדריכלי בתיק התיעוד ועל פי תמונות היסטוריות.
7. בשימור ושחזור חלקי הפנים של המבנה ישוחזרו חומרי הפנים המקוריים, רכיבי המבנה, נגרות בנין, מסגרות בנין, ריצוף, ספי פתחים, מדרגות, מאחזי יד וכל רכיב אחר בהתאם לתיעוד.
8. מערכות חדשות כגון מיזוג, חשמל, אינסטלציה ומעלית, ישולבו במבנה המקורי תוך הקפדה על שמירת רוח המבנה המקורי ולא על גבי החזית הראשית לרח' ההסתדרות.
9. מרחבים מוגנים לא ישולבו בחזית הראשית לרח' ההסתדרות.
10. כל עבודה שתאושר בבניין ההיסטורי תעשה בהתאם למסקנות תיק תיעוד מלא המאושר ע"י מחלקת השימור.
11. במידה והשלמת המידע ההיסטורי בתיק התיעוד יגלה כי קיימים אלמנטים היסטוריים נוספים באתר אלה יתבקשו להיות לשימור בהוראות התכנית.

תנאים למתן היתר בניה

1. אישור תיק תיעוד מלא ע"י מחלקת שימור.
2. פרוק תוספות בניה מאוחרות.
3. מתן היתר הבניה מותנה בשילוב רשימת הוראות לביצוע עבודות השימור ופרטי שחזור חזית מחייבים.
4. שימור המבנה יעשה ע"י אדריכל ומהנדס בעלי ניסיון מוכח בתחום השימור, תכניות שימור יוגשו לאישור מהנדס העיר על בסיס ממצאי תיק תיעוד מלא.
5. בדיקת חיזוק המבנה לפי תמ"א 38 : הבדיקה תעשה ע"י מהנדס שמתמחה בשימור מבנים היסטוריים. על בסיס דוח מפורט שיוגש לבדיקת יועץ השימור של העירייה יוחלט על שיטת חיזוק המבנה במידת הצורך, תוך הימנעות מפגיעה בחזות החיצונית של המבנה ופגיעה מינימאלית בחללי הפנים של המבנה.
6. בעת ביצוע עבודות בניה חדשות יש להגן על המבנה ההיסטורי כולל קונסטרוקציה ופרטים.

7. יש לתת פתרון והגנות לייצוב המבנה ההיסטורי ולהבטיח שלא יפגע לאורך כל זמן העבודות באתר. היה ויפגע/ ייהרס המבנה ההיסטורי או חלקים ממנו במהלך העבודות יחזרו זכויות הבניה להיות כפי שהמבנה המקורי היה בנוי בפועל."

תנאי לקבלת היתר-אישור סופי מח' שימור בהתאם לחו"ד שהתקבלה מתאריך 12.07.26.

שטחי בניה

עפ"י טבלת זכויות והוראות הבניה :

שטחי מסחר :

עיקרי ע"ק מותר 538 מ"ר. קיים : 629.73 מ"ר. מוצע : 6.23? מ"ר סה"כ : 635.96 מ"ר.

חריגה : 97.96 מ"ר

שרות ע"ק מותר : 270 מ"ר קיים : 273.13 מ"ר. מוצע : 0.70? מ"ר סה"כ : 273.83 מ"ר.

חריגה : 3.83 מ"ר.

*יש לתת הסבר לשינוי בין השטחים הקיימים לשטחים שאושרו בתיק 2020/147

שרות ת"ק מותר : 188 מ"ר קיים : 189.26 מ"ר חריגה : 1.26 מ"ר.

שטחי מלונאות (אכסון מלונאי) :

עיקרי ע"ק מותר 1650 מ"ר קיים : 1562.87 מ"ר. מוצע : 235.02? מ"ר סה"כ : 1797.89 מ"ר.

חריגה : 147.89 מ"ר*.

שרות ע"ק מותר : 1100 מ"ר קיים : 235.50 מ"ר. מוצע : 24.10? מ"ר סה"כ : 259.60 מ"ר

נותרו : 840.40 מ"ר

מרפסות מותר : 20 מ"ר מוצע : 24.90 מ"ר חריגה : 4.90 מ"ר**.

שטחי מגורים :

עיקרי ע"ק מותר 1830 מ"ר קיים: 861.14 מ"ר מוצע: 720.97; מ"ר סה"כ: 1582.11 מ"ר.
נותרו: 247.89 מ"ר. -בהתאם למותר.

שרות ע"ק מותר: 1100 מ"ר קיים: 343.69 מ"ר. מוצע: 337.83; מ"ר סה"כ: 681.52 מ"ר.

נותרו: 418.48 מ"ר

מרפסות מותר: 170 מ"ר קיים: 67.39 מ"ר מוצע: 67.57 מ"ר סה"כ: 134.96 מ"ר.

נותרו: 35.04 מ"ר.

הוראה לטבלה 5: "יותר העברת שטחים ממלונאות למגורים ולהפך"

*בהתאם להוראת הטבלה ניתן להשתמש בשטחים העיקריים למגורים העודפים עבור שטחים עיקריים
למלונאות, החסרים בהיקף של 147.89 מ"ר, לאחר נידוד יותר לניצול 100 מ"ר.

**בהתאם להוראת הטבלה ניתן להשתמש בשטח עיקרי למרפסות מגורים העודף עבור שטח עיקרי למרפסות
למלונאות החסר בהיקף של 4.90 מ"ר, לאחר נידוד יותר לניצול 30.14 מ"ר.

*יש להוסיף הסבר תחת טבלת חישובי השטחים לעניין העברת השטחים בין השימושים.

*יש להציג בטבלת חישוב השטחים את שטחי השירות בהתאם לשימושים: מלונאות, מסחר ומגורים.

*יש להציג בטבלת החישוב שטחים את שטחי השירות שהפכו לשטח עיקרי למגורים.

*לאחר התיקונים, הטבלה תיבדק מחדש לבדיקת עמידות בשטחים המותרים.

מס' יח"ד

ע"פ טבלה 5 מותר 32 יח"ד קיים: 19 יח"ד, מוצע: 9 יח"ד, סה"כ: 28 יח"ד - כמותר

הערה 2 לטבלה 5: "30% מיחידות הדיור יהיו עד 60 מ"ר, 30% נוספים מיחידות הדיור יהיו עד 90 מ"ר
והיתר יהיו ללא מגבלת גודל". יש להציג תמהיל המציג עמידות בחישוב זה.

חיזוק מבנים, תמא/38

סעיף 6.2: "היתר לתוספת הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן
ישראלי ת"י 413".

תנאי לקבלת היתר (הועבר שלב באישור מנהל האגף)-המצאת אישור נוהל בקרה הנדסית.

תכסית

לא מוצע חישוב תכסית בטבלה 5.

הוראות בינוי

עפ"י סעיף 4.2.2 א' 2: "מבני עזר, חדרי אשפה ומתקני תשתית אחרים לא יופנו לחזית רחוב ההסתדרות" - קיים בקומת הכניסה חדר אשפה הכולל עגלה ומכבש קרטונים, לא מוצע שינוי במסגרת הבקשה, ראה חו"ד מחלקת תברואה.

עפ"י סעיף 4.2.2 א' 3: "לא תותר הצבת מתקנים טכניים מכל סוג על חזיתות המבנה". לא מוצע במסגרת הבקשה, בהתאם למותר.

גגות

עפ"י סעיף 4.2.2 א' הוראות בינוי: "4. מתקנים טכניים שימוקמו בגג המבנה ישולבו בצורה מסודרת ואינטגרלית, ויוסדרו באמצעות סבכה או אלמנט אחר שיאושר ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.

5. סוג הגג - גג המבנה יהיה גג שטוח, יותרו הצבת מתקנים טכניים ומחיצות אקוסטיות למען הסתרת המתקנים.

6. על הגג המלונאי ניתן שימוש כולל פרגולה וצמחיה."

מוצע מרפסות גג וגג עם אלמנטים טכניים הכולל מעקה אקוסטי בגובה 2.00-2.75 מ' - יש לתאם מול צוות אדריכל העיר לאישור גובה המעקה.

מרפסות

סעיף 4.2.2 ו' 4 עיצוב אדריכלי: "לא יופנו מרפסות שירות/מסתורי כביסה לכיוון הרחוב, אלא רק לחצר הפנימית".

סעיף 1.1.2 א' 2: "יותר מרפסות זיז על פי קו בניין עילי המצויין בתשריט" מוצעות מרפסות זיז בחזית המערבית הפונות לרח' ההסתדרות, ומרפסות בחזית המזרחית הפונות לחצר הפנימית בין הבניינים, בהתאם למותר.

מחסנים

בקומה 3 המיועדת למלונאות מוצע מחסן ע"י הסבת המ"מ הקיים – בכפוף לאישור הג"א.

מימוש התכנית

ע"פ סעיף 7.2: "זמן משוער למימוש התכנית 7 שנים מיום אישורה."

בעלויות

התקבלה חתימת הבעלים "הוטל פריים לוקיישן" במסגרת פתיחת התיק.

אישורים שהתקבלו

הסדרי תנועה

התקבל אישור מח' הסדרי תנועה מתאריך 20.04.2026
ראה התייחסות סעיף חניה.

מח' דרכים

התקבל אישור מח' דרכים מתאריך 08.03.2026
" בקשה משוחררת בהתאם לאישור מח' הסדרי תנועה. יש לשחזר מצב פיתוח סמוך לחלקה לקדמותו כולל מערכות".

אישור איכות הסביבה

התקבל אישור איכות הסביבה מתאריך 04.05.2026
"תכנית מאושרת בהתאם להרמוניקה הסרוקה במערכת הרישוי מתאריך 14/09/2025"

אישור תברואה

התקבל אישור תברואה מתאריך 26.01.2026
" 28 יח"ד, פינוי אשפה מתבצע באמצעות עגלות אשפה שמתפנות לדחסנית ע"י חברת ניהול
כתנאי לטופס 4 יש להביא מכתב התחייבות ותשלום כופר אשפה, טבלת השתתפות בארכיב האופטי".

אישור אדריכל העיר

אושר בתאריך 10.8.26 לדיון בלבד

תנאי להעברת הבקשה לגורמים – אישור אד' העיר בהתאם לחוות דעת מיום 10.8.26

יש להוסיף להגשה פרטי חזית וחומרי גמר- פרטים של הרפפות, פרטי חיבור (חתך, תוכנית) גוון .

יש למשוך את פתרון הרפפות בחזית צפונית עד קיר מבנה המדרגות על מנת להתמודד עם הגיאומטריה של המבנה ולקבל חזית אחידה יותר.

יש "למסגר" את מסת הרפפות. יש לשכפל את הקורה העליונה של האלומיניום לחלק התחתון שפוגש את הטיח.

יש להצניע את פתחי שחרור העשן ולמקם אותם באופן אופטימלי ביחס לעיצוב החזית וכפי שסוכם מול אדריכלית הפרויקט.

יש להפוך את האלומיניום על פני המרפסת לקורת ולכלל גובה חתך הרצפה לא רק פס צר או לשנות את הפרופורציות של האלומיניום.

יש להטיב את התכנון בדירה 604 כולל להציג חתך דרכה.

יש להוסיף מפלסים בכל הרצפות והעמקות.

גג המבנה

הוראות כלליות

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

זכוכית

הוראות כלליות :

יש לפרט מאפיינים ולעמוד בעקרונות כדלהלן :

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

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

אלומיניום/פרזול

הוראות כלליות :

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

יש להציג פרטים עקרוניים.

הערות טכניות/גרפיות/אחרות

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

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')

תנאים לאכלוס/טופס 4

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

מסמך זה אינו מהווה אישור סופי .

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

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

יש לחזור ולקבל אישור אדריכל העיר לשינויים.

אישור שפ"ע

התקבל אישור מח' שפ"ע מתאריך 06.01.2026

אישור שימור

התקבל אישור מח' שימור מתאריך 12.07.2026

מידע קודם

מידע קודם	מתאריך	
הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים	11/08/2026	המלצת המחלקה היא לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
		יש להציג קווי בניין, וקווי בניין עיליים ע"ג התכנית לבדיקת

התכנית. יש להציג תמהיל שימושים יש לציין ע"ג התכנית חלון בקומה 1 "שחזור קרניז היסטורי" יש לצמצם מס' קומות בהתאם למותר או לחילופין תיקון טעות סופר מול המחוזית. יש להציג ע"ג התכנית הריסה בקומת הקרקע בהתאם לתשריט. יש לתת הסבר לשינוי בין השטחים הקיימים לשטחים שאושרו בתיק 2020/147 . יש להוסיף הסבר תחת טבלת חישוב השטחים לעניין העברת השטחים בין השימושים, ולהציג את שטחי השירות בהתאם לשימושים, וכן לציין שטחים שהפכו משירות לשטח עיקרי למגורים. יש להציג תמהיל ליח"ד. יש לתאם מול צוות אדריכל העיר גובה מעקה גג. יש לתקן את התכנית בהתאם להערות המופיעות בתכנית a ובתאור הבקשה- בתאום עם בוחן הרישוי. תנאי להעברת הבקשה לגורמים – אישור אד' העיר בהתאם לחוות דעת שהתקבלה מיום 10.8.26		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1026285 תחילת תוקף : 27.4.2025 ייעוד הקרקע:	11/08/2026	חוות דעת תכנונית

במרכז העיר, ברחוב ההסתדרות מס' 5-3, מבוקש היתר לשינויים הכולל תוספת שטחים וקומות, מעל מבנה לשימור ועירוב שימושים למסחר מגורים ומלונאות, בתא שטח 1 על פי תב"ע 1026285. בניין קיים בעל 9 קומות, כאשר הקומה התשיעית היא חלקית, מוצע תוספת של 2 קומות נוספות (קומה 11- מוצע בינוי חלקי, ובחלקה השני מוצעות מרפסות גג וגג אלמנטים טכניים). מבנה קיים 9 קומות, מוצע 2 קומות, סה"כ: בניין בעל 11 קומות מעל קומה ת"ק אחת. חדרי מלון: קיים: 44, מוצע: 17, סה"כ 61. קיים: 19 יח"ד, מוצע: 9 יח"ד, סה"כ 28 יח"ד. תיק בינוי 2020/147- הופק היתר בניה. בכללותה הבקשה תואמת להוראות התכנית פרט לחריגות במס' הקומות ושטחי בניה אשר יידרש לצמצם ולהתאים להוראות התכנית ואין מניעה לאשרה בכפוף לשינויים ובתנאים.		
--	--	--

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	אישור שירותי הכבאות	4
	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 המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	11
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	12
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	13
	המצאת אישור נוהל בקרה הנדסית עבר לתנאי להוצאת היתר באישור יואל	14
	אישור סופי מחלקת שימור	15
	אישור בית המודל	16
	אישור צתא"ל	17
	תיאום מול משרד התיירות לעניין תמ"א 12 (תב"ע)	18
	תנאי להעברת הבקשה לגורמים - אישור אדריכל העיר בהתאם לחוות דעת שניתנה מיום	19

	10.8.26	
--	---------	--

המלצת האגף
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

המלצת המחלקה היא לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

יש להציג קווי בניין, וקווי בניין עיליים ע"ג התכנית לבדיקת התכנית.

יש להציג תמהיל שימושים

יש לציין ע"ג התכנית חלון בקומה 1 "שחזור קרניז היסטורי"

יש לצמצם מס' קומות בהתאם למותר או לחילופין תיקון טעות סופר מול המחוזית.

יש להציג ע"ג התכנית הריסה בקומת הקרקע בהתאם לתשריט.

יש לתת הסבר לשינוי בין השטחים הקיימים לשטחים שאושרו בתיק 2020/147 .

יש להוסיף הסבר תחת טבלת חישוב השטחים לעניין העברת השטחים בין השימושים, ולהציג את שטחי השירות בהתאם לשימושים, וכן לציין שטחים שהפכו משירות לשטח עיקרי למגורים.

יש להציג תמהיל ליח"ד.

יש לתאם מול צוות אדריכל העיר גובה מעקה גג.

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

תנאי להעברת הבקשה לגורמים – אישור אד' העיר בהתאם לחוות דעת שהתקבלה מיום 10.8.26

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/08/2026 - ה אלול תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/90
מספר בקשה	<u>2021/0190.02</u>
מספר סידורי	<u>7</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	פיצול היתר, תחנת שנאים, תוכנית שינויים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים, מסחר
מהות בקשה	פיצול היתר ושינויים לחדר שנאים, ללא שינוי בשטחים.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר ש.ב.ח שער לירושלים רמי לוי שיווק השיקמה
עורך הבקשה	אדריכל אהרונסון אמציה
מתכנן השלד	בלס רמי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

דרך חברון 0, תלפיות תעשיה

גוש	חלקה	בשלמות
30128	51	לא

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

תאור הבקשה

בשכונת תלפיות ברח' דרך חברון, ע"ג מגרש מס' 1 הופק היתר בניה בתאריך 29.6.23

בתיק 2021/190.00 עבור הקמת בנין למגורים בן 30 קומות ו-3 קומות מסד המגשרות בין דרך חברון ודרך בית לחם, כולל מסחר, מבני ציבור, מלונאות/משרדים ושצ"פ, חניון ת"ק, סה"כ 158 יח"ד על פי תב"ע 547992.

כעת מבקשים שינויים פנימיים מינוריים בחדר הטרפו בלבד – ללא שינוי בשטחים

ופיצול היתר לבנייה והפעלת חדר הטרפו.

קיימת בקשה להיתר שינויים בתיק 21/190.1 הכוללת שינויים בגן הילדים, בקומת המסד, השצ"פ ותוספת מועדני דיירים.

הבקשה אושרה ברשות רישוי בתאריך 18.5.26 ונמצאת כעת בשלב בקרת תכן ותשלומים.

התקבל אישור חברת חשמל כנדרש

-תנאי לקבלת ההיתר יהיה – אישור בטיחות אש לשינויים בחדר הטרפו

מידע קודם

	מתאריך	
	12/08/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים

מומלץ לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ע"ג תכנית a ובתנאים: יש להסיר מהבקשה את כל חישובי השטחים המוצעים מלבד שינויי הפנים בחדר הטרפו בהתאם לסיכום מול עורך הבקשה. תנאי לקבלת ההיתר יהיה – אישור בטיחות אש לשינויים בחדר הטרפו		ובתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 7546 תחילת תוקף : 05/06/2002 ייעוד הקרקע :	11/08/2026	חוות דעת תכנונית

בשכונת תלפיות ברח' דרך חברון, ע"ג מגרש מס' 1 הופק היתר בניה בתאריך 29.6.23 בתיק 2021/190.00 עבור הקמת בנין למגורים בן 30 קומות ו-3 קומות מסד המגשרות בין דרך חברון ודרך בית לחם, כולל מסחר, מבני ציבור, מלונאות/משרדים ושצ"פ, חניון ת"ק, סה"כ 158 יחיד על פי תב"ע 547992 . כעת מבקשים שינויים פנימיים מינוריים בחדר הטרפו בלבד – ללא שינוי בשטחים ופיצול היתר לבנייה והפעלת חדר הטרפו. אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים: יש להסיר מהבקשה את כל חישובי השטחים המוצעים מלבד שינויי הפנים בחדר הטרפו בהתאם לסיכום מול עורך הבקשה.		
--	--	--

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	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
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	5
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	6
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	7
	אישור משרד הבריאות	8
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	9
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	10
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	11
	אישור פיקוד העורף הג"א	12
	אישור שירותי הכבאות	13
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	14
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	15

המלצת האגף
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מומלץ לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ע"ג תכנית a ובתנאים :

יש להסיר מהבקשה את כל חישובי השטחים המוצעים מלבד שינויי הפנים בחדר הטרפו בהתאם לסיכום מול עורך הבקשה.

תנאי לקבלת ההיתר יהיה – אישור בטיחות אש לשינויים בחדר הטרפו

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/08/2026 - ה אלול תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/90
מספר בקשה	<u>1991/0097.06</u>
מספר סידורי	<u>8</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה תואמת תבע
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	פערלמאן אהובה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות חכמון תמר
מתכנן השלד	אשרן שמואל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	9

כתובת האתר

עלי הכהן 34 , תל ארזה, עזרת תורה

גוש	חלקה	בשלמות
30080	259	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
13715	תחילת תוקף	08/02/2014			
813964	תחילת תוקף	05/02/2022			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

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

- בתאריך 12.05.1992 בת.ב. מס' 1991/0097.00 עבור "בניין חדש" בהיתר זה אושרו 978.42 מ"ר.

- בתאריך 09.11.1992 הופק היתר בניה עבור תיק מס' 1991/0097.01 עבור "תוספת מרפסת והגדלת מחסן".

- בתאריך 18.03.2018 בת.ב. מס' 1991.0097.02 עבור "תוספות לבנין קיים" בהיתר זו אושרו 285.06 מ"ר שטח עיקרי ו- 164.82 מ"ר שטח שרות.

- בתאריך 20.02.2023 בת.ב. מס' 1991/0097.04 עבור "תוספת בניה ומרפסות" בהיתר זו אושרו 16.34 מ"ר שטח עיקרי, 14.24 מ"ר שטח שרות ו- 6.79 מ"ר שטחי מרפסות.

- בתאריך 28.11.2023 בת.ב. מס' 51991/0097.0 עבור "תוספת בניה, מחסן ומרפסות" בהיתר זו אושרו 62.96 מ"ר שטח עיקרי, 15.76 מ"ר שטח שרות ו- 30.81 מ"ר שטחי מרפסות.

מהות הבקשה :

מצב קיים : מדובר במבנה בן 6 קומות מעל הכניסה וקומה תת-קרקעית המשמש למגורים ברחוב עלי הכהן 34 בשכונת עזרת תורה, גוש : 30080 , חלקה : 259.

מצב מוצע :

קומה ג', מפלס +9.18 (יח"ד מס' 8) :

חזית צפונית :

מוצע תוספת בינוי כהרחבה ליח"ד כולל חדר מחוץ.

חזית מערבית :

מוצע תוספת מרפסת גג לא מקורה חלקית הכלואה ב- 4 קירות.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 259.

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

מידע קודם

מתאריך	
19/07/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים.
06/07/2026	חוות דעת תכנונית

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים : שלביות ביצוע : על עורך הבקשה להציג בהרמוניקה את תכנית קומה ד', מפלס +12.24 ולהציג מרפסת ע"ג גג התוספת המוצעת הכוללת מעקה וריצוף. שטחי בניה : ש. עיקרי : על עורך הבקשה : - להציג ע"ג ההרמוניקה חישוב של השטחים המותרים עפ"י נספח הבינוי ומוצעים בבקשה. - לחשב את המרפסת המוצעת הכלואה ב- 4 קירות במניין שטח עיקרי. מרפסת גג : על עורך הבקשה להציג את תכנית קומה ד' מפלס +12.14 וחתך ג-ג כמסומן ע"ג ההרמוניקה. נוהל בקרה הנדסית : על עורך הבקשה להמציא הצהרת מהנדס עדכנית בהתאם להוראות התכנית. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג הרמוניקה a.	15/01/2026	דיון ברשות הרישוי : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :	22/12/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

שלביות ביצוע : על עורך הבקשה להציג בהרמוניקה את תכנית קומה ד', מפלס +12.24 ולהציג מרפסת ע"ג גג התוספת המוצעת הכוללת מעקה וריצוף. שטחי בניה : ש. עיקרי : על עורך הבקשה : - להציג ע"ג ההרמוניקה חישוב של השטחים המותרים עפ"י נספח הבינוי ומוצעים בבקשה. - לחשב את המרפסת המוצעת הכלואה ב- 4 קירות במניין שטח עיקרי. מרפסת גג : על עורך הבקשה להציג את תכנית קומה ד' מפלס +12.14 וחתך ג-ג כמסומן ע"ג ההרמוניקה. נוהל בקרה הנדסית : על עורך הבקשה להמציא הצהרת מהנדס עדכנית בהתאם להוראות התכנית. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג הרמוניקה a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 813964 תחילת תוקף : 05/02/2022	17/12/2025	חוות דעת תכנונית

ייעוד הקרקע: מגורים ג התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: 813964 תחילת תוקף 05/02/2022, אזור מגורים ג'. 13715 תחילת תוקף 08/02/2014, אזור מגורים ג'. מתאר '62 תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: בתכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים: סעיף 4.1.2 (ב): גובה בניה מרבי, מספר קומות מרבי ומס' יח"ד מרבי. המוצע בבקשה אינו חורג מהסעיף הנ"ל. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 23.10.2023 ע"י המח' למידע ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. נספח בינוי: בתכנית חל נספח בינוי מפורט (נספח מס' 1) מחייב חלקית לעניינים הבאים: מס' יח"ד מרבי, גובה בניה מרבי, מס' קומות מרבי, שטחי בניה מרביים וקווי בנין מרביים. המוצע בבקשה אינו חורג מהסעיף הנ"ל כמפורט: מותר לפי נספח ומוצע בבקשה: קומה ג', מפלס 9.18+ (יח"ד מס' 8): חזית צפונית:		
---	--	--

מוצע תוספת בינוי כהרחבה – כמותר. חזית מערבית : מוצע תוספת מרפסת גג לא מקורה חלקית הכלואה ב- 4 קירות – כמותר. שלביות ביצוע : מותר עפ"י תב"ע : סעיף 7.1 : 1. " בניית התוספות תבוצע לכל עמודה בשלבים מהקרקע כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כלשהי ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד, או ראשונה ושניה בלבד וכד') יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה". מוצע בבקשה : תוספת בניה במפלס +9.18 בלבד, על פי התב"ע נדרש להציג מרפסת תקינה בגג התוספת המוצעת, בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה אינו מציג בהרמוניקה את תכנית הקומה שמעל, קומה ד' מפלס +12.14 - על עורך הבקשה להציג בהרמוניקה את תכנית קומה ד', מפלס +12.24 ולהציג מרפסת ע"ג גג התוספת המוצעת הכוללת מעקה וריצוף. שטחי בניה : ש. עיקרי : קומה ג', מפלס +9.18 יח"ד מס' 8 : ש. עיקרי מותר עפ"י תב"ע מס' 813964 : סך של 33.53 מ"ר. ש. עיקרי מותר עפ"י תב"ע מס' 13715 : סך של 58.05 מ"ר. סה"כ ש. עיקרי מותר : סך של 91.58 מ"ר. יצוין כי שטחי הבניה נלקחו מנספח הבינוי פר יח"ד המוצעת. ש. עיקרי קיים (דירת המבקשים) : סך של 119.29 מ"ר. ש. עיקרי מוצע בבקשה : סך של 84.83 מ"ר > 91.58 מ"ר המותרים. שטחי הבניה חושבו ידנית מאחר ועורך הבקשה לא הציג חישוב של השטחים המותרים עפ"י נספח הבינוי. בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה אינו מחשב את המרפסת המוצעת הכלואה ב- 4 קירות במניין שטח עיקרי - על עורך הבקשה :		
---	--	--

- להציג ע"ג ההרמוניקה חישוב של השטחים המותרים עפ"י נספח הבינוי ומוצעים בבקשה. - לחשב את המרפסת המוצעת הכלואה ב- 4 קירות במניין שטח עיקרי. מאחר והמוצע בבקשה בכללו תואם את נספח הבינוי במדויק – אין מניעה לאשר. מרפסת גג : קומה ג', מפלס +9.18, חזית מערבית : מוצעת מרפסת גג כלואה ב- 4 קירות בעומק של 3.80 מ', ברוחב של כ- 3.48 מ' ובשטח של 13.75 מ"ר, המרפסת המוצעת תואמת את נספח הבינוי במדויק. בבחינת הבקשה לא ניתן להבחין האם המרפסת מקורה מאחר ועורך הבקשה אינו מציג את תכנית הקומה מעל ואינו מסמן חתך כנדרש - על עורך הבקשה להציג את תכנית קומה ד' מפלס +12.14 וחתך כמסומן ע"ג ההרמוניקה. אישור הסדרי תנועה : לא רלוונטי. אישור שימור : התקבל אישור פטור משימור בתאריך 01/12/2025 ע"י אוסנת יעקובוב. נוהל בקרה הנדסית : בטופס הצהרת מהנדס שהתקבל בפתיחת התיק מסומן כי התב"ע לא כוללת בהוראותיה התניה לבדיקת חיזוק המבנה כאשר עפ"י סעיף 4.1.2 (ד) (1) בהוראות התכנית מצוין כי היתר לתוספות הבנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה. עפ"י נתוני המערכת נמצא כי היתר בניה מקורי של הבנין ניתן ביום 12.05.1992 – על עורך הבקשה להמציא הצהרת מהנדס עדכנית בהתאם להוראות התכנית. חוות דעת אדריכלית :		
---	--	--

המוצע בבקשה תואם בכללו את נספח הבינוי, מאחר ולא הוצגו שטחים מותרים פר יח"ד המוצעת, עורך הבקשה נדרש להציג חישוב של השטחים המותרים עפ"י נספח הבינוי וכן לחשב את המרפסת הכלואה במניין שטח עיקרי, בנוסף, ע"ב נדרש בעדכון הצהרת מתכנן השלד - על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג הרמוניקה a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
--	--	--

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים.

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/08/2026 - ה אלול תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/90
מספר בקשה	<u>1970/0851.08</u>
מספר סידורי	<u>9</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	שינויים ללא תוספת שטחים
שימוש עיקרי	בית מלון, בית מלון
מהות בקשה	היתר שינויים ללא תוספת שטח הוספת בריכת טבילה וחדר מכונות קטן והתאמות תכנון בקומת מרתף 4- במלון קיים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר ברוך עמית
עורך הבקשה	אדריכל אדרעי יפעת
מתכנן השלד	מהנדס שילר ערן
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

דוד המלך 32, טלביה/המוגרבים

גוש	חלקה	בשלמות
30028	121	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1567ג	תחילת תוקף	21/02/1991			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

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

- בתאריך 24/03/2025 ב-ת.ב. 1970/851.07 עבור "שינוי קומת מרתף קיימת, הוספת חדר מכונות וקניון השטח ע"י אטימת חלק מהקומה" בהיתר זה אושר קניון שטחים ללא תוספת.

- בתאריך 11/04/1999 ב-ת.ב. 1970/851.06 עבור "תוספת בניה" בהיתר זה אושרו 181 מ"ר למניין שטח עיקרי.

- בתאריך 11/04/1999 ב-ת.ב. 1970/851.05 עבור "תוספת בניה" בהיתר זה אושרו 627 מ"ר למניין שטח עיקרי.

- בתאריך 15/09/1997 ב-ת.ב. 1970/851.01 עבור "בניה חדשה" היתר זה כלל השטחים בהרמוניקה הינה 8636.30 מ"ר למניין שטח עיקרי ו 6489.70 מ"ר למניין שטח שירות.

מהות הבקשה :

מצב קיים : מלון המלך שלמה- 148 חדרים , בן 13 קומות ו4 קומות מרתף, ברחוב דוד המלך 32 בשכונת טלביה , גוש : 30028 חלקה : 121.

מצב מוצע :

קומה 4- מפלס 15.46- :

שינויים בקומת מרתף קיימת, הוספת בריכת טבילה וחדר מכונות קטן והתאמות תכנון ללא תוספת שטח.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

לא התבצע הליך פרסומי או משלוח הודעות בעלים יחיד בקשה תואמת תב"ע.

ולפי נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות לבקשה.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 121.

לא התבצע הליך פרסומי או משלוח הודעות בעלים יחיד בקשה תואמת תב"ע.

ולפי נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות לבקשה.

מידע קודם

מתאריך	
21/07/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים לאשר את הבקשה :
	מוצע בבקשה במלון המלך שלמה שינויים בקומת מרתף קיימת 4- , הוספת בריכת טבילה וחדר מכונות צמוד ללא תוספת שטחים - אין מניעה לאשר.
16/07/2026	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
	אישור משרד הבריאות	4

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לאשר את הבקשה :

מוצע בבקשה במלון המלך שלמה שינויים בקומת מרתף קיימת 4- , הוספת בריכת טבילה וחדר מכונות צמוד ללא תוספת שטחים - אין מניעה לאשר.

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/08/2026 - ה אלול תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/90
מספר בקשה	<u>2021/0338.00</u>
מספר סידורי	<u>10</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	עבודות הריסה, בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	הקמת מבנה מגורים חדש בוואדי ג"ז
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	נאסר טלאל
עורך הבקשה	אדריכל זיידמן משה
מתכנן השלד	סלאח נתשה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	6

כתובת האתר

ואדי גוז בני אומייה

גוש	חלקה	בשלמות
30516	14	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
184341	תחילת תוקף	13/04/2016			
184341	תחילת תוקף	13/04/2016			
3533	תחילת תוקף	11/06/1987			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

לא רלוונטי לבקשה הנ"ל, מוצע בניין קיים להריסה.

מהות הבקשה :

מצב קיים : קיים בניין חד קומתי להריסה.

מצב מוצע :

פיתוח - מוצע מבנה קיים חד קומתי להריסה וכן פיתוח השטח הכולל גינון, ריצוף, גדרות, קירות תומכים וגישה לחניון

קומת מחסנים מפלס 5.46 - : מוצעת קומת מרתף חלקית הכוללת מחסנים, חדר טכני, חדר מדרגות משותף ומעלית

קומת חניה מפלס 2.75 - : מוצעת קומת מרתף הכוללת חניון, חדר מדרגות משותף ומעלית. קומת קרקע מפלס 0.00 + : מוצעת קומה הכוללת ח. מדרגות משותף, מעלית ושתי יח"ד בעלות שטח עיקרי, ממ"ד ומרפסת זיז מקורה.

קומה א' מפלס 3.12 + : מוצעת קומה הכוללת ח. מדרגות משותף, מעלית ושתי יח"ד בעלות שטח עיקרי, ממ"ד ושלוש מרפסות זיז מקורות

קומה ב' מפלס 6.67 + : מוצעת קומה הכוללת ח. מדרגות משותף, מעלית ושתי יח"ד בעלות שטח עיקרי, ממ"ד ושלוש מרפסות זיז מקורות

קומה ג' מפלס 9.36 + : מוצעת קומה הכוללת ח. מדרגות משותף, מעלית ויח"ד אחת בעלת שטח עיקרי, ממ"ד ושתי מרפסות גג לא מקורות.

קומת גגות מפלס 12.38 + : מוצעת הגבהת חדר מדרגות ומעלית כגישה לקומת הגג, הגג המוצע הינו שטוח הכולל מעקה תקני בגובה של 1.05 מ'.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך: 18/11/2021 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 14. בוצע משלוח הודעות לפי תקנה 36 באחריות ובמסגרת דסק שרות הלקוחות במעמד פתיחת התיק. על פי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
02/08/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
02/08/2026	חוות דעת תכנונית
	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3533

תחילת תוקף : 11/06/1987 ייעוד הקרקע : דברי הסבר : בתאריך 2202.12.27 נידונה הבקשה בוועדת משנה ובה הוחלט : "לדחות את הבקשה במתכונת המוצעת, היות ונמצאה חריגה משטחי הבניה המותרים למניין שטחי שירות ומה גם כי חסרים פרטים בהרמוניקה כמפורט לעיל וע"ג הרמוניקה a וכן התקבלו דחיות מתנאים טרם דיון וע"כ הדחייה במתכונת המוצעת". התקבלה תכנית מתוקנת ואף הושלמו תנאים כנדר שעפ"י החלטת ר"ר והערות הצוות המקצועי. בתאריך 26.02.2023 נידונה הבקשה ברשות רישוי ובה הוחלט : "לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים". התיק הופנה לגורמים ביום 07.05.2023 בעת מילוי תנאים להיתר, נדרש עורך הבקשה ע"י רשות הכבאות והגיוחן להוסיף חדר מכוונות ומאגר מים, כך שכעת התווסף שטח ובינוי בשונה מהמאשר בר"ר מיום 26.02.2023. בבדיקת הצוות המקצועי נמצא כי חדר מכוונות נדרש בתוספת שטח בסך של 10.91 מ"ר. מאגר מים אינו נחשב במניין השטחים. התקיימה בחינת שטחי שירות כדלקמן : שטחי בניה : ש. שירות : מותר עפ"י תב"ע : בסך של 655.57 מ"ר כאשר 162.57 מ"ר מעל הכניסה הקובעת ו-493 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת.		
---	--	--

ש. שירות מוצע: בסך של 649.62 מ"ר כאשר 159.47 מ"ר מעל הכניסה הקובעת ו-490.15 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת – כמותר.		
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים : יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה b.	26/02/2023	דיון ברשות הרישוי : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים : יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה b.	13/02/2023	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 184341 תחילת תוקף : 13/04/2016 ייעוד הקרקע : מגורים ג מספר נספח רלוונטי 1 דברי הסבר : בתאריך 27/12/2023 נידונה הבקשה בוועדת משנה ובה הוחלט לדחות את הבקשה במתכונת המוצעת. " המוצע בבקשה תואם את נספח הבינוי ברובו אך נמצאה חריגה משטחי הבניה המותרים למניין שטחי שירות ומה גם כי חסרים פרטים בהרמוניקה כמפורט לעיל וע"ג הרמוניקה a. וכן התקבלו דחיות מתנאים טרם דיון וע"כ הדחייה במתכונת המוצעת". בתאריך 09/02/2023 התקבלה תכנית ונמצאה תקינה כנדרש עפ"י החלטת וועדה כמפורט להלן :	12/02/2023	חוות דעת תכנונית

סטייה ניכרת : - המוצע בבקשה חורג מאחד לסעיפים הנ"ל – ראה סעיף גובה בניה. * גובה הבנייה צומצם ועומד במותר עפ"י התב"ע. גובה בניה : -על עורך הבקשה להנמיך את גובה קומה זו למותר עפ"י התב"ע ולא יעלה על 2.20 מ'. * גובה הבנייה צומצם ועומד במותר עפ"י התב"ע. שטחי בניה : ש. שירות : סה"כ מותר עפ"י תב"ע : 655.57 מ"ר. מותר בתב"ע : שטח שירות בסך 162.57 מ"ר מעל לכניסה הקובעת. ש. שירות מוצע : 196.91 מ"ר, החורג מהמותר עפ"י הוראות התכנית. - על עורך הבקשה לצמצם את השטחים המוצעים ע"מ לעמוד במותר עפ"י התב"ע. * בוצע כנדרש, שטחי הבניה עומדים במותר עפ"י הוראות התכנית ונספח הבינוי. מרפסות זיז : קומה ב' מפלס +6.67 : חזית מערבית - על עורך הבקשה לשנות את חישוב המרפסת למרפסת זיז לא מקורה. * תוקן ושטח המרפסת חושב כשטח מרפסת זיז לא מקורה. גדרות :		
---	--	--

יש להוסיף מפלסים לגובה הגדרות המוצעים בבקשה ופריסת גדרות כפי שצוין ע"ג ההרמוניקה. * הוטמע ע"ג ההרמוניקה. צובר גז : עורך הבקשה מראה מיקום בלוני גז - יש להמציא אישור חברת הגז כי אין צורך בצובר גז. * תנאי זה יהא תנאי לקבלת היתר. תנאים טרם דיון : התקבלו התנאים הנדרשים טרם דיון. יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a. * תוקן כנדרש.		
המוצע בבקשה תואם את נספח הבינוי ברובו אך נמצאה חריגה משטחי הבניה המותרים למניין שטחי שירות ומה גם כי חסרים פרטים בהרמוניקה כמפורט לעיל וע"ג הרמוניקה a. וכן התקבלו דחיות מתנאים טרם דיון וע"כ הדחייה במתכונת המוצעת. סטייה ניכרת :	27/12/2022	דיון ברשות הרישוי : לדחות במתכונת המוצעת

* המוצע בבקשה חורג מאחד לסעיפים הנ"ל – ראה סעיף גובה בניה. גובה בניה : -על עורך הבקשה להנמיך את גובה קומה זו למותר עפ"י התב"ע ולא יעלה על 2.20 מ'. שטחי בניה : ש.שירות : סה"כ מותר עפ"י תב"ע : 655.57 מ"ר. מותר בתב"ע : שטח שירות בסך 162.57 מ"ר מעל לכניסה הקובעת. ש. שירות מוצע : 196.91 מ"ר, החורג מהמותר עפ"י הוראות התכנית. - על עורך הבקשה לצמצם את השטחים המוצעים ע"מ לעמוד במותר עפ"י התב"ע. מרפסות זיז : קומה ב' מפלס +6.67 : חזית מערבית- - על עורך הבקשה לשנות את חישוב המרפסת למרפסת זיז לא מקורה. גדרות : יש להוסיף מפלסים לגובה הגדרות המוצעים בבקשה ופריסת גדרות כפי שצוין ע"ג ההרמוניקה. צובר גז : עורך הבקשה מראה מיקום בלוני גז - יש להמציא אישור חברת הגז כי אין צורך בצובר גז. יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a. תוקף החלטה היינו ל- 90 יום לצורך הגשת תוכנית מתוקנת		
	06/12/2022	הכנת המלצה תכנונית : לדחות

לדחות במתכונת המוצעת : המוצע בבקשה תואם את נספח הבינוי ברובו אך נמצאה חריגה משטחי הבניה המותרים למניין שטחי שירות ומה גם כי חסרים פרטים בהרמוניקה כמפורט לעיל וע"ג הרמוניקה a. וכן התקבלו דחיות מתנאים טרם דיון וע"כ הדחייה במתכונת המוצעת. סטייה ניכרת : * המוצע בבקשה חורג מאחד לסעיפים הנ"ל – ראה סעיף גובה בניה. גובה בניה : על עורך הבקשה להנמיך את גובה קומה זו למותר עפ"י התב"ע ולא יעלה על 2.20 מ'. שטחי בניה : ש.שירות : סה"כ מותר עפ"י תב"ע : 655.57 מ"ר. מותר בתב"ע : שטח שירות בסך 162.57 מ"ר מעל לכניסה הקובעת. ש. שירות מוצע : 196.91 מ"ר, החורג מהמותר עפ"י הוראות התכנית. - על עורך הבקשה לצמצם את השטחים המוצעים ע"מ לעמוד במותר עפ"י התב"ע. מרפסות זיז : קומה ב' מפלס +6.67 : חזית מערבית - על עורך הבקשה לשנות את חישוב המרפסת למרפסת זיז לא מקורה. גדרות : יש להוסיף מפלסים לגובה הגדרות המוצעים בבקשה ופריסת גדרות כפי שצוין ע"ג ההרמוניקה.	במתכונת המוצעת
---	-----------------------

צובר גז : עורך הבקשה מראה מיקום בלוני גז - יש להמציא אישור חברת הגז כי אין צורך בצובר גז. יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 184341 תחילת תוקף : 13/04/2016 ייעוד הקרקע : מגורים ג מספר נספח רלוונטי 1 התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 0184341 תחילת תוקף 13/04/2016 (אזור מגורים ג') תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : סעיף 4.1 (ה) לעניין גובה הבניה המירבי ומס' הקומות כמצוין בנספח הבינוי, קווי הבניין המפורטים בתשריט וצמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין, גובה הקומה המפורט בנספח הבינוי הינו מחייב והגבהתו תחשב כסטייה ניכרת". * המוצע בבקשה חורג מאחד לסעיפים הנ"ל – ראה סעיף גובה בניה. נספח בינוי : בתכנית חל נספח בינוי מחייב לעניין קווי בנין, גובה קומה, גובה מבנה, הריסה. מותר עפ"י נספח\מוצע בבקשה :	06/12/2022	חוות דעת תכנונית

פיתוח : מוצע מבנה קיים חד קומתי להריסה וכן פיתוח השטח הכולל גינון, ריצוף, גדרות, קירות תומכים וגישה לחניון. קומת מחסנים מפלס 5.46 - : מוצעת קומת מרתף חלקית הכוללת מחסנים, חדר טכני, חדר מדרגות משותף ומעלית. קומת חניה מפלס 2.75 - : מוצעת קומת מרתף הכוללת חניון, חדר מדרגות משותף ומעלית. קומת קרקע מפלס 0.00 + : מוצעת קומה הכוללת ח. מדרגות משותף, מעלית ושתי יח"ד בעלות שטח עיקרי, ממ"ד ומרפסת זיז מקורה. קומה א' מפלס 3.12 + : מוצעת קומה הכוללת ח. מדרגות משותף, מעלית ושתי יח"ד בעלות שטח עיקרי, ממ"ד ושלוש מרפסות זיז מקורות. קומה ב' מפלס 6.67 + : מוצעת קומה הכוללת ח. מדרגות משותף, מעלית ושתי יח"ד בעלות שטח עיקרי, ממ"ד ושלוש מרפסות זיז מקורות. קומה ג' מפלס 9.36 + : מוצעת קומה הכוללת ח. מדרגות משותף, מעלית ויח"ד אחת בעלת שטח עיקרי, ממ"ד ושתי מרפסות גג לא מקורות. קומת גגות מפלס 12.38 + : מוצעת הגבהת חדר מדרגות ומעלית כגישה לקומת הגג, הגג המוצע הינו שטח הכולל מעקה תקני בגובה של 1.05 מ'. מוצע בבקשה\אינו תואם נספח בינוי : קומה ב' מפלס 6.67 + : חזית מערבית- מוצעת מרפסת זיז מקורה ברוחב שאינו תואם את נספח הבינוי, נספח הבינוי מנחה לעניין זה. שלביות ביצוע : עפ"י סעיף 7.1 - "הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים"		
---	--	--

המוצע בבקשה עומד בתנאי זה. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 13/05/2020 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. מס' קומות : מותר לפי תב"ע : 4 קומות מעל לכניסה הקובעת ו-2 קומות מתחת לכניסה הקובעת. מוצע בבקשה : 4 קומות מעל לכניסה הקובעת ו-2 קומות מתחת לכניסה הקובעת, המוצע בבקשה לא חורג מהמותר עפ"י התב"ע. מס' יח"ד : מותר עפ"י תב"ע : 7 יח"ד. מוצע בבקשה : 7 יח"ד חדשות , אינו חורג מהמותר עפ"י התב"ע. גובה בניה : מוצע בבקשה : גובה קומה הינו 2.72 מ' מרצפה לתקרה, התואם את נספח הבינוי בקומות המגורים. קומת גגות : מוצעת קומה הגבוהה מנספח הבינוי ומהווה הפיכת הקומה לשטח עיקרי, עפ"י הוראות התכנית גובה הקומה המפורט (סעיף 4.ה'-הוראות סטיה ניכרת) הינו מחייב וכל חריגה ממנו והגבתו מהווה סטיה ניכרת. על עורך הבקשה להנמיך את גובה קומה זו למותר עפ"י התב"ע ולא יעלה על 2.20 מ'. שטחי בניה : ש. עיקרי :		
---	--	--

מותר בתב"ע: שטח עיקרי מעל לכניסה הקובעת בסך 812.9 מ"ר. ש. עיקרי קיים: לא קיים, בניין חדש. ש. עיקרי מוצע: 786.03 מ"ר, כאשר המוצע תואם את נספח הבינוי. מתחת לכניסה הקובעת: ללא. ש. שירות: סה"כ מותר עפ"י תב"ע: 655.57 מ"ר. מותר בתב"ע: שטח שירות בסך 162.57 מ"ר מעל לכניסה הקובעת. ש. שירות קיים: לא קיים, בניין חדש. ש. שירות מוצע: 196.91 מ"ר, החורג מהמותר עפ"י הוראות התכנית. מתחת לכניסה הקובעת: 493.00 מ"ר. ש. שירות קיים: לא קיים, בניין חדש. ש. שירות מוצע: 483.87 מ"ר, העומד במותר עפ"י הוראות התכנית. - על עורך הבקשה לצמצם את השטחים המוצעים ע"מ לעמוד במותר עפ"י התב"ע. מרפסות זיז: קומת קרקע מפלס +0.00: מוצעת מרפסת זיז מקורה התואמת את נספח הבינוי. קומה א' מפלס +3.12: מוצעות שלוש מרפסות זיז מקורות, המוצע תואם את נספח הבינוי. קומה ב' מפלס +6.67: חזית מערבית- מוצעת מרפסת זיז לא מקורה ברוחב שאינו תואם את נספח הבינוי, נספח הבינוי מנחה לעניין זה. כמו"כ עורך הבקשה מחשבה במניין שטח עיקרי כאשר מרפסת זו אינה מקורה וע"כ נדרש לחשבה במניין שטח מרפסות זיז לא מקורה - על עורך הבקשה לשנות את חישוב המרפסת למרפסת זיז לא מקורה.		
---	--	--

חזית דרומית- מוצעות 2 מרפסות זיז מקורות , המוצע תואם את נספח הבינוי. קומה ג' מפלס 9.36+ : מוצעות 2 מרפסות גג לא מקורות, המוצע תואם את נספח הבינוי. גדרות : יש להוסיף מפלסים לגובה הגדרות המוצעים בבקשה ופריסת גדרות כפי שצוין ע"י ההרמוניקה. צובר גז : עורך הבקשה מראה מיקום בלוני גז - יש להמציא אישור חברת הגז כי אין צורך בצובר גז. ממ"ד : מוצע בבקשה : ממ"ד אחד עבור כל יח"ד , סה"כ 7 ממ"דים, התואמים במיקום ובמידות לנספח הבינוי. מחסנים : מוצע בבקשה : 7 מחסנים, המוצע תואם את נפח הבינוי. יצוין כי מוצע במקום מחסן חדר טכני התואם במידות החדר את נספח הבינוי. אישור הסדרי תנועה : התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה בתאריך 07/11/2022 ע"י שלומי רוטלוי. מוצעת קומת חניה אחת, הכניסה לחניון מחזית צפונית מערבית החניון הינו תת קרקעי, הגישה לחניון היא ע"י מעלית וחדר מדרגות משותף. אישור חיזוק מבנים :		
--	--	--

לא רלוונטי בבקשה הנ"ל. אישור שימור: לא רלוונטי בבקשה הנ"ל. חוות דעת אדריכלית: המוצע בבקשה תואם את נספח הבינוי ברובו אך נמצאה חריגה משטחי הבניה המותרים למניין שטחי שירות ומה גם כי חסרים פרטים בהרמוניקה כמפורט לעיל וע"ג הרמוניקה a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
	21/07/2021	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	2
כן	תשלום אגרת בניה	3
כן	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	4
כן	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	5
כן	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	6
כן	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח	7
כן	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9

10	הטמעה וסימון שוחות ביוב על גבי ההרמוניקה	כן
11	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח כאמור בתקנה 52	כן
12	אישור חברת הגז לבלוני הגז המוצעים ושלא נדרש צוברי גז	כן
13	הריסת האלמנטים המסומנים בנספח בינוי בצהוב להריסה	

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/08/2026 - ה אלול תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/90
מספר בקשה	<u>1994/0723.03</u>
מספר סידורי	<u>11</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, הוספת מרפסת זיז ליח"ד בבניין פשוט
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הרחבת בינוי תואמת תבע נקודתית+מרפסת זיז
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	שטרולי ישראל
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות שטובר מרגיט
מתכנן השלד	מהנדס תמייב יעקוב
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	6

כתובת האתר

דורש טוב 14 , הקריות החסידיות

גוש	חלקה	בשלמות
30240	88	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3639	תחילת תוקף	31/03/1987			
4034	תחילת תוקף	26/05/1994			
62034	תחילת תוקף	21/05/2016			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

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

- בתאריך 18/11/1998 ב-ת.ב. 1994/723.02 עבור "שינוי מיקום מחסן" בהיתר זה אושרו 11.27 מ"ר למניין שטח שירות.

- בתאריך 24/12/1997 ב-ת.ב. 1994/723.01 עבור "פתיחת חלון ושנוי מיקום חלון".

- בתאריך 09/02/1995 ב-ת.ב. 1994/723.00 עבור "תוספת בניה" בהיתר זה אושרו 665.35 מ"ר למניין שטח עיקרי, 106.69 מ"ר למניין שטח שירות .

מהות הבקשה :

מצב קיים : בניין למגורים בן 3 מדורג , ברחוב דורש טוב 14 בשכונת הקריות החסידיות , גוש : 30240 חלקה : 88.

מצב מוצע :

קומה א' מפלס +5.50 :

חזית צפון-מזרח : מוצעת סגירת מרפסת והפיכתה לשטח עיקרי עבור יח"ד 3.

קומה ב' מפלס +8.50 :

חזית צפון-מזרח : מוצעת תוספת שטח עיקרי , ומרפסת גג עבור יח"ד 5.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו ההקלות

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 31/03/2026 ולפי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 88.

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	
10/08/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים המוצע מתוכנן לפי התב"ע חוץ ממרפסת הגג בקומה ב' שלא ניתן לאשר אותה, המלצת הצוות המקצועי היא לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

שטחי בניה : על עורך הבקשה לבטל חישוב של מרפסת גג קטנה בקומה ב' מפלס +8.50 ולהוציא אותה מהבקשה . בקרה הנדסית : על עורך הבקשה לבקש לעדכן סעיף 10 (א) בתצהיר מתכנן השלד לפי הנכון. חוות דעת אדריכלית : בבחינת הבקשה נמצא כי המוצע תואם את התב"ע , חוץ ממרפסת הגג של המחסן בקומה ב' מפלס +8.50 שנחשב מחוץ לקווי הבניין ולא ניתן להכשיר אותו.		
	07/07/2026	חוות דעת תכנונית
מרפסת זיז בחריגה מקו בנין	19/01/2026	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

המוצע מתוכנן לפי התב"ע חוץ ממרפסת הגג בקומה ב' שלא ניתן לאשר אותה, המלצת הצוות המקצועי היא לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

שטחי בניה :

על עורך הבקשה לבטל חישוב של מרפסת גג קטנה בקומה ב' מפלס +8.50 ולהוציא אותה מהבקשה .

בקרה הנדסית :

על עורך הבקשה לבקש לעדכן סעיף 10 (א) בתצהיר מתכנן השלד לפי הנכון.

חוות דעת אדריכלית :

בבחינת הבקשה נמצא כי המוצע תואם את התב"ע , חוץ ממרפסת הגג של המחסן בקומה ב' מפלס +8.50 שנחשב מחוץ לקווי הבניין ולא ניתן להכשיר אותו.

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/08/2026 - ה אלול תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/90
מספר בקשה	<u>1992/0521.06</u>
מספר סידורי	<u>12</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 והרחבה לבניין קיים, תוספת יח"ד ותוספת ממ"ד.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	ויגלר אברהם
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות דיסלדורף אפרת
מתכנן השלד	שמוחה יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	7

כתובת האתר

יוסף זיו 7, תל ארזה, עזרת תורה

גוש	חלקה	בשלמות
30080	216	כ

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1274026	תחילת תוקף	14/07/2025			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

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

- בתאריך 29/10/2025 ב-ת.ב. 1992/521.04 עבור "תוספת ממ"ד, תוספת יח"ד, תוספת בניה ומרפסת" בהיתר זה אושרו 247.02 מ"ר למניין שטח עיקרי , 44.01 מ"ר למניין שטח שירות , 8.57 מ"ר למניין שטח מרפסת זיז.

- בתאריך 26/07/1999 ב-ת.ב. 1992/521.02 עבור "תוספת מרפסת" בהיתר זה אושרו 4.73 מ"ר למניין שטח מרפסת זיז.

- בתאריך 28/01/1998 ב-ת.ב. 1992/521.01 עבור "תוספת מחסנים" בהיתר זה אושרו 20 מ"ר למניין שטח

שירות.

מהות הבקשה :

מצב קיים : בניין למגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים כוללת שתי דירות (מוצעת ומאושרת) , ברח' יוסף זיו 7 בשכונת עזרת תורה, גוש : 30080 חלקה : 216.

מצב מוצע :

קומה קרקע מפלס +0.00 :

חזית דרומית :

מוצעת תוספת יח"ד מס' 8 חדשה כוללת ממ"ד .

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות .

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 28/05/2026 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 216.

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	
10/08/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
	המלצת הצוות המקצועי לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
	חוות דעת אדריכלית :
	בבחינת הבקשה לגבי תוספת שטח בניה ליח"ד חדשה נמצא כי

המוצע תואם את התבי"ע ואת מדניות מהנדס העיר, ניתן לאשר את הבקשה.		
	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
	אישור שירותי הכבאות	12
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	13

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

המלצת הצוות המקצועי לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

חוות דעת אדריכלית :

בבחינת הבקשה לגבי תוספת שטח בניה ליחיד חדשה נמצא כי המוצע תואם את התבי"ע ואת מדניות מהנדס העיר, ניתן לאשר את הבקשה.

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/08/2026 - ה אלול תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/90
מספר בקשה	<u>2024/0362.00</u>
מספר סידורי	<u>13</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הקמת בניין חדש בן 5 קומות מעל קומת מרתף סה"כ 10 יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	לוח זכויות
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר תאיה השאם
עורך הבקשה	אדריכל חיימן ישראל
מתכנן השלד	מהנדס הנדי שריף
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	2

כתובת האתר

אל גוזה 0, בית חנינה

גוש	חלקה	בשלמות
30607	93	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
762708	תחילת תוקף	12/02/2022	2	יעוד עפ"י תכנית מאושרת קודמת	
א7828	תחילת תוקף	07/05/2012			

תאור הבקשה

התרים קודמים בחלקה :

עפ"י נתוני המערכת לא נמצאו היתרי בניה בחלקה

מצב קיים :

מגרש ריק.

מהות הבקשה המוצעת :

בשכונת בית חנינה ברחוב אל גיזה, הקמת בניין חדש.

גוש : 30610 חלקה : 44.

מצב מוצע :

קומת קרקע במפלס : -2.85

מוצע חדר מדרגות משותף, מעלית.

מוצעת קומה חניה.

קומת קרקע במפלס : +0.00

מוצע חדר מדרגות משותף, מעלית.

יח"ד מס' 1- מוצע מגורים, ממ"ד, מרפס וזיז מקורות.

יח"ד מס' 2- מוצע מגורים, ממ"ד, מרפס וזיז מקורות.

קומה א' במפלס : +3.12

מוצע חדר מדרגות משותף, מעלית.

יח"ד מס' 3- מוצע מגורים, ממ"ד, מרפס וזיז מקורות.

יח"ד מס' 4- מוצע מגורים, ממ"ד, מרפס וזיז מקורות.

קומה ב' במפלס : +6.24

מוצע חדר מדרגות משותף, מעלית.

יח"ד מס' 5- מוצע מגורים, ממ"ד, מרפס וזיז מקורות.

יח"ד מס' 6- מוצע מגורים, ממ"ד, מרפס וזיז מקורות.

קומה ג' במפלס : +9.36

מוצע חדר מדרגות משותף, מעלית.

יח"ד מס' 7- מוצע מגורים, ממ"ד, מרפס וזיז לא מקורה.

יח"ד מס' 8- מוצע מגורים, ממ"ד, מרפס וזיז לא מקורה.

קומת גג במפלס : +12.48 :

מוצעת יציאת לגג טכני.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

תום מועד התנגדויות בתאריך 30.05.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 44 .

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

מידע קודם

מתאריך	
15/07/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים : המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר.
12/07/2026	חוות דעת תכנונית
14/09/2025	דיון ברשות הרישוי : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון
	המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר, יש לצמצם את המרפסות למותר – מוגן בסטייה ניכרת. - יש להשלים תנאים טרם דיון. -יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a. סטייה ניכרת : ע"פ תבע 762708 - סעיף 6.7 - מס' קומות מעל הקרקע המירבי. קווי הבניין והמרחק בין בניינים באותו מגרש מחייב. הריסת עבירות בנייה, גדרות בתחום דרך מאושרת או מבנים קיימים בגבולות המגרשים ובקו בניין אפס הינה מחייבת.

סטייה מהוראות מסעיף 6.12 לעניין מרפסות תחשב כסטייה ניכרת. המוצע בבקשה מהווה סטייה ניכרת לעניין המרפסות – (ראה סעיף מרפסות). ניהול מי נגר : ע"פ תבע 762708 – סעיף 6.4 – "יותר לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל " יש להציג חישוב. מרפסות : ע"פ תבע 762708 סעיף 6.12 – השטח הקבוע בטבלה 5 כשטח עיקרי למרפסות ישמש למרפסת מקורה בלבד ושטחה לא יעלה על 12 מ"ר ליחיד. מוצע בבקשה : קומת קרקע במפלס +0.00 : יחיד מס' 1- מוצע מרפסות זיז מקורות בתוך קווי הבניין בשטח 12.55 מ"ר. יחיד מס' 2- מוצע מרפסות זיז מקורות בתוך קווי הבניין בשטח 12.53 מ"ר. קומה א' במפלס +3.12 : יחיד מס' 3- מוצע מרפסות זיז מקורות בתוך קווי הבניין בשטח 12.55 מ"ר. יחיד מס' 4- מוצע מרפסות זיז מקורות בתוך קווי הבניין בשטח 12.53 מ"ר. קומה ב' במפלס +6.24 : יחיד מס' 5- מוצע מרפסות זיז מקורות בתוך קווי הבניין בשטח 12.55 מ"ר. יחיד מס' 6- מוצע מרפסות זיז מקורות בתוך קווי הבניין בשטח 12.53 מ"ר. קומה ג' במפלס +9.36 : יחיד מס' 7- מוצע מרפסות זיז לא מקורה בתוך קווי הבניין בשטח 12.55 מ"ר.		
---	--	--

יח"ד מס' 8- מוצע מרפסות זיז לא מקורה בתוך קווי הבניין בשטח 12.53 מ"ר. המרפסות המוצעות בבקשה חורגות מהמותר עפ"י התב"ע יש לצמצם למותר. תנאים טרם דיון : אישור שפ"ע : "לא התקבלה תשובה מהגורם". אישור תברואה : "לדחות את הבקשה בגין חוסר במסמכים נדרשים" אישור הסדרי תנועה : "לדחות את הבקשה, נדרשת תכנית מתוקנת" אישור מחלקת דרכים : "לא התקבלה תשובה מהגורם". אישור מחלקת המאור : "לא התקבלה תשובה מהגורם". תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/ השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים- תוך תקופת זמן זו , הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
	27/08/2025	הכנת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר, יש לצמצם את המרפסות למותר – מוגן בסטייה ניכרת. - יש להשלים תנאים טרם דיון. -יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a. סטייה ניכרת : ע"פ תבע 762708 - סעיף 6.7 - מס' קומות מעל הקרקע המירבי. קווי הבניין והמרחק בין בניינים באותו מגרש מחייב. הריסת עבירות בנייה, גדרות בתחום דרך מאושרת או מבנים קיימים בגבולות המגרשים ובקו בניין אפס הינה מחייבת. סטייה מהוראות מסעיף 6.12 לעניין מרפסות תחשב כסטייה ניכרת. המוצע בבקשה מהווה סטייה ניכרת לעניין המרפסות – (ראה סעיף מרפסות). ניהול מי נגר : ע"פ תבע 762708 – סעיף 6.4 - "יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל " יש להציג חישוב. מרפסות : ע"פ תבע 762708 סעיף 6.12 – השטח הקבוע בטבלה 5 כשטח עיקרי למרפסות ישמש למרפסת מקורה בלבד ושטחה לא יעלה על 12 מ"ר ליחיד. מוצע בבקשה : קומת קרקע במפלס +0.00 : יחיד מס' 1- מוצע מרפסות זיז מקורות בתוך קווי הבניין בשטח 12.55 מ"ר.	
--	--

יח"ד מס' 2- מוצע מרפסות זיז מקורות בתוך קווי הבניין בשטח 12.53 מ"ר. קומה א' במפלס 3.12 + : יח"ד מס' 3- מוצע מרפסות זיז מקורות בתוך קווי הבניין בשטח 12.55 מ"ר. יח"ד מס' 4- מוצע מרפסות זיז מקורות בתוך קווי הבניין בשטח 12.53 מ"ר. קומה ב' במפלס 6.24 + : יח"ד מס' 5- מוצע מרפסות זיז מקורות בתוך קווי הבניין בשטח 12.55 מ"ר. יח"ד מס' 6- מוצע מרפסות זיז מקורות בתוך קווי הבניין בשטח 12.53 מ"ר. קומה ג' במפלס 9.36 + : יח"ד מס' 7- מוצע מרפסות זיז לא מקורה בתוך קווי הבניין בשטח 12.55 מ"ר. יח"ד מס' 8- מוצע מרפסות זיז לא מקורה בתוך קווי הבניין בשטח 12.53 מ"ר. המרפסות המוצעות בבקשה חורגות מהמותר עפ"י התב"ע יש לצמצם למותר. תנאים טרם דיון : אישור שפ"ע : "לא התקבלה תשובה מהגורם". אישור תברואה : "לדחות את הבקשה בגין חוסר במסמכים נדרשים" אישור הסדרי תנועה : "לדחות את הבקשה, נדרשת תכנית מתוקנת" אישור מחלקת דרכים : "לא התקבלה תשובה מהגורם".		
---	--	--

אישור מחלקת המאור : "לא התקבלה תשובה מהגורם". תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/ השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים- תוך תקופת זמן זו , הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : א7828 תחילת תוקף : 07/05/2012 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : * 762708-תחילת תוקף 12/02/2022, ייעוד ע"פ תוכנית מאושרת קודמת. * א7828 -תחילת תוקף 07/05/2012, אזור מגורים מיוחד. תוכנית כפופות : * התוכנית תכנית מתאר 62. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת :	27/08/2025	חוות דעת תכנונית

ע"פ תבע 762708 - סעיף 6.7 - מס' קומות מעל הקרקע המירבי. קווי הבניין והמרחק בין בניינים באותו מגרש מחייב. הריסת עבירות בנייה, גדרות בתחום דרך מאושרת או מבנים קיימים בגבולות המגרשים ובקו בניין אפס הינה מחייבת. סטייה מהוראות מסעיף 6.12 לעניין מרפסות תחשב כסטייה ניכרת. המוצע בבקשה מהווה סטייה ניכרת לעניין המרפסות – (ראה סעיף מרפסות). נספח בינוי : בת ו כנית - 762708 לא קיים נספח בינוי. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2024/5578.00 שהוגש מיום 09.04.2024 ע"י המח' למידע תכנוני. קו בניין בכחול קו בניין תת קרקעי. קו בניין מסומן באדום. המוצע בבקשה בתחום קווי בניין מאושרים. מס' קומות : ע"פ הוראות התבע סעיף 4.1.2 (ג)- 2. " מספר הקומות מעל הקרקע לא יעלה על 6 קומות, בכל חתך." מוצע בבקשה- 4 קומות מעל הקרקע –עומד במותר ע"כ אין מניעה לאשר. מס' יח"ד : ע"פ הוראות התבע סעיף 4.1.2 (ב)-" מספר יח"ד : עד 14 יח"ד לדונם." מוצע בבקשה 8 יח"ד – עומד במותר ע"כ אין מניעה לאשר.		
---	--	--

שטח בניה : ע"פ הוראות התוכנית סעיף 5 מגרשים ריקים – אחוזי בנייה כוללים - 180%. שטח החלקה - 976 מ"ר. ע"פ הוראות התב"ע סעיף 5-2) שטחי בנייה מרביים ומעבר לכך תותר תוספת שטחי בנייה תת קרקעים בהתאם להגדרה בסעיף 1.9. ע"פ הוראות התב"ע סעיף 5-4) " בנוסף יותר חדר יציאה לגג וחדר טכני על הגג. שטח חדרי היציאה לגג מהווה חלק משטחי הבנייה הכוללים". אחוזי בנייה מרבי - $1227.6 \text{ מ"ר} = 682 * 180\%$ ש. עיקרי מוצע מעל הקרקע : 885.68 מ"ר . ש. שירות מוצע מעל הקרקע : 174.64 מ"ר. סה"כ מוצע - 1060.32 מ"ר. השטחים המוצעים עומדים בשטחים המותרים ע"כ אין מניעה לאשר. מחסנים : ע"פ הוראות התב"ע סעיף 9.1- שטח שירות תת קרקעי- "כל שטחי הבניה בתת הקרקע בהיקפים ועבור השימושים הבאים- מחסן בשיעור של עד 10 מ"ר ליחיד". לא מוצעים מחסנים בבקשה. ניהול מי נגר : ע"פ תב"ע 762708 – סעיף 6.4- "יותר לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל " יש להציג חישוב. 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 : קומת קרקע במפלס +0.00 : יח"ד מס' 1- מוצע מרפסות זיז מקורות בתוך קווי הבניין בשטח 12.55 מ"ר. יח"ד מס' 2- מוצע מרפסות זיז מקורות בתוך קווי הבניין בשטח 12.53 מ"ר. קומה א' במפלס +3.12 : יח"ד מס' 3- מוצע מרפסות זיז מקורות בתוך קווי הבניין בשטח 12.55 מ"ר. יח"ד מס' 4- מוצע מרפסות זיז מקורות בתוך קווי הבניין בשטח 12.53 מ"ר. קומה ב' במפלס +6.24 : יח"ד מס' 5- מוצע מרפסות זיז מקורות בתוך קווי הבניין בשטח 12.55 מ"ר. יח"ד מס' 6- מוצע מרפסות זיז מקורות בתוך קווי הבניין בשטח 12.53 מ"ר. קומה ג' במפלס +9.36 : יח"ד מס' 7- מוצע מרפסות זיז לא מקורה בתוך קווי הבניין בשטח 12.55 מ"ר. יח"ד מס' 8- מוצע מרפסות זיז לא מקורה בתוך קווי הבניין בשטח 12.53 מ"ר. המרפסות המוצעות בבקשה חורגות מהמותר עפ"י התב"ע יש לצמצם למותר. שלביות ביצוע : ע"פ תבע 762708 - לא חל סעיף שלביות ביצוע. ממ"ד : במפלס +0.00 , +3.12 , +6.24 , +9.36 : 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 : צורף לוח זכויות מבית המשפט. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : ניתן אישור בתאריך 19.06.25 - "לאשר את הבקשה". אישור שפ"ע : "לא התקבלה תשובה מהגורם". אישור תברואה : "לדחות את הבקשה בגין חוסר במסמכים נדרשים" אישור הסדרי תנועה : "לדחות את הבקשה, נדרשת תכנית מתוקנת" אישור מחלקת דרכים : "לא התקבלה תשובה מהגורם". אישור מחלקת המאור : "לא התקבלה תשובה מהגורם". נוהל בקרה הנדסית : התוכנית כוללת בהוראותיה דרישה לנוהל בקרה הנדסית סעיף 6.5 - "היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413. " מוצע בבקשה בניין חדש ע"כ סעיף זה אינו רלוונטי לבקשה זו.		
--	--	--

חוות דעת תכנונית : המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
--	--	--

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	3
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	4
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח	5
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	6
	תשלום אגרת בניה	7
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	8
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	9
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	10
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	11
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח כאמור בתקנה 52	12
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	13
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	14
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	15
	הגשת ערבות בנקאית בסך 5,806 ₪ עבור שימור והעתקת העצים (שימור – 4,004 ₪, העתקה – 1,802 ₪)	16
	הגשת ערבות בנקאית נוספת בסך 8,007 ₪ עבור פיצוי נופי.	17
	הגשת תכנית נטיעות לשלמה דניאל.	18
	יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליטר	19
	יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליטר	20

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/08/2026 - ה אלול תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/90
מספר בקשה	<u>2023/0523.01</u>
מספר סידורי	<u>14</u>

נתונים כלליים

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

כתובת האתר

שד' הרב י. אריה גולדקנופף 26, רמת שלמה

גוש	חלקה	בשלמות
30563	27	כן

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

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

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

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

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

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

מהות הבקשה המוצעת :

מצב קיים :

בשכונת רמת שלמה, רח' גולדקנופף 26.

גוש : 30563 חלקה : 27.

מדובר בבניין בן ארבע קומות מעל קומת מרתף.

מצב מוצע :

קומת קרקע במפלס +0.00 :

עבור יח"ד 29 (משפ' פריזנט) :

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

המעטפת הקיימת אושרה בהיתר מס 2023/523.00 .

קומת א' במפלס +3.00 :

עבור יח"ד 32 (משפ' האס) :

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

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

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

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

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

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

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 27 .

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

מידע קודם

מתאריך		
התיק מובא לדיון בתאריך 18/05/2026 והחלטת וועדה הייתה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. בבקשה שנידונה הוצע מרפסת זיז במקום מרפסת גג ע"פ תב"ע. כעט הבקשה עולה לדיון חוזר כאשר מוצעת מעטפת של הבינוי ע"פ תב"ע במפלס 0.00 + ומרפסת גג ע"פ תב"ע במפלס 3.00 +. תואם נספח בינוי במדויק. הוצגו חתימות של בעלי המעטפת כנדרש. יתר החלטות הוועדה מהתאריך 18/05/2026 נותרות בעינם .	15/07/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים : מוצע בבקשה תוספת לפי תב"ע 993303 כאשר חלק מהתוספות הינם מעטפות המאושרות בהיתר מס' 2023/523.00. מוצעת גם מרפסת זיז במיקום מרפסת גג המאושרת ע"פ תב"ע. הבינוי המוצע תואם מדויק את הנספח בינוי והמרפסת זיז המוצעת עומדת במותר - לכן אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף לתיקונים הבאים : מרפסת זיז : יש להציג כתנאי לקבלת היתר התחייבות לפירוק המרפסת זיז בעת מימוש התוספת מכח התבע. יש להציג חו"ד מנומקת של המהנדס לעניין הקונסטרוקציה בנוסף להצהרת מהנדס למרפסת בעומק של מעל 2מ'. נוהל בקרה הנדסית : יש להמציא הצהרת מהנדס הכוללת סימון בסעיפים הרלוונטיים בעניין זה .	25/06/2026 18/05/2026	חוות דעת תכנונית דיון ברשות הרישוי : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הריסות : יש לסמן את ההריסות המסומנות בתשריט כנדרש. ולציין לא כלול בהיתר זה היות ולא מדובר בעבירות בניה של המבקש. ניהול מי נגר : תבע 1132789 - סעיף 6.1- יש להציג תחשיב כי המוצע עומד בהוראות הסעיף לעניין מי נגר. ליקויים גרפים : יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.		
לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים : מוצע בבקשה תוספת לפי תב"ע 993303 כאשר חלק מהתוספות הינם מעטפות המאושרות בהיתר מס' 2023/523.00. מוצעת גם מרפסת זיז במיקום מרפסת גג המאושרת ע"פ תב"ע. הבינוי המוצע תואם מדויק את הנספח בינוי והמרפסת זיז המוצעת עומדת במותר - לכן אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף לתיקונים הבאים : מרפסת זיז : יש להציג כתנאי לקבלת היתר התחייבות לפירוק המרפסת זיז בעת מימוש התוספת מכח התבע. יש להציג חו"ד מנומקת של המהנדס לעניין הקונסטרוקציה בנוסף להצהרת מהנדס למרפסת בעומק של מעל 2מ'. נוהל בקרה הנדסית : יש להמציא הצהרת מהנדס הכוללת סימון בסעיפים הרלוונטיים בעניין זה . הריסות :	10/05/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

יש לסמן את ההריסות המסומנות בתשריט כנדרש. ולציין לא כלול בהיתר זה היות ולא מדובר בעבירות בניה של המבקש. ניהול מי נגר : תבע 1132789 - סעיף 6.1- יש להציג תחשיב כי המוצע עומד בהוראות הסעיף לעניין מי נגר. ליקויים גרפים : יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 993303 תחילת תוקף : 12/05/2023 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : *1132786- תחילת תוקף 02/04/2024. * 993303-תחילת תוקף 12/05/2023, מגורים. * 1400ד'-תחילת תוקף 05/09/2015, מגורים. מבטלת : את תכנית מתאר 62. *1973 ב' תחילת תוקף 18/03/1993 -אזור מגורים 2 מיוחד. * תקנות התכנון והבניה.	03/05/2026	חוות דעת תכנונית

סטייה ניכרת : ע"פ תב"ע 14000 ד' סעיף 4.1.2 (ה')- מס' יח"ד הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת . קווי הבניין בתוכנית הינם מחייבים וכל צמצום של השטח שבין גבול המגרש לבין הבינוי למרחק הקטן מ-3 מ' יחשב כסטייה . (סעיף זה בוטל ע"פ תכנית 993303) מס' הקומות המירבי בתוכנית הינו מחייב. הנסיגות המופיעות בנספח הבינוי בכל הקומות הינן מחייבות. (סעיף זה בוטל ע"פ תכנית 993303) שלבי הביצוע המוגדרים בתוכנית זו הינם מחייבים. (סעיף זה בוטל ע"פ תכנית 1132786) אי סימון חריגות הבניה להריסה תחשב כסטייה . תב"ע 993303 סעיף 4.1.2 (ב') : סעיף סטייה נכרת עפ"י סעיף 4.1.2. א' (1)- "גובה הבניה מירבי...ומספר קומות המירבי כמצויין בנספח 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת" עפ"י סעיף 4.1.2. א' (3)- מס' יחידות דיור המירבי בתוכנית זו הינו מחייב..." בוטל האמור בתב"ע 14000 בסעיף סטייה נכרת לגבי קווי בניה ונסיגות. ע"פ תוכנית 1132786 : עפ"י סעיף 4.1.2(6)א'- "הבניה בקומת הגג תתאפשר לכל יח"ד בנפרד ללא תלות ביח"ד אחרת". עפ"י סעיף 4.1.2(76)- "שינוי בדבר חובה להריסת עבירות בניה של המגיש הבקשה להיתר המסומנות בהיתר כתנאי לתחילת עבודות ולא כתנאי למתן היתר". המוצע בבקשה אינו מהווה סטייה ניכרת. נספח בינוי :		
--	--	--

ע"פ תב"ע 993303 : בת ו כנית - 993303 קיים נספח בינוי מנחה. הכולל תוספות שאושרו בתוכנית 14000ד'. קומת קרקע במפלס +0.00 : עבור יח"ד 29 (משפ' פריזנט) : מוצע בחזית הדרומית הגדלת התוספת שאושרה בתב"ע 14000ד'. כולל סגירת המרפסת הקיימת בתחום התוספת. קומת א' במפלס +3.00 : עבור יח"ד 32 (משפ' האס) : חזית הדרומית : מוצע הגדלת התוספת שאושרה בתב"ע 14000ד'. כולל סגירת המרפסת הקיימת בתחום התוספת. חזית מערבית : מוצע תוספת שטח עיקרי ע"י סגירת מרפסת וכן יציאה למרפסת גג. מצב מוצע : קומת קרקע במפלס +0.00 : עבור יח"ד 29 (משפ' פריזנט) : מוצע בחזית הדרומית הגדלת מעטפת שאושרה בהיתר מס 2023/523.00, ע"פ תב"ע 993303. קומת א' במפלס +3.00 : עבור יח"ד 32 (משפ' האס) : בחזית הדרומית : מוצע שימוש במעטפת המאושרת בהיתר מס 2023/523.00 כולל סגירת מרפסת הנמצאת בתחום התוספת והגדלת המעטפת הקיימת, ע"פ תב"ע 993303. בחזית מערבית : מוצע שימוש במעטפת קיימת ע"פ היתר מס' 2023/523.00, סגירת מרפסת ע"פ תב"ע . מוצע בניית מרפסת זיז, כאשר בנספח הבינוי מוצעת מרפסת גג, היות והשכן מתחת אינו מממש את זכויות הבניה. המוצע תואם במדויק את נספח הבינוי ולכן אין מניעה לאשר, למעט המרפסת זיז המבוקשת אשר תבחן בסעיף מרפסות. קווי בניין :		
--	--	--

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2025/5939.00 שהוגש מיום 21/07/2025 ע"י המח' למידע תכנוני. קו בניין מסומן באדום הינו לתוספות בניה. המוצע בבקשה בתחום קווי בניין מאושרים. מס' קומות : במסגרת הבקשה אין תוספת קומה. מס' יח"ד : במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד. שטח בניה : שטחים מותרים ע"פ התב"ע 993303 הכוללים את השטחים שאושרו בתב"ע 14000 ד' : קומת קרקע במפלס +0.00 : שטח עיקרי מאושר ע"פ תב"ע להגדלת המעטפת בחזית הצפונית : 8.16 מ"ר קומת א' במפלס +3.00 : שטח עיקרי מאושר ע"פ תב"ע : 44.72 מ"ר מוצע בבקשה : קומת קרקע במפלס +0.00 : המוצע תואם לנספח בינוי להגדלת המעטפת הקיימת. (השטח ייבחן בקומה העליונה). קומת א' במפלס +3.00 : שטח עיקרי מוצע : 42.41 מ"ר. הבינוי תואם לנספח הבינוי במדויק והשטחים המוצעים עומדים במותר. אין מניעה לאשר.		
---	--	--

מרפסות : ע"פ תוכנית 1132786 . קומת א' במפלס +3.00 : *מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק 2.55 מ', רוחב 5.60 מ' ובשטח 14.00 מ"ר. בחינת עמידות בתקנות : עומק: " ניתן לתכנן מרפסת בעומק גדול מ 1.5 מ' ללא צורך בהקלה". עומק המרפסת המוצעת הינו 2.55מ' –אין מניעה לאשר בקפוף להצגת חו"ד מנומקת של המהנדס לעניין הקונסטרוקציה בנוסף להצהרת מהנדס. שטח: "שטח מותר למרפסות לא מקורות ללא הגבלה אך בכפוף לכל תנאי מסמך המדיניות". השטח המוצע הינו 14.00 מ"ר - אין מניעה לאשר. מרווח: המרפסת המוצעת הינה בתחום קווי הבניין. צמד: ע"פ תכנית 1132786 "תותר הקמת מרפסת לכל יח"ד בנפרד וללא תלות ביח"ד אחרת"-לא נדרש צמד. צל: אין צורך בתוכנית צל מאחר ומדובר במיקום של בינוי מאושר ע"פ תב"ע. המרפסת עומדת במותר, אין מניעה לאשר בקפוף להצגת חו"ד מנומקת של המהנדס לעניין הקונסטרוקציה בנוסף להצהרת מהנדס. בנוסף נדרש להביא התחייבות לפירוק המרפסת זיז בעת מימוש התוספת מכח התבע כתנאי לקבלת היתר. שלבי ביצוע: תכנית 1132786 בטלה את סעיפי שלביות הביצוע שנקבעו בתכנית 14000 וקבעה את סעיפי השלביות הבאים: ע"פ תבע 1132786 סעיף 7.1- כמפורט בסעיף 4.1.2 א.6- "בחזיתות מדורגות – בהרחבות הנובעות מנסיגות בבינוי , תתאפשר הרחבת דיור לכל יחידת דיור בנפרד ללא תלות ביתר הקומות או ביחידת דיור אחרת- עומד במותר. "בחזיתות שאינן מדורגות – תתאפשר בניה בכל עמודה מלמטה למעלה ללא דילוג על קומה כלשהי. ניתן יהיה לאפשר בניית מעטפת בלבד לצור של לתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו, ובכפוף לקבלת הס הסכמות מפורשות מבעלי הזכויות הדירה לה		
---	--	--

מוצעת המעטפת " מוצע בבקשה מעטפת לדירה בקומת הקרקע והתקבלו חתימות של בעלי הזכויות הדירה לה מוצעת המעטפת כנדרש. (לשכן הגר מעל המבקש אין ע"פ תב"ע זכויות להגדלת המעטפת). המוצע עומד בסעיף שלביות ביצוע – אין מניעה לאשר. הריסות : תכנית 1132786 בטלה את סעיפי ההריסות שנקבעו בתכנית 14000ד וכעת חל הסעיף הבא : תבע 1132786 סעיף 4.1.2 (7)- "שינוי ההוראה בדבר החובה להריסת עבירות בניה של מגיש הבקשה להיתר המסומנת בהיתר, כתנאי לתחילת עבודות ולא כתנאי להיתר". יש לסמן את ההריסות המסומנות בתשריט כנדרש. ולציין לא כלול בהיתר זה היות ולא מדובר בעבירות בניה של המבקש. ניהול מי נגר : תבע 1132789 - סעיף 6.1- יש להציג תחשיב כי המוצע עומד בהוראות הסעיף לעניין מי נגר. תימוכין קניינים : לעניין הבינוי במפלס +3.00 , הבינוי המוצע תואם נספח בינוי במדויק למעט המרפסת זיז לכן לא נדרש חתימות פוזיטיביות. לעניין הגדלת המעטפת במפלס +0.00 , התקבלו חתימות של בעלי המעטפת כנדרש ע"פ תב"ע 1132786. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : לא רלוונטי - שטח התוספת קטן מ 200 מ"ר ואינו נוגע בקרקע.		
--	--	--

אישור שפ"ע: ניתן אישור בתאריך 02/02/2026 - " לאשר את הבקשה " נוהל בקרה הנדסית: התוכנית 1132786 כוללת בהוראותיה דרישה לנוהל בקרה הנדסית. אך מבחינה נמצא כי ההיתר המקרי לבניין הופק בתאריך 26/07/1994 ולכן אין צורך לבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה. יש להמציא הצהרת מהנדס הכוללת סימון בסעיפים הרלוונטיים בעניין זה . התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות. חוות דעת תכנונית: מוצע בבקשה תוספת על פי תב"ע 993303 כאשר חלק מהתוספות הינם מעטפות המאושרות בהיתר מס' 2023/523.00. מוצעת גם מרפסת זיז במיקום מרפסת גג המאושרת ע"פ תב"ע. הבינוי המוצע תואם מדויק את הנספח בינוי והמרפסת זיז המוצעת עומדת במותר - לכן אין מניעה לאשר את הבקשה.		
--	--	--

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

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

התיק מובא לדיון בתאריך 18/05/2026 והחלטת וועדה הייתה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. בבקשה שנידונה הוצע מרפסת זיז במקום מרפסת גג ע"פ תב"ע.

כעת הבקשה עולה לדיון חוזר כאשר מוצעת מעטפת של הבינוי ע"פ תב"ע במפלס 0.00 + ומרפסת גג ע"פ תב"ע במפלס 3.00 +. תואם נספח בינוי במדויק.

הוצגו חתימות של בעלי המעטפת כנדרש.

יתר החלטות הוועדה מהתאריך 18/05/2026 נותרות בעינם .

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/08/2026 - ה אלול תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/90
מספר בקשה	<u>2022/0333.02</u>
מספר סידורי	<u>15</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה על הגג וריצוף גג ע"פ תב"ע ומרפסת זיז
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	נידאם אריאל
עורך הבקשה	שוקרון אילה
מתכנן השלד	הנדסאי שמוכה יצחק(איזק)
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

שד' הרב י. אריה גולדקנופף 1, רמת שלמה

גוש	חלקה	בשלמות
30563	32	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1132786	תחילת תוקף	02/04/2024	5	יעוד עפ"י תכנית מאושרת קודמת	36444.3
14000ד	תחילת תוקף	05/09/2015	08	מגורים	5650

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

ע"פ נתוני המערכת קיים היתר בניה אחד שהופק בחלקה הנידונה :

- בתאריך 16/06/1994 בת 1993/0804.00 במסגרתו אושר הקמת בניין חדש.

- בתאריך 31/01/2025 בת 2018/163.01 במסגרתו אושרה תוספת בניה..

תיק 2022/333 – הופק בתאריך 19/06/2025 במסגרתו אושרה תוספת בניה על הגג שני דירות ליד דירת המבקש

מהות הבקשה המוצעת :

מצב קיים :

בשכונת רמת שלמה, רח' גולדקנופף 1.

גוש : 30563 חלקה : 32.

מדובר בבניין בן ארבע קומות מעל קומת מרתף.

מצב מוצע :

קומה ב' במפלס +5.72 :

יח"ד 6 – מוצע תוספת שטח עיקרי ע"פ תב"ע ומרפסת זיז.

שטח זה קיים בשטח ומבוקש במסגרת של הכשרת עבירה.

קומת ג' במפלס +8.58 :

יח"ד 6 – מוצע תוספת שטח עיקרי (קומה חדשה) , מרפסת גג, והמשך חדר מדרגות משותף ע"פ תב"ע.

קומת גג מפלס +11.31 :

מוצעת הגבהת חדר מדרגות משותף לגג החדש

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

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

תום מועד התנגדויות בתאריך 19/01/2026 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 32 .

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

מידע קודם

מתאריך	
08/07/2026	הכנת המלצה

מוצע בבקשה תוספת מכח תב"ע 14000 ד' . מוצעים שטחים במפלס הקיים ומוצעת תוספת קומה חדשה על הגג ומרפסת גג. הבינוי על הגג אינו תואם את נספח הבינוי אך עומד בשטחים המותרים ובהוראות התב"ע. היות ומדובר בחזית קידמית בעלת נצפות גבוהה יש להציג תכנית צל זהה לשני דירות הגג הנוספות שטרם ממשו את זכותם, ולקבל חתימה פוזיטיבית של בעלי הדירות הרלוונטים/ משלוח הודעות ליקויים גרפים : יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.		תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	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
	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

מוצע בבקשה תוספת מכח תב"ע 14000 ד' .

מוצעים שטחים במפלס הקיים ומוצעת תוספת קומה חדשה על הגג ומרפסת גג.

הבינוי על הגג אינו תואם את נספח הבינוי אך עומד בשטחים המותרים ובהוראות התב"ע.

היות ומדובר בחזית קידמית בעלת נצפות גבוהה יש להציג תכנית צל זהה לשני דירות הגג

הנוספות שטרם ממשו את זכותם, ולקבל חתימה פוזיטיבית של בעלי הדירות הרלוונטים/ משלוח הודעות

ליקויים גרפים :

יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/08/2026 - ה אלול תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/90
מספר בקשה	2026/0135.00
מספר סידורי	16

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת מרפסת.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אוחיון תהלה טליה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות חכמון תמר
מתכנן השלד	איש רן שמואל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	9

כתובת האתר

קהילות יעקב 9, רמת שלמה

גוש	חלקה	בשלמות
30563	48	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1132786	תחילת תוקף	02/04/2024			
14000ה	תחילת תוקף	05/09/2015			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

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

- בתאריך 28.08.1994 בת.ב 1993/0777.00 ובו אושר " הקמת בניין חדש למגורים".

- בתאריך 15.08.2021 בת.ב 1993/0777.02 ובו אושר " תוספת בניה לפי תבע 14000ה' ותוספת בריכה בחצר הפרטית".

- בתאריך 13.08.2023 בת.ב 1993/0777.03 ובו אושר " בכתובת קהילות יעקב 9 מוצע תוספת תואמת תבע +מרפסת זיז +תוספת פתח".

- בתאריך 03.07.2022 בת.ב 2020/0189.00 ובו אושר " תוספת על הגג ובנית מעטפת".

- בתאריך 19.11.2025 בת.ב 2020/0189.01 ובו אושר " תוספת על הגג ובנית מעטפת".

מהות הבקשה המוצעת :

בשכונת רמת שלמה ברחוב קהילות יעקב 9 בניין מדורג בן 3 קומות.

גוש : 30563 חלקה : 48.

מצב מוצע :

קומה ה' מפלס +11.52 :

חזית צפונית/ קדמית :

דירה מס' 8- מוצעת מרפסת זיז .

דירה מס' 9 -מוצעת מרפסת דמה.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

תום מועד התנגדויות בתאריך 28.05.2026 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 48 .

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

מידע קודם

מתאריך	
15/07/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	המרפסת המוצעת עומדת בהוראות התבע ע"כ אין מניעה לאשר.
	יש להציג ע"ג ההרמוניקה חתימה של בעל הדירה למרפסת דמה

המוצעת.		
	28/06/2026	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
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	5
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	6
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	7
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	8

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

המרפסת המוצעת עומדת בהוראות התב"ע ע"כ אין מניעה לאשר.

יש להציג ע"ג ההרמוניקה חתימה של בעל הדירה למרפסת דמה המוצעת.

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/08/2026 - ה אלול תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/90
מספר בקשה	<u>2024/0506.01</u>
מספר סידורי	<u>17</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בניה בשונה מנספח בינוי ללא תוספת שטחים.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גבאי עמרם
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות זוננפלד נעמי
מתכנן השלד	סירוקה יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	3

כתובת האתר

שלמה זלמן דרוק 83 , רמת שלמה

גוש	חלקה	בשלמות
30565	35	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1132786	תחילת תוקף	02/04/2024			
14000א	תחילת תוקף	28/05/2016			
1973ב	תחילת תוקף	11/03/1993			
5/36/06	תחילת תוקף	02/03/1998			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

- בתאריך 31.10.1994 בת.ב 1994/0008.00 ובו אושר " הקמת בניין חדש למגורים".

- בתאריך 19.01.2026 בת.ב 2024/506.00 ובו אושר " תוספת בניה + מרפסת".

מהות הבקשה המוצעת :

בשכונת רמת שלמה ברחוב שלמה זלמן דרוק 83 בניין מדורג בן 4 קומות.

גוש : 30565 חלקה : 35.

מצב מוצע :

קומה ד' במפלס +12.00 :

דירה מס' 7- מוצע ניווד שטחים שאושרו בהתיר קודם מס 2024/506.0 .

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

תום מועד התנגדויות בתאריך 04/06/2026 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

x200f#x200f: #x200f#בנכס# העניין

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 35.

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

מידע קודם

מתאריך	
10/08/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	מדובר בבקשה לניוד שטחים מהמאשר בתיק 2024/506 אין מניעה לאשר את המבוקש בהתאם לנכתב בחו"ד ובכפוף לתיקונים הבאים :
	שטח בניה :
	קומה ד' במפלס +12.00 :
	מוצע בבקשה ניווד שטח עיקרי מהחזית הדרומית לסגירת מרפסת גג בחזית הצפונית.
	ושטח המרפסת גג המאושרת בחזית הצפונית ינויד להגדלת המרפסת גג בחזית הדרומית.
	דירה מס' 7- אושר בהיתר 2024/506 תוספת בינוי למגורים בשטח- 84.92 מ"ר.
	מוצע בבקשה שטח עיקרי של 87.91 מ"ר.

יש להתאים את השטחים להיתר הקודם 2024/506 ולוודא עמידה בשטח מותר בהתאמה מלאה לנספח הבינוי. תכנית צל: יש להציג תכנית צל זהה לניוד המבוקש לדירה הסמוכה ולקבל את חתימת הדייר הרלוונטי כתנאי להפצה לגורמים. ליקויים גרפיים : יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a .		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/36/06 תחילת תוקף : 02/03/1998 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : *1132786- תחילת תוקף 02/04/2024. * 14000 א' -תחילת תוקף 28/05/2016, מגורים. מבטלת : את תכנית מתאר 62. *1973 ב' תחילת תוקף 18/03/1993 -אזור מגורים 2 מיוחד. * תקנות התכנון והבניה.	10/08/2026	חוות דעת תכנונית

סטייה ניכרת : ע"פ תבע 14000 א' סעיף 4.1.2 (ה')- מס' יח"ד הינו מחייב. קווי הבניין הינם מחייבים וכל צמצום של השטח שבין הבינוי לבין גבול המגרש. מס' הקומות המירבי הינו מחייב. שלבי הביצוע הינם מחייבים. אי סימון חריגות הבניה שמעבר ל-3 מ' מגבול החלקה להריסה, הרלוונטיות להיתר המבוקש תחשב כסטייה ניכרת. ע"פ תוכנית 1132786 עפ"י סעיף 4.1.2 ב (6) הבניה בקומת הגג תתאפשר לכל יחידת דיור בנפרד , ללא תלות ביחידת דיור אחרת-עומד במותר. ב. בחזיתות מדורגות- בהרחבות הנובעות מנסיגות בבינוי תתאפשר הרחבת דיור לכל יחידת דיור בנפרד ללא תלות ביתר הקומות או ביחידת דיור אחרת- עומד במותר. המוצע בבקשה עומד בהוראות תכנית 1132786, אינו מהווה סטייה ניכרת. נספח בינוי : ע"פ תבע 14000 א' קיים נספח בינוי מס' 10 - מפורט הנספח מנחה למעט הנתונים הבאים שהינם מחייבים : קווי בניין, מס' יח"ד מרבי, מס' קומות , הריסה ונסיגות בכל הקומות. תבע 1132786- " שינוי הוראות בינוי לעניין נסיגות בבינוי : ... יותרו שינויים בהם לעט מתן היתר בניה " מוצע בבקשה : קומה ד' במפלס +12.00 : דירה מס' 7- מוצע ניוד שטחים עיקריים מהחזית הדרומית למרפסת גג הצפונית – ושטחי המרפסת גג הצפונית יועברו להגדלת המרפסת גג הדרומית. שטחי המרפסות גג והשטחים העיקרים אושרו בהיתר קודם מס 2024/506.0 . ישנה חריגה מהשטחים המאושרים בהיתר 2024/506.0. המוצע שונה מנספח בינוי מנחה. מקובל מבחינה תכנונית – אין מניעה לאשר בכפוף :		
--	--	--

להצגת תוכנית צל לדירה הצמודה על הגג והצגת החתימה של הדייר הרלוונטי. לצמצום השטחים למאושר בהיתר 2024/506. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2025/6814.00 שהוגש מיום 05/11/2025 ע"י המח' למידע תכנוני. התוספות המוצעות הינם בתחום קווי הבניין המאושרים ע"פ התבע. שטח בניה : מוצע בבקשה : קומה ד' במפלס +12.00 : מוצע בבקשה ניוד שטח עיקרי מהחזית הדרומית לסגירת מרפסת גג בחזית הצפונית. ושטח המרפסת גג המאושרת בחזית הצפונית ינויד להגדלת המרפסת גג בחזית הדרומית. דירה מס' 7- אושר בהיתר 2024/506 תוספת בינוי למגורים בשטח- 84.92 מ"ר. מוצע בבקשה שטח עיקרי של 87.91 מ"ר. יש להתאים את השטחים להיתר הקודם 2024/506. מס' קומות/ גבהים : בבקשה הנ"ל מוצע תוספת קומה ע"פ נספח בינוי . מס' יח"ד : לא מוצע בבקשה זו תוספת יח"ד ע"כ לא רלוונטי לבקשה זו.		
---	--	--

שלבי ביצוע : ע"פ תבע 14000א' סעיף 7.1- "בניה על הגג- הינף אחד". "בנייה בחזיתות שאינן מדורגות- כל כניסה בעמודה שלמה בהינף אחד". "בניה בניינים מדורגים -כל קומה באותה כניסה בהינף אחד". "בנייה בחללים קיימים- תותר בנפרד מיתר ההרחבות שמגרש". ע"פ תבע 1132786 סעיף 7.1- כמפורט בסעיף 4.1.2 א.6- "הבניה בקומת הגג תתאפשר לכל יחידת דיור בנפרד ללא תלות ביחידת דיור אחרת"- עומד במותר. "בחזיתות מדורגות – בהרחבות הנובעות מנסיגות בבינוי , תתאפשר הרחבת דיור לכל יחידת דיור בנפרד ללא תלות ביתר הקומות או ביחידת דיור אחרת- עומד במותר. "בחזיתות שאינן מדורגות – תתאפשר בניה בכל עמודה מלמטה למעלה ללא דילוג על קומה כלשהי-לא רלוונטי לבקשה זו. המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ע"כ אין מניעה לאשר. ממ"ד : קיים מרחב מוגן דירתי לדירה המבוקשת. - יש להגיש תצהיר ע"ב על המיגון הקיים בדירה. מרפסות : קומה ד' במפלס +12.00 : דירה מס' 7- מוצעות מרפסות גג בשטח- 29.22 מ"ר- כאשר אושר בהיתר קודם 30.07 מ"ר למרפסות גג בהיתר קודם. אין מניעה לאשר. הריסות : תבע 14000ז- סעיף 4.1.2 ד'- מבנה או בינוי המסומן בסימון הריסה בתשריט הינו מבנה		
---	--	--

המיועד להריסה ויהרסו תנאי להוצאת היתר בניה של מבקש הבקשה להיתר. תנאי להוצאת היתר בניה לכל יהא סימון כלל עבירות הבניה במסמכי ההיתר באותו בניין. תבע 1132786 סעיף 4.1.2 (7)- "שינוי ההוראה בדבר החובה להריסת עבירות בניה של מגיש הבקשה להיתר המסומנת בהיתר, כתנאי לתחילת עבודות ולא כתנאי להיתר". תנאים טרם דיון: אישור איכות הסביבה: תנאי זה לא רלוונטי לבקשה זו -אין נגיעה בקרקע והמוצע קטן מ-200 מ"ר. אישור שפ"ע: ניתן אישור בתאריך 12/05/2025 - "לאשר את הבקשה". תימוכין קניינים: המוצע בבקשה תואם נספח בינוי במדויק ע"כ לא נדרש חתימות פוזיטיביות. נוהל בקרה הנדסית: תבע 1132786 סעיף 4.1.2 (10)- "היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413 א/ו הוראות תקן אחר שרלוונטי לנושא זה". ההיתר בניין מקורי הופק בשנת 1994 ע"כ לא נדרש בחו"ד. חוות דעת תכנונית: בהיתר קודם מס 2024/506 אושרו בחזית צפונית שטחי מרפסות		
---	--	--

גג ובחזית דרומית שטחי מרפסות גג+שטח עיקרי . בבקשה זו מבוקש ניווד שטח עיקרי מהחזית הדרומית לטובת סגירת המרפסת הצפונית כשטח עיקרי והעברת השטח שאושר למרפסת גג לחזית הדרומית ע"מ להגדיל את המרפסת גג שאושרה. יציין כי המאושר בהיתר 2024/506 לא נבנה עדיין. אין מניעה לאשר בכפוף לעמידה בשטחים המאושרים בהיתר הקודם. בנוסף יש להציג תוכנית צל לדירת הגג הצמודה + חתימה של הדייר הרלוונטי. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות.		
--	--	--

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

אין מניעה לאשר את המבוקש בהתאם לנכתב בחו"ד ובכפוף לתיקונים הבאים :

שטח בניה :

קומה ד' במפלס +12.00 :

מוצע בבקשה ניוד שטח עיקרי מהחזית הדרומית לסגירת מרפסת גג בחזית הצפונית.

ושטח המרפסת גג המאושרת בחזית הצפונית ינויד להגדלת המרפסת גג בחזית הדרומית.

דירה מס' 7- אושר בהיתר 2024/506 תוספת בינוי למגורים בשטח- 84.92 מ"ר.

מוצע בבקשה שטח עיקרי של 87.91 מ"ר.

יש להתאים את השטחים להיתר הקודם 2024/506 ולוודא עמידה בשטח מותר בהתאמה מלאה לנספח הבינוי.

תכנית צל :

יש להציג תכנית צל זהה לניוד המבוקש לדירה הסמוכה ולקבל את חתימת הדייר הרלוונטי כתנאי להפצה לגורמים.

ליקויים גרפים :

יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a .

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/08/2026 - ה אלול תשפ"ו

סוג דיון	דיון נוסף בר"ר לבקשת הצוות המקצועי
מספר ועדה	2026/90
מספר בקשה	<u>2018/0765.01</u>
מספר סידורי	<u>18</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	משרדים
מהות בקשה	תוספת בניה למסחר ומשרדים בתחנת תדלוק קיימת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	איתן נחמיה ייזום בניה אחז איתן
עורך הבקשה	אדריכל שחר חיים
מתכנן השלד	מהנדס בנואליד אלי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

א זבאדי , גילה כביש 60

גוש	חלקה	בשלמות
30991	17	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
891911	תחילת תוקף	20/08/2022			
891911	תחילת תוקף	20/08/2022			

תאור הבקשה

תאור / מהות הבקשה :

היתרים קודמים :

למבנה זה נמצא היתר מקורי 08/232 הופק היתר בתאריך 16/11/2009

שטחים מאושרים :

שטח עיקרי- 869.4 מ"ר,

שירות - 12.60 מ"ר .

מהות הבקשה :

הבקשה המוצעת ברחוב א-זבאדי, גילה.

מדובר במבנה מסחר בעל קומה קיימת המיועד לתחנת דלק.

מצב מוצע :

מוצע בבקשה לטובת מסחר ומשרדים, תוספת 2 קומות וקומת גרם מדרגות כמבנה יציאה לגג וגג שטוח

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

דולג על פרסום כיוון שמדובר בבעלים יחיד בחלקה והבקשה תואמת תב"ע.

בעלי העניין בנכס :

בבקשה זו מדובר בבעלים יחיד.

מידע קודם

מתאריך	
19/07/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
דברי הסבר :	
התיק נידון בוועדת רשות רישוי מתאריך 15/01/2026 והוחלט לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים.	
במהלך השלמת מסמכים ואישור גורמים כחלק מתהליך קבלת ההיתר, התקבל גם אישור פיקוד העורף.	
כאשר ע"פ הערה של ע"ב הג"א דרש שינוי מינורי בשטחים.	
מהות השינוי :	
במפלס קומה ראשונה +4.37 בפתח היציאה לגג, סמוך לממ"מ, נדרשים להרחיק את דלת היציאה בהתאמה לקומה העליונה, ללא נסיגה.	
שינוי זה מהווה תוספת שטח מינורית, אשר יש לחשבה בשטח שירות למבואת ממ"ד, ולא כשטח עיקרי כפי שהציג כפי שהציג ע"ב.	
יש לתקן טרם הפניה לגורמים	
הבקשה מובאת לאישור השינוי, וכן יש לקבל בחוזר את אישור המחלקות בגין הפרש השטחים.	

יש לתקן את השטח ע"ג הרמוניקה שתועבר לגורמים		
	15/07/2026	חוות דעת תכנונית
דברי הסבר : התיק נידון ואושר בועדת ר"ר מתאריך 20/07/2025. ע"פ החלטת הוועדה היות והחלק הדרומי של קירוי תחנת הדלק חורג מגבול החלקה ללא היתר ומהווה סטיה ניכרת, כתנאי לגורמים נדרש להציג בצהוב להריסה כאשר ההריסה תהווה תנאי להיתר. מפגישה שהתקיימה מול הבעלים וע"ב הוצגה התחייבות בלתי חוזרת אשר דנה ומתיחסת בפירוט לעניין החריגה. (סרוק בא.א) בהתיעצות מול מנהל האגף מר יואל שבת אודות ההתחייבות התקבלה הנחיתו כדלהלן : לאור זאת שלעת טופס 4 ותעודת גמר שניתן לתחנת הדלק בתיק 08/232 התקיים הסכם משפטי מול הבעלים אשר עומד בעינו אין סיבה כיום לפתוח זאת בשנית אלא לסמן זאת ע"ג התוכניות עצמם. מייל מקור סרוק בא.א. היות וכך תוקנה ההרמוניקה כנדרש, אזור החריגה סומן בצהוב להריסה כולל הפניה להתחייבות. התיק עולה לדיון בחוזר עבור ביטול ההריסה כתנאי להיתר. דברי הסבר : התיק נידון ואושר בועדת ר"ר מתאריך 20/07/2025. ע"פ החלטת הוועדה היות והחלק הדרומי של קירוי תחנת הדלק חורג מגבול החלקה ללא היתר ומהווה סטיה ניכרת, כתנאי לגורמים נדרש להציג בצהוב להריסה כאשר ההריסה תהווה תנאי להיתר. מפגישה שהתקיימה מול הבעלים וע"ב הוצגה התחייבות בלתי חוזרת אשר דנה ומתיחסת בפירוט לעניין החריגה. (סרוק בא.א) בהתיעצות מול מנהל האגף מר יואל שבת אודות ההתחייבות התקבלה הנחיתו כדלהלן :	15/01/2026	דיון ברשות הרישוי : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לאור זאת שלעת טופס 4 ותעודת גמר שניתן לתחנת הדלק בתיק 08/232 התקיים הסכם משפטי מול הבעלים אשר עומד בעינו אין סיבה כיום לפתוח זאת בשנית אלא לסמן זאת ע"ג התוכניות עצמם. מייל מקור סרוק בא.א. היות וכך תוקנה ההרמוניקה כנדרש, אזור החריגה סומן בצהוב להריסה כולל הפניה להתחייבות. התיק עולה לדיון בחוזר עבור ביטול ההריסה כתנאי להיתר.		
דברי הסבר : התיק נידון ואושר בועדת ר"ר מתאריך 20/07/2025. ע"פ החלטת הוועדה היות והחלק הדרומי של קירוי תחנת הדלק חורג מגבול החלקה ללא היתר ומהווה סטיה ניכרת, כתנאי לגורמים נדרש להציג בצהוב להריסה כאשר ההריסה תהווה תנאי להיתר. מפגישה שהתקיימה מול הבעלים וע"ב הוצגה התחייבות בלתי חוזרת אשר דנה ומתיחסת בפירוט לעניין החריגה. (סרוק בא.א.) בהתיעצות מול מנהל האגף מר יואל שבת אודות ההתחייבות התקבלה הנחיתו כדלהלן : לאור זאת שלעת טופס 4 ותעודת גמר שניתן לתחנת הדלק בתיק 08/232 התקיים הסכם משפטי מול הבעלים אשר עומד בעינו אין סיבה כיום לפתוח זאת בשנית אלא לסמן זאת ע"ג התוכניות עצמם. מייל מקור סרוק בא.א. היות וכך תוקנה ההרמוניקה כנדרש, אזור החריגה סומן בצהוב להריסה כולל הפניה להתחייבות. התיק עולה לדיון בחוזר עבור ביטול ההריסה כתנאי להיתר.	30/12/2025	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 891911 תחילת תוקף :	30/12/2025	חוות דעת תכנונית

20/08/2022 ייעוד הקרקע: דברי הסבר : התיק נידון ואושר בועדת ר"ר מתאריך 20/07/2025. ע"פ החלטת הוועדה היות והחלק הדרומי של קירוי תחנת הדלק חורג מגבול החלקה ללא היתר ומהווה סטיה ניכרת, כתנאי לגורמים נדרש להציג בצהוב להריסה כאשר ההריסה תהווה תנאי להיתר. מפגישה שהתקיימה מול הבעלים וע"ב הוצגה התחייבות בלתי חוזרת אשר דנה ומתיחסת בפירוט לעניין החריגה. (סרוק בא.א) בהתיעצות מול מנהל האגף מר יואל שבת אודות ההתחייבות התקבלה הנחיתו כדלהלן : לאור זאת שלעת טופס 4 ותעודת גמר שניתן לתחנת הדלק בתיק 08/232 התקיים הסכם משפטי מול הבעלים אשר עומד בעינו אין סיבה כיום לפתוח זאת בשנית אלא לסמן זאת ע"ג התוכניות עצמם. מייל מקור סרוק בא.א. היות וכך תוקנה ההרמוניקה כנדרש, אזור החריגה סומן בצהוב להריסה כולל הפניה להתחייבות. התיק עולה לדיון בחוזר עבור ביטול ההריסה כתנאי להיתר.		
הריסה כתנאי לקבלת היתר : חלק מתחנת הדלק בחזית הדרומית מוצג כקיים מחוץ לגבול חלקה, דבר שאיננו תואם ההיתר המקורי וכמובן מהווה סטיה ניכרת. כתנאי לגורמים יש להציג שטח זה בצהוב להריסה. ההריסה תהווה תנאי להיתר . מאגר מים : אין לחשב שטח מאגר המים, מחשבים אך ורק את הקירות החיצוניים.	20/07/2025	דיון ברשות הרישוי : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

תנאי לדיון נוסף חו"ד אדריכל העיר : תיאום קירות ותכנית הפיתוח והחזית החמישית עם אדריכל העיר-ע"פ תקנון התכנית. התקבל אישור אדריכל העיר בתאריך 22/05/2025 להלן הערות שנוספו ע"י אדריכל העיר : הערות תכנוניות : חומרי גמר : אבן : חומר החיפוי העיקרי של הבניין יהיה באבן טבעית או מלאכותית בעלת מאפיינים "ירושלמיים"- לא בהירה/לבנה/כהה מדי, לא הומוגנית מדי (בעלת גוונים/עורקים וכד'), בעיבוד/סיתות בדרגת מוסמסם ומעלה. יש להציג פרטים אדריכליים טיפוסיים. זכוכית : יש לפרט מאפיינים ולעמוד בעקרונות כדלהלן- מעבר אור (tl) מינימום 50%, רפלקטיביות (rl) מקסימום 20%, מעבר אנרגיה/חום (te) מקסימום 25% גוון זכוכית ניטרלי ככל האפשר (על בסיס אפור), בהתאמה/השתלבות לגווני רכיבי החזית האטומים אלומיניום/פרזול : גימור מט בלבד (לא מבריק). צבעים כהים. לציין צבע ומספר קטלוגי של צבע. להציג פרטים עקרוניים . גג המבנה : יש לדאוג להסתרת כל המתקנים הטכניים המתוכננים/קיימים על גג הבניין מאחורי המעקה בנוי, או כל פרט אחר בכפוף להנחיות מרחביות . גמר גג המבנה יהיה גמר בהיר בהתאם להנחיה מרחבית, ניתן לבחון גג ירוק אקסטנסיבי. יש לוודא התאמת אישור אדריכל העיר זה לתוכניות שיאושרו ע"י כלל הגורמים לחו"ד, ובעיקר : נגישות, כבאות, שפ"ע, תברואה, תושייה, חשמל והג"א. ככל שיבוצעו שינויים תכנוניים משמעותיים ביחס לגרסה המאושרת בחוות דעת זו- יש לחזור ולקבל אישור אדריכל העיר לשינויים. לתשומת לב ע"ב השלמת התנאים הנדרשים כתנאי לגורמים / קבלת היתר.		
---	--	--

לתקן הערות הרמוניקה ב		
הריסה כתנאי לקבלת היתר : חלק מתחנת הדלק בחזית הדרומית מוצג כקיים מחוץ לגבול חלקה, דבר שאיננו תואם ההיתר המקורי וכמובן מהווה סטיה ניכרת. כתנאי לגורמים יש להציג שטח זה בצחוב להריסה. ההריסה תהווה תנאי להיתר . מאגר מים : אין לחשב שטח מאגר המים, מחשבים אך ורק את הקירות החיצוניים. תנאי לדיון נוסף חוו"ד אדריכל העיר : תיאום קירות ותכנית הפיתוח והחזית החמישית עם אדריכל העיר-ע"פ תקנון התכנית. התקבל אישור אדריכל העיר בתאריך 22/05/2025 להלן הערות שנוספו ע"י אדריכל העיר : הערות תכנוניות : חומרי גמר : אבן : חומר החיפוי העיקרי של הבניין יהיה באבן טבעית או מלאכותית בעלת מאפיינים "ירושלמיים"- לא בהירה/לבנה/כהה מדי, לא הומוגנית מדי (בעלת גוונים/עורקים וכד'), בעיבוד/סיתות בדרגת מוסמסם ומעלה. יש להציג פרטים אדריכליים טיפוסיים. זכוכית : יש לפרט מאפיינים ולעמוד בעקרונות כדלהלן- מעבר אור - (tl) מינימום 50%, רפלקטיביות - (rle) מקסימום 20%, מעבר אנרגיה/חום - (te) מקסימום 25% גוון זכוכית ניטרלי ככל האפשר (על בסיס אפור), בהתאמה/השתלבות לגווני רכיבי החזית האטומים אלומיניום/פרזול : גימור מט בלבד (לא מבריק). צבעים כהים. לציון צבע ומספר קטלוגי של צבע. להציג פרטים עקרוניים .	24/06/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

גג המבנה : יש לדאוג להסתרת כל המתקנים הטכניים המתוכננים/קיימים על גג הבניין מאחורי המעקה בנוי, או כל פרט אחר בכפוף להנחיות מרחביות . גמר גג המבנה יהיה גמר בהיר בהתאם להנחיה מרחבית, ניתן לבחון גג ירוק אקסטנסיבי. יש לוודא התאמת אישור אדריכל העיר זה לתוכניות שיאושרו ע"י כלל הגורמים לחוו"ד, ובעיקר : נגישות, כבאות, שפ"ע, תברואה, תוש"ה, חשמל והג"א. ככל שיבוצעו שינויים תכנוניים משמעותיים ביחס לגרסה המאושרת בחוות דעת זו- יש לחזור ולקבל אישור אדריכל העיר לשינויים. לתשומת לב ע"ב השלמת התנאים הנדרשים כתנאי לגורמים / קבלת היתר. לתקן הערות הרמוניקה b		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 891911 תחילת תוקף : 20/08/2022 ייעוד הקרקע : דברי הסבר : התיק נידון בועדת ר"ר מתאריך 21/07/2024 וקוד ההחלטה היה לדחות לצורך השלמת תנאים. התנאים שנדרשו להשלים הינם הסדרי תנועה ודרכים. כמו כן נדרש לתקן את ההרמוניקה ע"פ החלטת הוועדה והערות הרמוניקה a .	23/06/2025	חוות דעת תכנונית

להלן הנדרש לתיקון : הריסה כתנאי לקבלת היתר : חלק מתחנת הדלק בחזית הדרומית מוצג כקיים מחוץ לגבול חלקה, דבר שאיננו תואם ההיתר המקורי וכמובן מהווה סטיה ניכרת. כתנאי לגורמים יש להציג שטח זה בצהוב להריסה. ההריסה תהווה תנאי להיתר . שטחי בניה : שטח עיקרי : ע"פ טבלה 5 סה"כ שטח מותר למסחר ומשרדים 604.47 מ"ר. סה"כ מוצע : $604.04 > 604.47$ מ"ר קיימת עמידה במותר. יצוין כי בשלב דיון ראשון הציג ע"ב את השטחים במפלס +4.37 כקיימים (עיקרי ושירות) בעוד שהינם מומרים בבקשה למשרדים. ע"ב נדרש להציג שטחי המשרדים כמוצעים כיוון שבהיתר קודם השימוש לא היה למשרדים כאשר הקיזוזים לעניין שטחים שאולי שולם לגביהם השבחה/ סלילה/ גיחון וכו' יבוצע מול המחלקות הרלוונטיות אך זה לא קשור לרישוי. כמו כן נדרש לסדר את שכבת חישוב השטחים במפלס +4.37 כך שלא תבלוט מקונטור הבניין המוצע. תיקונים אלו נדרשו וכעת השטח כולו מחושב כמוצע. שטח שירות : ע"פ טבלה 5 סה"כ שטח מותר למשרדים ומסחר 557.19 מ"ר. סה"כ שטח קיים + מוצע : $363.81 > 557.19$ מ"ר קיימת עמידה במותר. כפי שהורחב בסעיף שטח עיקרי בהליך פתיחת הבקשה ע"ב לא הציג כנדרש את השטחים הקיימים והמוצעים וכאמור נדרש לעשות סדר בשיטת הצגת השטחים מול בוחנת הרישוי, בוצע כנדרש.		
--	--	--

מחסנים : אשר הנן בשונה מנספח הבינוי אך עומדים בשימושים המותרים וכן השטחים עבורם הנם מתוך סל הזכויות. מאגר מים : אין לחשב שטח מאגר המים, מחשבים אך ורק את הקירות החיצוניים. מאגר מי שתיה, : שימוש זה איננו מוכר, במידה וישנה דרישה ספציפית מחברת הגיחון אזי ניתן לאשר ע"ס מכתב רשמי מהם או מייל. כחלק מתיקוני ההגשה מאגר מי שתיה הוסר. חדר משאבות : ניתן לאשר ע"ס חישובו כשטח שירות מתוך סל הזכויות. החדר מחושב כנדרש וקיימת עמידה בשטחי השירות. חישוב מעבר במפלס $+0.00$: ע"פ הערות הרמוניקה a נדרש ע"ב לחשב אזור זה במניין השטח העיקרי לאחר קבלת החלטת וועדה ופגישה שהתקיימה עם ע"ב מתקבל כי היות וקירוי המעבר הינו מעל 2 קומות ע"פ תקנות חישוב שטחים סעיף 4 ט' הוא יחושב במניין שטחי השירות. תנאי לדיון נוסף חו"ד אדריכל העיר : תיאום קירות ותכנית הפיתוח והחזית החמישית עם אדריכל העיר-ע"פ תקנון התכנית. התקבל אישור אדריכל העיר בתאריך 22/05/2025 להלן הערות שנוספו ע"י אדריכל העיר : הערות תכנוניות :		
--	--	--

חומרי גמר : אבן : חומר החיפוי העיקרי של הבניין יהיה באבן טבעית או מלאכותית בעלת מאפיינים "ירושלמיים" - לא בהירה/לבנה/כהה מדי, לא הומוגנית מדי (בעלת גוונים/עורקים וכד'), בעיבוד/סיתות בדרגת מוסמסם ומעלה. יש להציג פרטים אדריכליים טיפוסיים. זכוכית : יש לפרט מאפיינים ולעמוד בעקרונות כדלהלן- מעבר אור - (tl) מינימום 50%, רפלקטיביות - (rl) מקסימום 20%, מעבר אנרגיה/חום - (te) מקסימום 25% גוון זכוכית ניטרלי ככל האפשר (על בסיס אפור), בהתאמה/השתלבות לגווני רכיבי החזית האטומים אלומיניום/פרזול : גימור מט בלבד (לא מבריק). צבעים כהים. לציין צבע ומספר קטלוגי של צבע. להציג פרטים עקרוניים . גג המבנה : יש לדאוג להסתרת כל המתקנים הטכניים המתוכננים/קיימים על גג הבניין מאחורי המעקה בנוי, או כל פרט אחר בכפוף להנחיות מרחביות . גמר גג המבנה יהיה גמר בהיר בהתאם להנחיה מרחבית, ניתן לבחון גג ירוק אקסטנסיבי. יש לוודא התאמת אישור אדריכל העיר זה לתוכניות שיאושרו ע"י כלל הגורמים לחוו"ד, ובעיקר : נגישות, כבאות, שפ"ע, תברואה, תושי"ה, חשמל והג"א. ככל שיבוצעו שינויים תכנוניים משמעותיים ביחס לגרסה המאושרת בחוות דעת זו- יש לחזור ולקבל אישור אדריכל העיר לשינויים. לתשומת לב ע"ב השלמת התנאים הנדרש כתנאי לגורמים / קבלת היתר. תנאים טרם דיון : הסדרי תנועה : התקבל אישור מתאריך 24/07/204 ע"י זבריקו בת אל דרכים : התקבל אישור מתאריך 13/02/2025		
--	--	--

לתקן הערות הרמוניקה b		
לרבות הסדרי תנועה ודרכים, בנוסף לכך יש לבצע את התיקונים ע"פ המפורט להלן: קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע מס 2022/6778 מתאריך 07/12/2022 לפיו נרשם בסעיף 2: "לא סומנו קווי בנין מפני שבחלקה 12 בגוש 30991 קיימים 2 ייעודי קרקע ונדרש הכנת תצ"ר. תנאי לסימון קווי בנין הינו תצ"ר כשרה לרישום המחלקת בין 2 ייעודי הקרקע". בבחינה מול תשריט התכנית, המוצע עומד בתחום קווי הבניין המותרים אך תנאי להיתר יהיה אישור מחלקת מידע לעניין התצ"ר וסימון קווי בנין על ידם. חלק מתחנת הדלק בחזית הדרומית מוצג כקיים מחוץ לגבול חלקה, דבר שאיננו תואם ההיתר המקורי וכמובן מהווה סטיה ניכרת, יש להציג שטח זה בצהוב להריסה אשר יהווה תנאי להיתר. שטחי בניה: שטח עיקרי- מוצע- 286.02 מ"ר קיים – 318.40 מ"ר מותר- 604.47 מ"ר סה"כ: 386.02 מ"ר(מוצע) + 318.40 מ"ר (קיים) = 42.604 מ"ר > 604.47 מ"ר	21/07/2024	דיון ברשות הרישוי : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

מוצע במפלס 4.37+, מעל חנות הנוחות שטח עיקרי ושירות קיימים אשר אושרו בהיתר קודם וכיום מומרים למשרדים לכן על עורך הבקשה להציג שטחי המשרדים כמוצעים כיוון שבהיתר קודם השימוש לא היה למשרדים כאשר הקיזוזים לעניין שטחים שאולי שולם לגביהם השבחה/ סלילה/ גיחון וכו' יבוצע מול המחלקות הרלוונטיות אך זה לא קשור לרישוי. וכן יש לסדר שכבת חישוב השטחים במפלס 4.37+ כך שלא תבלוט מקונטור הבניין המוצע. עורך הבקשה אינו מציג כנדרש את השטחים הקיימים והמוצעים ראה בהרמוניקה a, יש לדייק את רישום השטחים מול בוחנת הרישוי בין קיים למוצע, אך בכל אופן בסה"כ השטחים הקיימים + המוצעים נראה שעומדים במותר. שטחי שירות- מוצע- 253.10 מ"ר קיים – 115.60 מ"ר מותר- 557.19 מ"ר סה"כ: 253.10 מ"ר (מוצע) + 115.60 מ"ר (קיים) = 368.70 מ"ר > 557.19 מ"ר (מותר) עורך הבקשה אינו מציג כנדרש את השטחים הקיימים והמוצעים ראה בהרמוניקה a, כאמור לעיל יש לעשות סדר בשיטת הצגת השטחים מול בוחנת הרישוי. מחסנים אשר הנן בשונה מנספח הבינוי אך עומדים בשימושים המותרים וכן השטחים עבורם הנם מתוך סל הזכויות. מאגר מים אין לחשב שטח מאגר המים, מחשבים אך ורק את הקירות החיצוניים. מאגר מי שתיה, שימוש זה איננו מוכר, במידה וישנה דרישה ספציפית מחברת הגיחון אזי ניתן לאשר ע"ס מכתב רשמי מהם או מייל. חדר משאבות, ניתן לאשר ע"ס חישובו כשטח שירות מתוך סל הזכויות. מחלקת הסדרי תנועה: התקבלה דחיה מחלקת הסדרי תנועה מיום 15/11/2023. מחלקת דרכים:		
---	--	--

נדחה מיום 24.01.2024 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		
לרבות הסדרי תנועה ודרכים, בנוסף לכך יש לבצע את התיקונים ע"פ המפורט להלן: קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע מס 2022/6778 מתאריך 07/12/2022 לפיו נרשם בסעיף 2: "לא סומנו קווי בנין מפני שבחלקה 12 בגוש 30991 קיימים 2 ייעודי קרקע ונדרש הכנת תצ"ר. תנאי לסימון קווי בנין הינו תצ"ר כשרה לרישום המחלקת בין 2 ייעודי הקרקע". בבחינה מול תשריט התכנית, המוצע עומד בתחום קווי הבניין המותרים אך תנאי להיתר יהיה אישור מחלקת מידע לעניין התצ"ר וסימון קווי בנין על ידם. חלק מתחנת הדלק בחזית הדרומית מוצג כקיים מחוץ לגבול חלקה, דבר שאיננו תואם ההיתר המקורי וכמובן מהווה סטיה ניכרת, יש להציג שטח זה בצהוב להריסה אשר יהווה תנאי להיתר. שטחי בניה: שטח עיקרי- מוצע- 286.02 מ"ר קיים – 318.40 מ"ר מותר- 604.47 מ"ר סה"כ: 386.02 מ"ר(מוצע) + 318.40 מ"ר (קיים) = 42.604 מ"ר	14/07/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

>604.47 מ"ר מוצע במפלס 4.37+, מעל חנות הנוחות שטח עיקרי ושירות קיימים אשר אושרו בהיתר קודם וכיום מומרים למשרדים לכן על עורך הבקשה להציג שטחי המשרדים כמוצעים כיוון שבהיתר קודם השימוש לא היה למשרדים כאשר הקיזוזים לעניין שטחים שאולי שולם לגביהם השבחה/ סלילה/ גיחון וכו' יבוצע מול המחלקות הרלוונטיות אך זה לא קשור לרישוי. וכן יש לסדר שכבת חישוב השטחים במפלס 4.37+ כך שלא תבלוט מקונטור הבניין המוצע. עורך הבקשה אינו מציג כנדרש את השטחים הקיימים והמוצעים ראה בהרמוניקה a, יש לדייק את רישום השטחים מול בוחנת הרישוי בין קיים למוצע, אך בכל אופן בסה"כ השטחים הקיימים + המוצעים נראה שעומדים במותר. שטחי שירות- מוצע- 253.10 מ"ר קיים – 115.60 מ"ר מותר- 557.19 מ"ר סה"כ: 253.10 מ"ר (מוצע) + 115.60 מ"ר (קיים) = 368.70 מ"ר >557.19 מ"ר (מותר) עורך הבקשה אינו מציג כנדרש את השטחים הקיימים והמוצעים ראה בהרמוניקה a, כאמור לעיל יש לעשות סדר בשיטת הצגת השטחים מול בוחנת הרישוי. מחסנים אשר הנן בשונה מנספח הבינוי אך עומדים בשימושים המותרים וכן השטחים עבורם הנם מתוך סל הזכויות. מאגר מים אין לחשב שטח מאגר המים, מחשבים אך ורק את הקירות החיצוניים. מאגר מי שתיה, שימוש זה איננו מוכר, במידה וישנה דרישה ספציפית מחברת הגיחון אזי ניתן לאשר ע"ס מכתב רשמי מהם או מייל. חדר משאבות, ניתן לאשר ע"ס חישובו כשטח שירות מתוך סל הזכויות. מחלקת הסדרי תנועה: התקבלה דחיה מחלקת הסדרי תנועה מיום 15/11/2023.		
--	--	--

מחלקת דרכים : נדחה מיום 24.01.2024 יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג ההרמוניקה a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 891911 תחילת תוקף : 20/08/2022 ייעוד הקרקע : מסחר ומשרדים התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : הבקשה נבחנה לפי הוראות תב"ע 891911 הקובעת אזור תחנת דלק ושימושים מעורבים, בכביש 60 לשכונת גילה. תחילת תוקף 20/08/2022. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת 6.5 לעניינים הבאים : גובה, קווי בניין והשימושים המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים. נספח בינוי : בתכנית הנ"ל קיים נספח בינוי מחייב חלקית, (מחייב) מפורט מס' 1 מחייב לעניינים : גובה הבינוי והשימושים.	14/07/2024	חוות דעת תכנונית

עומדים בנדרש. שלביות ביצוע: התכנית החלה בחלקה כוללת סעיף 7.1 לשלבויות "בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים". עומדים בסעיף זה. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע מס 2022/6778 מתאריך 07/12/2022 לפיו נרשם בסעיף 2: " לא סומנו קווי בנין מפני שבחלקה 12 בגוש 30991 קיימים 2 ייעודי קרקע ונדרש הכנת תצ"ר. תנאי לסימון קווי בנין הינו תצ"ר כשרה לרישום המחלקת בין 2 ייעודי הקרקע". בבחינה מול תשריט התכנית, המוצע עומד בתחום קווי הבניין המותרים אך תנאי להיתר יהיה אישור מחלקת מידע לעניין התצ"ר וסימון קווי בנין על ידם. חלק מתחנת הדלק בחזית הדרומית מוצג כקיים מחוץ לגבול חלקה, דבר שאיננו תואם ההיתר המקורי וכמובן מהווה סטיה ניכרת, יש להציג שטח זה בצהוב להריסה אשר יהווה תנאי להיתר. מס' קומות: עפ"י התב"ע מס הקומות המירבי 3 קומות מעל הכניסה הקובעת מעל קומות אלו תותר קומה נוספת לגרם מדרגות בלבד. מוצע בבקשה 3 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה נוספת לגרם מדרגות, עומד בנדרש. שטחי בניה: שטח עיקרי- מוצע- 286.02 מ"ר קיים – 318.40 מ"ר מותר- 604.47 מ"ר סה"כ: 386.02 מ"ר(מוצע) + 318.40 מ"ר (קיים) = 42.604 מ"ר		
--	--	--

>604.47 מ"ר מוצע במפלס 4.37+, מעל חנות הנוחות שטח עיקרי ושירות קיימים אשר אושרו בהיתר קודם וכיום מומרים למשרדים לכן על עורך הבקשה להציג שטחי המשרדים כמוצעים כיוון שבהיתר קודם השימוש לא היה למשרדים כאשר הקיזוזים לעניין שטחים שאולי שולם לגביהם השבחה/ סלילה/ גיחון וכו' יבוצע מול המחלקות הרלוונטיות אך זה לא קשור לרישוי. עורך הבקשה אינו מציג כנדרש את השטחים הקיימים והמוצעים ראה בהרמוניקה a, יש לדייק את רישום השטחים מול בוחנת הרישוי בין קיים למוצע, אך בכל אופן בסה"כ השטחים הקיימים + המוצעים נראה שעומדים במותר. שטחי שירות- מוצע- 253.10 מ"ר קיים – 115.60 מ"ר מותר- 557.19 מ"ר סה"כ: 253.10 מ"ר (מוצע) + 115.60 מ"ר (קיים) = 368.70 מ"ר >557.19 מ"ר (מותר) עורך הבקשה אינו מציג כנדרש את השטחים הקיימים והמוצעים ראה בהרמוניקה a, כאמור לעיל יש לעשות סדר בשיטת הצגת השטחים מול בוחנת הרישוי. מוצע בבקשה במפלס 0.00+ : מחסנים אשר הנן בשונה מנספח הבינוי אך עומדים בשימושים המותרים וכן השטחים עבורם הנם מתוך סל הזכויות. מאגר מים אין לחשב שטח מאגר המים, מחשבים אך ורק את הקירות החיצוניים. מאגר מי שתיה, שימוש זה איננו מוכר, במידה וישנה דרישה ספציפית מחברת הגיחון אזי ניתן לאשר ע"ס מכתב רשמי מהם או מייל. חדר משאבות , ניתן לאשר ע"ס חישובו כשטח שירות מתוך סל הזכויות. גובה בניה : מותר עפ"י תב"ע 14.99 מ' מעל גובה זה תותר הקמת מעקה תיקני, מערכות טכניות ומבנה יציאה לגג. הבקשה המוצע כנדרש. שימושים : להלן פירוט השימושים בכל הקומות-		
--	--	--

מפלס +0.00 עורך הבקשה מציע בבקשה מאגר מים וספרינקלים, מחסן, ח. משאבות, מקומות חניה, ח. משאבות, מעברים ומאגר מי שתיה. קיים חדר נוסף ללא שימוש יש לציין את השימוש. כלל השימושים מתאימים למותר אך לעניין מאגר מי השתיה מדובר שימוש זה איננו מוכר, במידה וישנה דרישה ספציפית מחברת הגיחון אזי ניתן לאשר ע"ס מכתב רשמי מהם או מייל. במפלסים +4.89, +4.37 מוצעים משרדים, מדרגות, מעברי וחדרי שירותים, מוצע כנדרש. במפלס +8.39 מוצעים משרדים, מדרגות וחדר שירותים. מוצע בבקשה מדרגות, ח. מערכות, משרדים וממ"ק. מפלס +12.68 מוצע עפ"י נספח גרם מדרגות ומעלית. מוצע בבקשה זו ח. מערכות, מדרגות, מעלית, מעברים, ח. חשמל ותקשורת וחדר מכונות. על עורך הבקשה לסדר שכבת חישוב השטחים במפלס +4.37 כך שלא תבלוט מקונטור הבניין המוצע. מחלקת הסדרי תנועה : התקבלה דחיה מחלקת הסדרי תנועה מיום 15/11/2023. מחלקת דרכים : נדחה מיום 24.01.2024 אגף שפ"ע : התקל אישור אגף שפ"ע בתאריך 13/06/2023 ע"י באייר ורה. איכות הסביבה : התקבל אישור המחלקה בתאריך 18/12/2023 ע"י מרגלית ניר.		
---	--	--

מחלקת תברואה : התקבל אישור המחלקה בתאריך 07.01.2024. התנגדויות : לפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות. יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג ההרמוניקה a.		
1. הקלה בגין בקו בניין צדדי מערבי 2.75 מ' במקום 3.5 מ' 2. הקלה בגין בגובה גדר תמך 3.4 מ' במקום 2.2 מ' 3. הקלה בגין בגובה בניין 18.5 מ' במקום 16 מ' 4. הקלה מסעיף 14(טז) עומק מרפסת זיז 2.1 מ' במקום 1.2 מ' 5. הקלה מסעיף 14(טז) בחומר מעקה מרפסת, מעקה אבן במקום סורג.	18/12/2023	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	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
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	8
	אישור משרד הבריאות	9
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	10
כן	אישור שירותי הכבאות	11
	אישור מחלקת אחזקה באגף שפ"ע על קבלת ערבות לתיקון תשתיות	12
	אישור כבאות ע"פ תקנון התכנית	13
	אישור מחלקת נגישות- ע"פ התקנון.	14
	אישור משרד הבריאות	15
	רישום הערת אזהרה שתכלול שטח עם זיקת הנאה למעבר ללא מגבלה.	16
	אישור משרד הבריאות.	17
	הריסת המסומן בצהוב וקבלת דוח פיקוח על הבניה.	18
	אישור מחלקת מידע לרישום תצ"ר	19

20	הסדרי תנועה -הגשת מכתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מגדל חניה בתקן ישראל	
21	תצהיר חתום של עורך הבקשה	כן
22	תצהיר חתום של מתכנן השלד	כן
23	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	כן

המלצת האגף
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

דברי הסבר :

התיק נידון בועדת רשות רישוי מתאריך 15/01/2026 והוחלט לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים.

במהלך השלמת מסמכים ואישור גורמים כחלק מתהליך קבלת ההיתר, התקבל גם אישור פיקוד העורף.

כאשר ע"פ הערה של ע"ב הג"א דרש שינוי מינורי בשטחים.

מהות השינוי :

במפלס קומה ראשונה +4.37 בפתח היציאה לגג, סמוך לממ"מ, נדרשים להרחיק את דלת היציאה בהתאמה לקומה העליונה, ללא נסיגה.

שינוי זה מהווה תוספת שטח מינורית, אשר יש לחשבה בשטח שירות למבואת ממ"ד, ולא כשטח עיקרי כפי שהציג כפי שהציג ע"ב.

יש לתקן טרם הפניה לגורמים

הבקשה מובאת לאישור השינוי, וכן יש לקבל בחוזר את אישור המחלקות בגין הפרש השטחים.

יש לתקן את השטח ע"ג הרמוניקה שתועבר לגורמים

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/08/2026 - ה אלול תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/90
מספר בקשה	<u>2024/0543.00</u>
מספר סידורי	<u>19</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בנית מחסן/מחסנים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה לטובת הרחבת בנין קיים ושינויים פנימיים + ממ"ד + הרחבת מרפסת קיימת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גבאי אליעז
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות נטף יואן
מתכנן השלד	מהנדס בורושנסקי אנטולי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	15

כתובת האתר

בית 52, נוה שאנן/בית

גוש	חלקה	בשלמות
30145	24	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30145ג	תחילת תוקף	16/07/1959			

תאור הבקשה

יתרים קודמים בחלקה :

*יש לציין ע"ג ההרמוניקה ולהעלות תחת צרופות במערכת היתר מקורי/ תשריט בית משותף/ לחלופין תצ"א לפני 67 היות ולא נמצא בא.א.

היתר מס' 2012/901.1 - תוספת בניה.

היתר מס' 2012/901.1 - תוספת בניה.

היתר מס' 2010/1027 - בניית מרפסת.

היתר מס' 2010/0675 - תוספת בניה לדירות.

מהות הבקשה-

הבקשה מוצעת בשכונת ניות, רחוב ניות 52. גוש : 30145, חלקה : 24.

מצב קיים-

בניין מגורים בן 3 קומות.

מצב מוצע-

מוצעת הריסת קומת המחסנים (קומת הקרקע התחתונה) והסבתה לשטח עיקרי, תוך הנמכת מפלס הקומה.

בנוסף, מוצעת הרחבת מרפסת גג בקומת הקרקע העליונה.

בעלויות-

ע"פ בדיקת נסח טאבו, הדירה שייכת למבקש גבאי אליעז.

בדיקת הבעלות בוצעה במעמד פתיחת תיק ע"י דסק שירות הלקוחות ובאחריותם.

הליך פרסום-

בוצע הליך משלוח הודעות לפני תקנה 36 לחוק.

תאריך תום מועד הגשת התנגדויות : 13/03/2025.

לפי נתוני המערכת, לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
22/07/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	ההרמוניקה תוקנה במלואה, לא נמצאו חריגות משטחי הבניה המותרים והתקבלו כל התנאים הנדרשים טרם דיון נוסף. היות וכעת ע"ב הוסיף שטחי בניה דברי ההסבר אינם מעודכנים, יש לתקנם ולעדכן עפ"י השטח המוצע + הקיים בהרמוניקה כעת.
20/07/2026	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 30145ג תחילת תוקף : 16/07/1959 ייעוד הקרקע: דברי הסבר : - בתאריך 01/12/2025 נידונה הבקשה ברשות רישוי מקומית ובה הוחלט "לדחות במתכונת המוצעת". מאחר ולא ניתן לקבוע את יתרת הזכויות המדויקת ללא הצגת טבלה מפורטת של כל ההיתרים שיצאו בחלקה. להלן תיקונים נדרשים בהתאם לסעיפים : היתרים קודמים בחלקה : *יש לציין ע"ג ההרמוניקה ולהעלות תחת צרופות במערכת היתר מקורי/ תשריט בית משותף/ לחלופין תצ"א לפני 67 היות ולא נמצא בא.א." -התקבל תשריט הבית המשותף. תיקונים מתוך ההחלטה : שטחי בניה זכויות הבניה המותרות בחלקה 24, עפ"י תכנית המתאר הם 84%. שטח החלקה : 3292 מ"ר. סה"כ שטח עיקרי מותר : $3292 \times 84\% = 2765.28$ מ"ר. בחלקה ישנם 12 דיירים. חלוקת הזכויות מתבצעת באופן שווה בין כלל הדיירים :		
---	--	--

12: 2765.28 = 230.44 מ"ר. עם זאת, טרם ניתן לקבוע באופן סופי את השטחים המאושרים לכל אחד מהדיירים, וזאת מאחר ויש לבחון את היתרי הבנייה שניתנו בעבר בחלקה. לפיכך, לצורך בחינה סופית ומדויקת של יתרת הזכויות שנותרה לניצול, על עורך הבקשה להציג בהרמוניקה את כלל ההיתרים שניתנו בחלקה במהלך השנים. וזאת ע"מ לאפשר בדיקה כוללת של שטחי הבנייה שכבר נוצלו בפועל. יש לציין כי החלק היחסי נקבע ע"פ הרשום בנסח הטאבו, אך הנושא ייבחן סופית לאחר הצגת ההסכם. התקבלה סריקה של כלל ההיתרים בחלקה, הסכם המכר סרוק ומוטמע ע"ג ההרמוניקה. מספר קומות ע"מ לשמור על שוויון בזכויות, לא ניתן לנצל את כלל הקומה, אלא חצי ממנה בלבד. בהתאם לכך, יש לסמן קו חלוקה שיוויוני כך שיאפשר גם לדייר מהקומה העליונה לממש בעתיד את זכויותיו הנותרים ללא צורך בהקלה. ע"פ דבר ההסבר שצורף בהרמוניקה, המבקש רכש את זכויות קומת המסד מהשכן. עם זאת, ההסכם לא צורף לבקשה ולכן אין אפשרות לבחון את מהות ההסכם. יש להבהיר כי ניצול הבנייה בכל שטח הקומה (ולא רק מחציתה) יהיה תלוי במהות ההסכם בין הדיירים, אשר עשוי להיבחן במידת הצורך גם ע"י הלשכה המשפטית. התקבל הסכם מכר מפורט לכך כי כל הקומה מוצמדת למבקש ונקנתה כדין. ממ"ד		
--	--	--

מוצעת תוספת ממ"ד בקומת הקרקע התחתונה, בשטח כולל של 12.22 מ"ר. יש לציין כי במקרה שמדובר במקלט, ההריסה בקומה התחתונה עלול להשאיר את דיירי הקומה העליונה ללא אפשרות מיגון. לכן: 1. יש לשנות את תכנון הממ"ד ולהעבירו לקומת הקרקע העליונה, וכך יישמר אפשרות מיגון לדיירי הקומה העליונה. 2. יש להציג תכנית צל ממ"ד עבור הדירה מהקומה העליונה. 3. יש להציג תכנית צל עבור יתר החזית, היות ומדובר בבניין רכבת. 4. ביצוע משלוח הודעות לפני תקנה 36. לאחר דין ודברים, פגישות מקצועיות ושיחות מול המבקש התברר כי הדייר הנוסף אינו מעוניין כלל לבנות ממ"ד והינו מסכל כעת את אפשרות עמודת ממד"ים בחצר הקדמית, אשר על כן אושר באופן חריג ונקודתי בלבד ע"י מהנדס העיר (אישור סרוק בארכיב אופטי) ממ"ד בתת הקרקע ע"מ לאפשר מיגון מיטבי עבור המבקש. מרפסת מבוקשת הרחבת מרפסת הגג הצמודה למרפסת הקיימת בקומת הקרקע העליונה. שטח המרפסת הקיימת חושבה בהרמוניקה כמרפסת גג קיימת. עם זאת, לפי צילומים של הבניין, נראה כי המרפסת קיימת בפועל כמרפסת זיז. לפיכך על עורך הבקשה להציג את המרפסת הקיימת, כמרפסת גג מוצעת מאחר ומתחת למרפסת, מבוקשת תוספת בניה. - הוצע והוצג כנדרש, כעת מוצעת מרפסת לאורך החזית בעומק של כ-35 ס"מ (מעין מרפסת עישון), אין מניעה לאשר.		
--	--	--

יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a. -כל הליקויים תוקנו.		
מאחר ולא ניתן לקבוע את יתרת הזכויות המדויקת ללא הצגת טבלה מפורטת של כל ההיתרים שיצאו בחלקה. להלן תיקונים נדרשים בהתאם לסעיפים : היתרים קודמים בחלקה : *יש לציין ע"ג ההרמוניקה ולהעלות תחת צרופות במערכת היתר מקורי/ תשריט בית משותף/ לחלופין תצ"א לפני 67 היות ולא נמצא בא.א. שטחי בניה זכויות הבניה המותרות בחלקה 24, עפ"י תכנית המתאר הם 84%. שטח החלקה : 3292 מ"ר. סה"כ שטח עיקרי מותר : $3292 \times 84\% = 2765.28$ מ"ר. בחלקה ישנם 12 דיירים. חלוקת הזכויות מתבצעת באופן שווה בין כלל הדיירים : $2765.28 : 12 = 230.44$ מ"ר. עם זאת, טרם ניתן לקבוע באופן סופי את השטחים המאושרים לכל אחד מהדיירים, וזאת מאחר ויש לבחון את היתרי הבנייה שניתנו בעבר בחלקה. לפיכך, לצורך בחינה סופית ומדויקת של יתרת הזכויות שנותרה לניצול, על עורך הבקשה להציג בהרמוניקה את כלל ההיתרים שניתנו בחלקה במהלך השנים. וזאת ע"מ לאפשר בדיקה כוללת של שטחי הבנייה שכבר נוצלו בפועל. יש לציין כי החלק היחסי נקבע ע"פ הרשום בנסח הטאבו, אך הנושא ייבחן סופית לאחר הצגת ההסכם.	01/12/2025	דיון ברשות הרישוי : לדחות במתכונת המוצעת

מספר קומות בניין מגורים קיים בן שלוש קומות, כאשר הקומה התחתונה משמשת כקומת מחסנים חלקית. מבוקש להרוס את הקומה התחתונה הקיימת ולתכנן במקומה קומה חדשה, לרבות הנמכת מפלס הקומה והסבת שטחי המחסנים לשטח עיקרי, לצורך הרחבת הדירה של המבקש. יש לציין כי הבניין מחולק לשש כניסות, שני דיירים בכל עמודה. ע"מ לשמור על שוויון בזכויות, לא ניתן לנצל את כלל הקומה, אלא חצי ממנה בלבד. בהתאם לכך, יש לסמן קו חלוקה שיויוני כך שיאפשר גם לדייר מהקומה העליונה לממש בעתיד את זכויותיו הנותרים ללא צורך בהקלה. ע"פ דבר ההסבר שצורף בהרמוניקה, המבקש רכש את זכויות קומת המסד מהשכן. עם זאת, ההסכם לא צורף לבקשה ולכן אין אפשרות לבחון את מהות ההסכם. יש להבהיר כי ניצול הבנייה בכל שטח הקומה (ולא רק מחציתה) יהיה תלוי במהות ההסכם בין הדיירים, אשר עשוי להיבחן במידת הצורך גם ע"י הלשכה המשפטית. ממ"ד מוצעת תוספת ממ"ד בקומת הקרקע התחתונה, בשטח כולל של 12.22 מ"ר. רוחב הממ"ד הינו 1.81 מ', אורך הממ"ד הינו 4.30 מ'. לפי התכנית המוצעת, מתוכננות הריסות בקומת הקרקע התחתונה. *לבחינה סופית, על עורך הבקשה לשרטט ולהציג תכנית קומת קרקע תחתונה במצב קיים.		
---	--	--

יש לציין כי במקרה שמדובר במקלט, ההריסה בקומה התחתונה עלול להשאיר את דיירי הקומה העליונה ללא אפשרות מיגון. לכן: 1. יש לשנות את תכנון הממ"ד ולהעבירו לקומת הקרקע העליונה, וכך יישמר אפשרות מיגון לדיירי הקומה העליונה. 2. יש להציג תכנית צל ממ"ד עבור הדירה מהקומה העליונה. 3. יש להציג תכנית צל עבור יתר החזית, היות ומדובר בבניין רכבת. 4. ביצוע משלוח הודעות לפני תקנה 36. הפתרון הסופי טעון אישור פקע"ר. מרפסת מבוקשת הרחבת מרפסת הגג הצמודה למרפסת הקיימת בקומת הקרקע העליונה. שטח תוספת המרפסת המבוקשת: 7.53 מ"ר. שטח המרפסת הקיימת חושבה בהרמוניקה כמרפסת גג קיימת. עם זאת, לפי צילומים של הבניין, נראה כי המרפסת קיימת בפועל כמרפסת זיז. לפיכך על עורך הבקשה להציג את המרפסת הקיימת, כמרפסת גג מוצעת מאחר ומתחת למרפסת, מבוקשת תוספת בניה. יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a. תקופה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת		
--	--	--

לצורך הגשת תכנית מתוקנת/ השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש/ לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים תוך תקופת זמן זה, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק מחדש.		
מאחר ולא ניתן לקבוע את יתרת הזכויות המדויקת ללא הצגת טבלה מפורטת של כל ההיתרים שיצאו בחלקה. להלן תיקונים נדרשים בהתאם לסעיפים: היתרים קודמים בחלקה: *יש לציין ע"ג ההרמוניקה ולהעלות תחת צרופות במערכת היתר מקורי/ תשריט בית משותף/ לחלופין תצ"א לפני 67 היות ולא נמצא בא.א. שטחי בניה זכויות הבניה המותרות בחלקה 24, עפ"י תכנית המתאר הם 84%. שטח החלקה: 3292 מ"ר. סה"כ שטח עיקרי מותר: $3298 \times 84\% = 2765.28$ מ"ר. בחלקה ישנם 12 דיירים. חלוקת הזכויות מתבצעת באופן שווה בין כלל הדיירים: $2765.28 : 12 = 230.44$ מ"ר. עם זאת, טרם ניתן לקבוע באופן סופי את השטחים המאושרים לכל אחד מהדיירים, וזאת מאחר ויש לבחון את היתרי הבניה שניתנו בעבר בחלקה. לפיכך, לצורך בחינה סופית ומדויקת של יתרת הזכויות שנותרה לניצול, על עורך הבקשה להציג בהרמוניקה את כלל ההיתרים שניתנו בחלקה במהלך השנים. וזאת ע"מ לאפשר בדיקה כוללת של שטחי הבניה שכבר נוצלו בפועל. יש לציין כי החלק היחסי נקבע ע"פ הרשום בנסח הטאבו, אך הנושא ייבחן סופית לאחר הצגת ההסכם.	24/11/2025	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

מספר קומות בניין מגורים קיים בן שלוש קומות, כאשר הקומה התחתונה משמשת כקומת מחסנים חלקית. מבוקש להרוס את הקומה התחתונה הקיימת ולתכנן במקומה קומה חדשה, לרבות הנמכת מפלס הקומה והסבת שטחי המחסנים לשטח עיקרי, לצורך הרחבת הדירה של המבקש. יש לציין כי הבניין מחולק לשש כניסות, שני דיירים בכל עמודה. ע"מ לשמור על שוויון בזכויות, לא ניתן לנצל את כלל הקומה, אלא חצי ממנה בלבד. בהתאם לכך, יש לסמן קו חלוקה שיויוני כך שיאפשר גם לדייר מהקומה העליונה לממש בעתיד את זכויותיו הנותרים ללא צורך בהקלה. ע"פ דבר ההסבר שצורף בהרמוניקה, המבקש רכש את זכויות קומת המסד מהשכן. עם זאת, ההסכם לא צורף לבקשה ולכן אין אפשרות לבחון את מהות ההסכם. יש להבהיר כי ניצול הבנייה בכל שטח הקומה (ולא רק מחציתה) יהיה תלוי במהות ההסכם בין הדיירים, אשר עשוי להיבחן במידת הצורך גם ע"י הלשכה המשפטית. ממ"ד מוצעת תוספת ממ"ד בקומת הקרקע התחתונה, בשטח כולל של 12.22 מ"ר. רוחב הממ"ד הינו 1.81 מ', אורך הממ"ד הינו 4.30 מ'. לפי התכנית המוצעת, מתוכננות הריסות בקומת הקרקע התחתונה. *לבחינה סופית, על עורך הבקשה לשרטט ולהציג תכנית קומת קרקע תחתונה במצב קיים.		
---	--	--

יש לציין כי במקרה שמדובר במקלט, ההריסה בקומה התחתונה עלול להשאיר את דיירי הקומה העליונה ללא אפשרות מיגון. לכן: 1. יש לשנות את תכנון הממ"ד ולהעבירו לקומת הקרקע העליונה, וכך יישמר אפשרות מיגון לדיירי הקומה העליונה. 2. יש להציג תכנית צל ממ"ד עבור הדירה מהקומה העליונה. 3. יש להציג תכנית צל עבור יתר החזית, היות ומדובר בבניין רכבת. 4. ביצוע משלוח הודעות לפני תקנה 36. הפתרון הסופי טעון אישור פקע"ר. מרפסת מבוקשת הרחבת מרפסת הגג הצמודה למרפסת הקיימת בקומת הקרקע העליונה. שטח תוספת המרפסת המבוקשת: 7.53 מ"ר. שטח המרפסת הקיימת חושבה בהרמוניקה כמרפסת גג קיימת. עם זאת, לפי צילומים של הבניין, נראה כי המרפסת קיימת בפועל כמרפסת זיז. לפיכך על עורך הבקשה להציג את המרפסת הקיימת, כמרפסת גג מוצעת מאחר ומתחת למרפסת, מבוקשת תוספת בניה. יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a. תקופה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת		
---	--	--

לצורך הגשת תכנית מתוקנת/ השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש/ לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים תוך תקופת זמן זה, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק מחדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 30145ג תחילת תוקף : 16/07/1959 ייעוד הקרקע : סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה : התכנית החלה בחלקה הנידונה אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי התכנית אינה כוללת נספח בינוי. קווי בניין הבחינה נערכה לפי תיק מידע מס' 2024/6630.00 בתאריך 26/09/2024 ע"י המחלקה למידע תכנוני. קווי הבניין סומנו באדום בהתאם לתכנית המתאר 62 לאזור מגורים 1. עפ"י הבקשה המוצעת, אין חריגה מקווי הבניין המאושרים. שלביות ביצוע התכנית אינה כוללת סעיף שלביות ביצוע.	24/11/2025	חוות דעת תכנונית

מספר קומות בניין מגורים קיים בן שלוש קומות, כאשר הקומה התחתונה משמשת כקומת מחסנים חלקית. מבוקש להרוס את הקומה התחתונה הקיימת ולתכנן במקומה קומה חדשה, לרבות הנמכת מפלס הקומה והסבת שטחי המחסנים לשטח עיקרי, לצורך הרחבת הדירה של המבקש. יש לציין כי הבניין מחולק לשש כניסות, שני דיירים בכל עמודה. ע"מ לשמור על שוויון בזכויות, לא ניתן לנצל את כלל הקומה, אלא חצי ממנה בלבד. בהתאם לכך, יש לסמן קו חלוקה שיויוני כך שיאפשר גם לדייר מהקומה העליונה לממש בעתיד את זכויותיו הנוותרים ללא צורך בהקלה. ע"פ דבר ההסבר שצורף בהרמוניקה, המבקש רכש את זכויות קומת המסד מהשכן. עם זאת, ההסכם לא צורף לבקשה ולכן אין אפשרות לבחון את מהות ההסכם. יש להבהיר כי ניצול הבנייה בכל שטח הקומה (ולא רק מחציתה) יהיה תלוי במהות ההסכם בין הדיירים, אשר עשוי להיבחן במידת הצורך גם ע"י הלשכה המשפטית. גבהים גובה רצפה עליונה של גג המבנה- 6.10 מ'- בבקשה זו אין שינויים בגובה הבניין. מספר יחידות דיור הבקשה אינה מציעה הגדלת מס' יח"ד. שטחי בניה		
---	--	--

זכויות הבניה המותרות בחלקה 24, עפ"י תכנית המתאר הם 84%. שטח החלקה : 3292 מ"ר. סה"כ שטח עיקרי מותר : $84\% \times 3298 = 2765.28$ מ"ר. בחלקה ישנם 12 דיירים. חלוקת הזכויות מתבצעת באופן שווה בין כלל הדיירים : $2765.28 : 12 = 230.44$ מ"ר. עם זאת, טרם ניתן לקבוע באופן סופי את השטחים המאושרים לכל אחד מהדיירים, וזאת מאחר ויש לבחון את היתרי הבנייה שניתנו בעבר בחלקה. לפיכך, לצורך בחינה סופית ומדויקת של יתרת הזכויות שנותרה לניצול, על עורך הבקשה להציג בהרמוניקה את כלל ההיתרים שניתנו בחלקה במהלך השנים. וזאת ע"מ לאפשר בדיקה כוללת של שטחי הבנייה שכבר נוצלו בפועל. יש לציין כי החלק היחסי נקבע ע"פ הרשום בנסח הטאבו, אך הנושא ייבחן סופית לאחר הצגת ההסכם. ממ"ד מוצעת תוספת ממ"ד בקומת הקרקע התחתונה, בשטח כולל של 12.22 מ"ר. רוחב הממ"ד הינו 1.81 מ', אורך הממ"ד הינו 4.30 מ'. לפי התכנית המוצעת, מתוכננות הריסות בקומת הקרקע התחתונה. *לבחינה סופית, על עורך הבקשה לשרטט ולהציג תכנית קומת קרקע תחתונה במצב קיים. יש לציין כי במקרה שמדובר במקלט, ההריסה בקומה התחתונה עלול להשאיר את דיירי הקומה העליונה ללא אפשרות מיגון. לכן : 1. יש לשנות את תכנון הממ"ד ולהעבירו לקומת הקרקע העליונה, וכך יישמר אפשרות מיגון לדיירי הקומה העליונה.		
---	--	--

2. יש להציג תכנית צל ממ"ד עבור הדירה מהקומה העליונה. 3. יש להציג תכנית צל עבור יתר החזית, היות ומדובר בבניין רכבת. 4. ביצוע משלוח הודעות לפני תקנה 36. הפתרון הסופי טעון אישור פקע"ר. מרפסת מבוקשת הרחבת מרפסת הגג הצמודה למרפסת הקיימת בקומת הקרקע העליונה. שטח תוספת המרפסת המבוקשת: 7.53 מ"ר. שטח המרפסת הקיימת חושבה בהרמוניקה כמרפסת גג קיימת. עם זאת, לפי צילומים של הבניין, נראה כי המרפסת קיימת בפועל כמרפסת זיז. לפיכך על עורך הבקשה להציג את המרפסת הקיימת, כמרפסת גג מוצעת מאחר ומתחת למרפסת, מבוקשת תוספת בניה. תכנית בינוי בהתאם למדיניות מהנדס העיר, בכל חלקה ששטחה גדול מ- 1500 מ"ר וחלה עליה תכנית המתאר, נדרש להכין תכנית בינוי מפורטת לחלקה בשלמותה. - כאשר בהתייעצות של ר"צ חנאן מול מנהל האגף יואל שבת מיום 20.11.2025, היות ובונים בקונטור הבניין הקיים בקומה שכביכול חלקה כבר קיים ואין חריגה ממנה אזי הצורך בתכנית בינוי מתייתר. תנאים טרם דיון אגף שפי"ע - התקבל אישור בתאריך 06/03/2025 ע"י כהנה ענבל סבי- " אין נגיעה בעצים, הוגשה התחייבות לשימור העצים כולל הכניסה לעבודה " המחלקה לאיכות הסביבה- התקבל אישור בתאריך 04/03/2025 ע"י אלגרבל טליה- " חתימת הקבלן על תנאי		
--	--	--

ההיתר של איכות הסביבה כתנאי לתחילת עבודות."		
יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

ההרמוניקה תוקנה במלואה, לא נמצאו חריגות משטחי הבניה המותרים והתקבלו כל התנאים הנדרשים טרם דיון נוסף.

היות וכעת ע"ב הוסיף שטחי בניה דברי ההסבר אינם מעודכנים, יש לתקנם ולעדכן עפ"י השטח המוצע +הקיים בהרמוניקה כעת.

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/08/2026 - ה אלול תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/90
מספר בקשה	<u>1993/0852.03</u>
מספר סידורי	<u>20</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בניין חדש בן שתי קומות סה"כ 2 יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נוהל מוכתר
הכשרת עבירה	לא
המבקש	עבידאת מחמוד
עורך הבקשה	הנדסאי אבו זניד מחמד
מתכנן השלד	אבו זניד מחמד
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

דרך ג'בל מוכבר סמטה 1, 3, ערב א-סואחרה

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
9646	תחילת תוקף	20/01/2012			

תאור הבקשה

מדובר בחלקה ברח' דרך ג'בל מוכבר סמטה 1 בשכונת ערב א-סואחרה

היתרים קודמים :

חלקה ללא בינוי

מהות הבקשה :

ייעוד החלקה 2 בניינים, מתן זכויות בנייה עפ"י תב"ע 9646, כאשר בנין מס' 1 אינו כלול בהיתר.

במסגרת הבקשה נכלל בנין מס' 2, מוצע הקמת בנין חדש בן 2 קומות (קרקע + קומה א'), סה"כ 2 יח"ד חדשות.

פרסום :

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

תום מועד להתנגדויות : 25/07/2025 , ללא התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

בדיקת הבעלות בוצעה במעמד פתיחת התיק ע"י דסק שירות הלקוחות ובאחריותם.

מידע קודם

מתאריך	
06/08/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים הבקשה נידונה בוועדת רשות רישוי בתאריך 15/01/2026 והוחלט לדחות להשלמת תנאים לדיון. תנאים לדיון : חו"ד איכות הסביבה- אושר בתאריך 10/06/2026 ע"י אורטל בצלאל. חו"ד אגף שפ"ע- אושר בתאריך 23/11/2023 ע"י ענבל כהנה. חו"ד אגף תברואה- אושר בתאריך 24/11/2025 ע"י שני מזרחי. חו"ד הסדרי תנועה- אושר בתאריך 25/11/2025 ע"י בת אל זבריקו. חו"ד מחלקת דרכים- אושר בתאריך 23/11/2025 ע"י דאנא חמארשה. חו"ד מחלקת מאור- אושר בתאריך 26/03/2026 ע"י יחזקאל לוי. לבקשה שבנדון התקבלו האישורים החיוניים לבניית יח"ד (במעמד פתיחת תיק) : רשות העתיקות – התקבל אישור מתאריך 29/06/2025. ללא עדות למסמך מאשר, על ע"ב להזין במערכת. - יש להשלים.

יש לתקן את ההערות ע"ג ההרמוניקה c.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 9646 תחילת תוקף : 20/01/2012 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 1 מיוחד הבקשה נידונה בוועדת רשות רישוי בתאריך 15/01/2026 והוחלט לדחות להשלמת תנאים לדיון. תנאים טרם דיון : חו"ד איכות הסביבה- אושר בתאריך 10/06/2026 ע"י אורטל בצלאל. חו"ד אגף שפ"ע- אושר בתאריך 23/11/2023 ע"י ענבל כהנה. חו"ד אגף תברואה- אושר בתאריך 24/11/2025 ע"י שני מזרחי. חו"ד הסדרי תנועה- אושר בתאריך 25/11/2025 ע"י בת אל זבריקו. חו"ד מחלקת דרכים- אושר בתאריך 23/11/2025 ע"י דאנא חמארשה. חו"ד מחלקת מאור- אושר בתאריך 26/03/2026 ע"י יחזקאל לוי. להלן הליקויים הדרושים לתיקון : מרפסות זיז	06/08/2026	חוות דעת תכנונית

על ע"ב להוסיף למניין השטחים את השטח המקורה בקומת הקרקע ע"י מרפסת קומה א'. - חושב כנדרש. תכנית פיתוח במסגרת התכנית לא הוצגה תכנית פיתוח , על ע"ב לציין באמצעות הפניות : תכולת אשפה 350 ליטר, להוסיף מיקום פילר מים, פתרון גז, קירות תמך/גדרות להציע כמוצע, להוסיף מפלסים באלמנטים של הפיתוח ולהציג פתרון ניקוז מלא לחלקה (סימון החלקה בהתייחס לתיק המידע). - הוצג כנדרש אך יש לשנות את תכולת האשפה לפי אגף תברואה (350 ליטר). חניה תבע 9646 סעיף 12. החניה תהיה קרקעית ובהתאם למסומן בנספח מס' 1. בבחינת נספח מס' 1 , ללא התייחסות לסעיף זה (ישנה טבלת מאזן חניה בלבד, ללא תכנית). - החניה הינה קרקעית אך לא מתייחסת במדויק למיקום החניה ולטבלת מאזן חניה ובנוסף, התקבל אישור מהסדרי תנועה. עיצוב אדריכלי תב"ע הבניה תהא באבן טבעית מרובעת ומסותתת. במסגרת הבקשה לא מצוין חומר הגמר, על ע"ב לציין זאת בחזיתות ובחלקים - הוצג כנדרש. לבקשה שבנדון התקבלו האישורים החיוניים לבניית יח"ד (במעמד פתיחת תיק) : רשות העתיקות – התקבל אישור מתאריך 29/06/2025 ללא עדות למסמך מאשר, על ע"ב להזין במערכת. - יש להשלים.		
	15/01/2026	דיון ברשות הרישוי : לדחות לצורך השלמת תנאים

חסר אישור גורם טרם דיון (מאור) וליקויים ע"ג ההרמוניקה. להלן הליקויים הדרושים לתיקון: מרפסות זיז על ע"ב להוסיף למניין השטחים את השטח המקורה בקומת הקרקע ע"י מרפסת קומה א'. תכנית פיתוח במסגרת התכנית לא הוצגה תכנית פיתוח, על ע"ב לציין באמצעות הפניות: תכולת אשפה 350 ליטר, להוסיף מיקום פילר מים, פתרון גז, קירות תמך/גדרות להציע כמוצע, להוסיף מפלסים באלמנטים של הפיתוח ולהציג פתרון ניקוז מלא לחלקה (סימון החלקה בהתייחס לתיק המידע). חניה תבע 9646 סעיף 12 החניה תהיה קרקעית ובהתאם למסומן בנספח מס' 1. בבחינת נספח מס' 1, ללא התייחסות לסעיף זה (ישנה טבלת מאזן חניה בלבד, ללא תכנית). עיצוב אדריכלי תב"ע הבניה תהא באבן טבעית מרובעת ומסותתת. במסגרת הבקשה לא מצוין חומר הגמר, על ע"ב לציין זאת בחזיתות ובחלקים לבקשה שבנדון התקבלו האישורים החיוניים לבניית יח"ד (במעמד פתיחת תיק): רשות העתיקות – התקבל אישור מתאריך 29/06/2025 ללא עדות למסמך מאשר, על ע"ב להזין במערכת. תנאים טרם דיון מחלקת מאור – נדחה מתאריך 23/10/2025 ע"י המערכת.		לדיון
---	--	-------

נפתח הפנייה בשנית בתאריך 26/11/2025 טרם התקבלה תשובה		
חסר אישור גורם טרם דיון (מאור) וליקויים ע"ג ההרמוניקה. להלן הליקויים הדרושים לתיקון: מרפסות זיז על ע"ב להוסיף למניין השטחים את השטח המקורה בקומת הקרקע ע"י מרפסת קומה א'. תכנית פיתוח במסגרת התכנית לא הוצגה תכנית פיתוח, על ע"ב לציין באמצעות הפניות: תכולת אשפה 350 ליטר, להוסיף מיקום פילר מים, פתרון גז, קירות תמך/גדרות להציע כמוצע, להוסיף מפלסים באלמנטים של הפיתוח ולהציג פתרון ניקוז מלא לחלקה (סימון החלקה בהתייחס לתיק המידע). חניה תבע 9646 סעיף 12 החניה תהיה קרקעית ובהתאם למסומן בנספח מס' 1. בבחינת נספח מס' 1, ללא התייחסות לסעיף זה (ישנה טבלת מאזן חניה בלבד, ללא תכנית). עיצוב אדריכלי תב"ע הבניה תהא באבן טבעית מרובעת ומסותתת. במסגרת הבקשה לא מצוין חומר הגמר, על ע"ב לציין זאת בחזיתות ובחלקים לבקשה שבנדון התקבלו האישורים החיוניים לבניית יח"ד (במעמד פתיחת תיק): רשות העתיקות – התקבל אישור מתאריך 29/06/2025	06/01/2026	הכנת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

ללא עדות למסמך מאשר, על ע"ב להזין במערכת. תנאים טרם דיון מחלקת מאור – נדחה מתאריך 23/10/2025 ע"י המערכת. נפתח הפנייה בשנית בתאריך 26/11/2025 טרם התקבלה תשובה		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 9646 תחילת תוקף : 20/01/2012 ייעוד הקרקע : מס' תכנית שחלה בחלקה : 9646 תחילת תוקף : 20/01/2012 אזור מגורים : 1 מיוחד המוצע מתייחס לבנין מס' 2 הוראות התכנית 2683א חלות - אזור מגורים 6 התכנית כפופה לתכנית מתאר. הבקשה נבחנה לפי תיק מידע 2024/5246 מתאריך 03/03/2024 סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה סטייה ניכרת – תב"ע 9646 סעיף 20 גובה בניה מירבי כמצוין בנספח 1 הינו מחייב	06/01/2026	חוות דעת תכנונית

מס' יח"ד המירבי בתכנית זו הינו מרבי. מספר הקומות כמצוין בטבלה 5 הינו מחייב. השטח המירבי בתכנית זו הינו מחייב. קווי הבנין המפורטים בתשריט הינם מחייבים. נספח בינוי תשריט בקנ"מ מחייב בקנ"מ 1: 250 נספח מנחה בקנ"מ 1: 250 – מחייב לענין גובה. הפקעה סעיף 14 – שטחים המיועדים לצורכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965 ויועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ. בפינה הצפון מערבית ישנה רצועת הפקעה לטובת דרך ובו סימון להריסה. נוסף כתנאי להיתר. קווי בנין סעיף 20 (ה) - קווי הבנין המפורטים בתשריט הינם מחייבים. ללא חריגה מקו בנין מספר קומות עפ"י טבלה תב"ע 9683 מותר: 2 קומות מעל הכניסה הקובעת. מוצע: 2 קומות מעל הכניסה הקובעת. עומד במותר גבהים עפ"י תב"ע 9683 – נספח מס' 1 – עבור בנין מס' 1 מותר 2 קומות מעל הכניסה הקובעת, המפלסים מתייחסים ביחס ל-0.00 המוגדר בחלקה שהינו 0.00 = 561.30 עפ"י נספח שהינו מחייב לענין הגובה מותר עד מפלס +14.30 (575.60). נספח הבינוי אינו עולה בקנה אחד עם הוראות התכנית לענין מפלסי הקומות, כך שאין מפלס רלוונטי לבחינת הגובה המחייב.		
---	--	--

כך שהמוצע אינו עומד במותר לענין הגובה המוגדר בהוראות התכנית, אך עם זאת עפ"י חתך התכנית בנספח נראה כי המוצע עומד במותר לענין עד 2 קומות. מוצע רצפת גג בפלס +6.24 (578.86) / מעקה +7.34 ככל הנראה עומד במותר מספר יחידות דיור תב"ע 9646 מגדירה לבנין מס' 2 עד 2 יח"ד. מוצע : 2 יח"ד עומד במותר. שטחי בניה שטח עיקרי עפ"י טבלה 9646 מותר שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת : 306 מוצע שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת : 209.85 מ"ר (כולל מרפסות עיקרי). עומד במותר. מותר שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת : 29 מ"ר מוצע שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת : 22.18 מ"ר. מנין שטחי השירות שאינו נכלל (עפ"י הוראות 2683א) : שטח מהלך המדרגות, לא מוצע אחסנה עומד במותר ממדים מוצע ממ"ד לכל יח"ד חדשה, סה"כ 2 ממ"דים. שטח הממ"ד למגורים נטו הינו 8.49 מ"ר. עומד במותר מרפסות זיז תכנית 9646 הינה תכנית בסמכות מחוזית שהופקדה לאחר 01/01/2010 ולכן שטח המרפסות המקורות יחושב כשטח עיקרי. מוצע 2 מרפסות זיז בקומה א, עבור יח"ד מס' 2 בשונה מנספח, ללא חריגה מקו בנין. המרפסות חושבו במניין שטחי מרפסות עיקרי סה"כ 10.88 מ"ר.		
--	--	--

עומד במותר על ע"ב להוסיף למניין השטחים את השטח המקורה בקומת הקרקע ע"י מרפסת קומה א'. תכנית פיתוח במסגרת התכנית לא הוצגה תכנית פיתוח , על ע"ב לציין באמצעות הפניות : תכולת אשפה 350 ליטר, להוסיף מיקום פילר מים, פתרון גז, קירות תמך/גדרות להציע כמוצע, להוסיף מפלסים באלמנטים של הפיתוח ולהציג פתרון ניקוז מלא לחלקה (סימון החלקה בהתייחס לתיק המידע). חניה תבע 9646 סעיף 12 החניה תהיה קרקעית ובהתאם למסומן בנספח מס' 1. בבחינת נספח מס' 1 , ללא התייחסות לסעיף זה (ישנה טבלת מאזן חניה בלבד, ללא תכנית). תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית מפורטת לדרך גישה לאישור מחלקת הדרכים ומחלקת להסדר תנועה. נוסף כתנאי להיתר תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש ע"פ התקן לעת הוצאת היתר בניה. נוסף כתנאי להיתר עיצוב אדריכלי תב"ע הבניה תהא באבן טבעית מרובעת ומסותתת. במסגרת הבקשה לא מצוין חומר הגמר, על ע"ב לציין זאת בחזיתות ובחלקים קולטי שמש על הגג סעיף 17 - בגגות שטחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. עומד במותר. תימוכין קניינים בשטח משותף		
--	--	--

בדיקת בעלויות בוצע ע"י דסק השירות ובאחריותם. שלביות ביצוע התכנית החלה בחלקה הנידונה אינה כוללת סעיף שלביות לענין המגורים. הוראות בינוי : עפ"י תב"ע 9646 סעיף 8 – "הוראותיה של התכנית מצטרפות... במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת." סעיף 10 תנאים למתן היתר בנייה בשטח : תאום עם אגף התחבורה ושירותי הנדסה בדבר הסדר החניה והגישה לחניה הנדרשת בשטח ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם. הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש עפ"י תקן לעת הוצאת ההיתר. תאום עם חברת חשמל הגשת תכנית מפורטת לדרך גישה לאישור מחלקת דרכים ומחלקת הסדרי תנועה. תאום עם אישור רשות עתיקות. אישור נפרד לשלב הריסה, חפירה ובנייה. האישור מותנה בהתחייבות היזם להזמנת פיקוח ארכיאולוגי צמוד לפני ובזמן העבודות, עפ"י תאום מוקדם עם רשות העתיקות לפני תחילת העבודות. לבקשה שבנדון התקבלו האישורים החיוניים לבניית יח"ד (במעמד פתיחת תיק) : חברת חשמל – התקבל אישור מתאריך 23/01/2025 מכתב מאשר מתאריך 08/05/2025 עבור 2 יח"ד. רשות העתיקות – התקבל אישור מתאריך 29/06/2025 ללא עדות למסמך מאשר, על ע"ב להזין במערכת. תנאים טרם דיון איכות הסביבה – נדחה מתאריך 23/10/2025 ע"י המערכת.		
---	--	--

הערה : ההרמוניקה שנבדקה היא ההרמוניקה שהוגשה ברישוי בתאריך 09/04/2025. ניקוז- הוגשה תכנית ניקוז המציגה בור חלחול- תכנית ניקוז מאושרת רק בהיבט הסביבתי. תנאים לטופס 2 : סיור עם אקולוג מהמחלקה לאיכות הסביבה לפני תחילת העבודות. שפ"ע – התקבל אישור מתאריך 23/11/2025 ע"י כהנה ענבל סבי. הערה : נשלחה תכנית מדידה מעודכנת, לא קיימים עצים בוגרים, יש להטמיע תכנית מדידה זו בהרמוניקה הסופית. תברואה – התקבל אישור מתאריך 24/11/2025 ע"י מזרחי שני. הערה : 2 יח"ד פח 1 בנפח 350 ליטר הסדרי תנועה – התקבל אישור מתאריך 25/11/2025 ע"י זבריקו בת אל. הערה : אין התנגדות לתכנית מוצע 2 מ"ח עבור 2 יח"ד חדשות בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי מחלקת דרכים – מאושר מתאריך 23/11/2025 ע"י חמארשה דאנא הערה : אין גישה מוטורית וסטטוטורית לחלקה אין מניעה לקידום את התיק בכפוף לאישור צוות בקרת תנועה תנאי לטופס 4- בניית גדרות בגבולות חלקה חוקים ביצוע מקומות חניה לפי דרישות צוות בקרת תנועה מחלקת מאור – נדחה מתאריך 23/10/2025 ע"י המערכת. נפתח הפנייה בשנית בתאריך 26/11/2025 טרם התקבלה תשובה. יש לתקן הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a.		
--	--	--

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

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	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 המחלקה לבטיחות בדרכים על דרישה לכתובת.	14
	אישור רישום תצ"ר.	15
	אישור מחלקת נכסים בדבר קבלת כתב התחייבות	16
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	17
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	18
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	19
	הגשת תכנית מפורטת לדרך גישה לאישור מח' הדרכים ומח' להסדר תנועה.	20
	הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש ע"פ התקן לעט הוצאת ההיתר.	21

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה נידונה בוועדת רשות רישוי בתאריך 15/01/2026 והוחלט לדחות להשלמת תנאים לדיון.

תנאים לדיון :

חווי"ד איכות הסביבה- אושר בתאריך 10/06/2026 ע"י אורטל בצלאל.

חווי"ד אגף שפ"ע- אושר בתאריך 23/11/2023 ע"י ענבל כהנה.

חווי"ד אגף תברואה- אושר בתאריך 24/11/2025 ע"י שני מזרחי.

חווי"ד הסדרי תנועה- אושר בתאריך 25/11/2025 ע"י בת אל זבריקו.

חווי"ד מחלקת דרכים- אושר בתאריך 23/11/2025 ע"י דאנא חמארשה.

חווי"ד מחלקת מאור- אושר בתאריך 26/03/2026 ע"י יחזקאל לוי.

לבקשה שבנדון התקבלו האישורים החיוניים לבניית יח"ד (במעמד פתיחת תיק) :

רשות העתיקות – התקבל אישור מתאריך 29/06/2025.

ללא עדות למסמך מאשר, על ע"ב להזין במערכת. - יש להשלים.

יש לתקן את ההערות ע"ג ההרמוניקה c.

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/08/2026 - ה אלול תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/90
מספר בקשה	<u>2011/0771.02</u>
מספר סידורי	<u>21</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה, ממ"ד, בניית מרפסת, תוספת בניה על גג בניין מגורים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הרחבה לבניין קיים ותוספת בניה
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נוהל מוכתר
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אבו חאמד חסין
עורך הבקשה	אדריכל חמאד מוסא
מתכנן השלד	מר עפאנה בדר
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

מוסעב בן עומיר 38 , צור באהר

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2302א	תחילת תוקף	08/10/1999			
444307	תחילת תוקף	17/09/2022			

תאור הבקשה

מדובר בתוכנית המציעה תוספת 2 קומות מעל בניין קיים לפי היתר 2011/0771.00 סה"כ 4 יח"ד.

מוצע בכל קומה תוספת יח"ד אחת סה"כ 2 יח"ד חדשות.

מפלס +6.24 קומה ב' מוצע יח"ד אחת בקומה ממ"ד חדר מדרגות משתוף ומרפסת גג.

מפלס +9.36 קומה ג' מוצע יח"ד אחת בקומה ממ"ד חדר מדרגות משתוף ומרפסת גג.

פרסום הקלות

במסגרת הבקשה בוצע משלוח הודעות תקנה 36.

תאריך תום מועד הגשת התנגדויות : 15/03/2024 לא התקבלו התנגדויות.

הבקשה הינו בחלקה ארעית 1 לפי תצ"ר 1263/2009 כאשר הבעלות נבדקה ע"י דסק שירות הלקוחות ובאחריותם.

מידע קודם

מתאריך	
06/08/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים דברי הסבר : הבקשה מובאת לוועדה נוספת לאישור בכפוף לתיקונים ובתנאים. בתאריך 03/12/2024 נידונה הבקשה ברשות רישוי, החלטת הוועדה היא לדחות במתכונת המוצעת לאחר תיקון הסעיפים מטה הבקשה תועבר לטיפול הגורמים. שטחי שרות : מבקשים מרפסות גג התואמת לנספח בינוי אין מניעה לאשרם, היות ואין הגבלה בתקנות מבחינת שטח למרפסות גג. כמו כן מוצע במפלס הקרקע שטחי שירות אשר אושרו בתיק הקודם ב – 2011/771 . סה"כ שרות מותר ע"פ תכנית הנו 50 מ"ר מעל הכניסה כאשר ע"פ הבקשה סה"כ קיים + מוצע הנו 158.50 מ"ר כך שישנה חריגה מהמותר, יש להסביר מקור הזכויות ו/או לחילופין לצמצם את השטחים למותר-צומצם כנדרש אך בנוסף יש להציג את החניה כשטח עיקרי מוצע ראה הרמוניקה c שטחים חדירי מים יש להציג חישוב לעמידה בהוראות התכנית ל-25% שטחים חדירי מים- יש להציג כנדרש ראה הרמוניקה c

תיקונים עפ"י המצוין בתוכנית c.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 444307 תחילת תוקף : 17/09/2022 ייעוד הקרקע : מגורים ב דברי הסבר : הבקשה מובאת לוועדה נוספת לאישור בכפוף לתיקונים ובתנאים. בתאריך 03/12/2024 נידונה הבקשה ברשות רישוי, החלטת הוועדה היא לדחות במתכונת המוצעת הבקשה נדחתה כיוון שלא הוצגה עמידה בסעיפים מטה לאחר תיקון הסעיפים הבקשה מובאת לוועדה בנוספת. היות וישנה חריגה בשטחי השרות המותרים יש לציין שבבדיקת הבעלויות ע"פ הנוהל החדש, המסמכים תקינים כך שמתברר שכחלק מהמסמכים התקבל מס רכוש ישראלי. שטחים עיקריים : שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית הינו 459 מ"ר שטח עיקרי כאשר סה"כ קיים+ מוצע ע"פ ההרמוניקה הנו 424.08 מ"ר –	05/08/2026	חוות דעת תכנונית

עומד במותר אך על עורך הבקשה להציג חישובי השטחים כנדרש ולהתאים השטחים אשר אושר בהיתר מספר בקשה 2011/0771.00 במדויק לשטח הקיים ובהתאם להערו הבוחן בהרמוניקה- תוקן כנדרש. כמו כן ישנם פירים אשר חושבו כהורדה בהיתר הקודם ובבקשה הנוכחית מוצגים כשטח קיים, על כן יש להוסיף ולחשבם כשטחים מוצעים. - חושבו כנדרש. לצורך בדיקה חוזרת על עורך הבקשה להגיש תוכנית מתוקנת כנדרש. שטחי שרות : מבקשים מרפסות גג התואמת לנספח בינוי אין מניעה לאשרם, היות ואין הגבלה בתקנות מבחינת שטח למרפסות גג. כמו כן מוצע במפלס הקרקע שטחי שירות אשר אושרו בתיק הקודם ב – 2011/771 . סה"כ שרות מותר ע"פ תכנית הנו 50 מ"ר מעל הכניסה כאשר ע"פ הבקשה סה"כ קיים + מוצע הנו 158.50 מ"ר כך שישנה חריגה מהמותר, יש להסביר מקור הזכויות ו/או לחילופין לצמצם את השטחים למותר-צומצם כנדרש אך בנוסף שי להציג את החניה כשטח עיקרי מוצע ראה הרמוניקה a שטחים חדירי מים יש להציג חישוב לעמידה בהוראות התכנית ל-25% שטחים חדירי מים- יש להציג כנדרש ראה הרמוניקה a חיזוק מבנים		
--	--	--

הבנין המקורי נבנה ע"פ היתר שהופק בתיק רישוי 2011/771 לאחר 1980 כך שעומדים בהוראות הסעיף. תיקונים עפ"י המצוין בתוכנית a.		
היות וישנה חריגה בשטחי השרות המותרים יש לציין שבבדיקת הבעלויות ע"פ הנוהל החדש, המסמכים תקינים כך שמתברר שכחלק מהמסמכים התקבל מס רכוש ישראלי. שטחים עיקריים : שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית הינו 459 מ"ר שטח עיקרי כאשר סה"כ קיים+ מוצע ע"פ ההרמוניקה הנו 424.08 מ"ר – עומד במותר אך על עורך הבקשה להציג חישובי השטחים כנדרש ולהתאים השטחים אשר אושר בהיתר מספר בקשה 2011/0771.00 במדויק לשטח הקיים ובהתאם להערו הבוחן בהרמוניקה. כמו כן ישנם פירים אשר חושבו כהורדה בהיתר הקודם ובבקשה הנוכחית מוצגים כשטח קיים, על כן יש להוסיף ולחשבם כשטחים מוצעים. לצורך בדיקה חוזרת על עורך הבקשה להגיש תוכנית מתוקנת כנדרש.	03/12/2024	דיון ברשות הרישוי : לדחות : במתכונת המוצעת

שטחי שרות : מבקשים מרפסות גג התואמת לנספח בינוי אין מניעה לאשרם, היות ואין הגבלה בתקנות מבחינת שטח למרפסות גג. כמו כן מוצע במפלס הקרקע שטחי שירות אשר אושרו בתיק הקודם ב – 2011/771 . סה"כ שרות מותר ע"פ תכנית הנו 50 מ"ר מעל הכניסה כאשר ע"פ הבקשה סה"כ קיים + מוצע הנו 158.50 מ"ר כך שישנה חריגה מהמותר, יש להסביר מקור הזכויות ו/או לחילופין לצמצם את השטחים למותר. שטחים חדירי מים יש להציג חישוב לעמידה בהוראות התכנית ל-25% שטחים חדירי מים. חיזוק מבנים הבנין המקורי נבנה ע"פ היתר שהופק בתיק רישוי 2011/771 לאחר 1980 כך שעומדים בהוראות הסעיף. תיקונים עפ"י המצוין בתוכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 444307 תחילת תוקף : 17/09/2022 ייעוד הקרקע : מגורים ב מס תכנית שחלה בחלקה : 444307 תחילת תוקף 2202/90/17 אזור מגורים ב'. תוכנית זו מחליפה תכונות 2302/א ו – תכנית מתאר 62.	13/11/2024	חוות דעת תכנונית

סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התוכנית החלה בחלקה הנדונה. גובה ומספר קומות / קווי בניין. נספח בינוי קיים נספח בינוי מפורט והבקשה תואמת לנספח הבינוי. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש 2023/5488.00 מיום: 07/03/2023 ע"י המח' למידע. לא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. מספר קומות מס קומות מותר עפ"י התוכנית : 4 מס' קומות מוצע : 4 לא נמצאו חריגות במספר הקומות המותר. גבהים הגובה המותר על פי התוכנית : +12.48 מטרים לא כולל מעקה ויציאת חדר מדרגות לגג.		
--	--	--

גובה מבנה מוצע: +15.60 מטרים עומד בדרישה. מספר יחידות דיור מספר יח"ד מותר על הוראות תוכנית הינו 4. מוצע 2 יח"ד וקיים עד 2 יח"ד מהיתר בתיק 2011/0771.00 סה"כ 4 יח"ד עומדים במותר. שטחי בניה שטחים עיקריים: שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית הינו 459 מ"ר שטח עיקרי כאשר סה"כ קיים + מוצע ע"פ ההרמוניקה הנו 424.08 מ"ר – עומד במותר אך על עורך הבקשה להציג חישובי השטחים כנדרש ולהתאים השטחים אשר אושר בהיתר מספר בקשה 2011/0771.00 במדויק לשטח הקיים ובהתאם להערו הבוחן בהרמוניקה. כמו כן ישנם פירים אשר חושבו כהורדה בהיתר הקודם ובבקשה הנוכחית מוצגים כשטח קיים, על כן יש להוסיף ולחשבם כשטחים מוצעים. לצורך בדיקה חוזרת על עורך הבקשה להגיש תוכנית מתוקנת כנדרש. שטחי שרות: מבקשים מרפסות גג התואמת לנספח בינוי אין מניעה לאשרם, היות ואין הגבלה בתקנות מבחינת שטח למרפסות גג. כמו כן מוצע במפלס הקרקע שטחי שירות אשר אושרו בתיק הקודם ב – 2011/771 . סה"כ שרות מותר ע"פ תכנית הנו 50 מ"ר מעל הכניסה כאשר ע"פ הבקשה סה"כ קיים + מוצע הנו 158.50 מ"ר כך שישנה חריגה מהמותר, יש להסביר מקור הזכויות ו/או לחילופין לצמצם את השטחים למותר.		
---	--	--

שטחים חדירי מים יש להציג חישוב לעמידה בהוראות התכנית ל-25% שטחים חדירי מים. חיזוק מבנים הבנין המקורי נבנה ע"פ היתר שהופק בתיק רישוי 2011/771 לאחר 1980 כך שעומדים בהוראות הסעיף. ממדים מוצע 2 ממ"דים בהתאם למספר יח"ד המוצעת אישורם יהיה מותנה באישור פיקוד העורף. שלביות ביצוע : "הבניה תבוצע בהינף אחד – לא תותר בניה בשלבים". עומדים בדרישה. תנאים טרם דיון חוות דעת איכות סביבה – מאשר בתאריך 04/07/2024. חוות דעת אגף שפ"ע – מאשר בתאריך 01/04/2024. חוות דעת אגף תברואה – מאשר בתאריך 20/05/2024. חוות דעת הסדרי תנועה – מאשר בתאריך 01/05/2024. חוות דעת מחלקת דרכים – מאשר בתאריך 02/05/2024. התנגדויות		
--	--	--

לא התקבלו התנגדויות.		
היות וישנה חריגה בשטחי השרות המותרים יש לציין שבבדיקת הבעלויות ע"פ הנוהל החדש, המסמכים תקינים כך שמתברר שכחלק מהמסמכים התקבל מס רכוש ישראלי. שטחים עיקריים : שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית הינו 459 מ"ר שטח עיקרי כאשר סה"כ קיים+ מוצע ע"פ ההרמוניקה הנו 424.08 מ"ר – עומד במותר אך על עורך הבקשה להציג חישובי השטחים כנדרש ולהתאים השטחים אשר אושר בהיתר מספר בקשה 2011/0771.00 במדויק לשטח הקיים ובהתאם להערו הבוחן בהרמוניקה. כמו כן ישנם פירים אשר חושבו כהורדה בהיתר הקודם ובבקשה הנוכחית מוצגים כשטח קיים, על כן יש להוסיף ולחשבם כשטחים מוצעים. לצורך בדיקה חוזרת על עורך הבקשה להגיש תוכנית מתוקנת כנדרש. שטחי שרות : מבקשים מרפסות גג התואמת לנספח בינוי אין מניעה לאשרם, היות ואין הגבלה בתקנות מבחינת שטח למרפסות גג. כמו כן מוצע במפלס הקרקע שטחי שירות אשר אושרו בתיק הקודם ב – 2011/771 .	13/11/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

סה"כ שרות מותר ע"פ תכנית הנו 50 מ"ר מעל הכניסה כאשר ע"פ הבקשה סה"כ קיים + מוצע הנו 158.50 מ"ר כך שישנה חריגה מהמותר, יש להסביר מקור הזכויות ו/או לחילופין לצמצם את השטחים למותר. שטחים חדירי מים יש להציג חישוב לעמידה בהוראות התכנית ל-25% שטחים חדירי מים. חיזוק מבנים הבנין המקורי נבנה ע"פ היתר שהופק בתיק רישוי 2011/771 לאחר 1980 כך שעומדים בהוראות הסעיף. תיקונים עפ"י המצוין בתוכנית a.		
--	--	--

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	4
	תשלום אגרת בניה	5
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	6
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	7
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	8
	אישור שירותי הכבאות	9
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	10
	אישור מחלקת מידע בדבר רישום תצ"ר	11
	יהיה תיאום עם אגף תוש"ה	12
	דוח פיקוח על הבניה על הגדרות המסומנים המיועדים להריסה.	13
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	14
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	15
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	16
	אישור מחלקת נכסים בדבר קבלת כתב התחייבות	17

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

דברי הסבר :

הבקשה מובאת לוועדה נוספת לאישור בכפוף לתיקונים ובתנאים.

בתאריך 03/12/2024 נידונה הבקשה ברשות רישוי, החלטת הוועדה היא לדחות במתכונת המוצעת

לאחר תיקון הסעיפים מטה הבקשה תועבר לטיפול הגורמים.

שטחי שרות :

מבקשים מרפסות גג התואמת לנספח בינוי אין מניעה לאשרם, היות ואין הגבלה בתקנות מבחינת שטח למרפסות גג.

כמו כן מוצע במפלס הקרקע שטחי שירות אשר אושרו בתיק הקודם ב – 2011/771 .

סה"כ שרות מותר ע"פ תכנית הנו 50 מ"ר מעל הכניסה כאשר ע"פ הבקשה סה"כ קיים + מוצע הנו 158.50 מ"ר כך שישנה חריגה מהמותר, יש להסביר מקור הזכויות ו/או לחילופין לצמצם את השטחים למותר-צומצם כנדרש אך בנוסף יש להציג את החניה כשטח עיקרי מוצע ראה הרמוניקה c

שטחים חדירי מים

יש להציג חישוב לעמידה בהוראות התכנית ל-25% שטחים חדירי מים- יש להציג כנדרש ראה הרמוניקה c

תיקונים עפ"י המצוין בתוכנית c.

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/08/2026 - ה אלול תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/90
מספר בקשה	<u>2025/0112.00</u>
מספר סידורי	<u>22</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
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	נימר זכי
עורך הבקשה	אדריכל קואסמי סחר
מתכנן השלד	מהנדס הנדי שריף
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

אום ליסון .

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1018746	תחילת תוקף	24/12/2022			

תאור הבקשה

מדובר בבניין חדש בן 4 קומות מעל קומת חניה תת קרקעית.

בקומת מרתף מוצעים חדר מדרגות משותף מחסנים ומקומות חניה.

כמו כן מוצעים 4 קומות מגורים בסה"כ 8 יחידות דיור שבכל קומה 2 יחידות דיור.

מידע קודם

מתאריך	09/08/2026	
הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים		יש לתקן ע"פ ההערות ע"ג ההרמוניקה להלן : מרפסות זיז

מיקום המרפסות וצורתן תואמים לנספח המאושר יחד עם זאת נדרש כי בהתאם להוראות התוכנית, קיים שטח ייעודי למרפסות בשטח כולל של 80 מ"ר. בבדיקת התוכנית נמצא כי במסגרת חישוב השטחים המבוקש (78.34 מ"ר) לא נכללו בחישוב 4 מרפסות מקורות במפלס 0.00 מאחר שמדובר במפרסות מקורות, יש לסמן אותן בצבע כחול ולחשב את שטחן בהתאם להוראות והתקנות החלות. שעל פי הוראות שטחים אלו נחשבים לשטח עיקרי, יש להוסיף אותם לטבלת השטחים ולעדכן את כלל החישובים בהתאם. בבדיקה ראשונית נראה כי שטחי המרפסות המוצעים חורגים, מהשטח המרבי המותר למרפסות, ככל ואכן כך המצב אולי יש לחשבם מתוך יתרת השטח העיקרי ולרשום הערה מתאימה מתחת לטבלת השטחים המבוקשים. _____ צובר גז יש להציג ע"ג ההרמוניקה בתוכנית הפיתוח פתרון לגז בתוכנית בן אם צובר גז או פתרון אחר. _____ ניהול מי נגר יותר לפחות 20% שטחים חדירי מים בתוך שטח המגרש, על עורך הבקשה להציג ע"ג ההרמוניקה כנדרש. _____ גדרות יש להציג תוכנית פריסת גדרות הכוללת פירוט מלא של סוגי הגדרות, גבהים וסימון סוג האבן המוצעת. עפ"י הוראות התוכנית, סעיף 4.1.2 (א): - "גובה קירות התמך לא יעלה על 3 מ', וייבנו בדירוג ובמרחקים שיאפשרו נטיעה". - "גובה הגדרות לכיוון הרחוב לא יעלה על 1.2 מ' ממפלס המדרכה". יש לתקן הערות ע"ג הרמוניקה a		
	09/08/2026	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1018746 תחילת תוקף : 24/12/2022 ייעוד הקרקע : מס תכנית שחלה בחלקה : 1018746 תחילת תוקף 24/12/2022 אזור מגורים ב'. תוכנית זו ביטלה תכנויות 2683/א ו – תכנית מתאר 62. סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התוכנית החלה בחלקה הנדונה. מספר קומות / קווי בניין. _____ נספח בינוי קיים נספח בינוי מפורט הבקשה תואמת לנספח הבינוי. _____ קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש 2024/7143.00 מיום: 15/12/2024 ע"י המח' למידע. לא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. _____ מספר קומות מעל מפלס הכניסה מותרות 4 קומות, מתחת למפלס הכניסה מותרת קומה אחת. מספר הקומות המבוקש תואם את הוראות התוכנית החלה, עומדים בדרישה. _____		
--	--	--

גבהים גובה המבנה מעל הכניסה הקובעת המותר 12.48 מטר גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת המוצע הינו אינו עומד בדרישה יש לתקן ע"פ נספח כמו כן עפ"י הוראות תוכנית גובה רצפת הגג מעל מפלס 0.00 הוא יהיה עד 697.00 מעל גובה זה יותר מעקה תקני וחלל יציאה לגג בלבד. ולא כך התוכנית מציעה עפ"י תוכנית המוצעות גובה רצפת גג הינו 705.48 הווה ואומר שהם לא עומדים במותר. מספר יחידות דיור מספר יחידות דיור המותר על פי תוכנית הינו 8 יח"ד. מספר יחידות המבוקש בבקשה הינו 8 יח"ד עומדים במותר. שלביות ביצוע "הבניה תבוצע בהינף אחד - לא תותר בניה בשלבים". עומדים במותר. שטחי בניה מדובר בבניין חדש בן 4 קוממות מעל קומת מרתף בקומת מרתף מבוקשת חניות מחסנים חדר מדרגות משותף ומעלית. כמו כן מבוקשת 4 קוממות מגורים טיפוסיות כאשר בכל קומה 2 יחידות דיור, בסה"כ 8 יחידות דיור במבנה. שטח עיקרי מעל כניסה הקובעת: עיקרי מותר – 970 מ"ר עיקרי מוצע – 917.42 מ"ר, מתוך השטח המוצע עיקרי מרפסות 78.34 במ"ר כאשר מתוך מכסה מותרת של 80 מ"ר בנפרד.		
---	--	--

לכן השטח העיקרי לחישוב זכויות : $839.08 = 78.34 - 917.42$ מ"ר. מסקנה $970 \text{ מ"ר} < 839.08 \text{ מ"ר}$ עומדים במותר. שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת : שטחי שירות מותר 148 מ"ר שטחי שירות מוצע – 147.70 מ"ר עונה למותר. שטחי שירות מתחת למפלס הכניסה הקובעת : שטח עיקרי מותר – אפס(0). שטח עיקרי מוצע – אפס(0) שטחי שירות מותר הינו 440 מ"ר. שטחי שירות מוצע - 408.80 מ"ר עונה למותר. ממדים מספר המממ"דים מוצע זהה למספר יחידות הדיור, קרי 8 מממ"דים בסך הכל. שטחי המממ"דים המוצעים בתוכנית הבקשה עומדים בדרישות התקנות והנחיות הרלוונטיות עם זאת, אישור המממ"דים מותנה בקבלת אישור פיקוד העורף. מרפסות זיז מיקום המרפסות וצורתן תואמים לנספח המאושר יחד עם זאת נדרש כי בהתאם להוראות התוכנית, קיים שטח ייעודי למרפסות בשטח כולל של 80 מ"ר. בבדיקת התוכנית נמצא כי במסגרת חישוב השטחים המבוקש (78.34 מ"ר) לא נכללו בחישוב 4 מרפסות מקורות במפלס 0.00 מאחר שמדובר במרפסות מקורות, יש לסמן אותן בצבע כחול ולחשב את שטחן בהתאם להוראות והתקנות		
---	--	--

החלות. שעל פי הוראות שטחים אלו נחשבים לשטח עיקרי, יש להוסיף אותם לטבלת השטחים ולעדכן את כלל החישובים בהתאם. בבדיקה ראשונית נראה כי שטחי המרפסות המוצעים חורגים, מהשטח המרבי המותר למרפסות, ככל ואכן כך המצב אזי יש לחשבם מתוך יתרת השטח העיקרי ולרשום הערה מתאימה מתחת לטבלת השטחים המבוקשים. צובר גז יש להציג ע"ג ההרמוניקה בתוכנית הפיתוח פתרון לגז בתוכנית בן אם צובר גז או פתרון אחר. ניהול מי נגר יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים בתוך שטח המגרש, על עורך הבקשה להציג ע"ג ההרמוניקה כנדרש. גדרות יש להציג תוכנית פריסת גדרות הכוללת פירוט מלא של סוגי הגדרות, גבהים וסימון סוג האבן המוצעת. עפ"י הוראות התוכנית, סעיף 4.1.2 (א) : - "גובה קירות התמך לא יעלה על 3 מ', וייבנו בדירוג ובמרחקים שיאפשרו נטיעה". - "גובה הגדרות לכיוון הרחוב לא יעלה על 1.2 מ' ממפלס המדרכה". תנאים טרם דיון חוות דעת מחלקת איכות הסביבה – התקבל אישור בתאריך 09/09/2025. ההרמוניקה שנבדקה היא ההרמוניקה שהוגשה לאיכות הסביבה בתאריך 02/09/2025-בהרמוניקה מאושרת קומת		
---	--	--

מחסנים בלבד. אין אישור לחדרי שנאים. שנאים-מצורפת הצהרה כי אין בפרויקט חדר שנאים-אין אישור לחדר שנאים. במידה וירצו לתכנן יש לחזור לאיכות הסביבה. חוות דעת אגף שפ"ע – נדחה בתאריך 15/01/2026. תנאי להיתר: הגשת ערבות בנקאית בסך 20,859 ₪ עבור שימור והעתקת העצים. סקר העצים אושר. (שימור – 2018, העתקה – 641) חוות דעת אגף תברואה – התקבל אישור בתאריך 12/07/2026. חוות דעת המחלקה להסדרי תנועה – התקבל אישור מתאריך 03/09/2025. אין התנגדות לתוכנית מוצע 8 מ"ח עבור 8 יח"ד חדשות בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי תנאי לטופס 4 אישור רשות תמרוך בתאל 03/09/2025 חוות דעת מחלקת דרכים – התקבל אישור מתאריך 24/12/2025. אין מניעה לקידום את התיק בהמשך לדיון אגפי מתאריך 03.12.2025 בכפוף לאישור צוות בקרת תנועה מוצע כניסה זמנית לפי מצב קיים ומצב עתידי לפי תכנון תב"ע מס' 1094622 סרוקה בארכיב אופטי של התיק מתאריך 24.12.2025 תנאי לטופס אכלוס בניית גדרות בגבולות חלקה חוקים ביצוע מקומות חניה לפי דרישות צוות בקרת תנועה חוות דעת מחלקת המאור באגף שפ"ע – התקבל אישור בתאריך 30/12/2025. יש לתאם מול מנהל אזור של מחלקת המאור לפני תחילת העבודות.		
---	--	--

התנגדויות		
לא התקבלו התנגדויות.		
חוות דעת אדריכלית		
יוזן ע"י ראש צוות		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	3
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	4
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח	5
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	6
	תשלום אגרת בניה	7
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	8
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	9
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	10
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	11
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח כאמור בתקנה 52	12
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	13
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	14
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	15
	יהיה רישום תצ"ר.	16
	יהיה רק לאחר שביעת גובה הכביש הגובל.	17
	יהיה רק לאחר שביעת גובה הכביש הגובל.	18
	יהיה רק לאחר שביעת גובה הכביש הגובל.	19
	יהיה תיאום עם אגף שפ"ע בנוגע לנטיעת עצים בוגרים בתחום התוכנית.	20

21	יהיה הריסת הגדרות בתחום הדרך/גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה. לפי סעיף 4.1.2(ג)
22	יהיה הכנת תכנון פיזי מפורט לדרך הגישה לאישור אגף תושי"ה לרבות תיאום ואישור בנוגע לגבולות התכנון וגבולות ביצוע דרך.
23	יהיה הכנת תכנון פיזי מפורט לדרך הגישה לאישור אגף תושי"ה לרבות תיאום ואישור בנוגע לגבולות התכנון וגבולות ביצוע דרך.
24	יהיה הכנת תכנון פיזי מפורט לדרך הגישה לאישור אגף תושי"ה לרבות תיאום ואישור בנוגע לגבולות התכנון וגבולות ביצוע דרך.
25	תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הוועדה או מטעמו.
26	הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקנ"מ 1:100, לאישור מהנדס או מטעמו
27	תיאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו.
28	אישור שפ"ע לערבות בנקאית.
29	רישום הערת אזהרה לזיקת הנאה למעבר רגלי.
30	אישור מחלקת נכסים בדבר קבלת כתב התחייבות

המלצת האגף לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

יש לתקן ע"פ ההערות ע"ג ההרמוניקה להלן:

מרפסות זיז

מיקום המרפסות וצורתן תואמים לנספח המאושר יחד עם זאת נדרש כי

בהתאם להוראות התוכנית, קיים שטח ייעודי למרפסות בשטח כולל של 80 מ"ר.

בבדיקת התוכנית נמצא כי במסגרת חישוב השטחים המבוקש (78.34 מ"ר) לא נכללו בחישוב 4 מרפסות מקורות במפלס 0.00 מאחר שמדובר במפרסות מקורות, יש לסמן אותן בצבע כחול ולחשב את שטחן בהתאם להוראות והתקנות החלות.

שעל פי הוראות שטחים אלו נחשבים לשטח עיקרי, יש להוסיף אותם לטבלת השטחים ולעדכן את כלל החישובים בהתאם.

בבדיקה ראשונית נראה כי שטחי המרפסות המוצעים חורגים, מהשטח המרבי המותר למרפסות, ככל ואכן כך המצב אזי יש לחשבם מתוך יתרת השטח העיקרי ולרשום הערה מתאימה מתחת לטבלת השטחים המבוקשים.

צובר גז

יש להציג ע"ג ההרמוניקה בתוכנית הפיתוח פתרון לגז בתוכנית בן אם צובר גז או פתרון אחר.

ניהול מי נגר

יותר לפחות 20% שטחים חדירי מים בתוך שטח המגרש,

על עורך הבקשה להציג ע"ג ההרמוניקה כנדרש.

גדרות

יש להציג תוכנית פריסת גדרות הכוללת פירוט מלא של סוגי הגדרות, גבהים וסימון סוג האבן המוצעת.

עפ"י הוראות התוכנית, סעיף 4.1.2 (א) :

- "גובה קירות התמך לא יעלה על 3 מ', וייבנו בדירוג ובמרחקים שיאפשרו נטיעה".

- "גובה הגדרות לכיוון הרחוב לא יעלה על 1.2 מ' ממפלס המדרכה".

יש לתקן הערות ע"ג הרמוניקה a

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/08/2026 - ה אלול תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/90
מספר בקשה	<u>2024/0561.01</u>
מספר סידורי	<u>23</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוכנית שינויים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוכנית שינויים עם תוספת שטחים-איחוד דירות ע"י ביטול דירה.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	פרוכטמן אורי יהודה ע"פ ייפוי כח
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות אלפנט אסתי
מתכנן השלד	שמוחה יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

ושינגטון 20 , טלביה/המוגרבים

גוש	חלקה	בשלמות
30028	139	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
4715ד	תחילת תוקף	03/12/2008			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

2006/840.4.

מהות הבקשה :

מצב קיים :

קיים בניין בן 8 קומות מעל 2 קומות מרתף, בעל גג שטוח לבניין כניסה ראשית אחת.

בשכונת טלביה, וושינגטון 20

גוש 30028 חלקה 139.

מוצב מוצע :

קומה ז' מפלס +20.43 :

מוצע שינויים בחלוקת דירות 11, 13 ו-14 בשונה מהיתר מקורי.

פרסום הקלות :

לבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

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

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך : 10/04/2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה 139.

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

מידע קודם

מתאריך	
06/08/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	הבקשה תוקנה ועומדת בשטחי הבניה המותרים. התקבלו תנאים טרם דיון וע"כ אין מניעה לאשר את הבקשה. יש להוסיף את דברי ההסבר לבקשה הנידונה בתוך ההרמוניקה , הוצגה בפני הבוחנת ואושרו כולל בדיקה לעמידה בשטחי הבניה המותרים.
22/06/2026	חוות דעת תכנונית
01/12/2025	דיון ברשות הרישוי : לדחות במתכונת המוצעת
	הבקשה נידונה ברשות רישוי מתאריך 05/08/2025 ובה הוחלט "להוריד הסעיף מסדר היום". "הבקשה ירדה מסדר היום על מנת שעורכת הבקשה תשב עם ראש הצוות. באחריות ע"ב לתאם פגישה מתאימה."

היות ולא בוצעה פגישה יזומה ע"י עורכת הבקשה התיק חוזר לוועדה בשנית. כל הסעיפים נותרו בעינם : הבקשה הנידונה הינה עבור שינוי בשטח הדירות והקטנת מס' יח"ד בבניין. כאשר שטחי הבניה הקיימים בדירות שלהן מוצע השינוי לא הוצגו כלל. מבדיקת הבקשה עולה כי יש לחשב שטחים שחושבו בהיתרים קודמים כהורדה (מהלך מדרגות) כעת יש להציגם כשטח עיקרי מוצע וזאת בכפוף להוכחת יתרת שטחים לניצול. שטחי בניה : לכאורה הבקשה הינה ללא תוספת שטחים אך מבדיקת הבקשה עולה כי המדרגות הקיימות בדירות כעת מוצעות לביטול ע"י זה נוצרת רצפה חדשה ושטחי המדרגות שחושבו כהורדה בהיתר הקודם כעת נדרשות להיות מחושבות כשטח עיקרי מוצע. עוד יצוין כי בכלל לא הוצגו השטחים כקיימים ע"ג ההרמוניקה כפי שהיו במעמד פתיחת התיק. לכן כעת יש להוכיח יתרת שטחים לניצול ולהמציא את כלל ההיתרים לבניין זה בחלקה. ולאחר בדיקת והוכחת יתרת שטחים לניצול לחשב את כל השטחים החדשים כתוצאה מביטול המדרגות. וכן כעת כל דירה כוללת שני ממ"דים שחושבו כשטח שירות אשר שטחם נטו הכולל עולה על 9.0 מ"ר המותרים כאשר את ההפרש יש לחשב כשטח עיקרי מוצע לרבות הוכחת מקור הזכויות. תצ"ר : ע"פ תיק המידע התכנוני, לא נדרש רישומה של תצ"ר מאחר ומדובר בבקשה לאיחוד דירות ללא שינוי או תוספת שטחים. היות וכנראה ישנה תוספת שטחים אזי יש לברר מול מחלקת מידע באם כעת ישנו צורך בשינוי התנאים שלהם במיוחד בכל הנוגע לעניין התצ"ר- כתנאי לדיון נוסף.		
--	--	--

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.		
הבקשה נידונה ברשות רישוי מתאריך 05/08/2025 ובה הוחלט "להוריד הסעיף מסדר היום". "הבקשה ירדה מסדר היום על מנת שעורכת הבקשה תשב עם ראש הצוות. באחריות ע"ב לתאם פגישה מתאימה." היות ולא בוצעה פגישה יזומה ע"י עורכת הבקשה התיק חוזר לוועדה בשנית. כל הסעיפים נותרו בעינם : הבקשה הנידונה הינה עבור שינוי בשטח הדירות והקטנת מס' יח"ד בבניין. כאשר שטחי הבניה הקיימים בדירות שלהן מוצע השינוי לא הוצגו כלל. מבדיקת הבקשה עולה כי יש לחשב שטחים שחושבו בהיתרים קודמים כהורדה (מהלך מדרגות) כעת יש להציגם כשטח עיקרי מוצע וזאת בכפוף להוכחת יתרת שטחים לניצול. שטחי בניה : לכאורה הבקשה הינה ללא תוספת שטחים אך מבדיקת הבקשה עולה כי המדרגות הקיימות בדירות כעת מוצעות לביטול ע"י זה נוצרת רצפה חדשה ושטחי המדרגות שחושבו כהורדה בהיתר הקודם כעת נדרשות להיות מחושבות כשטח עיקרי מוצע. עוד יצוין כי בכלל לא הוצגו השטחים כקיימים ע"ג ההרמוניקה כפי שהיו במעמד פתיחת התיק. לכן כעת יש להוכיח יתרת שטחים לניצול ולהמציא את כלל ההיתרים לבניין זה בחלקה.	18/11/2025	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

ולאחר בדיקת והוכחת יתרת שטחים לניצול לחשב את כל השטחים החדשים כתוצאה מביטול המדרגות. וכן כעת כל דירה כוללת שני ממ"דים שחושבו כשטח שירות אשר שטחם נטו הכולל עולה על 9.0 מ"ר המותרים כאשר את ההפרש יש לחשב כשטח עיקרי מוצע לרבות הוכחת מקור הזכויות. תצ"ר : ע"פ תיק המידע התכנוני, לא נדרש רישומה של תצ"ר מאחר ומדובר בבקשה לאיחוד דירות ללא שינוי או תוספת שטחים. היות וכנראה ישנה תוספת שטחים אזי יש לברר מול מחלקת מידע באם כעת ישנו צורך בשינוי התנאים שלהם במיוחד בכל הנוגע לעניין התצ"ר- כתנאי לדיון נוסף. 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 : 4715ד תחילת תוקף : 03/12/2008 ייעוד הקרקע : מגורים ד דברי הסבר : הבקשה נידונה ברשות רישוי מתאריך 05/08/2025 ובה הוחלט "להוריד הסעיף מסדר היום". "הבקשה ירדה מסדר היום על מנת שעורכת הבקשה תשב עם ראש הצוות.	18/11/2025	חוות דעת תכנונית

באחריות ע"ב לתאם פגישה מתאימה." היות ולא בוצעה פגישה יזומה ע"י עורכת הבקשה התיק חוזר לוועדה בשנית. כל הסעיפים נותרו בעינם : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 4715ג' תחילת תוקף 14/08/2006 (אזור מגורים 2 מיוחד). 4715ד' תחילת תוקף 03/12/2008 (אזור מגורים ד'). תכנית המתאר. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית החלה בחלקה לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי : המוצע לא עפ"י נספח הבינוי והמוצע לא סותר את הנספח. שלביות ביצוע : לא רלוונטי לבקשה הנידונה. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 21/11/2024 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים.		
---	--	--

מס' קומות : ללא תוספת קומות. גובה בניה : ללא תוספת גובה. שטחי בניה : לכאורה הבקשה הינה ללא תוספת שטחים אך מבדיקת הבקשה עולה כי המדרגות הקיימות בדירות כעת מוצעות לביטול ע"י זה נוצרת רצפה חדשה ושטחי המדרגות שחושבו כהורדה בהיתר הקודם כעת נדרשות להיות מחושבות כשטח עיקרי מוצע. עוד יצוין כי בכלל לא הוצגו השטחים כקיימים ע"ג ההרמוניקה כפי שהיו במעמד פתיחת התיק. לכן כעת יש להוכיח יתרת שטחים לניצול ולהמציא את כלל ההיתרים לבניין זה בחלקה. ולאחר בדיקת והוכחת יתרת שטחים לניצול לחשב את כל השטחים החדשים כתוצאה מביטול המדרגות כמוצעים וכן כעת כל דירה כוללת שני ממ"דים שחושבו כשטח שירות אשר שטחם נטו הכולל עולה על 9.0 מ"ר המותרים כאשר את ההפרש יש לחשב כשטח עיקרי מוצע לרבות הוכחת מקור הזכויות. אישור הסדרי תנועה : לא נדרש בבקשה הנידונה- לא מוצע תוספת יח"ד. אישור חיזוק מבנים : לא נדרש עפ"י הוראות התכנית, עפ"י הצהרת המהנדס לא נדרש. אישור שימור : התקבל פטור משימור מתאריך 17/03/2025. אישור שפ"ע : התקבל אישור מתאריך 13/03/2025.		
--	--	--

מספר יח"ד : (מספור הדירות הינו עפ"י המוצג ע"ג ההרמוניקה). במסגרת הבקשה מוצע שינוי במספר יח"ד , מוצע ביטול יח"ד מס' 14 ולקיחת השטח של יח"ד זו עבור שתי דירות אחרות. יח"ד מס' 14 הינה יח"ד בעלת שתי קומות (דופלקס) כאשר מוצע סיפוח השטח ממפלס +3.30 של יח"ד מס' 14 עבור יח"ד 11. ובנוסף מוצע סיפוח השטח ממפלס +0.00 של יח"ד מס' 14 עבור יח"ד מס' 13. תצ"ר : ע"פ תיק המידע התכנוני, לא נדרש רישומה של תצ"ר מאחר ומדובר בבקשה לאיחוד דירות ללא שינוי או תוספת שטחים . היות וכנראה ישנה תוספת שטחים אזי יש לברר מול מחלקת מידע באם כעת ישנו צורך בשינוי התנאים שלהם במיוחד בכל הנוגע לעניין התצ"ר- כתנאי לדיון נוסף. חוות דעת אדריכלית : הבקשה הנידונה הינה עבור שינוי בשטח הדירות והקטנת מס' יח"ד בבניין. כאשר שטחי הבניה הקיימים בדירות שלהן מוצע השינוי לא הוצגו כלל. מבדיקת הבקשה עולה כי יש לחשב שטחים שחושבו בהיתרים קודמים כהורדה (מהלך מדרגות) כעת יש להציגם כשטח עיקרי מוצע. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה לא התקבלו התנגדויות.		
הבקשה ירדה מסדר היום על מנת שעורכת הבקשה תשב עם ראש הצוות . באחריות ע"ב לתאם פגישה מתאימה.	05/08/2025	דיון ברשות הרישוי : להוציא הסעיף מסדר היום
	27/07/2025	הכנת המלצה

תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת	לדחות במתכונת המוצעת : הבקשה הנידונה הינה עבור שינוי בשטח הדירות והקטנת מס' יח"ד בבניין. כאשר שטחי הבניה הקיימים בדירות שלהן מוצע השינוי לא הוצגו כלל. מבדיקת הבקשה עולה כי יש לחשב שטחים שחושבו בהיתרים קודמים כהורדה (מהלך מדרגות) כעת יש להציגם כשטח עיקרי מוצע וזאת בכפוף להוכחת יתרת שטחים לניצול. וכן כעת כל דירה כוללת שני ממ"דים שחושבו כשטח שירות אשר שטחם נטו הכולל עולה על 9.0 מ"ר המותרים כאשר את ההפרש יש לחשב כשטח עיקרי לרבות הוכחת מקור הזכויות. שטחי בניה : לכאורה הבקשה הינה ללא תוספת שטחים אך מבדיקת הבקשה עולה כי המדרגות הקיימות בדירות כעת מוצעות לביטול ע"י זה נוצרת רצפה חדשה ושטחי המדרגות שחושבו כהורדה בהיתר הקודם כעת נדרשות להיות מחושבות כשטח עיקרי מוצע. עוד יצוין כי בכלל לא הוצגו השטחים כקיימים ע"ג ההרמוניקה כפי שהיו במעמד פתיחת התיק. לכן כעת יש להוכיח יתרת שטחים לניצול ולהמציא את כלל ההיתרים לבניין זה בחלקה. ולאחר בדיקת והוכחת יתרת שטחים לניצול לחשב את כל השטחים החדשים כתוצאה מביטול המדרגות כמוצעים וכן כעת כל דירה כוללת שני ממ"דים שחושבו כשטח שירות אשר שטחם נטו הכולל עולה על 9.0 מ"ר המותרים כאשר את ההפרש יש לחשב כשטח עיקרי מוצע לרבות הוכחת מקור הזכויות. תצ"ר ע"פ תיק המידע התכנוני, לא נדרש רישומה של תצ"ר מאחר ומדובר בבקשה לאיחוד דירות ללא שינוי או תוספת שטחים. היות וכנראה ישנה תוספת שטחים אזי יש לברר מול מחלקת מידע באם כעת ישנו צורך בשינוי התנאים שלהם במיוחד בכל הנוגע לעניין התצ"ר- כתנאי לדיון נוסף. 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 : 4715ד תחילת תוקף : 03/12/2008 ייעוד הקרקע : מגורים ד מספר נספח רלוונטי 1 תכניות כפופות : 4715ג' התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 4715ג' תחילת תוקף 14/08/2006 (אזור מגורים 2 מיוחד). 4715ד' תחילת תוקף 03/12/2008 (אזור מגורים ד'). תכנית המתאר. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית החלה בחלקה לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי : המוצע לא עפ"י נספח הבינוי והמוצע לא סותר את הנספח. שלביות ביצוע :	27/07/2025	חוות דעת תכנונית

לא רלוונטי לבקשה הנידונה. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 21/11/2024 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. מס' קומות : ללא תוספת קומות. גובה בניה : ללא תוספת גובה. שטחי בניה : לכאורה הבקשה הינה ללא תוספת שטחים אך מבדיקת הבקשה עולה כי המדרגות הקיימות בדירות כעת מוצעות לביטול ע"י זה נוצרת רצפה חדשה ושטחי המדרגות שחושבו כהורדה בהיתר הקודם כעת נדרשות להיות מחושבות כשטח עיקרי מוצע. עוד יצוין כי בכלל לא הוצגו השטחים כקיימים ע"ג ההרמוניקה כפי שהיו במעמד פתיחת התיק. לכן כעת יש להוכיח יתרת שטחים לניצול ולהמציא את כלל ההיתרים לבניין זה בחלקה. ולאחר בדיקת והוכחת יתרת שטחים לניצול לחשב את כל השטחים החדשים כתוצאה מביטול המדרגות כמוצעים וכן כעת כל דירה כוללת שני ממ"דים שחושבו כשטח שירות אשר שטחם נטו הכולל עולה על 9.0 מ"ר המותרים כאשר את ההפרש יש לחשב כשטח עיקרי מוצע לרבות הוכחת מקור הזכויות. אישור הסדרי תנועה : לא נדרש בבקשה הנידונה- לא מוצע תוספת יח"ד. אישור חיזוק מבנים :		
---	--	--

לא נדרש עפ"י הוראות התכנית, עפ"י הצהרת המהנדס לא נדרש. אישור שימור : התקבל פטור משימור מתאריך 17/03/2025. אישור שפ"ע : התקבל אישור מתאריך 13/03/2025. מספר יח"ד : (מספור הדירות הינו עפ"י המוצג ע"ג ההרמוניקה). במסגרת הבקשה מוצע שינוי במספר יח"ד , מוצע ביטול יח"ד מס' 14 ולקיחת השטח של יח"ד זו עבור שתי דירות אחרות. יח"ד מס' 14 הינה יח"ד בעלת שתי קומות (דופלקס) כאשר מוצע סיפוח השטח ממפלס +3.30 של יח"ד מס' 14 עבור יח"ד 11. ובנוסף מוצע סיפוח השטח ממפלס +0.00 של יח"ד מס' 14 עבור יח"ד מס' 13. תצ"ר ע"פ תיק המידע התכנוני, לא נדרש רישומה של תצ"ר מאחר ומדובר בבקשה לאיחוד דירות ללא שינוי או תוספת שטחים. היות וכנראה ישנה תוספת שטחים אזי יש לברר מול מחלקת מידע באם כעת ישנו צורך בשינוי התנאים שלהם במיוחד בכל הנוגע לעניין התצ"ר- כתנאי לדיון נוסף. חוות דעת אדריכלית : הבקשה הנידונה הינה עבור שינוי בשטח הדירות והקטנת מס' יח"ד בבניין. כאשר שטחי הבניה הקיימים בדירות שלהן מוצע השינוי לא		
--	--	--

הוצגו כלל.		
מבדיקת הבקשה עולה כי יש לחשב שטחים שחושבו בהיתרים קודמים כהורדה (מהלך מדרגות)		
כעת יש להציגם כשטח עיקרי מוצע.		
התנגדויות :		
עפ"י נתוני המערכת לבקשה לא התקבלו התנגדויות.		

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
	הערת אזהרה לאיחוד הדירות	4
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	5
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	6
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	7
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	9
	אישור פיקוד העורף הג"א	10
	אישור שירותי הכבאות	11
	אישור משרד הבריאות	12
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	13
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	14
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	15

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה תוקנה ועומדת בשטחי הבניה המותרים.

התקבלו תנאים טרם דיון וע"כ אין מניעה לאשר את הבקשה.

יש להוסיף את דברי ההסבר לבקשה הנידונה בתוך ההרמוניקה , הוצגה בפני הבוחנת ואושרו כולל בדיקה לעמידה בשטחי הבניה המותרים.

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/08/2026 - ה אלול תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/90
מספר בקשה	<u>2005/0245.05</u>
מספר סידורי	<u>24</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, סגירת מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה בהתאם לתכנית 101-106395
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר יזדי ינון
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות גרינולד שפרה
מתכנן השלד	הנדסאי סירוקה יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	17

כתובת האתר

תירוש 555, גילה

גוש	חלקה	בשלמות
28054	9	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1096395	תחילת תוקף	07/09/2024			

תאור הבקשה

מדובר בבקשה בשכונת גילה, ברחוב תירוש 555.

תיאור התכנית והרקע להגשתה:

המבנה הקיים הינו בעל 4 קומות מעל קומת המרתף. בתכנית זו מבקשים תוספת קומה עבור הרחבת יח"ד קיימות, וכן תוספת ממ"דים לרוב הדירות.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה לא פורסמה הקלה, בוצעה הליך משלוח הודעות עפ"י תקנה 36.

תום מועד התנגדויות 10/07/2025 ולא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

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

מידע קודם

מתאריך	
06/08/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים הבקשה מובאת לוועדה נוספת לאישור בכפוף לתיקונים ובתנאים, לעניין סעיף חיזוק מבנים בהתאם למייל מיום 14/1/2026 ממנהל האגף יואל שבת לא נדרש כיוון שהוצג היתר לאחר שנת 80, היתר המקורי מ- 1981. בתאריך 25/12/2025 נידונה הבקשה הרשות רישוי, החלטת הוועדה היא "משלוח הודעות לפי תקנה 36", הוצג היתר כנדרש לבינוי הקיים לכן לא נדרש הסכמות וביצוע משלוח הודעות. הערות נוספות לתיקון לפני העברת הבקשה לגורמים : הוצגו מערכות ע"ג הגג אך יש להוסיף מדרגות ידירה לגג מערכות מגג גרם המדרגות המשותף. על עורך הבקשה לתקן את הליקויים המסומנים ע"ג תכנית b .
06/08/2026	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1096395 תחילת תוקף : 07/09/2024 ייעוד הקרקע : דברי הסבר : הבקשה מובאת לוועדה נוספת לאישור בכפוף לתיקונים ובתנאים, לעניין סעיף חיזוק מבנים בהתאם למייל מיום

14/1/2026 ממנהל האגף יואל שבת לא נדרש כיוון שהוצג היתר לאחר שנת 80, היתר המקורי מ- 1981. בתאריך 25/12/2025 נידונה הבקשה הרשות רישוי, החלטת הוועדה היא "משלוח הודעות לפי תקנה 36", הוצג היתר כנדרש לבינוי הקיים לכן לא נדרש הסכמות וביצוע משלוח הודעות. הבקשה נדחתה לעניין כיוון שלא הוצגה עמידה בסעיפים מטה לאחר תיקון הסעיפים הבקשה מובאת לוועדה בנוספת. להלן הסעיפים שתוקנו : שלביות ביצוע : עפ"י התכנית החלה סעיף 7.1.2 "תוספת הבניה בחזיתות הבניין תבוצענה בעמודות שלימות בלבד. היתר הבניה יאושר על סמך תכנית המראה תוספת אחידה לכל עמודה ולאחר קבלת התחייבות משפטית מלווה בהסכם עם קבלן בניה רשום אחד לביצוע בו זמני של התוספת בכל עמודה, כולל גמר נאות של מעטפת הבניין ובמגרש לקדמותו, תוך תקופת זמן קצובה שתקבע ע"י הוועדה המקומית"- עפ"י התכנית החלה סעיף 7.1.3 "השלמת הקומה תיבנה בהינף אחד בלבד. לא תותר בנייתה בשלבים"- מוצע במפלס +8.43 תוספת בינוי לבינוי קיים במפלס זה קיימים תוספות בניה נוספות בעמודה עפ"י נספח הבינוי שלא מוצעים בבקשה זו ולא הוצגו היתרי בניה רלוונטיים עבורם, לכן לא עומד בסעיף זה- הוצג ההיתר הרלוונטי לבינוי הקיים, היתר מס 81/280 לקומות א' ו-ב'. לפיכך, יש להציג מעטפות מוצעות ליתר העמודה לרבות הסכמות פוזיטיביות של הדיירים הרלוונטיים וביצוע תקנה 36 או לחילופין ביטול התוספות המוצעות במפלס זה- הוצג היתר כנדרש לבינוי הקיים לכן לא נדרש הסכמות וביצוע משלוח הודעות. יש לציין שהיות והתכנית הופקדה באפריל 2023, לא ניתן יהיה לפרסם הקלה משלכיות הביצוע. בנוסף מוצע במפלס +11.23 תוספת עפ"י נספח בינוי וכדי לעמוד בסעיף זה מוצעת מעטפת ל- 2 דיירים נוספים- עומד בסעיף זה לקומה זו.		
--	--	--

פתחים : יש להתאים את הפתחים עפ"י נספח הבינוי ראה בחזיתות הפתחים לא מתוכנים כנדרש יש להתאים לנספח הבינוי ללא שינויי- תוקן כנדרש. חיזוק מבנים : עפ"י סעיף 4.1.2ד(4) היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם תוספת, מפני רעידות אדמה- נראה כי בפתיחת התיק ניתן תצהיר כי המבנה לא נדרש לחיזוק עפ"י הרשום המבנה כן נדרש לחיזוק- יש להציג תצהיר חדש ולציין שכן נדרש לחיזוק ולעמוד בסעיף זה במלואו- לא נדרש כיוון שהיתר מקורי לבנין ניתן לאחר שנת 80 . הריסה : עפ"י סעיף 4.1.2א' "חלקי המבנה המסומנים בתשריט ובנספח מס 1 בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה"- סעיף זה מצוין כסטייה ניכרת לכן יש לעמוד בסעיף זה במלואו ולהציג ע"ג התכניות את כל המוצג להריסה עפ"י נספח הבינוי- הוצג המסומן להריסה ע"ג בינוי המבקש. ניהול מי נגר : "יש להציג לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל"- על עורך הבקשה להציג חישוב זה ע"ג ההרמוניקה סעיף זה הוצג בטעות ראה אותו סעיף מטה.		
--	--	--

הוראות בינוי : עפ"י סעיף 4.1ב' "כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה רדיו וכדומה". יש להציג זאת ע"ג תכנית הקומות- הוצג אך יש להוסיף מדרגות ידירה לגג מערכות מגג גרם המדרגות המשותף. עפ"י סעיף 4.1.2ג- "גובה הגדר סביב תא שטח 1 לא יעלה על 1.20 מ' כלפי הרחוב וחלקות סמוכות ביחס למפלס קק"ט"- יש לעמוד בסעיף זה- עומדים בסעיף זה. מס היח"ד בבניין יהא 4 יח"ד ותירשם על כך הערת הזהרה – כתנאי לקבלת היתר בניה. העיצוב האדריכלי (מעקה, סוג אבן וחלונות)יהיה אחיד לכל המבנה ויקבע עפ"י היתר בניה ראשון שניתן- יש לציין את סוג החומר עפ"י הקיים יש לציין ע"ג החזיתות- הוצג כנדרש תנאי למתן היתר בניה : עפ"י סעיף 4.1ו' הג"א תנאי מוקדם לפתיחת תיק להיתר בניה הוא תאום מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח- יש להציג התייחסות לסעיף זה. חיזוק מבנים היתר לתוספות הבניה למבנה הקיים מותנה בדבר הצורך בחיזוק המבנה- יש להשלים תנאי זה כתנאי להעברה לגורמים- ראה בסעיף חיזוק מבנים. ניהול מי נגר : עפ"י סעיף 6.5 יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך תא שטח מס 1 במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של		
--	--	--

מי נגר עילי – יש להציג עמידה בסעיף זה ע"ג ההרמוניקה – הוצג כנדרש. תנאים טרם דיון : שפ"ע : התקבל אישור בתאריך 19/16/2025 ע"י כהנה ענבל סבי (הוגשה התחייבות לשימור העצים) איכות הסביבה : בוטל ע"י המערכת בתאריך 27/03/2025 עקב כך ששטח התוספת קטן שווה 80 מ"ר- במקרה של נגיעה בקרקע יהיה צורך להשלים תנאי זה כתנאי לדיון נוסף- אין נגיעה בקרקע. על עורך הבקשה לתקן את הליקויים המסומנים ע"ג תכנית a- תוקן כנדרש.		
להלן הנדרש לתיקון : שלביות ביצוע : עפ"י התכנית החלה סעיף 7.1.2 "תוספת הבניה בחזיתות הבניין תבוצענה בעמודות שלימות בלבד. היתר הבניה יאושר על סמך תכנית המראה תוספת אחידה לכל עמודה ולאחר קבלת התחייבות משפטית מלווה בהסכם עם קבלן בניה רשום אחד לביצוע בו זמני של התוספת בכל עמודה, כולל גמר נאות של	25/12/2025	דיון ברשות הרישוי : משלוח הודעות לפי תקנה 36

מעטפת הבניין ובמגרש לקדמותו, תוך תקופת זמן קצובה שתקבע ע"י הוועדה המקומית"- עפ"י התכנית החלה סעיף 7.1.3 "השלמת הקומה תיבנה בהינף אחד בלבד. לא תותר בנייתה בשלבים"- מוצע במפלס +8.43 תוספת בינוי לבינוי קיים במפלס זה קיימים תוספות בניה נוספות בעמודה עפ"י נספח הבינוי שלא מוצעים בבקשה זו ולא הוצגו היתרי בניה רלוונטיים עבורם, לכן לא עומד בסעיף זה. לפיכך, יש להציג מעטפות מוצעות ליתר העמודה לרבות הסכמות פוזיטיביות של הדיירים הרלוונטיים וביצוע תקנה 36 או לחילופין ביטול התוספות המוצעות במפלס זה. יש לציין שהיות והתכנית הופקדה באפריל 2023, לא ניתן יהיה לפרסם הקלה משלביות הביצוע. בנוסף מוצע במפלס +11.23 תוספת עפ"י נספח בינוי וכדי לעמוד בסעיף זה מוצעת מעטפת ל- 2 דיירים נוספים- עומד בסעיף זה לקומה זו. פתחים : יש להתאים את הפתחים עפ"י נספח הבינוי ראה בחזיתות הפתחים לא מתוכננים כנדרש יש להתאים לנספח הבינוי ללא שינויי. חיזוק מבנים : עפ"י סעיף 4.1.2(4) היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם תוספת, מפני רעידות אדמה- נראה כי בפתיחת התיק ניתן תצהיר כי המבנה לא נדרש לחיזוק עפ"י הרשום המבנה כן נדרש לחיזוק- יש להציג תצהיר חדש ולציין שכן נדרש לחיזוק ולעמוד בסעיף זה במלואו. הריסה : עפ"י סעיף 4.1.2 א' "חלקי המבנה המסומנים בתשריט ובנספח מס 1 בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה"- סעיף זה מצוין כסטייה ניכרת לכן יש לעמוד בסעיף זה במלואו ולהציג ע"ג התכניות את כל המוצג להריסה עפ"י נספח הבינוי.		
--	--	--

ניהול מי נגר : "יש להציג לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל" - על עורך הבקשה להציג חישוב זה ע"ג ההרמוניקה. הוראות בינוי : עפ"י סעיף 4.1.1 ב"כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה רדיו וכדומה". יש להציג זאת ע"ג תכנית הקומות. עפ"י סעיף 4.1.2ג- "גובה הגדר סביב תא שטח 1 לא יעלה על 1.20 מ' כלפי הרחוב וחלקות סמוכות ביחס למפלס קק"ט" - יש לעמוד בסעיף זה. מס היח"ד בבניין יהא 4 יח"ד ותירשם על כך הערת הזהרה – כתנאי לקבלת היתר בניה. העיצוב האדריכלי (מעקה, סוג אבן וחלונות) יהיה אחיד לכל המבנה ויקבע עפ"י היתר בניה ראשון שניתן - יש לציין את סוג החומר עפ"י הקיים יש לציין ע"ג החזיתות. תנאי למתן היתר בניה : עפ"י סעיף 4.1.1 הג"א תנאי מוקדם לפתיחת תיק להיתר בניה הוא תאום מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח - יש להציג התייחסות לסעיף זה. חיזוק מבנים היתר לתוספות הבניה למבנה הקיים מותנה בדבר הצורך בחיזוק המבנה - יש להשלים תנאי זה כתנאי להעברה לגורמים. ניהול מי נגר : עפ"י סעיף 6.5 יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך תא שטח מס 1 במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי – יש להציג עמידה בסעיף זה ע"ג ההרמוניקה . תנאים טרם דיון : שפ"ע : התקבל אישור בתאריך 19/16/2025 ע"י כהנה ענבל סבי (הוגשה התחייבות לשימור העצים)		
--	--	--

איכות הסביבה : בוטל ע"י המערכת בתאריך 27/03/2025 עקב כך ששטח התוספת קטן שווה 80 מ"ר- במקרה של נגיעה בקרקע יהיה צורך להשלים תנאי זה כתנאי לדיון נוסף. על עורך הבקשה לתקן את הליקויים המסומנים ע"ג תכנית a.		
להלן הנדרש לתיקון : שלביות ביצוע : עפ"י התכנית החלה סעיף 7.1.2 "תוספת הבניה בחזיתות הבניין תבוצענה בעמודות שלימות בלבד. היתר הבניה יאושר על סמך תכנית המראה תוספת אחידה לכל עמודה ולאחר קבלת התחייבות משפטית מלווה בהסכם עם קבלן בניה רשום אחד לביצוע בו זמני של התוספת בכל עמודה, כולל גמר נאות של מעטפת הבניין ובמגרש לקדמותו, תוך תקופת זמן קצובה שתקבע ע"י הוועדה המקומית"- עפ"י התכנית החלה סעיף 7.1.3 "השלמת הקומה תיבנה בהינף אחד בלבד. לא תותר בנייתה בשלבים"- מוצע במפלס +8.43 תוספת בינוי לבינוי קיים במפלס זה קיימים תוספות בניה נוספות בעמודה עפ"י נספח הבינוי שלא מוצעים בבקשה זו ולא הוצגו היתרי בניה רלוונטיים עבורם, לכן לא עומד בסעיף זה. לפיכך, יש להציג מעטפות מוצעות ליתר העמודה לרבות הסכמות פוזיטיביות של הדיירים הרלוונטיים וביצוע תקנה 36 או לחילופין ביטול התוספות המוצעות במפלס זה. יש לציין שהיות והתכנית הופקדה באפריל 2023, לא ניתן יהיה לפרסם הקלה משלכיות הביצוע. בנוסף מוצע במפלס +11.23 תוספת עפ"י נספח בינוי וכדי לעמוד בסעיף זה מוצעת מעטפת ל- 2 דיירים נוספים- עומד בסעיף זה לקומה זו.	16/12/2025	הכנת המלצה תכנונית : משלוח הודעות לפי תקנה 36

פתחים : יש להתאים את הפתחים עפ"י נספח הבינוי ראה בחזיתות הפתחים לא מתוכנים כנדרש יש להתאים לנספח הבינוי ללא שינויי. חיזוק מבנים : עפ"י סעיף 4.1.2(4) היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם תוספת, מפני רעידות אדמה- נראה כי בפתיחת התיק ניתן תצהיר כי המבנה לא נדרש לחיזוק עפ"י הרשום המבנה כן נדרש לחיזוק- יש להציג תצהיר חדש ולציין שכן נדרש לחיזוק ולעמוד בסעיף זה במלואו. הריסה : עפ"י סעיף 4.1.2א' "חלקי המבנה המסומנים בתשריט ובנספח מס 1 בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה"- סעיף זה מצוין כסטייה ניכרת לכן יש לעמוד בסעיף זה במלואו ולהציג ע"ג התכניות את כל המוצג להריסה עפ"י נספח הבינוי. ניהול מי נגר : "יש להציג לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל"- על עורך הבקשה להציג חישוב זה ע"ג ההרמוניקה. הוראות בינוי : עפ"י סעיף 4.1.2ב' "כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה רדיו וכדומה".- יש להציג זאת ע"ג תכנית הקומות. עפ"י סעיף 4.1.2ג- "גובה הגדר סביב תא שטח 1 לא יעלה על 1.20 מ' כלפי הרחוב וחלקות סמוכות ביחס למפלס קק"ט"- יש לעמוד בסעיף זה. מס היח"ד בבניין יהא 4 יח"ד ותירשם על כך הערת הזהרה – כתנאי לקבלת היתר בניה.		
---	--	--

העיצוב האדריכלי (מעקה, סוג אבן וחלונות) יהיה אחיד לכל המבנה ויקבע עפ"י היתר בניה ראשון שניתן- יש לציין את סוג החומר עפ"י הקיים יש לציין ע"ג החזיתות. תנאי למתן היתר בניה : עפ"י סעיף 14.1 ה"א תנאי מוקדם לפתיחת תיק להיתר בניה הוא תאום מפקדת ה"א בדבר פתרון המיגון בשטח- יש להציג התייחסות לסעיף זה. חיזוק מבנים היתר לתוספות הבניה למבנה הקיים מותנה בדבר הצורך בחיזוק המבנה- יש להשלים תנאי זה כתנאי להעברה לגורמים. ניהול מי נגר : עפ"י סעיף 6.5 יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך תא שטח מס 1 במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי – יש להציג עמידה בסעיף זה ע"ג ההרמוניקה . תנאים טרם דיון : שפ"ע: התקבל אישור בתאריך 19/16/2025 ע"י כהנה ענבל סבי (הוגשה התחייבות לשימור העצים) איכות הסביבה : בוטל ע"י המערכת בתאריך 27/03/2025 עקב כך ששטח התוספת קטן שווה 80 מ"ר- במקרה של נגיעה בקרקע יהיה צורך להשלים תנאי זה כתנאי לדיון נוסף. על עורך הבקשה לתקן את הליקויים המסומנים ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1096395 תחילת תוקף : 07/09/2024	16/12/2025	חוות דעת תכנונית

ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: 1096395 תחילת תוקף 07/09/2024 (אזור מגורים ג). תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: עפ"י התכנית החלה סעיף 4.1.2 א"ז' כוללת סעיף סטייה ניכרת: גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח 1, מס' יח"ד, קווי הבניין- נראה כי עורך הבקשה עומד בסעיף זה כנדרש כיוון שהתוספות המוצעות תואמות נספח בינוי. נספח בינוי: התכנית החלה קיים נספח בינוי מחייב חלקית 100:1 לעניין מס יח"ד, גובה, מס קומות, שטחי בנייה מירביים וקווי בניין- המוצע הינו תואם נספח בינוי לכן עומד בסעיף זה. שלביות ביצוע: עפ"י התכנית החלה סעיף 7.1.2 "תוספת הבניה בחזיתות הבניין תבוצענה בעמודות שלימות בלבד. היתר הבניה יאושר על סמך תכנית המראה תוספת אחידה לכל עמודה ולאחר קבלת התחייבות משפטית מלווה בהסכם עם קבלן בניה רשום אחד לביצוע בו זמני של התוספת בכל עמודה, כולל גמר נאות של מעטפת הבניין ובמגרש לקדמותו, תוך תקופת זמן קצובה שתקבע ע"י הוועדה המקומית"- עפ"י התכנית החלה סעיף 7.1.3 "השלמת הקומה תיבנה בהינף אחד בלבד. לא תותר בנייתה בשלבים"- מוצע במפלס +8.43 תוספת בינוי לבינוי קיים במפלס זה קיימים תוספות בניה נוספות בעמודה עפ"י נספח הבינוי שלא מוצעים בבקשה זו ולא הוצגו היתרי בניה רלוונטיים עבורם, לכן לא עומד בסעיף זה. לפיכך, יש להציג מעטפות מוצעות ליתר העמודה לרבות הסכמות פוזיטיביות של הדיירים הרלוונטיים וביצוע תקנה 36 או לחילופין ביטול התוספות המוצעות במפלס זה.		
--	--	--

יש לציין שהיות והתכנית הופקדה באפריל 2023, לא ניתן יהיה לפרסם הקלה משלביות הביצוע. בנוסף מוצע במפלס 11.23 + תוספת עפ"י נספח בינוי וכדי לעמוד בסעיף זה מוצעת מעטפת ל- 2 דיירים נוספים- עומד בסעיף זה לקומה זו. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס 2024/7225 שהוגש מיום 06/03/2025 ע"י המח' למידע תכנוני. קו הבניין מסומן באדום – המוצע הינו בתחום קווי הבניין כנדרש. מס' קומות : עפ"י טבלה 5 בתכנית החלה מותר 5 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת לכניסה הקובעת . קיים : 4 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת לכניסה הקובעת מוצע : קומה 1 מעל הכניסה הקובעת סה"כ : מבוקשת קומה 1 חדשה מעל הכניסה הקובעת סה"כ 5 קומות מעל הכניסה הקובעת עומד במותר. מס' יח"ד : עפ"י טבלה 5 בתכנית החלה מס יח"ד המותר הינם 22 יח"ד, לא תותר תוספת של יח"ד בגין תוספת הבניה המוצעת בתוכנית זו- בבקשה זו לא מוצע תוספת יח"ד חדשה. גובה בניה : הגובה המותר עפ"י התכנית החלה הינו 16.23 מ' מעל הכניסה הקובעת- מוצע בבקשה תוספת קומה, רצפת הגג מעל התוספות הינו בגובה 14.03 + לכן עומד במותר. שטחי בניה : השטחים המפורטים בטבלה 5 הינם שטחים כללים לכל תוספות הדירות כיוון שהתוספות המוצעות תואמות נספח בינוי יש לאשר.		
---	--	--

ממ"ד : לא מוצע בבקשה זו תוספת ממ"ד . מרפסות : מוצע במפלס +11.23 מרפסת גג לא מקורה בגודל של כ- 8.58 מ"ר בתחום קווי הבניין יש לאשר. פתחים : יש להתאים את הפתחים עפ"י נספח הבינוי ראה בחזיתות הפתחים לא מתוכנים כנדרש יש להתאים לנספח הבינוי ללא שינויי. חיזוק מבנים : עפ"י סעיף 4.1.2ד(4) היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם תוספת, מפני רעידות אדמה- נראה כי בפתיחת התיק ניתן תצהיר כי המבנה לא נדרש לחיזוק עפ"י הרשום המבנה כן נדרש לחיזוק- יש להציג תצהיר חדש ולציין שכן נדרש לחיזוק ולעמוד בסעיף זה במלואו. הריסה : עפ"י סעיף 4.1.2א' "חלקי המבנה המסומנים בתשריט ובנספח מס 1 בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה"- סעיף זה מצוין כסטייה ניכרת לכן יש לעמוד בסעיף זה במלואו ולהציג ע"ג התכניות את כל המוצג להריסה עפ"י נספח הבינוי. ניהול מי נגר : "יש להציג לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל"- על עורך הבקשה להציג חישוב זה ע"ג ההרמוניקה. הוראות בינוי : עפ"י סעיף 4.1ב' "כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי		
--	--	--

הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה רדיו וכדומה". יש להציג זאת ע"ג תכנית הקומות. עפ"י סעיף 4.1.2ג-4 "גובה הגדר סביב תא שטח 1 לא יעלה על 1.20 מ' כלפי הרחוב וחלקות סמוכות ביחס למפלס קק"ט" – יש לעמוד בסעיף זה. מס היח"ד בבניין יהא 4 יח"ד ותירשם על כך הערת הזהרה – כתנאי לקבלת היתר בניה. העיצוב האדריכלי (מעקה, סוג אבן וחלונות) יהיה אחיד לכל המבנה ויקבע עפ"י היתר בניה ראשון שניתן – יש לציין את סוג החומר עפ"י הקיים יש לציין ע"ג החזיתות. תנאי למתן היתר בניה : עפ"י סעיף 4.1ג' ה"א תנאי מוקדם לפתיחת תיק להיתר בניה הוא תאום מפקדת ה"א בדבר פתרון המיגון בשטח – יש להציג התייחסות לסעיף זה. חיזוק מבנים היתר לתוספות הבניה למבנה הקיים מותנה בדבר הצורך בחיזוק המבנה – יש להשלים תנאי זה כתנאי להעברה לגורמים. ניהול מי נגר : עפ"י סעיף 6.5 יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך תא שטח מס 1 במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי – יש להציג עמידה בסעיף זה ע"ג ההרמוניקה . תנאים טרם דיון : שפ"ע: התקבל אישור בתאריך 19/16/2025 ע"י כהנה ענבל סבי (הוגשה התחייבות לשימור העצים) איכות הסביבה : בוטל ע"י המערכת בתאריך 27/03/2025 עקב כך ששטח התוספת קטן שווה 80 מ"ר – במקרה של נגיעה בקרקע יהיה צורך להשלים תנאי זה כתנאי לדיון נוסף.		
--	--	--

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

הבקשה מובאת לוועדה נוספת לאישור בכפוף לתיקונים ובתנאים, לעניין סעיף חיזוק מבנים בהתאם למייל מיום 14/1/2026 ממנהל האגף יואל שבת לא נדרש כיוון שהוצג היתר לאחר שנת 80, היתר המקורי מ- 1981.

בתאריך 25/12/2025 נידונה הבקשה הרשות רישוי, החלטת הוועדה היא "משלוח הודעות לפי תקנה 36", הוצג היתר כנדרש לבינוי הקיים לכן לא נדרש הסכמות וביצוע משלוח הודעות.

הערות נוספות לתיקון לפני העברת הבקשה לגורמים :

הוצגו מערכות ע"ג הגג אך יש להוסיף מדרגות ידירה לגג מערכות מגג גרם המדרגות המשותף.

על עורך הבקשה לתקן את הליקויים המסומנים ע"ג תכנית b .

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/08/2026 - ה אלול תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/90
מספר בקשה	<u>2025/0119.00</u>
מספר סידורי	<u>25</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	חפירה ומילוי
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	חפירה והריסת בית קיים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר לובל אוהד
עורך הבקשה	הנדסאי רוזנבלום צבי
מתכנן השלד	מהנדס ניסים שלמה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

מדבר סיני 36 , רמת אשכול

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
0911	תחילת תוקף	23/11/1961			
1039	תחילת תוקף	29/08/1963			
911א					

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת :

מדובר במגרש ברחוב מדבר סיני בגבעת המבשר הכולל דירת מגורים .

הבקשה מיועדת להריסת מבנה זה על מנת להקים מבנה חדש אשר יותאם לתב"ע נקודתית אשר מוגשת שמספרה 1442086.

המבנה אושר בהיתר בת.ב. 1969.219.3 .

מצב מוצע :

מוצע היתר חפירה, דיפון וביסוס עבור בניית מבנה חדש למגורים

פרסום הקלות : במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות.

לא בוצע משלוח הודעות היות והקרקע בבעלות יחיד.

התקבלו חתימת הבעלים כנדרש .

אישורים טרם דיון

איכות סביבה : אושר

אישור שפ"ע : אושר

הסדרי תנועה :אושר

שימור : אושר

ניתן לראות כי תנאים אלו לר היות והבקשה היא להריסה ולכן טרם גורמים יש לקבל אישור איכות סביבה חוזר לעניין הריסה וחפריה .

מידע קודם

מתאריך	
08/07/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים הבקשה מובאת להריסת המבנה הקיים על גבי החלקה וכולל יחידת דיור אחת לאחר אישור הוועדה יש להגיש תוכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות על גבי תוכנית a כולל הוספת נפח ושטח חפירה יש להוסיף בהרמוניקה תוכניות חזיתות וחתיכים של המבנה הקיים והמאושר בת.ב.3.1969 . עם סימון להריסה - המידע המוצג בהרמוניקה דל ביותר לאחר הצגת כל המידע ניתן לאשר טרם גורמים יש לקבל אישור איכות סביבה חוזר היות ושינו את הבקשה להריסה וחפריה .
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
	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
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	10

11	תצהיר חתום של מתכנן השלד
12	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
13	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413
14	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח כאמור בתקנה 52

המלצת האגף
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה מובאת להריסת המבנה הקיים על גבי החלקה וכולל יחידת דיור אחת לאחר אישור הוועדה יש להגיש תוכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות על גבי תוכנית a כולל הוספת נפח ושטח חפירה

יש להוסיף בהרמוניקה תוכניות חזיתות וחתכים של המבנה הקיים והמאושר בת.ב. 1969.219.3 .

עם סימון להריסה - המידע המוצג בהרמוניקה דל ביותר לאחר הצגת כל המידע ניתן לאשר

טרם גורמים יש לקבל אישור איכות סביבה חוזר היות ושינו את הבקשה להריסה וחפירה .

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/08/2026 - ה אלול תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/90
מספר בקשה	<u>1997/0235.01</u>
מספר סידורי	<u>26</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים, מגורים + מסחר
מהות בקשה	בניין חדש
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	עזריאל מאיר
עורך הבקשה	אדריכל אסתרקינד מיגל
מתכנן השלד	מהנדס ורשבסקי אורן אהרון
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

האוזנר גדעון 53 , הולילנד

גוש	חלקה	בשלמות
30195	240	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2675	תחילת תוקף	19/04/1985			
א2675	תחילת תוקף	07/02/1991			

תאור הבקשה

תאור הבקשה הקיימת והמוצעת

בשכונת הולילנד מבקשים הקמת מבנה חדש על גבי מגרש ריק .

פרסום הקלות או משלוח הודעות –

לא ביצעו משלוח הודעות לא שייך משלוח הודעות כיוון שכל הבעלים חתמו הבקשה תואמת תב"ע ללא חלקה גובלת

בעלי העניין בנכס :

התוכנית כוללת חתימת הבעלים הרשומים בטאבו על חלקת הקרקע שבבעלותם והינם חתומים ע"ג ההגשה .

אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו :

אישור איכות הסביבה : אושר

אישור שפ"ע : אושר

הסדרי תנועה : לא אושר

מחלקת תברואה : אושר .

הסדרי תנועה : אושר , אך נדרשים לאישור חוזר לאחר וועדה .

מידע קודם

מתאריך	
14/07/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים הבקשה מובאת לאישור בכפוף לתנאים ובכפוף להגשת תוכנית מתקנת הכוללת הערות המוצגות על גבי תוכנית a כולל צמצום הבינוי של דירה 4 ודירה 3 בחזית הדרומית על מנת שהתכנון לא יגרום לתוספת קומה שלישית לבינוי המבוקש מהמפלס התחתון או לעמוד בסעיף 9 ה להוראות התוכנית האומר כי תותר חפיפה של חלק מהבניין ב 3 קומות בתנאי שתישאר מרפסת גג פתוחה בעומק 3 מטר לכיוון הנוף וכן יש להצמיד כל מחסן ליחידת דיור ולראות ששטח המחסן לא עולה על 8% מהשטח המוצמד אליו . וכן יש לצמצם שטח טכני ל 2% משטח החלקה המוצע חורג ולצמצם שטח מבואות וחדרי מדרגות בהתאם למתאר 62 וכמצורף לתוכנית וכמובן יש להוסיף הסבר לשטחי הבניה בתאום עם בוחן הרישוי אשר יבחן טרם גורמים יש להגיש תצהיר בו כתוב כי ביצע את כלל ההתייעצויות הנדרשת מול היועצים הנדרשים לצורך תכנון וביצוע הבריקה וכן הבריקה עומדת בכלל סעיפי התקנות 21.1.1.1 – 21.1.5.5 . וכן להציג גובה בריכה באופן שלא יעלה על 1.5 מטר . יש לתכנן את מדרגות הפיתוח לפי תקנות החוק באופן שכל מהלך לא יעלה על 1.5 מטר

וכן קירות התמך לא יעלו על 3 מטר במידה והגובה עולה על המותר יש לדרג וזאת בהתאם לתקנות החוק בניה במרווחים וכן יש לצרף פרט וכן יש לתכנן את גובה הכניסה לבניין באופן שלא יעלה על 120 מטר וזאת בהתאם לתקנות החוק חישובי השטחים וכן יש לתכנן את מרפסות השרות בהתאם למתאר 62 שינויים אלו גורמים לצמצום הבינוי ולכן כתנאי לגורמים יש לקבל אישור ראש צוות לתכנון .		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2675א תחילת תוקף : 07/02/1991 ייעוד הקרקע : מגורים מסמכי התב"ע : הבקשה נבחנה לפי תב"ע 2675א הקובעת אזור מגורים 5 מיוחד אשר תוקפה מיום 7.2.1991 ובכפיפות למתאר 62 סעיף הקלות / סטייה ניכרת התכנית החלה בחלקה הנדונה לא כוללת סעיף סטייה ניכרת . נספח בינוי : התב"ע לא כוללת נספח בינוי קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש כאשר לא נמצאו חריגות מקו בנין . מס' קומות : לפי הוראות תב"ע 2675 מותר לבנות 2 קומות ממפלס הפיתוח . ניתן לראות לפי חתך המצורף לתב"ע ועובר בחלקה זו היות ולחלקה זו יש ממשק עם 2 מפלסי פיתוח ניתן לבנות 2 קומות מעל כל מפלס כאשר המפלס התחתון כולל קומת חניה .. בבקשה זו מבקשים קומת חניה במפלס התחתון ומעל קומה זו 2 קומות למגורים וכן מהמפלס העליון מבקשים 2 קומות אך יש	09/06/2026	חוות דעת תכנונית

לצמצם את הבינוי של דירה 4 ודירה 3 בחזית הדרומית על מנת שהתכנון לא יגרום לתוספת קומה שלישית לבינוי המבוקש מהמפלס התחתון או לעמוד בסעיף 9 ה להוראות התוכנית האומר כי תותר חפיפה של חלק מהבניין ב3 קומות בתנאי שתישאר מרפסת גג פתוחה בעומק 3 מטר לכיוון הנוף . בינוי קומת חניה מפלס 9.58 - : מבקשים קומת חניה בתחום חלקה ובהתאם להוראות התוכנית המשלבת מחסנים , שטח טכני , בחזית מערבית שטח למסחר . ניתן לראות כי מדובר בחלקה הכוללת חזית מסחרית כך שלפי סעיף 9 להוראות התוכנית תותר כניסה בקומת השרות המיועדת לחניה עבור השטח המיועד למסחר בתנאי שגובה קומת החניה לא תעלה על 220 , - מוצע כנדרש . עוד ניתן לראות כי קומת החניה מתוכננת בהתאם לנספח התב"ע עד גבול חלקה כולל השארת שטח למעבר ציבורי בהתאם לסעיף 16 א להוראות התוכנית . עוד ניתן לראות כי הקומה משלבת 6 מחסנים עבור 5 יחידות דיור וישטח מחסרי יש להצמיד כל מחסן לדירה וכן לצרף מאזן מחסנים על מנת לראות ששטח כל מחסן לא עולה על 8% משטח הדירה אליה הוא מוצמד . הגישה למחסנים מקומת החניה כנדרש וגובה המחסנים לא עולה על 220 כנדרש . עוד ניתן לראות כי קומה זו כוללת שטח טכני אשר יש לצמצמו ל2% משטח החלקה . קומה ראשונה ממפלס תחתון מפלס 7.00- מבקשים קומה למגורים הכוללת 2 יחידות דיור בתחום קוי בנין כל יחידה כוללת מרחב מוגן ומרפסות שרות עבור כל דירה יש גישה לקומה נוספת במפלס 3.50- ובכך מדובר בדירות דופלקס וכן מבקשים מרפסת גג מעל קומת החניה בהתאם להוראות התוכנית סעיף 16 ג . ניתן לאשר דירות אלו אך יש לתכנן את מרפסות השרות בהתאם למתאר 62 כולל פיתוח שטח בהתאם להוראות החוק . עוד ניתן לראות כי קומה זו כוללת בריכה בתחום קוי בנין עבור דירה 2 להלן התייחסות לבריכה עפ"י מדיניות מהנדס העיר תותר הקמת בריכה פרטית בחצר בבנין משותף בתנאי להחתמת של 2/3 מדירי הבניין – בבקשה הנוכחית מבקשים בריכה כאשר מדובר בבניין בעלות אחת כך שאין צורך בהסכמות שכנים . יובהר כי אין צורך בפרסום הקלה וזאת כי הבריכה מתוכננת בתחום קי בנין .		
--	--	--

לפי מדיניות מהנדס העיר ניתן לתכנן בריכה בחזית קדמית או אחורית כאשר יש לשמור על מרחק מינימיל של מטר מגבול המגרש בחזית קדמית או אחורית וכן בחזית צידית יש לשמור על מרחק שנקבע בנספח קוי הבנין – שומרים על הנדרש וניתן לראות כי הבריכה מתוכננת בקו בנין קידמי . גובה הבריכה : לפי התקנות גובה בריכה פרטית מוגבלת לגובה של 1.5 מטר בבקשה הנוכחית לא הציגו גובה ולכן יש להעביר חתך המראה את הגובה . פרטים וחומרי גימור : יש לצין את החומרים נגד החלקה כולל הוספת פרט המשתלב עם השטח בו מבקשים את הבריכה . לסיכום : ניתן לאשר את מיקום הבריכה בכפוף להגשת תצהיר בו כתוב כי ביצע את כלל ההתייעצויות הנדרשת מול היועצים הנדרשים לצורך תכנון וביצוע הבריכה וכן הבריכה עומדת בכלל סעיפי התקנות 21.1.1.1 – 21.1.5.5. קומה שניה ממפלס תחתון מפלס -3.50 מבקשים קומה נוספת לדירות המגורים המוצעות במפלס -7.00 . ניתן לראות כי קומה זו בתחום קוי בנין . יש לשים לב כי נדרשו לתכנן את הקומה במפלס +0.00 עם נסיגה של 3 מטר עבור מרפסת הגג אחרת יש לצמצם את השטח העיקרי המוצע בחזית דרומית על מנת לא לחרוג במספר הקומות . קומה ראשונה ממפלס עליון מפלס +0.00 מבקשים קומה למגורים הכוללת 2 יחידות דיור בתחום קוי בנין כל יחידה כוללת מרחב מוגן ומרפסות שרות ניתן לאשר דירות אלו אך יש לתכנן את מרפסות השרות בהתאם למתאר 62 וכן יש לתכנן את הכניסה לבניין שאופן שלא יעלה על 1.2 מטר ממפלס הפיתוח בהתאם לתקנות החוק . וכן יש לצמצם את הבינוי של דירה 4 ודירה 3 בחזית הדרומית על מנת שהתכנון לא יגרום לתוספת קומה שלישית לבינוי המבוקש מהמפלס התחתון או לעמוד בסעיף 9 ה להוראות התוכנית האומר כי תותר חפיפה של חלק מהבניין 33 קומות בתנאי שתישאר מרפסת גג פתוחה בעומק 3 מטר לכיוון הנוף קומה שניה ממפלס עליון מפלס +3.50 מבקשים קומה למגורים הכוללת יחידות דיור בתחום קוי בנין דירה זו כוללת מרחב מוגן ומרפסות שרות – ניתן לאשר . להלן התייחסות למרפסת השרות המבוקשת . עפ"י מדיניות מחלקת הרישוי ניתן לתכנן מרפסת פנימית מקורה הנקראת מרפסת שרות – (מרפסת מקורה המוקפת ב3 קירות חיצוניים) מבלי לחשב את שטחה במכסת השטחים רק		
--	--	--

כאשר התכנית החלה היא מתאר 62 או כאשר התוכנית קובעת אזור מגורים שהינו כפוף לאחד מאזורי המגורים של מתאר 62 לכן בבקשה הנוכחית ניתן לקבל מרפסות אלו בתנאים הבאים : 1. מרחק - המרחק בין הקיר הפנימי לצד החיצוני של קיר הבניין לא יעלה על 1.5 מטר 2. קיר ההפרדה בין חלל המרפסת לחלל הדירה יהיה קיר מחופה אבן . 3. שטח - לפי תכנית המתאר ניתן לתכנן מרפסות אלו כיציאה מסלון , מטבח וחדר רחצה כאשר לא ניתן לתכנן יותר ממרפסת שרות אחת לחדר המגורים שטח מרפסת הצמודה לסלון לא יעלה על 7.5 מ"ר שטח מרפסת הצמודה למטבח לא יעלה על 5 מ"ר שטח מרפסת הצמודה לחדר רחצה יהיה בהתאם לרוחב חדר הרחצה 4. פתח היציאה למרפסת יהיה פתח ברוחב 80 ס"מ או 90 ס"מ ע"מ שהמרפסת תהווה מרפסת פתוחה ככל הניתן . 5. יש לתכנן את מרפסת השרות בין 3 קירות פנימיים כאשר קירות אלו בעובי קיר חיצוני וחפוי אבן . 6. על חלון המרפסת להיות רחב ככל הניתן וכן יש לתכנן חלון אחד בלבד בחזית הרחבה יותר . לסיכום מרפסות השרות יבחנו בשנית לאחר תכנון נכון . לסיכום : טרם גורמים יש לקבל אישור ראש צוות לתכנון . שטח בניה : שטח עיקרי לפי הוראות התב"ע מותר לבנות 56% משטח החלקה ולכן השטח המותר הוא 579.6 מ"ר , מוצע 563.43 מ"ר כנדרש אך יש להוסיף בהרמוניקה חישוב של השטח המותר לבניה בתאום עם בוחן הרישוי שטח שרות לפי הוראות התב"ע ניתן לראות כי שטחי שרות כפופים למתאר 62 אשר הם בנוסף לשטחי בניה עיקריים . מחסנים מותר - 8% משטח הדירה מוצע בבקשה כוללת 5 יחידות דיור ושטח למסחר , מבקשים 6 מחסנים יש להצמיד כל מחסן ליחידת דיור ולראות ששטח המחסן לא עולה על 8% מהשטח המוצמד אליו .		
---	--	--

חניה מוצע 357.8 מ"ר כמותר . מרחב מוגן מוצע ממ"ד + חדר רחצה השטח המוצע עומד בתקנות החוק המאפשר שטח ממ"ד 12 מ"ר + עובי קירות + חדר רחצה 3 מ"ר . שטח טכני מותר 2% משטח המגרש ולכן השטח המותר הוא 20.7 מ"ר מוצע 46.6 מ"ר יש לצמצם למותר . מבואות וחדרי מדרגות מוצע 161.47 מ"ר יש לצמצם לתכנון המאושר בהתאם למתאר 62 . מרפסות שרות : הנושא יבחן שוב לאחר תכנון נכון בהתאם למתאר 62 . מרפסות – מבקשים מרפסות גג כאשר אין הגבלה בשטח המותר . לסיכום שטחי הבניה יבחנו שוב טרם גורמים תיקון תכניות : יש לתקן את ההרמוניקה לפי ההערות המצוינות על גבי תכנית a כולל צמצום הבינוי של דירה 4 ודירה 3 בחזית הדרומית על מנת שהתכנון לא יגרום לתוספת קומה שלישית לבינוי המבוקש מהמפלס התחתון או לעמוד בסעיף 9 ה להוראות התוכנית האומר כי תותר חפיפה של חלק מהבניין ב 3 קומות בתנאי שתישאר מרפסת גג פתוחה בעומק 3 מטר לכיוון הנוף וכן יש להצמיד כל מחסן ליחידת דיור ולראות ששטח המחסן לא עולה על 8% מהשטח המוצמד אליו . וכן יש לצמצם שטח טכני ל 2% משטח החלקה המוצע חורג ולצמצם שטח מבואות וחדרי מדרגות בהתאם למתאר 62 וכמצורף לתוכנית וכמובן יש להוסיף הסבר לשטחי הבניה בתאום עם בוחן הרישוי אשר יבחן טרם גורמים יש להגיש תצהיר בו כתוב כי ביצע את כלל ההתייעצויות הנדרשת מול היועצים הנדרשים לצורך תכנון וביצוע הבריקה וכן הבריקה עומדת בכלל סעיפי התקנות 21.1.5.5 – 21.1.1.1 . וכן להציג גובה בריכה באופן שלא יעלה על 1.5 מטר . יש לתכנן את מדרגות הפיתוח לפי תקנות החוק באופן שכל מהלך לא יעלה על 1.5 מטר		
--	--	--

וכן קירות התמך לא יעלו על 3 מטר במידה והגובה עולה על המותר יש לדרג וזאת בהתאם לתקנות החוק בניה במרווחים וכן יש לצרף פרט וכן יש לתכנן את גובה הכניסה לבניין באופן שלא יעלה על 120 מטר וזאת בהתאם לתקנות החוק חישובי השטחים וכן יש לתכנן את מרפסות השרות בהתאם למתאר 62 שינויים אלו גורמים לצמצום הבינוי ולכן כתנאי לגורמים יש לקבל אישור ראש צוות לתכנון . התנגדויות : לא הוגשו 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
	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
כן	אישור מח' שפע	18

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה מובאת לאישור בכפוף לתנאים ובכפוף להגשת תוכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות על גבי תוכנית a כולל צמצום הבינוי של דירה 4 ודירה 3 בחזית הדרומית על מנת שהתכנון לא יגרום לתוספת קומה שלישית לבינוי המבוקש מהמפלס התחתון או לעמוד בסעיף 9 ה להוראות התוכנית האומר כי תותר חפיפה של חלק מהבניין ב3 קומות בתנאי שתישאר מרפסת גג פתוחה בעומק 3 מטר לכיוון הנוף

וכן יש להצמיד כל מחסן ליחידת דיור ולראות ששטח המחסן לא עולה על 8% מהשטח המוצמד אליו .

וכן יש לצמצם שטח טכני ל-2% משטח החלקה המוצע חורג ולצמצם שטח מבואות וחדרי מדרגות בהתאם למתאר 62 וכמצורף לתוכנית

וכמובן יש להוסיף הסבר לשטחי הבניה בתאום עם בוחן הרישוי אשר יבחן טרם גורמים

יש להגיש תצהיר בו כתוב כי ביצע את כלל ההתייעצויות הנדרשת מול היועצים הנדרשים לצורך תכנון וביצוע הבריכה וכן הבריכה עומדת בכלל סעיפי התקנות 21.1.1.1 – 21.1.5.5. וכן להציג גובה בריכה באופן שלא יעלה על 1.5 מטר .

יש לתכנן את מדרגות הפיתוח לפי תקנות החוק באופן שכל מהלך לא יעלה על 1.5 מטר

וכן קירות התמך לא יעלו על 3 מטר במידה והגובה עולה על המותר יש לדרג וזאת בהתאם לתקנות החוק בניה במרווחים וכן יש לצרף פרט וכן יש לתכנן את גובה הכניסה לבניין באופן שלא יעלה על 120 מטר וזאת בהתאם לתקנות החוק חישובי השטחים וכן יש לתכנן את מרפסות השרות בהתאם למתאר 62

שינויים אלו גורמים לצמצום הבינוי ולכן כתנאי לגורמים יש לקבל אישור ראש צוות לתכנון .

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/08/2026 - ה אלול תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/90
מספר בקשה	<u>1991/0750.06</u>
מספר סידורי	<u>27</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, תוכנית שינויים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה, תכנית שינויים, תוספת חדר מחוץ, תוספת גשר גישה לדירה, ופיתוח
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	דוכן יהודית
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות חסידים בנימין
מתכנן השלד	מהנדס חסידים אלמוג
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	3

כתובת האתר

יאנוש קורצ'אק 6 , קרית היובל

גוש	חלקה	בשלמות
30414	72	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
11057	תחילת תוקף	11/10/2008	72	אזור מגורים מיוחד	592

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

עפ"י נתוני המערכת היתר רלוונטי שהופק לכניסה בחלקה זו :

- בתאריך 27.08.1995 בת.ב. 1991/750.03 ובה אושר "תוכנית שינויים", בהיתר זה אושר תוספת מחסן בקומת המרתף, ותוספת בינוי בדירה מתחת למבקש.

- בתאריך 2011/08/09 בת.ב. 04.750/1991 עבור "בנית מחסן/מחסנים", בהיתר זה אושר תוספת מחסן ותוספת שטח בקומת המרתף ובקומת הקרקע, בדירה הצמודה למבקש.

- בתאריך 1995/09/10 בת.ב. 00.750/1991 עבור "תוספת בניה/הרחבה לבניין קיים", בהיתר זה אושר הרחבה לבית הכנסת בקומה א' הצמודה למבקש.

מהות הבקשה המוצעת :

מדובר בבית בן 2 קומות קיימות מעל קומת מרתף, הכולל 4 יח"ד, ברח' קורצאק 6, קרית יובל, גוש : 30414, חלקה : 72.

מצב מוצע :

קומה א', מפלס +2.85 : חזית צפונית : מוצע תוספת בינוי וממ"ד, וכן מוצע גשר עבור גישה לריצוף חצר הבנוי ע"ג טרסה במפלס בקומה זו.

קומה ב', מפלס +5.70 : מוצע בינוי בקומת הגג למגורים, ומרפסות גג לא מקורות בחזית צפונית ובחזית דרומית.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות.

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 09.10.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 72, בוצע משלוח הודעות ע"פ סעיף 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

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

מידע קודם

מתאריך	
14/07/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	מוצע בבקשה תוספת בינוי עפ"י תוכנית 4657, תוספת חדר מחוזק, ותוספת גשרון עבור גישה לריצוף חצר ע"ג טרסה קיימת במפלס הדירה, יש להשלים את התיקונים כדלהלן : יש לצרף תשריט בית משותף המוכיח כי החצר המוצעת מוצמדת לדירת המבקש. יש לצמצם את הגשרון המוצע לגודל מינימלי, ולהציג גישה אחת מהחצר המוצעת לדירה. יש לעדכן את שטח חדר מחוזק לעיקרי קיים. תנאי לקבלת היתר יהא הריסת הגדרות המסומנים להריסה ע"ג התוכנית.

קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 18.12.2024 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין סומנו עפ"י תוכנית 4657 ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : קומה א', מפלס +2.85, חזית צפונית : - מוצע גשרון עבור גישה לריצוף חצר הבנוי ע"ג טרסה במפלס הדירה, לעניין הריצוף חצר- יש לצרף תשריט בית משותף המוכיח כי החצר אכן מוצמדת לדירת המבקש. לעניין גשרוני הכניסה- עפ"י הוראות התוכנית גשרוני כניסה לא מקורים לא תיכללנה בגבולות קווי הבניין המפורטים בנספח מס' 1 בכפוף להלן- רוחב גשרוני הכניסה משולב עם מעקה אבן וברזל בשני צדדיהם לא יעלה על 1.5 מ' ברוטו, אורך הגשרונים יהיה כמרחק שבין גבול החלקה הקדמי או האחורי לקווי הבניין הקדמיים או האחוריים- יש לצמצם את הגשרון המוצע לגודל מינימלי, ולהציג גישה אחת מהחצר המוצעת לדירה. שטח בניה : שטחי הבניה בתוכנית הינם פועל יוצא של מס' הקומות וקווי הבניין. מוצע תוספת בינוי בשטח של 26.35 מ"ר עיקרי בקומה א' ו- 80.31 מ"ר עיקרי בקומת הגג. שטחי הבניה המוצעים הינם במסגרת קווי הבניין המותרים עפ"י התב"ע. כמו כן מוצע תוספת חדר מחוץ ע"ג הבינוי הקיים בשטח של 11.66 מ"ר, 9 מ"ר+ קירות- יש להציג את שטח החדר המחוזק היושב בשטח הקיים כעיקרי קיים. הריסה : עפ"י הוראות התוכנית המסומן בצהוב ייהרס כתנאי להוצאת היתר בניה - תנאי לקבלת היתר יהא הריסת הגדרות המסומנים להריסה ע"ג התוכנית. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a.		
	29/06/2026	חוות דעת תכנונית

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 משרד הבריאות	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
	תנאי לקבלת היתר יהא הריסת הגדרות המסומנים להריסה ע"ג התוכנית.	15

המלצת האגף לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מוצע בבקשה תוספת בינוי עפ"י תוכנית 4657, תוספת חדר מחוזה, ותוספת גשרון עבור גישה לריצוף חצר ע"ג טרסה קיימת במפלס הדירה, יש להשלים את התיקונים כדלהלן :

יש לצרף תשריט בית משותף המוכיח כי החצר המוצעת מוצמדת לדירת המבקש.

יש לצמצם את הגשרון המוצע לגודל מינימלי, ולהציג גישה אחת מהחצר המוצעת לדירה.

יש לעדכן את שטח חדר מחוזה לעיקרי קיים.

תנאי לקבלת היתר יהא הריסת הגדרות המסומנים להריסה ע"ג התוכנית.

קווי בניין :

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 18.12.2024 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין סומנו עפ"י תוכנית 4657 ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים :

קומה א', מפלס +2.85, חזית צפונית : - מוצע גשרון עבור גישה לריצוף חצר הבנוי ע"ג טרסה במפלס הדירה, לעניין הריצוף חצר- יש לצרף תשריט בית משותף המוכיח כי החצר אכן מוצמדת לדירת המבקש. לעניין גשרוני הכניסה- עפ"י הוראות התוכנית גשרוני כניסה לא מקורים לא תיכללנה בגבולות קווי הבניין המפורטים בנספח מס' 1 בכפוף להלן- רוחב גשרוני הכניסה משולב עם מעקה אבן וברזל בשני צדדיהם לא יעלה על 1.5 מ' ברוטו, אורך הגשרונים יהיה כמרחק שבין גבול החלקה הקדמי או האחורי לקווי הבניין הקדמיים או האחוריים- יש לצמצם את הגשרון המוצע לגודל מינימלי, ולהציג גישה אחת מהחצר המוצעת לדירה.

שטח בניה :

שטחי הבניה בתוכנית הינם פועל יוצא של מס' הקומות וקווי הבניין.

מוצע תוספת בינוי בשטח של 26.35 מ"ר עיקרי בקומה א' ו-80.31 מ"ר עיקרי בקומת הגג.

שטחי הבניה המוצעים הינם במסגרת קווי הבניין המותרים עפ"י התב"ע.

כמו כן מוצע תוספת חדר מחוזק ע"ג הבינוי הקיים בשטח של 11.66 מ"ר, 9 מ"ר + קירות- יש להציג את שטח החדר המחוזק היושב בשטח הקיים כעיקרי קיים.

הריסה :

עפ"י הוראות התוכנית המסומן בצהוב ייהרס כתנאי להוצאת היתר בניה - תנאי לקבלת היתר יהא הריסת הגדרות המסומנים להריסה ע"ג התוכנית.

חוות דעת תכנונית :

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/08/2026 - ה אלול תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/90
מספר בקשה	<u>2016/0604.01</u>
מספר סידורי	<u>28</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הסדרת מצב קיים לאחר תב"ע נקודתית להרחבת יחידות קיימות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	סמדג"ח פיליפ ניסים
עורך הבקשה	אדריכל כהן לטיסיה דינה
מתכנן השלד	מהנדס שאלתיאל משה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

האוזנר גדעון 25 , בית וגן

גוש	חלקה	בשלמות
30195	225	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
465690	תחילת תוקף	04/07/2020	1	מגורים ב	536

תאור הבקשה

נתוני מספרי היתרים קודמים בחלקה :

היתר בניה אחרון רלוונטי הופק בתאריך 1993 תיק בניין מספר : 1992/0181 שטח עיקרי מאושר בהיתר : 300,02 מ"ר

מדובר בבניין מגורים קיים בן 4 קומות 2 יח"ד

במסגרת הבקשה מוצעת תכנית שינויים להכשרת חריגות מהיתר מקורי לפי תב"ע נקודתית.

הבקשה לא מהווה תוספת יח"ד

הבקשה לא כוללת תוספות מרפסת זיז

הבקשה לא כוללת תוספת חניות

הבקשה לא כוללת מעלית

מידע קודם

מתאריך	
12/07/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
	בית וגן , רח' האוזנר 25
	בבניין בן 5 קומות בנייה מדורגת , בן 2 יח"ד.
	מוצעת תכנית שינויים להכשרת חריגות מהיתר מקורי לפי תב"ע נקודתית
	תב"ע
	מבטלת מתאר, בתוקף מ 2020 , אזור מגורים 'ב
	נספח בינוי
	מפורט מחייב חלקית לעניין קוי בניין ומס' קומות.
	הבנייה תואמת לנספח הבינוי במדויק. אין מניעה לאשר.
	הקלות : אין
	התנגדויות : אין

המלצת האגף : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים תנאים לדיון – בקרה מרחבית : איכות הסביבה - בוטל באופן אוטומטי באופן שגוי. יש לקבל אישור כי הבקשה נוגעת בקרקע.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 465690 תחילת תוקף : 04/07/2020 ייעוד הקרקע : מגורים ב התכנית מחליפה את תכנית מתאר ותבע 2675א סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה קוי בניין מס' קומות. נספח בינוי קיים נספח בינוי מפורט מחייב חלקית לעניין קוי בניין ומס' קומות. הבנייה תואמת לנספח הבינוי במדויק. אין מניעה לאשר. הקלות אין	09/06/2026	חוות דעת תכנונית

קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום: 22/03/23 ע"י המח' למידע תכנוני. לא נמצאו חריגות מקוי בניין מאושרים. מספר קומות מס קומות מותר עפ"י התכנית: $4 + 1$ לא נמצאו חריגות ממספר הקומות המותר. גבהים גובה הגג המותר על פי התכנית: 13,58 מ. לא נמצאו חריגות מהגובה המותר מספר יחידות דיור מס יח"ד מותר עפ"י התכנית: 2 לא נמצאה חריגה ממסי יח"ד המותר שטחי בניה – שטחים עיקריים שטח עיקרי מוצע בבקשה 62,64 מ"ר. שטח עיקרי מותר מכוח התכנית: 399,31 מ"ר. לא נמצאה חריגה ממכסת השטח העיקרי שטחי בניה – שטחי שרות שטחי שירות מוצעים בבקשה: 37,99 מ"ר. שטח שירות מותר מכוח התכנית: 270,02 מ"ר. לא נמצאה חריגה ממכסת שטחי השרות המותרים שלביות ביצוע		
---	--	--

			בהינף אחד - לא תותר בנייה בשלבים. הבקשה תואמת לשלביות ביצוע תנאים לדיון – בקרה מרחבית : איכות הסביבה - בוטל באופן אוטומטי באופן שגוי. יש לקבל אישור כי הבקשה נוגעת בקרקע. x200f#x200f-#שפייע-x200f#מחלקת המאור באגף שפייע-x200f#את הבקשה x200f#x200f#x200f#לאשר
			התנגדויות אין

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לְאִשְׁרָאֵל אֶת הַבְּקֶשָׁה לְהִיתֵר בְּנֵיהֶם בְּתַנָּאִים

בית וגן, רח' האוזנר 25

בבניין בן 5 קומות בנייה מדורגת, בן 2 יח"ד.

מוצעת תכנית שינויים להכשרת חריגות מהיתר מקורי לפי תב"ע נקודתית

תב"ע

מבטלת מתאר, בתוקף מ 2020 , אזור מגורים 'ב

נספח בינוי

מפורט מחייב חלקית לעניין קוי בניין ומס' קומות.

הבנייה תואמת לנספח הבינוי במדויק. אין מניעה לאשר.

הקלות : אין

התנגדויות : אין

המלצת האגף : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

תנאים לדיון – בקרה מרחבית :

איכות הסביבה - בוטל באופן אוטומטי באופן שגוי. יש לקבל אישור כי הבקשה נוגעת בקרקע.

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/08/2026 - ה אלול תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/90
מספר בקשה	<u>1958/0478.13</u>
מספר סידורי	<u>29</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בנייה + ממד ע"פ+מרפסות ע"פ תבע
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	איצקוביץ יעל
עורך הבקשה	אדריכל מויאל דן
מתכנן השלד	מנחם מרדכי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	16

כתובת האתר

קרית משה 8 , קרית משה

גוש	חלקה	בשלמות
30157	41	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
13880	תחילת תוקף	03/04/2013	1	מגורים ב	1027
565895	תחילת תוקף	23/03/2019	1	מגורים ב	1011

תאור הבקשה

נתוני מספרי היתרים קודמים בחלקה :

היתר בניה אחרון רלוונטי הופק בתאריך 2020 תיק בניין מספר : 1958/0478.09

מהות הבקשה

מדובר בבניין מגורים קיים בן 5 קומות בן 16 יח"ד , 2 כניסות.

בכניסה הנדונה 12 יח"ד.

במסגרת הבקשה מוצעת תוספת לפי תב"ע לדירה 3 כולל ממ"ד בקומת קרקע.

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	
11/08/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים בקריית משה רח' קריית משה 8 מוצעת תוספת לפי תב"ע לדירה 3 כולל ממ"ד בקומת קרקע. תבע מבטלת מתאר בתוקף מ 2020 אזור מגורים 'ב נספח בינוי : מפורט מנחה , מחייב לעניין לחלק הנושאים (לא מפורט אילו). ס.ס.ג - גובה מרבי לפי נספח 1 - מס' קומות -קוי בניין -שלביות ביצוע עפ"י סעיף 7.1 הקלות : לא מבקשים הקלות. לא התקבלו התנגדויות

לפי תב"ע 13880 תוספות בחזיתות בעמודות שלמות בלבד (למעט דירה 1), תוספות. נוהל בקרה הנדסית- הוראות התכנית החלות בחלקה קבעו סעיף חיזוק מבנים לפי תקן 413. לא התקבל נוהל בקרה הנדסית הנדרש לפי תכנית 13880 ותכנית 565895 לציין כי מטרת תב"ע 565895 ששינוי הוראות ביצוע עבור דירה 4 בלבד שנמצאת בעמודה אחרת תנאי להמשך קידום הבקשה יהא הגשת נוהל בקרה הנדסית לתכנית, או לחלופין חו"ד מהנדס מוסמך בנושא השפעת התוספת המוצעת על יציבות המבנה וצורך בחיזוק. שלביות ביצוע על הגג לדירות 13, 14, 15 בהינף אחד (למעט דירה 16). (סעיף 7.1). כל השאר בהינף אחד - לא תותר בנייה בשלבים הסעיף מהווה סטייה נכרת. לפי תב"ע 565895 שמטרתה שינוי הוראות הביצוע המפורטות בתקנון, ושאר הוראות תב"ע 13880 ממשיכות לחול, מגדירה : התוספות בחזיתות ייבנו בעמודות שלמות בלבד. דירות 1 ו 4 ללא תלות בחזיתות על הגג לדירות 13, 14, 15 בהינף אחד (למעט דירה 16 שיבוצעו בהינף אחד ובנפרד מכל הקומה). המלצת האגף : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים . חריגה מהשלביות הביצוע לפי סעיף 7.1 – הוגדרה כסטייה ניכרת בבקשה מבוקשת הרחבת דירה 3 בלבד, שאמורה להתבצע כחלק מעמודה שלמה. דירה 3 נמצאת בחלקה שמעליה כבר קיימת בנייה מקורית בעת		
---	--	--

הקמת הבניין. בפועל היא משלימה מלמטה עמודה בת 3 דירות קיימות. לכן הבקשה לא נוגדת לשלבויות הביצוע . לא תהיה מניעה לאשר את הבקשה בכפוף לפטור מבדיקת יציבות המבנה. יש להציג חוו"ד מהנדס קונסטרוקטור בהתאם.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 565895 תחילת תוקף : 23/03/2019 ייעוד הקרקע : מגורים ב תכניות כפופות : 13880 התכנית מבטלת תכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה גובה מרבי לפי נספח 1 מס' קומות קוי בניין שלבויות ביצוע עפ"י סעיף 7.1 לא מבקשים הקלות. לא התקבלו התנגדויות. נספח בינוי קיים נספח בינוי מפורט מנחה , מחייב לעניין לחלק הנושאים (לא מפורט אילו) הבנייה תואמת לנספח הבינוי.	11/08/2026	חוות דעת תכנונית

לא תהיה מניעה לאשר בכפוף לעמידה בשאר התנאים עפ"י תב"ע. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום : 25/06/25 ע"י המח' למידע תכנוני. לא נמצאו חריגות מקוי בניין מאושרים. מספר קומות מס קומות מותר עפ"י התכנית : 5 , לא מוצעת תוספת קומות. לא נמצאו חריגות ממספר הקומות המותר. גבהים גובה המרבי המותר על פי התכנית : 16,55 מ. לא נמצאו חריגות מהגובה המותר מספר יחידות דיור מס יח"ד מותר עפ"י התכנית : 16 לא נמצאה חריגה ממסי יח"ד המותר שטחי בניה – שטחים עיקריים שטח עיקרי מוצע בבקשה : 17,72 מ"ר. שטח עיקרי מותר מכוח התכנית : 1583 מ"ר. לא נמצאה חריגה ממכסת השטח העיקרי המותר, כי התוספת תואמת נספח הבינוי. שטחי בניה – שטחי שרות שטחי שירות מוצעים בבקשה : 29,64 מ"ר . שטחי שירות מותרים מכוח התכנית : 487 מ"ר. לא נמצאה חריגה ממכסת שטחי שרות מותרים		
--	--	--

- לפי תב"ע 13880 תוספות בחזיתות בעמודות שלמות בלבד (למעט דירה 1), תוספות שלביות ביצוע על הגג לדירות 13,14,15 בהינף אחד (למעט דירה 16). (סעיף 7.1). כל השאר בהינף אחד - לא תותר בנייה בשלבים. לפי תב"ע 565895 שמטרתה שינוי הוראות הביצוע המפורטות בתקנון, ושאר הוראות תב"ע 13880 ממשיכות לחול, מגדירה: התוספות בחזיתות ייבנו בעמודות שלמות בלבד. 1 ו 4 ללא תלות בחזיתות על הגג לדירות 13,14,15 בהינף אחד (למעט דירה 16 שיבוצעו בהינף אחד ובנפרד מכל הקומה). הבקשה הינה להרחבת דירה 3 בחלקה שמעליה כבר קיימת בנייה מקורית בעת הקמת הבניין. בפועל היא משלימה עמודה קיימת מלמטה. לכן הבקשה לא נוגדת לשלביות הביצוע. תנאים לדיון – בקרה מרחבית: הוראות התכנית החלות בחלקה קבעו סעיף חיזוק מבנים לפי תקן 413. לא התקבל נוהל בקרה הנדסית הנדרש לפי תכנית 13880 ותכנית 565895 – תנאי להמשך קידום הבקשה יהא הגשת נוהל בקרה הנדסי לתכנית המתוקנת בהתאם להחלטת וועדה זו. לציין כי הבקשה היא לתוספת לדירה הקיימת בקומת קרקע בלבד. לכאורה אין בה כדי לפגוע ביציבות המבנה – ויש להציג מכתב מהנדס על כך. ומובאת השאלה להכרעת הוועדה בנושא.		
--	--	--

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1

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

המלצת האגף לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בקרית משה רח' קרית משה 8 מוצעת תוספת לפי תב"ע לדירה 3 כולל ממ"ד בקומת קרקע.

תבע

מבטלת מתאר

בתוקף מ 2020

אזור מגורים ב'

נספח בינוי :

מפורט מנחה , מחייב לעניין לחלק הנושאים (לא מפורט אילו).

ס.ס.נ.

- גובה מרבי לפי נספח 1

- מס' קומות

-קוי בניין

-שלביות ביצוע עפ"י סעיף 7.1

הקלות :

לא מבקשים הקלות. לא התקבלו התנגדויות

לפי תב"ע 13880 תוספות בחזיתות בעמודות שלמות בלבד (למעט דירה 1),

תוספות.

נוהל בקרה הנדסית-

הוראות התכנית החלות בחלקה קבעו סעיף חיזוק מבנים לפי תקן 413.

לא התקבל נוהל בקרה הנדסית הנדרש לפי תכנית 13880 ותכנית 565895

לציין כי מטרת תב"ע 565895 ששינוי הוראות ביצוע עבור דירה 4 בלבד שנמצאת בעמודה אחרת

תנאי להמשך קידום הבקשה יהא הגשת נוהל בקרה הנדסית לתכנית, או לחלופין חו"ד מהנדס מוסמך בנושא השפעת התוספת המוצעת על יציבות המבנה וצורך בחיזוק.

שלביות ביצוע

על הגג לדירות 13, 14, 15 בהינף אחד (למעט דירה 16). (סעיף 7.1).

כל השאר בהינף אחד - לא תותר בנייה בשלבים הסעיף מהווה סטייה נכרת.

לפי תב"ע 565895 שמטרתה שינוי הוראות הביצוע המפורטות בתקנון, ושאר הוראות תב"ע 13880 ממשיכות לחול, מגדירה :

התוספות בחזיתות ייבנו בעמודות שלמות בלבד.

דירות 1 ו 4 ללא תלות בחזיתות

על הגג לדירות 13, 14, 15 בהינף אחד (למעט דירה 16 שיבוצעו בהינף אחד ובנפרד מכל הקומה).

המלצת האגף : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים .

חריגה מהשלביות הביצוע לפי סעיף 7.1 – הוגדרה כסטייה ניכרת

בבקשה מבוקשת הרחבת דירה 3 בלבד, שאמורה להתבצע כחלק מעמודה שלמה.

דירה 3 נמצאת בחלקה שמעליה כבר קיימת בנייה מקורית בעת הקמת הבניין. בפועל היא משלימה מלמטה עמודה בת 3 דירות קיימות.

לכן הבקשה לא נוגדת לשלביות הביצוע .

לא תהיה מניעה לאשר את הבקשה בכפוף לפטור מבדיקת יציבות המבנה. יש להציג חו"ד מהנדס קונסטרוקטור בהתאם.

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/08/2026 - ה אלול תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/90
מספר בקשה	<u>1984/0356.02</u>
מספר סידורי	<u>30</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה, תוספת בניה על גג בניין מגורים, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת שטח עיקרי, תוספת קומות ליח"ד חדשה ותוספת חדר מחוזק
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	הלפרין יוסף יהונתן
עורך הבקשה	אדריכל פלינק נפתלי
מתכנן השלד	קוזלובסקי דב
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	9

כתובת האתר

ים סוף 21, סנהדריה

גוש	חלקה	בשלמות
30244	174	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1300961	תחילת תוקף	19/11/2025	1	מגורים ג	857

תאור הבקשה

תאור הבקשה הקיימת והמוצעת

בשכונת סנהדריה מבקשים תוספת בניה לתת חלקה 9 על סמך תב"ע מספר 1300961 תוספת זו כוללת תוספת יחידת דיור .

פרסום הקלות –

ביצעו משלוח הודעות לא הוגשו התנגדויות

בעלי העניין בנכס :

התוכנית כוללת חתימת הבעלים

אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו :

שאישור הסדרי תנועה : אושר

אישור איכות הסביבה : אושר

אישור שפ"ע : התקבל אישור

מידע קודם

מתאריך	
26/07/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
14/07/2026	חוות דעת תכנונית

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה מובאת לאישור בכפוף לתנאים והגשת תוכנית הכוללת הערות המצוינות על גבי תכנית a ולל התאמת מרפסת הגג בקומה העליונה לנספח התב"ע וכן להוסיף תוכנית קומה א' וזאת כי

מבקשים מרפסת בחזית צפונית ואין ביסוס למרפסת זו (וזאת כאשר מדובר במרפסת גג)

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/08/2026 - ה אלול תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/90
מספר בקשה	<u>2025/0125.00</u>
מספר סידורי	<u>31</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 בניה / הרחבה לבניין קיים, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה, ממ"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נוהל מוכתר
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר גית ראמי
עורך הבקשה	אדריכל אבו גנאם מחמד
מתכנן השלד	מר רויד חאלד
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

א שייאח 138 , א-טור

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1014737	תחילת תוקף	17/04/2023			
3085	תחילת תוקף	21/01/1993			

תאור הבקשה

תאור הבקשה הקיימת והמוצעת

בחלקה ארעית בתצ"ר שכונת אשייאח מבקשים עבור מבנה קיים הכולל יחידות דיור תוספת בניה הכוללת תוספת 2 יחידות דיור .

למבנה לא קיים היתר בניה קודם אך צרפו צילום אוויר על מנת לוודא את גודל השטח הקיים

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 אישור

היחידה לאיכות הסביבה- אושר מיום 7.7.2025

חו"ד מחלקת דרכים – אושר מתאריך 10.7.2025

אגף שפ"ע – אושר.

חיזוק מבנים : לפי סעיף 4.1.2 ט להוראות התוכנית יש להגיש אישור ממהנדס באם צריך חיזוק המבנה וזאת כי היתר לתוספת בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה – הוגש אישור זה

מידע קודם

מתאריך	
26/07/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	הבקשה מובאת לאישור בכפוף לתנאים והגשת תוכנית מתוקנת הכוללת הערת המוצגות על גבי תוכנית המוצגת באות b . וכן יש לחשב את שטח המחסן בשטח עיקרי מותר לפי תב"ע ולא כשטח שרות וזאת כי לפי הוראות התב"ע אין שטח שרות לניצול מתחת לקרקע . עוד ניתן לראות כי בחזית דרומית יש שטח בשימוש שלא הוצג יש להציג להריסה
14/07/2026	חוות דעת תכנונית
28/10/2025	דיון ברשות הרישוי : 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 למבנה קיימות עבירות בניה אשר לא הוצגו כלל וחורגות מקו בנין כאשר כל חריגה מקו בנין מהווה סטיה ניכרת . אישור חניה – התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה הנותן מענה ל2 יחידות דיור כאשר הבקשה כוללת 3 יחידות דיור ולכן הדבר לא מהווה אישור חניה וזאת כי יש להציג למחלקת הסדרי

תנועה את מספר יחידות הדיור הנכון . קימת חריגה מקו בנין כאשר כל חריגה מקו בנין מהווה סטיה ניכרת . 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 לפי הערות המוצגות על גבי הרמוניקה המוצגת באות a כולל תכנון המבנה המבוקש בתחום קוי הבנין וכן לא נמצא היתר בניה לשטח המוצג כקיים ולכן יש להכשיר בבקשה זו בכפוף לצורך תצ"א משנת 1967 לאחר צורך צילום זה יש לבחון את החריגה הקימת מקו בנין צפוני וזאת כי כל חריגה מהווה סטיה ניכרת וכמובן להתאים את התוכנית לקיים בשטח וזאת כי למבנה קיימות עבירות בניה אשר לא הוצגו כלל וחורגות מקו בנין וכן יש לחשב מרפסות מקורות בשטח עיקרי וזאת כי מדובר בתב"ע מחוזית שאושרה לאחר 2010 לאחר תיקון השטחים תיבחן התוכנית שוב באם עומדת בשטחי הבניה המותרים . אגף שפ"ע – אושר מתאריך 16.7.2025 אך לפי תב"ע סעיף 4.1.2 ג נדרשו לנטיעת עצים בוגרים בתאום עם מחלקת שפ"ע יידרש אישור חוזר טרם היתר וזאת כי תנאי זה נדרש בשלביות הביצוע לאיכלוס ואי עמידה בכך מהווה סטיה ניכרת . לפי סעיף 4.1.2 ט 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		
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 למבנה קיימות עבירות בניה אשר לא הוצגו כלל וחורגות מקו בנין כאשר כל חריגה מקו בנין מהווה סטיה ניכרת . אישור חניה – התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה הנותן מענה ל 2 יחידות דיור כאשר הבקשה כוללת 3 יחידות דיור ולכן הדבר לא מהווה אישור חניה וזאת כי יש להציג למחלקת הסדרי תנועה את מספר יחידות הדיור הנכון .	14/09/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

קימת חריגה מקו בנין כאשר כל חריגה מקו בנין מהווה סטיה ניכרת . 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 לפי הערות המוצגות על גבי הרמוניקה המוצגת באות a כולל תכנון המבנה המבוקש בתחום קוי הבנין וכן לא נמצא היתר בניה לשטח המוצג כקיים ולכן יש להכשיר בבקשה זו בכפוף לצורך תצ"א משנת 1967 לאחר צרון צילום זה יש לבחון את החריגה הקימת מקו בנין צפוני וזאת כי כל חריגה מהווה סטיה ניכרת וכמובן להתאים את התוכנית לקיים בשטח וזאת כי למבנה קיימות עבירות בניה אשר לא הוצגו כלל וחורגות מקו בנין וכן יש לחשב מרפסות מקורות בשטח עיקרי וזאת כי מדובר בתב"ע מחוזית שאושרה לאחר 2010 לאחר תיקון השטחים תיבחן התוכנית שוב באם עומדת בשטחי הבניה המותרים . אגף שפי"ע – אושר מתאריך 16.7.2025 אך לפי תב"ע סעיף 4.1.2 ג נדרשו לנטיעת עצים בוגרים בתאום עם מחלקת שפי"ע יידרש אישור חוזר טרם היתר וזאת כי תנאי זה נדרש בשלביות הביצוע לאיכלוס ואי עמידה בכך מהווה סטיה ניכרת . לפי סעיף 4.1.2 ט 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		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3085 תחילת תוקף : 21/01/1993 ייעוד הקרקע: מגורים	10/09/2025	חוות דעת תכנונית

הבקשה נבחנה לפי הוראות תב"ע 1014737 סטיה ניכרת לפי סעיף 4.1.2 להוראות תוכנית יש סטיה ניכרת לעניין מספר קומות, קוי בנין ושלביות ביצוע הבקשה כוללת חריגה מקו בנין דבר המהווה סטיה ניכרת וכן על מנת לעמוד בשלביות ביצוע נדרשו להגיש אישור שפ"ע חוזר. קוי בנין בחינה נערכה עפ"י תיק קווי בנין שהוגש ע"י המח' למידע תכנוני כאשר הבינוי המוצע חורג מקו בנין צפוני וכן ניתן לאות כי המבנה הקיים חורג מקו בנין צפוני וכל חריגה מהווה סטיה ניכרת יש לצרף צילום תצ"א משנת 1967 על מנת לבחון חריגה זו איך ניתן להתייחס אליה מול מחלקת תכנון . מספר קומות- מספר קומות מותר עפ"י התכנית 3 קומת מעל קומה תת קרקעית . מוצע 3 קומות + עלית גג מעל קומה תת קרקעית בהתאם לנספח יש לקבל הבהרה ממחלקת תכנון . גבהים - גובה הבניה לא יעלה על 9.78 מ' כאשר מעל גובה זה יותר יציאה לגג או מעקה תיקני עומדים בגובה מותר מספר יחידות דיור לפי טבלת השטחים ניתן לבנות 8 יחידות דיור, המבנה כולל יחידות דיור ללא היתר ועכשיו מבקשים תוספת של עוד 2 יחידות דיור סה"כ 3 יחידות כנדרש . בינוי : קומת מרתף קומה זו כוללת 2 מחסנים קימים הגישה למחסנים אלו משטח המיועד להריסה . מחסנים אלו קימים בחריגה מקו בנין ויש לתת הבהרה ממחלקת תכנון בנושא וזאת כי יש סעיף סטיה ניכרת עוד ניתן לראות כי בחזית דרומית יש שטח בשימוש שלא הוצג כלל יש להתאים לקיים בשטח ולהציג להריסה את כל החורג מקו בין . קומת קרקע קימת יחידת דיור החורגת מקו בנין לה מבקשים תוספת בניה בחזית דרומית בתחום קו בנין – ראשית יש להגיש צילום תצ"א משנת 1967 ורק לאחר מכן יבחן נושא החריגה מקו בנין צפוני לשטח המוצג כקיים אך לא נמצא		
--	--	--

עוברו היתר בניה כך שיש להכשירו ויש לחשב נכון את שטח המרפסת המקורה וכן יש לבטל כניסה אחת לדירה מגרם המדרגות המשותף וזאת כי לא ניתן לאשר 2 כניסות לדירה מהוה תקדים לפיצול וכן יש להציג פיתוח שטח צמוד לדירה כולל התייחסות לגרם מדרגות המוביל לגג ונדרש להריסה מכיון ולא מהווה גישה לכניסה הראשית של המבנה ומהווה תקדים לפיצול . קומה א' וקומה ב' מבקשים 2 קומות חדשות כאשר כל קומה כוללת יחידת דיור 1 יש לתכנן את המבנה בתחום קוי הבנין וזאת כי כל חריגה מהווה סטיה ניכרת . עלית גג מבקשים יציאה לגג תואם נספח ניתן לאשר . שטחי בניה – לפי הערות לטבלה השטחים כוללים שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים שטח עיקרי מותר מעל הכניסה הקובעת 416 מ"ר . מותר מתחת לכניסה הקובעת 22 מ"ר . שטח שרות מותר מעל הכניסה הקובעת 58 מ"ר . הנושא יבחן לאחר הצגת כל השטח הקיים באופן נכון ולאחר הכללת שטח המרפסות המקורות בשטח בניה עיקרי וזאת כי התב"ע מחוזית ומאושרת לאחר 2010 .. תיקון התוכנית : יש לתקן את התוכנית לפי הערות המוצגות על גבי הרמוניקה המוצגת באות a כולל תכנון המבנה המבוקש בתחום קוי הבנין וכן לא נמצא היתר בניה לשטח המוצג כקיים ולכן יש להכשיר בבקשה זו בכפוף לצרוף תצ"א משנת 1967 לאחר צרוף צילום זה יש לבחון את החריגה הקימת מקו בנין צפוני וזאת כי כל חריגה מהווה סטיה ניכרת וכמובן להתאים את התוכנית לקיים בשטח וזאת כי למבנה קיימות עבירות בניה אשר לא הוצגו כלל וחורגות מקו בנין וכן יש לחשב מרפסות מקורות בשטח עיקרי וזאת כי מדובר בתב"ע מחוזית שאושרה לאחר 2010 לאחר תיקון השטחים תיבחן התוכנית שוב באם עומדת בשטחי הבניה המותרים . אגף שפי"ע – אושר מתאריך 16.7.2025 אך לפי תב"ע סעיף 4.1.2 ג נדרשו לנטיעת עצים בוגרים בתאום עם מחלקת שפי"ע יידרש אישור חוזר טרם היתר וזאת כי תנאי זה נדרש בשלביות הביצוע לאיכלוס ואי עמידה בכך מהווה סטיה ניכרת . לפי סעיף 4.1.2 ט 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 חיזוק מבנים לפי סעיף 4.1.2 ט 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
	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
	הריסת המסומן בצהוב וזאת לפי סעיף 4.1.2 ג להוראות התוכנית	11
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	12
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	13
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	14

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה מובאת לאישור בכפוף לתנאים והגשת תוכנית מתוקנת הכוללת הערת המוצגות על גבי תוכנית המוצגת באות b . וכן יש לחשב את שטח המחסן בשטח עיקרי מותר לפי תב"ע ולא כשטח

שרות וזאת כי לפי הוראות התב"ע אין שטח שרות לניצול מתחת לקרקע .

עוד ניתן לראות כי בחזית דרומית יש שטח בשימוש שלא הוצג יש להציג להריסה

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/08/2026 - ה אלול תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/90
מספר בקשה	<u>1995/0092.05</u>
מספר סידורי	<u>32</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הרחבת יחידת דיור - תואם נספח בינוי
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אנקווה בית אביב בע"מ
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות גדרון עמוס
מתכנן השלד	שפר דן
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	11

כתובת האתר

צמח שלמה 15, בית הכרם

גוש	חלקה	בשלמות
30161	147	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1310291	תחילת תוקף	19/07/2025	1	מגורים א	1826

תאור הבקשה

היתר בניה אחרון רלוונטי הופק בתאריך 04/12/2024 תיק בניין מספר : 2010/0146.01 לפי היתר מקורי מאושר בבניין שטח עיקרי בסך 18,7 מ"ר.

מהות הבקשה

מדובר בבניין מגורים קיים בן 8 קומות בנייה מדורגת, 10 יח"ד

במסגרת הבקשה מוצעת תוספת בנייה לדירה 9 לפי תב"ע.

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 התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
05/08/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים בבית הכרם, רח' צמח שלמה 15 בבניין מגורים קיים בן 8 קומות בנייה מדורגת , 10 יח"ד , רשומות 11 ת"ח. מוצעת תוספת בנייה לדירה 9 לפי תב"ע. תב"ע כפופה למתאר בתוקף מ 19/07/2025 אזור מגורים 'א' . ס.ס.ג. : אין נספח בינוי : מפורט שותק. הקלות : לא מבקשים הקלות. לא התקבלו התנגדויות. המלצת האגף : אין מניעה לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים הבקשה תואמת לנספח הבינוי במלואה. יש להציג חישוב התאמת סך שטח הדירה למותר.
16/07/2026	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
	תשלום אגרת בניה	4
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	5
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	6
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	7
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	8
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	9
	החלל שגודלו 11 מ"ר במפלס, 0.00 המסומן בנספח הבינוי בצבע כחול, מיועד לאטימה עד לקבלת היתר הבניה.	10
	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור ממחלקת הפיקוח לפיו האיטום של החלל המוצע לאטימה נותר על כנו	11
	תנאי בהליך הרישוי יהיה תיאום עם חברת נתיבי ישראל	12

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בבית הכרם, רח' צמח שלמה 15

בבניין מגורים קיים בן 8 קומות בנייה מדורגת, 10 יח"ד, רשומות 11 ת"ח.

מוצעת תוספת בנייה לדירה 9 לפי תב"ע.

תב"ע

כפופה למתאר

בתוקף מ 19/07/2025

אזור מגורים 'א'.

ס.ס.נ. אין

נספח בינוי : מפורט שותק.

הקלות:

לא מבקשים הקלות. לא התקבלו התנגדויות.

המלצת האגף : אין מניעה לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה תואמת לנספח הבינוי במלואה.

יש להציג חישוב התאמת סך שטח הדירה למותר.

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/08/2026 - ה אלול תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/90
מספר בקשה	<u>1991/0204.11</u>
מספר סידורי	<u>33</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה, בנית מרפסת וחדר מחוזק
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	ראסקין רות
עורך הבקשה	אדריכל פלינק נפתלי
מתכנן השלד	קפלן איליה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	18

כתובת האתר

האדמור מרוזין 25, הר נוף

גוש	חלקה	בשלמות
30256	78	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
0966ג	תחילת תוקף	18/09/1980	ט6	אזור מגורים 2 מיוחד	1325
1048818	תחילת תוקף	28/12/2024	1	מגורים ג	1381

תאור הבקשה

נתוני מספרי היתרים קודמים בחלקה :

היתר בניה אחרון רלוונטי הופק בתאריך 1987 תיק בניין מספר : 1980/0039.02 לפי היתר מקורי מאושר בבניין שטח עיקרי בסך 1599,18 מ"ר.

מהות הבקשה

מדובר בבניין מגורים קיים בן 6 קומות מעל קומת מחסנים, בן 16 יח"ד.

במסגרת הבקשה מוצעת הרחבת דירה 16 במפלס +12,24 כולל בנייה על הגג, ממ"ד, מרפסת גג, יציאה לגג.

הבקשה לא מהווה תוספת קומה חלקית

הבקשה לא מהווה תוספת יח"ד

הבקשה כוללת תוספת מרפסת גג

הבקשה לא כוללת תוספת חניות

הבקשה לא כוללת מעלית

לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
05/08/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים בהר נוף, רח' האדמור מרוזין 25 בבניין מגורים קיים בן 6 קומות מעל קומת מחסנים, בן 16 יח"ד. במסגרת הבקשה מוצעת הרחבת דירה 16 במפלס 12,24 + כולל בנייה על הגג, ממ"ד, מרפסת גג, יציאה לגג. הקלות לא מבקשים הקלות. לא התקבלו התנגדויות. תב"ע בתוקף מ 2024 כפופה לתכנית מתאר אזור מגורים י'ג ס.ס.ג : מספר קומות ויח"ד מרבי. קיים נספח בינוי מפורט מנחה. לא פורטו נושאים מחייבים. הסכמות ותימוכין קנייניים :

לדירת המבקש מוצמד שטח הגג בסך 61 מ"ר. הבקשה לא חתומה ע"י בעלי זכויות בנכס אחרים. לא התקבלו התנגדויות. המלצת האגף: לאשר בתנאים בכפוף לשינויים ובתנאים -לציין כי התוספת במפלס 15,28+ מוצעת במידות הקטנות מזכויות לפי נספח הבינוי. - ממ"ד מוצע במקום חדר מחוזק מהווה פתרון מיגון משופר ועדיף. - ריצוף גג במקום שטח עיקרי במפלס 18,36+ ומדרגות יציאה לגג ניתן לאשר בגבולות הצמדת הגג לדירת המבקש, ובכפוף להערות תיאום תכנוני עיצובי. כל חריגה ממנה תחייב הצגת הרוב הקנייני הנדרש לפי החוק (2/3 בעלי הדירות)		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 1048818 תחילת תוקף: 28/12/2024 ייעוד הקרקע: מגורים ג תכניות כפופות: 966 א, ב, ג התכנית כפופה לתכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה מספר קומות ויח"ד מרבי. נספח בינוי קיים נספח בינוי מפורט מנחה. לא פורטו נושאים מחייבים. הבקשה לא תואמת לנספח הבינוי במלואה כי	28/07/2026	חוות דעת תכנונית

במפלס 15,28 + התוספת מוצעת במידות הקטנות מזכויות לפי נספח הבינוי, מוצע ממ"ד במקום חדר מחוץ, ריצוף גג במקום שטח עיקרי. במפלס 8,361 + מוצע ריצוף גג התוספת ומדרגות יציאה לגג. ניתן לאשר ריצוף גג התוספת בגבולות הצמדת הגג לדירת המבקש, ובכפוף להערות תיאום תכנוני עיצובי. פרסום הקלות לא מבקשים הקלות. לא התקבלו התנגדויות. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום : 10/25/22 ע"י המח' למידע תכנוני. לא נמצאו חריגות מקוי בניין מאושרים. מספר קומות מס קומות מותר עפ"י התכנית : 7 מעל הכניסה הקובעת. מס' קומות מוצע : 1 חלקית. לא נמצאו חריגות ממספר הקומות המותר מספר יחידות דיור מס יח"ד מותר עפ"י התכנית : 16 . מס' יח"ד מוצע : 0 . לא מוצעת תוספת יח"ד. שטחי בניה – שטחים עיקריים שטח עיקרי מוצע בבקשה : 85,65 מ"ר שטח עיקרי מותר מכוח התכנית : 2801,59 מ"ר. לא נמצאה חריגה משטח עיקרי מותר. שטחי בניה – שטחי שרות		
---	--	--

שטחי שירות מוצעים בבקשה : 11,38 מ"ר לממ"ד. שטחי שירות מותרים מכוח התכנית : 1433,17 מ"ר. לא נמצאה חריגה מזכויות בשטחי שירות מהוראות התכנית. ממ"דים : תב"ע כוללת פתרון המיגון – חדר מחוץ. הבקשה כוללת ממ"ד במידות תקניות בשונה מנספח הבנוי בגבולות התוספת עפ"י תב"ע. אין מניעה עקרונית לאשר בכפוף לאישור הג"א. מרפסות : מוצע ריצוף חלק מגג התוספת מרפסת המוצעת לא תואמת לנספח הבנוי. ניתן לאשר רק בגבולות הצמדת הגג לדירת המבקש, כל חריגה ממנה תחייב הצגת הרוב הקנייני הנדרש לפי החוק (2/3 בעלי הדירות) שלביות ביצוע : תוספת הבניה על הגג תעשה לכל דירה בנפרד ללא תלות האחת בשניה, ולא תלות בבניה בחזיתות המבנה. הבקשה תואמת הוראות שלביות הביצוע. הסכמות ותימוכין קנייניים : לדירת המבקש מוצמד שטח הגג בסך 61 מ"ר. הבקשה לא חתומה ע"י בעלי זכויות בנכס אחרים. לא התקבלו התנגדויות. תנאים לדיון – בקרה מרחבית : בוצעו המלצת האגף : לאשר בתנאים בכפוף לשינויים ובתנאים		
---	--	--

-לציין כי התוספת במפלס 15,28+ מוצעת במידות הקטנות מזכויות לפי נספח הבינוי, - ממ"ד מוצע במקום חדר מחוזק מהווה פתרון מיגון משופר ועדיף. - ריצוף גג במקום שטח עיקרי במפלס 18,36+ ומדרגות יציאה לגג ניתן לאשר בגבולות הצמדת הגג לדירת המבקש, ובכפוף להערות תיאום תכנוני עיצובי. כל חריגה ממנה תחייב הצגת הרוב הקנייני הנדרש לפי החוק (2/3 בעלי הדירות)		
---	--	--

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

בהר נוף, רח' האדמור מרוזין 25

בבניין מגורים קיים בן 6 קומות מעל קומת מחסנים, בן 16 יח"ד.

במסגרת הבקשה מוצעת הרחבת דירה 16 במפלס 12,24+ כולל בנייה על הגג, ממ"ד, מרפסת גג, יציאה לגג.

הקלות

לא מבקשים הקלות. לא התקבלו התנגדויות.

תב"ע

בתוקף מ 2024

כפופה לתכנית מתאר

אזור מגורים 'ג

ס.ס.ג : מספר קומות ויח"ד מרבי.

קיים נספח בינוי מפורט מנחה. לא פורטו נושאים מחייבים.

הסכמות ותימוכין קנייניים :

לדירת המבקש מוצמד שטח הגג בסך 61 מ"ר.

הבקשה לא חתומה ע"י בעלי זכויות בנכס אחרים. לא התקבלו התנגדויות.

המלצת האגף : לאשר בתנאים בכפוף לשינויים ובתנאים

-לציין כי התוספת במפלס 15,28+ מוצעת במידות הקטנות מזכויות לפי נספח הבינוי.

- ממ"ד מוצע במקום חדר מחוזק מהווה פתרון מיגון משופר ועדיף.

- ריצוף גג במקום שטח עיקרי במפלס 18,36+ ומדרגות יציאה לגג ניתן לאשר בגבולות הצמדת הגג לדירת המבקש, ובכפוף להערות תיאום תכנוני עיצובי. כל חריגה ממנה תחייב הצגת הרוכב הקנייני הנדרש לפי החוק (2/3 בעלי הדירות)

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/08/2026 - ה אלול תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/90
מספר בקשה	<u>2023/0477.00</u>
מספר סידורי	<u>34</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בנית בנין חדש בן 6 קומות מעל הקרקע בו 13 יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	ויסבויס אברהם
עורך הבקשה	שפירא יצחק
מתכנן השלד	מהנדס קוזניצוב משה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

הרב עוזיאל 119 , בית וגן

גוש	חלקה	בשלמות
30341	229	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1042	תחילת תוקף	20/09/1979			
1349	תחילת תוקף	19/06/1969			
1898	תחילת תוקף	23/01/1975			
769315	תחילת תוקף	27/04/2021			

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת :

מדובר במגרש ריק ברח' עוזיאל 119 בשכונת בית וגן, גוש : 30341, חלקה : 229.

מצב מוצע :

מוצע הריסת המבנה הקיים ובנית בניין חדש תחתיו כמפורט :

קומות 1-, 2-, 3-, מפלסים, 3.68-, 6.74-, 9.80- : מוצעות 2 קומות בכוללת חניה בחזית המערבית, יח"ד אחת

ומחסנים בחזית המזרחית, בקומה 2-, מוצעת מרפסת זיז לא מקורה, בקומה 1-, מוצעת מרפסת גג לא מקורה בחזית המזרחית.

קומת קרקע, מפלס +0.00 : מוצעת קומה הכוללת 2 יח"ד, מרפסת גג בחזית המזרחית וכניסה לחניה בחזית מערבית.

קומות א' ב' ו-ג', מפלסים +3.06, +6.12, +9.18 : מוצעות 3 קומות הכוללת 2 יח"ד כל אחת ומרפסות בחזית מזרחית ומערבית.

קומות ד' ו-ה', מפלסים +12.24, +15.30 : מוצעות 2 קומות הכוללות כל אחת יח"ד אחת ומרפסת גג בחזית מזרחית.

קומת גג, מפלס +18.36 : מוצעת קומת גג הכוללת יציאת חדר מדרגות משותף לגג ומרפסת גג ליח"ד בקומה ה'.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות.

לא בוצע משלוח הודעות היות והקרקע בבעלות יחיד.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 229, לא בוצע משלוח הודעות היות והקרקע בבעלות יחיד.

מידע קודם

מתאריך	
05/08/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים מוצע בבקשה בניין חדש בכולל 13 יח"ד במגרש ריק, בוצע תיקון טעות סופר לתב"ע עבור קווי הבניין בתת הקרקע, תוקנו כלל ההערות והושלמו תנאים טרם דיון, יש לתקן את החדר אשפה המוצע מחוץ לקו בניין בהתאם לתקנות בניה במרווחים. דברי הסבר לתוכנית : התיק נידון ברשות רישוי בתאריך 30.03.2025 והוחלט "לדחות במתכונת המוצעת" היות ונדרש לצמצם חריגות מקו הבניין בתת הקרקע, לחשב מרפסות זיז מקורות כעיקרי מרפסות מוצע, להציג חישוב למחסנים להציג פריסת גדרות ולהציע קירות תמך בדרוג של 3 מ' בהתאם לדרישת התב"ע, כמו כן יש להציג חישוב מי נגר בתוכנית, ולהשלים תנאים טרם דיון. לעניין קווי הבניין - עורך הבקשה פנה לוועדה המחוזית ובוצע תיקון טעות סופר לתב"ע כאשר נקבעו קווי בניין תת קרקעיים עבור החניה המוצעת בהתאם לנספח הבינוי, כעת לא נדרש לצמצם את הבינוי המוצע בתת הקרקע, תוקנו כלל ההערות והושלמו תנאים טרם דיון. יש לתקן את החדר אשפה המוצע מחוץ לקו

בניין בהתאם לתקנות בניה במרווחים. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 05.10.2021 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבנין סומנו עפ"י תוכנית 769315 ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : חזית מערבית – מוצע חדר אשפה מקורה בקירוי קל בגובה של 1.75 מ' עפ"י דרישת אגף תברואה, ובחריגה מקו בניין קידמי, עפ"י תקנות בניה במרווחים ניתן להציע מיתקני אשפה לבניין ובלבד שגובהם אינו עולה על 1.5 מ', מאחר וכך- יש לתקן את החדר אשפה המוצע בהתאם לתקנות בניה במרווחים.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 769315 תחילת תוקף : 27/04/2021 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : *769315 תחילת תוקף 27.04.2021, מגורים ג'. *התוכנית אינה כפופה לתוכנית המתאר. *תקנות התכנון והבניה. דברי הסבר לתוכנית : התיק נידון ברשות רישוי בתאריך 30.03.2025 והוחלט "לדחות במתכונת המוצעת" היות ונדרש לצמצם חריגות מקו הבניין בתת הקרקע, לחשב מרפסות זיז מקורות כעיקרי מרפסות מוצע, להציג חישוב למחסנים להציג פריסת גדרות ולהציע קירות תמך בדגש של 3 מ' בהתאם לדרישת התב"ע, כמו כן יש להציג חישוב מי נגר בתוכנית, ולהשלים תנאים טרם דיון. לעניין קווי הבניין - עורך הבקשה פנה לוועדה המחוזית ובוצע תיקון טעות סופר לתב"ע כאשר נקבעו קווי בניין תת קרקעיים עבור	05/08/2026	חוות דעת תכנונית

החניה המוצעת בהתאם לנספח הבינוי, כעת לא נדרש לצמצם את הבינוי המוצע בתת הקרקע, תוקנו כלל ההערות והושלמו תנאים טרם דיון. יש לתקן את החדר אשפה המוצע מחוץ לקו בניין בהתאם לתקנות בניה במרווחים. סטייה ניכרת: בתכנית הנ"ל חל סעיף סטייה ניכרת לעניין קווי בניין ומס' קומות. המוצע בבקשה חורג לעניין קווי בניין - (ראה סעיף קווי בניין) נספח בינוי: בתכנית 769315 חל נספח בינוי מנחה, מחייב לעניין מס' קומות וקווי בניין, מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאם לנספח הבינוי במדויק. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 05.10.2021 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבנין סומנו עפ"י תוכנית 769315 ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים: חזית צפונית - מוצעת קומת חניה בחריגה מקו בניין צידי, היות וקו בניין מהווה סטייה ניכרת בתוכנית לא ניתן לאשר חריגה מקו הבניין - בוצע תיקון טעות סופר להוראות התוכנית בוועדה המחוזית, כך שתותר חריגה מקו בניין לצורך מעלית רכב וחניות כמסומן בנספח הבינוי, החניה המוצעת תואמת את נספח הבינוי, המוצע עומד במותר - אין מניעה לאשר. מעלית רכב - מוצע מעלית רכב בחריגה מקו בניין, עפ"י סעיף 4.1.2(ב)(4): תותר חריגה מקו בנין לצורך מעלית הרכב, המעלית מוצעת בחריגה מקו בניין בתחום המגרש, המוצע עומד המותר. חזית מערבית - מוצע בינוי בתת הקרקע בחריגה מקו בניין קדמי, קווי הבניין מהווים סטייה ניכרת ולא ניתן לאשר חריגה - בוצע תיקון טעות סופר להוראות התוכנית בוועדה המחוזית, כך שתותר חריגה מקו בניין לצורך מעלית רכב וחניות כמסומן בנספח הבינוי, החניה המוצעת תואמת את נספח הבינוי, המוצע עומד במותר - אין מניעה לאשר. חזית מערבית - מוצע חדר אשפה מקורה בקירוי קל בגובה של 1.75 מ' עפ"י דרישת אגף תברואה, ובחריגה מקו בניין קידמי, עפ"י תקנות בניה במרווחים ניתן להציע מיתקני אשפה לבניין ובלבד שגובהם אינו עולה על 1.5 מ', מאחר וכך - יש לתקן את החדר אשפה המוצע בהתאם לתקנות בניה במרווחים.		
---	--	--

שטח בניה : עיקרי ע"ק עפ"י תב"ע: 945.36 מ"ר, מוצע: 942.69 מ"ר. שרות ע"ק עפ"י תב"ע: 266.66 מ"ר, מוצע: 264.37 מ"ר. עיקרי ת"ק עפ"י תב"ע: 247.23 מ"ר, מוצע: 242.40 מ"ר. שרות ת"ק עפ"י תב"ע: 340.01, ועוד 976.91 מ"ר עבור חניה ת"ק, מוצע: 1022.48 מ"ר, מתוכם 752.74 מ"ר עבור חניה תת קרקעית ו-269.74 מ"ר עבור שטח שרות. השטחים המוצעים עומדים במותר. מס' יח"ד : מותר: 13 יח"ד, מוצע: 13 יח"ד. מס' קומות : מותר: 6 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-3 מתחת כניסה הקובעת, 6 קומות בכל חתך, תותר תוספת קומת חניה תת קרקעית. מוצע: בהתאם לנספח הבינוי, 6 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-3 מתחת, המוצע עומד ב-6 קומות עבור עיקרי בכל חתך, מוצעת קומה נוספת עבור חניה בהתאם להוראות התוכנית. גובה בניה : מותר: +21.36 מ' גובה זה כולל חדר טכני ויציאה לגג, מוצע: בינוי עד לגובה של +21.36 מ' - כמותר. מרפסת גג : חזית מזרחית - מוצעות מרפסות גג מדורגות, לא מקורות בקומות 1- קרקע, א', ב', ד', ו-ה', במסגרת קווי הבניין ובהתאם לנספח הבינוי, המרפסת המוצעת בקומה ב' מקורה בחלקית במרפסת זיז - יש לחשב שטח מקורה במרפסת זו כעיקרי מרפסות מוצע- בוצע חישוב בתוכנית כנדרש. חזית מערבית - מוצעות מרפסות גג לא מקורות בדרוג בקומות א', ב' ו-ג' במסגרת קווי הבניין ובהתאם לנספח הבינוי. קומת גג, מפלס +18.36 : מוצעת מרפסת גג לא מקורה ליח"ד מס' 13 המוצעת קומה מתחת הגג, המוצע בהתאם לנספח הבינוי, אין חריגה במס' קומות ובקווי הבניין.		
--	--	--

מרפסת זיז : קומה 2-, מפלס 6.74-, חזית מזרחית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 1.77 מ' ובשטח של 13.28 מ"ר במסגרת קווי הבניין בהתאם לנספח הבינוי. קומה ב', מפלס 6.12+, חזית מזרחית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 1.25 מ' ובשטח של 6.49 מ"ר במסגרת קווי הבניין ובהתאם לנספח הבינוי. מחסנים : קומות 1-, 2-, 3-, מפלסים 3.68-, 6.74-, 9.80- : מוצע תוספת מחסנים, 5 בקומה 3-, 5 בקומה 2- ו-3 בקומה 1-, בהתאם לנספח הבינוי, עפ"י הוראות התוכנית שטח כל מחסן יהיה עד 8% משטח הדירה - יש להציג חישוב ע"ג התוכנית של 8% שטח כל מחסן ביחס ליחיד- בוצע חישוב כנדרש. הוראות בינוי : יוצע מחסן אחד לכל יחיד בשטח של עד 8% משטח הדירה - יש להציג חישוב ע"ג התוכנית המציג כי המוצע עומד בהוראה זו - הוצג חישוב כנדרש. גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה מעל 1.2 כלפי הרחוב וחלקות סמוכות ביחס למפלס הקרקע - יש להציג פריסת גדרות בבקשה המוצעת - הוצג כנדרש. קירות התמך כלפי מגרשים מצרניים יוצעו בדרוג שלא יעלה על 3 מ', ויאפשר שטח לנטיעה וטיפול נופי, המוצע אינו עומד בנדרש - יש להציע קירות תמך בדרוג כל 3 מ' בעומק המאפשר שטח לטיפול נופי - הוצג כנדרש. גרמי המדרגות מתוך הדירה בקומה העליונה יהיו בצמוד לחדר המדרגות משותף, לא תותר בניה על מרפסת גג עליון, למעט בינוי הנדרש לשם כניסה ויציאה לגג - המוצע עומד בהוראה זו. ניהול מי נגר : עפ"י הוראות התוכנית : יש להשאיר שטח חלחול לא פחות מ- 25% משטח המגרש - יש להציג חישוב ע"ג התוכנית כי המוצע עומד במותר- הוצג חישוב כנדרש. שלביות ביצוע :		
---	--	--

עפ"י סעיף 7.1.1: "הבניה תבוצע בהינף אחד", המוצע בהינף אחד. תימוכין קניינים: המגרש בבעלות יחיד, ל"ר. תנאים טרם דיון: איכות סביבה – אושר, שפ"ע - אושר, ה. תנועה - אושר, דרכים - אושר, תברואה - אושר, מח' המאור באגף השפ"ע - אושר, חוו"ד אד' העיר - לא נדרש בהתאם למייל. חוות דעת תכנונית: מוצע בבקשה בניין חדש בכולל 13 יח"ד במגרש ריק, בוצע תיקון טעות סופר לתב"ע עבור קווי הבניין בתת הקרקע, תוקנו כלל ההערות והושלמו תנאים טרם דיון- אין מניעה לאשר. יש לתקן את החדר אשפה המוצע מחוץ לקו בניין בהתאם לתקנות בניה במרווחים. התנגדויות: לא בוצע הליך פרסומי ולא משלוח הודעות, ל"ר לבקשה.		
מוצע בבקשה בניין חדש בכולל 13 יח"ד במגרש ריק, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו: נדרש לצמצם חריגות מקו הבניין בתת הקרקע, להשלים תנאים טרם דיון, ולתקן את כל הנדרש בהתאם למפורט: קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 05.10.2021 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבנין סומנו עפ"י תוכנית 769315 ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים:	30/03/2025	דיון ברשות הרישוי: לדחות במתכונת המוצעת

חזית צפונית - מוצעת קומת חניה בחריגה מקו בניין צידי, היות וקו בניין מהווה סטיה ניכרת בתוכנית לא ניתן לאשר חריגה מקו הבניין - יש לצמצם את מק"ח המוצעות בחריגה מקו בניין. חזית מערבית - מוצע בינוי בתת הקרקע בחריגה מקו בניין קדמי, קווי הבניין מהווים סטיה ניכרת ולא ניתן לאשר חריגה - יש לצמצם את החריגה המוצעת. מרפסת גג : חזית מזרחית - מוצעות מרפסות גג מדורגות, לא מקורות בקומות 1- קרקע, א', ב', ד', ו-ה', במסגרת קווי הבניין ובהתאם לנספח הבינוי, המרפסת המוצעת בקומה ב' מקורה בחלקית במרפסת זיז - יש לחשב שטח מקורה במרפסת זו כעיקרי מרפסות מוצע. מחסנים : קומות 1-, 2-, 3-, מפלסים 3.68-, 6.74-, 9.80- : מוצע תוספת מחסנים, 5 בקומה 3-, 5 בקומה 2- ו-3 בקומה 1-, בהתאם לנספח הבינוי, עפ"י הוראות התוכנית שטח כל מחסן יהיה עד 8% משטח הדירה - יש להציג חישוב ע"ג התוכנית של 8% שטח כל מחסן ביחס ליחיד. הוראות בינוי : יוצע מחסן אחד לכל יחיד בשטח של עד 8% משטח הדירה - יש להציג חישוב ע"ג התוכנית המציג כי המוצע עומד בהוראה זו. גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה מעל 1.2 כלפי הרחוב וחלקות סמוכות ביחס למפלס הקרקע - יש להציג פריסת גדרות בבקשה המוצעת. קירות התמך כלפי מגרשים מצרניים יוצעו בדרוג לשא יעלה על 3 מ', ויאפשר שטח לנטיעה וטיפול נופי, המוצע אינו עומד בנדרש - יש להציע קירות תמך בדרוג כל 3 מ' בעומק המאפשר שטח לטיפול נופי. ניהול מי נגר : עפ"י הוראות התוכנית : יש להשאיר שטח חלחול לא פחות מ- 25% משטח המגרש - יש להציג חישוב ע"ג התוכנית כי המוצע עומד במותר.		
--	--	--

תנאים טרם דיון : סביבה - חסר, יש להשלים, ה. תנועה - חסר, יש להשלים, דרכים - חסר, יש להשלים, תברואה - חסר, יש להשלים. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
לדחות במתכונת המוצעת : מוצע בבקשה בניין חדש בכולל 13 יח"ד במגרש ריק, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו: נדרש לצמצם חריגות מקו הבניין בתת הקרקע, להשלים תנאים טרם דיון, ולתקן את כל הנדרש בהתאם למפורט : קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 05.10.2021 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבנין סומנו עפ"י תוכנית 769315 ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : חזית צפונית - מוצעת קומת חניה בחריגה מקו בניין צידי, היות וקו בניין מהווה סטיה ניכרת בתוכנית לא ניתן לאשר חריגה מקו הבניין - יש לצמצם את מק"ח המוצעות בחריגה מקו בניין. חזית מערבית - מוצע בינוי בתת הקרקע בחריגה מקו בניין קדמי, קווי הבניין מהווים סטיה ניכרת ולא ניתן לאשר חריגה - יש לצמצם את החריגה המוצעת.	23/03/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

מרפסת גג : חזית מזרחית - מוצעות מרפסות גג מדורגות, לא מקורות בקומות 1-, קרקע, א', ב', ד', ו-ה', במסגרת קווי הבניין ובהתאם לנספח הבינוי, המרפסת המוצעת בקומה ב' מקורה בחלקית במרפסת זיז - יש לחשב שטח מקורה במרפסת זו כעיקרי מרפסות מוצע. מחסנים : קומות 1-, 2-, 3-, מפלסים 3.68-, 6.74-, 9.80- : מוצע תוספת מחסנים, 5 בקומה 3-, 5 בקומה 2- ו-3 בקומה 1-, בהתאם לנספח הבינוי, עפ"י הוראות התוכנית שטח כל מחסן יהיה עד 8% משטח הדירה - יש להציג חישוב ע"ג התוכנית של 8% שטח כל מחסן ביחס ליחיד. הוראות בינוי : יוצע מחסן אחד לכל יחיד בשטח של עד 8% משטח הדירה - יש להציג חישוב ע"ג התוכנית המציג כי המוצע עומד בהוראה זו. גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה מעל 1.2 כלפי הרחוב וחלקות סמוכות ביחס למפלס הקרקע - יש להציג פריסת גדרות בבקשה המוצעת. קירות התמך כלפי מגרשים מצרניים יוצעו בדרוג לשא יעלה על 3 מ', ויאפשר שטח לנטיעה וטיפול נופי, המוצע אינו עומד בנדרש - יש להציע קירות תמך בדרוג כל 3 מ' בעומק המאפשר שטח לטיפול נופי. ניהול מי נגר : עפ"י הוראות התוכנית : יש להשאיר שטח חלחול לא פחות מ- 25% משטח המגרש - יש להציג חישוב ע"ג התוכנית כי המוצע עומד במותר. תנאים טרם דיון : סביבה - חסר, יש להשלים, ה. תנועה - חסר, יש להשלים, דרכים - חסר, יש להשלים, תברואה - חסר, יש להשלים. חוות דעת תכנונית :		
---	--	--

- יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 769315 תחילת תוקף : 27/04/2021 ייעוד הקרקע : מגורים ג *769315 תחילת תוקף 27.04.2021, מגורים ג'. *התוכנית אינה כפופה לתוכנית המתאר. *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל חל סעיף סטייה ניכרת לעניין קווי בניין ומס' קומות. המוצע בבקשה חורג לעניין קווי בניין - (ראה סעיף קווי בניין) נספח בינוי : בתכנית 769315 חל נספח בינוי מנחה, מחייב לעניין מס' קומות וקווי בניין, מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאם לנספח הבינוי במדויק.	20/03/2025	חוות דעת תכנונית

קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 05.10.2021 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבנין סומנו עפ"י תוכנית 769315 ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : חזית צפונית - מוצעת קומת חניה בחריגה מקו בניין צידי, היות וקו בניין מהווה סטיה ניכרת בתוכנית לא ניתן לאשר חריגה מקו הבניין - יש לצמצם את מק"ח המוצעות בחריגה מקו בניין. מעלית רכב - מוצע מעלית רכב בחריגה מקו בניין, עפ"י סעיף 4.1.2(ב)(4) : תותר חריגה מקו בנין לצורך מעלית הרכב, המעלית מוצעת בחריגה מקו בניין בתחום המגרש, המוצע עומד המותר. חזית מערבית - מוצע בינוי בתת הקרקע בחריגה מקו בניין קדמי, קווי הבניין מהווים סטיה ניכרת ולא ניתן לאשר חריגה - יש לצמצם את החריגה המוצעת. שטח בניה : עיקרי ע"ק עפ"י תב"ע : 945.36 מ"ר, מוצע : 942.69 מ"ר. שרות ע"ק עפ"י תב"ע : 266.66 מ"ר, מוצע : 264.37 מ"ר. עיקרי ת"ק עפ"י תב"ע : 247.23 מ"ר, מוצע : 242.40 מ"ר. שרות ת"ק עפ"י תב"ע : 340.01, ועוד 976.91 מ"ר עבור חניה ת"ק, מוצע : 1022.48 מ"ר, מתוכם 752.74 מ"ר עבור חניה תת קרקעית ו-269.74 מ"ר עבור שטח שרות. השטחים המוצעים עומדים במותר. מס' יח"ד : מותר : 13 יח"ד, מוצע : 13 יח"ד. מס' קומות : מותר : 6 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-3 מתחת כניסה הקובעת, 6 קומות בכל חתך, תותר תוספת קומת חניה תת קרקעית. מוצע : בהתאם לנספח הבינוי, 6 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-3 מתחת, המוצע עומד ב-6 קומות עבור עיקרי בכל חתך, מוצעת קומה נוספת עבור חניה בהתאם להוראות התוכנית. גובה בניה :		
---	--	--

מותר: +21.36 מ' גובה זה כולל חדר טכני ויציאה לגג, מוצע: בינוי עד לגובה של +21.36 מ' - כמותר. מרפסת גג: חזית מזרחית - מוצעות מרפסות גג מדורגות, לא מקורות בקומות 1- קרקע, א', ב', ד', ו-ה', במסגרת קווי הבניין ובהתאם לנספח הבינוי, המרפסת המוצעת בקומה ב' מקורה בחלקית במרפסת זיז - יש לחשב שטח מקורה במרפסת זו כעיקרי מרפסות מוצע. חזית מערבית - מוצעות מרפסות גג לא מקורות בדרוג בקומות א', ב' ו-ג' במסגרת קווי הבניין ובהתאם לנספח הבינוי. קומת גג, מפלס +18.36: מוצעת מרפסת גג לא מקורה ליח"ד מס' 13 המוצעת קומה מתחת הגג, המוצע בהתאם לנספח הבינוי, אין חריגה במס' קומות ובקווי הבניין. מרפסת זיז: קומה 2-, מפלס -6.74, חזית מזרחית: מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 1.77 מ' ובשטח של 13.28 מ"ר במסגרת קווי הבניין בהתאם לנספח הבינוי. קומה ב', מפלס +6.12, חזית מזרחית: מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 1.25 מ' ובשטח של 6.49 מ"ר במסגרת קווי הבניין ובהתאם לנספח הבינוי. מחסנים: קומות 1-, 2-, 3-, מפלסים -3.68, -6.74, -9.80: מוצע תוספת מחסנים, 5 בקומה 3-, 5 בקומה 2- ו-3 בקומה 1-, בהתאם לנספח הבינוי, עפ"י הוראות התוכנית שטח כל מחסן יהיה עד 8% משטח הדירה - יש להציג חישוב ע"ג התוכנית של 8% שטח כל מחסן ביחס ליח"ד. הוראות בינוי: יוצע מחסן אחד לכל יח"ד בשטח של עד 8% משטח הדירה - יש להציג חישוב ע"ג התוכנית המציג כי המוצע עומד בהוראה זו. גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה מעל 1.2 כלפי הרחוב וחלקות סמוכות ביחס למפלס הקרקע - יש להציג פריסת גדרות בבקשה המוצעת. קירות התמך כלפי מגרשים מצרניים יוצעו בדרוג לשא יעלה על		
---	--	--

3 מ', ויאפשר שטח לנטיעה וטיפול נופי, המוצע אינו עומד בנדרש - יש להציע קירות תמך בדרוג כל 3 מ' בעומק המאפשר שטח לטיפול נופי. גרמי המדרגות מתוך הדירה בקומה העליונה יהיו בצמוד לחדר המדרגות משותף, לא תותר בניה על מרפסת גג עליון, למעט בינוי הנדרש לשם כניסה ויציאה לגג - המוצע עומד בהוראה זו. ניהול מי נגר : עפ"י הוראות התוכנית : יש להשאיר שטח חלחול לא פחות מ- 25% משטח המגרש - יש להציג חישוב ע"ג התוכנית כי המוצע עומד במותר. שלביות ביצוע : עפ"י סעיף 7.1.1 : "הבניה תבוצע בהינף אחד", המוצע בהינף אחד. תימוכין קניינים : המגרש בבעלות יחיד, ל"ר. תנאים טרם דיון : סביבה - חסר, יש להשלים, שפ"ע - אושר, ה. תנועה - חסר, יש להשלים, דרכים - חסר, יש להשלים, תברואה - חסר, יש להשלים, מח' המאור באגף השפ"ע - אושר, חו"ד אד' העיר - לא נדרש בהתאם למייל. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה בניין חדש בכולל 13 יח"ד במגרש ריק, נדרש לצמצם חריגות מקו הבניין בתת הקרקע ולהשלים תנאים טרם דיון - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a. התנגדויות : לא בוצע הליך פרסומי ולא משלוח הודעות, ל"ר לבקשה.		
--	--	--

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	חזזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	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
	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 כאמור בתקנה 52	13
	הגשת מכתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה בתקן ישראלי יועץ תנועה - יהושוע גולדרינג	14
	תנאי להוצאת היתר בניה וקביעת התנאים לטופס 4 הינו קבלת אישור מחלקה סופי (יש לפנות לרפרנטית האזור שילת קורז'בסקי)	15

המלצת האגף לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מוצע בבקשה בניין חדש בכולל 13 יח"ד במגרש ריק, בוצע תיקון טעות סופר לתב"ע עבור קווי הבניין בתת הקרקע, תוקנו כלל ההערות והושלמו תנאים טרם דיון, יש לתקן את החדר אשפה המוצע מחוץ לקו בניין בהתאם לתקנות בניה במרווחים.

דברי הסבר לתוכנית :

התיק נידון ברשות רישוי בתאריך 30.03.2025 והוחלט "לדחות במתכונת המוצעת" היות ונדרש לצמצם חריגות מקו הבניין בתת הקרקע, לחשב מרפסות זיז מקורות כעיקרי מרפסות מוצע, להציג חישוב למחסנים להציג פריסת גדרות ולהציע קירות תמך בדרוג של 3 מ' בהתאם לדרישת התב"ע, כמו כן יש להציג חישוב מי נגר בתוכנית, ולהשלים תנאים טרם דיון. לעניין קווי הבניין - עורך הבקשה פנה לוועדה המחוזית ובוצע תיקון טעות סופר לתב"ע כאשר נקבעו קווי בניין תת קרקעיים עבור החניה המוצעת בהתאם לנספח הבינוי, כעת לא נדרש לצמצם את הבינוי המוצע בתת הקרקע, תוקנו כלל ההערות והושלמו תנאים טרם דיון. יש לתקן את החדר אשפה המוצע מחוץ לקו בניין בהתאם לתקנות בניה במרווחים.

קווי בניין :

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 05.10.2021 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין סומנו עפ"י תוכנית 769315 ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים :

חזית מערבית – מוצע חדר אשפה מקורה בקירוי קל בגובה של 1.75 מ' עפ"י דרישת אגף תברואה, ובחריגה מקו בניין קידמי, עפ"י תקנות בניה במרווחים ניתן להציע מיתקני אשפה לבניין ובלבד שגובהם אינו עולה על 1.5 מ', מאחר וכך- יש לתקן את החדר אשפה המוצע בהתאם לתקנות בניה במרווחים.

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/08/2026 - ה אלול תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/90
מספר בקשה	<u>1972/0764.03</u>
מספר סידורי	<u>35</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה והרחבה לבניין קיים תואמת נספח בינוי
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	קור אריאל
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות לב - צנעני מרים
מתכנן השלד	ביטון אריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	2

כתובת האתר

רמת הגולן 47, רמת אשכול

גוש	חלקה	בשלמות
30245	134	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1087659	תחילת תוקף	15/04/2023			
1087659	תחילת תוקף	15/04/2023			
1420	תחילת תוקף	13/06/1976			
1442א	תחילת תוקף	06/07/1971			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

עפ"י נתוני המערכת היתר אחרון שהופק לבניין זה בחלקה זו :

- בתאריך 1992/06/01 ב-ת.ב. 02.764/1972 עבור "תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים" בהיתר זה אושר תוספת בינוי לדירת המבקש בקומת המרתף.

מהות הבקשה המוצעת :

מדובר במבנה קיים דו משפחתי, בן 2 קומות קיימות מעל קומת מרתף, ברח' רמת הגולן 47, רמת אשכול, גוש : 30245, חלקה : 134.

מצב מוצע :

קומת מרתף, מפלס 1.98- : מוצע הכשרת בינוי קיים, תוספת למחסן קיים, וחדר אופניים, וכן מוצע פריצת ואטימת פתחים קיימים.

קומת כניסה, מפלס 1.19+ : מוצע הכשרת בינוי קיים, סגירת מרפסת קיימת, וריצוף חצר, וכן מוצע פריצת ואטימת פתחים קיימים.

קומה א', מפלס 4.19+ : מוצע הכשרת בינוי קיים, וסגירת מרפסת קיימת, וכן מוצע פריצת ואטימת פתחים קיימים.

קומת גג, מפלס 7.19+ : מוצע מרפסת גג ע"ג הבינוי הקיים בקומה מתחת.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות.

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 24.04.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 134, בוצע משלוח הודעות ע"פ סעיף 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

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

מידע קודם

מתאריך	
05/08/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים מוצע בניין חדש בהתאם לתב"ע נקודתית, השטחים תוקנו כנדרש וכן הושלמו תנאים טרם דיון, אין מניעה לאשר. תנאי להפצה לגורמים יהיה חישוב מי נגר בתוכנית, וסימון עצים לשימור ע"ג מפת המדידה. דברי הסבר לתוכנית : התיק נידון ברשות הרישוי בתאריך 16.11.2025 והוחלט "לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון" מאחר ונדרש להשלים אישור איכ"ס ואישור נוהל בקרה הנדסית. כמו כן נדרש לסמן קווי בניין בתוכנית, ולהציג חישוב שטחים כנדרש, כעת, הוגשה תוכנית מתוקנת בהתאם והושלמו תנאים טרם דיון- אין מניעה לאשר.

תנאי להפצה לגורמים יהיה חישוב מי נגר ע"י התוכנית בהתאם לדרישת התב"ע. וכן לסמן ע"י מפת המדידה עצים לשימור. הריסה : עפ"י הוראות התוכנית סעיף 4.1.2(ב) : השטחים המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח הבינוי מיועדים להריסה ויהרסו כתאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה, תנאי בהליך הרישוי יהיה אישור יחידת הפיקוח על כך שאין עבירות בניה - תנאי לקבלת היתר יהיה המצאת דו"ח פיקוח להריסות המסומנות ע"י התשריט והנספח בינוי. ניהול מי נגר : עפ"י סעיף 4.1. (ט) : יש להותיר לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, לא הוצג חישוב ע"י התוכנית - יש להציג חישוב כנדרש, יהווה תנאי להפצה לגורמים.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1442א תחילת תוקף : 06/07/1971 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : *1087659 תחילת תוקף 15.04.2023, מגורים א'. *תקנות התכנון והבניה. דברי הסבר לתוכנית : התיק נידון ברשות הרישוי בתאריך 16.11.2025 והוחלט "לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון" מאחר ונדרש להשלים אישור איכ"ס ואישור נוהל בקרה הנדסית. כמו כן נדרש לסמן קווי	26/07/2026	חוות דעת תכנונית

בניין בתוכניות, ולהציג חישוב שטחים כנדרש, כעת, הוגשה תוכנית מתוקנת בהתאם והושלמו תנאים טרם דיון- אין מניעה לאשר. תנאי להפצה לגורמים יהיה חישוב מי נגר ע"ג התוכנית בהתאם לדרישת התב"ע. וכן לסמן ע"ג מפת המדידה עצים לשימור. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל חל סעיף סטייה ניכרת לעניין קווי בנין, מס' קומות, ומס' יח"ד. המוצע בבקשה לא חורג מהנ"ל. נספח בינוי : בתכנית 1087659 חל נספח בינוי מנחה, מוצע תוספת בהתאמה מלאה לנספח הבינוי. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 21.06.2023 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבנין סומנו עפ"י תוכנית 1087659 ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. ע"ב לא סימנה את קווי הבניין על כלל התוכניות- תוקן כנדרש. שטח בניה : ש. עיקרי ע"ק - מותר עפ"י תב"ע : 252.51 מ"ר, קיים : 205.21 מ"ר, מוצע : 47.06 מ"ר, סה"כ : 252.27 מ"ר- עומד במותר. ש. עיקרי ת"ק - מותר עפ"י תב"ע : 85.27 מ"ר, קיים : 36.17 מ"ר, מוצע : 31.30 מ"ר, סה"כ : 67.47 מ"ר- עומד במותר. התב"ע כוללת שטח מרפסות פתוחות בנוסף לשטחים העיקריים- בתת הקרקע לא מוצעות מרפסות. ש. שרות ת"ק - מותר עפ"י תב"ע : 54.11 מ"ר, קיים : 45.11 מ"ר, מוצע : 7.48 מ"ר, סה"כ : 52.59 מ"ר- עומד במותר. כל חלק בבקשה המוצע כעת אפילו כסגירת מרפסת- נדרש לחשבו כשטח עיקרי, סגירת מרפסת לא מהווה שטח מרפסת פתוחה ולכן לא נחשבת בנוסף אלא חלק מהשטחים המותרים- השטחים תוקנו, וחושבו כעת כנדרש.		
---	--	--

גובה בניה : מותר : +21.42 מ', מעל לגובה זה יותר חדר יציאה לגג ומעקה תקני עד לגובה של +24.81 מ', מוצע : בינוי בגובה של +21.42 מ', בהתאם למותר. מס' קומות : מותר : 7 קומות מעל הכניסה הקובעת וחדר יציאה לגג וקומה 1 קומות מתחת הכניסה הקובעת. מוצע : בהתאם למותר. שלביות ביצוע : עפ"י סעיף 7.1 : "התוכנית תבוצע בהינף אחד", המוצע הינו בהינף אחד. הריסה : עפ"י הוראות התוכנית סעיף 4.1.2(ב) : השטחים המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח הבינוי מיועדים להריסה ויהרסו כתאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה, תנאי בהליך הרישוי יהיה אישור יחידת הפיקוח על כך שאין עבירות בניה - תנאי לקבלת היתר יהיה המצאת דו"ח פיקוח להריסות המסומנות ע"י התשריט והנספח בינוי. ניהול מי נגר : עפ"י סעיף 4.1. (ט) : יש להותיר לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, לא הוצג חישוב ע"י התוכנית - יש להציג חישוב כנדרש, יהווה תנאי להפצה לגורמים. תימוכין קניינים : המוצע בהתאמה לנספח הבינוי, ל"ר. תנאים טרם דיון : איכות סביבה - אושר, שפ"ע - אושר, בקרה הנדסית - אושר.		
--	--	--

חוות דעת תכנונית : מוצע בניין חדש בהתאם לתב"ע נקודתית, השטחים תוקנו כנדרש וכן הושלמו תנאים טרם דיון, אין מניעה לאשר. תנאי להפצה לגורמים יהיה חישוב מי נגר בתוכנית, וסימון עצים לשימור ע"ג מפת המדידה. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
מהנימוקים להלן : לא התקבל אישור ממחלקת איכות הסביבה לא התקבל נוהל בקרה הנדסי כנדרש בתב"ע. הבקשה המוצעת תואמת תב"ע ע"ב לא סימנה את קווי הבניין על כלל התכניות ע"ב לא חישבה את כל המוצע בבקשה כראוי, נדרש לחשב כל חלק בבקשה המוצע כעת אפילו כסגירת מרפסת- נדרש לחשבו כשטח עיקרי, סגירת מרפסת לא מהווה שטח מרפסת פתוחה ולכן לא נחשבת בנוסף אלא חלק מהשטחים המותרים. תיקון תכנית a	16/11/2025	דיון ברשות הרישוי : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון
מהנימוקים להלן : לא התקבל אישור ממחלקת איכות הסביבה לא התקבל נוהל בקרה הנדסי כנדרש בתב"ע. הבקשה המוצעת תואמת תב"ע ע"ב לא סימנה את קווי הבניין על כלל התכניות	27/10/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

ע"ב לא חישבה את כל המוצע בבקשה כראוי, נדרש לחשב כל חלק בבקשה המוצע כעת אפילו כסגירת מרפסת- נדרש לחשבו כשטח עיקרי, סגירת מרפסת לא מהווה שטח מרפסת פתוחה ולכן לא נחשבת בנוסף אלא חלק מהשטחים המותרים. תיקון תכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1087659 תחילת תוקף : 15/04/2023 ייעוד הקרקע : מגורים א מספר נספח רלוונטי נספח מספר 1 תכניות כפופות : 1420, 1442א, 5/19/05 התכנית מחליפה את תכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה קווי הבניין המפורטים במסמכי התכנית מס' הקומות המירבי מס' יח"ד המצוינות במסמכי התכנית אין חריגה בגין סעיפי סטייה נכרת נספח בינוי	20/10/2025	חוות דעת תכנונית

קיים נספח בינוי מפורט, המוצע תואם את נספח הבינוי במדויק. קווי בניין קווי הבניין סומנו ע"ג תיק המידע, ע"ב לא העבירה אותם לתכנית המדידה, יש לדאוג שבכל התכניות יופיעו קווי הבניין במדויק. מספר קומות מספר הקומות תואם את מספר הקומות המותר, לא מוצעות קומות חדשות. גבהים גובה המבנה לא השתנה מהמותר בנספח היבנוי. מספר יחידות דיור לא מוצעות תוספת יח"ד. שטחי בניה שטחים עיקריים:		
--	--	--

מוצע שטח עיקרי בסך : 57.57 מ"ר מותר שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת בסך : 252.51 מ"ר מותר שטח עיקרי מתחת הכניסה הקובעת בסך : 85.27 מ"ר ע"ב לא מחשב את כל חלקי המבנה המוצעים, כך שלא ניתן לוודא שאכן עומדים במותר. כמו"כ שטח המבואה לכיוון השטח העיקרי המוצע בקומת המרתף מחושב כשרות כאשר שטח המוביל לעיקרי מחושב גם הוא כעיקרי- יש לחשב כנדרש. שטחי שרות : מוצע 9.00 מ"ר שרות עבור אחסנה, תואם לנספח הבינוי מותר שטח שרות מתחת הכניסה הקובעת בלבד : 54.11 מ"ר לא חושבו כלל השטחים כנדרש. ממדים קיימים מרחבים מוגנים, לא רלוונטי כעת חדרים מחוזקים לא רלוונטי השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע		
---	--	--

לא רלוונטי ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה לא רלוונטי מרפסות מוצעות מרפסות גג התואמות את נספח הבינוי, אין מניעה לאשר. סה"כ : 81.31 מ"ר. בתב"ע צוין ששטח מרפסות פתוחות יהיה בנוסף על השטח המוצע. תימוכין קניינים בשטח משותף לא רלוונטי- תואם תב"ע תנאים טרם דיון התקבל אישור ממחלקת שפי"ע ע"י כהנה ענבל מתאריך 22/04/2025 לא התקבלה תשובה ממחלקת איכות הסביבה מתאריך 11/09/2025 לא התקבל נוהל בקרה הנדסי לפי תקן 413		
--	--	--

התנגדויות		
לא הוגשו התנגדויות בתיק		
חוות דעת אדריכלית		
הבקשה תואמת תב"ע		
לא חושבו כלל השטחים		
לא התקבל אישור ממחלקת איכות הסביבה		

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
	השטחים המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח הבינוי מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה	12

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

מוצע בניין חדש בהתאם לתב"ע נקודתית, השטחים תוקנו כנדרש וכן הושלמו תנאים טרם דיון, אין מניעה לאשר. תנאי להפצה לגורמים יהיה חישוב מי נגר בתוכנית, וסימון עצים לשימור ע"ג מפת המדידה.

דברי הסבר לתוכנית :

התיק נידון ברשות הרישוי בתאריך 16.11.2025 והוחלט "לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון" מאחר ונדרש להשלים אישור איכ"ס ואישור נוהל בקרה הנדסית. כמו כן נדרש לסמן קווי בניין בתוכניות, ולהציג חישוב שטחים כנדרש, כעת, הוגשה תוכנית מתוקנת בהתאם והושלמו תנאים טרם דיון- אין מניעה לאשר.

תנאי להפצה לגורמים יהיה חישוב מי נגר ע"ג התוכנית בהתאם לדרישת התב"ע. וכן לסמן ע"ג מפת המדידה עצים לשימור.

הריסה :

עפ"י הוראות התוכנית סעיף 4.1.2(ב) : השטחים המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח הבינוי מיועדים להריסה ויהרסו כתאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה, תנאי בהליך הרישוי יהיה אישור יחידת הפיקוח על כך שאין עבירות בניה - תנאי לקבלת היתר יהיה המצאת דו"ח פיקוח להריסות המסומנות ע"ג התשריט והנספח בינוי.

ניהול מי נגר :

עפ"י סעיף 4.1. (ט) : יש להותיר לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, לא הוצג חישוב ע"ג התוכנית - יש להציג חישוב כנדרש, יהווה תנאי להפצה לגורמים.

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/08/2026 - ה אלול תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/90
מספר בקשה	<u>1995/0596.01</u>
מספר סידורי	<u>36</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	שינויים ללא תוספת שטחים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	פריצת חלון.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	קוסטנטינר שירה דבורה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות חכמון תמר
מתכנן השלד	איש רן שמואל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	26

כתובת האתר

אצ"ל 15 , הגבעה הצרפתית-גבעת שפירא

גוש	חלקה	בשלמות
30654	2	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1541א	תחילת תוקף	07/09/1983	12	אזור מגורים 2	

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת :

מצב קיים : בניין בן 8 קומות בעל 2 כניסות, ברח' אצל 15 בשכונת הגבעה הצרפתית, גוש : 30654 חלקה : 2.

מצב מוצע :

מוצע בבקשה פריצת חלון בחזית דרומית לקומה שישית מפלס +17.92.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות.

מידע קודם

מתאריך	
10/08/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
	התקבלה הסכמת שכן לפריצת החלון המוצעת- אין מניעה לאשר את הבקשה.
06/08/2026	חוות דעת תכנונית
	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1541 א תחילת תוקף : 07/09/1983 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 2 דברי הסבר : מוצע בבקשה פריצת פתח לדירה בקומה שישית מפלס +17.92 בחזית דרומית. הפתח המוצע הינו בודד באותה חזית ושונה מכל העמודה, ובנוסף פונה לדירת השכן. בתאריך 29/06/2026 התיק נידון בוועדה והוחלט לדחות במתכונת המוצעת ובמידה ויוגש הסכמה פוזיטיבית של השכן בדירה הצמודה יהיה ניתן לבחון את הבקשה בשנית. כעת התיק מובא לדיון לאחר קבלת הסכמת השכן לעניין פריצת החלון המוצע- אין מניעה לאשר את הבקשה.

מאחר ומוצע פריצת פתח בודד בחזית זו אשר שונה מכל העמודה ובנוסף פונה לדירת השכן הבקשה . ככל ותתקבל הסכמה פוזיטיבית של השכן בדירה הצמודה, עניין נצפות החלון ייבחן בשנית. "תוקפה של החלטה זו היא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/השלמת תנאים מרחביים. יודגש במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש. "	29/06/2026	דיון ברשות הרישוי : לדחות במתכונת המוצעת
מאחר ומוצע פריצת פתח בודד בחזית זו אשר שונה מכל העמודה ובנוסף פונה לדירת השכן הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת. ככל ותתקבל הסכמה פוזיטיבית של השכן בדירה הצמודה, עניין נצפות החלון ייבחן בשנית.	14/06/2026	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1541 א תחילת תוקף : 07/09/1983 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 2 מוצע בבקשה פריצת פתח לדירה בקומה שישית מפלס +17.92 בחזית דרומית.	14/06/2026	חוות דעת תכנונית

הפתח המוצע הינו בודד באותה חזית ושונה מכל העמודה, ובנוסף פונה לדירת השכן. ככל ותתקבל הסכמה פוזיטיבית של השכן בדירה הצמודה, עניין נצפות החלון ייבחן בשנית.		
---	--	--

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	1
	תשלום אגרת בניה	2
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	3

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

התקבלה הסכמת שכן לפריצת החלון המוצעת- אין מניעה לאשר את הבקשה.

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/08/2026 - ה אלול תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/90
מספר בקשה	<u>2014/0479.05</u>
מספר סידורי	<u>37</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת חדר מחוזק ומבואה
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	רוטנברג שרה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות שוימר חיה
מתכנן השלד	סירוקה יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	5

כתובת האתר

צפרירים 17, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30716	10	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1700	תחילת תוקף	10/11/1977			
1861	תחילת תוקף	02/12/1976			
5/27/01	תחילת תוקף	20/03/1985			
5062	תחילת תוקף	21/04/2000			
7355	תחילת תוקף	17/09/2001			
9104	תחילת תוקף	13/03/2007			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

2014/479.0 תוספת בניה לבניין קיים

2014/479.1 תוספת בניה לבניין קיים

2014/479.2 בניית מרפסת

2014/479.2 בניית מחסן/ תוספת בניה

2014/479.3 בניית מחסן/ תוספת בניה

2014/479.4 תוספת בניה בתהליך היתר בניה.

מהות הבקשה :

מצב קיים :

בניין מגורים קיים בין 5-6 קומות.

מצב מוצע :

תוכנית קומה ד, מפלס +14.40 :

לדירה מס' 32 -משפ' רוטנברג מוצע חדר מחוזק + מבואה

ברחוב צפרירים 17 גוש 30716 חלקה 10.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 28.5.2026 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה 10 , בוצע משלוח הודעות 36 לחוק באחראיות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

מידע קודם

מתאריך	
15/07/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149
	לפרסם לפי סעיף 149 :
	לא ניתן לאשר את החדר מחוזק המוצע היות ולא הוצגה תוכנית צל כנדרש ולא יתבצע פרסום
	רק לאחר הצגת תוכנית צל ופרסום הקלה לעניין החדר מחוזק , ייבחן לדיון נוסף.

חוות דעת תכנונית :		
יש לתקן הערות על גבי תוכנית a.		
	14/07/2026	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 המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	9
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	10
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	11

**המלצת האגף
לפרסם לפי סעיף 149**

לפרסם לפי סעיף 149 :

לא ניתן לאשר את החדר מחוזק המוצע היות ולא הוצגה תוכנית צל כנדרש ולא יתבצע פרסום רק לאחר הצגת תוכנית צל ופרסום הקלה לעניין החדר מחוזק , ייבחן לדיון נוסף.

חוות דעת תכנונית :

יש לתקן הערות על גבי תוכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/08/2026 - ה אלול תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/90
מספר בקשה	<u>2003/0171.13</u>
מספר סידורי	<u>38</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הרחבה לבניין קיים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גרוסברג גרשון
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות ווייס שושנה
מתכנן השלד	אריאל אליה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	9

כתובת האתר

קרני יהודה 135, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30714	12	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
12773	תחילת תוקף	11/07/2011	002	מגורים מיוחד	860.58

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה:

ע"פ נתוני המערכת קיימים היתרי בניה רבים שהופק בחלקה הנידונה, להלן ההיתרים הרלוונטיים:

- בתאריך 14/04/2021 בת ב. 2016/1357.00 ובו אושר תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה.

- בתאריך 13/10/2013 בת ב. 2011/957.0 ובו אושר תוספת בניה/ הרחבה לבניין קיים.

- בתאריך 10/05/2012 בת ב. 2003/171.04 ובו אושר תוספת בניה.

- בתאריך 07/06/2012 בת ב. 2003/171.06 ובו אושר חידוש היתר.

- בתאריך 03/09/2013 בת ב. 2003/171.05 ובו אושר חידוש היתר.

- בתאריך 22/02/2017 בת ב. 2003/171.08 ובו אושר תוספת בניה.

- בתאריך 21/07/2024 בת ב. 2003/171.09 ובו אושר תוספת בניה+ממ"ד.

- בתאריך 14/04/2026 בת ב. 2003/171.12 ובו אושר תוספת בניה+ ממ"ד.

מהות הבקשה המוצעת :

מצב קיים :

בשכונת רמות , רח' קרני יהודה 135 בבניין בן 4 קומות ובעל 2 כניסות .

גוש : 30714 חלקה : 12.

מצב מוצע :

קומת-1 במפלס 3.00 - :

דירה 13 : מוצע תוספת שטח עיקרי .

קומת קרקע במפלס 0.00 :

דירה 13 : מוצע תוספת שטח עיקרי .

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

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

תום מועד התנגדויות בתאריך 16.04.2026 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 12 .

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

מידע קודם

מתאריך	
16/07/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון
מדובר בבקשה לתוספת שטח עיקרי ליח"ד מס' 13 מכח התכנית 8296 + תוספת שטח עיקרי בחלל שנוצר מתחת להרחבה במפלס 1- , ע"פ תקנון התכנית.	

המוצע תואם במדויק את נפסח הבינוי ועומד בהוראות התכנית, ע"כ אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים . אך היות ולא התקבל אישור שפ"ע הבקשה מובאת לדחייה לצורך השלמת תנאים לדיון. בנוסף יש לבצע את השינויים הבאים : תנאים טרם דיון : אישור שפ"ע : לא התקבל אישור . יש להציג אישור זה . ניהול מי נגר : יש להציג חישוב מי נגר . ע"פ תקנון התכנית 12773 " יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים " . הריסות : ע"פ בת"ע 12773 סעיף 4.1.א " היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסות בפועל של המבנה המסומן בתשריט להריסה" - יש לסמן את כלל עבירות הבניה של המבקש – הריסתם והווה תנאי למתן היתר. ליקויים גרפים : -יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.		
--	--	--

	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
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	9
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	10
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	11
	סימון כלל עבירות בניה של המבקש והריסתם.	12

המלצת האגף

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

מדובר בבקשה לתוספת שטח עיקרי ליחיד מס' 13 מכח התכנית 8296 + תוספת שטח עיקרי בחלל שנוצר מתחת להרחבה במפלס 1- , ע"פ תקנון התכנית.

המוצע תואם במדויק את נפסח הבינוי ועומד בהוראות התכנית, ע"כ אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים . אך היות ולא התקבל אישור שפי"ע הבקשה מובאת לדחייה לצורך השלמת תנאים לדיון.

בנוסף יש לבצע את השינויים הבאים :

תנאים טרם דיון :

אישור שפי"ע :

לא התקבל אישור . יש להציג אישור זה .

ניהול מי נגר :

יש להציג חישוב מי נגר .

ע"פ תקנון התכנית 12773 " יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים ".

הריסות :

ע"פ בת"ע 12773 סעיף 4.1.יא " היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסות בפועל של המבנה המסומן בתשריט להריסה"- יש לסמן את כלל עבירות הבניה של המבקש – הריסתם והווה תנאי למתן היתר.

ליקויים גרפיים :

-יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/08/2026 - ה אלול תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/90
מספר בקשה	<u>2026/0123.00</u>
מספר סידורי	<u>39</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, סגירת מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה לדירה אחת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אברגיל יוסף חי
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות רייזפלד יהודית א
מתכנן השלד	קוזלובסקי דב
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	35

כתובת האתר

יצחק מירסקי 13, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30727	32	כ

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3136	תחילת תוקף	23/02/1984			
5129	תחילת תוקף	18/07/1997			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

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

- בתאריך 06.01.1986 בת.ב 1985/0214.00 ובו אושר "הקמת בניין חדש".
- בתאריך 24.06.1998 בת.ב 1997/0854.00 ובו אושר "תוספות סטנדרטיות".
- בתאריך 27.12.1999 בת.ב 1997/0854.01 ובו אושר "תוספות סטנדרטיות".
- בתאריך 23.11.2000 בת.ב 1997/0854.02 ובו אושר "תוספות סטנדרטיות".
- בתאריך 28.04.2002 בת.ב 1997/0854.03 ובו אושר "תוספות סטנדרטיות".

- בתאריך 15.08.1999 בת.ב. 1998/0572.00 ובו אושר "תוספות סטנדרטיות":
- בתאריך 22.06.2000 בת.ב. 1998/0572.01 ובו אושר "בניית מחסנים".
- בתאריך 22.03.2004 בת.ב. 1998/0572.02 ובו אושר "תוספת להשלמת עמודה בשלוש קומות".
- בתאריך 28.09.2008 בת.ב. 1998/0572.03 ובו אושר "תוספת בניה בקומת עמודים וסגירת מרפסת מקורה".
- בתאריך 20.01.2010 בת.ב. 1998/0572.04 ובו אושר "תוספת לדירה בקומה ג'".
- בתאריך 07.06.2012 בת.ב. 1998/0572.07 ובו אושר "תוספת בניה להרחבת יח"ד, ריצוף גג, פרגולת עץ, ותוספת מחסן אחד בקומת מרתף".
- בתאריך 24.05.2001 בת.ב. 2000/0834.00 ובו אושר "התקנת מעלית":

מהות הבקשה המוצעת:

בשכונת רמות ברחוב הרב יצחק מירסקי 13 בניין מדורג בן 4 קומות .

גוש : 30727 חלקה : 32.

מצב מוצע:

קומת מרתף במפלס -2.50:

דירה מס' 16 משי' אברג'יל- מוצע מחסן.

קומה ג' במפלס +9.00 :

דירה מס' 16 משי' אברג'יל- מוצע תוספת בינוי למגורים, שינוי בקירות חיצוניים ומרפסת גג.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות.

תום מועד התנגדויות בתאריך 14.05.2026 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

x200f#x200f: #x200f#בנכס העניין בעלי x200f#

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 32,

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

מידע קודם

מתאריך		
תוספת הבינוי המוצעת הינה ע"פ תבע אך אינה מחושבת כנדרש בשטחים- יש להציג בהתאם לנספח בינוי. המרפסת גג תואם נספח אין מניעה לאשרה. המחסן המוצע הינו בהתאם לתוכנית צל שאושרה בתיק רישוי מס' מס' 1997/854 אך לא התקבלו חתימות מדיירי הכניסה המבוקשת – יש להשלים תימוכין קניינים כנדרש. -יש לתקן הערות המסומנות על גבי תוכנית a. תימוכין קניינים : תוספת מחסן בשטח משותף- נדרשות חתימות של 66% מבעלי הזכויות סביב אותו גרעין חדר מדרגות משותף. לגרעין זה קיים- 8 בעלי דירות יש להשלים 6 חתימות כנדרש.	10/08/2026	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5129 תחילת תוקף : 18/07/1997 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות :	10/08/2026	חוות דעת תכנונית

* 5129 - תחילת תוקף 18/07/1997, אזור מגורים 1 מיוחד. תוכניות כפופות : *תכנית מתאר 62. *3136- תחילת תוקף 23/02/1984, אזור מגורים 1. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתוכנית 5129- אין סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי : בתוכנית - 5129 קיים נספח מס' 1 שותק (מחייב) . סעיף 6.ב'- "קביעת בינוי לתוספת בניה סטנדרטיות בחזית אחורית של הבניינים הקיים לשם הרחבות דיור לקירות הקיימות שם, בהתאם לנספח בבינוי." סעיף 6ג'- "השלמת קומת מסד לבנית מחסנים, בהתאם לנספח בבינוי." מוצע בבקשה : קומת מרתף במפלס -2.50 : דירה מס' 16 משי' אברג'יל- מוצע מחסן- בשונה מנספח בינוי- ע"פ נספח בינוי מוצעים שתי מחסנים בשטח זה , בתיק רישוי מס' 1997/854 אושרו מחסנים עם תוכנית צל למחסן עתידי . המחסן המוצע הינו במיקום של המחסן העתידי-(ראה סעיף תימוכין קניינים). קומה ג' במפלס +9.00 : דירה מס' 16 משי' אברג'יל- מוצע תוספת בינוי למגורים, שינוי בקירות חיצוניים ומרפסת גג- תואם נספח בינוי –(ראה סעיף שטחי בנייה). קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2025/5285.00 שהוגש מיום 24.03.2025 ע"י המח' למידע תכנוני. התוספת המוצעת בתחום קווי הבניין המאושרים .		
--	--	--

מס' קומות : מוצע תוספת לקומה קיימת- לא רלוונטי לבקשה. מס' יח"ד : לא מוצעת תוספת יח"ד- לא רלוונטי לבקשה. שטח בניה : ע"פ תבע 5129 קיים נספח בינוי מס' 1 – השטחים המבוקשים ע"פ תבע . שטח עיקרי דירה מס'- 46.23 מ"ר. מוצע בבקשה : קומת מרתף במפלס -2.50 : דירה מס' 16 מש' אברג'יל- מוצע מחסן בשטח- 9.75 מ"ר- אין מניעה לאשר. קומה ג' במפלס +9.00 : דירה מס' 16 מש' אברג'יל- מוצע תוספת בינוי למגורים בשטח- 39.26 מ"ר. נראה כי השטחים המוצעים אינם מחושבים כנדרש . -יש להציג בהתאם לטבלת השטחים ע"פ נספח בינוי כנדרש. ממ"ד : לא מוצע במסגרת בקשה זו מרחב מוגן. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף . שלביות ביצוע : תכנית 5129 סעיף (9.ד') – "הבניה תהיה בשלבים ותבוצע ותבצע מהקרקע כלפי מעלה ללא		
--	--	--

דילוג על כל קומה כל שהיא ובמקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת עם מעקה תיקני , ריצוף וכיו"ב לרווחת הדירה שמעליה." לא רלוונטי לבקשה זו . מרפסות : קומה ג' במפלס +9.00 : דירה מס' 16 מש' אברג'יל- מוצע מרפסת גג בשטח- 5.61 מ"ר- אין מניעה לאשר. תימוכין קניינים : תוספת מחסן בשטח משותף- נדרשות חתימות של 66% מבעלי הזכויות סביב אותו גרעין חדר מדרגות משותף. לגרעין זה קיים- 8 בעלי דירות יש להשלים חתימות כנדרש. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : ניתן אישור בתאריך 24.06.2026 - "לאשר את הבקשה". אישור שפי"ע : ניתן אישור בתאריך 24.04.2026 - "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית : בתב"ע 5129 לא חל סעיף בקרה הנדסית. חוות דעת תכנונית : תוספת הבינוי המוצעת הינה ע"פ תבע אך אינה מחושבת כנדרש בשטחים- יש להציג בהתאם לנספח בינוי. המרפסת גג תואם נספח אין מניעה לאשרה. המחסן המוצע הינו בהתאם לתוכנית צל שאושרה בתיק רישוי		
--	--	--

מס' מס' 1997/854 אך לא התקבלו חתימות מדיירי הכניסה המבוקשת – יש להשלים תימוכין קניינים כנדרש. -יש לתקן הערות המסומנות על גבי תוכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבל התנגדויות.		
---	--	--

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

תוספת הבינוי המוצעת הינה ע"פ תבע אך אינה מחושבת כנדרש בשטחים- יש להציג בהתאם לנספח בינוי.

המרפסת גג תואם נספח אין מניעה לאשרה.

המחסן המוצע הינו בהתאם לתוכנית צל שאושרה בתיק רישוי מס' מס' 1997/854 אך לא התקבלו חתימות מדיירי הכניסה המבוקשת – יש להשלים תימוכין קניינים כנדרש.

-יש לתקן הערות המסומנות על גבי תוכנית a.

תימוכין קניינים :

תוספת מחסן בשטח משותף- נדרשות חתימות של 66% מבעלי הזכויות סביב אותו גרעין חדר מדרגות משותף.

לגרעין זה קיים- 8 בעלי דירות יש להשלים 6 חתימות כנדרש.

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/08/2026 - ה אלול תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/90
מספר בקשה	<u>1979/0743.01</u>
מספר סידורי	<u>40</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש, עבודות הריסה
שימוש עיקרי	מגורים + מסחר, מגורים, מסחר
מהות בקשה	הריסת בניין קיים ובניית בנייה חדשה סה"כ 6 יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נוהל מוכתר
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר אבו טיר מחמד
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות אבוגוש איהאב
מתכנן השלד	מהנדס סיאד מוחמד
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

אל משאהד 90 , אום טובא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
52431	תחילת תוקף	20/06/2015			

תאור הבקשה

המגרש ממוקם ברחוב אלמשאהד בשכונת אום טובא.

במגרש קיים בניין בן 2 קומות במפלס העליון יח"ד ובקומה התחתונה משמשת למסחר.

היתרים קודמים :

ע"פ נתוני המערכת היתר בניה אחרון ורלוונטי הופק בחלקה :

תיק מספר 1979/743.0 בתאריך 20/05/1980 - הותר הקמת בניין חדש.

הוצג מס' היתר ע"ג ההרמוניקה כנדרש.

מהות הבקשה :

מצב קיים : בניין בעל 2 קומות- קומה קרקע מסחר וקומה עליונה יח"ד.
מצב מוצע : הריסת בניין קיים והקמת בניין חדש סה"כ 6 יח"ד ב3 קומות.

פרסום :

במסדרת הבקשה לא פורסמו הקלות.

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך : 17/04/2026 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא תקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה ארעית מס' [1] בתצ"ר 1193/2018.

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

תנאים שהוגשו טרם דיון :

חוו"ד איכות הסביבה : התקבל אישור מתאריך 20/05/2026 ע"י בצלאל אורטל.

חוו"ד מחלקת שפ"ע : התקבל אישור מתאריך 15/04/2026 ע"י כהנה ענבל.

חוו"ד אגף תברואה : התקבל אישור מתאריך 23/04/2026 ע"י מזרחי שני.

חוו"ד הסדרי תנועה : התקבל אישור מתאריך 03/05/2026 ע"י זבריקו בת אל.

חוו"ד מחלקת דרכים : התקבל אישור מתאריך 28/04/2026 ע"י אירינה לרנר.

חוו"ד מחלקת מאור : התקבל אישור מתאריך 12/05/2026 ע"י יחזקאל לוי.

מידע קודם

מתאריך	
12/07/2026	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	היות וישנה חריגות מקו בניין המהווה סטייה ניכרת. נספח בינוי : התוכנית החלה בחלקה הנדונה כוללת נספח בינוי מפורט מחייב חלקית. - מחייב לעניין גובה המבנה, מס' קומות, קווי בניין, הריסות, שימוש המבנה והדירוג המופיע בנספח שאר הנושאים

הינם מנחים. -הנספח תואם לתכנית המוצעת, עומד בכלל הסעיפים אך ישנה חריגות מקווי בניין ומהווה סטייה ניכרת יש לצמצם למותר. קווי בניין : הבחינה נערכה לפי תיק מידע מס' 2024/5215.00 מתאריך 10/01/2024 ע"י המחלקה למידע תכנוני. קווי הבניין המרביים בכל קומה יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה אדום לבנייה עילית ובנקודה ושני קווים לבניי תת קרקעית, ובכפוף להרחבות המפורטות בנספח הבינוי. - ישנה אי התאמה מדויקת לנספח הבינוי וישנה חריגות מקווי הבניין כולל בתת קרקעי יש יש לצמצם למותר ולדייק את מיקום קו הבניין. מחסנים חלוקת המחסנים למגורים איננה מקובלת אף באם תואמת נספח היות והנספח מנחה ותכנון המחסנים אינו עולה בקנה אחד עם מדיניות האגף, מספר המחסנים לא יעלה על מספר הדירות, גודל כל מחסן לא יעלה על 20 מ"ר, מעבר בין המחסנים יהיה מינימלי /הגיוני, לא ניתן להשאיר שטח גדול פתוח כמחסן כפי המוצע בבקשה. גובה נטו עד 2.20 מ' .- מוצע גובה של כ- 2.30 מ' יש לצמצם לגובה המותר. מרפסות : עבור כל דירה מוצעות מרפסות , ע"ג ההרמוניקה ישנן מרפסות שחושבו כלא מקורות אך הן הכן מקורות ובנוסף, לא ניתן לאשר מרפסת זיז המשכית למרפסת גג יש לתקן כנדרש. היות ומדובר בתכנית מחוזית שהופקדה בשנת 2012, יש לחשב שטחי המרפסות המקורות כשטח עיקרי והיות ומדובר על כ- 28 מ"ר יכול להיות שזה יהווה בעיה מבחינת עמידה במותר. יש לחדד, לא ניתן לפרסם הקלה לניוד זכויות היות ומדובר בבניה חדשה שהוגשה אחרי 2025. צמד מרפסות : קיים צמד מרפסות. יש לתקן את ככל ההערות שע"ג ההרמוניקה כולל מפלסי המרפסות חישובן, וניקוזן.		
--	--	--

עיצוב אדריכלי : הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת מאותו סוג, גוון וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא ביתות, אבורה. -לא הוצג ע"ג ההרמוניקה סוג האבן יש לציין כנדרש. קולטי שמש על הגג : בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה, הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר. - הוצג ע"ג ההרמוניקה כנדרש אולם הוצגו 4 קולטים בלבד, היות ומוצעות 6 יח"ד, יש להוסיף 2 קולטים נוספים כך שכל יח"ד תקבל קולט אחד שמירה על עצים בוגרים : עצים להעתקה – "תזמון ההעתקות, סוגי ההעתקות וקביעת הטיפול בעצים לפי העתקה..." עצים לשימור- "חפירה/ שינוי מפלס עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזע העצים..." יש להציג ע"ג ההרמוניקה את העצים לשימור והעתקה ע"פ תיק המידע. יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a. תקופה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/ השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש/ לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים תוך תקופת זמן זה, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק מחדש.		
	12/07/2026	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
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	3
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	4

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	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח כאמור בתקנה 52
12	תצהיר חתום של עורך הבקשה
13	תצהיר חתום של מתכנן השלד
14	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
15	אישור משרד הבריאות
16	רישום תצ"ר
17	הגשת תכנון מפורט לחניון התת קרקעי. לרבות תכנון רמפות, מערך חניה, מערך פריקה וטעינה והסדרי הכניסה ויציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית.
18	חלקי הבניין המסומנים בנספח בינוי בצהוב להריסה 'הרסו'.
19	יש לקבל אישור צוות בקרת תכנון תנועה , דרכים.

**המלצת האגף
לדחות במתכונת המוצעת**

היות וישנה חריגות מקו בניין המהווה סטייה ניכרת.

נספח בינוי :

התוכנית החלה בחלקה הנדונה כוללת נספח בינוי מפורט מחייב חלקית. - מחייב לעניין גובה המבנה, מס' קומות, קווי בניין, הריסות, שימוש המבנה והדירוג המופיע בנספח שאר הנושאים הינם מנחים. -הנספח תואם לתכנית המוצעת, עומד בכלל הסעיפים אך ישנה חריגות מקווי בניין ומהווה סטייה ניכרת יש לצמצם למותר.

קווי בניין :

הבחינה נערכה לפי תיק מידע מס' 2024/5215.00 מתאריך 10/01/2024 ע"י המחלקה למידע תכנוני.

קווי הבניין המרביים בכל קומה יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה אדום לבנייה עילית ובנקודה ושני קווים לבניי תת קרקעית, ובכפוף להרחבות המפורטות בנספח הבינוי. - ישנה אי התאמה מדויקת לנספח הבינוי וישנה חריגות מקווי הבניין כולל בתת קרקעי יש יש לצמצם למותר ולדייק את מיקום קו הבניין.

מחסנים

חלוקת המחסנים למגורים איננה מקובלת אף באם תואמת נספח היות והנספח מנחה ותכנון המחסנים אינו עולה בקנה אחד עם מדיניות האגף,

מספר המחסנים לא יעלה על מספר הדירות, גודל כל מחסן לא יעלה על 20 מ"ר, מעבר בין המחסנים יהיה מינימלי /הגיוני, לא ניתן להשאיר שטח גדול פתוח כמחסן כפי המוצע בבקשה.

גובה נטו עד 2.20 מ' - מוצע גובה של כ- 2.30 מ' יש לצמצם לגובה המותר.

מרפסות :

עבור כל דירה מוצעות מרפסות, ע"י ההרמוניקה ישנן מרפסות שחושבו כלא מקורות אך הן הכן מקורות ובנוסף, לא ניתן לאשר מרפסת זיז המשכית למרפסת גג יש לתקן כנדרש.

היות ומדובר בתכנית מחוזית שהופקדה בשנת 2012, יש לחשב שטחי המרפסות המקורות כשטח עיקרי והיות ומדובר על כ- 28 מ"ר יכול להיות שזה יהווה בעיה מבחינת עמידה במותר.

יש לחדד, לא ניתן לפרסם הקלה לניוד זכויות היות ומדובר בבניה חדשה שהוגשה אחרי 2025.

צמד מרפסות : קיים צמד מרפסות.

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

עיצוב אדריכלי :

הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת מאותו סוג, גוון וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא ביתות, אבורה. -לא הוצג ע"י ההרמוניקה סוג האבן יש לציין כנדרש.

קולטי שמש על הגג :

בגגות שטוחים יוצבו קלוטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה, הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר. - הוצג ע"י ההרמוניקה כנדרש אולם הוצגו 4 קולטים בלבד, היות ומוצעות 6 יח"ד, יש להוסיף 2 קולטים נוספים כך שכל יח"ד תקבל קולט אחד

שמירה על עצים בוגרים :

עצים להעתקה – "תזמון ההעתקות, סוגי ההעתקות וקביעת הטיפולים בעצים לפי העתקה..."

עצים לשימור- "חפירה/ שינוי מפלס עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזע העצים..."

יש להציג ע"י ההרמוניקה את העצים לשימור והעתקה ע"פ תיק המידע.

יש לתקן את הערות הבדיקה ע"י הרמוניקה a.

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/08/2026 - ה אלול תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/90
מספר בקשה	<u>1990/1005.04</u>
מספר סידורי	<u>41</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	ממ"ד, תוספת בניה בשטח עד 25 מ"ר בקרקע
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה תואמת תב"ע ותוספת ממ"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	טגניה חיים אשטו
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות ישי אביגיל
מתכנן השלד	הנדסאי מנחם מרדכי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	17

כתובת האתר

מרדכי אלקחי 8, תלפיות מזרח

גוש	חלקה	בשלמות
30205	11	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2074א	תחילת תוקף	10/01/1980			
3679	תחילת תוקף	15/11/1988			
3894	תחילת תוקף	01/11/1990			
5/05/05	תחילת תוקף	20/03/1985			

תאור הבקשה

מהות הבקשה :

מצב קיים :

מדובר בבניין רב קומות ובעל 2 אגפים.

מצב מוצע :

במסגרת הבקשה מוצע עבור דירה מס' 4 :

ממ"ד

תוספת בניה

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך: 25/12/2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 11.

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

כאמור לבקשה לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
19/07/2026	הכנת המלצה תכנונית: מובא להכרעת הועדה
	הבקשה מובאת להכרעת הוועדה באם להמליץ למחוזית להחריג את הבקשה וזאת לאור כך שתכנית 993907 הופקדה מיום 27.05.2026 עבור 6 מגדלים בני 26-36 קומות בני סה"כ כ- 880 יח"ד, הפרשות מבונות ושטח חום למוסד ציבור ושצ"פים.
	כאשר יש לציין שבעת פתיחת ההליך בבקשה הנוכחית בשנת 2024 התכנית היתה בשלב עמידה בתנאי סף.
	מעבר לכך לשיקול ע"ב הגדלת הממ"ד, ראה הרחבה מטה.
	להלן הנדרש בתיקון ע"פ סעיפים:
	ש.עיקרי:
	ע"פ תיק המידע תוספות הבניה לבנין 402 יהיו בהתאם לנספח

בינוי מס' 1 מוצעת תוספת בניה לכיוון חזית מזרחית אשר תואמת את נספח הבינוי למעט החלק הצפוני אותו יש להתאים לנספח הבינוי. ממ"ד : ע"פ מדיניות מהנדס עיר יש לתת עדיפות להקמת ממ"ד ע"פ ח. מחוזק. לצורך בניית ממ"ד תותר סטייה מקו הבניין בהתאם להנחיות ובכפוף להליך פרסום הקלה. הממ"ד כאמור מוצע בתחום קווי הבניין ומבוקש בשטח של כ- 12 מ"ר. בהתאם לתיקון 163 לחוק התכנון והבניה אשר פורסם בתאריך : 20/7/2025 "תוספת של עד 3 מ"ר של שטח רצפה שישמש חדר שירותים או חדר רחצה או תוספת של עד 3 מ"ר של שטח רצפה, ובלבד שהוא נוסף לשטח רצפה שישמש חדר שירותים או חדר רחצה" לאור האמור לעיל ניתן להגדיל את הממ"ד. יצויין כי ככל והשינוי יחרוג מהקונטור שהוצע בפתיחת התיק ידרש פרסום חוזר / ידוע הציבור תקנה 36 לשיקול ע"ב הגדלת הממ"ד. תכנית צל : כנוהל האגף נדרש להציג תכנית צל ליתר הדיירים. היות והבניין הינו מורכב מאוד ואיננו סימטרי כלל, אין משמעות עיצובית לתכנית צל וכאשר כל עמודה אשר תבקש בעתיד ממ"ד תבחן לגופו של ענין. הוצגה תכנית צל לעמודת הממ"ד המבוקש. יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3894 תחילת תוקף : 01/11/1990	19/07/2026	חוות דעת תכנונית

ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: 993907 תחילת הופקד במחוזית מיום 27/05/2026 971705 תחילת תוקף 24/10/2021 -מטרה פרסום 77-78 3894 תחילת תוקף 01/11/1994 3894 תחילת תוקף 01/11/1990 2074 תחילת תוקף 10/001/1980 תקנות התכנון והבניה. ע"פ תיק המידע הנחיות ניתנו ע"פ תכנית 3894 ו-3894, א2074 ו-971705 וכן ע"פ סעיף 2 תיק המידע ניתן לממ"ד בלבד בהתאם לפרסום 77-78. מול הנחיה זו התבצע ברור מול מר אמי ארבל, סגן מנהל האגף והממונה על תכנון עיר, אודות תוקף הפרסום והאפשרויות העומדות למבקש. מתגובתו שהתקבלה נמצא כי מבחינה חוקית אין מניעה להוציא את כל ההיתר מבחינת ה- 77 78 כיוון שכבר פג תוקפו. אבל מכיוון שכעת המצב השתנה ותכנית 993907 הופקדה מיום 27.05.2026 אזי יובא להכרעת הוועדה באם להמליץ למחוזית להחריג הבקשה הנוכחית. סטייה ניכרת: ע"פ תכנית 3894: "כל הוראות תכנית 3894 זו ממצות את אפשרויות מתן ההקלות כסטייה בלתי ניכרת וכל חריגה מהן תראה כסטייה ניכרת..." זהו סעיף גורף, דהיינו אין סעיף סטייה ניכרת בתכנית. נספח בינוי:		
--	--	--

ע"פ תיק המידע המצורף לבקשה תוספת הבניה לבנין 402 יהיו בהתאם לנספח בינוי מס' 1 גליון 102. הנספח שותק = מחייב. מוצע ממ"ד בשונה מנספח הבינוי כאשר לא פורסמה הקלה בנושא. לא פרסמה הקלה כיוון שעומדים בהוראות תמ"א 1/1/א/40 אין צורך בפרסום הקלה. בדיקת התאמת המבוקש לתב"ע ולתקנות התכנון והבנייה כדלהלן: שלביות ביצוע: ע"פ הוראות תכנית 3894 בסעיף 12 א.2 : "בקשה להיתר בניה תוגש לגבי עמודה שלמה בבנין..." כמו כן ע"פ סעיף 12 ב 2.א : "היתר בניה לחדרים ינתן בעמודה שלימה בלבד " וע"פ סעיף 12 ב 2.ב : "היתר בניה למרפסות בלבד ינתן גם ללא בנית מרפסת בקומת הקרקע וזאת בתנאי שיתקיימו התנאים הבאים: 1- עמודת המרפסות תשען משני צידיה על קירות נושאים..." מבוקשת תוספת בניה וממ"ד עבור דירה מס' 4 בקומה 2- בלבד. היות והממ"ד מוצע מכח תכנית תמ"א 1/1/א/40, וכאמור הבקשה עומדת בהוראות התכנית, לא נדרשים בהקלה על שלביות. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2024/5562 שהוגש מיום 21/03/2024 ע"י המח' למידע תכנוני. התקבל קו בניין ממחלקת מידע כאשר התוספות מוצעות בתחום קווי הבנין וללא חריגות. מס' קומות / יח"ד / גובה :		
---	--	--

בבקשה מוצעת תוספת לדירה קיימת ללא שינוי במס' יח"ד, גובה ומס' קומות. שטחי בניה : ש.עיקרי : ע"פ תיק המידע תוספות הבניה לבניין 402 יהיו בהתאם לנספח בינוי מס' 1 מוצעת תוספת בניה לכיוון חזית מזרחית אשר תואמת את נספח הבינוי למעט החלק הצפוני אותו יש להתאים לנספח הבינוי. ש.שירות : מוצע ממ"ד, יורחב מטה. ממ"ד : ע"פ מדיניות מהנדס עיר יש לתת עדיפות להקמת ממ"ד ע"פ ח. מחוזק. לצורך בניית ממ"ד תותר סטייה מקו הבניין בהתאם להנחיות ובכפוף להליך פרסום הקלה. הממ"ד כאמור מוצע בתחום קווי הבניין ומבוקש בשטח של כ- 12 מ"ר. בהתאם לתיקון 163 לחוק התכנון והבניה אשר פורסם בתאריך : 20/7/2025 "תוספת של עד 3 מ"ר של שטח רצפה שישמש חדר שירותים או חדר רחצה או תוספת של עד 3 מ"ר של שטח רצפה, ובלבד שהוא נוסף לשטח רצפה שישמש חדר שירותים או חדר רחצה" לאור האמור לעיל ניתן להגדיל את הממ"ד. יצוין כי ככל והשינוי יחרוג מהקונטור שהוצע בפתיחת התיק יידרש פרסום חוזר / ידוע הציבור תקנה 36 לשיקול ע"ב הגדלת הממ"ד. תכנית צל : כנוהל האגף נדרש להציג תכנית צל ליתר הדיירים. היות והבניין הינו מורכב מאוד ואיננו סימטרי כלל, אין משמעות עיצובית לתכנית צל וכאשר כל עמודה אשר תבקש בעתיד ממ"ד תבחן לגופו של עניין.		
---	--	--

הוצגה תכנית צל לעמודת הממ"ד המבוקש. תימוכין קנינים : הבקשה נבחנה לעניין התימוכין באמצעות ובאחריות דסק שירות הלקוחות בהליך פתיחת הבקשה. נוהל בקרה הנדסית- חיזוק מבנים - תמ"א 38 : תכנית מס' 3894 החלה בחלקה אינה כוללת בהוראותיה נוהל בקרה הנדסית. היתר בניה מקורי לבניין הופק בשנת 1976 ע"פ הצהרת מהנדס הבניין אינו נדרש לחיזוקים והתב"ע אינה כוללת בהוראותיה התניה לבדיקת החיזוק. תנאים לדיון : איכות הסביבה – התקבלה אישור מתאריך 12/04/2026 ע"י שירה אדלר שפ"ע -התקבל אישור מתאריך 07/12/2025 ע"י ענבל כהנה הסדרי תנועה- התקבלה דחיה אך המוצע איננו מוסיף יח"ד ואינו מוצע ע"ג חניה קיימת / דרך. התנגדויות : כאמור לבקשה לא התקבלו התנגדויות. יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.		
--	--	--

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

6	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
7	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
8	תצהיר חתום של עורך הבקשה
9	תצהיר חתום של מתכנן השלד
10	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
11	בדיקת סטטוס תוכנית 971705 , ככל והתכנית הופקדה לא יהיה ניתן להפיק את ההיתר (למעט ממ"ד)
12	

המלצת האגף מובא להכרעת הועדה

הבקשה מובאת להכרעת הוועדה באם להמליץ למחוזית להחריג את הבקשה וזאת לאור כך שתכנית 993907 הופקדה מיום 27.05.2026 עבור 6 מגדלים בני 26-36 קומות בני סה"כ כ- 880 יח"ד, הפרשות מבונות ושטח חום למוסד ציבור ושצ"פים.

כאשר יש לציין שבעת פתיחת ההליך בבקשה הנוכחית בשנת 2024 התכנית היתה בשלב עמידה בתנאי סף.

מעבר לכך לשיקול ע"ב הגדלת הממ"ד, ראה הרחבה מטה.

להלן הנדרש בתיקון ע"פ סעיפים:

ש.עיקרי:

ע"פ תיק המידע תוספות הבניה לבנין 402 יהיו בהתאם לנספח בינוי מס' 1

מוצעת תוספת בניה לכיוון חזית מזרחית אשר תואמת את נספח הבינוי למעט החלק הצפוני אותו יש להתאים לנספח הבינוי.

ממ"ד :

ע"פ מדיניות מהנדס עיר יש לתת עדיפות להקמת ממ"ד ע"פ ח. מחוזק.

לצורך בניית ממ"ד תותר סטייה מקו הבניין בהתאם להנחיות ובכפוף להליך פרסום הקלה.

הממ"ד כאמור מוצע בתחום קווי הבניין ומבוקש בשטח של כ- 12 מ"ר.

בהתאם לתיקון 163 לחוק התכנון והבניה אשר פורסם בתאריך 20/7/2025 :

"תוספת של עד 3 מ"ר של שטח רצפה שישמש חדר שירותים או חדר רחצה או תוספת של עד 3 מ"ר של שטח רצפה, ובלבד שהוא נוסף לשטח רצפה שישמש חדר שירותים או חדר רחצה"

לאור האמור לעיל ניתן להגדיל את הממ"ד.

יצוין כי ככל והשינוי יחרוג מהקונטור שהוצע בפתיחת התיק ידרש פרסום חוזר / ידוע הציבור
תקנה 36

לשיקול ע"ב הגדלת הממ"ד.

תכנית צל: כנוהל האגף נדרש להציג תכנית צל ליתר הדיירים.

היות והבניין הינו מורכב מאוד ואיננו סימטרי כלל, אין משמעות עיצובית לתכנית צל וכאשר כל
עמודה אשר תבקש בעתיד ממ"ד תבחן לגופו של ענין.

הוצגה תכנית צל לעמודת הממ"ד המבוקש.

יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/08/2026 - ה אלול תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/90
מספר בקשה	<u>2025/0190.00</u>
מספר סידורי	<u>42</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הקמת שלושה בניינים חדשים מעל קומת חניה, סה"כ 10 יח"ד חדשות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נוהל מוכתר
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר עטון אברהם
עורך הבקשה	אדריכל חמאדה עבאדה
מתכנן השלד	מהנדס חמאדה ראדי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

ד'את אל נטאקין 39, צור באהר

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2302א	תחילת תוקף	08/10/1999			
2302א	תחילת תוקף	08/10/1999			
856302	תחילת תוקף	30/04/2022			
856302	תחילת תוקף	30/04/2022			

תאור הבקשה

מהות הבקשה :

מצב קיים :

מדובר בחלקה אשר קיימים בה מבנים המסומנים להריסה.

ע"פ דברי הסבר של התכנית החלה בחלקה

מתוך 3 המבנים הקיימים 2 מסומנים להריסה בעוד המבנה האמצעי מיועד להכשרה.

מצב מוצע :

מוצעים 2 מבני מגורים חדשים הכוללים 10 יח"ד חדשות.

מוצעת קומת מרתף הכוללת חניון מחסנים ומערך מדרגות.

קומת פיתוח הכוללת 3 יח"ד ופיתוח שטח

מוצעות קומות עליונות עבור יתר הדירות.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך: 29/08/2025

ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה ארעית [5-6] המתוארים במפת המדידה, נלקחו מתצ"ר מס' אליפסה 967/2022 הכשרה לרישום מתאריך 06/2024

הליך פרסומי בוצע בתיק משלוח הודעות לפי תקנה 36 ב חוק .

בוצע באחריות ובמסגרת דסק שרות הלקוחות במעמד פתיחת התיק .

לבקשה לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
22/07/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	התיק מובא לדחיה בשל חריגה בשטחי השירות מעל הכניסה הקובעת.
	החריגה מהווה סטיה ניכרת משטחי הבניה.
	יש לצמצם / לפתור את ענין החריגה, וכן יש לבצע את יתר התיקונים הנדרשים ע"פ החלטת וועדה והערות הרמוניקה a
	להלן התיקונים הנדרשים :
	קווי בניין :
	הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2022/6267 שהוגש מיום

18/07/2024 ע"י המח' למידע תכנוני . ע"פ סעיף סטיה ניכרת קווי הבניין המסומנים הינם מירביים. ע"פ תיק המידע קו הבנין מסומן באדום 4 וקו הבנין המסומן בכחול הוא קו בניין תחתית/תת קרקעי. לא הוטמעו קוי הבנין ע"ג הקומות. בבחינה גסה נראה כי התכנון מוצע כתואם נספח בינוי אחד לאחד. יש להטמיע את קווי הבניין ע"ג כלל הקומות ע"מ שניתן יהיה לוודא שלא מתקבלת חריגה. מס' קומות : ע"פ טבלה מס' 5 לזכויות הבניה : מספר הקומות מעל הכניסה הקובעת 4 מספר הקומות מתחת הכניסה הקובעת - 1 מס הקומות המוצע עומד בהוראות התכנית. יצויין כי יש להעביר קו מידה מדויק בחדר היציאה לגג ולוודא שאינו חורג גובה בניה : ע"פ הערה בטבלה מס' 5 לעניין גובה בניין : גובה רצפת הגג יהיה 12.36 מ' מעל מפלס 0.00 שהוא 650.54. מעל גובה זה יותרו חלל עליה לגג ומעקה תקני בלבד. גובה הבניה עומד במותר. שטחי בניה : ש.עיקרי : ע"פ טבלת מס' 5 בתכנית לעניין שטחי בניה עיקריים : סה"כ שטח מותר מעל הכניסה הקובעת : 1028.03 מ"ר. סה"כ שטח עיקרי מוצע : 920.93 מ"ר > 1028.03 מ"ר. קיימת עמידה בשטחי הבניה העיקריים. קיימת יתרה של כ- 107.93 מ"ר		
--	--	--

יצויין כי עבור עמידה בסעיף שלביות ביצוע נדרש לממש את מלוא השטח המותר מכח התב"ע בפעימה אחת. במקרה זה כפי שהורחב מעלה בסעיף שלביות הבקשה מבוקשת תואמת נספח אחד לאחד ומנצלת את השטח המותר מכח הנספח במלואו. ש.שירות : ע"פ טבלת מס' 5 בתכנית לעניין שטחי שירות : סה"כ שטח מותר מעל הכניסה הקובעת : 201.65 מ"ר. סה"כ שטח מותר מתחת הכניסה הקובעת : 598.85 מ"ר. (סה"כ שטח שירות מותר : $201.65 + 598.85 = 800.5$ מ"ר.) שטח שירות מוצע מעל הכניסה הקובעת : 360.55 מ"ר < 201.65 מ"ר, מתקבלת חריגה של כ- 158.9 מ"ר שטח שירות מוצע מתחת הכניסה הקובעת : 504.92 מ"ר > 598.85 מ"ר, עומד במותר, ומתקבלת יתרה של כ- 93.93 מ"ר. ניתן לראות כי מתקבלת חריגה בשטחי השירות מעל הכניסה הקובעת. החריגה מהווה סטיה ניכרת לענין שטחים. היות ומדובר בבקשה לבניה חדשה שנפתחה בשנת 2025 שלא ניתן לפרסם הקלות, והיות והתכנית משנת 2022 אזי גם לא מגיע להם גמישויות ע"פ ההנחיות של ההקלות תיקון 160+134, וזאת לענין פרסום הקלה לניוד שטח שירות מתחת הקרקע אל מעל הקרקע. ע"כ יש למצוא פתרון יצירתי לחריגה ע"י צימצום שטח השירות מעל הכניסה הקובעת וזאת ע"י הורדת חדר מדרגות אחד ותכנון פודסט ארוך לאגף הצפוני, וכן שימוש ביתרת שטח עיקרי תוך הוספת הערה כנדרש (מסומן ע"ג ההרמוניקה), וכן יתכן כי יידרש צמצום הדירות עבור הגדלת יתרת השטח העיקרי. הכל תוך עמידה בהוראות התב"ע. לשיקול ע"ב מתן פתרון לצמצום החריגה המתקבלת ביתרת שטחי השירות מעל הכניסה הקובעת. מרפסות גג : מוצעות מרפסות גג תואמות נספח. במפלס +3.12 מוצעת מרפסת גג לדירה האמצעית. היציאה למרפסת מהווה מרפסת גג מקורה וכלואה בין 3 קירות, וע"כ יש לחשבה במנין השטחים העיקריים.		
---	--	--

מרפסת זיז : מוצעות מרפסות זיז תואמות נספח. המרפסות מקורות. ע"פ טבלה 5 קיימים 100 מ"ר עבור מרפסות בנוסף לשטח העיקרי. ע"ב אינו חישב את המרפסת כנדרש, וכן מבחינה גסה ניראה כי מתקבלת חריגה. יש לחשב בקוד הרלוונטי ולוודא עמידה בשטחים. הריסות ופינויים : ע"פ סעיף 4.1.2 ג הבניין / חלק המבנה / הגדר / המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה. ההריסות מוטמעות ע"ג ההרמוניקה. ע"פ סעיף 4.2 ב הבנינים, חלק המבנים והגדרות המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה, ויהרסו כתנאי למתן היתר היתר בניה או לאת ביצוע הדרך המאושרת, המוקדם מביניהם. חלוקה/ רישום : השטח הצבוע באדום מיועד לדרך ומהווה את חלקה ארעית [16], סה"כ שטחו הוא כ- 237 מ"ר, השטח הסופי יקבע בעת אישור התצ"ר מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית. השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות		
---	--	--

המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה- 6519 ניהול מי נגר : ע"פ סעיף 6.3 יותר לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. יש לצרף סכמה המשקפת עמידה בלפחות 20% שטחים חדירים. קולטי שמש על הגג : בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר או מי מטעמו. יש להציג את המערכות כחלק אינטגרלי מהמעקה. עיצוב אדריכלי : הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת... הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה. תנאי לאיכלוס : נטיעת עצים בוגרים בתחום המגרש בתיאום עם אגף שפ"ע דרך מאושרת : תכנון מפורט של הדרך יכלול תכנון נוף בהתאם להנחיות אגף שפ"ע, ובהתאם להנחיות עיריית ירושלים		
--	--	--

לתכנון רחובות במרחב הציבורי. גיחון / עתיקות ע"פ תיק המדע לא התקבל מענה לחו"ד מרשות העתיקות והגיחון יש להשלים. מכון בקרה : ע"פ ההנחיות היות והתיק נפתח לאחר תאריך 01/01/2025, הבקשה כוללת 6 יח"ד ומעלה , 2 קומות ומעלה וגובה בניין עד 42 מ' הבקשה נדרשת במכון בקרה. תיקונים ע"פ הרמוניקה a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 856302 תחילת תוקף : 30/04/2022 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : תכנית : 856302 בסמכות מחוזית תחילת תוקף 30/04/2022 אזור מגורים : ב 5166/ב תחילת תוקף 21/01/2010 5022/א/מק תחילת תוקף 30/01/2000	21/07/2026	חוות דעת תכנונית

תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: ע"פ הוראות התכנית החלה בחלקה קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מרביים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין ייחשב כסטייה ניכרת. מספר הקומות בתכנית זו הינו מרבי וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת. נספח בינוי: קיים נספח בינוי בקנ"מ 1:100 הנספח מנחה, ומחייב לעניין גובה המבנה ומספר הקומות. הבקשה מבוקשת כתואמת נספח. קיים תשריט בקנ"מ 1:250 התשריט מחייב. שלביות ביצוע: ע"פ סעיף 7.1 "הבנייה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים". בבקשה מבוקשת בניה בהינף אחד ללא שלביות. תנאי לאכלוס הינו נטיעת עצים בוגרים בתיאום עם אגף שפ"ע. בדיקת התאמת המבוקש לתב"ע ולתקנות התכנון והבנייה כדלהלן: קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2022/6267 שהוגש מיום 18/07/2024 ע"י המח' למידע תכנוני. ע"פ סעיף סטייה ניכרת קווי הבניין המסומנים הינם מירביים. ע"פ תיק המידע קו הבניין מסומן באדום 4 וקו הבניין המסומן בכחול הוא קו בניין תחתית/תת קרקעי. לא הוטמעו קוי הבנין ע"ג הקומות. בבחינה גסה נראה כי התכנון מוצע כתואם נספח בינוי אחד לאחד.		
--	--	--

יש להטמיע את קווי הבניין ע"ג כלל הקומות ע"מ שניתן יהיה לוודא שלא מתקבלת חריגה. מס' קומות : ע"פ טבלה מס' 5 לזכויות הבניה : מספר הקומות מעל הכניסה הקובעת 4 מספר הקומות מתחת הכניסה הקובעת - 1 מס הקומות המוצע עומד בהוראות התכנית. יצויין כי יש להעביר קו מידה מדויק בחדר היציאה לגג ולוודא שאינו חורג מס' יח"ד : ע"פ טבלה מס' 5 לעניין מס' יח"ד : מותרות 10 יח"ד סה"כ מוצעות 10 יח"ד, עומד במותר. גובה בניה : ע"פ הערה בטבלה מס' 5 לעניין גובה בנין : גובה רצפת הגג יהיה 12.36 מ' מעל מפלס 0.00 שהוא 650.54. מעל גובה זה יותרו חלל עליה לגג ומעקה תקני בלבד. גובה הבניה עומד במותר. שטחי בניה : ש.עיקרי : ע"פ טבלת מס' 5 בתכנית לעניין שטחי בניה עיקריים : סה"כ שטח מותר מעל הכניסה הקובעת : 1028.03 מ"ר. סה"כ שטח עיקרי מוצע : 920.93 מ"ר > 1028.03 מ"ר. קיימת עמידה בשטחי הבניה העיקריים.		
---	--	--

קיימת יתרה של כ- 107.93 מ"ר יצויין כי עבור עמידה בסעיף שלביות ביצוע נדרש לממש את מלוא השטח המותר מכח התב"ע בפעימה אחת. במקרה זה כפי שהורחב מעלה בסעיף שלביות הבקשה מבוקשת תואמת נספח אחד לאחד ומנצלת את השטח המותר מכח הנספח במלואו. ש.שירות: ע"פ טבלת מס' 5 בתכנית לעניין שטחי שירות: סה"כ שטח מותר מעל הכניסה הקובעת: 201.65 מ"ר. סה"כ שטח מותר מתחת הכניסה הקובעת: 598.85 מ"ר. (סה"כ שטח שירות מותר: $201.65 + 598.85 = 800.5$ מ"ר.) שטח שירות מוצע מעל הכניסה הקובעת: 360.55 מ"ר < 201.65 מ"ר, מתקבלת חריגה של כ- 158.9 מ"ר שטח שירות מוצע מתחת הכניסה הקובעת: 504.92 מ"ר > 598.85 מ"ר, עומד במותר, ומתקבלת יתרה של כ- 93.93 מ"ר. ניתן לראות כי מתקבלת חריגה בשטחי השירות מעל הכניסה הקובעת. החריגה מהווה סטיה ניכרת לענין שטחים. היות ומדובר בבקשה לבניה חדשה שנפתחה בשנת 2025 שלא ניתן לפרסם הקלות, והיות והתכנית משנת 2022 אזי גם לא מגיע להם גמישויות ע"פ ההנחיות של ההקלות תיקון 160+134, וזאת לענין פרסום הקלה לניוד שטח שירות מתחת הקרקע אל מעל הקרקע. ע"כ יש למצוא פתרון יצירתי לחריגה ע"י צימצום שטח השירות מעל הכניסה הקובעת וזאת ע"י הורדת חדר מדרגות אחד ותכנון פודסט ארוך לאגף הצפוני, וכן שימוש ביתרת שטח עיקרי תוך הוספת הערה כנדרש (מסומן ע"ג ההרמוניקה), וכן יתכן כי יידרש צמצום הדירות עבור הגדלת יתרת השטח העיקרי. הכל תוך עמידה בהוראות התב"ע. לשיקול ע"ב מתן פתרון לצמצום החריגה המתקבלת ביתרת שטחי השירות מעל הכניסה הקובעת. ממ"ד: מוצע ממ"ד לכל יח"ד. הממ"דים תואמים את נספח הבינוי.		
--	--	--

ע"פ הערה בטבלה 5 : שטחי הבניה המפורטים בטבלה כוללים את כל שטחי הבניה המיריביים ... לרבות שטחי חניה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן. ענין חישוב השטח הורחב לעיל. יש לקבל את אישור הג"א למוצע כתנאי לקבלת היתר. מרפסות גג : מוצעות מרפסות גג תואמות נספח. במפלס 3.12 + מוצעת מרפסת גג לדירה האמצעית. היציאה למרפסת מהווה מרפסת גג מקורה וכלואה בין 3 קירות , וע"כ יש לחשבה במנין השטחים העיקריים. מרפסת זיז : מוצעות מרפסות זיז תואמות נספח. המרפסות מקורות. ע"פ טבלה 5 קיימים 100 מ"ר עבור מרפסות בנוסף לשטח העיקרי. ע"ב אינו חישב את המרפסת כנדרש, וכן מבחינה גסה ניראה כי מתקבלת חריגה. יש לחשב בקוד הרלוונטי ולוודא עמידה בשטחים. הריסות ופינויים : ע"פ סעיף 4.1.2 ג הבניין / חלק המבנה / הגדר / המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה. ההריסות מוטמעות ע"ג ההרמוניקה. ע"פ סעיף 4.2 ב הבנינים, חלק המבנים והגדרות המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה, ויהרסו כתנאי למתן היתר היתר בניה או לאת ביצוע הדרך		
--	--	--

המאושרת, המוקדם מביניהם. חלוקה/ רישום : השטח הצבוע באדום מיועד לדרך ומהווה את חלקה ארעית [16], סה"כ שטחו הוא כ- 237 מ"ר, השטח הסופי יקבע בעת אישור התצ"ר מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית. השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה- 6519 ניהול מי נגר : ע"פ סעיף 6.3 יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. יש לצרף סכמה המשקפת עמידה בלפחות 20% שטחים חדירים. חניה : ע"פ סעיף 4.1.2. ב החניה תהיה ע"פ התקן. התקבל אישור הסדרי תנועה. קולטי שמש על הגג : בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר או מי מטעמו. יש להציג את המערכות כחלק אינטגרלי מהמעקה. עיצוב אדריכלי :		
--	--	--

הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת... הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה. הוראות בינוי : ע"פ סעיף 4.1.2 א : גובה הגדרות בחזית החלקה הפונה אל הרחוב לא יעלה על 1.2 מ', ובחזיתות האחרות לא יעלה על 3 מ', ובדירוג ככל שידרש. הגרות המוצעות עומדות בהוראות התכנית. פסולת בנין : ע"פ סעיף 6.4 יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה. התקבל אישור מאיכות הסביבה . תנאי לאיכלוס : נטיעת עצים בוגרים בתחום המגרש בתיאום עם אגף שפ"ע דרך מאושרת : תכנון מפורט של הדרך יכלול תכנון נוף בהתאם להנחיות אגף שפ"ע, ובהתאם להנחיות עיריית ירושלים לתכנון רחובות במרחב הציבורי. גיחון / עתיקות ע"פ תיק המדע לא התקבל מענה לחוו"ד מרשות העתיקות והגיחון יש להשלים. מכון בקרה :		
---	--	--

ע"פ ההנחיות היות והתיק נפתח לאחר תאריך 01/01/2025, הבקשה כוללת 6 יח"ד ומעלה, 2 קומות ומעלה וגובה בניין עד 42 מ' הבקשה נדרשת במכון בקרה. תנאים לדיון: איכות הסביבה – התקבל אישור מתאריך 28/12/2025 אדלר שירה שפ"ע -התקבל אישור מתאריך 07/12/2025 ע"י ענבל כהנה מחלקת דרכים- התקבל אישור מתאריך 07/12/2025 ע"י חמארשה דאנא הסדרי תנועה- התקבל אישור מתאריך 02/12/2025 ע"י זבריקו בת אל אגף תברואה- התקבל אישור מתאריך 11/11/2025 ע"י מזרחי שני המאור: התקבל אישור מתאריך 16/10/2025 ע"י עזרא יועז התנגדויות: לפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות. יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג ההרמוניקה a.		
--	--	--

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

12	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח 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	אישור תכנית תנועה לאורך המגרש ע"י מחלקת תנועה (ירדן עוזרי)
17	טופס 11 מאושר וחתום באגף (תנאי ממחלקת דרכים)
18	המבנים המסומנים להריסה בתחום התכנית יורסו כתנאי למתן היתר בנייה או לעת ביצוע תכנון זמין הדרך המאושרת, המוקדם מבניהם.
19	היתר הבניה יוצא רק לאחר קביעת גובה הכביש הגובל
20	תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום התצ"ר
21	אישור שפ"ע סופי.

המלצת האגף **לדחות במתכונת המוצעת**

התיק מובא לדחיה בשל חריגה בשטחי השירות מעל הכניסה הקובעת.

החריגה מהווה סטיה ניכרת משטחי הבניה.

יש לצמצם / לפתור את ענין החריגה, וכן יש לבצע את יתר התיקונים הנדרשים ע"פ החלטת וועדה והערות הרמוניקה a

להלן התיקונים הנדרשים:

קווי בניין:

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2022/6267 שהוגש מיום 18/07/2024 ע"י המח' למידע תכנוני.

ע"פ סעיף סטיה ניכרת קווי הבניין המסומנים הינם מירביים.

ע"פ תיק המידע קו הבניין מסומן באדום 4 וקו הבניין המסומן בכחול הוא קו בניין תחתית/תת קרקעי.

לא הוטמעו קווי הבניין ע"ג הקומות. בבחינה גסה נראה כי התכנון מוצע כתואם נספח בינוי אחד לאחד.

יש להטמיע את קווי הבניין ע"ג כלל הקומות ע"מ שניתן יהיה לוודא שלא מתקבלת חריגה.

מס' קומות:

ע"פ טבלה מס' 5 לזכויות הבניה:

מספר הקומות מעל הכניסה הקובעת 4

מספר הקומות מתחת הכניסה הקובעת 1 -

מס הקומות המוצע עומד בהוראות התכנית.

יצויין כי יש להעביר קו מידה מדויק בחדר היציאה לגג ולוודא שאינו חורג

גובה בניה :

ע"פ הערה בטבלה מס' 5 לעניין גובה בניין :

גובה רצפת הגג יהיה 12.36 מ' מעל מפלס 0.00 שהוא 650.54. מעל גובה זה יותרו חלל עליה לגג ומעקה תקני בלבד.

גובה הבניה עומד במותר.

שטחי בניה :

ש.עיקרי :

ע"פ טבלת מס' 5 בתכנית לעניין שטחי בניה עיקריים :

סה"כ שטח מותר מעל הכניסה הקובעת : 1028.03 מ"ר.

סה"כ שטח עיקרי מוצע : 920.93 מ"ר > 1028.03 מ"ר.

קיימת עמידה בשטחי הבניה העיקריים.

קיימת יתרה של כ- 107.93 מ"ר

יצויין כי עבור עמידה בסעיף שלביות ביצוע נדרש לממש את מלוא השטח המותר מכח התב"ע בפעימה אחת. במקרה זה כפי שהורחב מעלה בסעיף שלביות הבקשה מבוקשת תואמת נספח אחד לאחד ומנצלת את השטח המותר מכח הנספח במלואו.

ש.שירות :

ע"פ טבלת מס' 5 בתכנית לעניין שטחי שירות :

סה"כ שטח מותר מעל הכניסה הקובעת : 201.65 מ"ר.

סה"כ שטח מותר מתחת הכניסה הקובעת : 598.85 מ"ר.

(סה"כ שטח שירות מותר : $201.65 + 598.85 = 800.5$ מ"ר).

שטח שירות מוצע מעל הכניסה הקובעת : 360.55 מ"ר < 201.65 מ"ר, מתקבלת חריגה של כ- 158.9 מ"ר

שטח שירות מוצע מתחת הכניסה הקובעת : 504.92 מ"ר > 598.85 מ"ר, עומד במותר, ומתקבלת יתרה של כ- 93.93 מ"ר.

ניתן לראות כי מתקבלת חריגה בשטחי השירות מעל הכניסה הקובעת.

החריגה מהווה סטיה ניכרת לענין שטחים.

היות ומדובר בבקשה לבניה חדשה שנפתחה בשנת 2025 שלא ניתן לפרסם הקלות, והיות והתכנית משנת 2022 אזי גם לא מגיע להם גמישויות ע"פ ההנחיות של ההקלות תיקון 160+134, וזאת לענין פרסום הקלה לניוד שטח שירות מתחת הקרקע אל מעל הקרקע.

ע"כ יש למצוא פתרון יצירתי לחריגה ע"י צימצום שטח השירות מעל הכניסה הקובעת וזאת ע"י הורדת חדר מדרגות אחד ותכנון פודסט ארוך לאגף הצפוני, וכן שימוש ביתרת שטח עיקרי תוך הוספת הערה כנדרש (מסומן ע"ג ההרמוניקה), וכן יתכן כי יידרש צמצום הדירות עבור הגדלת יתרת השטח העיקרי.

הכל תוך עמידה בהוראות התב"ע.

לשיקול ע"ב מתן פתרון לצמצום החריגה המתקבלת ביתרת שטחי השירות מעל הכניסה הקובעת.

מרפסות גג :

מוצעות מרפסות גג תואמות נספח.

במפלס 3.12 + מוצעת מרפסת גג לדירה האמצעית. היציאה למרפסת מהווה מרפסת גג מקורה וכלואה בין 3 קירות, וע"כ יש לחשבה במנין השטחים העיקריים.

מרפסת זיז :

מוצעות מרפסות זיז תואמות נספח.

המרפסות מקורות.

ע"פ טבלה 5 קיימים 100 מ"ר עבור מרפסות בנוסף לשטח העיקרי.

ע"ב אינו חישב את המרפסת כנדרש, וכן מבחינה גסה ניראה כי מתקבלת חריגה.

יש לחשב בקוד הרלוונטי ולוודא עמידה בשטחים.

הריסות ופינויים :

ע"פ סעיף 4.1.2 ג

הבניין / חלק המבנה / הגדר / המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה.

ההריסות מוטמעות ע"ג ההרמוניקה.

ע"פ סעיף 4.2 ב

הבנינים, חלק המבנים והגדרות המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה, ויהרסו כתנאי למתן היתר היתר בניה או לאת ביצוע הדרך המאושרת, המוקדם מביניהם.

חלוקה/ רישום :

השטח הצבוע באדום מיועד לדרך ומהווה את חלקה ארעית [6], סה"כ שטחו הוא כ- 237 מ"ר, השטח הסופי יקבע בעת אישור התצ"ר

מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות

המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה- 6519

ניהול מי נגר :

ע"פ סעיף 6.3

יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל במגמה לאפשר קליטת כמויות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש.

יש לצרף סכמה המשקפת עמידה בלפחות 20% שטחים חדירים.

קולטי שמש על הגג :

בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

יש להציג את המערכות כחלק אינטגרלי מהמעקה.

עיצוב אדריכלי :

הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת...

הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.

תנאי לאיכלוס :

נטיעת עצים בוגרים בתחום המגרש בתיאום עם אגף שפ"ע

דרך מאושרת :

תכנון מפורט של הדרך יכלול תכנון נוף בהתאם להנחיות אגף שפ"ע, ובהתאם להנחיות עיריית ירושלים

לתכנון רחובות במרחב הציבורי.

גיחון / עתיקות

ע"פ תיק המדע לא התקבל מענה לחו"ד מרשות העתיקות והגיחון יש להשלים.

מכון בקרה :

ע"פ ההנחיות היות והתיק נפתח לאחר תאריך 01/01/2025, הבקשה כוללת 6 יח"ד ומעלה , 2 קומות ומעלה וגובה בניין עד 42 מ' הבקשה נדרשת במכון בקרה.

תיקונים ע"פ הרמוניקה a

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/08/2026 - ה אלול תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/90
מספר בקשה	<u>2001/0534.01</u>
מספר סידורי	<u>43</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בניה קיימת בן קומה אחת מעל קומת מרתף, שנה שימוש קומת מרתף ממחסנים למגורים, ובנית קומה מאושרת לפי היתר, סה"כ 3 יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נוהל מוכתר
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גברת שקיר נגאח
עורך הבקשה	מהנדס חמאדה ראדי
מתכנן השלד	מהנדס חמאדה ראדי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

אל מראבטין סמטה 1 5, צור באהר

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

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

היתר לבנינוי הקיים מס 2001/534 ל2 קומות מעל קומת הקרקע וקומת שירות בתת הקרקע סה"כ 2 יח"ד.

מהות הבקשה :

מוצב מוצע :

שינוי קומץ מרתף משירות למרוגים ותוספת יח"ד ובניית הקומה השלישית אשר הייתה מאושר בהיתר מס 2001/534.

פרסום :

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

בוצע פרסום עפ"י תקנה 36 ולפי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלה התנגדויות .

עפ"י נתוני המערכת תום מועד התנגדויות נכון ליום 21/11/2025.

בעלויות :

הבדיקה בוצעה באחריות דסק שרות הלקוחות במסגרת הליך פתיחת הבקשה.

מידע קודם

מתאריך	
10/08/2026	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת רשות הרישוי הבקשה מובאת להכרעת הוועדה לעניין החניה מחלקת הסדרי תנועה ציינו " אין התנגדות לתכנית עבור 2 יח"ד חדשות ויחידה אחת קיימת דרוש 3 מ"ח לא ניתן פתרון בתחום המגרש אין גישה מוטורית". לאחר התייעצות מול רויטל הממונה על המידע תכנוני (ראה מייל בארכיב מיום 10/08/206) סוכם כי "לא קיימת דרך סטטורית הצמודה לגבול ההיתר שמוצג בתיק רישוי 01/534.1, ראי קומפילציה מתוך תצ"ר גובלת מדרום" לכן מובא להכרעת הוועדה באם להמליץ למחוזית כיוון שלא קיימת גישה מוטורית וסטטורית . לאחר קבלת ההחלטה הוועדה הבקשה מובאת לאישור בכפוף לשינויים ובתנאים לאחר תיקון הסעיפים מטה הבקשה תועבר להמשך טיפול הגורמים. להלן פירוט הסעיפים הנדרשים לתיקון : קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש 2024/5344 מיום : 04/03/2024 ע"י המח' למידע תכנוני. קווי הבניין סומנו עפ"י תכנית מס 2302א ותוכנית מתאר 62 לאזור מגורים 5. סומן קו בניין כתום של קונטור הבניין המאושר בהיתר- המוצע בתחום קווי הבניין כנדרש אך יש לסמן קו בניין כתום ראה מפת מדידה בתיק המידע. לפי תכנית המדידה וה- gis אין התאמה בחזית מזרחית, ראה

תמונות והערה בהרמוניקה a. מספר קומות מס' קומות לא יעלה על 3 קומות מעל קומת המרתף המיועדת לשטחי שירות כפי המצוין בהוראות התוכנית. קיים בהיתר- 2 קומות מעל הקרקע וקומת שירות תת קרקעית. מוצע- הפיכת קומה התת קרקעית משירות למגורים והכשרת הקומה השנייה אשר אושרה ביתר קודם אך לא נבנתה- נראה כי עומדים בסעיף זה. שלביות ביצוע: סעיף 14ג(2)- "לכל בניין שיבנה בשלבים עד מלוא ההיקף המורשה בהיתר הבניה, יש לשוות מראה מושלם וגמור, בכל שלב, כולל פיתוח השטח. ברזלי המשך היציקה(קוצים) יכופפו ויכסו בהתאם לפרט המעקה"- עו"ב עומד לעניין סעיף זה מוצעות כל הקומות המותרות עפ"י התכנית החלה. שטח מירבי לבניין שטח מירבי לבניין יהיה 50% משטח המגרש נטו חישוב: $532 \times 50\% = 266$ מ"ר - יש להציג חישוב זה ע"ג ההרמוניקה שלא על 700 מ"ר. מוצע + קיים בבקשה: 265.66 מ"ר עומד במותר את שטחי הקומה השנייה יש להציג כמוצע ולא קיים כיוון שלא נבנה בפועל וההיתר הקודם כבר לא תקף. אחוזי הבניה כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניה לרבות שטח מרפסות מקורות ולמעט שטחי שירות כגון: מחסנים, חדר הסקה, חדר מכונות וכיוצ"ב. שטחי המדרגות בהתאם לתקון תכנון ובניה- מוצע בבקשה גרם מדרגות פנימי משותף. חניה תת קרקעית מקורה בהתאם לתקן- לא מוצע בבקשה ראה המשך הסבר בסעיף תנאים לדיון. מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקנות הג"א- מוצע ממ"ד בקומה שניה וקרקע בהמשך לממ"ד קיים בקומה הראשונה בגודל של כ- 9 מ"ר נטו כנדרש. מחסנים: מוצע בבקשה במפלס +0.00, בקומת מחסנים קיימת מוצעת תוספת יח"ד שלישית.		
---	--	--

מרפסות : לא מוצע בבקשה תוספת מרפסות המרפסות המוצגות הינן קיימות עפ"י היתר קודם יש לתאים מעקה סורג ולא אבן ע"פ היתר מאושר מס 2001/534 ראה בהרמוניקה a הוראות בניה סעיף 13 יש לציין את סוג האבן בכל החזיתות "אבן טבעית מרובעת ומסותתת כדוג' הקיים" יש להציג את הפתחים עפ"י התכנית החלה סעיף 13 4,5,6,7) ראה צילום מסך של סעיפים אלו בהרמוניקה a (נראה כי המוצע אינו עומד בסעיפים אלו יש לציין ע"ג החזיתות עפ"י הוראות אלו. גגות הבניין יהיו שטוחים, לא יותר שימוש בגגות משופעים ובגגות רעפים- מוצע גג שטוח עומד בסעיף זה. התנאים לדיון : תברואה- התקבל אישור בתאריך 20/11/2025 ע"י מזרחי שני- חוות הדעת שנבדקה על 2 יח"ד יש לקבל את אישורם בשנית ל- 3 יח"ד בנוסף יש להציג ע"ג פיתוח השטח פח בנפח 350 ל'. הסדרי תנועה- התקבל אישור בתאריך 07/12/2025 ע"י בת אל זבריקו תשובת המחלקה " אין התנגדות לתכנית עבור 2 יח"ד חדשות ויחידה אחת קיימת דרוש 3 מ"ח לא ניתן פתרון בתחום המגרש אין גישה מוטורית" - מובאת להכרעת הוועדה באם להמליץ למחוזית על עורך הבקשה לתקן את הליקויים המסומנים ע"ג תכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : א2302 תחילת תוקף : 08/10/1999 ייעוד הקרקע :	10/08/2026	חוות דעת תכנונית

התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 2302א תחילת תוקף 08/10/1999 (אזור מגורים 5 מיוחד). תכנית מתאר. תקנות התכנון והבניה. סעיף הקלות / סטייה ניכרת תוכנית זו אינה כוללת הוראות סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי לא קיים נספח בינוי מפורט בתוכנית זו המציג את הבניה באופן מפורט אלא רק נספחים כלליים 1:1250 לגבי אזורי עתיקות, דרכים, שטחים ציבוריים ומוסדות וכדו'. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש 2024/5344 מיום : 04/03/2024 ע"י המח' למידע תכנוני. קווי הבניין סומנו עפ"י תכנית מס 2302א ותוכנית מתאר 62 לאזור מגורים 5. סומן קו בניין כתום של קונטור הבניין המאושר בהיתר- המוצע בתחום קווי הבניין כנדרש אך יש לסמן קו בניין כתום ראה מפת מדידה בתיק המידע. לפי תכנית המדידה וה-gis אין התאמה בחזית מזרחית, ראה תמונות והערה בהרמוניקה a. מספר קומות מס' קומות לא יעלה על 3 קומות מעל קומת המרתף המיועדת לשטחי שירות כפי המצוין בהוראות התוכנית. קיים בהיתר- 2 קומות מעל הקרקע וקומת שירות תת קרקעית. מוצע- הפיכת קומה התת קרקעית משירות למגורים והכשרת		
--	--	--

הקומה השנייה אשר אושרה ביתר קודם אך לא נבנתה- נראה כי עומדים בסעיף זה. שלביות ביצוע: סעיף 14ג(2) - "לכל בניין שיבנה בשלבים עד מלוא ההיקף המורשה בהיתר הבניה, יש לשוות מראה מושלם וגמור, בכל שלב, כולל פיתוח השטח. ברזלי המשך היציקה(קוצים) יכופפו ויכסו בהתאם לפרט המעקה"- עו"ב עומד לעניין סעיף זה מוצעות כל הקומות המותרות עפ"י התכנית החלה. גובה הגובה המותר לבניין עפ"י הוראות התוכנית אינו מפורט, עפ"י תוכנית מתאר ניתן לאשר עד 12.5 מ'- גובה הגג המוצע, פני הבטון הינו 8.96+ מעל גובה זה מוצע גרם מדרגות עליה לגג מערכות בגובה 11.83+ ניתן לאשר. מס' יח"ד התוכנית לא כוללת הגבלה לגבי מס' יח"ד שניתן לאשר. מאושר בהיתר 2 יח"ד אשר נבנתה בפועל יח"ד אחת כיוון שלא נבנתה קומת הגג (ראה קומה שניה בבקשה) בבקשה המוצעת מבקשים את הקומה השנייה אשר לא נבנה עפ"י היתר קודם והפיכת קומת המרתף לקומץ מגורים כלומר מוצע בבקשה 3 קומות כפי שמותר בהוראות התכנית. שטח מירבי לבניין שטח מירבי לבניין יהיה 50% משטח המגרש נטו חישוב: $532 \times 50\% = 266$ מ"ר - יש להציג חישוב זה ע"ג ההרמוניקה שלא על 700 מ"ר. מוצע + קיים בבקשה: 265.66 מ"ר עומד במותר את שטחי הקומה השנייה יש להציג כמוצע ולא קיים כיוון שלא נבנה בפועל וההיתר הקודם כבר לא תקף. אחוזי הבניה כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניה לרבות שטח מרפסות מקורות ולמעט שטחי שירות כגון: מחסנים, חדר הסקה, חדר מכונות וכיוצ"ב. שטחי המדרגות בהתאם לתקון תכנון ובניה- מוצע בבקשה גרם מדרגות פנימי משותף.	
--	--

חניה תת קרקעית מקורה בהתאם לתקן- לא מוצע בבקשה ראה המשך הסבר בסעיף תנאים לדיון. מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקנות הג"א- מוצע ממ"ד בקומה שניה וקרקע בהמשך לממ"ד קיים בקומה הראשונה בגודל של כ- 9 מ"ר נטו כנדרש. מחסנים: מוצע בבקשה במפלס +0.00, בקומת מחסנים קיימת מוצעת תוספת יח"ד שלישית. מרפסות: לא מוצע בבקשה תוספת מרפסות המרפסות המוצגות הינן קיימות עפ"י היתר קודם יש לתאים מעקה סורג ולא אבן ע"פ היתר מאושר מס 2001/534 ראה בהרמוניקה a תנאי למתן היתר -תנאי למתן היתר יהא רישומה של תצ"ר. הוראות בניה סעיף 13 יש לציין את סוג האבן בכל החזיתות "אבן טבעית מרובעת ומסותתת כדוג' הקיים" יש להציג את הפתחים עפ"י התכנית החלה סעיף 13 4,5,6,7) ראה צילום מסך של סעיפים אלו בהרמוניקה a (נראה כי המוצע אינו עומד בסעיפים אלו יש לציין ע"ג החזיתות עפ"י הוראות אלו. גגות הבניין יהיו שטוחים, לא יותר שימוש בגגות משופעים ובגגות רעפים- מוצע גג שטוח עומד בסעיף זה. התנאים לדיון: איכות הסביבה- התקבלה תשובה "בוטל ע"י המערכת עקב כך ששטח התוספת קטן שווה 80 מ"ר שפ"ע- התקבל אישור בתאריך 27/10/2025 ע"י כהנה ענבל סבי תברואה- התקבל אישור בתאריך 20/11/2025 ע"י מזרחי שני- חוות הדעת שנבדקה על 2 יח"ד יש לקבל את אישורם בשנית ל- 3 יח"ד בנוסף יש להציג ע"ג פיתוח השטח פח בנפח 350 ל'. הסדרי תנועה- התקבל אישור בתאריך 07/12/2025 ע"י בת אל		
---	--	--

זבריקו תשובת המחלקה " אין התנגדות לתכנית עבור 2 יח"ד חדשות ויחידה אחת קיימת דרוש 3 מ"ח לא ניתן פתרון בתחום המגרש אין גישה מוטורית" - מובאת להכרעת הוועדה באם להמליץ למחוזית דרכים- התקבל אישור בתאריך 02/06/2026 ע"י אירינה לרנר. יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג ההרמוניקה a		
--	--	--

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	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
	רישום תצ"ר	14

המלצת האגף

מובא להכרעת רשות הרישוי

הבקשה מובאת להכרעת הוועדה לעניין החניה מחלקת הסדרי תנועה ציינו " אין התנגדות לתכנית עבור 2 יח"ד חדשות ויחידה אחת קיימת דרוש 3 מ"ח לא ניתן פתרון בתחום המגרש אין גישה מוטורית".

לאחר התייעצות מול רויטל הממונה על המידע תכנוני (ראה מייל בארכיב מיום 10/08/2026) סוכם כי "לא קיימת דרך סטטורית הצמודה לגבול ההיתר שמוצג בתיק רישוי 01/534.1, ראי קומפילציה מתוך תצ"ר גובלת מדרום"

לכן מובא להכרעת הוועדה באם להמליץ למחוזית כיוון שלא קיימת גישה מוטורית וסטטורית

לאחר קבלת ההחלטה הוועדה הבקשה מובאת לאישור בכפוף לשינויים ובתנאים לאחר תיקון הסעיפים מטה הבקשה תועבר להמשך טיפול הגורמים.

להלן פירוט הסעיפים הנדרשים לתיקון :

קווי בניין

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש 2024/5344 מיום : 04/03/2024 ע"י המח' למידע תכנוני.

קווי הבניין סומנו עפ"י תכנית מס 2302א ותוכנית מתאר 62 לאזור מגורים 5.

סומן קו בניין כתום של קונטור הבניין המאושר בהיתר- המוצע בתחום קווי הבניין כנדרש אך

יש לסמן קו בניין כתום ראה מפת מדידה בתיק המידע.

לפי תכנית המדידה וה-gis אין התאמה בחזית מזרחית, ראה תמונות והערה בהרמוניקה a.

מספר קומות

מס' קומות לא יעלה על 3 קומות מעל קומת המרתף המיועדת לשטחי שירות כפי המצוין בהוראות התוכנית.

קיים בהיתר- 2 קומות מעל הקרקע וקומת שירות תת קרקעית.

מוצע- הפיכת קומה התת קרקעית משירות למגורים והכשרת הקומה השנייה אשר אושרה ביתר קודם אך לא נבנתה- נראה כי עומדים בסעיף זה.

שלביות ביצוע :

סעיף 14ג'(2) - "לכל בניין שיבנה בשלבים עד מלוא ההיקף המורשה בהיתר הבניה, יש לשוות מראה מושלם וגמור, בכל שלב, כולל פיתוח השטח. ברזלי המשך היציקה(קוצים) יכופפו ויכסו בהתאם לפרט המעקה"- עו"ב עומד לעניין סעיף זה מוצעות כל הקומות המותרות עפ"י התכנית החלה.

שטח מירבי לבניין

שטח מירבי לבניין יהיה 50% משטח המגרש נטו חישוב : $532 \times 50\% = 266$ מ"ר - יש להציג חישוב זה ע"ג ההרמוניקה שלא על 700 מ"ר.

מוצע +קיים בבקשה : 265.66 מ"ר עומד במותר

את שטחי הקומה השנייה יש להציג כמוצע ולא קיים כיוון שלא נבנה בפועל וההיתר הקודם כבר לא תקף.

אחוזי הבניה כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניה לרבות שטח מרפסות מקורות ולמעט

שטחי שירות כגון : מחסנים, חדר הסקה, חדר מכונות וכיוצ"ב.

שטחי המדרגות בהתאם לתקון תכנון ובניה - מוצע בבקשה גרם מדרגות פנימי משותף.

חניה תת קרקעית מקורה בהתאם לתקן - לא מוצע בבקשה ראה המשך הסבר בסעיף תנאים לדיון.

מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקנות הג"א - מוצע ממ"ד בקומה שניה וקרקע בהמשך לממ"ד קיים בקומה הראשונה בגודל של כ- 9 מ"ר נטו כנדרש.

מחסנים : מוצע בבקשה במפלס +0.00, בקומת מחסנים קיימת מוצעת תוספת יח"ד שלישית.

מרפסות :

לא מוצע בבקשה תוספת מרפסות המרפסות המוצגות הינן קיימות עפ"י היתר קודם יש לתאים מעקה סורג ולא אבן ע"פ היתר מאושר מס 2001/534 ראה בהרמוניקה a

הוראות בניה סעיף 13

יש לציין את סוג האבן בכל החזיתות "אבן טבעית מרובעת ומסותתת כדוג' הקיים"

יש להציג את הפתחים עפ"י התכנית החלה סעיף 13 4,5,6,7) ראה צילום מסך של סעיפים אלו בהרמוניקה a) נראה כי המוצע אינו עומד בסעיפים אלו יש לציין ע"ג החזיתות עפ"י הוראות אלו.

גגות הבניין יהיו שטוחים, לא יותר שימוש בגגות משופעים ובגגות רעפים - מוצע גג שטוח עומד בסעיף זה.

התנאים לדיון :

תברואה- התקבל אישור בתאריך 20/11/2025 ע"י מזרחי שני- חוות הדעת שנבדקה על 2 יח"ד יש לקבל את אישורם בשנית ל- 3 יח"ד בנוסף יש להציג ע"ג פיתוח השטח פח בנפח 350 ל'.

הסדרי תנועה- התקבל אישור בתאריך 07/12/2025 ע"י בת אל זבריקו תשובת המחלקה " אין התנגדות לתכנית עבור 2 יח"ד חדשות ויחידה אחת קיימת דרוש 3 מ"ח לא ניתן פתרון בתחום המגרש אין גישה מוטורית" - מובאת להכרעת הוועדה באם להמליץ למחוזית

על עורך הבקשה לתקן את הליקויים המסומנים ע"ג תכנית a

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/08/2026 - ה אלול תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/90
מספר בקשה	<u>2025/0329.00</u>
מספר סידורי	<u>44</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש, עבודות הריסה
שימוש עיקרי	מגורים + מסחר, מגורים, מסחר
מהות בקשה	בניין חדש בן 4 קומות מעל קומת חניה, מסחר ומגורים סה"כ 9 יח"ד חדשות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נוהל מוכתר
הכשרת עבירה	לא
המבקש	הלסה עלי
עורך הבקשה	אדריכל קואסמי סחר
מתכנן השלד	מהנדס אל קומבר מחמוד
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

חיי אל מדארס 41 , ערב א-סואחרה

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1006063	תחילת תוקף	13/05/2023			
1006063	תחילת תוקף	13/05/2023			
2683א	התקבלה תכנית בינוי	08/07/1996			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

מוצע בניין חדש

תיאור התכנית והרקע להגשתה :

התכנית מציעה הריסת הבינוי הקיים והקמת מבנה חדש בן 4 קומות למגורים ומסחר בקומת הקרקע.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות, בוצעה הליך משלוח הודעות עפ"י תקנה 36.

תום מועד התנגדויות 12/12/2025 ולא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

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

מידע קודם

מתאריך	
10/08/2026	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת הבקשה מובאת לדחייה להשלמת ההוראות תנאים לדיון ועמידה בסעיפים מטה. להלן הסעיפים לתיקון : שלביות ביצוע : עפ"י סעיף 7.1 "לא תותר בניה בשלבים- הבניה תבוצע בהינף אחד"- עו"ב אינו עומד בסעיף זה כאשר אינו מבקש את כל השטחים המותרים ע"פ טבלה 5 (ראה סעיף שטחים) כמו כן יש לציין שע"פ תיקון 134 ותיקון 160 כל בקשה לבניין חדש שהוגשה לאחר 01/01/2025 לא ניתן יהיה לבקש הקלות (סעיף הגמישויות אינו חל בבקשה זו) מכוח תקנות סטייה ניכרת - לכן יש לעמוד בסעיף זה במלואו. שטחי בניה : עפ"י טבלה 5 שטח עיקרי מעל לכניסה הקובעת מותר 987 מ"ר מתוך שטח זה ניתן 157.66 מ"ר עבור שימוש לחזית המסחרית : מגורים מותר ע"פ תכנית החלה- 829.34 מ"ר מוצע בבקשה שטח עיקרי 774.43 מ"ר עומד במותר, שטח עיקרי נותר 54.91 מ"ר.

מסחר מותר ע"פ תכנית החלה- 157.66 מ"ר מוצע בבקשה שטח עיקרי לטובת חזית מסחרית 129.06 מ"ר עומד במותר, שטח נותר למסחר 28.6 מ"ר. שטח שירות מעל לכניסה הקובעת מותר 169 מ"ר : מוצע בבקשה 241.98 מ"ר לטובת שטחי שירות- אינו עומד במותר יש לצמצם שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת מותר 470 מ"ר : מוצע בבקשה 468.29 מ"ר לטובת שטחי שירות- עומד במותר ממ"ד : מוצע בבקשה שלוש עמודות ממ"דים ליח"ד בחזית הצפונית והמזרחית כ- 9 מ"ר נטו- עומד במותר. כאשר עבור המסחר מוצע מרחב מוגן מוסדי, יש לתקן את ההגדרה ולהוכיח (להציג פירוט ע"ג ההרמוניקה) שעומדים במינימום הנדרש ע"פ תקנות למסחר כאשר את היתרה יש לחשב מכוח השטח העיקרי המוצע למסחר. מרפסות : המרפסות המקורות יחושבו מתוך השטחים העיקריים. מוצע בקומת הקרקע, קומה א' וקומה ב' בחזית צפונית צמד מרפסות זהות (בכל קומה) ליח"ד 1-7 בתחום קווי בניין בגודל של כ- 4.89 מ"ר לכל יח"ד. המרפסות מוצעות בשונה מנספח הבינוי שהינו מנחה לכן המרפסות המוצעות ייבחנו עפ"י צמד מרפסות ועמידה בממוצע של 12 מ"ר מרפסות מקורות לכל יח"ד- המרפסות המוצעות שעומדות בצמד מרפסות וממוצע המרפסות אינו עובר את ה- 12 מ"ר ניתן לאשר כפי שמוצע. בקומה ב' ישנו חלק מקורה של מרפסת הגג אשר יש לחשבו כשטח עיקרי		
--	--	--

בקומה ג' מוצעת מרפסת זיו בהמשך למרפסת גג, יש לבטל היות ומהווה מפגע חזותי שאיננו תואם את מדיניות האגף. יש לבטל העמודים המוצעים בפינות המרפסות. ניהול מי נגר : עפ"י סעיף 4.1 ח' "יותר לפחות 15% שטחים חדירי מים" - ע"ב לא הציג חישוב זה כנדרש ע"ג ההרמוניקה בנוסף יש לציין האם החומרים כדוג' ריצוף החצר הינו חדיר מים. תכסית : עפ"י טבלה 5 התכסית התת קרקעית עד 80% - יש להציג עמידה בסעיף זה ע"ג הרמוניקה הריסה : עפ"י סעיף 4.1.2 ד' "המסומנים בתשריטונספח הבינוי מס 1 בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי בהליך רישוי או אישור חפירה או העברת השטח ע"ש העירייה, המוקדם מביניהם – תנאי להיתר הריסת המסומן להריסה. הוראות בינוי : עפ"י סעיף 4.1.2 ו' "הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת" - ע"ב ציין אבן טבעי טובזה כפי שמותר. סעיף 4.1.2 לגבי גובה גדרות וקירות תמך, יש להציג עמידה בהוראות הסעיף וכן פריסת גדרות מתאימה תנאים טרם דיון : איכות הסביבה : התקבל אישור בתאריך 26/02/2026 ע"י כהן איתמר. "ההיתר נבדק לפי ההרמוניקה שהוגשה במערכת איכות סביבה ונמצאת בארכיב מהתאריך 18/2/2026 הוספה של פתחי האוורור הטבעי לחניון המוצע בתת הקרקע, (ומסמכי ההיתר שהוגשו במערכת איכות סביבה.		
---	--	--

תנאי לטופס 2 יהיה חתימת הקבלן על תנאי ההיתר של הרשות לאיכות הסביבה"- ראה בארכיב תכנית אוורור מתאריך 18/2/26 יש להתאים לתכנית המוצעת. תברואה : התקבל אישור בתאריך 20/11/2025 ע"י מזרחי שני- 2 עגלות 1000 ליטר למגורים 2עגלות בנפח 1000 ליטר למסחר וקרטוניה – יש לציין את נפח הפחים ע"ג תכנית קומת הקרקע. הסדרי תנועה : התקבל אישור בתאריך 20/1/2026 ע"י שעיו גאולה עפ"י חוות הדעת התקן הינו 15 מ"ח אך מההרמוניקה שאושרה ע"י המחלקה ניתן לראוץ כי אושרו 14 מ"ח יש לחזור למחקה לברור. שימור – ע"פ תיק המידע תנאי לדיון הנו חו"ד מחלקת שימור על עורך הבקשה לתקן את הליקויים המסומנים ע"ג תכנית a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים\פרסום. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : א2683 תחילת תוקף : 08/07/1996 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 1006063 תחילת תוקף 13/05/2023 , מגורים ב'.	10/08/2026	חוות דעת תכנונית

תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: התכנית החלה כוללת בהוראות סטייה ניכרת לעניין: קווי הבניין ומס קומות- נראה כי עו"ב עומד במס קומות וקווי בניין. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס 2024/6244 שהוגש מיום 12/03/2026 ע"י המח' למידע תכנוני. קו הבניין מסומן באדום- הינו קו הבניין לקומות מעל הקרקע- מוצע בתחום קווי הבניין עומד במותר קו הבניין המסומן בכחול הוא קו בנין תת קרקעי- מוצע בתחום קווי הבניין עומד במותר החזית המסומנת בסגול הינה חזית מסחרית. המותחם בצהוב מיועד להריסה- עו"ב לא הציג כנדרש את המסומן להריסה. נספח בינוי: בתכנית החלה מצורף נספח בינוי מס 1 שהינו כרקע כלומר אינו מחייב- המוצע אינו תואם נספח בינוי אך כיוון שאינו מחייב ניתן אשר. שלביות ביצוע: עפ"י סעיף 7.1 "לא תותר בניה בשלבים- הבניה תבוצע בהינף אחד"- עו"ב אינו עומד בסעיף זה כאשר אינו מבקש את כל השטחים המותרים ע"פ טבלה 5 (ראה סעיף שטחים) כמו כן יש לציין שע"פ תיקון 134 ותיקון 160 כל בקשה לבניין חדש שהוגשה לאחר 01/01/2025 לא ניתן יהיה לבקש הקלות (סעיף הגמישויות אינו חל בבקשה זו) מכוח תקנות סטייה ניכרת - לכן יש לעמוד בסעיף זה במלואו. מס' קומות: עפ"י טבלה 5 מס הקומות המותר הינם קומה אחת מתחת		
---	--	--

לקרקע ו- 4 קומות מעל הקרקע. מוצע בבקשה- קומה תת קרקעית ו- 4 קומות מעל הקרקע עומד במותר. גובה : עפ"י טבלה 5 הגובה מבנה מעל הכניסה הקובעת 13.52 מ' (מעל גובה זה יותר חדר מכונות וח. יציאה לגג וכן מעקה תקני). מוצע בבקשה פני בטון גג הקומה הרביעית כ- 13.10+ - עומד במותר. מס' יח"ד : עפ"י טבלה 5 מס יח"ד המותרות 11 יח"ד מוצע בניין חדש בעל 9 יח"ד עומד במותר. שטחי בניה : עפ"י טבלה 5 שטח עיקרי מעל לכניסה הקובעת מותר 987 מ"ר מתוך שטח זה ניתן 157.66 מ"ר עבור שימוש לחזית המסחרית : מגורים מותר ע"פ תכנית החלה- 829.34 מ"ר מוצע בבקשה שטח עיקרי 774.43 מ"ר עומד במותר, שטח עיקרי נותר 54.91 מ"ר. מסחר מותר ע"פ תכנית החלה- 157.66 מ"ר מוצע בבקשה שטח עיקרי לטובת חזית מסחרית 129.06 מ"ר עומד במותר, שטח נותר למסחר 28.6 מ"ר. שטח שירות מעל לכניסה הקובעת מותר 169 מ"ר : מוצע בבקשה 241.98 מ"ר לטובת שטחי שירות- אינו עומד במותר יש לצמצם שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת מותר 470 מ"ר :		
---	--	--

מוצע בבקשה 468.29 מ"ר לטובת שטחי שירות- עומד במותר ממ"ד : מוצע בבקשה שלוש עמודות ממ"דים ליח"ד בחזית הצפונית והמזרחית כ- 9 מ"ר נטו- עומד במותר. כאשר עבור המסחר מוצע מרחב מוגן מוסדי, יש לתקן את ההגדרה ולהוכיח (לתת הסבר ע"ג ההרמוניקה) שעומדים במינימום הנדרש ע"פ תקנות למסחר כאשר את היתרה יש לחשב מכוח השטח העיקרי המוצע למסחר. מרפסות : המרפסות המקורות יחושבו מתוך השטחים העיקריים. מוצע בקומת הקרקע, קומה א' וקומה ב' בחזית צפונית צמד מרפסות זהות (בכל קומה) ליח"ד 1-7 בתחום קווי בניין בגודל של כ- 4.89 מ"ר לכל יח"ד. המרפסות מוצעות בשונה מנספח הבינוי שהינו מנחה לכן המרפסות המוצעות ייבחנו עפ"י צמד מרפסות ועמידה בממוצע של 12 מ"ר מרפסות מקורות לכל יח"ד- המרפסות המוצעות שעומדות בצמד מרפסות וממוצע המרפסות אינו עובר את ה- 12 מ"ר ניתן לאשר כפי שמוצע. בקומה ב' ישנו חלק מקורה של מרפסת הגג אשר יש לחשבו כשטח עיקרי בקומה ג' מוצעת מרפסת זיז בהמשך למרפסת גג, יש לבטל היות ומהווה מפגע חזותי שאיננו תואם את מדיניות האגף. יש לבטל העמודים המוצעים בפינות המרפסות. חיזוק מבנים : לא נדרש לחיזוק כיוון שמוצע בניין חדש ללא בינוי קיים. ניהול מי נגר :		
---	--	--

עפ"י סעיף 4.1.1 ח' "יותר לפחות 15% שטחים חדירי מים" - ע"ב לא הציג חישוב זה כנדרש ע"ג ההרמוניקה בנוסף יש לציין האם החומרים כדוג' ריצוף החצר הינו חדיר מים. תכסית : עפ"י טבלה 5 התכסית התת קרקעית עד 80% - יש להציג עמידה בסעיף זה ע"ג הרמוניקה הריסה : עפ"י סעיף 4.1.2 ד' "המסומנים בתשריטנספח הבינוי מס 1 בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי בהליך רישוי או אישור חפירה או העברת השטח ע"ש העירייה, המוקדם מביניהם – תנאי להיתר הריסת המסומן להריסה. הוראות בינוי : עפ"י סעיף 4.1.2 ו' "הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת" - ע"ב ציין אבן טבעי טובזה כפי שמותר. סעיף 4.1.2 לגבי גובה גדרות וקירות תמך, יש להציג עמידה בהוראות הסעיף וכן פריסת גדרות מתאימה תנאים טרם דיון : שפ"ע : התקבל אישור בתאריך 18/11/2025 ע"י כהנה ענבל סבי-תנאי לאכלוס - נטיעת 3 עצים בוגרים בחלקה איכות הסביבה : התקבל אישור בתאריך 26/02/2026 ע"י כהן איתמר. "ההיתר נבדק לפי ההרמוניקה שהוגשה במערכת איכות סביבה ונמצאת בארכיב מהתאריך 18/2/2026) הוספה של פתחי האוורור הטבעי לחניון המוצע בתת הקרקע, (ומסמכי ההיתר שהוגשו במערכת איכות סביבה. תנאי לטופס 2 יהיה חתימת הקבלן על תנאי ההיתר של הרשות לאיכות הסביבה" - ראה בארכיב תכנית אוורור מתאריך 18/2/26 יש להתאים לתכנית המוצעת. תברואה : התקבל אישור בתאריך 20/11/2025 ע"י מזרחי שני- 2 עגלות 1000 ליטר למגורים 2 עגלות בנפח 1000 ליטר למסחר וקרטוניה – יש לציין את נפח הפחים ע"ג תכנית קומת הקרקע.		
---	--	--

הסדרי תנועה : התקבל אישור בתאריך 20/1/2026 ע"י שעיו גאולה עפ"י חוות הדעת התקן הינו 15 מ"ח אך מההרמוניקה שאושרה ע"י המחלקה ניתן לראוץ כי אושרו 14 מ"ח יש לחזור למחקה לברור. דרכים : התקבל אישור בתאריך 27/1/2026 ע"י עטון חמארשה דאנא. מאור אגף שפ"ע : התקבל אישור בתאריך 29/1/2026 ע"י יחזקאל. שימור – ע"פ תיק המידע תנאי לדיון הנו חו"ד מחלקת שימור		
--	--	--

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	3
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	4
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח	5
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	6
	תשלום אגרת בניה	7
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	8
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	9
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	10
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	11
	אישור משרד הבריאות	12
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח 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
	אישור רישום תצ"ר.	17
	אישור מחלקת נכסים בדבר קבלת כתב התחייבות	18
	אישור אגף פיקוח על ביצוע הריסת החלקים המסומנים בצהוב.	19

המלצת האגף
לדחות במתכונת המוצעת

הבקשה מובאת לדחייה להשלמת ההוראות תנאים לדיון ועמידה בסעיפים מטה.

להלן הסעיפים לתיקון :

שלביות ביצוע :

עפ"י סעיף 7.1 "לא תותר בניה בשלבים- הבניה תבוצע בהינף אחד"- עו"ב אינו עומד בסעיף זה כאשר אינו מבקש את כל

השטחים המותרים ע"פ טבלה 5 (ראה סעיף שטחים)

כמו כן יש לציין שע"פ תיקון 134 ותיקון 160 כל בקשה לבניין חדש שהוגשה לאחר 01/01/2025 לא ניתן יהיה לבקש

הקלות (סעיף הגמישויות אינו חל בבקשה זו) מכוח תקנות סטייה ניכרת - לכן יש לעמוד בסעיף זה במלואו.

שטחי בניה : עפ"י טבלה 5

שטח עיקרי מעל לכניסה הקובעת מותר 987 מ"ר מתוך שטח זה ניתן 157.66 מ"ר עבור שימוש לחזית המסחרית :

מגורים מותר ע"פ תכנית החלה- 829.34 מ"ר

מוצע בבקשה שטח עיקרי 774.43 מ"ר עומד במותר, שטח עיקרי נותר 54.91 מ"ר.

מסחר מותר ע"פ תכנית החלה- 157.66 מ"ר

מוצע בבקשה שטח עיקרי לטובת חזית מסחרית 129.06 מ"ר עומד במותר, שטח נותר למסחר 28.6 מ"ר.

שטח שירות מעל לכניסה הקובעת מותר 169 מ"ר :

מוצע בבקשה 241.98 מ"ר לטובת שטחי שירות- אינו עומד במותר יש לצמצם

שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת מותר 470 מ"ר :

מוצע בבקשה 468.29 מ"ר לטובת שטחי שירות- עומד במותר

ממ"ד :

מוצע בבקשה שלוש עמודות ממ"דים ליח"ד בחזית הצפונית והמזרחית כ- 9 מ"ר נטו- עומד במותר.

כאשר עבור המסחר מוצע מרחב מוגן מוסדי, יש לתקן את ההגדרה ולהוכיח (להציג פירוט ע"ג ההרמוניקה) שעומדים במינימום הנדרש ע"פ תקנות למסחר כאשר את היתרה יש לחשב מכוח השטח העיקרי המוצע למסחר.

מרפסות :

המרפסות המקורות יחושבו מתוך השטחים העיקריים.

מוצע בקומת הקרקע, קומה א' וקומה ב' בחזית צפונית צמד מרפסות זהות (בכל קומה) ליח"ד 1-7 בתחום קווי בניין בגודל של כ- 4.89 מ"ר לכל יח"ד.

המרפסות מוצעות בשונה מנספח הבינוי שהינו מנחה לכן המרפסות המוצעות ייבחנו עפ"י צמד מרפסות ועמידה בממוצע של 12 מ"ר מרפסות מקורות לכל יח"ד- המרפסות המוצעות שעומדות בצמד מרפסות וממוצע המרפסות אינו עובר את ה- 12 מ"ר ניתן לאשר כפי שמוצע.

בקומה ב' ישנו חלק מקורה של מרפסת הגג אשר יש לחשבו כשטח עיקרי

בקומה ג' מוצעת מרפסת זיז בהמשך למרפסת גג, יש לבטל היות ומהווה מפגע חזותי שאיננו תואם את מדיניות האגף.

יש לבטל העמודים המוצעים בפינות המרפסות.

ניהול מי נגר :

עפ"י סעיף 4.1 ח' "יותר לפחות 15% שטחים חדירי מים"- ע"ב לא הציג חישוב זה כנדרש ע"ג ההרמוניקה בנוסף יש לציין האם החומרים כדוג' ריצוף החצר הינו חדיר מים.

תכסית :

עפ"י טבלה 5 התכסית התת קרקעית עד 80% - יש להציג עמידה בסעיף זה ע"ג הרמוניקה

הריסה :

עפ"י סעיף 4.1.2 ד' "המסומנים בתשריטנספח הבינוי מס 1 בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי בהליך רישוי או אישור חפירה או העברת השטח ע"ש העירייה, המוקדם מביניהם – תנאי להיתר הריסת המסומן להריסה.

הוראות בינוי :

עפ"י סעיף 4.1.2 ו' "הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת" – עו"ב ציין אבן טבעי טובזה כפי שמותר.

סעיף 4.1.2 לגבי גובה גדרות וקירות תמך, יש להציג עמידה בהוראות הסעיף וכן פריסת גדרות מתאימה

תנאים טרם דיון :

איכות הסביבה : התקבל אישור בתאריך 26/02/2026 ע"י כהן איתמר.

"ההיתר נבדק לפי ההרמוניקה שהוגשה במערכת איכות סביבה ונמצאת בארכיב מהתאריך 18/2/2026 (הוספה של פתחי האוורור הטבעי לחניון המוצע בתת הקרקע), ומסמכי ההיתר שהוגשו במערכת איכות סביבה.

תנאי לטופס 2 יהיה חתימת הקבלן על תנאי ההיתר של הרשות לאיכות הסביבה" – ראה בארכיב תכנית אוורור מתאריך 18/2/26 יש להתאים לתכנית המוצעת.

תברואה : התקבל אישור בתאריך 20/11/2025 ע"י מזרחי שני-

2 עגלות 1000 ליטר למגורים

2 עגלות בנפח 1000 ליטר למסחר וקרטוניה – יש לציין את נפח הפחים ע"ג תכנית קומת הקרקע.

הסדרי תנועה : התקבל אישור בתאריך 20/1/2026 ע"י שעיו גאולה עפ"י חוות הדעת התקן הינו 15 מ"ח אך מההרמוניקה שאושרה ע"י המחלקה ניתן לראוץ כי אושרו 14 מ"ח יש לחזור למחקה לברור.

שימור – ע"פ תיק המידע תנאי לדיון הנו חו"ד מחלקת שימור

על עורך הבקשה לתקן את הליקויים המסומנים ע"ג תכנית a.

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

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/08/2026 - ה אלול תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/90
מספר בקשה	<u>1999/0100.03</u>
מספר סידורי	<u>45</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת שתי קומות מעל בניין קיים סכ"ה 4 יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נוהל מוכתר
הכשרת עבירה	כן
המבקש	מר מחמוד רגא
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות חמאדה עבד אלרחמאן
מתכנן השלד	הנדסאי נמר מחמד
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

חיי אל מדארס סמטה 8 2 , ערב א-סואחרה

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2683א	התקבלה תכנית בינוי	08/07/1996			
856294	תחילת תוקף	23/07/2022			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

היתר מס 99/100 בניין חדש בעל 2 קומות.

היתר מס 99/100.1 תוספת בניה ושינויים.

תיאור התכנית והרקע להגשתה :

התכנית מציעה תוספת שתי קומות לבניין קיים.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות, בוצעה הליך משלוח הודעות עפ"י תקנה 36.

תום מועד התנגדויות 30/01/2026 ולא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

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

מידע קודם

מתאריך	
10/08/2026	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת. לאחר מס בחינות מקצועיות של הבקשה, נמצא כי בשלב זה לא ניתן לקבוע האם היא עומדת בזכויות הבנייה עפ"י הוראות התוכנית, ומהו היקף הבנייה שניתן לאשר. זאת, מאחר שהבקשה הוגשה באופן לקוי וחסר. לאחר עמידה בסעיפים מטה הבקשה תובא לדיון נוסף. להלן הסעיפים לתיקון : סטייה ניכרת : התכנית החלה כוללת בהוראות סטייה ניכרת לעניין : קווי הבניין ומס קומות- נראה כי עו"ב עומד במס קומות אך לא ניתן לבחון באם עומד בקווי הבניין כיוון שאינו מציג את קווי הבניין בתוכנית הקומות. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס 2023/5716 שהוגש מיום 01/05/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. קו הבניין סומנו עבור תא שטח 1 המהווה חלקה ארעית 2 תצ"ר. קו הבניין מסומן באדום- הינו קו הבניין לקומות מעל הקרקע- עו"ב אינו מציג כנדרש את הבניין בתוכנית הקומות יש להציג בברור לאחר התיקון הנ"ל הסעיף יבחן שנית. קו הבניין המסומן בכחול הוא קו בנין תת קרקעי- לא מוצע בבקשה שטחים בתת קרקע.

המותחם בצחוב מיועד להריסה- עו"ב לא הציג כנדרש את המסומן להריסה ראה במפת המדידה בתיק המידע. העצים המסומנים באדום מיועדים לשימור והעצים המסומנים בצחוב מיועדים לעקירה- עו"ב אינו מציג עצים אלו ע"ג תכנית הקרקע בתכנית ראה במפת המדידה בתיק המידע. נספח בינוי : בתכנית החלה מצורף נספח בינוי מס 1 מחייב חלקית לעניין קווי בניין ומס הקומות- המוצע עומד לעניין מס הקומות אך לעניין קווי הבניין יבחן שנית לאחר הצגת קו בניין כנדרש. שלביות ביצוע : עפ"י סעיף 7.2 "הבניה תבוצע בהינף אחד לכל בניין- לא תותר בניה בשלבים"- נראה כי לא עומדים בהוראות הסעיף, יבחן שנית לאחר תיקון הבקשה ובחינה מחודשת בעמידה בסעיף. מס' יח"ד : עפ"י טבלה 5, תאי שטח 1 מס יח"ד המותרות 5 יח"ד מס היח"ד בבקשה אינו ברור בקומת הכניסה קיימת יח"ד 1 אשר מחולקת ל-2 באם זה מחולק יש לחשב כיח"ד נוספת בנוסף לכל האמור לעיל קיימים 2 גרמי מדרגות ליח"ד 1 אין לאשר 2 כניסות על עו"ב להציג גרם מדרגות 1 משותף לכל יח"ד וכניסה 1 לכל יח"ד באם רוצים 2 קומות ליח"ד 1 יש להציג חלוקה נכונה ומדרגות פנימיות ביח"ד. סעיף זה יבחן שנית לאחר תיקון הבקשה. שטחי בניה : עפ"י טבלה 5 שטח עיקרי מעל לכניסה הקובעת מותר 1103.08 מ"ר : קיים- 524.41 מ"ר מוצע - 251.59 מ"ר חישוב : $524.41 + 251.59 = 776$ מ"ר -עומד במותר.		
--	--	--

שטח שירות מעל לכניסה הקובעת מותר 116.96 מ"ר : קיים- 109.33 מ"ר מוצע- 71.82 מ"ר חישוב : $109.33 + 71.82 = 181.15$ מ"ר- אינו עומד במותר. ממ"ד : מוצעים בבקשה ממ"דים אך לא ברור האם קיימים או מוצעים במפלסים קרקע וקומה א' בנוסף נראה כי בהיתר מס 1999/100 אושרו מרחבים מוגנים במפלסים אלו יש לתת הסבר לבוחנת הרישוי מדוע מוצעים בבקשה זו. לאחר תיק הבקשה סעיף זה יבחן שנית. מרפסות : עפ"י טבלה 5 המרפסות המקורות יחושבו מתוך השטחים העיקריים למרפסות 20 מ"ר (10 מ"ר לכל יח"ד) . הבקשה לא ניתנת לבחינה לא ברור מה הם השינויים המוצעים מהבינוי הקיים ואלו שינויים מוצעים בנוסף עו"ב אינו מחשב מרפסות אשר מוצמדות ליח"ד. עפ"י טבלה 5 ניתן לאשר אך ורק 10 מ"ר לכל יח"ד (גם אם יח"ד בשני מפלסים) ויחושבו כשטח עיקרי למרפסות יש לנצל את השטחים שניתנו לטובת המרפסות (ראה טבלה 5) לאחר ניצול כל השטחים יש לחשב מהשטחים העיקריים לכל יח"ד לאחר תיקון הסעיף עפ"י הנאמר הסעיף יבחן שנית. ניהול מי נגר : עפ"י סעיף 4.1 יג' "יותר לפחות 20% שטחים חדירי מים"- ע"ב לא הציג חישוב זה ע"ג ההרמוניקה בנוסף יש לציין האם החומרים כדוג' ריצוף החצר הינו חדיר מים. הריסה : עפ"י סעיף 4.1.2 ג' "המסומנים בתשריט בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר אכלוס- עו"ב אינו מציג את כל הנידרש להריסה ראה מפת מדידה בתיק המידע מצ"ב להרמוניקה a מצד שני ע"פ סעיף 7.1 תנאי להיתר בניה, הריסת הגדרות המסומנות בצהוב.		
---	--	--

היות וככל וישנה סתירה בהוראות אזי ההוראה המגבילה יותר הנה התקפה, לפיכך יש להרוס את המסומן בצהוב כתנאי להיתר. הוראות בינוי : עפ"י סעיף 4.1.2 ה' "הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת" - עו"ב לעמוד בסעיף זה ולציין אבן טבעי כדוג' הקיים. הבינוי מוצג בבקשה אינו ברור ואינו ניתן לבחינה לאחר הצגת הבינוי הקיים והמוצע בבקשה כנדרש תיבחן שנית בעמידה בסעיפים. יש להציג עמידה בסעיף 4.1.2(א) לעניין גובה גדרות ולהציג פריסה מתאימה. תנאים טרם דיון : תברואה : התקבל אישור בתאריך 15/03/2026 ע"י מזרחי שני- 1 בנפח 1000 ליטר הסדרי תנועה : התקבל אישור בתאריך 28/01/2026 ע"י זבריקו בת אל עפ"י חוות הדעת התקן הינו 15 מ"ח אך מההרמוניקה שאושרה ע"י המחלקה ניתן לראוץ כי אושרו 14 מ"ח יש לחזור למחקה לברור. דרכים : התקבל אישור בתאריך 26/02/2026 ע"י חמארשה דאנא. תנאי לטופס 4-בניית גדרות בגבולות חלקה חוקים ביצוע התחברות לכביש קיים ומקומות חניה לפי דרישות צוות בקרת תנועה על עורך הבקשה לתקן את הליקויים המסומנים ע"ג תכנית a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים\פרסום. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
---	--	--

	10/08/2026	חוות דעת תכנונית
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 856294 תחילת תוקף : 23/07/2022 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 856294 תחילת תוקף 23/07/2022 , מגורים ב'. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : התכנית החלה כוללת בהוראות סטייה ניכרת לעניין : קווי הבניין ומס קומות- נראה כי עו"ב עומד במס קומות אך לא ניתן לבחון באם עומד בקווי הבניין כיוון שאינו מציג את קווי הבניין בתוכנית הקומות. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס 2023/5716 שהוגש מיום 01/05/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. קו הבניין סומנו עבור תא שטח 1 המהווה חלקה ארעית 2 תצ"ר. קו הבניין מסומן באדום- הינו קו הבניין לקומות מעל הקרקע- עו"ב אינו מציג כנדרש את הבניין בתכנית הקומות יש להציג בברור לאחר התיקון הנ"ל הסעיף יבחן שנית. קו הבניין המסומן בכחול הוא קו בנין תת קרקעי- לא מוצע בבקשה שטחים בתת קרקע. המותחם בצהוב מיועד להריסה- עו"ב לא הציג כנדרש את המסומן להריסה ראה במפת המדידה בתיק המידע. העצים המסומנים באדום מיועדים לשימור והעצים המסומנים בצהוב מיועדים לעקירה- עו"ב אינו מציג עצים אלו ע"ג תכנית		

הקרקע בתכנית ראה במפת המדידה בתיק המידע. נספח בינוי : בתכנית החלה מצורף נספח בינוי מס 1 מחייב חלקית לעניין קווי בניין ומס הקומות – המוצע עומד לעניין מס הקומות אך לעניין קווי הבניין יבחן שנית לאחר הצגת קו בניין כנדרש. שלביות ביצוע : עפ"י סעיף 7.2 "הבניה תבוצע בהינף אחד לכל בניין- לא תותר בניה בשלבים"- נראה כי עו"ב לא עומד בסעיף זה אך יבחן שנית לאחר תיקון הבקשה ובחינה מחודשת בעמידה בסעיף. מס' קומות : עפ"י טבלה 5 מס הקומות המותר הינם 4 קומות מעל הקרקע. מוצע בבקשה 4 קומות מעל הקרקע עומד במותר. גובה : עפ"י טבלה 5, תאי שטח 1 הגובה המבנה מעל הכניסה הקובעת 12.24 מ' (מעל גובה זה בניית ח. יציאה לגג עד לגובה 15.10+). הגובה המוצע בבקשה פני בטון 12.24+ עומד במותר. מס' יח"ד : עפ"י טבלה 5, תאי שטח 1 מס יח"ד המותרות 5 יח"ד מס היח"ד בבקשה אינו ברור בקומת הכניסה קיימת יח"ד 1 אשר מחולקת ל-2 באם זה מחולק יש לחשב כיח"ד נוספת בנוסף לכל האמור לעיל קיימים 2 גרמי מדרגות ליח"ד 1 אין לאחר 2 כניסות על עו"ב להציג גרם מדרגות 1 משותף לכל יח"ד וכניסה 1 לכל יח"ד באם רוצים 2 קומות ליח"ד 1 יש להציג חלוקה נכונה ומדרגות פנימיות ביח"ד. סעיף זה יבחן שנית לאחר תיקון הבקשה.		
---	--	--

שטחי בניה : עפ"י טבלה 5 שטח עיקרי מעל לכניסה הקובעת מותר 1103.08 מ"ר : קיים- 524.41 מ"ר מוצע - 251.59 מ"ר חישוב : $524.41 + 251.59 = 776$ מ"ר -עומד במותר. שטח שירות מעל לכניסה הקובעת מותר 116.96 מ"ר : קיים- 109.33 מ"ר מוצע- 71.82 מ"ר חישוב : $109.33 + 71.82 = 181.15$ מ"ר- אינו עומד במותר. ממ"ד : מוצעים בבקשה ממ"דים אך לא ברור האם קיימים או מוצעים במפלסים קרקע וקומה א' בנוסף נראה כי בהיתר מס 1999/100 אושרו מרחבים מוגנים במפלסים אלו יש לתת הסבר לבוחנת הרישוי מדוע מוצעים בבקשה זו. לאחר תיק הבקשה סעיף זה יבחן שנית. מרפסות : עפ"י טבלה 5 המרפסות המקורות יחושבו מתוך השטחים העיקריים למרפסות 20 מ"ר (10 מ"ר לכל יח"ד) . הבקשה לא ניתנת לבחינה לא ברור מה הם השינויים המוצעים מהבינוי הקיים ואלו שינויים מוצעים בנוסף עו"ב אינו מחשב מרפסות אשר מוצמדות ליח"ד. עפ"י טבלה 5 ניתן לאשר אך ורק 10 מ"ר לכל יח"ד (גם אם יח"ד בשני מפלסים) ויחושבו כשטח עיקרי למרפסות יש לנצל את השטחים שניתנו לטובת המרפסות (ראה טבלה 5) לאחר ניצול כל השטחים יש לחשב מהשטחים העיקריים לכל יח"ד לאחר תיקון הסעיף עפ"י הנאמר הסעיף יבחן שנית. חיזוק מבנים : עפ"י סעיף 4.1 יא' היתר לתוספת הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה.		
--	--	--

היתר מקורי 1999/100 הופק בשנת 1999 דהיינו לאחר 1980, כך שאין צורך בהליך של בקרה הנדסית. ניהול מי נגר : עפ"י סעיף 4.1 יג' "יותר לפחות 20% שטחים חדירי מים" - ע"ב לא הציג חישוב זה ע"ג ההרמוניקה בנוסף יש לציין האם החומרים כדוג' ריצוף החצר הינו חדיר מים. הריסה : עפ"י סעיף 4.1.2 ג' "המסומנים בתשריט בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר אכלוס- עו"ב אינו מציג את כל הנידרש להריסה ראה מפת מדידה בתיק המידע מצ"ב להרמוניקה a מצד שני ע"פ סעיף 7.1 תנאי להיתר בניה, הריסת הגדרות המסומנות בצהוב. היות וככל וישנה סתירה בהוראות אזי ההוראה המגבילה יותר הנה התקפה, לפיכך יש להרוס את המסומן בצהוב כתנאי להיתר. הוראות בינוי : עפ"י סעיף 4.1.2 ה' "הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת" - עו"ב לעמוד בסעיף זה ולציין אבן טבעי כדוג' הקיים. הבינוי מוצג בבקשה אינו ברור ואינו ניתן לבחינה לאחר הצגת הבינוי הקיים והמוצע בבקשה כנדרש תיבחן שנית בעמידה בסעיפים. יש להציג עמידה בסעיף 4.1.2(א) לעניין גובה גדרות ולהציג פריסה מתאימה. תנאים טרם דיון : שפ"ע: התקבל אישור בתאריך 02/03/2026 ע"י כהנה ענבל סבי. איכות הסביבה: התקבל אישור בתאריך 05/02/2026 ע"י אדלר שירה. תברואה: התקבל אישור בתאריך 15/03/2026 ע"י מזרחי שני- 1 בנפח 1000 ליטר הסדרי תנועה: התקבל אישור בתאריך 28/01/2026 ע"י זבריקו בת אל עפ"י חוות הדעת התקן הינו 15 מ"ח אך מההרמוניקה		
--	--	--

שאושרה ע"י המחלקה ניתן לראוץ כי אושרו 14 מ"ח יש לחזור למחקה לברור. דרכים : התקבל אישור בתאריך 26/02/2026 ע"י חמארשה דאנא. תנאי לטופס 4-בניית גדרות בגבולות חלקה חוקים ביצוע התחברות לכביש קיים ומקומות חניה לפי דרישות צוות בקרת תנועה		
--	--	--

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לדחות במתכונת המוצעת

הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת. לאחר מס בחינות מקצועיות של הבקשה, נמצא כי בשלב זה לא ניתן לקבוע האם היא עומדת בזכויות הבנייה עפ"י הוראות התוכנית, ומהו היקף

הבנייה שניתן לאשר. זאת, מאחר שהבקשה הוגשה באופן לקוי וחסר.

לאחר עמידה בסעיפים מטה הבקשה תובא לדיון נוסף.

להלן הסעיפים לתיקון:

סטייה ניכרת:

התכנית החלה כוללת בהוראות סטייה ניכרת לעניין: קווי הבניין ומס קומות- נראה כי עו"ב עומד במס קומות אך לא ניתן לבחון באם עומד בקווי הבניין כיוון שאינו מציג את קווי הבניין בתוכנית הקומות.

קווי בניין:

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס 2023/5716 שהוגש מיום 01/05/2023 ע"י המח' למידע תכנוני.

קו הבניין סומנו עבור תא שטח 1 המהווה חלקה ארעית 2 תצ"ר.

קו הבניין מסומן באדום- הינו קו הבניין לקומות מעל הקרקע- עו"ב אינו מציג כנדרש את הבניין בתכנית הקומות יש להציג בברור לאחר התיקון הנ"ל הסעיף יבחן שנית.

קו הבניין המסומן בכחול הוא קו בנין תת קרקעי- לא מוצע בבקשה שטחים בתת קרקע.

המותחם בצהוב מיועד להריסה- עו"ב לא הציג כנדרש את המסומן להריסה ראה במפת המדידה בתיק המידע.

העצים המסומנים באדום מיועדים לשימור והעצים המסומנים בצהוב מיועדים לעקירה- עו"ב אינו מציג עצים אלו ע"ג תכנית הקרקע בתכנית ראה במפת המדידה בתיק המידע.

נספח בינוי:

בתכנית החלה מצורף נספח בינוי מס 1 מחייב חלקית לעניין קווי בניין ומס הקומות- המוצע עומד לעניין מס הקומות אך לעניין קווי הבניין יבחן שנית לאחר הצגת קו בניין כנדרש.

שלביות ביצוע:

עפ"י סעיף 7.2 "הבניה תבוצע בהינף אחד לכל בניין- לא תותר בניה בשלבים"- נראה כי לא עומדים בהוראות הסעיף, יבחן שנית לאחר

תיקון הבקשה ובחינה מחודשת בעמידה בסעיף.

מס' יח"ד:

עפ"י טבלה 5, תאי שטח 1 מס יח"ד המותרות 5 יח"ד

מס היח"ד בבקשה אינו ברור בקומת הכניסה קיימת יח"ד 1 אשר מחולקת ל-2 באם זה מחולק יש לחשב כיח"ד נוספת

בנוסף לכל האמור לעיל קיימים 2 גרמי מדרגות ליח"ד 1 אין לאשר 2 כניסות על עו"ב להציג גרם מדרגות 1 משותף לכל יח"ד וכניסה 1 לכל יח"ד באם רוצים 2 קומות ליח"ד 1 יש להציג חלוקה נכונה ומדרגות פנימיות ביח"ד.

סעיף זה יבחן שנית לאחר תיקון הבקשה.

שטחי בניה : עפ"י טבלה 5

שטח עיקרי מעל לכניסה הקובעת מותר 1103.08 מ"ר :

קיים- 524.41 מ"ר

מוצע - 251.59 מ"ר

חישוב : $524.41 + 251.59 = 776$ מ"ר - עומד במותר.

שטח שירות מעל לכניסה הקובעת מותר 116.96 מ"ר :

קיים- 109.33 מ"ר

מוצע- 71.82 מ"ר

חישוב : $109.33 + 71.82 = 181.15$ מ"ר - אינו עומד במותר.

ממ"ד :

מוצעים בבקשה ממ"דים אך לא ברור האם קיימים או מוצעים במפלסים קרקע וקומה א' בנוסף נראה כי בהיתר מס 1999/100 אושרו מרחבים מוגנים במפלסים אלו יש לתת הסבר לבוחנת הרישוי מדוע מוצעים בבקשה זו.

לאחר תיק הבקשה סעיף זה יבחן שנית.

מרפסות :

עפ"י טבלה 5 המרפסות המקורות יחושבו מתוך השטחים העיקריים למרפסות 20 מ"ר (10 מ"ר לכל יח"ד) .

הבקשה לא ניתנת לבחינה לא ברור מה הם השינויים המוצעים מהבינוי הקיים ואלו שינויים מוצעים בנוסף עו"ב אינו מחשב מרפסות אשר מוצמדות ליח"ד.

עפ"י טבלה 5 ניתן לאשר אך ורק 10 מ"ר לכל יח"ד (גם אם יח"ד בשני מפלסים) ויחושבו כשטח

עיקרי למרפסות יש לנצל את השטחים שניתנו לטובת המרפסות (ראה טבלה 5) לאחר ניצול כל השטחים יש לחשב מהשטחים העיקריים לכל יחיד לאחר תיקון הסעיף עפ"י הנאמר הסעיף יבחן שנית.

ניהול מי נגר :

עפ"י סעיף 4.1 ג' "יותר לפחות 20% שטחים חדירי מים" - ע"ב לא הציג חישוב זה ע"ג ההרמוניקה בנוסף יש לציין האם החומרים כדוג' ריצוף החצר הינו חדיר מים.

הריסה :

עפ"י סעיף 4.1.2 ג' "המסומנים בתשריט בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר אכלוס - ע"ב אינו מציג את כל הנדרש להריסה ראה מפת מדידה בתיק המידע מצ"ב להרמוניקה a

מצד שני ע"פ סעיף 7.1 תנאי להיתר בניה, הריסת הגדרות המסומנות בצהוב.

היות וככל וישנה סתירה בהוראות אזי ההוראה המגבילה יותר הנה התקפה, לפיכך יש להרוס את המסומן בצהוב כתנאי להיתר.

הוראות בינוי :

עפ"י סעיף 4.1.2 ה' "הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת" - ע"ב לעמוד בסעיף זה ולציין אבן טבעי כדוג' הקיים.

הבינוי מוצג בבקשה אינו ברור ואינו ניתן לבחינה לאחר הצגת הבינוי הקיים והמוצע בבקשה כנדרש תיבחן שנית בעמידה בסעיפים.

יש להציג עמידה בסעיף 4.1.2(א) לעניין גובה גדרות ולהציג פריסה מתאימה.

תנאים טרם דיון :

תברואה : התקבל אישור בתאריך 15/03/2026 ע"י מזרחי שני - 1 בנפח 1000 ליטר

הסדרי תנועה : התקבל אישור בתאריך 28/01/2026 ע"י זבריקו בת אל עפ"י חוות הדעת התקן הינו 15 מ"ח אך מההרמוניקה שאושרה ע"י המחלקה ניתן לראות כי אושרו 14 מ"ח יש לחזור למחקה לברור.

דרכים : התקבל אישור בתאריך 26/02/2026 ע"י חמארשה דאנא.

תנאי לטופס 4-בניית גדרות בגבולות חלקה חוקים

ביצוע התחברות לכביש קיים ומקומות חניה לפי דרישות צוות בקרת תנועה

על עורך הבקשה לתקן את הליקויים המסומנים ע"ג תכנית a.

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

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/08/2026 - ה אלול תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/90
מספר בקשה	<u>2025/0057.00</u>
מספר סידורי	<u>46</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש, חפירה ומילוי, עבודות הריסה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הכשרה בניין קיים בן 4 קומות סה"כ 4 יחידות דיור ו קומת חניה משותפת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נוהל מוכתר
הכשרת עבירה	כן
המבקש	געאביץ נופה
עורך הבקשה	אדריכל חוואמדה עלי
מתכנן השלד	דבש רמדאן
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

ג'עביץ 10 , ערב א-סואחרה

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
475327	תחילת תוקף	01/02/2020	1	מגורים ב	3261

תאור הבקשה

מדובר בבקשה להיתר בנייה עבור הקמת בניין חדש בן ארבע קומות. יחד עם זאת, מעיון במפת המדידה הטופוגרפית המצורפת לבקשה עולה כי בתחום המבוקש מסומן בניין קיים.

לפיכך, מובן למה מבקשים הכשרה בניין קיים בן 4 קומות סה"כ 4 יחידות דיור ו קומת חניה משותפת.

עוד עולה כי מדובר בחלקה גדולה בשטח של למעלה משלושה דונם. אשר בתחומה קיימים ארבעה בניינים נפרדים. הבקשה הנוכחית מתייחסת לבניין הממוקם בחלקה הצפון מזרחי של החלקה,

הוא הבניין הקיצוני בצד הימני בהתאם לסימון במפת המדידה הטופוגרפית.

מידע קודם

מתאריך	
10/08/2026	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

דחיה במתכונת היות וישנה חריגה בזכויות הבניה וכן המוצע לא תואם תכנית המדידה ולקיים בשטח כמו כן יש להשלים כלל התנאים לדיון.

נספח בינוי

קיים נספח בינוי מנחה ואשר מחייב לקווי בנין ומספר קומות, המוצע איננו תואם נספח בינוי אך היו והנספח מנחה לעניין זה אין צורך בהליך פרסומי.

מצד שני מדובר בהכשרת בניין קיים כאשר בהשוואה לתוכנית המדידה אין התאמה, יש לתקן ולהתאים למצב הקיים בשטח וככל ומעוניינים להרוס חלק מהבינוי הקיים יש להציג זאת בכל התוכניות הרלוונטיות לרבות חזיתות/חיתכים/תוכניות כאשר הריסתן יהווה תנאי להפקת היתר.

שטחי בנייה

בהתייחס לטבלת השטחים(טבלה 5) ולהוראות התוכנית, יש להבחין בן שטחי הבנייה הכלליים שנקבעו לכלל החלקה לבן החלוקה הפרטנית המופיעה בנספח הבינוי.

טבלה 5 מציגה את היקפי הבנייה הכוללים עבור כלל החלקה, בשטח של כ-3.261 דונם, שבה קיימים ארבעה מבנים שונים. בהתאם לטבלה סך זכויות הבנייה לכלל החלקה עומד על כ-4860 מ"ר, הכוללים שטחים עיקרים וכן שטחי שירות מעל ומתחת לקרקע.

בנוסף, בנספח הבינוי קיימת טבלה המתייחסת באופן פרטני לכל אחד מרבעת הבניינים בחלקה, ובה מפורטים שטחי הבנייה ביחס לכל בניין ובניין בנפרד.

בהתייחס לבניין מספר 4, בהתאם לטבלת השטחים הפרטנית המופיעה בנספח הבינוי מצוין שטח של 580 מ"ר.

עם זאת, בטבלה זו לא קיימת חלוקה מפורטת המפרידה בן שטחים עיקרים לבן שטחי שירות אלא מופיע נתון כולל ביחס לבניין.

בניגוד לטבלה 5, שבה קיימת חלוקה מפורטת של שטחים עיקריים, שטחי שירות, שטחים מעל הקרקע ומתחת לקרקע עבור כלל החלקה, בנספח הבינוי לא קיימת חלוקה פנימית בצורה הזו של טבלה 5 אלא מופיע נכס 4 נתון כולל וספציפי לכל בניין ובניין. לפיכך, לצורך בחינת היקפי הבנייה של בניין 4, יש להסתמך על הנתון הפרטני המופיע בנספח הבינוי 580 מ"ר. ולא על החלוקה הכללית המופיעה בטבלה 5, וזאת מאחר שטבלה 5 מתייחסת למכלול זכויות הבנייה של כלל החלקה ואינה מאפשרת לגזור באופן מדויק את חלקו של כל בניין בנפרד. גם בהוראות התקנון הקובעות כי שטחי הבנייה המפורטים בטבלה מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה וכוללים את כלל שטחי הבנייה המרביים בתוכנית, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים. מכאן עולה כי השטח המופיע בנספח הבינוי עבור בניין מס' 4 - 580 מ"ר מהווה את מסגרת השטח הכוללת שהוקצתה לבניין זה. הכוללת בתוכה את כלל רכיבי הבנייה הנדרשים בהתאם לתקנות, לרבות השטחים העיקריים ושטחי השירות הנגזרים ממנו. בהתאם למסמך הבינוי, סך כלל השטחים המותרים לבניין מס' 4 הינו 580 מ"ר. מאחר ומדובר במסגרת שטח כוללת ולא בחלוקה לפי טבלה 5, על עורך הבקשה להתאים את כלל השטחים המבוקשים למגבלה זו, הכוללת את כלל השטחים בבניין, לרבות שטחי שירות. בבחינת הבקשה נמצא כי מבוקש סך של 592.54 מ"ר המהווה חריגה מהשטח המותר. מאחר שקיימת חובה לבצע את החניה בהתאם להיתר הבנייה הראשון. החניה המוצעת מתייחסת לכלל החלקה : השטח המותר לחניה הינו 1120 מ"ר. בעוד שבבקשה מוצע שטח של 972.71 מ"ר אין חריגה. יובהר כי שטחי המרפסות אינם נכללים במסגרת חישוב השטח הכולל, אולם לכל יח"ד יש מגבלת שטח מרפסת של עד 10 מ"ר בהתאם להוראות התקנון.		
--	--	--

מרפסות זיז המרפסות המוצעות בחזית הצפונית אינן תואמות את הוראות התקנון, בהתאם לסעיף 4.1.2(א), לפיו שטח המרפסת לכל יחידת דיור לא יעלה על 10 מ"ר. בבחינת הבקשה נמצא כי שטחי המרפסות המוצעות חורגים מהמותר(החל מכ-11 מ"ר ועד כ-17 מ"ר). לפיכך, נדרש לעדכן את תכנון המרפסות בהתאם להוראות התקנון, תוך יצירת חזית אחידה והרמונית לכלל המבנה. ניתן לשלב מרפסות מקורות או מקורות חלקית, בכפוף לתכנון כולל ואחיד כך שיש לבנות אותן בהינף אחד. לא תותר הקמת מרפסת זיזית נוספת ליחידה כלשהי, ולא ניתן להמיר את שטחי המרפסות המותרים לשימושים אחרים במבנה. כמו כן, ככל שהמרפסות מיועדות לסגירה, לא ניתן יהיה לעשות שימוש בשטחים אלו לכל מטרה אחרת. כל סטייה מהוראות אל תיחשב כסטייה ניכרת. חניה על פי נספח הבינוי, מיקום הכניסה לחניון נקבע בסמוך לבניין 4. בבקשה המוצעת הוצג מיקום כניסה שונה, המהווה שינוי ביחס לנספח הבינוי. לא צורף אישור מאגף הדרכים או אישור הסדרי תנועה מתייחס לשינוי המוצע. לפיכך, יש לקבל את אישור הגורמים המוסמכים כי השינוי מאושר ואינו פוגע בהסדרי התנועה. כמו כן, מאחר שבתחום קיימת זיקת הנאה ודרך סטטוטורית, יש לבחון האם שינוי מיקום הכניסה משפיע עליהן, ובהתאם לצרף את האישורים הנדרשים. תוכנית פריסת גדרות לא הוגשה תוכנית פריסת גדרות. יש להגיש תוכנית פריסת גדרות מלאה על גבי ההרמוניקה, הכוללת את כל הגדרות וקירות התמך המוצעים תוך ציון גובהם בהתאם למפלסים המוצעים.		
--	--	--

יובהר כי בהתאם להוראות התוכנית החלה, גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.20 מ', וגובה קירות התמך לא יעלה על 3 מ'. לפיכך על עורך הבקשה להציג תוכנית פריסת גדרות מלאה כנדרש. התוכנית תכלול, בן היתר : סימון תוואי הגדר סביב כלל המגרש. ציון סוגי הגדרות והקירות המוצעים. ציון גובהי הגדרות וקירות התמך. סימן שער הכניסה הראשי ושער השירות, ככל שקיים. כמו כן, יש לצרף תוכנית פיתוח כחלק מתוכנית ההרמוניקה הנדרשת, הכוללת את כלל מרכיבי הפיתוח במגרש. במסגרת התוכנית יש להציג בן היתר את פתרון הגז, פילר, חדר אשפה, וכל רכיב פיתוח נוסף בהתאם לדרישות. _____ ניהול מי נגר על עורך הבקשה יש להציג את שטחי חלחול מי הנגר, ולצרף חישוב והוכחה כי מתקיימת הדרישה לשטח חלחול בשיעור של לפחות 20% משטח המגרש. _____ צובר גז יש להציג פתרון לגז בתוכנית בין אם צובר גז או פתרון אחר. _____ תנאים טרם דיון חוות דעת מחלקת איכות הסביבה, נדחתה באופן אוטומטי ביום 22/12/2025. חוות דעת אגף שפ"ע, נדחתה באופן אוטומטי ביום 22/12/2025. חוות דעת אגף תברואה – התקבל דחייה ביום 18/11/2025.		
---	--	--

חוות דעת המחלקה להסדרי תנועה, נדחתה באופן אוטומטי ביום 22/12/2025. חוות דעת מחלקת דרכים, נדחתה באופן אוטומטי ביום 22/12/2025. חוות דעת מחלקת המאור באגף שפ"ע, נדחתה באופן אוטומטי ביום 22/12/2025. יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 475327 תחילת תוקף : 01/02/2020 ייעוד הקרקע : מגורים ב מס' תכנית שחלה בחלקה : 475327 תחילת תוקף : 01/02/2020 אזור מגורים ב' : סעיף הקלות/סטיה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התוכנית החלה בחלקה הנדונה. התוכנית החלה בחלקה הנדונה כוללת סעיף סטיה ניכרת : מס' קומות / קו בניין. _____ נספח בינוי קיים נספח בינוי מנחה ואשר מחייב לקווי בנין ומספר קומות, המוצע איננו תואם נספח בינוי אך היו והנספח מנחה לעניין זה	10/08/2026	חוות דעת תכנונית

אין צורך בהליך פרסומי. מצד שני מדובר בהכשרת בניין קיים כאשר בהשוואה לתוכנית המדידה אין התאמה, יש לתקן ולהתאים למצב הקיים בשטח וככל ומעוניינים להרוס חלק מהבינוי הקיים יש להציג זאת בכל התוכניות הרלוונטיות לרבות חזיתות/חתיכים/תוכניות כאשר הריסתן יהווה תנאי להפקת היתר. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש 2021/6968.00 מיום : 20/12/2021 ע"י המח' מידע. לא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. מספר קומות בנוגע למס' הקומות המותר על פי נספח הבינוי, בבניין מס' 4 מותרות 4 קומות. הבקשה מציעה 4 קומות בהתאם להוראות נספח הבינוי, לפיכך אין מניעה לאשר. גבהים גובה המבנה המותר בהתאם לטבלה 5 הינו 12.64 מ' בהתאם להוראות התוכנית, ניתן להוסיף מעל גובה זה חדר מכוניות, חדר יציאה לגג מעקה תקני. לפיכך, הגובה המוצע לבניין 4 כולל חדר היציאה לגג חדר מדרגות, הינו 15.64 מ' ונמצא תואם להוראות והנספח בינוי אין מניעה לאשר. מספר יחידות דיור על פי הוראות התקנון טבלה 5, מס' יח"ד המרבי המותר בחלקה הינו 25 יח"ד. חלוקת יח"ד בן המבנים נבחנת בהתאם לנספח הבינוי, הכולל פירוט מס' יח"ד המותרות בכל מבנה		
--	--	--

בהתאם לנספח הבינו בבניין 4 מותרות 4 יח"ד והבקשה להיתר מציעה 4 יח"ד בהתאם למותר. שלביות ביצוע בהתאם להוראות סעיף 7.1 לתוכנית, כל בניין יבוצע בשלב אחד בלבד, ולא תותר בנייה בשלבים. כמו כן החניון יבוצע בהינף אחד כחלק מהיתר הבנייה הראשון בשטח. עונים למותר. שטחי בנייה בהתייחס לטבלת השטחים(טבלה 5) ולהוראות התוכנית, יש להבחין בן שטחי הבנייה הכלליים שנקבעו לכלל החלקה לבן החלוקה הפרטנית המופיעה בנספח הבינוי. טבלה 5 מציגה את היקפי הבנייה הכוללים עבור כלל החלקה, בשטח של כ-3.261 דונם, שבה קיימים ארבעה מבנים שונים. בהתאם לטבלה סך זכויות הבנייה לכלל החלקה עומד על כ-4860 מ"ר, הכוללים שטחים עיקרים וכן שטחי שירות מעל ומתחת לקרקע. בנוסף, בנספח הבינוי קיימת טבלה המתייחסת באופן פרטני לכל אחד מארבעת הבניינים בחלקה, ובה מפורטים שטחי הבנייה ביחס לכל בניין ובניין בנפרד. בהתייחס לבניין מספר 4, בהתאם לטבלת השטחים הפרטנית המופיעה בנספח הבינוי מצוין שטח של 580 מ"ר. עם זאת, בטבלה זו לא קיימת חלוקה מפורטת המפרידה בן שטחים עיקרים לבן שטחי שירות אלא מופיע נתון כולל ביחס לבניין. בניגוד לטבלה 5, שבה קיימת חלוקה מפורטת של שטחים עיקריים, שטחי שירות, שטחים מעל הקרקע ומתחת לקרקע עבור כלל החלקה, בנספח הבינוי לא קיימת חלוקה פנימית		
---	--	--

בצורה הזו של טבלה 5 אלא מופיע כננתון כולל וספציפי לכל בניין ובניין. לפיכך, לצורך בחינת היקפי הבנייה של בניין 4, יש להסתמך על הנתון הפרטני המופיע בנספי הבינוי 580 מ"ר. ולא על החלוקה הכללית המופיעה בטבלה 5, וזאת מאחר שטבלה 5 מתייחסת למכלול זכויות הבנייה של כלל החלקה ואינה מאפשרת לגזור באופן מדויק את חלקו של כל בניין בנפרד. גם בהוראות התקנון הקובעות כי שטחי הבנייה המפורטים בטבלה מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה וכוללים את כלל שטחי הבנייה המרביים בתוכנית, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים. מכאן עולה כי השטח המופיע בנספח הבינוי עבור בניין מס' 4 הינו 580 מ"ר. מהווה את מסגרת השטח הכוללת שהוקצתה לבניין זה. הכוללת בתוכה את כלל רכיבי הבנייה הנדרשים בהתאם לתקנות, לרבות השטחים העיקריים ושטחי השירות הנגזרים ממנו. בהתאם למסמך הבינוי, סך כלל השטחים המותרים לבניין מס' 4 הינו 580 מ"ר. מאחר ומדובר במסגרת שטח כוללת ולא בחלוקה לפי טבלה 5, על עורך הבקשה להתאים את כלל השטחים המבוקשים למגבלה זו, הכוללת את כלל השטחים בבניין, לרבות שטחי שירות. בבחינת הבקשה נמצא כי מבוקש סך של 592.54 מ"ר המהווה חריגה מהשטח המותר. מאחר שקיימת חובה לבצע את החניה בהתאם להיתר הבנייה הראשון. החניה המוצעת מתייחסת לכלל החלקה. השטח המותר לחניה הינו 1120 מ"ר. בעוד שבבקשה מוצע שטח של 972.71 מ"ר אין חריגה. יובהר כי שטחי המרפסות אינם נכללים במסגרת חישוב השטח הכולל, אולם לכל יח"ד יש מגבלת שטח מרפסת של עד 10 מ"ר בהתאם להוראות התקנון.		
---	--	--

ממדים מספר הממ"דים המוצע זהה למספר יחידות הדיור, קרי 4 ממ"דים בסך הכל. שטחי הממ"דים המוצעים בתוכנית הבקשה עומדים בדרישות התקנות וההנחיות הרלוונטיות עם זאת, אישור הממ"דים מותנה בקבלת אישור פיקוד העורף. מרפסות זיז המרפסות המוצעות בחזית הצפונית אינן תואמות את הוראות התקנון, בהתאם לסעיף 4.1.2(א), לפיו שטח המרפסת לכל יחידת דיור לא יעלה על 10 מ"ר. בבחינת הבקשה נמצא כי שטחי המרפסות המוצעות חורגים מהמותר(החל מכ-11 מ"ר ועד כ-17 מ"ר). לפיכך, נדרש לעדכן את תכנון המרפסות בהתאם להוראות התקנון, תוך יצירת חזית אחידה והרמונית לכלל המבנה. ניתן לשלב מרפסות מקורות או מקורות חלקית, בכפוף לתכנון כולל ואחיד כך שיש לבנות אותן בהינף אחד. לא תותר הקמת מרפסת זיזית נוספת ליחידה כלשהי, ולא ניתן להמיר את שטחי המרפסות המותרים לשימושים אחרים במבנה. כמו כן, ככל שהמרפסות מיועדות לסגירה, לא ניתן יהיה לעשות שימוש בשטחים אלו לכל מטרה אחרת. כל סטייה מהוראות אל תיחשב כסטייה ניכרת. חניה על פי נספח הבינוי, מיקום הכניסה לחניון נקבע בסמוך לבניין 4. בבקשה המוצעת הוצג מיקום כניסה שונה, המהווה שינוי ביחס לנספח הבינוי. לא צורף אישור מאגף הדרכים או אישור הסדרי תנועה מתייחס לשינוי המוצע. לפיכך, יש לקבל את אישור הגורמים המוסמכים כי השינוי מאושר ואינו פוגע בהסדרי התנועה. כמו כן, מאחר שבתחום קיימת זיקת הנאה ודרך סטטוטורית, יש לבחון האם שינוי מיקום הכניסה		
---	--	--

משפיע עליהן, ובהתאם לצרף את האישורים הנדרשים. תוכנית פריסת גדרות לא הוגשה תוכנית פריסת גדרות. יש להגיש תוכנית פריסת גדרות מלאה על גבי ההרמוניקה, הכוללת את כל הגדרות וקירות התמך המוצעים תוך ציון גובהם בהתאם למפלסים המוצעים. יובהר כי בהתאם להוראות התוכנית החלה, גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.20 מ', וגובה קירות התמך לא יעלה על 3 מ'. לפיכך על עורך הבקשה להציג תוכנית פריסת גדרות מלאה כנדרש. התוכנית תכלול, בן היתר : סימון תוואי הגדר סביב כלל המגרש. ציון סוגי הגדרות והקירות המוצעים. ציון גובהי הגדרות וקירות התמך. סימן שער הכניסה הראשי ושער השירות, ככל שקיים. כמו כן, יש לצרף תוכנית פיתוח כחלק מתוכנית ההרמוניקה הנדרשת, הכוללת את כלל מרכיבי הפיתוח במגרש. במסגרת התוכנית יש להציג בן היתר את פתרון הגז, פילר, חדר אשפה, וכל רכיב פיתוח נוסף בהתאם לדרישות. ניהול מי נגר על עורך הבקשה יש להציג את שטחי חלחול מי הנגר, ולצרף חישוב והוכחה כי מתקיימת הדרישה לשטח חלחול בשיעור של לפחות 20% משטח המגרש. צובר גז יש להציג פתרון לגז בתוכנית בין אם צובר גז או פתרון אחר.		
--	--	--

תנאים טרם דיון חוות דעת מחלקת איכות הסביבה, נדחתה באופן אוטומטי ביום 22/12/2025. חוות דעת אגף שפ"ע, נדחתה באופן אוטומטי ביום 22/12/2025. חוות דעת אגף תברואה – התקבל דחייה ביום 18/11/2025. חוות דעת המחלקה להסדרי תנועה, נדחתה באופן אוטומטי ביום 22/12/2025. חוות דעת מחלקת דרכים, נדחתה באופן אוטומטי ביום 22/12/2025. חוות דעת מחלקת המאור באגף שפ"ע, נדחתה באופן אוטומטי ביום 22/12/2025. _____ התנגדויות לא התקבלו התנגדויות. חוות דעת אדריכלית יוזן ע"י ראש צוות		
---	--	--

--	--	--

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
	יהיה נטיעה של 3 עצים בוגרים בתחום המגרש בתאום עם אגף שפ"ע סעיף 4.1(ו') (ד)	17
	יהיה תיאום עם אגפי תברואה, שפ"ע וכבאות.	18
	תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.	19
	יהיה רישום תצ"ר.	20
	רישום הערת אזהרה לזיקת הנאה למעבר רכב ללא מגבלה.	21
	אישור פיקוח על הריסת הבנין והגדרות המסומנים בצהוב בתשריט.	22

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

דחיה במתכונת היות וישנה חריגה בזכויות הבניה וכן המוצע לא תואם תכנית המדידה ולקיים בשטח כמו כן יש להשלים כלל התנאים לדיון.

נספח בינוי

קיים נספח בינוי מנחה ואשר מחייב לקווי בנין ומספר קומות, המוצע איננו תואם נספח בינוי אך היו והנספח מנחה לעניין זה אין צורך בהליך פרסומי.

מצד שני מדובר בהכשרת בניין קיים כאשר בהשוואה לתוכנית המדידה אין התאמה, יש לתקן ולהתאים למצב הקיים בשטח וככל ומעוניינים להרוס חלק מהבינוי הקיים יש להציג זאת בכל התוכניות הרלוונטיות לרבות חזיתות/חתיכים/תוכניות כאשר הריסתן יהווה תנאי להפקת היתר.

שטחי בנייה

בהתייחס לטבלת השטחים (טבלה 5) ולהוראות התוכנית, יש להבחין בן שטחי הבנייה הכלליים שנקבעו לכלל החלקה לבן החלוקה הפרטנית המופיעה בנספח הבינוי.

טבלה 5 מציגה את היקפי הבנייה הכוללים עבור כלל החלקה, בשטח של כ-3.261 דונם, שבה קיימים ארבעה מבנים שונים. בהתאם לטבלה סך זכויות הבנייה לכלל החלקה עומד על כ-4860 מ"ר, הכוללים שטחים עיקרים וכן שטחי שירות מעל ומתחת לקרקע.

בנוסף, בנספח הבינוי קיימת טבלה המתייחסת באופן פרטני לכל אחד מרבעת הבניינים בחלקה, ובה מפורטים שטחי הבנייה ביחס לכל בניין ובניין בנפרד.

בהתייחס לבניין מספר 4, בהתאם לטבלת השטחים הפרטנית המופיעה בנספח הבינוי מצוין שטח של 580 מ"ר.

עם זאת, בטבלה זו לא קיימת חלוקה מפורטת המפרידה בן שטחים עיקרים לבן שטחי שירות אלא מופיע נתון כולל ביחס לבניין.

בניגוד לטבלה 5, שבה קיימת חלוקה מפורטת של שטחים עיקריים, שטחי שירות, שטחים מעל הקרקע ומתחת לקרקע עבור כלל החלקה, בנספח הבינוי לא קיימת חלוקה פנימית בצורה הזו של טבלה 5 אלא מופיע נכ4נתון כולל וספציפי לכל בניין ובניין.

לפיכך, לצורך בחינת היקפי הבנייה של בניין 4, יש להסתמך על הנתון הפרטני המופיע בנספח הבינוי 580 מ"ר.

ולא על החלוקה הכללית המופיעה בטבלה 5, וזאת מאחר שטבלה 5 מתייחסת למכלול זכויות הבנייה של כלל החלקה ואינה מאפשרת לגזור באופן מדויק את חלקו של כל בניין בנפרד.

גם בהוראות התקנון הקובעות כי שטחי הבנייה המפורטים בטבלה מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה וכוללים את כלל שטחי הבנייה המרביים בתוכנית, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.

מכאן עולה כי השטח המופיע בנספח הבינוי עבור בניין מס' 4 - 580 מ"ר מהווה את מסגרת השטח הכוללת שהוקצתה לבניין זה. הכוללת בתוכה את כלל רכיבי הבנייה הנדרשים בהתאם לתקנות,

לרבות השטחים העיקריים ושטחי השירות הנגזרים ממנו.

בהתאם למסמך הבינוי, סך כלל השטחים המותרים לבניין מס' 4 הינו 580 מ"ר.

מאחר ומדובר במסגרת שטח כוללת ולא בחלוקה לפי טבלה 5, על עורך הבקשה להתאים את כלל השטחים המבוקשים למגבלה זו, הכוללת את כלל השטחים בבניין, לרבות שטחי שירות. בבחינת הבקשה נמצא כי מבוקש סך של 592.54 מ"ר המהווה חריגה מהשטח המותר.

מאחר שקיימת חובה לבצע את החניה בהתאם להיתר הבנייה הראשון.

החניה המוצעת מתייחסת לכלל החלקה :

השטח המותר לחניה הינו 1120 מ"ר.

בעוד שבבקשה מוצע שטח של 972.71 מ"ר אין חריגה.

יובהר כי שטחי המרפסות אינם נכללים במסגרת חישוב השטח הכולל, אולם לכל יחיד יש מגבלת שטח מרפסת של עד 10 מ"ר בהתאם להוראות התקנון.

מרפסות זיז

המרפסות המוצעות בחזית הצפונית אינן תואמות את הוראות התקנון, בהתאם לסעיף 4.1.2(א),

לפיו שטח המרפסת לכל יחידת דיור לא יעלה על 10 מ"ר. בבחינת הבקשה נמצא כי שטחי המרפסות המוצעות חורגים מהמותר(החל מכ-11 מ"ר ועד כ-17 מ"ר). לפיכך, נדרש לעדכן את תכנון המרפסות בהתאם להוראות התקנון, תוך יצירת חזית אחידה והרמונית לכלל המבנה. ניתן לשלב מרפסות מקורות או מקורות חלקית, בכפוף לתכנון כולל ואחיד כך שיש לבנות אותן בהינף אחד.

לא תותר הקמת מרפסת זיזית נוספת ליחידה כלשהי, ולא ניתן להמיר את שטחי המרפסות המותרים לשימושים אחרים במבנה. כמו כן, ככל שהמרפסות מיועדות לסגירה, לא ניתן יהיה לעשות שימוש בשטחים אלו לכל מטרה אחרת. כל סטייה מהוראות אל תיחשב כסטייה ניכרת.

חניה

על פי נספח הבינוי, מיקום הכניסה לחניון נקבע בסמוך לבניין 4. בבקשה המוצעת הוצג מיקום

כניסה שונה, המהווה שינוי ביחס לנספח הבינוי.

לא צורף אישור מאגף הדרכים או אישור הסדרי תנועה מתייחס לשינוי המוצע. לפיכך, יש לקבל

את אישור הגורמים המוסמכים כי השינוי מאושר ואינו פוגע בהסדרי התנועה.

כמו כן, מאחר שבתחום קיימת זיקת הנאה ודרך סטטוטורית, יש לבחון האם שינוי מיקום הכניסה

משפיע עליהן, ובהתאם לצרף את האישורים הנדרשים.

תוכנית פריסת גדרות

לא הוגשה תוכנית פריסת גדרות. יש להגיש תוכנית פריסת גדרות מלאה על גבי ההרמוניקה, הכוללת את כל הגדרות וקירות התמך המוצעים תוך ציון גובהם בהתאם למפלסים המוצעים.

יובהר כי בהתאם להוראות התוכנית החלה, גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.20 מ', וגובה קירות התמך לא יעלה על 3 מ'. לפיכך על עורך הבקשה להציג תוכנית פריסת גדרות מלאה כנדרש.

התוכנית תכלול, בין היתר:

סימון תוואי הגדר סביב כלל המגרש. ציון סוגי הגדרות והקירות המוצעים. ציון גובהי הגדרות וקירות התמך.

סימן שער הכניסה הראשי ושער השירות, ככל שקיים.

כמו כן, יש לצרף תוכנית פיתוח כחלק מתוכנית ההרמוניקה הנדרשת, הכוללת את כלל מרכיבי הפיתוח במגרש.

במסגרת התוכנית יש להציג בין היתר את פתרון הגז, פילר, חדר אשפה, וכל רכיב פיתוח נוסף בהתאם לדרישות.

ניהול מי נגר

על עורך הבקשה יש להציג את שטחי חלחול מי הנגר, ולצרף חישוב והוכחה כי מתקיימת הדרישה לשטח חלחול בשיעור של לפחות 20% משטח המגרש.

צובר גז

יש להציג פתרון לגז בתוכנית בין אם צובר גז או פתרון אחר.

תנאים טרם דיון

חוות דעת מחלקת איכות הסביבה, נדחתה באופן אוטומטי ביום 22/12/2025.

חוות דעת אגף שפ"ע , נדחתה באופן אוטומטי ביום 22/12/2025.

חוות דעת אגף תברואה – התקבל דחייה ביום 18/11/2025.

חוות דעת המחלקה להסדרי תנועה, נדחתה באופן אוטומטי ביום 22/12/2025.

חוות דעת מחלקת דרכים, נדחתה באופן אוטומטי ביום 22/12/2025.

חוות דעת מחלקת המאור באגף שפ"ע , נדחתה באופן אוטומטי ביום 22/12/2025.

יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/08/2026 - ה אלול תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/90
מספר בקשה	<u>2025/0030.00</u>
מספר סידורי	<u>47</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בית עלמין ללא תכנית שטחים
שימוש עיקרי	בית עלמין, בית עלמין
מהות בקשה	בית עלמין
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	עליאן מוחמד
עורך הבקשה	הנדסאי לאפי עבד אל כרים
מתכנן השלד	הנדסאי געאביס עלי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

אל רחמה סמטה 2 1 , בית צפפה

גוש	חלקה	בשלמות
30280	57	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3801	תחילת תוקף	22/01/1993	ב57	גלעין הכפר	

תאור הבקשה

בשכונת בית צפפה בגרעין הכפר גוש 30280 חלקה 57 מוגשת בקשה לבית עלמין במגרש ריק.

לא בוצע הליך יידוע ו/או פרסום בבקשה.

בעלויות :

נבדק ע"י דסק שירות הלקוחות ובאחריותם.

מידע קודם

מתאריך	
12/08/2026	הכנת המלצה תכנונית : לדחות את הבקשה

מדובר בבקשה לבית עלמין בשטח המיועד ע"פ התכנית התקפה 3801 לאזור מגורים מיוחד (גלעין הכפר). לא ניתן לאשר שימוש שונה מהמותר ע"פ תכנית. יש לציין שאף בהליך של שימוש חורג, לא יהיה ניתן לשקול אישור השימוש המוצע היות ומדובר בשימוש שלא ניתן לבטל אותו לאחר סיום תקופת השימוש החורג. לפיכך, מציעים למבקשים לקדם תכנית נקודתית שתגדיר את השימוש בשטח לבית עלמין ורק לאחר מכן להתקדם להליך רישוי מתאים.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3801 תחילת תוקף : 22/01/1993 ייעוד הקרקע : גלעין הכפר- אזור מגורים מיוחד מספר נספח רלוונטי קיימים נספחים ותשריטים כלליים, התכנית איננה כוללת נספח בינוי מפורט. תכניות כפופות : תכנית המתאר לירושלים 62 ותכנית 2317. סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה לא קיים סעיף סטייה ניכרת בתכנית.	12/08/2026	חוות דעת תכנונית

קווי בניין לא הוגש תיק מידע תכנוני כך שלא הוצגו קווי בנין רלוונטיים. מספר קומות לא רלוונטי, מבקשים בית עלמין עם חפירות באדמה ללא בינוי מקורה. שטחי בניה לא מוצעים שטחי בניה או כל בניה מקורה. התייחסות לבקשה מדובר בבקשה לבית עלמין בשטח המיועד ע"פ התכנית התקפה 3801 לאזור מגורים מיוחד (גלעין הכפר). לא ניתן לאשר שימוש שונה מהמותר ע"פ תכנית. יש לציין שאף בהליך של שימוש חורג, לא יהיה ניתן לשקול אישור השימוש המוצע היות ומדובר בשימוש שלא ניתן לבטל אותו לאחר סיום תקופת השימוש החורג.		
--	--	--

לפיכך, מציעים למבקשים לקדם תכנית נקודתית שתגדיר את השימוש בשטח לבית עלמין ורק לאחר מכן להתקדם להליך רישוי מתאים.		
--	--	--

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור שירותי הכבאות	1
	אישור משרד הבריאות	2
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט ועורך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	3
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	10
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	11
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	12

**המלצת האגף
לדחות את הבקשה**

מדובר בבקשה לבית עלמין בשטח המיועד ע"פ התכנית התקפה 3801 לאזור מגורים מיוחד (גלעין הכפר).

לא ניתן לאחר שימוש שונה מהמותר ע"פ תכנית.

יש לציין שאף בהליך של שימוש חורג, לא יהיה ניתן לשקול אישור השימוש המוצע היות ומדובר בשימוש שלא ניתן לבטל אותו לאחר סיום תקופת השימוש החורג.

לפיכך, מציעים למבקשים לקדם תכנית נקודתית שתגדיר את השימוש בשטח לבית עלמין ורק לאחר מכן להתקדם להליך רישוי מתאים.

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/08/2026 - ה אלול תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/90
מספר בקשה	<u>2025/0355.00</u>
מספר סידורי	<u>48</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	שינויים בקירות חזית במבנים קיימים, תוספת בניה בשטח עד 25 מ"ר בקרקע
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	מבנה לשימור- חיזוק מרתף קיים ותוספת חדר מדרגות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חלפי רחל
עורך הבקשה	אדריכל פדן אורי
מתכנן השלד	עוז יהונתן
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

האורן 19 , עין כרם

גוש	חלקה	בשלמות
31342	17	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2610	תחילת תוקף	23/05/1985			

תאור הבקשה

תאור הבקשה הקיימת והמוצעת

בשכונת עין כרם מבקשים תוספת בניה. למשפחת חלפי

לבניין לא נמצא היתר קודם ונדרשו להגיש תשריט בית משותף

בבקשה זו לא פרסמו הקלות וכן לא ביצעו משלוח הודעות וזאת בסמכות דסק שרות הלקוחות .

לא הוגשו התנגדויות .

בעלי העניין בנכס :

התוכנית כוללת חתימת הבעלים המבקשים הרשומים בטאבו על חלקת הקרקע שבבעלותם

אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו :

אישור איכות סביבה : לא אושר

שפ"ע : לא אושר

שימור : אושר אך מצוין באישור כי הוא כפוף להוראות התב"ע בהוראות התב"ע ניתן לראות כי מדיניות העיריה לאשר תוספות באזור זה רק בקונטור המבנה הקיים אחרת יש להגיש תוכנית בינוי בכפוף לסעיף 7 א. ולכן נדרשים להגיש אישור חוזר

הסדרי תנועה : לא אושר

חיזוק מבנים – ביקשו לחזק את קומת המרתף ולכן צרפו אישור חיזוק מבנים טרם דיון

מידע קודם

מתאריך	
12/07/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
הבקשה מובאת לדחיה מהסיבות הבאות : חסר תנאים מקדימים : לבקשה זו לא הגישו אישור לתנאים המקדימים לעניין אישור איכות סביבה, אישור מחלקת שפ"ע וכן אישור הסדרי תנועה – תנאים אלו מהווים תנאי לדיון . מבקשים בינוי מחוץ לקונטור המבנה קיים וזאת בלי הגשת תוכנית בינוי – לפי הוראות התב"ע סעיף 7 (א) 1 להוראות התוכנית תותר תוספת בניה רק לאחר אישור תוכנית מפורטת – לא הגישו תוכנית זו ולכן לא ניתן לאשר חדר מדרגות זה ויש לבטלו ולהציג חיבור בין הקומות בתחום קונטור המבנה הקיים עוד ניתן לראות כי קיבלו אישור שימור אך באישור זה מצוין כי הוא כפוף להוראות התב"ע המאפשרות תוספות בניה מעבר לקונטור המבנה הקיים רק בכפוף לתוכנית בינוי ולכן נדרשים לצמצם את הבינוי לתחום קונטור המבנה הקיים ו לקבל אישור חוזר . תוספת יחידת דיור – קומת המרתף מוצגת כתוספת יחידת דיור - לא ניתן להוסיף יחידות דיור מעל היחידות המותרות בתב"ע . עוד ניתן לראות בסעיף 10 (ד) להוראות התוכנית כי תוספת הבניה לא תהווה תוספת יחידת דיור . 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 הכוללת הערות המוצגות על גבי תוכנית a כולל תכנון בתחום קונטור המבנה הקיים בהתאם להוראות התב"ע וכן לא ניתן לבקש תוספת יחידת דיור אלא תוספת ליחידת דיור קיימת ויש לחשב נכון את שטחי הבניה בתאום עם בוחנת הרישוי על מנת לראות את קונטור המבנה הקיים יש להגיש תשריט בית משותף וזאת כי לא נמצא היתר למבנה . וכן יש לתכנן את הגישה לקומה הנוספת ע"י גרם מדרגות תיקני ומתוך הדירה עוד ניתן לראות כי קיים מבנה עץ בחזית צפונית המוצג להריסה כתנאי להיתר יידרש דוח פיקוח להריסה זו .		
	22/06/2026	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
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	4
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	5
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	6
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	7
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	8
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	9

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

הבקשה מובאת לדחיה מהסיבות הבאות :

חסר תנאים מקדימים : לבקשה זו לא הגישו אישור לתנאים המקדימים לעניין אישור איכות סביבה, אישור מחלקת שפ"ע וכן אישור הסדרי תנועה – תנאים אלו מהווים תנאי לדיון .

מבקשים בינוי מחוץ לקונטור המבנה קיים וזאת בלי הגשת תוכנית בינוי – לפי הוראות התב"ע סעיף 7 (א) 1 להוראות התוכנית תותר תוספת בניה רק לאחר אישור תוכנית מפורטת – לא הגישו תוכנית זו ולכן לא ניתן לאשר חדר מדרגות זה ויש לבטלו ולהציג חיבור בין הקומות בתחום קונטור המבנה הקיים

עוד ניתן לראות כי קיבלו אישור שימור אך באישור זה מצוין כי הוא כפוף להוראות התב"ע המאפשרות תוספות בניה מעבר לקונטור המבנה הקיים רק בכפוף לתוכנית בינוי ולכן נדרשים לצמצם את הבינוי לתחום קונטור המבנה הקיים ו לקבל אישור חוזר .

תוספת יחידת דיור – קומת המרתף מוצגת כתוספת יחידת דיור - לא ניתן להוסיף יחידות דיור מעל היחידות המותרות בתב"ע .

עוד ניתן לראות בסעיף 10 (ד) להוראות התוכנית כי תוספת הבניה לא תהווה תוספת יחידת דיור .

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 הכוללת הערות המוצגות על גבי תוכנית a כולל תכנון בתחום קונטור המבנה הקיים בהתאם להוראות התב"ע וכן לא ניתן לבקש תוספת יחידת דיור אלא תוספת ליחידת דיור קימת ויש לחשב נכון את שטחי הבניה בתאום עם בוחנת הרישוי

על מנת לראות את קונטור המבנה הקיים יש להגיש תשריט בית משותף וזאת כי לא נמצא היתר למבנה .

וכן יש לתכנן את הגישה לקומה הנוספת ע"י גרם מדרגות תיקני ומתוך הדירה

עוד ניתן לראות כי קיים מבנה עץ בחזית צפונית המוצג להריסה כתנאי להיתר יידרש דוח פיקוח להריסה זו .

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/08/2026 - ה אלול תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/90
מספר בקשה	<u>2025/0171.00</u>
מספר סידורי	<u>49</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נוהל מוכתר
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מצרי רוונד
עורך הבקשה	אדריכל אבו גנאם מחמד
מתכנן השלד	רוידי ח"אלד
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

בטן אל הוא 1 , א-טור

גוש	חלקה	בשלמות
29987	116	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2668	תחילת תוקף	21/02/1998			
955716	תחילת תוקף	29/12/2022			

תאור הבקשה

תאור הבקשה

מבקשים הקמת מבנה חדש

פרסום הקלות או משלוח הודעות – ביצעו משלוח הודעות כאשר לאחר מועד להגשת התנגדויות נצפה כי לא הוגשו התנגדויות

בעלי העניין בנכס :

התוכנית כוללת חתימת הבעלים

אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו :

אישור הסדרי תנועה : אושר

אישור דרכים : אושר

אישור איכות הסביבה : אושר

אישור שפ"ע : אושר

מידע קודם

מתאריך	
08/07/2026	הכנת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149
	הבקשה מובאת לפרסום לעניין בניה בשונה מנספח הבינוי עבור מרפסות הזיז שהוסיפו בחזית מערבית . טרם פרסום יש להגיש תוכנית הכוללת הערות המוצגות על גבי תוכנית a וחשוב שטח מרפסות מקורות בשטח עיקרי . וכן יש להוסיף הקלה בטבלת ההקלות לבניה בשונה מנספח בינוי ועדכון עורך הבקשה בהתאם למסמכים שהוגשו טרם דיון וזאת כי עורך הבקשה אשר פתח את התיק לא בין החיים.
08/07/2026	חוות דעת תכנונית

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר
1	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
2	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
3	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחשוב 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 כאמור בתקנה 52
13	תצהיר חתום של עורך הבקשה
14	תצהיר חתום של מתכנן השלד
15	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

המלצת האגף

לפרסם לפי סעיף 149

הבקשה מובאת לפרסום לעניין בניה בשונה מנספח הבינוי עבור מרפסות הזיז שהוסיפו בחזית מערבית .

טרם פרסום יש להגיש תוכנית הכוללת הערות המוצגות על גבי תוכנית a וחישוב שטח מרפסות מקורות בשטח עיקרי .

וכן יש להוסיף הקלה בטבלת ההקלות לבניה בשונה מנספח בינוי ועדכון עורך הבקשה בהתאם למסמכים שהוגשו טרם דיון וזאת כי עורך הבקשה אשר פתח את התיק לא בין החיים.

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/08/2026 - ה אלול תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/90
מספר בקשה	<u>2021/0065.01</u>
מספר סידורי	<u>50</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, שינויים בקירות חזית במבנים קיימים, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בנייה לבית קיים בהיתר, תוספת ממ"ד בקומת קרקע, תוספת קומה ראשונה על גג קומת קרקע + שינויים בחזית המבנה
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר אסייג אלי
עורך הבקשה	אדריכל אברהם ליאת
מתכנן השלד	מהנדס טרשתי רם
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

סמ הגבעה 10, עין כרם

גוש	חלקה	בשלמות
31343	16	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2610	תחילת תוקף	23/05/1985			
2610	תחילת תוקף	23/05/1985			

תאור הבקשה

תאור הבקשה הקיימת והמוצעת

בשכונת עין כרם מבקשים תוספת בניה. למשפחת אסייג

לבניין לא נמצא היתר קודם ונדרשו להגיש תשריט בית משותף

בבקשה זו לא פרסמו הקלות וביצעו משלוח הודעות וזאת בסמכות דסק שרות הלקוחות .

לא הוגשו התנגדויות .

ניתן לראות כי ביקשו מרפסת החורגת מקונטור המבנה הקיים ועבור כך היה צורך בהקלה

וכן עבור הממ"ד החורג מקונטור המבנה הקיים יש צורך בהקלה

בהגשת תוכנית מתוקנת יש לבחון האם ההקלות הנדרשות הוצגו כראוי .

בעלי העניין בנכס :

התוכנית כוללת חתימת הבעלים המבקשים הרשומים בטאבו על חלקת הקרקע שבבעלותם

אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו :

אישור איכות סביבה :אושר

שפ"ע : אושר

שימור : אושר אך מצוין באישור כי הוא כפוף להוראות התב"ע בהוראות התב"ע ניתן לראות כי מדיניות העיריה לאשר תוספות באזור זה רק בקונטור המבנה הקיים אחרת יש להגיש תוכנית בינוי בכפוף לסעיף 7 א1. ולכן נדרשים להגיש אישור חוזר

הסדרי תנועה : לא הוגש כי אין תוספת יחידות אך בהוראות התב"ע יש לתת מענה לחניה ויש להציג מענה לחניות עבור היחידה הקיימת .

מידע קודם

מתאריך	
12/07/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	הבקשה מובאת לדחיה מהסיבות הבאות : חסר תנאים מקדימים : לבקשה זו . לא הגישו אישור הסדרי תנועה המהווה תנאי לדיון ניתן לראות כי לפי הוראות התב"ע תוספות בניה יאושרו בתנאי למענה למקומות חניה בשל התכנון האורבני של עין כרם . עוד ניתן לראות כי קיבלו אישור שימור אך באישור זה מצוין כי הוא כפוף להוראות התב"ע המאפשרות תוספות בניה מעבר לקונטור המבנה הקיים רק בכפוף לתוכנית בינוי ולכן נדרשים לצמצם את הבינוי לתחום קונטור המבנה הקיים ו לקבל אישור חוזר . מבקשים בינוי מחוץ לקונטור המבנה קיים וזאת בלי הגשת תוכנית בינוי – לפי הוראות התב"ע סעיף 7 (א) 1 להוראות התוכנית תותר תוספת בניה רק לאחר אישור תוכנית מפורטת – לא הגישו תוכנית בינוי ולכן לא ניתן לאשר חדר מדרגות החורג מקו בנין וכן לעניין הממ"ד יש מדיניות מאוד מפורטת בשכונת עין כרם בנושא המאפשרת ממ"ד בקומת המרתף או לחזק חדר קיים . תוספת יחידת דיור –

ניתן לראות שיש גישה נוספת לדירה של משפחת אסייג בחזית מערבית - לא ניתן לאשר כניסה נוספת לדירה המהווה תקדים לפיצול מה גם שהשטח אליו מובילות המדרגות לא מאושר מעיון בבקשות קודמות אשר הוגשו בחלקה וכן בשכונת עין כרם לא ניתן לאשר גרם מדרגות חיצוני במיוחד שאינו עומד בתקנות החוק וזאת כי לא מדובר בכניסה הראשית לדירה עוד ניתן לראות בסעיף 10 (ד) להוראות התוכנית כי תוספת הבניה לא תהווה תוספת יחידת דיור . יש לשים לב כי לפי תב"ע חלקה זו מיועדת לדירה אחת בלבד והבקשה כוללת 2 דירות יש להציג עבור כך היתר אחרת יש לתכנן את הבנוי כדירה אחת ולא לחרוג מהשטח המותר ליחידה אחת 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 הכוללת הערות המוצגות על גבי תוכנית a כולל תכנון בתחום קונטור המבנה הקיים בהתאם להוראות התב"ע ומדיניות מחלקת רישוי בשכונת עין כרם וכן מרפסות ניתן לתכנן בהתאם לסעיף י"ד בהוראות התב"ע . וכן לא ניתן לבקש תוספת יחידת דיור אלא תוספת ליחידת דיור קימת . יש לשים לב כי לפי תב"ע חלקה זו מיועדת לדירה אחת בלבד והבקשה כוללת 2 דירות יש להציג עבור כך היתר אחרת יש לתכנן את הבנוי כדירה אחת ולא לחרוג מהשטח המותר ליחידה אחת על מנת לראות את קונטור המבנה הקיים יש להגיש תשריט בית משותף וזאת כי לא נמצא היתר למבנה .		
	29/06/2026	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

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

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

הבקשה מובאת לדחיה מהסיבות הבאות :

חסר תנאים מקדימים : לבקשה זו .

לא הגישו אישור הסדרי תנועה המהווה תנאי לדיון ניתן לראות כי לפי הוראות התב"ע תוספות בניה יאושרו בתנאי למענה למקומות חניה בשל התכנון האורבני של עין כרם .

עוד ניתן לראות כי קיבלו אישור שימור אך באישור זה מצוין כי הוא כפוף להוראות התב"ע המאפשרות תוספות בניה מעבר לקונטור המבנה הקיים רק בכפוף לתוכנית בינוי ולכן נדרשים לצמצם את הבינוי לתחום קונטור המבנה הקיים ו לקבל אישור חוזר .

מבקשים בינוי מחוץ לקונטור המבנה קיים וזאת בלי הגשת תוכנית בינוי – לפי הוראות התב"ע סעיף 7 (א) 1 להוראות התוכנית תותר תוספת בניה רק לאחר אישור תוכנית מפורטת – לא הגישו תוכנית בינוי ולכן לא ניתן לאשר חדר מדרגות החורג מקו בנין וכן לעניין הממ"ד יש מדיניות מאוד מפורטת בשכונת עין כרם בנושא המאפשרת ממ"ד בקומת המרתף או לחזק חדר קיים .

תוספת יחידת דיור –

ניתן לראות שיש גישה נוספת לדירה של משפחת אסייג בחזית מערבית - לא ניתן לאשר כניסה נוספת לדירה המהווה תקדים לפיצול מה גם שהשטח אליו מובילות המדרגות לא מאושר מעיון בבקשות קודמות אשר הוגשו בחלקה וכן בשכונת עין כרם לא ניתן לאשר גרם מדרגות חיצוני במיוחד שאינו עומד בתקנות החוק וזאת כי לא מדובר בכניסה הראשית לדירה

עוד ניתן לראות בסעיף 10 (ד) להוראות התוכנית כי תוספת הבניה לא תהווה תוספת יחידת דיור .

יש לשים לב כי לפי תב"ע חלקה זו מיועדת לדירה אחת בלבד והבקשה כוללת 2 דירות יש להציג עבור כך היתר אחרת יש לתכנן את הבנוי כדירה אחת ולא לחרוג מהשטח המותר ליחידה אחת

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 הכוללת הערות המוצגות על גבי תוכנית a כולל תכנון בתחום קונטור המבנה הקיים בהתאם להוראות התב"ע ומדיניות מחלקת רישוי בשכונת עין כרם וכן מרפסות ניתן לתכנן בהתאם לסעיף י"ד בהוראות התב"ע .

וכן לא ניתן לבקש תוספת יחידת דיור אלא תוספת ליחידת דיור קימת .

יש לשים לב כי לפי תב"ע חלקה זו מיועדת לדירה אחת בלבד והבקשה כוללת 2 דירות יש להציג עבור כך היתר אחרת יש לתכנן את הבנוי כדירה אחת ולא לחרוג מהשטח המותר ליחידה אחת

על מנת לראות את קונטור המבנה הקיים יש להגיש תשריט בית משותף וזאת כי לא נמצא היתר למבנה .

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/08/2026 - ה אלול תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/90
מספר בקשה	<u>2020/0558.04</u>
מספר סידורי	<u>51</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה בהתאם לתב"ע + מרפסת לא מקורה + חדר מחוזק
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	שקד אפרים
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות מזרחי דורון
מתכנן השלד	הנדסאי ביטון אריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	23

כתובת האתר

גואטמלה 10 , קרית היובל

גוש	חלקה	בשלמות
30413	169	לא

תב"ע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3194	תחילת תוקף	26/12/1984			
5/08/01	אושרה	25/02/1965			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

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

-בתאריך 26.08.2014 ת.ב. 1991/699.05 ובו אושר "תוספות בניה", בהיתר זה אושרה תוספת בינוי ליח"ד תחת דירת המבקש.

- בתאריך 11.10.2020 ת.ב. 2020/558.00 ובו אושר "בניית מחסנים, ממ"ד, תוספת בניה/הרחבה לבניין קיים", בהיתר זה אושרו הרחבות דיור עפ"י תב"ע 3194, תוספת ממ"דים ומחסן, בכניסה הצמודה למבקש.

-בתאריך 28.12.2023 ת.ב. 2020/558.01 ובו אושר "תוספת בניה/הרחבה לבניין קיים", בהיתר זה אושרו תוספות בניה עפ"י תב"ע, בכניסה הצמודה למבקש.

-בתאריך 09.06.2025 ת.ב. 2020/558.02 ובו אושר "בניית מרפסת", בהיתר זה אושרו בניית מרפסות,

בכניסה הצמודה למבקש.

מהות הבקשה המוצעת :

הבקשה מוצעת כתוספת לבניין קיים בן 3 קומות הכולל 3 כניסות ומשמש למגורים ברח' גואטמלה 10, קריית יובל, גוש : 30413 חלקה : 169.

מצב מוצע :

קומה א', מפלס 3.00+ : חזית צפונית - מוצע תוספת בינוי בהתאם לנספח הבינוי, ותוספת מרפסת גג ע"ג הבינוי בקומה מתחת.

חזית דרומית - מוצע חיזוק חדר קיים.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות.

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 05.03.2026 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 169, בוצע הליך משלוח הודעות ע"פ סעיף 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

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

מידע קודם

מתאריך	
12/07/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149
	מוצע בבקשה תוספת בינוי, חדר מחוזק ומרפסת, נדרש לבצע את התיקונים כדלהלן : המרפסת המוצעת בחזית הצפונית אינה תואמת לנספח הבינוי ולא ניתן לאשרה היות ומהווה סטיה ניכרת לעניין קווי הבניין. יש לעדכן את שטח החדר מחוזק לעיקרי קיים. יש לבצע פרסום לעניין שלביות ביצוע. נספח בינוי :

בתב"ע 3194 : חל נספח בינוי מס' 1, טיפוס j, הנספח שותק (מחייב), מוצע בבקשה תוספת בינוי בחזית צפונית בהתאם לנספח הבינוי, ומרפסת גג בחזית צפונית בשונה מנספח הבינוי, המרפסת המוצעת חורגת מקו בניין קידמי, ממוקמת על גג הבנייה הקיימת שבקומה מתחת, ומהווה סטיה ניכרת לעניין קווי בניין - יש להסיר את המרפסת המוצעת בחזית צפונית מהבקשה. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 10.09.2025 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין סומנו עפ"י תוכנית 3194 ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : חזית צפונית - מוצעת מרפסת בחריגה מקו בניין קידמי על גג הבינוי הקיים שבקומה מתחת, כאשר הבינוי הקיים אושר בהיתר מס' 1991/699 עפ"י הוראות 3194, סעיף 8 קווי בניין מהווים סטיה ניכרת, ולא ניתן לאשר את המרפסת המוצעת - יש להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה. כמו כן, בהמשך לחו"ד משפטית שהתקבלה בתיק מס' 2020/558.3 בתאריך 29.10.25 שבה הוצע מרפסת בחזית מערבית, במפלס +3.00 בדירה הצמודה למבקש, ובחריגה מקו בניין : "ההיתר שניתן בתיק 91/699.5 לדירה תחת דירתו של המבקש מתייחס לקומה א' של הבניין. ייתכן והחריגה מקו הבניין בבניית המרפסת ניתנה בהתאם לסעיף 9(ה)2 לתוכנית 3194, שם נקבעו הוראות לעניין חריגה מקו בניין בבניית מרפסת בקומה א'. בענייננו, מדובר בקומה ב', והתוכנית קובעת בסעיף 8 כי חריגה מקו הבניין מהווה סטייה ניכרת. לכן, לא ניתן לאשר בינוי החורג מקו הבניין." מאחר וכך לא ניתן לאשר את המרפסת המוצעת בחזית צפונית, כאמור יש להסיר את המרפסת מהבקשה. שטח בניה : בתוכנית 3194 לא מצוין סך שטחי בניה, שטחי הבניה הינם פועל יוצא של נספח הבינוי, בבקשה מוצע תוספת בינוי בהתאם לנספח, המוצע עומד בשטחי הבניה המותרים ואינו מהווה חריגה - יש להציג את שטח החדר המחוזק היושב בשטח הקיים כעיקרי קיים. שלביות ביצוע : עפ"י סעיף 9(ד)1 : הוצאת היתרי בניה תהיה בשלבים בהקבלה		
--	--	--

לבניה מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהיא. במקרה של ביצוע חלקי/למשל קומה ראשונה בלבד או קומה ראשונה ושניה בלבד וכו' יהווה גמר הגג של התוספות מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיו"ב לרווחת הדירה מעליה. מקרים חריגים שאינם תואמים את התיקונים וההמלצות שהוצעו יחייבו אישור הוועדה המקומית והוועדה המחוזית – המוצע אינו עומד בסעיף שלביות ביצוע, לא פורסמה הקלה בנדון – יש לבצע פרסום לעניין שלביות ביצוע. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		
	24/06/2026	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 לפרסם לפי סעיף 149

מוצע בבקשה תוספת בינוי, חדר מחוזה ומרפסת, נדרש לבצע את התיקונים כדלהלן :

המרפסת המוצעת בחזית הצפונית אינה תואמת לנספח הבינוי ולא ניתן לאשרה היות ומהווה סטיה ניכרת לעניין קווי הבניין.

יש לעדכן את שטח החדר מחוזה לעיקרי קיים.

יש לבצע פרסום לעניין שלביות ביצוע.

נספח בינוי :

בתב"ע 3194 : חל נספח בינוי מס' 1, טיפוס j, הנספח שותק (מחייב),

מוצע בבקשה תוספת בינוי בחזית צפונית בהתאם לנספח הבינוי, ומרפסת גג בחזית צפונית בשונה מנספח הבינוי, המרפסת המוצעת חורגת מקו בניין קידמי, ממוקמת על גג הבנייה הקיימת שבקומה מתחת, ומהווה סטיה ניכרת לעניין קווי בניין - יש להסיר את המרפסת המוצעת בחזית צפונית מהבקשה.

קווי בניין :

הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 10.09.2025 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין סומנו עפ"י תוכנית 3194 ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים :

חזית צפונית - מוצעת מרפסת בחריגה מקו בניין קידמי על גג הבינוי הקיים שבקומה מתחת, כאשר הבינוי הקיים אושר בהיתר מס' 1991/699 עפ"י הוראות 3194, סעיף 8 קווי בניין מהווים סטיה ניכרת, ולא ניתן לאשר את המרפסת המוצעת - יש להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה.

כמו כן, בהמשך לחו"ד משפטית שהתקבלה בתיק מס' 2020/558.3 בתאריך 29.10.25 שבה הוצע מרפסת בחזית מערבית, במפלס +3.00 בדירה הצמודה למבקש, ובחריגה מקו בניין :

"ההיתר שניתן בתיק 91/699.5 לדירה תחת דירתו של המבקש מתייחס לקומה א' של הבניין. ייתכן והחריגה מקו הבניין בבניית המרפסת ניתנה בהתאם לסעיף 9(ה)2 לתוכנית 3194, שם נקבעו הוראות לעניין חריגה מקו בניין בבניית מרפסת בקומה א'. בענייננו, מדובר בקומה ב', והתוכנית קובעת בסעיף 8 כי חריגה מקו הבניין מהווה סטיה ניכרת. לכן, לא ניתן לאשר בינוי החורג מקו הבניין."

מאחר וכך לא ניתן לאשר את המרפסת המוצעת בחזית צפונית, כאמור יש להסיר את המרפסת מהבקשה.

שטח בניה :

בתוכנית 3194 לא מצוין סך שטחי בניה, שטחי הבניה הינם פועל יוצא של נספח הבינוי, בבקשה מוצע תוספת בינוי בהתאם לנספח, המוצע עומד בשטחי הבניה המותרים ואינו מהווה חריגה - יש להציג את שטח החדר המחוזק היושב בשטח הקיים כעיקרי קיים.

שלביות ביצוע :

עפ"י סעיף 9(ד)1 : הוצאת היתרי בניה תהיה בשלבים בהקבלה לבניה מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהיא. במקרה של ביצוע חלקי למשל קומה ראשונה בלבד או קומה ראשונה ושניה בלבד וכו' (ההווה גמר הגג של התוספות מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכו"ב לרווחת הדירה מעליה. מקרים חריגים שאינם תואמים את התיקונים וההמלצות שהוצעו יחייבו אישור הוועדה המקומית והוועדה המחוזית - המוצע אינו עומד בסעיף שלביות ביצוע, לא פורסמה הקלה בנדון - יש לבצע פרסום לעניין שלביות ביצוע.

חוות דעת תכנונית :

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/08/2026 - ה אלול תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/90
מספר בקשה	<u>1979/0730.12</u>
מספר סידורי	<u>52</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	רישוי בניה - שימוש חורג מתכנית
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	שינוי שימוש ממגורים למרכז יום לבעלי מוגבלויות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	פריד יוחנן
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות אלפנט אסתי
מתכנן השלד	שמוחה יצחק (איזק)
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

הרב מימון 14 , קרית משה

גוש	חלקה	בשלמות
		לא
30138	19	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
13114	תחילת תוקף	02/10/2010			
ג30138	תחילת תוקף	16/07/1959			

תאור הבקשה

תאור הבקשה המוצעת

בשכונת קרית משה מבקשים לחלקה מספר 19 שימש חורג ממגורים למרכז יום לבעלי מוגבלויות .

יצא היתר בניה אחרון בת.ב 1979.730.10 – מיום 25.7.2022 עבור תוספת לבניין המגורים הקיים .

הבקשה מובאת לוועדה לבקשת שימוש חורג

פרסום הקלות או משלוח הודעות – לא פורסמה הקלה לשימוש חורג נדרשו לבצע פרסום בנושא .

בעלי העניין בנכס :

התוכנית כוללת חתימת הבעלים הרשומים בטאבו על חלקת הקרקע שבבעלותם והינם חתומים ע"ג ההגשה .

אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו :

אישור איכות הסביבה : לא התקבל אישור אך מברור מול מנהל המחלקה עלה כי אין צורך באישור זה .

אישור שפ"ע : התקבל אישור

אישור שימור : לפי תיק מידע נדרשו להגיש אישור שימור

מידע קודם

מתאריך	
26/07/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149 הבקשה מובאת לביצוע פרסום לעניין "שימוש חורג ממגורים למרכז יום לבעלי מוגבלויות " לאחר הפרסום הבקשה תובא להכרעה לעניין מספר השנים המאושרות לשימוש החורג המבוקש . טרם פרסום יש להגיש תוכנית הכוללת הערות המצוינות על גבי תכנית a באופן כזה שרק בינוי מאושר בהיתר ניתן לבקש עבורו שימוש חורג הבינוי הקיים ללא היתר ייהרס כתנאי להוצאת היתר בניה וזאת בהתאם לסעיף 2.4.1 טו בהוראות התוכנית . כולל הצגת השימוש חורג המבוקש במסגרת אדומה וזאת בהתאם להיתר שניתן בת.ב 10.730.1979 וכן יש לעדכן את טבלת ההקלות והוספת הקלה בדבר " שימוש חורג ממגורים למרכז יום לבעלי מוגבלויות "
19/07/2026	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : ג30138 תחילת תוקף : 16/07/1959

להלן התייחסות לשימוש חורג המבוקש מתוכנית בהתאם למסמכי תב"ע 12114 הקובעת אזור מגורים ב אשר תוקפה מיום 2.10.2010 בכפיפות למתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת התכנית החלה בחלקה הנדונה כוללת סעיף סטייה ניכרת לעניין גובה ומספר הקומות , מספר יחידות דיור וקווי בנין הבקשה כוללת שימוש חורג לקיים בהיתר ניתן לראות כי יש בינוי לא מאושר שנדרשו להציג להריסה ולהרוס טרם תחילת עבודות .. בינוי רקע לבקשה בשכונת קרית משה מבקשים לחלקה מספר 19 שימש חורג ממגורים למרכז יום לבעלי מוגבלויות . השימוש חורג הוא מתוכנית . מנתוני המערכת עולה כי יצא היתר בניה אחרון בת.ב. 1979.730.10 – מיום 25.7.2022 עבור תוספת לבניין המגורים הקיים ועכשיו מבקשים שימוש חורג על הקיים בהיתר בלבד ולכן יש להציג את השימוש חורג המבוקש במסגרת אדומה וזאת בהתאם להיתר שניתן בת.ב. 1979.730.10 . עבור שימוש חורג יש לפרסם הקלה בנושא כאשר לא פרסמו הקלה זו בפתיחת התיק ולכן נדרשים לבצע הקלה בדבר " שימוש חורג ממגורים למרכז יום לבעלי מוגבלויות " לאחר הפרסום יש להחזיר את הבקשה לוועדה לאישור מספר השנים . שטחי בניה מדובר בבקשה לשימוש חורג עבור שטח מאושר בהיתרי בניה כך שאין שטח מוצע וכן נדרשו להציג את השימוש חורג המבוקש במסגרת אדומה וזאת בהתאם להיתר שניתן בת.ב. 1979.730.10 וכן ניתן לראות כי קיימת תב"ע נקודתית מספר 13114 הכוללת בינוי אשר מומש בת.ב. 1979.730.10 ולכן אין שטח עיקרי לניצול . תיקון תכניות : יש לתקן את ההרמוניקה לפי ההערות המצוינות על גבי תכנית a באופן כזה שרק בינוי מאושר בהיתר ניתן לבקש עבורו שימוש חורג הבינוי הקיים ללא היתר ייהרס כתנאי להוצאת היתר בניה וזאת בהתאם לסעיף 2.4.1 טו בהוראות התוכנית . כולל הצגת השימוש חורג המבוקש במסגרת אדומה וזאת בהתאם להיתר שניתן בת.ב. 1979.730.10		
---	--	--

וכן יש לעדכן את טבלת ההקלות והוספת הקלה בדבר " שימוש חורג ממגורים למרכז יום לבעלי מוגבלויות "		
התנגדויות : לא הוגשו כי לא ביצעו פרסום נדרשו לבצע פרסום .		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
	אישור שירותי הכבאות	2
	אישור משרד הבריאות	3
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	9
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	10
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	11
	יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליטר	12
	תנאי לקבלת היתר בניה- אישור רשות תמרור לתכנית	13

המלצת האגף לפרסם לפי סעיף 149

הבקשה מובאת לביצוע פרסום לעניין "שימוש חורג ממגורים למרכז יום לבעלי מוגבלויות "

לאחר הפרסום הבקשה תובא להכרעה לעניין מספר השנים המאושרות לשימוש החורג המבוקש .

טרם פרסום יש להגיש תוכנית הכוללת הערות המצוינות על גבי תכנית a באופן כזה שרק בינוי מאושר בהיתר ניתן לבקש עבורו שימוש חורג הבינוי הקיים ללא היתר ייהרס כתנאי להוצאת היתר בניה וזאת בהתאם לסעיף 2.4.1 טו בהוראות התוכנית .

כולל הצגת השימוש חורג המבוקש במסגרת אדומה וזאת בהתאם להיתר שניתן בת.ב.
1979.730.10

וכן יש לעדכן את טבלת ההקלות והוספת הקלה בדבר " שימוש חורג ממגורים למרכז יום לבעלי מוגבלויות "

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/08/2026 - ה אלול תשפ"ו

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/90
מספר בקשה	<u>2012/0393.05</u>
מספר סידורי	<u>53</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	אלבאז דבורה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות קירשנר חנה
מתכנן השלד	טייבר פינחס דוד
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	20

כתובת האתר

הנטיקה 50 , קרית היוכל

גוש	חלקה	בשלמות
30408	52	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30408ג	תחילת תוקף	16/07/1959			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

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

- בתאריך 23.04.2023 בת.ב. 2012/393.03 ובו אושר "בניית מרפסת", אושר תוספת מרפסת זיז לדייר בקומה ב' של עמודת המבקש.

-בתאריך 19.01.2014 בת.ב. 2012/393.00 ובו אושרו "תוספת מרפסות", בהיתר זה אושרו תוספת 6 מרפסות ל-6 יח"ד בבנין.

-בתאריך 28.01.2020 בת.ב. 2018/551.00 ובו אושרו "ממ"ד", בהיתר זה אושר עמודת ממ"ד בדירות הצמודות למבקש.

מהות הבקשה המוצעת :

מדובר במבנה קיים בן 4 קומות מעל קומת מסד המשמש למגורים, ברח' הנטקה 50, קרית יובל, גוש : 30408 חלקה : 52.

מצב מוצע :

קומה ג', מפלס +8.70 : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בחזית מערבית.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות.

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 14.05.2026 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 2 התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 52, בוצע משלוח הודעות ע"פ סעיף 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

עפ"י נתוני המערכת, לבקשה הנ"ל התקבלו 2 התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
10/08/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149
	המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לפרסום.
	מוצע בבקשה תוספת מרפסת זיז לא מקורה בחזית מערבית, יש לפרסם הקלה עבור מרפסת בעומק 2 מ', ובחריגה מקו בניין.
	מרפסת זיז :
	קומה ב', מפלס +5.80, חזית מערבית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 2 מ', ובשטח של 10.77 מ"ר, בהתאם לקיים בעמודות הצמודות ובהתאם לתוכנית צל מאושרת בתיק 12/393, בחריגה מקו בניין אחורי, עפ"י תקנות תותר חריגה למרווח האחורי בשיעור של 40% עד 2 מ', מוצעת חריגה של כ- 16.25%, המותירה מרווח של 3.33 מ', הוצגה תוכנית צל כנדרש לכל דיירי הבניין, קיים צמד מרפסות למוצע, לא פורסמה הקלה בגין חריגה מקו בניין ובגין עומק המרפסת- יש לפרסם הקלה עבור מרפסת בעומק 2 מ', ובחריגה מקו בניין.

חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 2 התנגדויות, להלן עיקרי טענות המתנגדים : *יפגע במרפסת סוכה קיימת, מבקשים שיצמצמו את היתר בניה של המרפסת שלהם בחצי וישאירו לנו חצי מהמרפסת שלנו למרפסת סוכה. *המרפסת המוצעת צמודה למרפסת קיימת ותיפגע בפרטיותי, אבקש ובמידה והמרפסת תצומצם שלא תיבנה בצמידות אליי, אלא תורחק מהמרפסת שלי. תגובת המחלקה : המרפסת המוצעת תואמת לתוכנית צל שאושרה בהיתר 12/393.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 30408ג תחילת תוקף : 16/07/1959 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : *מתאר 62, אזור מגורים 5. *תקנות התכנון והבניה.	05/08/2026	חוות דעת תכנונית

סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל לא חל סעיף סטייה ניכרת. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע תכנוני מיום 25.12.2025, קווי הבניין סומנו עפ"י תוכנית מתאר לאזור מגורים 5 ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : חזית מערבית : מוצעת מרפסת זיז בחריגה מקו בניין אחורי - (ראה סעיף מרפסת זיז) שטח בניה : בבקשה הנ"ל לא מוצעים שטחי בניה אלא שטחי מרפסות. מרפסת זיז : קומה ב', מפלס +5.80, חזית מערבית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 2 מ', ובשטח של 10.77 מ"ר, בהתאם לקיים בעמודות הצמודות ובהתאם לתוכנית צל מאושרת בתיק 12/393, בחריגה מקו בניין אחורי, עפ"י תקנות תותר חריגה למרווח האחורי בשיעור של 40% עד 2 מ', מוצעת חריגה של כ- 16.25%, המותירה מרווח של 3.33 מ', הוצגה תוכנית צל כנדרש לכל דיירי הבניין, קיים צמד מרפסות למוצע, לא פורסמה הקלה בגין חריגה מקו בניין ובגין עומק המרפסת- יש לפרסם הקלה עבור מרפסת בעומק 2 מ', ובחריגה מקו בניין. אישורי גורמים : לא רלוונטי לבקשה הנ"ל. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת מרפסת זיז לא מקורה בחזית מערבית, יש לפרסם הקלה עבור מרפסת בעומק 2 מ', ובחריגה מקו בניין - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 2 התנגדויות, להלן עיקרי טענות המתנגדים :		
--	--	--

*יפגע במרפסת סוכה קיימת, מבקשים שיצמצמו את היתר בניה של המרפסת שלהם בחצי וישאירו לנו חצי מהמרפסת שלנו למרפסת סוכה. *המרפסת המוצעת צמודה למרפסת קיימת ותיפגע בפרטיותי, אבקש ובמידה והמרפסת תצומצם שלא תיבנה בצמידות אליי, אלא תורחק מהמרפסת שלי. תגובת המחלקה : המרפסת המוצעת תואמת לתוכנית צל שאושרה בהיתר 12/393. המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לפרסום.		
--	--	--

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף לפרסם לפי סעיף 149

המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לפרסום.

מוצע בבקשה תוספת מרפסת זיז לא מקורה בחזית מערבית, יש לפרסם הקלה עבור מרפסת בעומק 2 מ', ובחריגה מקו בניין.

מרפסת זיז :

קומה ב', מפלס +5.80, חזית מערבית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 2 מ', ובשטח של 10.77 מ"ר, בהתאם לקיים בעמודות הצמודות ובהתאם לתוכנית צל מאושרת בתיק 12/393,

בחריגה מקו בניין אחורי, עפ"י תקנות תותר חריגה למרווח האחורי בשיעור של 40% עד 2 מ', מוצעת חריגה של כ-16.25%, המותירה מרווח של 3.33 מ', הוצגה תוכנית צל כנדרש לכל דיירי הבניין, קיים צמד מרפסות למוצע, לא פורסמה הקלה בגין חריגה מקו בניין ובגין עומק המרפסת-יש לפרסם הקלה עבור מרפסת בעומק 2 מ', ובחריגה מקו בניין.

חוות דעת תכנונית :

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

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 2 התנגדויות, להלן עיקרי טענות המתנגדים :

*יפגע במרפסת סוכה קיימת, מבקשים שיצמצמו את היתר בניה של המרפסת שלהם בחצי וישאירו לנו חצי מהמרפסת שלנו למרפסת סוכה.

*המרפסת המוצעת צמודה למרפסת קיימת ותיפגע בפרטיותי, אבקש ובמידה והמרפסת תצומצם שלא תיבנה בצמידות אליי, אלא תורחק מהמרפסת שלי.

תגובת המחלקה :

המרפסת המוצעת תואמת לתוכנית צל שאושרה בהיתר 12/393.