סדר יום לועדה מתאריך - 15/09/2026 - ד תשרי תשפ"ז

סוג דיון	**דיון ברשות רישוי**
מספר ועדה	**2026/98**
מספר בקשה	**2023/0197.00**
מספר סידורי	**1**

נתונים כלליים

סוג בקשה	**בניה חדשה / בניין חדש**
שימוש עיקרי	**מגורים**
מהות בקשה	**הקמת 3 בנייני מגורים חדשים , סה"כ 24 יח"ד**
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	**לא**
המבקש	**חברה א.א. הובלות ואיסוף בע"מ**
עורך הבקשה	**אדריכל ניסן ארז**
מתכנן השלד	**מהנדס בורושנסקי אנטולי**
מספר מתנגדים	**0**
מספר שכנים שלא חתמו	**1**

כתובת האתר

אע'זייל , אום ליסון אום ליסון מגרשים 4,5,6

גוש	חלקה	בשלמות
		כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
13731	תחילת תוקף	07/11/2015			
2683א	התקבלה תכנית בינוי	08/07/1996			

תאור הבקשה

בשכונת אום ליסון, רחוב אע'זייל, חלקות ארעיות מס' 4, 5, 6 עפ"י תב"ע 13731

מבוקשת הקמת שלושה בנייני מגורים, בני 4 קומות מעל שתי קומות מרתף.

סה"כ 24 יח"ד

מסמכי התכנית :

במקום חלה תב"ע מס' 13731, תחילת תוקפה מיום 8/10/2015.

מטרת התכנית : תוספת זכויות בניה בשכונת מגורים להקמת בנייני מגורים חדשים , להגדרת שטחים ציבוריים ודרכים.

התכנית כוללת תקנון, תשריט ונספחים.

נספח הבינוי מחייב לעניין: גובה בניין, מספר יח״ד, קווי בניין ומספר קומות.

פרסום:

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות.

חניה

עפ״י סעיף 4.2.2 ה:

״א. תותר חניה מקורה ובתוך קווי הבניין כמצוין בנפסח מספר 1.

ב. מספר מקומות החניה יקבע ע״פ התקן התקף לעת מתן היתר בניה.

ג.מיקום החניות כמצוין בנספח מספר 1 הינו מנחה בלבד ויקבע לעת הוצאת היתר בניה.״

מוצעות 2 קומות חניון תת קרקעי הכוללות מקו״ח, חדרי מדרגות, מעליות וחדר טראפו.

הגישה לחניון מתוכננת מכביש קיים מרחוב אל עדל אשר עתיד להתחבר לדרך מוצעת בחזית הדרומית-מערבית של תא שטח מס׳ 4.

התקבל אישור חניה מתאריך 22/10/2025, לפיו: ״אין התנגדות לתכנית דרוש 27 מ״ח עבור 24 יח״ד חדשות מוצע 30 מ״ח - 3 מ״ח עודפות בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי תנאי לטופס 4 - אישור רשות תמרור יועץ התנועה - אינג׳ יוסי וייס בתאל 22/10/2025״

-יש להציג תכנון זהה לתכנון שאושר ע״י מחלקת הסדרי תנועה, לרבות מספור מקו״ח, הצגת חניות לאופניים וכו׳..

סטיה נכרת:

עפ״י הוראות התכנית, סעיף 2.2 ז:

א. גובה הבניה המירבי כמפורט בטבלה 5

ב. מס' הקומות המירבי

ג. מס' יחידות הדיור

ד. קוי הבנין

ראי/ה התייחסות לסעיפי סטייה ניכרת כמפורט בסעיפים הרלוונטיים: מס' קומות, קווי בניין, גובה הבניה ומס' יח"ד.

קווי בניין- סטיה ניכרת

הבחינה נערכה ע"י המחלקה למידע תכנוני, לפי תיקי מידע מס':

2021/6625.00

2021/6624.00

2021/7010.00

עפ"י מחלקת מידע תכנוני:

קווי הבניין סומנו עפ"י תכנית מספר 13731

קו הבניין מסומן בצבע אדום, קו הבניין התת קרקעי מסומן בכחול.

עפ"י הוראות התכנית, סעיף 4.2.2 ב:

"קווי הבניין הינם על פי המסומן בתשריט.

קו הבניין התת קרקעי הינו עבור שטחי הבנייה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע"

מבדיקת הקומות התת"ק והקומות העליונות, עולה כי קיימות חריגות מקווי הבניין המותרים-

לפיכך, יש לצמצם למותר (כמסומן בהרמוניקה).

לאחר צמצום החריגות, יש לפנות למחלקת הסדרי תנועה לצורך קבלת אישור מעודכן לשינויים שיבוצעו בתכנון החנייה.

מספר קומות- סטיה ניכרת

תא שטח מס' 4

עפ"י טבלת זכויות והוראות בניה-

מס' קומות מעל הכניסה הקובעת: 4.

מתחת לכניסה הקובעת: 2.

עפ"י הבקשה המוצעת-

מס' קומות מעל הכניסה הקובעת: 4.

מתחת לכניסה הקובעת: 2.

-בהתאם למותר.

תא שטח מס' 5

עפ"י טבלת זכויות והוראות בניה-

מס' קומות מעל הכניסה הקובעת: 4.

מתחת לכניסה הקובעת: 1.

עפ"י הבקשה המוצעת-

מס' קומות מעל הכניסה הקובעת: 4.

מתחת לכניסה הקובעת: 1.

-בהתאם למותר.

תא שטח מס' 6

עפ"י טבלת זכויות והוראות בניה-

מס' קומות מעל הכניסה הקובעת: 4.

מתחת לכניסה הקובעת: 1.

עפ"י הבקשה המוצעת-

מס' קומות מעל הכניסה הקובעת: 4.

מתחת לכניסה הקובעת: 1.

-בהתאם למותר.

הבקשה מציעה הקמת 3 בניינים חדשים בני 4 קומות מעל הקרקע ו- 2 קומות מתחת לקרקע בתא שטח מס' 4 וקומת מרתף אחת בתאי שטח 5-6 בהתאם למותר.

גבהים- סטיה ניכרת

עפ"י טבלת זכויות והוראות בניה-

הגובה המותר לכל תא שטח יהא 13.60 מ'.

בהערה לטבלה 5 נכתב כי: "מעל גובה זה יותר חדר מכונות/ חדר יציאה לגג ומעקה תקני"

עפ"י הבקשה המוצעת, גובה רצפת הגג העליונה של שלושת הבניינים המוצעים בתאי שטח 4-6 : 12.92 מ' - כמותר.

מספר יח"ד-סטיה ניכרת

עפ"י טבלת זכויות והוראות בניה-

מס' יח"ד מותר לכל תא שטח: 8.

דהיינו: 8*3= 24 יח"ד.

הבקשה מציעה 24 יח״ד, כאשר בכל בניין מתוכננות 8 יח״ד בהתאם למותר.

תכסית

עפ״י טבלת זכויות והוראות בניה-

תכסית מותרת:

תאי שטח 5-4- 40%.

תא שטח 6 – 41%

הוצג חישוב תכסית ע״ג ההרמוניקה המוכיח עמידה בתכסית המותרת בשלושת תאי השטח.

שטחי בניה

עפ״י טבלת זכויות והוראות בניה-

תא שטח מס׳ 4- מעל הקרקע

שטח עיקרי מותר- 809 מ״ר

שטח שירות מותר- 171 מ״ר

עפ״י הבקשה המוצעת-

שטח עיקרי מוצע- 728.58 מ״ר.

יתרת שטחים לניצול: 80.42 מ״ר.

שטח שירות מוצע: 157.55 מ״ר.

יתרת שטחים לניצול: 13.45 מ״ר.

תא שטח מס׳ 5

שטח עיקרי מותר- 589 מ״ר

שטח שירות מותר- 171 מ״ר

עפ״י הבקשה המוצעת-

שטח עיקרי מוצע- 531.13 מ״ר.

יתרת שטחים לניצול: 57.87 מ״ר.

שטח שירות מוצע: 167.89 מ״ר.

יתרת שטחים לניצול: 3.11 מ״ר.

תא שטח מס׳ 6

שטח עיקרי מותר- 653 מ״ר.

שטח שירות מותר- 171 מ״ר.

עפ״י הבקשה המוצעת-

שטח עיקרי מוצע- 601.21 מ״ר.

יתרת שטחים לניצול: 51.79 מ״ר.

שטח שירות מוצע: 166.77 מ״ר.

יתרת שטחים לניצול: 4.23 מ״ר.

תא שטח מס׳ 4- מתחת לפני הקרקע

שטח חניה מותר- 1070 מ״ר

עפ״י הבקשה המוצעת-

שטח חניה מותר- 1070 מ״ר

שטח עיקרי מוצע- 709.01 מ״ר.

יתרת שטחים לניצול: 360.99 מ״ר.

תא שטח מס׳ 5

שטח חניה מותר- 355 מ״ר

עפ״י הבקשה המוצעת-

שטח חניה מוצע- 344.33 מ״ר

יתרת שטחים לניצול: 10.67 מ״ר.

תא שטח מס׳ 6

שטח חניה מותר- 365 מ״ר

עפ״י הבקשה המוצעת-

שטח חניה מוצע- 299.59 מ״ר.

יתרת שטחים לניצול: 65.41 מ״ר.

לבחינה סופית-

יש לחשב את שטחי המרפסות המקורות (כמפורט בסעיף מרפסות) כשטח עיקרי ולוודא כי אין חריגה מסך השטחים העיקריים המותרים.

בנוסף, יש לבצע תיקונים בחישובי השטחים, בהתאם להערות בהרמוניקה.

מרפסות

תכניות בסמכות המחוזית -שהופקדו לאחר יום 31.12.2013- יש לכלול את שטחי המרפסות המקורות במסגרת השטח העיקרי.

עפ״י הבקשה המוצעת, מתוכננות מרפסות זיז מקורות אשר חושבו כשטחי מרפסות זיז מקורות.

עם זאת, מאחר שהתכנית הופקדה לאחר המועד הקובע (31.12.2013), יש לחשב את שטחי המרפסות המקורות כשטח עיקרי.

לפיכך, יש לעדכן את חישובי השטחים בהתאם, כך ששטחי המרפסות המקורות ייכללו במסגרת השטחים העיקריים. (בקוד כחול- שטח עיקרי למרפסות)

עיצוב אדריכלי

עפ"י סעיף 4.2.2 א :

"הבניה תעשה באבן מרובעת ומסותת.."-

הבניה מתוכננת באבן תלטיש – כנדרש.

קולטי שמש

עפ"י סעיף 4.2.2 ג :

"א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים כחלק אינטגרלי..." – כנדרש.

שלביות הביצוע

עפ"י סעיף 7.1 :

"א. תנאי להיתר בניה ראשון – הגשת תכנית לפיתוח השטח הציבורי הפתוח לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו"

ב. תנאי להיתר בניה מעבר ל- 40 יח"ד הראשונות – התחלת ביצוע בפועל של צורכי הציבור לרבות דרכים ושטחים פתוחים.

ג. תנאי לטופס 4- השלמת ביצוע צרכי הציבור לרבות דרכים ושטחים פתוחים לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו"

ד. תנאי לטופס אכלוס של מעבר ל- 49 יח"ד- ביצוע בפועל פתרון ביוב מאושר".

מבדיקה במערכת הרישוי עולה כי נפתחו מס' תיקים בתחום התכנית- אולם לא הוצאו היתרי בניה בפועל.

לפיכך, הבקשה הנדונה מהווה היתר ראשון בתחום התכנית.

לאור האמור, יש להציג אישור מהנדס העיר או מי מטעמו (שפ"ע) בדבר הגשת תכנית לפיתוח השצ"פ בתחום התכנית.

כמו כן, יש לצרף את פיתוח השטח ע"ג ההרמוניקה, לרבות הצגת אישור מאגף שפ"ע לתכנון המוצע.

מאחר והבקשה כוללת 24 יח"ד בלבד, היא מצויה במסגרת שלב א' בלבד.

תנאי לטופס 4 ראשון במתחם- יהא פיתוח וביצוע של השטחים הציבוריים בכל גבולות התכנית

תנאי לטופס 4- שיקום/ פיתוח התשתיות המובילות לפרויקט עפ"י המפרט העירוני ובתיאום עם אגף תושי"ה

תנאים טרם דיון:

איכות הסביבה

התקבל אישור מתאריך 11/02/2025 - "חתימת הקבלן על תנאי ההיתר של איכות הסביבה כתנאי לתחילת עבודה.

אגף שפ"ע:

התקבל אישור בתאריך 20/10/2025 , לפיו:

"סקר העצים אושר.

תנאים להיתר:
1. הגשת ערבות בנקאית בסך 60,515.6 ש"ח עבור שימור והעתקת העצים (שימור - 3,935.60 ש"ח, העתקה - 56,580 ש"ח)
2. אישור לשביל ממחלקת אחזקת כבישים ומדרכות"

מחלקת תברואה

התקבל אישור בתאריך 14/08/2023 לפיו:
"יש לתכנן 4 פחים בנפח 1000 ליטר"

חוו"ד אדריכלית העיר

התקבל אישור בתאריך 19/01/2025 לפיו:

"הבקשה מאושרת להיתר בניה.

אישור אדריכל העיר סרוק בארכיב האופטי."

הסדרי תנועה

התקבל אישור בתאריך 22/10/2025- כמפורט בסעיף חניה.

מחלקת דרכים

התקבל אישור בתאריך 15/10/2025 לפיו:

"מאיר ויהושע שלום,

בהמשך לדיון שהתקיים בזמנו בנושא עם אולג , ירדן , דאנא , עטון ו ווסים ,ובהמשך לפגישת היום עם ניסן ארז , ובהסתמך על התכנון הפיזי של יהושע ממשרד י.ג. תכנון תנועה וכבישים , התכנון הפיזי המצורף מקובל עקרונית בתנאים הבאים:

יש להעביר את סיכום הפגישה שהתקיימה אצל אולג בנושא לפני כשנה,

יש להעביר חתך לאורך של הכביש המתוכנן

בכפוף לאישור ירדן על תכנית הסדרי תנועה וגיאומטרייה

בכפוף לאשור צוות החנייה – בתאל או נילי -לנושא תנועת החנייה

בכפוף להתייחסות עקרונית מ מתכנן הפיזי יהושע ו חברת הגיחון בנושא הניקוז

על סמך הנ"ל ניתן לשחרר התיק לצורך דיון בוועדת הרישוי בלבד -בתנאי חשוב להוצאת היתר הבנייה: יש לקבל האישור הסופי של מח' בקרת תכנו פיזי (דרכים) לגבי השלמת התכנון הפיזי ו לעניין החלטת אגף תושי"ה לגבי הביצוע של הדרך בהתאם להנחיות תכנית ה תב"ע ו מצב השטח ו סיכום הדיון האגפי."

מחלקת המאור

התקבל אישור בתאריך 05/07/2025 לפיו:

"יש לאשר תוכניות תאורה במחלקת המאור".

בעלויות

התקבלה הרמוניקה חתומה ע״י המבקש - א.א. הובלות ואיסוף בע״מ, בעל הזכות בנכס.

<u>מידע קודם</u>

	מתאריך	
בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים	08/09/2026	מומלץ לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים- יש לתקן תוכנית בהתאם לתיאור הבקשה ותיקונים בתוכנית a.
חוות דעת תכנונית	30/06/2026	
הכנת נוסח פרסום	03/05/2023	

<u>תנאים – באם תאושר הבקשה</u>

	תנאים לקבלת היתר	**בוצע**
1	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	
2	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	
3	אישור משרד הבריאות	
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	אישור המחלקה לבטיחות בדרכים על דרישה לכתובת	
14	רישום התצ"ר	
15	תצהיר חתום של עורך הבקשה	
16	תצהיר חתום של מתכנן השלד	
17	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	

18	הגשת ערבות בנקאית בסך 60,515.6 ש"ח עבור שימור והעתקת העצים (שימור - 3,935.60 ש"ח, העתקה - 56,580 ש"ח)	
19	אישור לשביל ממחלקת אחזקת כבישים ומדרכות	
20	יש לקבל האישור הסופי של מח' בקרת תכנו פיזי (דרכים) לגבי השלמת התכנון הפיזי ו לעניין החלטת אגף תושי"ה לגבי הביצוע של הדרך בהתאם להנחיות תכנית ה תב"ע ו מצב השטח ו סיכום הדיון האגפי	
21	יש לאשר תוכניות תאורה במחלקת המאור.	
22	היתר הבניה יוצא רק לאחר קביעת גובה הכביש הגובל	

<u>המלצת האגף</u>
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מומלץ לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים-

יש לתקן תוכנית בהתאם לתיאור הבקשה ותיקונים בתוכנית a.

סדר יום לועדה מתאריך - 15/09/2026 - ד תשרי תשפ"ז

סוג דיון	**דיון ברשות רישוי**
מספר ועדה	**2026/98**
מספר בקשה	**2024/0226.01**
מספר סידורי	**2**

נתונים כלליים

סוג בקשה	**חפירה ומילוי**
שימוש עיקרי	**מגורים, מוסד להשכלה גבוהה**
מהות בקשה	**הריסה חפירה, דיפון, מילוי וביסוס הכולל יציקת רצפה ראשונה עבור הקמת מבנה מעונות סטודנטים עבור 126 יחידות דיור**
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	**נסח טאבו**
הכשרת עבירה	**לא**
המבקש	**580018281 מרכז אקדמי לב**
עורך הבקשה	**אדריכל מולכו יואב**
מתכנן השלד	**כהאן יצחק**
מספר מתנגדים	**0**
מספר שכנים שלא חתמו	**0**

כתובת האתר

הועד הלאומי 21 , בית וגן

גוש	חלקה	בשלמות
30196	21	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1042	תחילת תוקף	20/09/1979			
1761	תחילת תוקף	25/09/1973			
2855	תחילת תוקף	29/01/1995			
30339ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
30340ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
341990	תחילת תוקף	10/09/2021			

תאור הבקשה

בשכונת בית וגן ברחוב הועד הלאומי 21, בתאי שטח 1,1ו-2 בחלקו הצפוני של המגרש, הופקו היתרי בניה בתיקים: 2022/96, 2022/96.1, עבור בניה חדשה של קמפוס לסטודנטיות: בשימוש אקדמי, מעון יום, קפיטריה וחניון ת"ק.
כעת מבקשים היתר חפירה וביסוס הכולל רצפה ראשונה, עבור הקמת קמפוס למעונות סטודנטים, במכון טל מרכז אקדמי "לב".

החפירה מוצעת בחלקו הדרומי של תא שטח 1, הכולל דיפון וביסוס עבור מבנה למעונות סטודנטים בן 16

קומות, 126 יח״ד, ע״פ תב״ע 341990.

תיק בינוי מס׳ 2024/226 -הושלמה הבקרה המרחבית, טרם דיון.

תיקים בחלקו הצפוני של תא שטח 1:

תיק חפירה מס׳ 2022/96.1- הופק היתר בניה בתאריך 30/5/23.
תיק בינוי מס׳ 2022/96- הופק היתר בניה בתאריך 7/5/25.

מסמכי התכנית:

במקום חלה תכנית 341990 בסכמות מחוזית, אשר הופקדה בתאריך 16.08.20 תחילת תוקפה היה מיום 25.08.2021.

סעיף סטיה נכרת לעניין קווי הבניין.

התכנית מציעה קמפוס חדש עבור מכון טל במרכז אקדמי ״לב״. הקמפוס יכלול מבנים בשימוש אקדמי כגון כיתות, מעבדות, ספריה וכדומה, מבנים לרווחת הסטודנטיות כגון חדרי אוכל ומעונות, ומבני מנהלה וחניון תת קרקעי.

התכנית כוללת הוראות ותשריט מחייבים.

פרסום

לא בוצע פרסום לבקשה במסגרת פתיחת התיק.

לא מוצעים עוגנים בבקשה.

קווי בניין-סטיה ניכרת:
בהתאם לסעיף 4.1.2 ג : ״ קווי הבנין שבתכנית הינם מרביים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת.״
בהתאם לסעיף קווי בניין 4.1.2 ד: ״ .1 קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט.

2. קו בניין תחתי הנו עבור שטחי הבניה הממוקמים במלואם מתחת למפלס ה 00 המוגדר בנספח הבינוי)

3. קו בניין עילי הינו עבור מבנה חד קומתי עבור קפיטריה בחצר, ועבור ביתן שומר חד קומתי, שלא יעלה על 25 מ״ר.״

החפירה מוצעת בתחום קווי הבניין הת״ק בהתאם למותר.

עומק החפירה:
ע״פ טבלה 5 מותר 3 קומות מתחת לכניסה הקובעת.

הערה 3 לטבלה 5 : " גובה ומספר קומות מתחת לכניסה הקובעת : לעת מתן היתר בניה, ניתן יהיה להגדיל מספר קומות תת-קרקעיות, עבור מתקנים, חניונים, שימושים טכניים וכד'.."

ע"פ נספח הבינוי מוצעות 2 קומות תת"ק בחלקו הצפוני של המגרש עד למפלס : 7.70- = 723.80+ הקומות הת"ק שבנספח הבינוי אינם בתחום החפירה המוצע.

מוצעת חפירה בתא שטח 1 עד למפלס 727.30+ -4.20- המהווה את קומה 1-.

בנוסף, מוצעות העמקות חפירה שונות עבור פירי מעליות ובור שאיבה עד למפלס : 724.80+ -6.70-.
בהתאם להערה 3 לטבלה 5 בתקנון : " גובה ומספר קומות מתחת לכניסה הקובעת : לעת מתן היתר בניה, ניתן יהיה להגדיל מספר קומות תת-קרקעיות, עבור מתקנים, חניונים, שימושים טכניים וכד'.."
החפירה מוצעת בתחום קווי הבניין ובהתאם לקומות הת"ק- בהתאם למותר.

תכנית התנועה אושרה בתיק הבינוי מס' 2024/226 :" אין התנגדות לתכנית. תכנון החניון אושר במסגרת היתר 2022/0096.00 בה אושרו 162 מ"ח+7 חניות נכים במסגרת שלב בניה א. מיתוכם 92 חניות עבור הבינוי בהיתר 2022/0096.00 כעת מוצע בשלב ב 'מגדל מעונות הסטודנטים, עבור המעונות דרוש 35 מ"ח. מוצע 31 חניות בחניון+ תוספת 4 חניות נכים בקומה 0. סה"כ נותרו 39 חניות מסך החניות שאושרו בהיתר 2022/0096.00 גילי 22/01/2025"
תכנון התנועה אינו בתחום החפירה המוצעת-לא רלוונטי.

רצפה ראשונה :

מוצעת יציקת רצפה ראשונה במפלס – 4.20 -=727.30+.
מתחת למפלס זה מוצעות רצפות נמוכות יותר עבור פירי מעלית ובור שאיבה במפלס 6.20-=724.80+.

בהתאם למותר.

נפח חפירה :

יש להציג נפח חפירה בתכנית.

דיפון וכלונסאות

בבקשה מוצגים כלונסאות ללא עוגנים חודרים.
בשיחה מול עורך הבקשה אין בקשה לעוגנים זמניים במסגרת הבקשה לחפירה.
יש להגיש תצהיר שאין עוגנים בבקשה.

פרטים

יש להציג פרטי דיפון וכלונסאות.

שמירה על עצים בוגרים
בהתאם לסעיף 6.6: "1. על תא השטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ /קבוצת עצים לשימור" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות:

לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.

2. תנאי למתן היתר בנייה (כולל היתר חפירה) יהיה עריכת סקר קרקע בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה / הרשות לאיכות הסביבה של עיריית ירושלים."

התקבל אישור אגף שפ"ע ומח' איכות הסביבה ראה חוות דעת מלאה באישורים שהתקבלו.
יש להציג בתכנית עצים לשימור/העתקה /כריתה בהתאם למופיע בתשריט ולסקר עצים.

הריסה
מוצע בתכנית מבנה/גדר להריסה בהתאם לתשריט.

הנחיות מיוחדת
בהתאם לסעיף 4.2.2 ב :"בשטח המסומן כ"הנחיות מיוחדות" יותר לבצע כביש גישה לקמפוס, לרבות חיבור לכביש קיים, ביצוע תיקונים תנועתיים, כולל הסדרת רדיוס הנסיעה, הרחבת המיסעה והמדרכות, איי תנועה, הקמת תחנת אוטובוס, גינון, שילוט וכדומה, כל זה ע"פ תכנית התנועה ובתיאום עם עיריית ירושלים. כביש הגישה הינו דרך זמנית, אשר תשמש את הקמפוס עד להסדרת גישה קבועה, בהתאם לתכנית כללית לעמק ציון שתסדיר את מערך הדרכים באזור."

השטח אינו נכלל בתחום הבקשה ונכלל בהיתר מס' 2022/96.

שלביות ביצוע:

בהתאם לסעיף 7.1 בתקנון התכנית:
"1 היתר בנייה לבינוי בהיקף של עד 20,000 מ"ר מירבי בלבד.
התניה: "1.היעדר חיבור מתפקד מכביש מס' 16 למתחם התעסוקה, וממנו אל תחום התכנית, ואפשרות

להזנה תחבורתית אל תחום התכנית מרחוב הוועד הלאומי דרך השטח הציבורי הפתוח בלבד."

אושרה תכנית תנועה ע"י מחלקת הסדרי תנועה בתיק בינוי מס' 2022/96 -בתכנית מוצע אופציה לחיבור לכביש 16 ועמק ציון.

2."הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

3. תיאום עם אגף שפ"ע ואישורו בנוגע לתכנית הפיתוח, לשימור העצים המיועדים לשימור ולנטיעת עצים בוגרים משמעותיים לסביבתם.

4. תיאום עם המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים."
התקבלו אישורים והתייחסויות ממח' שפ"ע ואיכות הסביבה ראה פירוט באישורים שהתקבלו.

"2. היתר בנייה למלוא זכויות הבניה הניתנות בתכנית זו, או לשלבי ביניים נוספים עד למיצוי הזכויות."
התניה: " ביצוע בדיקה של המצב התחבורתי באזור לרבות ההיבטים האורבניים והבטיחותיים ולרבות ההשפעה על שכונת גבעת מרדכי, והצגת ממצאי בדיקה זו לבחינתה של הוועדה המחוזית, ולקביעתה באשר לאופן המשך מימוש התכנית."
יהיה רלוונטי לתיק הבינוי.

"3. אכלוס."
התניה: " 1. ביצוע תכנית הפיתוח, וכן שימור ונטיעת העצים הבוגרים לשביעות רצון אגף שפ"ע.
2. ביצוע בפועל של נושאי התיאום בנושאים הסביבתיים לשביעות רצון המחלקה לאיכות סביבה."

התייחסות מח' שפ"ע ואיכות הסביבה ראה פירוט באישורים שהתקבלו.

בהתאם לסעיף 6.7 תנאים למתן היתר בניה: " תנאי לשלב ב, הכולל מימוש מלוא זכויות הבנייה בתכנית בהיקף שנקבע, יהיה ביצוע בדיקה של המצב התחבורתי באזור לרבות ההיבטים האורבניים והבטיחותיים ולרבות ההשפעה על שכונת גבעת מרדכי, והצגת ממצאי בדיקה זו לבחינתה של הוועדה המחוזית, ולקביעתה באשר לאופן המשך מימוש התכנית."
רלוונטי לתיק הבינוי.

שלביות הביצוע אינה כוללת הוראות שלביות להינף אחד ולכן המוצע בהתאם למותר.

מימוש התכנית:

ע"פ סעיף 7.2 : " ללא הגבלה."

בעלויות
הבעלים "רמ"י" - תנאי לקבלת היתר יהא אישור רמ"י ע"ג טופס 1.

אישורים

אישור איכות הסביבה – אושר בתאריך 19.08.26

" תכנית מאושרת בהתאם להרמוניקה הסרוקה במערכת הרישוי מתאריך 10/11/2025

תנאים לטופס 2\ תחילת עבודות:

הצגת רשימה של זרעים, פקעות ופלאגים המיועדים בשלב השיקום.

הוכחות טיפול במינים פולשים טרם תחילת עבודות"

אישור מחלקת דרכים -אושר בתאריך 01.02.26

"הבקשה משוחררת לדיון בועדה בלבד.

להיתר החפירה נדרש - להעביר אישורי מהנדס ויועץ קרקע לכך שאין חשש לפגיעת קרקע סמוכה או תשתיות בזמן ביצוע העבודות."

אישור אגף שפ"ע – אושר בתאריך 19.03.26

" סקר העצים אושר בתיק החפירה 22/96.1 הסקר כלל את כל המתחם כולל המתחם של ההיתר הנוכחי 24/226.0,הוגשה התחייבות לנטיעה חלופית בסך 461,541 ₪ ,ושימור והעתקת העצים בשווי – 184,678 ₪"

אישור אגף מבני ציבור-03/09/2026
בשלב זה אושר ע"י מנהלת אגף מבני ציבור, לקדם את תיק החפירה לדיון.

<u>מידע קודם</u>

	מתאריך	
בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים	08/09/2026	בכללותה הבקשה תואמת את הוראות התכנית ויש לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים יש להציג נפח חפירה בתכנית. יש להציג פרטי דיפון וכלונסאות. יש להגיש תצהיר שאין עוגנים בבקשה. יש להציג בתכנית עצים לשימור/העתקה /כריתה בהתאם למופיע בתשריט. יש לתקן את התכנית בהתאם להערות המופיעות בתכנית a וב תיאור -בתאום עם בוחן הרישוי.
חוות דעת תכנונית	03/09/2026	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 341990 תחילת תוקף: 10/09/2021

		ייעוד הקרקע: בשכונת בית וגן ברחוב הועד הלאומי 21, בתאי שטח 1,1-2 בחלקו הצפוני של המגרש, הופקו היתרי בניה בתיקים: 2022/96, 2022/96.1, עבור בניה חדשה של קמפוס לסטודנטיות: בשימוש אקדמי, מעון יום, קפיטריה וחניון ת"ק. כעת מבקשים היתר חפירה וביסוס הכולל רצפה ראשונה, עבור הקמת קמפוס למעונות סטודנטים, במכון טל מרכז אקדמי "לב". החפירה מוצעת בחלקו הדרומי של תא שטח 1, הכולל דיפון וביסוס עבור מבנה למעונות סטודנטים בן 16 קומות, 126 יח"ד, ע"פ תב"ע 341990. תיק בינוי מס' 2024/226 -הושלמה הבקרה המרחבית, טרם דיון. תיקים בחלקו הצפוני של תא שטח 1: תיק חפירה מס' 2022/96.1- הופק היתר בניה בתאריך 30/5/23. תיק בינוי מס' 2022/96- הופק היתר בניה בתאריך 7/5/25. בכללותה הבקשה תואמת את הוראות התוכנית, ואין מניעה לאשרה בכפוף לשינויים ובתנאים.

<u>תנאים – באם תאושר הבקשה</u>

	תנאים לקבלת היתר	בוצע
1	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	
2	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	
3	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	
4	תשלום אגרת בניה	
5	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	
6	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	
7	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	
8	תצהיר חתום של עורך הבקשה	
9	תצהיר חתום של מתכנן השלד	
10	להעביר אישורי מהנדס ויועץ קרקע לכך שאין חשש לפגיעת קרקע סמוכה או תשתיות בזמן ביצוע העבודות. (מח' דרכים)	

11	אישור בית המודל	
12	אישור המחלקה לבטיחות בדרכים על דרישה לכתובת	
13	אישור רמ"י ע"ג טופס 1	
14	תיאום עם מהנדס העיר או מטעמו ועם אגף תושי"ה בנוגע להסדרת גישה לרכבי עבודה בלבד לאזור התכנית שלא דרך רח' שח"ל. (תב"ע)	
15	אישור צתא"ל	
16	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח כאמור בתקנה 52	
17	הודעת מכון הבקרה כי הבקרה נמצאה תקינה ללא פירוט הבדיקה	

<u>המלצת האגף</u>
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בכללותה הבקשה תואמת את הוראות התכנית ויש לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים

יש להציג נפח חפירה בתכנית.

יש להציג פרטי דיפון וכלונסאות.

יש להגיש תצהיר שאין עוגנים בבקשה.

יש להציג בתכנית עצים לשימור/העתקה /כריתה בהתאם למופיע בתשריט.

יש לתקן את התכנית בהתאם להערות המופיעות בתכנית a וב תיאור -בתאום עם בוחן הרישוי.

סדר יום לועדה מתאריך - 15/09/2026 - ד תשרי תשפ"ז

סוג דיון	**דיון ברשות רישוי**
מספר ועדה	**2026/98**
מספר בקשה	**2023/0469.00**
מספר סידורי	**3**

נתונים כלליים

סוג בקשה	**בניה חדשה / בניין חדש**
שימוש עיקרי	**מגורים**
מהות בקשה	**בניית בניין חדש למגורים ומסחר, עפ"י תב"ע 101- 0452300, עבור 22 יח"ד.**
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	**לא**
המבקש	**מר אבו טיר עאמר**
עורך הבקשה	**אדריכל חרג רננה נילי**
מתכנן השלד	**מהנדס חמודה אימאן**
מספר מתנגדים	**0**
מספר שכנים שלא חתמו	**1**

כתובת האתר

אלתון 82 , אום טובא

גוש	חלקה	בשלמות
		כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2302א	תחילת תוקף	08/10/1999			
452300	תחילת תוקף	21/10/2019			
452300	תחילת תוקף	21/10/2019			
452300	תחילת תוקף	21/10/2019			

תאור הבקשה

בשכונת אום טובא ברחוב אלתון 82, מבקשים הקמת 2 בנייני מגורים (a,b) המחוברים ביניהם באמצעות חדר המדרגות והמבואה בתא שטח 2. הבניין כולל עירוב שימושים למגורים מסחר שצ"פ ודרך בתאי שטח 2, 600, 201, מוצעות גישות שונות לבניין משני מפלסים ברחובות שונים (רחוב תחתון ועליון), על פי תב"ע 452300.

במסגרת התב"ע מוצעים 4 בניינים (a-d), כאשר בניין c מוצע בתא שטח 1 בתיק 2024/31, בניינים b-d מחוברים ביניהם באמצעות מבואות, בבקשה זו מוצעים בניינים a,b בתא שטח 2, ובניין d בתא שטח 3 יפותח בהמשך ואינו חלק מבקשה להיתר.

המבנה בן 7 קומות מעל 2 קומות חניון ת"ק משותפות, סה"כ 22 יח"ד.

מסמכי התכנית:

במקום חלה תכנית בסמכות מחוזית 452300 אשר הופקדה מיום 10.06.2019 ותחילת תוקפה הינו מיום 06/10/2019 ולאחר פרסום תיקון טעות סופר מיום 17/08/2025 .
בהתאם לתב"ע שאושרה בתאריך 6.10.19: סעיף סטייה ניכרת 4.2.2 ב לעניין גובה הבניה וקווי הבניין.
התכנית מציעה 4 בניינים הכוללים מסחר מגורים פיתוח שצ"פ ודרך.

הוראות ותשריט מחייבים.

פרסום:

לא בוצע פרסום לבקשה במסגרת פתיחת התיק.

פירוט הבניה המוצעת:

קומות -1-2:

מוצעות 2 קומות חניון, הכולל חללים טכניים תת קרקעים.

תכנית קומת קרקע:

מוצע לובי הכניסה המחבר בין שני הבניינים וכניסה מחזית הדרומית, 3 יח"ד (בניין -a 2 יח"ד, בניין -b 1 יח"ד) וחדר אחסנה.
2 כניסות לחניון מרחוב ללא שם אשר ההגעה אליו מרחוב אלמחג'יר.

תכנית קומה 3-1:

מוצעות 3 יח"ד בקומה. בניין -a 2 יח"ד, בניין -b 1 יח"ד. וחדר אחסנה, בקומה 3 מוצעים שני חדרי אחסנה.

תכנית קומה 4:

מוצעות 3 יח"ד בקומה (בניין -a 2 יח"ד, בניין -b 1 יח"ד), ושני חללי מסחר עם סטיו וכניסה במפלס הרחוב העליון-רחוב אלתון.

תכנית קומה 5:

מוצעות 3 יח״ד בקומה (בניין -a 3 יח״ד, בניין -b 2 יח״ד)

תכנית קומה 6:

מוצעות 2 יח״ד בקומה (יחידה בכל בניין) ויציאה למרפסות גג עם פרגולות בטון.

קומת גג:

מוצע גג בטון שטוח עם יציאה מחדר המדרגות ואלמנטים טכניים.

הגישה לקומות מגרעין המדרגות והמעליות המקשר בין כל קומות הבניין.

סה״כ 22 יח״ד

סטייה ניכרת

הוראות התכנית ע״פ תב״ע שאושרה בתאריך 6/10/19 בסעיף 4.2.2 ב׳ קובע סטיה ניכרת לעניין:
1. גובה הבניה.
2. קווי הבניין.

להלן פירוט הסעיפים הנ״ל:

1. גובה הבינוי- סטיה ניכרת

ע״פ תב״ע שאושרה בתאריך 6/10/19 סעיף 4.2.2 תת סעיף א׳: ״גובה הבניה המרבי כמצוין בנספח מס׳ 1 תכניות ונספח מס׳ 2 חתכים וחזיתות הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת.״

ע״פ סעיף 6.3 גמישות התכנית: ״יותר שינוי של עד 0.5 מ׳ מהגובה המצוין בנספח הבינוי״.

מותר ע״פ טבלה 5:

הערה 2 לטבלת השטחים:״ בבניינים a+b יהיו 2 מפלסי כניסה לבניין א. תחתון-מפלס 0.00 שהוא 629.00

.ב. עליון-מפלס 12.1 שהוא 641.1 .
גובה מרבי של רצפת הגג באגף העליון יהיה 22.4 מ' מעל מפלס 0.00 , ו- 10.3 מ' מעל 12.1. מעל גובה זה יותר מעקה תקני וחלל עלייה לגג בלבד. גובה מרבי של רצפת הגג באגף התחתון יהיה 19.2 מ' מעל מפלס 0.00 . מעל גובה יותר מעקה תקני בלבד."

ע"פ נספח הבינוי מותר: מפלס תחתון 0.00=629.00+,
מפלס עליון מותרים גבהים שונים לחללים המסחריים ולמגורים:
בניין המגורים: 12.80+=641.80+.
חלל מסחר בניין b: 12.10+=641.10+, חלל מסחר בניין a: 11.70+=640.70+.
גבהים שונים בהתאם למפלס הרחוב המשתנה.

גובה מרבי של רצפת הגג באגף העליון ביחס ל- 0.00: 22.40+.
גובה מרבי של רצפת הגג ביחס למפלס העליון 10.30+.
מעל מפלס זה מותר חדר יציאה לגג עד למפלס 26.10+=655.10+.

מוצע: מפלס תחתון 0.00=629.00+,
מפלס עליון מוצע בגבהים שונים לחללים המסחריים ולמגורים:
בניין המגורים: 12.80+=641.80+.
חלל מסחר בניין b: 12.10+=641.10+, חלל מסחר בניין a: 11.70+=640.70+.
מעל מפלס זה מוצע חדר יציאה לגג עד למפלס 26.10+=655.10+ בהתאם לנספח הבינוי.
מוצע בהתאם למותר.

מוצע מעקה גג בגובה 1.2 מ' -יש להנמיך בהתאם למותר ובתאום מול צוות אדריכלית העיר.

2. מיקום/קווי בניין -סטיה ניכרת

ע"פ תב"ע שאושרה בתאריך 6/10/19 סעיף 4.2.2 תת סעיף ב:" קווי הבניין המפורטים בתשריט/נספח הינם מירביים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת."

מיקום קווי הבניין הערה 4 לטבלה 5: "עפ"י המצוין בתשריט"

יש להציג ע"ג התכנית גבולות תאי שטח וקווי בניין ת"ק לצורך בדיקת עמידות בסעיף זה.
בקומה 4 מוצע סטיו מעבר לקווי הבניין-יש לצמצם בהתאם למותר.

מס' קומות

ע"פ טבלה 5 מותר 6 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-2 קומות מתחת לכניסה.
הערה 3 לטבלה 5 לקומות המותרות מתחת לכניסה הקובעת: "חנייה".

ע"פ נספח הבינוי מותר 7 קומות ע"ק וקומה ת"ק אחת.

מוצעות 7 קומת מעל הכניסה הקובעת ו2 קומות תת"ק,
נספח הבינוי מנחה ואינו מחייב ולכן יש לצמצם בהתאם למותר.

שטח ציבורי פתוח

בהתאם לסעיף 4.1.2 א פיתוח ונוף: " א. פיתוח השטח הציבורי יהיה בתאום עם אגף לשיפור פני העיר. ב. התכנית מציעה חיבור דרך שטח התכנית לשצ"פ לרווחת הציבור".
בתכנית לא מוצע פיתוח לשצ"פ בתא שטח 20, וכן לא כלול גם בבקשה של בניין c 2024/31.

יש להציג בתכנית את הכביש גישה לבניין מרח' אלתון ומרח' ללא שם אשר ההגעה אליו מרחוב אלמחג'יר.

בהתאם לסעיף דרך 4.3.2 א' תת סעיף ב'/ סעיף 4.4.2 א' תת סעיף ב'/סעיף 4.5.2 א תת סעיף 2: " תכנון מפורט של הדרך יכלול תכנון נוף בהתאם להנחיות אגף שפ"ע ובהתאם להנחיות עיריית ירושלים לתכנון רחובות במרחב הציבורי. "

בהתאם לסעיף 6.5 ג תנאים בהליך רישוי: "תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית לפיתוח השצ"פ לאישור אגף שפ"ע."

התייחסות מחלקת שפ"ע: " אושרו תוכניות לשצ"פ. רלוונטי גם לתיק 2024/0031.00 השצ"פ שייך ל3 היתרים של בניינים שונים בתב"ע"

יש להתאים את התכנית בהתאם להנחיות מח' שפ"ע ולתכנית הפיתוח המאושרת.

מסחר

בהתאם לסעיף 4.2.1 ב' שימושים : "מסחר בקומת הקרקע בהתאם לסימון "חזית מסחרית""

בהתאם לסעיף 4.2.2 ב': " סימון מהתשריט: חזית מסחרית

א.במקומות המסומנים בתשריט כ"חזית מסחרית" תותר/תחויב התקנת חזית מסחרית בזיקה

לרחוב.

ב. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר ירושלים, שילוט,

התש"מ 1980".
מוצעים שני חללים מסחריים בקומה רביעית- 12.10+ , גישה למסחר במפלס רחוב אלתון בהתאם לנספח הבינוי.

הריסה

סעיף 4.1.2 ב' ובסעיף 4.2.2 א'/ סעיף 4.3.2 ג' / סעיף 4.5.2 א תת סעיף 3: " סימון מהתשריט: להריסה, הבניין / חלק מהמבנה / הגדר / המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה."
יש להציג ע"ג התכנית פיתוח מבנים להריסה בשטח למגורים ובשטח הדרך.

ע"פ סעיף 6.5 ד תנאים בהליך רישוי: " תנאי להיתר בנייה יהיה הריסת כל המבנים המסומנים להריסה בתחום התכנית."

מי נגר

ע"פ סעיף 6.1 : "יעד נפח נגר יממתי לניהול בתחומי התכנית יהיה לפחות 50% מנפח הנגר היממתי הנוצר בשטח התכנית בתקופת חזרה של 50 : 1 שנים. הפתרונות ישולבו בתכנית הפיתוח."

מוצע בתכנית 43% שטח לחלחול מי נגר – יש להציע בהתאם למותר.

חניה

ע"פ תב"ע שאושרה בתאריך 6/10/19 סעיף 6.7 : "מספר מקומות החנייה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום בזמן אישור התכנית".

התקבל אישור מח' הסדרי תנועה- עבור 22 יח"ד חדשות דרוש 34 מ"ח, מוצע 35 מ"ח בחניון תת"ק .
מוצעות 2 כניסות נפרדות לחניון במפלסים שונים באותה החזית, כל כניסה לקומה אחרת.

יש לציין חניות למגורים ומסחר, ולהתאים תכנון במדויק לתכנית הסדרי תנועה מאושרת.

שטחי בניה

ע"פ טבלת זכויות והוראות הבניה מוצעים שטחי בנייה כוללים עבור בניינים a ו-b, בתא שטח 2 :

מעל הכניסה הקובעת מותר : 3614 מ"ר מוצע : 3,834.88? מ"ר חריגה : 220.88 מ"ר-יש לצמצם.

מתחת לכניסה הקובעת מותר : 1501 מ"ר מוצע : 1720.50? מ"ר חריגה : 219.50 מ"ר-יש לצמצם.

מרפסות מותר : 264 מ"ר מוצע : 113.20 מ"ר נותרו : 150.80 מ"ר

מס' יח"ד

ע"פ טבלה 5 מותר 22 יח"ד
הערה 1 לטבלה 5 : " תותר הגדלה של מספר יח"ד בתכנית זו ללא שינוי בהיקף השטחים המירביים".
מוצע 22 יח"ד בהתאם למותר .

תכסית

אין התייחסות לתכסית בטבלה 5.

צפיפות יח"ד לדונם

ע"פ טבלה 5 מותר : 15.
יש להציג חישוב המציג עמידות בסעיף זה.

מפלסי כניסה

ע״פ נספח הבינוי 629.00+ = 0.00 מוצע כמותר.

מחסנים

מוצעים 5 חללי אחסנה בקומות הקרקע עד 3, הבניין בנוי בדירוג כך שהחסנים הם בחלקה החפור וקבורים באדמה.

ככלל, הדרישה היא לתכנן מחסן עבור כל יח״ד.

יש להציג חלוקה במחסנים, למספרם ולהציג תמהיל מחסנים המוכיח כי לכל דירה מתוכנן מחסן.
גובה מחסנים לא יעלה על 2.20, במידה וגובה המחסן גבוה מ-2.20 מ׳ יש להגביה רצפה.

בעלויות

התקבלה חתימת הבעלים ״אבו טיר עומר״ במסגרת פתיחת התיק.

סטיו

בתכנית מוצע בקומה 4 סטיו בחזית החלל המסחרי הפונה לרח׳ אלתון.
מפלס רצפת הסטיו בין 12.05+ ל- 11.65+.
גובה מפלס גג הסטיו 644.70+=15.70+, גובה הגג בין : 3.65 מ׳ ל- 4.05 מ׳.

הסטיו מוצע מעבר לקווי הבניין, לא ניתן לאשר חריגה מקו הבניין-יש לצמצם בהתאם למותר.
יש לחשב בחישוב השטחים כשטח מקורה.

עיצוב אדריכלי

ע״פ תב״ע שאושרה בתאריך 6/10/19 סעיף 6.5 :״ הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבנייה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה״
יש להציג בהתאם להנחיות צוות אדריכל העיר בחוות הדעת מתאריך 07/04/2026.

גדרות

בהתאם לתקנה 4.09 (2) :״ קיר תומך ובלבד שלגבי קיר תומך שבגבול מגרשים שגובלים זה עם זה, לא יעלה צירוף גובהו עם גובה הגדר הבנויה עליו מפני הקרקע הגובלת עמם – על 3 מטרים ; ואולם אם בשל הפרש גבהים שבין אותם מגרשים, יש לבנות קיר כאמור בגובה העולה על 3 מטרים – לא יהא הקיר רצוף אלא מדורג בקפיצות אופקיות של 0.6 מטרים ;״

יש להציג כל פריסה בנפרד, ולהנמיך גדרות וקירות תמך בהתאם למותר.

שלביות ביצוע

סעיף 7.1 :"הבניה תבוצע בהינף אחד לכל תא שטח נפרד. לא תותר בנייה בשלבים.

שלב מתן היתר :הריסת כל המבנים המסומנים להריסה בתחום התכנית.
שלב איכלוס : א. ביצוע הדרך לשביעות רצון אגף תושי"ה בעיריית ירושלים.
ב. נטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית לשביעות רצון אגף שפ"ע."

במסגרת התב"ע מוצעים 4 בניינים (a-d), כאשר בניין c מוצע בתא שטח 1 בתיק 2024/31,
בניינים d-b מחוברים ביניהם באמצעות מבואות, בבקשה זו מוצעים בניינים a,b בתא שטח 2, ובניין d בתא שטח 3 יפותח בהמשך ואינו חלק מבקשה להיתר- בהתאם למותר.

מימוש התכנית

סעיף 7.2 :"התכנית תבוצע 10 שנים מיום אישורה."

אישורים שהתקבלו

הסדרי תנועה - חניה

התקבל אישור מח' הסדרי תנועה מתאריך 18.02.2025
"אין התנגדות לתכנית מוצע 34 מק"ח עבור מגורים ומסחר בהתאם לדרישת התקן יועץ תנועה ירדן בכפוף לאישור מחלקת תכנון פיזי שלומי,18/02/2025 "

מח' דרכים

התקבל אישור מח' דרכים מתאריך 04.06.2025

"אין מניעה לקידום את התיק לדיון בוועדה בלבד .בוצע תיאום עם תכנון רח' אל מחאגר שקודם ע"י מחלקת דרכים. תנאי להיתר בניה- יש לסמן את הגדרות בתוך זכות דרך להריסה

קבלת החלטת האגף הסופית בנושא ביצוע דרך הגישה"

אישור איכות הסביבה

התקבל אישור איכות הסביבה מתאריך 08.06.2026
"ההרמוניקה שנבדקה היא ההרמוניקה שהוגשה במערכת איכות הסביבה בתאריך 25/05/2026- ההרמוניקה מכילה את פיר האוורור לחניות במעבר בחדר המדרגות בנוסף מכילה את הגנרטור בגג ואת פיר המנדפים בקומת המסחר".

יש להטמיע שינויים בתכנית בהתאם לתכנית שאושרה ע"י איכות הסביבה.

אישור תברואה

התקבל אישור תברואה מתאריך 06/01/2026

אישור אדריכל העיר

התקבל אישור אדריכל העיר לדיון מתאריך 07.04.2026

"הבקשה להיתר מאושרת לדיון בוועדה בתנאים הבאים:

על עורך הבקשה להשלים את המסמכים החסרים כדלקמן:

פריסת גדרות סביב לחלקה וטרסות ,נדרש פירוט אודות הגדר הבנויה, כמו כן לא מצוינים כל גבהי הגדרות הבניות המקיפות את המגרש ואת מתקני האשפה וכו' בתוכנית.

תוכנית פיתוח מפורטת על רקע מדידה, בקנה מידה 100 :1 כולל מיקומי עצים לשימור ושתילות חדשות, מדרכים, ספסלים ורכיבים אחרים בפיתוח. התאמת גבהים בין המדרכה ברחוב העליון והתחתון לבין מפלסי השצ"פ המתוכנן.

תנאים להוצאת היתר בניה

אישור אדריכלית העיר לעיצוב אדריכלי ופיתוח נופי בהתאם להערות שלהלן:

הערות תכנוניות

מפגש עם הקרקע/פיתוח

יש להראות בחזית צפון לצד המסחר סגירה ברפפה של האזור הטכני (לפינוי אשפה /קרטונים/ומתקני מעבים). כמו כן את חדר האשפה למגורים בחזית דרום, ואת הסתרת גמל המים ברפפה בסמוך לכניסה למגורים. יש לשלב את המערכות בפריסות הגדר הפנימיות והחיצוניות .

הוראות כלליות לעניין הפיתוח:

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

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.

גג המבנה

הוראות כלליות

יש לפרט מתקנים טכניים מוצעים, ואופן הסתרתם באמצעות מעקה אינטגרלי או אחר בהתאם למופיע בהנחיות המרחביות. יש להראות בתכנית הגגות גובה פרגולות וגגונים, כולל פירוט וגובה קירוי הארקדה .

חומרים :

הוראות כלליות :

קירותיהם החיצוניים ועמודיהם של הבניינים יצופו אבן טבעית מרובעת מסותת בעיבוד תלטיש, מסמס או טובזה, בנויה בשורות אופקיות. כיחול המשקים בין האבנים יהיה בהיר מגוון האבן או בגוון האבן. לא יאושר חיפוי טיח. יש להציג פרטים אדריכליים טיפוסיים, מקטע חזית מוגדלת טיפוסית.

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.

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

אלומיניום/פרזול

הוראות כלליות :

גימור מט בלבד (לא מבריק) .

יש להציג פרטים עקרוניים.

פיתוח

תכנית הפיתוח (סביבה/גגות) חסרה בסימון מפלסי פיתוח, חצרות, גגות, וגגונים (פרגולות, קירוי ארקדה, קירוי חדר אשפה וכד׳). יש להשלים הקשר למרחב הסביבתי.

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.

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

יש להציג פיתרון חלחול/חיבור לניקוז לצמ״גים - ללא ״נשפך חופשי״ בחזית המסחרית ובשביל הכניסה למגורים.

הערות למח׳ רישוי

מתוך התב"ע 101-0452300:

תנאי למתן היתר בנייה יהא תיאום עם מחלקת שפ"ע לעניין נטיעת עצים בוגרים.

תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת תכנית לפיתוח השצ"פ לאישור אגף שפ"ע.

תנאים שייקבעו בהיתר הבניה

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

תנאים לאיכלוס/טופס 4

תנאי לטופס 4 יהא אישור אדריכל העיר לתאורה ושילוט על המבנה.

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 22.04.2025
"אושרו תוכניות לשצ"פ. רלוונטי גם לתיק 2024/0031.00 השצ"פ שייך ל3 היתרים של בניינים שונים בתב"ע"

אישור מחלקת מאור באגף שפ"ע

התקבל אישור מח' שימור מתאריך 07.10.2024
"יש לאשר תוכניות תאורה בשטחים הציבוריים בתחום הפרוייקט".

<u>מידע קודם</u>

	מתאריך	
בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים	08/09/2026	המלצת המחלקה היא לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים יש להציג גבולות תאי שטח וקווי בניין ת"ק.

		חריגה מקו הבניין יש לצמצם בהתאם למותר. יש לצמצם מס׳ קומות בהתאם למותר. יש להנמיך מעקה גג בהתאם למותר ובתאום מול צוות אדריכלית העיר. יש להציג תשריט חלחול מי נגר בהתאם למותר. יש להציג ע״ג התכנית פיתוח מבנים להריסה בשטח למגורים ובשטח הדרך כולל גדרות. יש להתאים במדויק לתכנית הסדרי תנועה מאושרת, ולציין חניות למגורים ומסחר. יש לצמצם שטחי בניה בהתאם למותר. יש להציג חישוב צפיפות יח״ד לדונם בהתאם למותר. יש ליצור חלוקה במחסנים, וגובה מחסנים לא יעלה על 2.20, במידה וגובה המחסן גבוה מ-2.20 מ׳ יש להגביה רצפה. יש הציג תמהיל מחסנים המוכיח כי לכל דירה יש מחסן. יש להציג פריסת גדרות נפרדת לכל חזית, ולהנמיך בהתאם למותר. יש להטמיע שינויים בתכנית בהתאם לתכנית שאושרה ע״י איכות הסביבה וצוות אדריכל העיר. יש לתקן את התכנית בהתאם להערות המופיעות בתכנית a ובתאור הבקשה- בתאום עם בוחן הרישוי.
חוות דעת תכנונית	31/08/2026	חוות דעת תכנונית מס׳ תכנית שחלה בחלקה: 452300 תחילת תוקף: 21/10/2019 ייעוד הקרקע: בשכונת אום טובא ברחוב אלתון 82, מבקשים הקמת 2 בנייני מגורים (a,b) המחוברים ביניהם באמצעות חדר המדרגות והמבואה בתא שטח 2. הבניין כולל עירוב שימושים למגורים מסחר שצ״פ ודרך בתאי שטח 2, 600, 201, מוצעות גישות לבניין

		משני רחובות שונים (רחוב תחתון ועליון), על פי תב"ע 452300. במסגרת התב"ע מוצעים 4 בניינים (d-a), כאשר בניין c מוצע בתא שטח 1 בתיק 2024/31, בניינים d-b מחוברים ביניהם באמצעות מבואות, בבקשה זו מוצעים בניינים a,b בתא שטח 2, ובניין d בתא שטח 3 יפותח בהמשך ואינו חלק מבקשה להיתר. המבנה בן 7 קומות מעל 2 קומות חניון ת"ק משותפות, סה"כ 22 יח"ד. בכללותה הבקשה תואמת להוראות התכנית פרט לחריגות במס' הקומות ,שטחי בניה וקווי הבניין אשר יידרש להתאים להוראות התכנית ואין מניעה לאשרה בכפוף לשינויים ובתנאים.

<u>תנאים – באם תאושר הבקשה</u>

	תנאים לקבלת היתר	בוצע
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	כן
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	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	רישום התצ"ר	
16	אישור המחלקה לבטיחות בדרכים על דרישה לכתובת	
17	אישור סופי אדריכל העיר	
18	1. תיאום עם מחלקת שפ"ע לעניין נטיעת עצים בוגרים 2. הגשת תכנית לפיתוח השצ"פ לאישור אגף שפ"ע. (דרישת אדריכל העיר)	
19	יש לסמן את הגדרות בתוך זכות דרך להריסה (דרישת דרכים)	
20	קבלת החלטת האגף הסופית בנושא ביצוע דרך הגישה (דרישת דרכים)	
21	אישור סופי מחלקת מאור	
22	קביעת גובה הכביש הגובל	
23	הריסת כל המבנים המסומנים להריסה בתחום התכנית. (תב"ע)	

24	הגשת תכנית פיתוח הדרכים בתחום התכנית לאישור מחלקת תושי"ה. (תב"ע)	
25	הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקנה מידה 1:100, לאחר אישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. (תב"ע)	

<u>המלצת האגף</u>
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

המלצת המחלקה היא לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

יש להציג גבולות תאי שטח וקווי בניין ת״ק.

חריגה מקו הבניין יש לצמצם בהתאם למותר.

יש לצמצם מס׳ קומות בהתאם למותר.

יש להנמיך מעקה גג בהתאם למותר ובתאום מול צוות אדריכלית העיר.

יש להציג תשריט חלחול מי נגר בהתאם למותר.

יש להציג ע״ג התכנית פיתוח מבנים להריסה בשטח למגורים ובשטח הדרך כולל גדרות.

יש להתאים במדויק לתכנית הסדרי תנועה מאושרת, ולציין חניות למגורים ומסחר.

יש לצמצם שטחי בניה בהתאם למותר.

יש להציג חישוב צפיפות יח״ד לדונם בהתאם למותר.

יש ליצור חלוקה במחסנים, וגובה מחסנים לא יעלה על 2.20, במידה וגובה המחסן גבוה מ-2.20 מ׳ יש להגביה רצפה.

יש הציג תמהיל מחסנים המוכיח כי לכל דירה יש מחסן.

יש להציג פריסת גדרות נפרדת לכל חזית, ולהנמיך בהתאם למותר.

יש להטמיע שינויים בתכנית בהתאם לתכנית שאושרה ע״י איכות הסביבה וצוות אדריכל העיר.

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

סדר יום לועדה מתאריך - 15/09/2026 - ד תשרי תשפ"ז

סוג דיון	**דיון ברשות רישוי**
מספר ועדה	**2026/98**
מספר בקשה	**2022/0314.01**
מספר סידורי	**4**

נתונים כלליים

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

כתובת האתר

שדרות הרצל 69 , בית הכרם

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

תאור הבקשה

דיון חוזר בהתאם להחלטת רשות רישוי מיום 7.6.26

לאחר בחינת סוגיית הבלטת המפרסות לכיוון שד' הרצל.

בשכונת בית הכרם, רחוב שד' הרצל, מתחם "פני העיר" בתחום תא שטח 1 על פי תב"ע 1213818. מבקשים היתר להקמת מגדל הכולל שימושים מעורבים של מסחר, מבני ציבור, מעונות סטודנטים ומגורים המבנה בן 30 קומות הכולל 159 יח"ד (מתוכן 60 יח"ד להשכרה), מעונות ומסחר מעל הקרקע, מבנה ציבור בתת קרקע ו6 קומות מרתף, במקום התקבל היתר ל4 קומות מרתף- מתאריך 02.03.2023

מסמכי התכנית :

תכנית 1213818 הופקדה בתאריך 03.12.2023 ותחילת תוקפה מיום 01.04.2024

התכנית כוללת תקנון תשריט ונספחים.

פרסום:

לא פורסמו הקלות במסגרת פתיחת התיק.

פרוט הבניה המוצעת:

קומת חניון 7- מוצעות קומת אחסנה חלקית

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

קומת אחסנה 3- מוצעות קומת אחסנה חלקית

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

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

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

קומה 1-4 מוצעות קומות עבור מעונות סטודנטים

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

קומות 6-17 מוצעות 8 יח״ד בקומה.

קומה 18-24 מוצעות 6 יח״ד בקומה.

קומה 25-28 מוצעות 4 יח״ד בקומה.

קומה 29 מוצעות 3 יח״ד בקומה.

קומה 30 מוצעות 2 יח״ד בקומה.

קומת גג מוצע גג בטון שטוח וחללים טכניים.

הגישה לקומות מגרעין המדרגות והמעלית המקשר בין כל קומות הבניין.

סה"כ 159 יח"ד

סטיה ניכרת

בסעיף 6.3 קובע סטייה ניכרת לעניין

מפלסי הכניסה

מס' קומות, הריסה וקווי בניין

דירות גן

ניוד שטחים

מרחק בין בניינים

מרפסות

ניוד שטחי מרפסות.

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

מפלס הכניסה- סטיה ניכרת

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

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

מס' קומות- סטיה ניכרת

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

ע"פ טבלה 5 מותר 30 קומות מעל הכניסה הקובעת

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

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

מוצעות קומה טכנית על הגג.

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

סעיף 4.1.2 א' 3 " יותרו קומות מתחת למפלס 0.00 עבור השימושים השונים וכן יותרו שטחי אחסנה, מתקנים טכניים, חצר משק, פריקה וטעינה, פינוי אשפה וחניות כנדרש לפי תקן ושטחים נלווים לשימושים השונים .מעל מפלסי הגגות יותרו מבנים טכניים עד לגובה מירבי של 12 מטרים מעל מפלס הגג. תותר קומה טכנית מעל מפלס 0.00 בנוסף למספר הקומות המצויינות בסעיף זה. יותר מעקה בנוי בגגות המסתיר את כל המערכות .כמו כן קומת הניתוק בין מפלסי המגורים ליתר השימושים לא תבוא במניין הקומות או השטחים ובלבד שתהיה בגובה של לפחות 5 מטר" קומה מפולשת מוצעת בגובה 5.45 מ'.

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

סעיף 4.1.2 א' 16 " בשטח המסומן בנספח הבינוי בצבע ירוק באות a ו b-המצוי בקומות -2,-1 של הבניין בהתאמה, והיקפו כ1,200- מ"ר יותר שימוש לצרכי ציבור בלבד".

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

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

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

הריסה- סטיה ניכרת

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

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

קווי בניין- סטיה ניכרת

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

סעיף 4.1.2 ה

קווי הבניין הינם בהתאם למסומן בתשריט

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

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

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

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

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

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

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

הבינוי מוצע בגבולות קווי הבניין והמגרש המותרים פרט למרפסות- מוצעת הבלטת מרפסות עד 1.55 מ' והבלטת מרפסות מעבר לגבול המגרש מעל רח' שד' הרצל- בהתאם לחוות הדעת מטעם אמי ארבל מיום 8.6.26 ניתן לתכנן מרפסות עד 1.5מ' בלבד בהתאם להוראות התכנית – יש לצמצם כאמור.

דירות גן- סטיה ניכרת

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

חזית מסחרית- סטיה ניכרת

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

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

מרחק בין מגדלים- סטיה ניכרת

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

מרפסות- סטיה ניכרת

סעיף 6.3.6 כל המרפסות יוקמו בהינף אחד- יירשם כתנאי בהיתר

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

סעיף 4.1.2 א' 13 " מרפסות ייבנו ככל הניתן אחת מעל השנייה ובקונטור אחיד, ובתחום קווי הבניין בהתאם לגמישות המותרת בסעיף .4.ה.5. בהוראות תכנית זו" מוצעות עמודות מרפסות , מוצעות מרפסות בגבול המגרש אשר יידרש לצמצם.

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

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

התקבל אישור אד' העיר לתכנון המוצע

שימושים

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

מפלס הכניסה

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

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

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

מפלס 0.00 מוצע- 790.75+

גובה הבניין

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

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

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

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

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

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

אשפה

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

סעיף 4.1.2 א' 11 " מתקנים טכניים ותשתיות לרבות אצירת אשפה ימוקמו ככל הניתן בתת הקרקע, באם ימוקמו מעל הקרקע יתוכננו בהתאם להנחיות המרחביות במרווחים הצדדיים עם גישה מהחזית לרחוב ,לא

תותר התקנת מערכות בחזית המגרש, פתרונות לעיצוב החזית יוגשו במסגרת הבקשות להיתר ויציגו את שילובם בתכנון הבניין" מוצעים פתרונות אשפה בקומת חניון 1- בהתאם לדרישות מח' תברואה.

עוגנים

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

תמהיל שימושים

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

חדר שנאים

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

מבני ציבור- סטיה ניכרת

סעיף 4.1.2 א' 16 " בשטח המסומן בנספח הבינוי בצבע ירוק באות a ו b-המצוי בקומות -1,-2 של הבניין בהתאמה, והיקפו כ1,200- מ"ר יותר שימוש לצרכי ציבור בלבד .שטח זה מיועד גם להפקעה ויחולו עליו הוראות סעיף 6.6 להלן .הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה משימוש זה תהא סטייה ניכרת .שימוש ציבורי זה ישתלב היטב באזור לאור מיקומו הנגיש והמרכזי של הפרויקט ואופי האוכלוסייה בסביבה. השטח הציבורי יאפשר פעילויות מגוונות לרווחת תושבי השכונה/צרכי מינהל קהילתי וכיו"ב. יקבע בהוראות התכנית כי תובטח כניסה לשטח הציבורי המבונה גם ממפלס רחוב הרצל בכניסה ייצוגית.

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

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

התקבל אישור מח' מבני ציבור לתכנון המוצע.

חניה

סעיף 4.1.2 ב'

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

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

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

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

עיצוב פיתוח ובינוי

סעיף 4.1.2 ד'

.1 בתחום זיקת ההנאה תובטח קישוריות בין שדרות הרצל ובין השכונה ולהשגת מטרה זו

יתאפשר שימוש באמצעים מכנים. יש להציג זיקת הנאה ע"ג התכנית בהתאם למוצע בתשריט, מצעים מקומות ישיבה בתחום זיקת ההנאה.

.2 לא יותרו גדרות מסביב לפרויקט בחזיתות הפונות לרחוב, לזיקת ההנאה הדרומית ולשצ"פ. מוצע כמותר

.3 מעל גג החניון באזורים המיועדים לפיתוח יובטח מילוי של אדמת גן בעומק נקודתי של 1.5

מטר לפחות עבור נטיעת עצים. שטחים מגוננים יינטעו עצים בוגרים ; עץ אחד לכל 50 מ"ר הפנוי

מבינוי. יש להציג חתך המוכיח עמידה בתנאי הסעיף

.4 לא תותר הצבת פילרים ושעוני מים כלפי המרחב הציבורי וכלפי זיקת ההנאה, אלא ניתן יהיה

להציב בחזיתות הניצבות בלבד מוצע צובר גז בתוואי זיקת ההנאה בתת"ק .

עיצוב פיתוח ובינוי

סעיף 4.1.2 ו'

1 לא תותר "סגירת חורף" או קירוי לילי עבור עסקים לאורך ציר הרק"ל אלא אם יוותר רוחב

מדרכה מיזערי של 3.5 מ' מעבר לסגירת החורף. לא מוצעות סגירות

הנחיות מנחות לעיצוב החזית המסחרית.

.1 כל חזיתות החנויות בבניין, רכיבי השילוט, אמצעי ההצללה ותאורה יהיו בעלי עיצוב, חומרים

וגוונים אחידים.

.2 שילוט והצללות יותקנו באופן כולל ואחיד בכל חזיתות המסחר. תותר חריגה בקווי בנייה

לצורך הצבת הצללות בחזית קומת הקרקע עד 2 מטר. המסחר מוצע בקו אפס כלפי רח' שד' הרצל.

דיור להשכרה

סעיף 4.1.2 ז'

.1תקופת ההשכרה: יחידות אלו תיקבענה כדירות בשימוש של "דירות להשכרה" לתקופה של 15 שנים לפחות. יח"ד אלו יחויבו בהשכרה של 15 שנים לפחות, מיום מתן טופס אכלוס ובתקופה זו לא יותר בהן שימוש של מגורים שלא בשכירות. יירשם כתנאי בהיתר

.2המבנה יהיה בבעלות אחידה במשך תקופת ההשכרה. לא ניתן יהיה למכור את הדירות להשכרה, באופן נפרד או במפוצל או בחלקים, למעט אם מכירת היחידות האמורות והשטחים המשותפים האמורים הינה לעד 3 גורמים או חברות, ולשם ניהולם כמגורים להשכרה. שימוש בדירות שלא בהתאם לסעיף זה יהווה סטייה ניכרת. יירשם הערת אזהרה

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

דיורית

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

מס' יח"ד

ע"פ טבלה 5 מותר: 90 יח"ד + 60 יח"ד להשכרה

הערה ו' לטבלת השטחים- תותר תוספת עד 10% יח"ד ללא שינוי בסך השטחים

מוצעות 159 יח"ד 60 יח"ד להשכרה- מעונות סטודנטים ו99 יח"ד למגורים- הגדלה של 9 יח"ד במסגרת הגמישות המותרת.

תמהיל יח"ד

הערה ט' לטבלת השטחים "לפחות 20% מיח"ד יהיו קטנות אשר שטחן לא יעלה על 80 מ"ר"

יש להציג תמהיל המוכיח עמידה בתנאי הסעיף

תכסית

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

שטחי בניה

מגורים

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

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

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

שרות ע״ק מותר: 2495 מ״ר

שרות ת״ק מותר: 10000 מ״ר

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

מגורים להשכרה

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

שרות ע״ק מותר: 1305 מ״ר

שרות ת״ק מותר: 5100 מ״ר

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

הערה י״ב לטבלת השטחים- יותר ניוד של שטחי השירות בין השימושים השונים. ללא ניוד שטחים מתחת לה0.00- למעל ה.0.00- שטחי השירות מחושבים כשטח כולל.

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

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

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

מסחר ותעסוקה

הערה ח׳ לטבלת השטחים- השטחים תחת שימוש: ״מסחר ותעסוקה״ כוללים מעונות סטודנטים ו\או מלונאות ו\או דיור מוגן ו\או מסחר ו\או תעסוקה ו\או מרפאות

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

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

שרות ת״ק מותר: 8000 מ״ר

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

מבני ציבור

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

שרות ת״ק מותר: 436 מ״ר

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

מחסנים

מוצעים 159 מחסנים בקומות התת״ק כמס׳ יח״ד.

מימוש תכנית

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

בעלויות

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

<u>מידע קודם</u>

	מתאריך	
הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים	08/09/2026	התיק מובא לדיון חוזר בהתאם להחלטת הוועדה מיום 7.6.26 והתייחסות הדרג המקצועי כמפורט בחוות דעת לעניין סוגיית המפרסות. אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים יש לתקן את התכנית בהתאם להערות המופיעות בתכנית a ובתיאור הבקשה- בתאום עם בוחן הרישוי יש להראות את רוחב המדרכה המלא לכיוון שד׳ הרצל, סימון קווי הבניין בחזית הצפונית ולעמוד בחריגה של עד 1/3 מהמרווח בהתאם לתקנות בניה במרווחים ועד 1.5מ׳ מגבול המגרש הנמוך מביניהם.
חוות דעת תכנונית	08/09/2026	חוות דעת תכנונית מס׳ תכנית שחלה בחלקה: 1213818 תחילת תוקף: 15/04/2024

		ייעוד הקרקע: בתאריך 7.6.26 הבקשה נדונה ברשות רישוי בהחלטה "לדחות את ההכרעה" לבחינה משפטית לסוגית המרפסות לכיוון שד' הרצל. בבחינת הצוות המקצועי ובאישורה של היועצת המשפטית במעמד הדיון להלן התייחסות התיחסות לסוגייה: בתאריך 8.6.26 התקבלה עמדתו של הממונה על אגף תכנון עיר מר אמי ארבל לפיה: נספח הבינוי על פי תכנית 121381 מנחה ולכן סעיף 4.1 בתקנון התכנית קובע כי קווי הבניין יהיו בהתאם לתשריט וכי יותר להבליט מרפסות בעומק 1.5מ' מעבר לקווי הבניין. הוראת סטייה ניכרת הינה כללית ולכן הוראת סעיף 4.1 ספציפית גוברת במקרה זה. ותכנון המרפסות המוצע תואם את מדיניות העיר על צירי רק"ל. בתאריך 31.8.26 התקבלה חוות דעת מטעם אדריכלית העיר גב' ענבר וייס לפיה: אין מניעה עיצובית אדריכלית לקדם את תכנון המרפסות המוצע בהתאם לתכנית המאושרת. על כן ולאור האמור התיק מובא לדיון חוזר לאישור הבקשה בהתאם למפורט בתיאור הבקשה ובעניין הבלטת המרפסות מעל רחוב הרצל- אין מניעה לקבל את עמדת אד' העיר וממונה אגף תכנון עיר וזאת באישורה של היועצת המשפטית לוועדה מיום הדיון להבלטת המרפסות בהתחשב בכך שהוראת סטייה ניכרת הינה כללית והוראת סעיף 4.1 ספציפית גוברת במקרה זה.

דיון ברשות הרישוי : לדחות את ההכרעה	07/06/2026	לדחות את ההכרעה לבחינה משפטית לסוגית המרפסות לכיוון שד׳ הרצל .
הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים	31/05/2026	המלצת המחלקה היא לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. יש לתקן את התכנית בהתאם להערות המופיעות בתכנית a ובתאור הבקשה- בתאום עם בוחן הרישוי
חוות דעת תכנונית	31/05/2026	חוות דעת תכנונית מס׳ תכנית שחלה בחלקה: 1213818 תחילת תוקף: 15/04/2024 ייעוד הקרקע: בשכונת בית הכרם, רחוב שד׳ הרצל, מתחם ״פני העיר״ בתחום תא שטח 1 על פי תב״ע 1213818. מבקשים היתר להקמת מגדל הכולל שימושים מעורבים של מסחר, מבני ציבור, מעונות סטודנטים ומגורים המבנה בן 30 קומות הכולל 159 יח״ד (מתוכן 60 יח״ד להשכרה), מעונות ומסחר מעל הקרקע, מבנה ציבור בתת קרקע ו6 קומות מרתף, במקום התקבל היתר ל4 קומות מרתף- מתאריך 02.03.2023 תיק הבניין תואם להוראות התכנית ונספחיה ואין מניעה לאשרה בכפוף לשינויים ובתנאים.

<u>תנאים – באם תאושר הבקשה</u>

	תנאים לקבלת היתר	בוצע
1	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	
2	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	
3	אישור פיקוד העורף הג"א	
4	אישור שירותי הכבאות	
5	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	
6	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	
7	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח	
8	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	
9	תשלום אגרת בניה	
10	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	
11	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	
12	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	
13	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	
14	אישור משרד הבריאות	
15	תצהיר חתום של עורך הבקשה	
16	תצהיר חתום של מתכנן השלד	
17	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	
18	רישומה של התצ"ר	
19	אישור צתא"ל	
20	תנאי להיתר בניה ראשון בשטח- תכנון מפורט של דרך הגישה לשטח התכנית, התחברות לדרכים קיימות בגבולות שיקבעו בתאום ואישור אגף תושי"ה	
21	תנאי לקבלת היתר בניה ראשון בשטח 2- הגשת תכנית פיתוח בתיאום מלא עם הפיתוח המוצע בתכנית 894451 המצרנית, בנושא מפלסי הפיתוח ומפלס המסחר עם פיתוח אחיד.	
22	דיור להשכרה- יש לסמן יח"ד להשכרה ולרשום הערת אזהרה	
23	חישוב מחצית אגרה עבור דירות להשכרה	

<u>המלצת האגף</u>
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

התיק מובא לדיון חוזר בהתאם להחלטת הוועדה מיום 7.6.26

והתייחסות הדרג המקצועי כמפורט בחוות דעת לעניין סוגיית המפרסות.

אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

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

יש להראות את רוחב המדרכה המלא לכיוון שד' הרצל, סימון קווי הבניין בחזית הצפונית

ולעמוד בחריגה של עד 1/3 מהמרווח בהתאם לתקנות בניה במרווחים ועד 1.5מ' מגבול המגרש הנמוך מביניהם.

סדר יום לועדה מתאריך - 15/09/2026 - ד תשרי תשפ"ז

סוג דיון	**דיון ברשות רישוי**
מספר ועדה	**2026/98**
מספר בקשה	**2025/0530.00**
מספר סידורי	**5**

נתונים כלליים

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

כתובת האתר

דרך חברון 108 , תלפיות

גוש	חלקה	בשלמות
30001	84	לא
30001	107	לא

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

תאור הבקשה

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

מידע קודם

	מתאריך	
הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים	08/09/2026	להוספת רצפה ראשונה וביסוס בהמשך לדיון מתאריך 12.8.26.

		בכללותה הבקשה תואמת את הוראות התכנית ומומלץ לאשרה בכפוף לשינויים ובתנאים: יש לציין מפלס 0.00 ומס' קומות ת"ק ע"ג החתכים בתכנית. יש להציג תכנית הריסה ע"ג ההרמוניקה. יש להציג תכנית רצפה ראשונה. יש להציג פרטי כלונסאות ועוגנים. יש להציג ע"ג תכנית את העצים לשימור/כריתה/העתקה בהתאם לסקר עצים המאושר יש לתקן את התכנית בהתאם להערות המופיעות בתכנית b ובתיאור הבקשה- הכל בתאום עם בוחן הרישוי. תנאי לתחילת עבודות הקמת מבנה זמני לבית הכנסת המיועד להריסה.
חוות דעת תכנונית	08/09/2026	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 1133180 תחילת תוקף: 26/04/2025 ייעוד הקרקע: דיון נוסף לאחר הוספת ביסוס רצפה ראשונה לבקשה: בתאריך 12/08/2026 הבקשה נידונה ברשות הרישוי ואושרה בכפוף לשינויים ובתנאים הבאים: " החלטת וועדה :לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים החלטה מתוקנת "רשות הרישוי דנה בבקשה ומחליטה לקבל חלקית את ההתנגדות כדלקמן: העוגנים הפונים לחלקת המתנגד ברחוב דרך חברון 106 - יוסרו

		מהבקשה. רשות הרישוי מאשרת את הבקשה המתוקנת (לאחר הסרת העוגנים כאמור). ככל ותתקבל הסרת התנגדויות בנושא זה תתאפשר החדרת עוגנים גם לחלקה זו בהתאם למבוקש. העוגנים החודרים לתוך שטח הדרכים ולתחום מבנה הציבור בגוש 30001 חלקה 82 וכן בגו״ח 30001/106 ולחלקות הפרטיות ברחוב דרך בית לחם 85 בגו״ח 30001/81 וברחוב דרך חברון 112 בגו״ח 30001/85 מאושרים , לגבי העוגנים בתחום הדרך ומבנה הציבור יש לקבל את הסכמת מחלקת הדרכים והסכמת האגף למבני ציבור ובכפוף להגשת כתב התחייבות כמקובל. יודגש כי ההתנגדויות לעניין השימור הן התנגדויות לתב״ע מאושרת ולכן אין מקום לדון בהם ברשות הרישוי. תנאים נוספים : חריגות מינוריות מגבול המגרש וחריגה בעומק החפירה – נדרש לצמצם תנאי לתחילת עבודות יהיה הקמת מבנה זמני לבית הכנסת המיועד להריסה בהתאם להוראות שלביות הביצוע בתכנית יש לתקן את התכנית בהתאם להערות המופיעות בתכנית aובתיאור הבקשה - הכל בתאום עם בוחן הרישוי ״ *בבקשה מוצעים עוגנים חודרים לחלקות הפרטיות וטרם הוסרו ההתנגדויות, בהתאם להחלטה יש להגיע עם המתנגדים להסכמה או לשנות את שיטת הדיפון בהתאם. *חריגות מינוריות מגבול המגרש וחריגה בעומק החפירה- תוקן ועודכן בתכנית בהתאם למותר. הבקשה מובאת לדיון נוסף להוספת ביסוס רצפה ראשונה , המוצע בהתאם למותר. עומק החפירה תוקן ועומד בהתאם למותר.
דיון ברשות הרישוי : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים	12/07/2026	החלטה מתוקנת ״ רשות הרישוי דנה בבקשה ומחליטה לקבל חלקית את ההתנגדות כדלקמן : העוגנים הפונים לחלקת המתנגד ברחוב דרך חברון 106 - יוסרו מהבקשה. רשות הרישוי מאשרת את הבקשה המתוקנת (לאחר הסרת העוגנים כאמור).

		ככל ותתקבל הסרת התנגדויות בנושא זה תתאפשר החדרת עוגנים גם לחלקה זו בהתאם למבוקש. העוגנים החודרים לתוך שטח הדרכים ולתחום מבנה הציבור בגוש 30001 חלקה 82 וכן בגו״ח 30001/106 ולחלקות הפרטיות ברחוב דרך בית לחם 85 בגו״ח 30001/81 וברחוב דרך חברון 112 בגו״ח 30001/85 מאושרים , לגבי העוגנים בתחום הדרך ומבנה הציבור יש לקבל את הסכמת מחלקת הדרכים והסכמת האגף למבני ציבור ובכפוף להגשת כתב התחייבות כמקובל. יודגש כי ההתנגדויות לעניין השימור הן התנגדויות לתב״ע מאושרת ולכן אין מקום לדון בהם ברשות הרישוי. תנאים נוספים : חריגות מינוריות מגבול המגרש וחריגה בעומק החפירה – נדרש לצמצם תנאי לתחילת עבודות יהיה הקמת מבנה זמני לבית הכנסת המיועד להריסה בהתאם להוראות שלביות הביצוע בתכנית יש לתקן את התכנית בהתאם להערות המופיעות בתכנית a ובתיאור הבקשה - הכל בתאום עם בוחן הרישוי ״
הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת רשות הרישוי	21/06/2026	לאחר החלטת רשות הרישוי בעניין התנגדויות ,מומלץ לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. חריגות מינוריות מגבול המגרש וחריגה בעומק החפירה- נדרש לצמצם. תנאי לתחילת עבודות הקמת מבנה זמני לבית הכנסת המיועד להריסה . יש לתקן את התכנית בהתאם להערות המופיעות בתכנית a ובתיאור הבקשה- הכל בתאום עם בוחן הרישוי .
חוות דעת תכנונית	21/06/2026	

<u>תנאים – באם תאושר הבקשה</u>

	תנאים לקבלת היתר	בוצע
1	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	
2	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	
3	תשלום אגרת בניה	
4	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	
5	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	
6	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	
7	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	
8	תצהיר חתום של עורך הבקשה	

9	תצהיר חתום של מתכנן השלד	
10	חתימת נכסים לגבי עוגנים(עפ"י הצהרתם חודרים רק לכבישים)	
11	אישור נכסים עבר לתנאי להוצאת היתר באישור יואל	
12	אישור צתא"ל	
13	חתימת מאה אחוז בעלים	
14	אישור הרשות לאיכות הסביבה.	
15	אישור סופי שפ"ע	
16	אישור סופי מחלקת דרכים	
17	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח כאמור בתקנה 52	
18	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	
19	אישור פיקוד העורף הג"א	
20	אישור שירותי הכבאות	
21	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	
22	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח	
23	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	
24	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	
25	הודעת מכון הבקרה כי הבקרה נמצאה תקינה ללא פירוט הבדיקה	

<u>המלצת האגף</u>
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

להוספת רצפה ראשונה וביסוס בהמשך לדיון מתאריך 12.8.26.

בכללותה הבקשה תואמת את הוראות התכנית ומומלץ לאשרה בכפוף לשינויים ובתנאים:

יש לציין מפלס 0.00 ומס' קומות ת"ק ע"ג החתכים בתכנית.

יש להציג תכנית הריסה ע"ג ההרמוניקה.

יש להציג תכנית רצפה ראשונה.

יש להציג פרטי כלונסאות ועוגנים.

יש להציג ע"ג תכנית את העצים לשימור/כריתה/העתקה בהתאם לסקר עצים המאושר

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

תנאי לתחילת עבודות הקמת מבנה זמני לבית הכנסת המיועד להריסה.

סדר יום לועדה מתאריך - 15/09/2026 - ד תשרי תשפ"ז

סוג דיון	**דיון ברשות רישוי**
מספר ועדה	**2026/98**
מספר בקשה	**1988/0328.07**
מספר סידורי	**6**

נתונים כלליים

סוג בקשה	**תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, ממ"ד, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה**
שימוש עיקרי	**מגורים, מגורים**
מהות בקשה	**תוספת קומה 2 יחידות דיור חדשות, חדרים מחוזקים. תוספת בניה, מרפסות ומעלית. והפיכת שירות לעיקרי.**
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	**נסח טאבו**
הכשרת עבירה	**כן**
המבקש	**פריד אהרן**
עורך הבקשה	**אדריכל שוהט אוריה**
מתכנן השלד	**קוזלובסקי דב**
מספר מתנגדים	**0**
מספר שכנים שלא חתמו	**9**

כתובת האתר

דברי חיים 11 , הקריות החסידיות

גוש	חלקה	בשלמות
30299	46	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1043918	תחילת תוקף	18/01/2025	1	מגורים ג	936

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

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

- בתאריך 26/06/1997 ב-ת.ב. 1988/328.05 עבור "תוספת בניה" בהיתר זה אושרו 20.62 מ"ר למניין שטח עיקרי.

- בתאריך 28/05/1992 ב-ת.ב. 1988/328.03 עבור "תוספת בניה" בהיתר זה אושרו 137.93 מ"ר למניין שטח עיקרי.

- בתאריך 22/04/1991 ב-ת.ב. 1988/328.02 עבור "התקנת מתקנים מיוחדים".

- בתאריך 08/06/1989 ב-ת.ב. 1988/328.00 עבור "בניה חדשה" בהיתר זה אושרו 1015.93 מ"ר למניין שטח עיקרי.

מהות הבקשה:

מצב קיים: בניין למגורים בן 6 קומות מעל קומת עמודים וחניה, ברח' דברי חיים 11 בשכונת הקריות החסידיות , גוש: 30299 חלקה: 46.

מצב מוצע:

קומה ב' מפלס 5.66+:

חזית צפון מערב:

מוצעת הפיכת שטח שירות לעיקרי כולל תוספת מרפסת זיז עבור יח"ד מס' 7.

קומה ג' מפלס 8.72+:

חזית צפון מערב דרום:

מוצעת הפיכת שטח שירות לעיקרי כולל תוספת מרפסת זיז ובינוי להכשרה עבור יח"ד מס' 9.

מוצעת הפיכת שטח שירות לעיקרי כולל תוספת מרפסת זיז ובינוי להכשרה עבור יח"ד מס' 10.

קומה ד' מפלס 11.78+:

חזית צפון מערב דרום מזרח:

מוצעת הפיכת שטח שירות לעיקרי ובינוי להכשרה עבור יח"ד מס' 11.

מוצעת הפיכת שטח שירות לעיקרי כולל תוספת מרפסת זיז ובינוי להכשרה עבור יח"ד מס' 12.

קומה ה' מפלס 14.84+:

מוצעת תוספת שתי יח"ד 15+14 חדשות כוללות שני חדרים מחוזקים ושתי מרפסות גג לא מקורות.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות .

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

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 46.

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

ולפי נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות לבקשה.

<u>מידע קודם</u>

	מתאריך	
בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים	26/08/2026	המלצת הצוות המקצועי לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים המוצע בבקשה הוא הכשרת עבירת בניה ותוספת קומה לשתי יח״ד חדשות מעבר לכך זה תואם מבחינת שטחים את התב״ע (לא נוצלו כל השטחים שהתב״ע נותנת) תוספת שטחים בחזית אחורית לא תואם מבחינה עיצובית את נספח הבינוי. מפני שזה הכשרת עבירות בניה התבקש תנאי למתן היתר ביצוע הריסה של סגירת מרפסת. מרפסות זיז : על עורך הבקשה להטמיע ע״ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי חתום ע״י מתכנן השלד של המרפסת המוצעת. הריסות : תנאי למתן היתר בניה ביצוע הריסת עבירת בניה של סגירת מרפסת בקומה ג׳ מפלס 8.72+ בדירה 10. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לסמן ע״ג ההרמוניקה בינויים להריסה לא בהיתר זה (של השכנים) ובינויים להריסה בהיתר זה (של המבקשים).
חוות דעת תכנונית	09/07/2026	

<u>תנאים – באם תאושר הבקשה</u>

	תנאים לקבלת היתר	**בוצע**
1	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	

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

<u>המלצת האגף</u>
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

המלצת הצוות המקצועי לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

המוצע בבקשה הוא הכשרת עבירת בניה ותוספת קומה לשתי יח״ד חדשות מעבר לכך זה תואם מבחינת שטחים את התב״ע (לא נוצלו כל השטחים שהתב״ע נותנת)

תוספת שטחים בחזית אחורית לא תואם מבחינה עיצובית את נספח הבינוי.

מפני שזה הכשרת עבירות בניה התבקש תנאי למתן היתר ביצוע הריסה של סגירת מרפסת.

מרפסות זיז:

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

הריסות:

תנאי למתן היתר בניה ביצוע הריסת עבירת בניה של סגירת מרפסת בקומה ג׳ מפלס 8.72+ בדירה 10.

חוות דעת אדריכלית:

על עורך הבקשה לסמן ע״ג ההרמוניקה בינויים להריסה לא בהיתר זה (של השכנים) ובינויים להריסה בהיתר זה (של המבקשים).

סדר יום לועדה מתאריך - 15/09/2026 - ד תשרי תשפ"ז

סוג דיון	**דיון ברשות רישוי**
מספר ועדה	**2026/98**
מספר בקשה	**2019/0195.01**
מספר סידורי	**7**

נתונים כלליים

סוג בקשה	**תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים**
שימוש עיקרי	**מגורים, מגורים**
מהות בקשה	**הרחבת בינוי תואמת תבע נקודתית**
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	**נסח טאבו**
הכשרת עבירה	**כן**
המבקש	**גוטמן יונה**
עורך הבקשה	**הנדסאי אדריכלות שטובר מרגיט**
מתכנן השלד	**מהנדס תמייב יעקב**
מספר מתנגדים	**0**
מספר שכנים שלא חתמו	**6**

כתובת האתר

דורש טוב 16 , 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 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 16 בשכונת הקריות החסידיות , גוש: 30240 חלקה:

.88

מצב מוצע:

קומה א' מפלס 5.50+:

חזית צפון-מזרח: מוצעת סגירת מרפסת באופן חלקי והפיכתה לשטח עיקרי, והכשרת תוספת קיימת עבור יח"ד 4.

קומה ב' מפלס 8.50+:

חזית צפון-מזרח: מוצעת תוספת שטח עיקרי, הכשרת תוספת קיימת ומרפסת גג עבור יח"ד 6.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו ההקלות

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 12/02/2026 ולפי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 88.

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

ולפי נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות לבקשה.

<u>מידע קודם</u>

	מתאריך	
בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים	26/08/2026	המוצע מתוכנן לפי התב"ע, המלצת הצוות המקצועי היא לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. בקרה הנדסית: על עורך הבקשה לבקש מהקונסטרוקטור לעדכן סעיף 10 (א) בתצהיר מתכנן השלד לפי הנכון.

		חוות דעת אדריכלית: בבחינת הבקשה נמצא כי המוצע תואם את התב"ע .
חוות דעת תכנונית	09/07/2026	

<u>תנאים – באם תאושר הבקשה</u>

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

<u>המלצת האגף</u>
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

המוצע מתוכנן לפי התב"ע, המלצת הצוות המקצועי היא לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

בקרה הנדסית:

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

חוות דעת אדריכלית:

בבחינת הבקשה נמצא כי המוצע תואם את התב"ע .

סדר יום לועדה מתאריך - 15/09/2026 - ד תשרי תשפ"ז

סוג דיון	**דיון ברשות רישוי**
מספר ועדה	**2026/98**
מספר בקשה	**2016/1094.03**
מספר סידורי	**8**

נתונים כלליים

סוג בקשה	**שינויים ללא תוספת שטחים**
שימוש עיקרי	**בנין ציבורי לא לרווח, בנין ציבורי לא לרווח**
מהות בקשה	**מבנה**
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	**נסח טאבו**
הכשרת עבירה	**לא**
המבקש	**א.ב.ד.א נדל"ן**
עורך הבקשה	**אדריכל יונגמן פללר רחל**
מתכנן השלד	**בלס רמי**
מספר מתנגדים	**0**
מספר שכנים שלא חתמו	**0**

כתובת האתר

יפו 167 , מרכז העיר

גוש	חלקה	בשלמות
30107	182	כן
30107	158	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30107ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
449983	תחילת תוקף	14/10/2017			
470732	תחילת תוקף	22/01/2020			
470732	תחילת תוקף	22/01/2020			
5649א	תחילת תוקף	18/11/2011			
5649א	תחילת תוקף	18/11/2011			

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

עפ"י נתוני המערכת:

-בתאריך 07/06/2026 התיק נידון בוועדת משנה בת.ב. 2016/1094.02 עבור : "שינוים פנימיים במגרש 7. מערכות טכניים במפלס תת קרקעי במגרשים 7 ו-12. שינוי שימוש ממסחר ומשרדים לשטח למבני ציבור."

-בתאריך 13/12/2021 הופק היתר בניה בת.ב. 2016/1094.01 עבור: " שיפור מיגון והתאמתו לתקנים הנדסיים, שיפור נגישות, תוספת שטחים, שימור, פיתוח שטח" בהיתר זה אושרו 259.22 מ"ר לשטחים עיקריים ו – 173.385 מ"ר לשטחי שירות "

מהות הבקשה המוצעת:

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

מצב מוצע:

חלקה 158:

קומת מרתף , מפלס 7.13- :

מוצע בינוי של דיפון קירות רצפה ועמודים לבקשה מקבילה 2016/1094.02

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה לא פורסמו ההקלות כלל

ולא בוצע פרסום כלל

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 158 ו-182.

לא בוצע כלל פרסום בתיק הזה

<u>מידע קודם</u>

	מתאריך	
הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים	03/09/2026	לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים: הבקשה מובאת לאישור הבקשה בכפוף לאישור ובתנאים היות מוצע בבקשה בינוי של דיפון קירות רצפה ועמודים לבקשה מקבילה 2016/1094.02 שבה מבוקשת קומה זו . שטחי בניה:

		בבקשה זו לא מוצעים שטחים כלל - יש להסיר את השטחים המוצעים מהבקשה
חוות דעת תכנונית	03/09/2026	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 5649א תחילת תוקף: 18/11/2011 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: 780874 תחילת תוקף 28/08/2021 5649א תחילת תוקף 18/11/2011 דרך ו/או טיפול נופי תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: עפ"י תב"ע 5649א' כוללת סעיף סטייה ניכרת לשטחים המוגדרים כ"אזור עירוני מעורב" בלבד, ולא לשטחים המוגדרים כ"אזור מסחר ומשרדים", ועל כן סעיף זה אינו רלבנטי לבקשה הנידונה, הנמצאת בתחום אזור מסחר ומשרדים. נספח בינוי: תב"ע 5649א' כוללת נספח בינוי (מס' 1) בקנ"מ של 1:500, שהינו מנחה, למעט גובה המבנים, מס' קומות, תכסית, וקווי הבניין שהינם מחייבים. מוצע בינוי של דיפון קירות רצפה ועמודים לבקשה מקבילה 2016/1094.02 שלביות ביצוע: בתכנית החלה בחלקה לא חל סעיף שלביות ביצוע.

		קווי בניין: מוצע בינוי של דיפון קירות רצפה ועמודים לבקשה מקבילה 2016/1094.02 וע"כ לא התקבל תיק מידע בבקשה זו שטחי בניה: בבקשה זו לא מוצעים שטחים כלל - יש להסיר את השטחים המוצעים מהבקשה מס' קומות: מותר עפ"י תב"ע 780874 סעיף 4.5.1 (3): " בתא שטח מס' 12 יותר שימוש רב מפלסי, מתחת לקירוי בעיקר לרכב, ולהולכי רגל מעל הקירוי" עפ"י טבלה 5 : מותר קומה אחת מתחת הכניסה הקובעת חלקה 158: קומת מרתף , מפלס 7.13- : מוצע בינוי של דיפון קירות רצפה ועמודים לבקשה מקבילה 2016/1094.02 אישור שימור: עפ"י אישור ממונה , מני רחימוף - לא נדרש אישור מחלקת שימור. אישור מבני ציבור: עפ"י אישור ממונה , מני רחימוף - לא נדרש אישור מחלקת מבני ציבור. חוות דעת אדריכלית:

		מוצע בבקשה בינוי של דיפון קירות רצפה ועמודים לבקשה מקבילה 2016/1094.02 שבה מבוקשת קומה זו כאשר ישנם מס' ליקויים טכניים ע"ג ההרמוניקה - על עורך הבקשה לתקן את הליקויים ע"ג ההרמוניקה a התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות

<u>תנאים – באם תאושר הבקשה</u>

	תנאים לקבלת היתר	בוצע
1	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	
2	תשלום אגרת בניה	
3	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	
4	אישור משרד הבריאות	
5	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח כאמור בתקנה 52	

<u>המלצת האגף</u>
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים:

הבקשה מובאת לאישור הבקשה בכפוף לאישור ובתנאים היות מוצע בבקשה בינוי של דיפון קירות רצפה ועמודים לבקשה מקבילה 2016/1094.02 שבה מבוקשת קומה זו .

שטחי בניה:

בבקשה זו לא מוצעים שטחים כלל - יש להסיר את השטחים המוצעים מהבקשה

סדר יום לועדה מתאריך - 15/09/2026 - ד תשרי תשפ"ז

סוג דיון	**דיון ברשות רישוי**
מספר ועדה	**2026/98**
מספר בקשה	**2023/0274.00**
מספר סידורי	**9**

נתונים כלליים

סוג בקשה	**בנית מחסן/מחסנים, ממ"ד, עבודות הריסה, שינויים בקירות חזית במבנים קיימים, תוכנית שינויים**
שימוש עיקרי	**מגורים, מגורים**
מהות בקשה	**שינויים במבנה קיים ובניית בניין מגורים בן 2 יח"ד בעל 5 קומות מעל הקרקע**
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	**נסח טאבו**
הכשרת עבירה	**לא**
המבקש	**קנוהל מרים עדינה**
עורך הבקשה	**אדריכל רוזנשיין מטיו אהר**
מתכנן השלד	**מהנדס בנואליד אלי**
מספר מתנגדים	**0**
מספר שכנים שלא חתמו	**0**

כתובת האתר

איתמר בן אבי 18 , קריית שמואל

גוש	חלקה	בשלמות
30023	156	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
12547	תחילת תוקף	02/07/2009			
30023ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
9988	תחילת תוקף	25/08/2015			

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

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

- בתאריך 24/05/2017 בת.ב. 2012/0887.00 עבור "הריסת הקיים+ בניה חדשה עפ"י תב"ע 12547" בהיתר זה אושרו 399.31 מ"ר לשטח עיקרי ו-113.71 מ"ר לשטח שירות.

מהות הבקשה:

מצב קיים: מדובר בבניין קיים בן 5 קומות וחדר מדרגות יציאה לגג מעל קומת מרתף הכוללת ממ"ד ושטח אחסנה עבור יח"ד מס' 1 ע"י מדרגות פנימיות וכן מחסן עבור יח"ד מס' 2 הבניין משמש למגורים ברחוב איתמר בן אבי 18, בשכונת קריית שמואל גוש: 30023 , חלקה : 156.

מצב מוצע:

מוצע היתר שינויים מתיק מס' 2012/887.00 כמפורט להלן:

קומת מרתף , מפלס 3.31-:

כללי:

מוצע שינוי מפלס הקומה מהמאושר בהיתר.

מוצעים שינויים פנימיים.

מוצע שינוי מקום אחסנה עבור יח"ד מס' 1 לשטח עיקרי.

חזית צפונית - מזרחית:

מוצע שינוי מיקום חניה תת קרקעית וכן ביטול חדר מכונות משמאל לחניה והצעתו מימין לחניה.

חזית דרומית מזרחית:

מוצע חדר מפוחים ומערכות טכניות.

קומת קרקע , מפלס 0.00+:

כללי:

מוצעים שינויים פנימיים.

חזית צפונית- מערבית:

מוצע שינוי קיר החזית מקיר אבן עם פתחים לקיר זכוכית.

חזית צפונית- מזרחית:

מוצע שינוי חלק מהקיר לקיר זכוכית וכן מוצע שינוי גודל פתח ופריצת 2 פתחים נוספים.

חזית דרומית מזרחית:

מוצע שינוי קיר החזית מקיר אבן עם פתחים לקיר זכוכית.

קומה א' , מפלס 3.33+:

כללי:

מוצע שינוי מפלס הקומה מהמאושר בהיתר.

מוצעים שינויים פנימיים.

חזית צפונית - מערבית:

מוצע שינוי במספר ובגודל הפתחים בקיר אבן.

חזית צפונית מזרחית:

מוצע שינויים במיקום ובגודל הפתחים.

חזית דרומית מזרחית:

מוצע שינוי במספר ובגודל הפתחים בקיר אבן.

קומה ב' , מפלס 6.66+ :

כללי:

מוצע שינוי מפלס הקומה מהמאושר בהיתר.

מוצעים שינויים פנימיים.

חזית צפונית - מערבית:

מוצע שינוי במספר ובגודל הפתחים בקיר אבן.

חזית צפונית - מזרחית:

מוצע שינוי במיקום במספר ובגודל הפתחים בקיר אבן.

חזית דרומית- מזרחית:

מוצע שינוי במיקום במספר ובגודל הפתחים בקיר אבן.

קומה ג' , מפלס 9.99+ :

כללי:

מוצע שינוי מפלס הקומה מהמאושר בהיתר.

מוצעים שינויים פנימיים.

חזית צפונית - מערבית:

מוצע שינוי במספר ובגודל הפתחים בקיר אבן.

חזית צפונית - מזרחית:

מוצע שינוי במיקום במספר ובגודל הפתחים בקיר אבן.

חזית דרומית- מזרחית:

מוצע שינוי במיקום במספר ובגודל הפתחים בקיר אבן.

קומה ד' , מפלס 13.32+ :

כללי:

מוצע שינוי מפלס הקומה מהמאושר בהיתר.

מוצעים שינויים פנימיים.

חזית צפונית - מערבית:

מוצע שינוי במספר ובגודל הפתחים בקיר אבן.

חזית צפונית - מזרחית:

מוצע שינוי במיקום במספר ובגודל הפתחים בקיר אבן.

חזית דרומית- מזרחית:

מוצע שינוי קיר אבן עם פתחים לקיר זכוכית.

קומת גג, מפלס 16.65+:

מוצע הריסת קירות חדר מדרגות העולה אל הגג והחלפתו בקירות זכוכית ללא תקרה.

מוצע הריסת מעקה בטון סביב מערכות טכניות והחלפתו במעקה זכוכית.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 156.

לא בוצע משלוח הודעות היות והתקבלו 100% חתימות של הבעלים בחלקה.

מידע קודם

	מתאריך	
הכנת המלצה תכנונית : לאשר	06/09/2026	

את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים		לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים: נמצא כי שטחי הבניה הקיימים חושבו שלא כנדרש וכן מוצע חדר טכני ללא גישה ולא ברור למה משמש, מוצע הפיכת שטח שירות לעיקרי כאשר לא ניתנו שטחים עיקריים מתחת לכניסה הקובעת ולא ניתן לאשר וכן מוצעים קירות חיזוק מחוץ לקווי בניין המעוגנים בסטייה ניכרת ויש להציעם בתחום קווי הבניין המאושרים. קווי בניין: - על עורך הבקשה להסיר את קירות החיזוק המוצעים מעבר לקו בניין המעוגן בסטייה ניכרת ולהציע קירות אלו בתחום קווי הבניין המאושרים. - על עורך הבקשה להמציא תיק מידע מעודכן לתב"ע הרלוונטית שמספרה 12547. שטחי בניה: עפ"י תב"ע 12547: ש. עיקרי: ש. עיקרי מותר עפ"י תב"ע: בסך של 400 מ"ר מעל הכניסה הקובעת. ש. עיקרי קיים (עפ"י היתר מקורי מס' בתיק מס' 2012/887.00): 399.31 מ"ר מעל הכניסה הקובעת. ש. עיקרי קיים (עפ"י הרמוניקה): 409.77 מ"ר כאשר 398.28 מ"ר מעל הכניסה הקובעת ו- 11.49 מ"ר מתחת הכניסה הקובעת. ש. עיקרי מוצע: בסך של 6.85 מתחת הכניסה הקובעת. חישוב: 409.77 מ"ר (ע. קיים עפ"י ההרמוניקה) + 6.85 מ"ר (ע. מוצע)= 416.62 מ"ר. 416.62 (סך שטח עיקרי) - 400 מ"ר (ש. עיקרי מותר)= 16.62 מ"ר החורגים מהמותר. בבחינת הבקשה נמצא כי מוצע שטח עיקרי בתת הקרקע כאשר עפ"י התב"ע לא ניתן שטח עיקרי מתחת הכניסה הקובעת ולא ניתן לאשר בנוסף נמצאה חריגה בסך שטח העיקרי המותר עפ"י תב"ע כאשר נראה כי עורך הבקשה אינו מציג נכון את השטחים

		הקיימים כפי שאושרו בהיתר. בבדיקה מול הזכויות הניתנות עפ״י תב״ע 9988 : מותר עפ״י תב״ע 9988 : שטח מרבי מותר עפ״י תב״ע : לאחר חישוב אינטרפלציה 153%, דהיינו : 413.10 מ״ר. שטח המגרש= 270 מ״ר * 153%= 10.413 מ״ר מותרים. במקרה זה בתב״ע הנקודתית זכויות בניה גדולות מהמותר עפ״י תב״ע 9988 על כן הבחינה הינה לפי תב״ע 12547. על עורך הבקשה : - לוודא התאמה בין השטחים הקיימים על גבי ההרמוניקה לבין המאושר בהיתר. - את השטח הצמוד לממ״ד לחשב כשטח שירות קיים עפ״י המאושר בהיתר ולהסיר השטח העיקרי המוצע בתת הקרקע היות ולא ניתנו שטחים עיקריים עפ״י התב״ע מתחת לכניסה הקובעת. -לוודא כי גובה שטח זה הינו 2.20 עפ״י המאושר ע״מ שיהא ניתן לחשבו כשטח שירות ולא ייספר במס׳ הקומות. ש. שירות : ש. שירות מותר עפ״י תב״ע : בסך של 116 מ״ר כאשר 27 מ״ר מעל הכניסה הקובעת ו- 89 מ״ר מתחת לכניסה הקובעת. ש. שירות קיים (עפ״י היתר מקורי מס׳ בתיק מס׳ 2012/887.00) : 113.71 מ״ר כאשר 38.91 מעל הכניסה הקובעת ו-74.80 מתחת הכניסה הקובעת. ש. שירות קיים (עפ״י הרמוניקה) :89.98 מ״ר כאשר 37.53 מ״ר מעל הכניסה הקובעת ו- 52.45 מ״ר מתחת הכניסה הקובעת. ש. שירות מוצע : בסך של 4.75 מ״ר מתחת הכניסה הקובעת. חישוב : 113.71 מ״ר (ש. שירות קיים שאושר בהיתר)+ 4.75 מ״ר(ש.שירות מוצע)=118.46 מ״ר. 118.46 מ״ר (ש.שירות קיים + מוצע) - 116 מ״ר (המותרים)= 2.46 מ״ר החורגים מהמותר. בבחינת הבקשה נמצא חוסר תיאום בין שטחי השירות המאושרים בהיתר לבין שטחי השירות הקיימים המוצגים על גבי ההרמוניקה כאשר עורך הבקשה יציג את השטחים כפי שאושרו בהיתר שטחי השירות יחרגו מהמותר בנוסף בבחינה

		נמצא כי לא ברור איך נכנסים לשטח המפוחים ומערכות טכניות המוצע בתת הקרקע - על עורך הבקשה להציע דרך גישה לחדר המערכות הטכניות המוצע ולהמציא זכויות בניה עבור 2.46 מ״ר החורגים. מס׳ קומות : מוצע בבקשה : מוצע שטח עיקרי בקומת המרתף כאשר קומה זו אינה נכללת במס׳ הקומות המותרות עפ״י התב״ע וכן לא ניתן שטח עיקרי מכח התב״ע מתחת לכניסה הקובעת - על עורך הבקשה לחשב שטח זה כשטח שירות קיים כפי שאושר בהיתר על מנת שלא ייספר במס׳ הקומות. בנוסף יש להנמיך גובה קומת מרתף ל2.20 ע״מ שלא יחשב במס הקומות. חוות דעת אדריכלית : - על עורך הבקשה לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע״ג הרמוניקה a.
חוות דעת תכנונית	06/09/2026	חוות דעת תכנונית מס׳ תכנית שחלה בחלקה : 9988 תחילת תוקף : 25/08/2015 ייעוד הקרקע :

		התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: 9988 תחילת תוקף 25/08/2015 מגורים ב'. 12547 תחילת תוקף 02/07/2009 מגורים ב'. תכנית מתאר 62 תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: עפ"י תב"ע 12547 קיים סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים: סעיף 6.5: "כל תוספת יח"ד, שינוי בקווי בניין, תוספת קומות ותוספת גובה". המוצע בבקשה חורג מסעיף זה לעניין קווי בניין. (ראה סעיף קווי בניין). קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 19/03/2023 ע"י המח' למידע תכנוני לפי תב"ע 9988. בבחינת הבקשה נמצא כי הבניין לו מוצעים שינויים מאושר בהיתר עפ"י תב"ע נקודתית מס' 12547 שתחילת תוקפה 02/07/2009 תב"ע זו יצאה לפני 9988, עפ"י הנחיות מחלקה שנגזרות מהחלטת וועדת ערר בתיק מס' 1976/659.1 "ניתן לאפשר את הזכויות שהוקנו בתוכניות קודמות מאושרות על אף אם הן חורגות מהוראות תוכנית 9988 אך לא ניתן לאפשר הקלות בעניינים שפורטו, כלומר יש שהבקשות יהיו תואמות אותה תוכנית (הקלות אחרות ניתן לאפשר בכפוף לאישור חזותי ושימורי ותינתן הדעת לחשיבותו השימורית של הבניין)" המוצע בבקשה חורג מקווי הבניין המאושרים לתב"ע 12547 כאשר מוצעים קירות לחיזוק בקומת המרתף בחריגה מקו בניין, קווי הבניין מעוגנים בסטייה ניכרת ויש להציע קירות אלו בתחום קווי הבניין המאושרים - על עורך הבקשה להסיר את קירות החיזוק המוצעים מעבר לקו בניין המעוגן בסטייה ניכרת ולהציע קירות אלו בתחום קווי הבניין המאושרים. בנוסף היות והתיק נבחן עפ"י תב"ע נקודתית יש להמציא תיק מידע עדכני הכולל סימון קווי בניין עפ"י תב"ע מס' 12547- על עורך הבקשה להמציא תיק מידע מעודכן לתב"ע הרלוונטית שמספרה 12547.

		שלביות ביצוע: סעיף9 (ז): "הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים" המוצע בבקשה הינו שינויים פנימיים וכן שינויים בפתחים לבניין שאושר בהיתר בתיק מס' 2012/887.00 ומימש את כל המאושר בנספח הבינוי. נספח בינוי: בתכנית חל נספח בינוי מפורט מס' 1 המחייב חלקית לעניין גובה בנייה מירבי, מס' קומות, קווי בניין ואי פתיחת חלונות בקיר הפונה לחלקה 155. מוצע בבקשה ולא תואם נספח בינוי: קומת מרתף , מפלס 3.31-: כללי: מוצע שינוי מפלס הקומה מהמאושר בהיתר. מוצעים שינויים פנימיים. מוצע שינוי מקום אחסנה עבור יח"ד מס' 1 לשטח עיקרי. חזית צפונית - מזרחית: מוצע שינוי מיקום חניה תת קרקעית וכן ביטול חדר מכונות משמאל לחניה והצעתו מימין לחניה. חזית דרומית מזרחית: מוצע חדר מפוחים ומערכות טכניות. קומת קרקע , מפלס 0.00+: כללי: מוצעים שינויים פנימיים. חזית צפונית- מערבית: מוצע שינוי קיר החזית מקיר אבן עם פתחים לקיר זכוכית. חזית צפונית- מזרחית:

		מוצע שינוי חלק מהקיר לקיר זכוכית וכן מוצע שינוי גודל פתח ופריצת 2 פתחים נוספים. חזית דרומית מזרחית: מוצע שינוי קיר החזית מקיר אבן עם פתחים לקיר זכוכית. קומה א' , מפלס 3.33+ : כללי: מוצע שינוי מפלס הקומה מהמאושר בהיתר. מוצעים שינויים פנימיים. חזית צפונית - מערבית: מוצע שינוי במספר ובגודל הפתחים בקיר אבן. חזית צפונית מזרחית: מוצע שינויים במיקום ובגודל הפתחים. חזית דרומית מזרחית: מוצע שינוי במספר ובגודל הפתחים בקיר אבן. קומה ב' , מפלס 6.66+ : כללי: מוצע שינוי מפלס הקומה מהמאושר בהיתר. מוצעים שינויים פנימיים. חזית צפונית - מערבית: מוצע שינוי במספר ובגודל הפתחים בקיר אבן. חזית צפונית - מזרחית: מוצע שינוי במיקום במספר ובגודל הפתחים בקיר אבן. חזית דרומית- מזרחית: מוצע שינוי במיקום במספר ובגודל הפתחים בקיר אבן. קומה ג' , מפלס 9.99+ : כללי: מוצע שינוי מפלס הקומה מהמאושר בהיתר.

		מוצעים שינויים פנימיים. חזית צפונית - מערבית: מוצע שינוי במספר ובגודל הפתחים בקיר אבן. חזית צפונית - מזרחית: מוצע שינוי במיקום במספר ובגודל הפתחים בקיר אבן. חזית דרומית- מזרחית: מוצע שינוי במיקום במספר ובגודל הפתחים בקיר אבן. קומה ד', מפלס 13.32+: כללי: מוצע שינוי מפלס הקומה מהמאושר בהיתר. מוצעים שינויים פנימיים. חזית צפונית - מערבית: מוצע שינוי במספר ובגודל הפתחים בקיר אבן. חזית צפונית - מזרחית: מוצע שינוי במיקום במספר ובגודל הפתחים בקיר אבן. חזית דרומית- מזרחית: מוצע שינוי קיר אבן עם פתחים לקיר זכוכית. קומת גג, מפלס 16.65+: מוצע הריסת קירות חדר מדרגות העולה אל הגג והחלפתו בקירות זכוכית ללא תקרה. מוצע הריסת מעקה בטון סביב מערכות טכניות והחלפתו במעקה זכוכית. המוצע בבקשה אינו תואם נספח בינוי כאשר הינו מנחה לעניינים אלה פרט לשטח העיקרי המוצע בקומת המרתף בשטח שאושר עפ"י היתר וכן עפ"י נספח כשטח שירות עבור אחסנה. לעניין שינוי שטח משירות לעיקרי - (ראה סעיף שטחי בניה) - (ראה סעיף מס' קומות). שטחי בניה:

		עפ"י תב"ע 12547 : ש. עיקרי : ש. עיקרי מותר עפ"י תב"ע : בסך של 400 מ"ר מעל הכניסה הקובעת. ש. עיקרי קיים (עפ"י היתר מקורי מס' בתיק מס' 2012/887.00) : 399.31 מ"ר מעל הכניסה הקובעת. ש. עיקרי קיים (עפ"י הרמוניקה) :409.77 מ"ר כאשר 398.28 מ"ר מעל הכניסה הקובעת ו- 11.49 מ"ר מתחת הכניסה הקובעת. ש. עיקרי מוצע : בסך של 6.85 מתחת הכניסה הקובעת. חישוב : 409.77 מ"ר (ע. קיים עפ"י ההרמוניקה) + 6.85 מ"ר (ע. מוצע)= 416.62 מ"ר. 416.62 (סך שטח עיקרי) - 400 מ"ר (ש. עיקרי מותר)= 16.62 מ"ר החורגים מהמותר. בבחינת הבקשה נמצא כי מוצע שטח עיקרי בתת הקרקע כאשר עפ"י התב"ע לא ניתן שטח עיקרי מתחת הכניסה הקובעת ולא ניתן לאשר בנוסף נמצאה חריגה בסך שטח העיקרי המותר עפ"י תב"ע כאשר נראה כי עורך הבקשה אינו מציג נכון את השטחים הקיימים כפי שאושרו בהיתר. בבדיקה מול הזכויות הניתנות עפ"י תב"ע 9988 : מותר עפ"י תב"ע 9988 : שטח מרבי מותר עפ"י תב"ע : לאחר חישוב אינטרפלציה 153%, דהיינו : 413.10 מ"ר. שטח המגרש= 270 מ"ר * 153%= 10.413 מ"ר מותרים. במקרה זה בתב"ע הנקודתית זכויות בניה גדולות מהמותר עפ"י תב"ע 9988 על כן הבחינה הינה לפי תב"ע 12547. על עורך הבקשה : - לוודא התאמה בין השטחים הקיימים על גבי ההרמוניקה לבין המאושר בהיתר. - את השטח הצמוד לממ"ד לחשב כשטח שירות קיים עפ"י המאושר בהיתר ולהסיר השטח העיקרי המוצע בתת הקרקע היות ולא ניתנו שטחים עיקריים עפ"י התב"ע מתחת לכניסה הקובעת.

		-לוודא כי גובה שטח זה הינו 2.20 עפ״י המאושר ע״מ שיהא ניתן לחשבו כשטח שירות ולא ייספר במס׳ הקומות. ש. שירות: ש. שירות מותר עפ״י תב״ע : בסך של 116 מ״ר כאשר 27 מ״ר מעל הכניסה הקובעת ו- 89 מ״ר מתחת לכניסה הקובעת. ש. שירות קיים (עפ״י היתר מקורי מס׳ בתיק מס׳ 2012/887.00): 113.71 מ״ר כאשר 38.91 מעל הכניסה הקובעת ו-74.80 מתחת הכניסה הקובעת. ש. שירות קיים (עפ״י הרמוניקה): 89.98 מ״ר כאשר 37.53 מ״ר מעל הכניסה הקובעת ו- 52.45 מ״ר מתחת הכניסה הקובעת. ש. שירות מוצע: בסך של 4.75 מ״ר מתחת הכניסה הקובעת. חישוב: 113.71 מ״ר (ש. שירות קיים שאושר בהיתר)+ 4.75 מ״ר(ש.שירות מוצע)=118.46 מ״ר. 118.46 מ״ר (ש.שירות קיים + מוצע) - 116 מ״ר (המותרים)= 2.46 מ״ר החורגים מהמותר. בבחינת הבקשה נמצא חוסר תיאום בין שטחי השירות המאושרים בהיתר לבין שטחי השירות הקיימים המוצגים על גבי ההרמוניקה כאשר עורך הבקשה יציג את השטחים כפי שאושרו בהיתר שטחי השירות יחרגו מהמותר בנוסף בבחינה נמצא כי לא ברור איך נכנסים לשטח המפוחים ומערכות טכניות המוצע בתת הקרקע - על עורך הבקשה להציע דרך גישה לחדר המערכות הטכניות המוצע ולהמציא זכויות בניה עבור 2.46 מ״ר החורגים. מס׳ קומות: מותר לפי תב״ע: 5 קומות. מס׳ קומות קיים: 5 קומות מעל קומת מרתף וחדר מדרגות יציאה לגג. מוצע בבקשה: מוצע הריסת קירות חדר מדרגות העולה אל הגג והחלפתו בקירות זכוכית ללא תקרה. מוצע הריסת מעקה בטון סביב מערכות טכניות והחלפתו במעקה זכוכית. ובכך מתבטלת הקומה השישית שהינה קומת יציאה לגג, בנוסף מוצע שטח עיקרי בקומת המרתף כאשר קומה זו אינה נכללת במס׳ הקומות המותרות עפ״י התב״ע וכן לא ניתן שטח

		עיקרי מכח התב"ע מתחת לכניסה הקובעת - על עורך הבקשה לחשב שטח זה כשטח שירות קיים ולהנמיך תקרה לגובה 2.2 מ' כפי שאושר בהיתר על מנת שלא ייספר במס' הקומות. מס' יח"ד: מותר לפי תב"ע: 2 יח"ד. מס' יח"ד קיים: 2 יח"ד. המוצע בבקשה הינו שינויים פנימיים וכן שינויים בחזיתות המבנה אין שינוי במס' יח"ד. גובה בניה: מותר לפי תב"ע: גובה מבנה 18.45 מ', גובה המבנה הוא גובה כולל מתקנים ומעקה, כמצוין בנספח מס' 1. מוצע שינוי קירות ומעקה מבטון לזכוכית כאשר גובה המבנה ללא שינוי. נוהל בקרה הנדסית: בתוכנית החלה בחלקה לא קיים סעיף לעניין חיזוק מבנים. אישור הסדרי תנועה: התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה בתאריך 22/12/2025 ע"י שעיו גאולה. "אין התנגדות לתכנית. עבור 2 יח"ד חדשות דרוש 4 מ"ח עפ"י תקן חניה גבוה מוצע 4 מ"ח בתחום החלקה מיתוכם 3 מ"ח באמצעות מכפיל. תנאי להיתר- הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן רכב אוטומטי בת"י. תנאי לטופס 4- אישור רשות תמרור לתכנית. גילי 15/12/2025" אישור שימור: התקבל אישור מחלקת שימור בתאריך 11/03/2026 ע"י אסנת יעקובוב. חוות דעת אדריכלית:

		המוצע בבקשה אינו תואם נספח בינוי כאשר הינו מנחה לעניינים אלה פרט לשטח העיקרי המוצע בקומת המרתף בשטח שאושר עפ"י היתר וכן עפ"י נספח כשטח שירות עבור אחסנה, בבחינת הבקשה נמצא כי שטחי הבניה הקיימים חושבו שלא כנדרש וכן מוצע חדר טכני ללא גישה ולא ברור למה משמש, מוצע הפיכת שטח שירות לעיקרי כאשר לא ניתנו שטחים עיקריים מתחת לכניסה הקובעת ולא ניתן לאשר וכן מוצעים קירות חיזוק מחוץ לקווי בניין המעוגנים בסטייה ניכרת ויש להציעם בתחום קווי הבניין המאושרים - על עורך הבקשה לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.

<u>תנאים – באם תאושר הבקשה</u>

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

	הגורמים המאשרים	
11	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	
12	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	
13	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	
14	הצהרת ע"ב על תכנון הבריכה בהתאם לקבוע בתקנות החוק	
15	תצהיר חתום של עורך הבקשה	
16	תצהיר חתום של מתכנן השלד	
17	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	
18	אישור מחלקת תברואה לתכנון פח 1 בנפח 350 ליטר	
19	הסדרי תנועה- תנאי להיתר- הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן רכב אוטומטי בת"י.	
20	מחלקת דרכים- תנאי לקבלת היתר יהאהגשת אישור מהנדס ויועץ קרקע לעניין יציבות קרקע סמוכה (מדרכה וכביש) ותשתיות לכך שאין חשש שיינזקו.	
21	מחלקת דרכים- תנאי לקבלת היתר יהאסימון א.ש.מ/ א.ע.ר בכניסה לחנייה, סימון מפלס בכביש ובמדרכה בכניסה לחנייה ואישור תוכנית תנועה סופי בתושי"ה ובכפוף לאישור מחלקת הסדרי תנועה.	
22	חוות דעת סופית מחלקת השימור	

<u>המלצת האגף</u>
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

נמצא כי שטחי הבניה הקיימים חושבו שלא כנדרש וכן מוצע חדר טכני ללא גישה ולא ברור למה משמש, מוצע הפיכת שטח שירות לעיקרי כאשר לא ניתנו שטחים עיקריים מתחת לכניסה הקובעת ולא ניתן לאשר וכן מוצעים קירות חיזוק מחוץ לקווי בניין המעוגנים בסטייה ניכרת ויש להציעם בתחום קווי הבניין המאושרים.

קווי בניין :

- על עורך הבקשה להסיר את קירות החיזוק המוצעים מעבר לקו בניין המעוגן בסטייה ניכרת ולהציע קירות אלו בתחום קווי הבניין המאושרים.

- על עורך הבקשה להמציא תיק מידע מעודכן לתב״ע הרלוונטית שמספרה 12547.

שטחי בניה :

עפ״י תב״ע 12547 :

ש. עיקרי :

ש. עיקרי מותר עפ״י תב״ע : בסך של 400 מ״ר מעל הכניסה הקובעת.

ש. עיקרי קיים (עפ״י היתר מקורי מס׳ בתיק מס׳ 2012/887.00) : 399.31 מ״ר מעל הכניסה

הקובעת.

ש. עיקרי קיים (עפ"י הרמוניקה) :409.77 מ"ר כאשר 398.28 מ"ר מעל הכניסה הקובעת ו- 11.49 מ"ר מתחת הכניסה הקובעת.

ש. עיקרי מוצע : בסך של 6.85 מתחת הכניסה הקובעת.

חישוב :

409.77 מ"ר (ע. קיים עפ"י ההרמוניקה) + 6.85 מ"ר (ע. מוצע)= 416.62 מ"ר.

416.62 (סך שטח עיקרי) - 400 מ"ר (ש. עיקרי מותר)= 16.62 מ"ר החורגים מהמותר.

בבחינת הבקשה נמצא כי מוצע שטח עיקרי בתת הקרקע כאשר עפ"י התב"ע לא ניתן שטח עיקרי מתחת הכניסה הקובעת ולא ניתן לאשר בנוסף נמצאה חריגה בסך שטח העיקרי המותר עפ"י תב"ע כאשר נראה כי עורך הבקשה אינו מציג נכון את השטחים הקיימים כפי שאושרו בהיתר.

בבדיקה מול הזכויות הניתנות עפ"י תב"ע 9988 :

מותר עפ"י תב"ע 9988 :

שטח מרבי מותר עפ"י תב"ע : לאחר חישוב אינטרפלציה 153%, דהיינו : 413.10 מ"ר.

שטח המגרש= 270 מ"ר * 153%= 10.413 מ"ר מותרים.

במקרה זה בתב"ע הנקודתית זכויות בניה גדולות מהמותר עפ"י תב"ע 9988 על כן הבחינה הינה לפי

תב"ע 12547.

על עורך הבקשה :

- לוודא התאמה בין השטחים הקיימים על גבי ההרמוניקה לבין המאושר בהיתר.

- את השטח הצמוד לממ"ד לחשב כשטח שירות קיים עפ"י המאושר בהיתר ולהסיר השטח העיקרי המוצע בתת הקרקע היות ולא ניתנו שטחים עיקריים עפ"י התב"ע מתחת לכניסה הקובעת.

-לוודא כי גובה שטח זה הינו 2.20 עפ"י המאושר ע"מ שיהא ניתן לחשבו כשטח שירות ולא ייספר במס' הקומות.

ש. שירות :

ש. שירות מותר עפ"י תב"ע : בסך של 116 מ"ר כאשר 27 מ"ר מעל הכניסה הקובעת ו- 89 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת.

ש. שירות קיים (עפ"י היתר מקורי מס' בתיק מס' 2012/887.00) : 113.71 מ"ר כאשר 38.91 מעל הכניסה הקובעת ו-74.80 מתחת הכניסה הקובעת.

ש. שירות קיים (עפ"י הרמוניקה) :89.98 מ"ר כאשר 37.53 מ"ר מעל הכניסה הקובעת ו- 52.45 מ"ר מתחת הכניסה הקובעת.

ש. שירות מוצע : בסך של 4.75 מ"ר מתחת הכניסה הקובעת.

חישוב :

113.71 מ״ר (ש. שירות קיים שאושר בהיתר)+ 4.75 מ״ר(ש.שירות מוצע)=118.46 מ״ר.

118.46 מ״ר (ש.שירות קיים + מוצע) - 116 מ״ר (המותרים)= 2.46 מ״ר החורגים מהמותר.

בבחינת הבקשה נמצא חוסר תיאום בין שטחי השירות המאושרים בהיתר לבין שטחי השירות הקיימים המוצגים על גבי ההרמוניקה כאשר עורך הבקשה יציג את השטחים כפי שאושרו בהיתר שטחי השירות יחרגו מהמותר בנוסף בבחינה נמצא כי לא ברור איך נכנסים לשטח המפוחים ומערכות טכניות המוצע בתת הקרקע - על עורך הבקשה להציע דרך גישה לחדר המערכות הטכניות המוצע ולהמציא זכויות בניה עבור 2.46 מ״ר החורגים.

מס׳ קומות :

מוצע בבקשה :

מוצע שטח עיקרי בקומת המרתף כאשר קומה זו אינה נכללת במס׳ הקומות המותרות עפ״י התב״ע וכן לא ניתן שטח עיקרי מכח התב״ע מתחת לכניסה הקובעת - על עורך הבקשה לחשב שטח זה כשטח שירות קיים כפי שאושר בהיתר על מנת שלא ייספר במס׳ הקומות.

בנוסף יש להנמיך גובה קומת מרתף ל2.20 ע״מ שלא יחשב במס הקומות.

חוות דעת אדריכלית :

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

סדר יום לועדה מתאריך - 15/09/2026 - ד תשרי תשפ"ז

סוג דיון	**דיון ברשות רישוי**
מספר ועדה	**2026/98**
מספר בקשה	**1999/0118.09**
מספר סידורי	**10**

נתונים כלליים

סוג בקשה	**שינויים ללא תוספת שטחים**
שימוש עיקרי	**מגורים, מגורים**
מהות בקשה	**הזזת קיר בין 2 דירות**
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	**נסח טאבו**
הכשרת עבירה	**לא**
המבקש	**שטיינברג יצחק**
עורך הבקשה	**אדריכל פלינק נפתלי**
מתכנן השלד	**קוזלובסקי דב**
מספר מתנגדים	**0**
מספר שכנים שלא חתמו	**10**

כתובת האתר

שמגר 21 , רוממה

גוש	חלקה	בשלמות
30236	146	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
6634	תחילת תוקף	05/09/2000			

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

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

- בתאריך 08/10/2013 בת.ב. 1999/0118.06 עבור " תכנית שינויים בסמכות מהנדס העיר" בהיתר זה לא אושרו שטחי בניה.

- בתאריך 14/07/2010 בת.ב. 1999/0118.04 עבור "תוספת בניה לבניין קיים" בהיתר זה אושרו 32.17 מ"ר לשטח עיקרי, 256.3 מ"ר שטחי שירות ו- 254.56 מ"ר שטחי מרפסות.

- בתאריך 20/10/2009 בת.ב. 1999/0118.03 עבור "תוספת בניה לבניין קיים" בהיתר זה אושרו 12,720 מ"ר לשטח עיקרי, 8,414.42 מ"ר שטחי שירות ו- 834.94 מ"ר שטחי מרפסות.

- בתאריך 05/03/2006 בת.ב. 1999/0118.02 עבור "בניין חדש" בהיתר זה אושרו 1,829.41 מ"ר לשטח עיקרי, 6,068.93 מ"ר שטחי שירות.

מהות הבקשה:

מצב קיים: מדובר בבניין קיים בן 12 קומות מעל הכניסה הקובעת ו- 5 קומות תת-קרקעיות המשמש למגורים ומסחר ברחוב שמגר 21, בשכונת רוממה, גוש: 30236 , חלקה: 146.

מצב מוצע:

קומה 15, מפלס 31.74+:

מוצע הזזה ושינוי קיר פנימי המפריד בין יח"ד ובכך הגדלת שטח של יח"ד מס' 3150 ע"ח הקטנת שטח יח"ד 4150.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

תום מועד להגשת התנגדויות בתאריך 16/07/2026, לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 146

בוצע משלוח הודעות עפ"י תקנה 36 לחוק, באחראיות ובמסגרת דסק שרות במעמד הלקוחות ובמעמד פתיחת התיק.

<u>מידע קודם</u>

	מתאריך	
בדיקת המלצה תכנונית: לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים	06/09/2026	לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים: קווי בניין: על עורך הבקשה לסמן את קווי הבניין ע"ג התוכניות כפי שהתקבל בתיק המידע במדויק.
חוות דעת תכנונית	26/08/2026	חוות דעת תכנונית

		מס' תכנית שחלה בחלקה: 6634 תחילת תוקף: 05/09/2000 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: 6634 תחילת תוקף 05/09/2000 אזור מסחרי מיוחד. תכנית מתאר 62'. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: בתכנית הנ"ל לא חל סעיף שטיה נכרת. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 03/02/2026 ע"י המח' למידע תכנוני ובבחינה נמצא כי המוצע בבקשה הינו שינוי פנימי כאשר הבניין הקיים חורג מקווי הבניין. על עורך הבקשה לסמן את קווי הבניין ע"ג התוכניות כפי שהתקבל בתיק המידע במדויק. נספח בינוי: בתכנית חל נספח בינוי מחייב חלקית (נספח מס' 1) לעניין – גובה, מס' קומות, קווי בניין, שטחי בניה ושימושים. המוצע בבקשה חורג מנספח הבינוי כמפורט: קומה 15, מפלס 31.74+: מוצע הזזת קיר פנימי והגדלת יח"ד מס' 1503 תוך הקטנת יח"ד

		מס׳ 1504 – לא תואם לנספח הבינוי, נספח מנחה לעניין זה. שלביות ביצוע: ״תותר בניית הפרויקט בשלבים בהתאם לאישור הוועדה המקומית״. המוצע בבקשה הינו שינוי פנימי בלבד ע״כ סעיף שלביות ביצוע אינו רלוונטי. שטחי בניה: בבקשה לא מוצעים שטחי בניה, אלא מבוקש שינוי פנימי בלבד. שימושים: מותר ע״פ תב״ע: סעיף 9 (ב): ״השימושים שיותרו בשטח זה הם דיור מוגן/בית אבות, מסחר ומקווה״. המוצע בבקשה הינו שינוי פנימי ליחידת מגורים קיימת התואמת את השימושים המותרים בתוכנית. מס׳ קומות: מותר לפי תב״ע: 8 קומות מעל הכניסה הקובעת ו- 4 קומות תת-קרקעיות. מס׳ קומות קיים: 12 קומות מעל הכניסה הקובעת ו- 4 קומות תת-קרקעיות. מוצע בבקשה: שינוי פנימי ללא שינוי במס׳ הקומות. גובה בניה: מותר לפי תב״ע: גובה בניה מירבי 34.69 מ׳. ״תותר סטיה של עד 1.0+ מ׳ מהמצוין בנספחים...״ קיים: גובה מבנה מירבי 41.95 + מ׳. מוצע בבקשה: אין שינוי בגובה הבניה.

		מס׳ חדרי דיור מוגן: מותר לפי תב״ע: מס׳ חדרי דיור מוגן/בית אבות לא יעלה על 200. המוצע בבקשה הינו שינוי פנימי ליחידת מגורים קיימת ללא שינוי במס׳ חדרי דיור מוגן. תימוכין קניינים: עורך הבקשה הגיש תכנית עם חתימות פוזיטיבית של הבעלים של 2 יח״ד בהם מבוקש שינוי מס׳ 1503 ו- 1504 כאשר התכנית חתומה ע״י עו״ד. אישור הסדרי תנועה: לא רלוונטי. אישור שימור: התקבל אישור פטור משימור בתאריך 22/06/2026 ע״י אוסנת יעקובוב. נוהל בקרה הנדסית: עפ״י הצהרת מהנדס המבנה לא נדרש בחיזוקים. חוות דעת אדריכלית: המוצע בבקשה הינו שינוי פנימי בלבד ללא שינוי בשטחי הבניה ותואם את התב״ע החלה במגרש. התנגדויות: עפ״י נתוני המערכת לבקשה הנ״ל לא התקבלו התנגדויות.

<u>תנאים – באם תאושר הבקשה</u>

	תנאים לקבלת היתר	בוצע
1	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	
2	תשלום אגרת בניה	
3	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	

<u>המלצת האגף</u>
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים:

קווי בניין:

על עורך הבקשה לסמן את קווי הבניין ע"ג התוכניות כפי שהתקבל בתיק המידע במדויק.

סדר יום לועדה מתאריך - 15/09/2026 - ד תשרי תשפ"ז

סוג דיון	**דיון ברשות רישוי**
מספר ועדה	**2026/98**
מספר בקשה	**2015/0310.04**
מספר סידורי	**11**

נתונים כלליים

סוג בקשה	**תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, ממ"ד, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה**
שימוש עיקרי	**מגורים, מגורים**
מהות בקשה	**תוספת בניה עבור תוספת 2 יח"ד ע"פ תבע 770107**
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	**נסח טאבו**
הכשרת עבירה	**כן**
המבקש	**לוי משה**
עורך הבקשה	**מרקס בתיה**
מתכנן השלד	**שטיין מנחם**
מספר מתנגדים	**0**
מספר שכנים שלא חתמו	**56**

כתובת האתר

הרב פניז'ל 6 , נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30647	5	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1978	תחילת תוקף	05/10/1975			
1978	תחילת תוקף	05/10/1975			
1978א	תחילת תוקף	01/12/1977			
1978א	תחילת תוקף	01/12/1977			
1978א	תחילת תוקף	01/12/1977			
314369	תחילת תוקף	28/05/2021			
3907	תחילת תוקף	23/08/1991			
5/22/02	תחילת תוקף	20/03/1985			
5/22/02	תחילת תוקף	20/03/1985			
770107	תחילת תוקף	03/04/2021			

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

קיימים היתרים בחלקה אשר לא נוגעים לכניסה המבוקשת.

מהות הבקשה:

מצב קיים:

בנין מדורג קיים בן 4 קומות ו-2 קומות מתחת הכניסה הקובעת המשמש למגורים, ברח' הרב פניז'ל 6 בשכ' נווה יעקב.

גוש: 30647, חלקה: 5.

מצב מוצע:

קומה 2-, מפלס 7.39-:

ליח"ד מס' 49 מוצעת הרחבת בינוי למגורים, מדרגות פנימיות, ממ"ד וריצוף חצר, מוצעים קירות להריסה.

קומה 1-, מפלס 4.63-:

ליח"ד מס' 48 מוצעת הרחבת בינוי, מדרגות פנימיות, ממ"ד ומרפסת גג לא מקורה, מוצעים קירות להריסה.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות.

תום מועד להגשת התנגדויות: 03.04.2025.

על פי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 5.

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

<u>מידע קודם</u>

	מתאריך	
הכנת המלצה תכנונית: לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים	20/08/2026	מדובר בבקשה לתוספת בינוי, ממ"ד, ריצוף חצר ומרפסת גג. המוצע מקובל תכנונית ועומד במותר. שטחי בניה: מוצע בבקשה:

		ליח״ד מס׳ 49: שטח המדרגות לא חושב – יש לחשב ולוודא עמידה בשטחי השירות המותרים למדרגות. תימוכין קניינים: לא נדרש היות והתוספות בבקשה תואמות תב״ע במדויק. אולם מבוקשת בבקשה תוספת יח״ד אשר אינה משויכת לאף דירה בתב״ע. התקבלה חתימה של מגיש התב״ע יורי עוזיאל סנדלר. בנסיבות הללו אנו ממליצים לאשר את הבקשה בכפוף להמצאת אישור המפקח על הבתים המשותפים או לחילופין המצאת הכמות שכנים כמקובל (66%) כתנאי להפצה לגורמים. יש לתקן הערות המופיעות ע״ג הרמוניקה b.
חוות דעת תכנונית	20/08/2026	חוות דעת תכנונית מס׳ תכנית שחלה בחלקה: 770107 תחילת תוקף: 03/04/2021 ייעוד הקרקע: דברי הסבר לבקשה: התיק נידון ברשות רישוי בתאריך 25.12.2025, ההחלטה מיום זה הייתה לדחות את הבקשה במתכונת המוצעת. הסיבות לדחיית הבקשה: השלמת תנאים טרם דיון: אישור איכות הסביבה, אישור הסדרי תנועה, אישור דרכים ואישור נוהל בקרה הנדסית. חריגה בשטחי הבניה המותרים ושטחי המרפסות שהוצעו בשונה מנספח הבינוי. כעת תוקנו השטחים בהתאם לנספח הבינוי והושלמו התנאים טרם דיון.

		ע"כ הבקשה מובאת כעת לאישור בכפוף לשינויים ובתנאים כמפורט בהמשך. התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות: 770107 מגורים ג' – תחילת תוקף 03.04.2021. תוכניות כפופות: 3907 אזור מגורים כללי – תחילת תוקף 23.08.1991. 1978א' שטח חניה פרטי – תחילת תוקף 01.12.1977. תקנות התכנון והבניה. מבטלת: תכנית מתאר 62 סטייה ניכרת: בתוכנית 770107 לא קיים סעיף סטיה ניכרת. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2024/5660.00 שהוגש מיום 11.04.2024 ע"י המח' למידע תכנוני. קו הבניין מסומן באדום. המוצע בתוך קווי הבניין המאושרים – אין מניעה לאשר. שלביות ביצוע: תכנית 770107, סעיף 7.1: "הבניה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כלשהי. ובמקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה". המוצע עומד בהוראות שלביות הביצוע.

		נספח בינוי: בתוכנית 770107 חל נספח בינוי מס' 1 המחייב חלקית לעניין מס' יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בניה מרביים וקווי בניין מרביים. מוצע בבקשה: קומה 2-, מפלס 7.39-: ליח"ד מס' 49 מוצעת הרחבת בינוי למגורים, מדרגות פנימיות, ממ"ד וריצוף חצר. המוצע תואם נספח בינוי – עומד במותר ואין מניעה לאשר. קומה 1-, מפלס 4.63-: ליח"ד מס' 48 מוצעת הרחבת בינוי, מדרגות פנימיות, ממ"ד ומרפסת גג לא מקורה. המוצע תואם נספח בינוי – עומד במותר ואין מניעה לאשר. שטחי בניה: עפ"י תכנית 770107 שטחי הבניה המותרים: ליח"ד מס' 49: 107.24 מ"ר שטח עיקרי. 13.96 מ"ר שטח שירות לממ"ד. 11.53 מ"ר שטח שירות למדרגות. ליח"ד מס' 48: 88.98 מ"ר שטח עיקרי. 13.48 מ"ר שטח שירות לממ"ד. 14.74 מ"ר שטח שירות למדרגות. מוצע בבקשה: ליח"ד מס' 49: 106.97 מ"ר שטח עיקרי – עומד במותר. 13.67 מ"ר שטח שירות לממ"ד – עומד במותר (יבחן בנוסף בסעיף ממ"ד).

		שטח המדרגות לא חושב – יש לחשב ולוודא עמידה בשטחי השירות המותרים למדרגות. ליח״ד מס 48 : 88.97 מ״ר שטח עיקרי – עומד במותר. 13.47 מ״ר שטח שירות לממ״ד – עומד במותר (יבחן בנוסף בסעיף ממ״ד). שטח המדרגות לא חושב – יש לחשב ולוודא עמידה בשטחי השירות המותרים למדרגות. בנוסף מבוקשת מרפסת גג – תיבחן בסעיף מרפסות. מס׳ קומות : בבקשה הנ״ל לא מוצע תוספת קומות. גובה בניה : בבקשה הנ״ל לא מוצע תוספת בגובה הבניין. מרפסת גג :. קומה 1-, מפלס 4.63- : ליח״ד מס׳ 48 מוצעת מרפסת גג לא מקורה מעל התוספת המוצעת, תואמת נספח בינוי, בתוך תחום קווי הבניין. בעומק של 1.5 מ׳, ברוחב של 8.58 מ׳ ובשטח של 12.86 מ״ר. המרפסת מוצעת בחלקה כהכשרת עבירה וחלקה במיקום בינוי קיים שמוצע להריסה. המרפסת עומדת במותר, אין מניעה לאשר. ממ״ד : מבוקש עמודה של 2 ממ״דים התואמים נספח בינוי, בתוך תחום קווי הבניין. שטח : כ״א מהממ״דים מוצע בשטח כולל של 9 מ״ר + קירות.

		מיקום הממ"ד: הממ"דים תואמים נספח בינוי במדויק – ע"כ עומדים במותר. הממ"ד עומד במותר. תנאי לאישור יהיה קבלת אישור פקע"ר. תימוכין קניינים: לא נדרש היות והתוספות בבקשה תואמות תב"ע במדויק. אולם מבוקשת בבקשה תוספת יח"ד אשר אינה משויכת לאף דירה בתב"ע. התקבלה חתימה של מגיש התב"ע יורי עוזיאל סנדלר. בנסיבות הללו אנו ממליצים לאשר את הבקשה בכפוף להמצאת אישור המפקח על הבתים המשותפים או לחילופין המצאת הכמות שכנים כמקובל (66%) כתנאי להפצה לגורמים. תנאים טרם דיון: אישור איכות הסביבה: ניתן אישור בתאריך 24.06.2026 - "לאשר את הבקשה". אישור שפ"ע: ניתן אישור בתאריך 13.03.2025 - "לאשר את הבקשה". אישור תברואה: ניתן אישור בתאריך 22.04.2025 - "לאשר את הבקשה". אישור הסדרי תנועה: ניתן אישור בתאריך 24.12.2025 - "לאשר את הבקשה". אישור דרכים: ניתן אישור בתאריך 07.01.2026 - "לאשר את הבקשה".

		נוהל בקרה הנדסית: תכנית 770107, סעיף 4.1.2 ז'(4): "היתר לתוספות הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413". התקבל נוהל בקרה הנדסית כנדרש התואם לתוכנית הראשונה שהוגשה, בה מוצע עוד שטחים עיקריים לבניה שלא אושרו, כעת שטחים אלו ירדו מהבקשה – ע"כ האישור כעת תקין ומותר. חוות דעת תכנונית: מדובר בבקשה לתוספת בינוי, ממ"ד, ריצוף חצר ומרפסת גג. המוצע מקובל תכנונית ועומד במותר. שטח המדרגות לא חושב – יש לחשב ולוודא עמידה בשטחי השירות המותרים למדרגות. יש לתקן הערות המופיעות ע"ג הרמוניקה b.
דיון ברשות הרישוי: לדחות במתכונת המוצעת	25/12/2025	לדחות במתכונת המוצעת: המוצע בבקשה חורג מהוראות התבע ואינו מקובל מבחינה תכנונית יש להציג תואם לנספח הבינוי. יש להשלים תנאים טרם דיון. יש לתקן הרמוניקה עפ"י הרמוניקה a . יש לסדר את השטחי בניה ושטחי מרפסת הגג שהיו תואמים לנספח הבינוי. נספח בינוי: בתכנית - 770107 קיים נספח בינוי מס' 1 הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: מס' יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מרביים וקווי הבניין מרביים.

		מוצע בבקשה: קומה 1- במפלס 4.63-: דירה 48- מוצע תוספת בינוי למגורים, ממ"ד, מרפסת גג. המוצע בבקשה תואם נספח אין מניעה לאשר למעט מרפסת הגג (ראה סעיף מרפסות). שטח בניה: מצב בבקשה: קומה 2- במפלס 7.39-: דירה 49- מוצע תוספת בינוי למגורים בתוך קווי הבניין בשטח של 117.35 מ"ר מאושר עפ"י הנספח 107.24 מ"ר. שטח המדרגות לא מחושב בנספח יש להציע בתואם לשטחים המאושרים בנספח. קומה 1- במפלס 4.63-: דירה 48- מוצע תוספת בינוי למגורים בתוך קווי הבניין בשטח 107.11 מ"ר מאושר תב"ע 88.98 מ"ר. מוצע הכשרת עברה בחזית מערבית אשר לא ניתן להכשירה היא חורגת מהשטחים המותרים וגם שונה מנספח הבינוי יש להציע בתואם לשטחים המאושרים בנספח ולסמן להריסה בהתאם לנספח הבינוי. מרפסות: מצב בבקשה: קומה 1- במפלס 4.63-: דירה 48- מוצע מרפסת גג בתוך קווי הבניין בשטח של 10.49 מ"ר המוצע בבקשה לא תואם נספח ולא מקובל מבחינה תכנונית יש לסדר את המרפסת עפ"י נספח הבינוי. תנאים טרם דיון: אישור איכות הסביבה: "לא התקבלה תשובה מהגורם".

		אישור הסדרי תנועה : "לדחות את הבקרה, נדרשת תכנית מתוקנת". אישור דרכים : "לא התקבלה תשובה מהגורם". נוהל בקרה הנדסית : בתב"ע 770107 סעיף 4.1 (4) חיזוק מבנים תמ"א 38 : היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזור המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413. יש להציג היתר מקורי שהבניין נבנה אחרי 1980 או לחליפין אם הוא ניבנה ליפני 1980 להביא אישור בקרה הנדסית. 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.
בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת	27/11/2025	לדחות במתכונת המוצעת : המוצע בבקשה חורג מהוראות התבע ואינו מקובל מבחינה תכנונית יש להציג תואם לנספח הבינוי. יש להשלים תנאים טרם דיון. יש לתקן הרמוניקה עפ"י הרמוניקה a . יש לסדר את השטחי בניה ושטחי מרפסת הגג שהיו תואמים לנספח הבינוי.

		נספח בינוי : בתכנית - 770107 קיים נספח בינוי מס' 1 הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים : מס' יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מרביים וקווי הבניין מרביים. מוצע בבקשה : קומה 1- במפלס 4.63- : דירה 48- מוצע תוספת בינוי למגורים, ממ"ד, מרפסת גג. המוצע בבקשה תואם נספח אין מניעה לאשר למעט מרפסת הגג (ראה סעיף מרפסות). שטח בניה : מצב בבקשה : קומה 2- במפלס 7.39- : דירה 49- מוצע תוספת בינוי למגורים בתוך קווי הבניין בשטח של 117.35 מ"ר מאושר עפ"י הנספח 107.24 מ"ר. שטח המדרגות לא מחושב בנספח יש להציע בתואם לשטחים המאושרים בנספח. קומה 1- במפלס 4.63- : דירה 48- מוצע תוספת בינוי למגורים בתוך קווי הבניין בשטח 107.11 מ"ר מאושר תב"ע 88.98 מ"ר. מוצע הכשרת עברה בחזית מערבית אשר לא ניתן להכשירה היא חורגת מהשטחים המותרים וגם שונה מנספח הבינוי יש להציע בתואם לשטחים המאושרים בנספח ולסמן להריסה בהתאם לנספח הבינוי. מרפסות : מצב בבקשה : קומה 1- במפלס 4.63- : דירה 48- מוצע מרפסת גג בתוך קווי הבניין בשטח של 10.49 מ"ר המוצע בבקשה לא תואם נספח ולא מקובל מבחינה תכנונית יש לסדר את המרפסת עפ"י נספח הבינוי.

		תנאים טרם דיון: אישור איכות הסביבה: "לא התקבלה תשובה מהגורם". אישור הסדרי תנועה: "לדחות את הבקרה, נדרשת תכנית מתוקנת". אישור דרכים: "לא התקבלה תשובה מהגורם". נוהל בקרה הנדסית: בתב"ע 770107 סעיף 4.1 (4) חיזוק מבנים תמ"א 38 : היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזור המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413. יש להציג היתר מקורי שהבניין נבנה אחרי 1980 או לחליפין אם הוא ניבנה ליפני 1980 להביא אישור בקרה הנדסית. 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	03/11/2025	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 770107 תחילת תוקף: 03/04/2021

		ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות: * 770107 - תחילת תוקף 03/04/2021, מגורים ג'. שינוי: * 3907-תחילת תוקף 08/08/1991. *1978/א-תחילת תוקף 01/12/1977. סטייה ניכרת: ע"פ תבע 770107 -אין סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי: בתכנית - 770107 קיים נספח בינוי מס' 1 הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: מס' יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מרביים וקווי הבניין מרביים. מוצע בבקשה: קומה 2- במפלס 7.39-: דירה 49- מוצע תוספת בינוי למגורים, ממ"ד, ריצוף גינה. המוצע בבקשה תואם נספח אין מניעה לאשר. קומה 1- במפלס 4.63-: דירה 48- מוצע תוספת בינוי למגורים, ממ"ד, מרפסת גג. המוצע בבקשה תואם נספח אין מניעה לאשר למעט מרפסת הגג (ראה סעיף מרפסות). קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2024/5660.00 שהוגש מיום 11.04.2024 ע"י המח' למידע תכנוני.

		המוצע בתוך קווי הבניין המאושרים אין מניעה לאשר. מס' קומות: מוצע בבקשה זו תוספת לקומות קיימות . מס' יח"ד: בבקשה הנ"ל לא מוצעת תוספת יח"ד. שטח בניה: מצב בבקשה: קומה 2- במפלס 7.39-: דירה 49- מוצע תוספת בינוי למגורים בתוך קווי הבניין בשטח של 117.35 מ"ר מאושר עפ"י הנספח 107.24 מ"ר. שטח המדרגות לא מחושב בנספח יש להציע בתואם לשטחים המאושרים בנספח. קומה 1- במפלס 4.63-: דירה 48- מוצע תוספת בינוי למגורים בתוך קווי הבניין בשטח 107.11 מ"ר מאושר תב"ע 88.98 מ"ר. מוצע הכשרת עברה בחזית מערבית אשר לא ניתן להכשירה היא חורגת מהשטחים המותרים וגם שונה מנספח הבינוי יש להציע בתואם לשטחים המאושרים בנספח ולסמן להריסה בהתאם לנספח הבינוי. שלביות ביצוע: תכנית 444398 סעיף 7.1 – 1."הבנייה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה, ללא דילוג על קמה כל שהיא, במקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד או ראשונה ושניה בלבד וכדומה) יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה ריצוף וכיו"ב לרווחת הדירה שמעליה"- לא רלוונטי לבקשה זו. ממ"ד:

		מוצע בבקשה: קומה 2- במפלס 7.39-: דירה 49- מוצע ממ"ד בתוך קווי הבניין בשטח של 9 מ"ר + עובי קירות. קומה 1- במפלס 4.63-: דירה 48- מוצע ממ"ד בתוך קווי הבניין בשטח של 9 מ"ר + עובי קירות. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. מרפסות : מצב בבקשה: קומה 2- במפלס 7.39-: דירה 49- מוצע ריצוף גינה בתוך קווי הבניין תואם תב"ע, השטח של הריצוף גינה לא מחושב. יש לחשב את השטח עפ"י השטחים המאושרים בתב"ע ולהכניס את הגדר לתוך קווי הבניין. קומה 1- במפלס 4.63-: דירה 48- מוצע מרפסת גג בתוך קווי הבניין בשטח של 10.49 מ"ר המוצע בבקשה לא תואם נספח ולא מקובל מבחינה תכנונית יש לסדר את המרפסת עפ"י נספח הבינוי. תימוכין קניינים: מוצע בבקשה תופסות תואמות תב"ע לא נדרש תימוכין קניינים. תנאים טרם דיון: אישור איכות הסביבה: "לא התקבלה תשובה מהגורם". אישור שפ"ע: ניתן אישור בתאריך 13.03.2025- "לאשר את הבקשה" .

		אישור תברואה: ניתן אישור בתאריך 22.04.2025- "לאשר את הבקשה" . אישור הסדרי תנועה: "לדחות את הבקרה, נדרשת תכנית מתוקנת". אישור דרכים: "לא התקבלה תשובה מהגורם". נוהל בקרה הנדסית: בתב"ע 770107 סעיף 4.1 (4) חיזוק מבנים תמ"א 38 : היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזור המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413. יש להציג היתר מקורי שהבניין נבנה אחרי 1980 או לחליפין אם הוא ניבנה ליפני 1980 להביא אישור בקרה הנדסית. חוות דעת תכנונית: המוצע בבקשה חורג מהוראות התבע ואינו מקובל מבחינה תכנונית יש להציג תואם לנספח הבינוי. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.

<u>תנאים – באם תאושר הבקשה</u>

	תנאים לקבלת היתר	בוצע
1	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	
2	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	
3	אישור פיקוד העורף הג"א	
4	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	
5	תשלום אגרת בניה	
6	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	
7	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	
8	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	
9	אישור שירותי הכבאות	
10	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	
11	תצהיר חתום של עורך הבקשה	
12	תצהיר חתום של מתכנן השלד	
13	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	
14	תנאי להפצה לגורמים - אישור המפקח על הבתים המשותפים או לחילופין המצאת הסכמות שכנים כמקובל (66%).	

<u>המלצת האגף</u>
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מדובר בבקשה לתוספת בינוי, ממ״ד, ריצוף חצר ומרפסת גג.

המוצע מקובל תכנונית ועומד במותר.

שטחי בניה:

מוצע בבקשה:

ליח״ד מס׳ 49:

שטח המדרגות לא חושב – יש לחשב ולוודא עמידה בשטחי השירות המותרים למדרגות.

תימוכין קניינים:

לא נדרש היות והתוספות בבקשה תואמות תב״ע במדויק.

אולם מבוקשת בבקשה תוספת יח״ד אשר אינה משויכת לאף דירה בתב״ע.

התקבלה חתימה של מגיש התב״ע יורי עוזיאל סנדלר.

בנסיבות הללו אנו ממליצים לאשר את הבקשה בכפוף להמצאת אישור המפקח על הבתים המשותפים או לחילופין המצאת הכמות שכנים כמקובל (66%) כתנאי להפצה לגורמים.

יש לתקן הערות המופיעות ע״ג הרמוניקה b.

סדר יום לועדה מתאריך - 15/09/2026 - ד תשרי תשפ"ז

סוג דיון	**דיון ברשות רישוי**
מספר ועדה	**2026/98**
מספר בקשה	**2015/0096.05**
מספר סידורי	**12**

נתונים כלליים

סוג בקשה	**תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בנית מחסן/מחסנים, ריצוף חצר ועבודות פיתוח**
שימוש עיקרי	**מגורים, מגורים**
מהות בקשה	**תוספת בניה והרחבה לבנין קיים, תוספת מחסן וריצוף חצר על פי תב"ע.**
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	**נסח טאבו**
הכשרת עבירה	**לא**
המבקש	**בן חמו משה**
עורך הבקשה	**הנדסאי אדריכלות דיסלדורף אפרת**
מתכנן השלד	**אריאל אליה**
מספר מתנגדים	**0**
מספר שכנים שלא חתמו	**16**

כתובת האתר

הרב דוד זריצקי 12 , רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30618	270	לא
30727	70	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1116961	תחילת תוקף	20/04/2024			

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

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

- בתאריך 26.07.2016 בת.ב 2015/0096.00 ובו אושר "תוספות בניה על הגג, מדרגות ומרפסות".

מהות הבקשה:

מצב קיים:

בנין קיים בן 6 קומות וקומת מחסנים המשמש למגורים, ברח' הרב דוד זריצקי 12 בשכ' רמות.

גוש : 30618, 30727, חלקה : 270, 70.

מצב מוצע :

קומה 2-, מפלס 6.00- :

ליח״ד מס׳ 2 מוצע בניית מחסן ומדרגות ירידה מקומה 1-.

קומה 1-, מפלס 3.00- :

ליח״ד מס׳ 2 מוצעת תוספת בניה, חצר ומדרגות ירידה לקומה 2-.

מוצעת בניה קלה וסגירה מברזנט להריסה.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות.

תום מועד להגשת התנגדויות : 09.07.2026

על פי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע״ג חלקה מס׳ 270, 70.

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

מידע קודם

	מתאריך	
בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים	24/08/2026	לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים : מדובר בבקשה לתוספת בינוי, חצר ומחסן התואם במדויק לנספח הבינוי ומקובל תכנונית. יש לשייך את מחסן לכל יח״ד ע״מ לוודא שלכל יח״ד יש מחסן. לא הוצג חישוב מי נגר – יש להציג כנדרש ע״ג ההרמוניקה. נספח בינוי : מבוקש מחסן מס׳ 3 התואם לנספח הבינוי, אולם בנספח המחסנים אינם משויכים למס׳ הדירות - יש לשייך מחסן לכל

		יח״ד בעמודה זו ע״מ לוודא שלכלל הדיירים יש מחסן. ניהול מי נגר: לא הוצג חישוב, יש להציג חישוב כנדרש ע״ג ההרמוניקה. ליקויים גרפיים: יש לתקן הערות המופיעות ע״ג הרמוניקה a.
חוות דעת תכנונית	19/08/2026	חוות דעת תכנונית מס׳ תכנית שחלה בחלקה: 1116961 תחילת תוקף: 20/04/2024 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ״י התוכניות הבאות: 1116961 מגורים ג׳ – תחילת תוקף 20.04.2024. תוכניות כפופות: תכנית מתאר 62. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: בתוכנית קיים סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים: סעיף 4.1.2 ג׳: קווי הבניין, מס׳ הקומות המירבי, מס׳ יח״ד, לא תותר בניית יח״ד בקומה 6-, קומה זו תשמש לשטחי שירות בלבד. המוצע בבקשה אינו מהווה סטיה ניכרת.

		קווי בניין: הבחינה נערכה עפ״י תיק קווי בניין 2025/6630.00 שהוגש מיום 23.11.2025 ע״י המח׳ למידע תכנוני. קו הבניין מסומן באדום. קו הבניין המסומן בכחול הוא קו בניין תת קרקעי. הבינוי המוצע עומד בקווי הבניין המותרים. שלביות ביצוע: תכנית 1116961, סעיף 7.1: ״הרחבות הבניה בחזית מזרחית ייבנו מלמטה למעלה בלבד ללא דילוג על קומה, לא תותר בניה על עמודים״. המוצע בבקשה עומד בהוראות התוכנית. נספח בינוי: בתוכנית חל נספח בינוי מנחה. מוצע בנספח הבינוי: קומה 2-, מפלס 6.00-: ליח״ד מס׳ 2 מוצע בניית מחסן ומדרגות ירידה מקומה 1-. קומה 1-, מפלס 3.00-: ליח״ד מס׳ 2 מוצעת תוספת בניה, חצר ומדרגות ירידה לקומה 2-. התוספות תואמות במדויק לנספח הבינוי – עומד במותר. מבוקש מחסן מס׳ 3 התואם לנספח הבינוי, אולם בנספח המחסנים אינם משויכים למס׳ הדירות - יש לשייך מחסן לכל יח״ד בעמודה זו ע״מ לוודא שלכלל הדיירים יש מחסן. שטחי בניה: עפ״י הוראות תכנית 1116961 שטחי הבניה המותרים לכל הבניין מתחת הכניסה הקובעת הינם: 450 מ״ר שטח עיקרי.

		380 מ״ר שטח שירות. עפ״י נספח בינוי : שטח עיקרי מותר ליח״ד מס׳ 2 : 83.8 מ״ר. שטח שירות למחסן מס׳ 3 : 28.6 מ״ר. מוצע בבקשה : שטח עיקרי : 81.54 מ״ר – עומד במותר. שטח שירות למחסן : 28.59 מ״ר – עומד במותר. בנוסף מבוקש שטח שירות למבואה וחדר מדרגות כגישה לקומת המחסנים, המוצע תואם במדויק לנספח הבינוי – עומד במותר. השטחים המוצעים עומדים במניין השטחים המותרים. מס׳ קומות : בבקשה הנ״ל לא מוצע תוספת קומות. גובה בניה : בבקשה הנ״ל לא מוצע תוספת בגובה הבניין. מס׳ יח״ד : בבקשה הנ״ל לא מוצע תוספת יח״ד. ניהול מי נגר : תכנית 1116961, סעיף 6.1 : ״יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח תא שטח מס׳ 1 במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי תא השטח. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר כגון חצץ וחלוקים״. לא הוצג חישוב, יש להציג חישוב כנדרש ע״ג ההרמוניקה.

		תימוכין קניינים: לא נדרש היות ומוצעת בניה עפ"י נספח בינוי. תנאים טרם דיון: אישור איכות הסביבה: ניתן אישור בתאריך 30.06.2026 - "לאשר את הבקשה". אישור שפ"ע: ניתן אישור בתאריך 16.06.2026 - "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית: התוכנית לא כוללת בהוראותיה סעיף חיזוק מבנים. חוות דעת תכנונית: מדובר בבקשה לתוספת בינוי, חצר ומחסן התואם במדויק לנספח הבינוי ומקובל תכנונית. יש לשייך את מחסן לכל יח"ד ע"מ לוודא שלכל יח"ד יש מחסן. לא הוצג חישוב מי נגר – יש להציג כנדרש ע"ג ההרמוניקה. יש לתקן הערות המופיעות ע"ג הרמוניקה a.

<u>תנאים – באם תאושר הבקשה</u>

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

<u>המלצת האגף</u>
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים:

מדובר בבקשה לתוספת בינוי, חצר ומחסן התואם במדויק לנספח הבינוי ומקובל תכנונית.

יש לשייך את מחסן לכל יח״ד ע״מ לוודא שלכל יח״ד יש מחסן.

לא הוצג חישוב מי נגר – יש להציג כנדרש ע״ג ההרמוניקה.

נספח בינוי:

מבוקש מחסן מס׳ 3 התואם לנספח הבינוי, אולם בנספח המחסנים אינם משויכים למס׳ הדירות - יש לשייך מחסן לכל יח״ד בעמודה זו ע״מ לוודא שלכלל הדיירים יש מחסן.

ניהול מי נגר:

לא הוצג חישוב, יש להציג חישוב כנדרש ע״ג ההרמוניקה.

ליקויים גרפיים:

יש לתקן הערות המופיעות ע״ג הרמוניקה a.

סדר יום לועדה מתאריך - 15/09/2026 - ד תשרי תשפ"ז

סוג דיון	**דיון ברשות רישוי**
מספר ועדה	**2026/98**
מספר בקשה	**2020/0193.01**
מספר סידורי	**13**

נתונים כלליים

סוג בקשה	**תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה**
שימוש עיקרי	**מגורים, מגורים**
מהות בקשה	**תוספת קומה אחת, סה"כ 11 יח"ד**
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	**לוח זכויות**
הכשרת עבירה	**לא**
המבקש	**עותמאן מאהר אחמד**
עורך הבקשה	**אדריכל יונס חאזם**
מתכנן השלד	**אגבאריה קוציי**
מספר מתנגדים	**0**
מספר שכנים שלא חתמו	**1**

כתובת האתר

ח'ליל א סכאכיני סמטה 3 , בית חנינה .

גוש	חלקה	בשלמות
30611	175	כן

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

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה:

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

- בתאריך 16.07.2023 בת.ב 2020/193.00 ובו אושר " בנין חדש".

מהות הבקשה המוצעת:

בשכונת בית חנינה ברחוב חליל א סכאכיני סמטה 3, תוספת קומה אחת לבניין קיים בעל 5 קומות.

גוש: 30611 חלקה: 175.

מצב מוצע:

קומת חניה במפלס 2.58- קומה קיימת:

מוצע שטח חניה לקומת חניה קיימת.

קומת קרקע במפלס 0.00+ קומה קיימת:

מוצע תוספת שטחי מחסנים.

דירה 1 - מוצע תוספת בינוי למגורים.

קומת א' במפלס 3.12+ קומה קיימת:

דירה 2 - מוצע תוספת בינוי למגורים.

דירה 3 - מוצע תוספת בינוי למגורים.

קומת ב' במפלס 6.24+ קומה קיימת:

דירה 4 - מוצע תוספת בינוי למגורים, מרפסת זיז.

דירה 5 - מוצע תוספת בינוי למגורים.

קומת ג' במפלס 9.36+ קומה קיימת:

דירה 6 - מוצע תוספת בינוי למגורים, מרפסת זיז.

דירה 7 - מוצע תוספת בינוי למגורים, מרפסת זיז.

קומת ד' במפלס 12.48+ קומה קיימת:

דירה 8 - מוצע תוספת בינוי למגורים, מרפסת זיז.

דירה 9 - מוצע תוספת בינוי למגורים, מרפסת זיז.

קומת ה במפלס 15.60+ קומה מוצעת:

דירה 10 - מוצע בינוי למגורים, מרפסות זיז וממ"ד.

קומת גג במפלס 18.72+ :

מוצעת יציאת לגג טכני.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

תום מועד התנגדויות בתאריך 25.07.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 175 .

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

<u>מידע קודם</u>

	מתאריך	
הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים	08/09/2026	המוצע בבקשה מקובל מבחינה תכנונית ועומד בהוראות התב"ע- אין מניעה לאשר את הבקשה בתנאים.
חוות דעת תכנונית	08/09/2026	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 762708 תחילת תוקף: 12/02/2022 ייעוד הקרקע: דברי הסבר: התיק נידון ברשות רישוי בתאריך 01/12/2025 והחלטת הוועדה הייתה לדחות במתכונת המוצעת בגלל חריגה בשטחי בניה ובשטחי מרפסות. כעט התיק מובאה לדיון חוזר היות והשטחים ושאר התיקונים שנדרשו תוקנו. התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות: * 762708-תחילת תוקף 12/02/2022, ייעוד ע"פ תוכנית מאושרת קודמת.

		* 7469-תחילת תוקף 17/02/2007, אזור מגורים 2 מיוחד. תוכנית כפופות: * התוכנית תכנית מתאר 62. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: ע"פ תבע 762708 - סעיף 6.7 - מס' קומות מעל הקרקע המירבי. קווי הבניין והמרחק בין בניינים באותו מגרש מחייב. הריסת עבירות בנייה, גדרות בתחום דרך מאושרת או מבנים קיימים בגבולות המגרשים ובקו בניין אפס הינה מחייבת. סטייה מהוראות מסעיף 6.12 לעניין מרפסות תחשב כסטייה ניכרת. המוצע בקשה אינו מהווה סטיה ניכרת . נספח בינוי: בת ו כנית - 762708 לא קיים נספח בינוי. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2023/6669.00 שהוגש מיום 21.09.2023 ע"י המח' למידע תכנוני. קו בניין בכחול קו בניין תת קרקעי. קו בניין מסומן באדום. המוצע בבקשה בתחום קווי בניין מאושרים. מס' קומות: ע"פ הוראות התבע סעיף 4.1.2 (ג)- 2. " מספר הקומות מעל הקרקע לא יעלה על 6 קומות, בכל חתך."

		קיים בבקשה 5 קומות ומוצע בבקשה- קומה אחד מעל הקרקע סה״כ 6 קומות. עומד במותר ע״כ אין מניעה לאשר. מס׳ יח״ד : ע״פ הוראות התבע סעיף 4.1.2 (ב)-״ מספר יח״ד : עד 14 יח״ד לדונם״. קיים בבקשה 9 יח״ד ומוצע בבקשה 1 יח״ד – סה״כ 10 יח״ד. עומד במותר ע״כ אין מניעה לאשר. שטח בניה : ע״פ הוראות התוכנית סעיף 5 מגרשים בנויים– אחוזי בנייה כוללים- 160%. שטח החלקה- 906 מ״ר. ע״פ הוראות התבע סעיף 5-(2) שטחי בנייה מרביים ומעבר לכך תותר תוספת שטחי בנייה תת קרקעים בהתאם להגדרה בסעיף 1.9. ע״פ הוראות התבע סעיף 5-(4) ״ בנוסף יותר חדר יציאה לגג וחדר טכני על הגג. שטח חדרי היציאה לגג מהווה חלק משטחי הבנייה הכוללים״. אחוזי בנייה מרבי- 1449.6 מ״ר =160%*906 קיים בבקשה : ש. עיקרי קיים מעל הקרקע : 1079.59 מ״ר. ש. שירות קיים מעל הקרקע : 262.04 מ״ר. מוצע בבקשה : ש. עיקרי מוצע מעל הקרקע : 164.49 מ״ר . ש. שירות מוצע מעל הקרקע : 41.10 מ״ר הורדה : שטח מרפסות קיים ומוצע (12 מ״ר למרפסות).(66.57+30.99=97.56) סה״כ (מוצע +קיים)= 1449.66 מ״ר - השטחים המוצעים

		עומדים במותר אין מניעה לאשר. מחסנים: ע"פ הוראות התבע סעיף 9.1- שטח שירות תת קרקעי- "כל שטחי הבניה בתת הקרקע בהיקפים ועבור השימושים הבאים- מחסן בשיעור של עד 10 מ"ר ליח"ד." המחסנים המוצעים עומדים במותר. ניהול מי נגר: ע"פ תבע 762708 – סעיף 6.4- "יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל " הוצג חישוב כנדרש. מרפסות: ע"פ תבע 762708 סעיף 6.12– השטח הקבוע בטבלה 5 כשטח עיקרי למרפסות ישמש למרפסת מקורה בלבד ושטחה לא יעלה על 12 מ"ר ליח"ד. קומת ב' במפלס 6.24+ קומה קיימת: דירה 4 - מוצע מרפסת זיז 1.88 מ"ר יש בדירה הנ"ל מרפסות מקורות קיימות בשטח של 4.48 מ"ר סה"כ 6.36 מ"ר. קומת ג' במפלס 9.36+ קומה קיימת: דירה 6 - מוצע מרפסת זיז 1.88 מ"ר יש בדירה הנ"ל מרפסות מקורות קיימות בשטח של 4.48 מ"ר סה"כ 6.36 מ"ר. דירה 7 - מוצע מרפסת זיז 1.88 מ"ר יש בדירה הנ"ל מרפסות מקורות קיימות בשטח של 4.48 מ"ר סה"כ 6.36 מ"ר. קומת ד' במפלס 12.48+ קומה קיימת: דירה 8- מוצע מרפסת זיז לא מקורה 1.88 מ"ר יש בדירה הנ"ל מרפסות מקורות קיימות בשטח של 4.48מ"ר.

		סה״כ 6.36 מ״ר. דירה 9 - מוצע מרפסת זיז מקורה 1.88 מ״ר יש בדירה הנ״ל מרפסות מקורות קיימות בשטח של 4.48 מ״ר סה״כ 6.36 מ״ר. קומת ה במפלס 15.60+ קומה מוצעת: דירה 10 - מוצעות מרפסות זיז לא מקורות בשטח 11.98 מ״ר. המרפסות המוצעות עומדות במותר . שלביות ביצוע: ע״פ תבע 762708 - לא חל סעיף שלביות ביצוע. ממ״ד: במפלס 15.60+ : מוצע ליח״ד מס 10 ממ״ד בשטח- 9.00 מ״ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פקע״ר. תימוכין קניינים: עבור בנייה על בשטח משותף- נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי העמודה או הכניסה המבוקשת ע״ג ההרמוניקה. התקבלו חתימות של 2/3 מבעלי הזכויות בחלקה כנדרש. תנאים טרם דיון: אישור איכות הסביבה: ניתן אישור בתאריך 28.09.25- ״לאשר את הבקשה״. אישור שפ״ע:

		ניתן אישור בתאריך 03.07.05- "לאשר את הבקשה". אישור תברואה: ניתן אישור בתאריך 03.07.25- "לאשר את הבקשה". אישור הסדרי תנועה: ניתן אישור בתאריך 08.07.25- "לאשר את הבקשה". אישור מחלקת דרכים: ניתן אישור בתאריך 08.07.25- "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית: התוכנית כוללת בהוראותיה דרישה לנוהל בקרה הנדסית סעיף 6.5- "היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413 ." מוצע בבקשה תוספת לבניין שיצא לו היתר בשנת 2023 ע"כ סעיף זה אינו רלוונטי לבקשה זו. חוות דעת תכנונית: המוצע בבקשה מקובל מבחינה תכנונית ועומד בהוראות התב"ע- אין מניעה לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.

דיון ברשות הרישוי : לדחות במתכונת המוצעת	01/12/2025	המוצע בבקשה מקובל מבחינה תכנונית אך חורג מהשטחים המותרים לעניין שטחי בניה ולעניין המרפסות והמחסנים יש לצמצם את השטחים והמרפסות לסך השטחים המותרים ע"פ התב"ע. -יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a. - ניהול מי נגר. שטח בניה : ע"פ הוראות התוכנית סעיף 5 מגרשים ריקים– אחוזי בנייה כוללים- 160%. שטח החלקה- 552 מ"ר. ע"פ הוראות התבע סעיף 5-(2) שטחי בנייה מרביים ומעבר לכך תותר תוספת שטחי בנייה תת קרקעים בהתאם להגדרה בסעיף 1.9. ע"פ הוראות התבע סעיף 5-(4) " בנוסף יותר חדר יציאה לגג וחדר טכני על הגג. שטח חדרי היציאה לגג מהווה חלק משטחי הבנייה הכוללים". אחוזי בנייה מרבי- 1449.6 מ"ר =160%*906 קיים בבקשה : ש. עיקרי קיים מעל הקרקע : 1018.94 מ"ר. ש. שירות קיים מעל הקרקע : 262.04 מ"ר. מוצע בבקשה : ש. עיקרי מוצע מעל הקרקע : 275.72 מ"ר . ש. שירות מוצע מעל הקרקע : 53.99 מ"ר סה"כ (מוצע +קיים)= 1610.69 מ"ר - השטחים המוצעים חורגים מהשטחים המותרים ע"פ הוראות התבע ע"כ יש לצמצם לשטחים המותרים כנדרש.

		מחסנים: ע"פ הוראות התבע סעיף 9.1- שטח שירות תת קרקעי- "כל שטחי הבניה בתת הקרקע בהיקפים ועבור השימושים הבאים- מחסן בשיעור של עד 10 מ"ר ליח"ד." מוצע בבקשה: קומת קרקע במפלס 0.00+ קומה קיימת: מוצע תוספת שטחי מחסנים בשטח כולל של 63.74 מ"ר אשר מחולקים למחסנים גדולים מעל 10 מ"ר. השטח המותר למחסן הוא עד 10 מ"ר יש לסדר את המחסנים ככה שיעמדו במותר עפ"י התב"ע ולחשב את השטחים נכון לא כחישוב כולל כדי שאני יוכל לבדוק שאכן אתם עומדים במותר. ניהול מי נגר: ע"פ תבע 762708 – סעיף 6.4- "יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל " הוצג חישוב כנדרש. מרפסות: ע"פ תבע 762708 סעיף 6.12– השטח הקבוע בטבלה 5 כשטח עיקרי למרפסות ישמש למרפסת מקורה בלבד ושטחה לא יעלה על 12 מ"ר ליח"ד. קומת א' במפלס 3.12+ קומה קיימת: דירה 2 - מוצע הגדלת מרפסת זיז קיימת 1.13 מ"ר יש בדירה הנ"ל מרפסות קיימות 12.59 מ"ר סה"כ 13.72 מ"ר. דירה 3 - מוצע הגדלת מרפסת זיז קיימת 1.12 מ"ר. קומת ב' במפלס 6.24+ קומה קיימת: דירה 4 - מוצע מרפסת זיז 3.12 מ"ר יש בדירה הנ"ל מרפסות קיימות 10.59 מ"ר סה"כ 13.71 מ"ר. דירה 5 - מוצע הגדלת מרפסת זיז קיימת 1.12 מ"ר יש בדירה הנ"ל מרפסות קיימות 12.59 מ"ר סה"כ 13.71 מ"ר.

		קומת ג' במפלס 9.36+ קומה קיימת: דירה 6 - מוצע מרפסת זיז 3.12 מ"ר יש בדירה הנ"ל מרפסות קיימות 10.59 מ"ר סה"כ 13.71 מ"ר. דירה 7 - מוצע מרפסת זיז 3.12 מ"ר יש בדירה הנ"ל מרפסות קיימות 10.59 מ"ר סה"כ 13.71 מ"ר. קומת ד' במפלס 12.48+ קומה קיימת: דירה 8 - מוצע מרפסת זיז 3.12 מ"ר יש בדירה הנ"ל מרפסות קיימות 10.59 מ"ר סה"כ 13.71 מ"ר. דירה 9 - מוצע מרפסת זיז 3.12 מ"ר יש בדירה הנ"ל מרפסות קיימות 10.59 מ"ר סה"כ 13.71 מ"ר. קומת ה במפלס 15.60+ קומה מוצעת: דירה 10 - מוצעות מרפסות זיז בשטח 13.71 מ"ר. דירה 11 - מוצעות מרפסות זיז בשטח 13.71 מ"ר. המרפסות המוצעות חורגות מהשטחים המותרים אשר מוגנים בסעיף סטייה ניכרת יש לתקן למותר עפ"י התב"ע. בנוסף יש לחשב את המרפסות כנדרש בצבע כחול כ- "שטחי עיקרי מרפסות" -יש להציג את המרפסות המקורות בטבלת השטחים למרפסות מקורות כשטח עיקרי. 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.
בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת	19/11/2025	המוצע בבקשה מקובל מבחינה תכנונית אך חורג מהשטחים המותרים לעניין שטחי בניה ולעניין המרפסות והמחסנים יש לצמצם את השטחים והמרפסות לסך השטחים המותרים ע"פ

		התב״ע. -יש לתקן הערות המופיעות ע״ג תוכנית a. - ניהול מי נגר. שטח בניה : ע״פ הוראות התוכנית סעיף 5 מגרשים ריקים– אחוזי בנייה כוללים- 160%. שטח החלקה- 552 מ״ר. ע״פ הוראות התבע סעיף 5-(2) שטחי בנייה מרביים ומעבר לכך תותר תוספת שטחי בנייה תת קרקעים בהתאם להגדרה בסעיף 1.9. ע״פ הוראות התבע סעיף 5-(4) ״ בנוסף יותר חדר יציאה לגג וחדר טכני על הגג. שטח חדרי היציאה לגג מהווה חלק משטחי הבנייה הכוללים״. אחוזי בנייה מרבי- 1449.6 מ״ר =160%*906 קיים בבקשה : ש. עיקרי קיים מעל הקרקע : 1018.94 מ״ר. ש. שירות קיים מעל הקרקע : 262.04 מ״ר. מוצע בבקשה : ש. עיקרי מוצע מעל הקרקע : 275.72 מ״ר . ש. שירות מוצע מעל הקרקע : 53.99 מ״ר סה״כ (מוצע +קיים)= 1610.69 מ״ר - השטחים המוצעים חורגים מהשטחים המותרים ע״פ הוראות התבע ע״כ יש לצמצם לשטחים המותרים כנדרש. מחסנים : ע״פ הוראות התבע סעיף 9.1- שטח שירות תת קרקעי- ״כל שטחי הבניה בתת הקרקע בהיקפים ועבור השימושים הבאים- מחסן בשיעור של עד 10 מ״ר ליח״ד.״ מוצע בבקשה : קומת קרקע במפלס 0.00+ קומה קיימת :

		מוצע תוספת שטחי מחסנים בשטח כולל של 63.74 מ״ר אשר מחולקים למחסנים גדולים מעל 10 מ״ר. השטח המותר למחסן הוא עד 10 מ״ר יש לסדר את המחסנים ככה שיעמדו במותר עפ״י התב״ע ולחשב את השטחים נכון לא כחישוב כולל כדי שאני יוכל לבדוק שאכן אתם עומדים במותר. ניהול מי נגר: ע״פ תבע 762708 – סעיף 6.4- ״יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל ״ הוצג חישוב כנדרש. מרפסות : ע״פ תבע 762708 סעיף 6.12– השטח הקבוע בטבלה 5 כשטח עיקרי למרפסות ישמש למרפסת מקורה בלבד ושטחה לא יעלה על 12 מ״ר ליח״ד. קומת א׳ במפלס 3.12+ קומה קיימת: דירה 2 - מוצע הגדלת מרפסת זיז קיימת 1.13 מ״ר יש בדירה הנ״ל מרפסות קיימות 12.59 מ״ר סה״כ 13.72 מ״ר. דירה 3 - מוצע הגדלת מרפסת זיז קיימת 1.12 מ״ר. קומת ב׳ במפלס 6.24+ קומה קיימת: דירה 4 - מוצע מרפסת זיז 3.12 מ״ר יש בדירה הנ״ל מרפסות קיימות 10.59 מ״ר סה״כ 13.71 מ״ר. דירה 5 - מוצע הגדלת מרפסת זיז קיימת 1.12 מ״ר יש בדירה הנ״ל מרפסות קיימות 12.59 מ״ר סה״כ 13.71 מ״ר. קומת ג׳ במפלס 9.36+ קומה קיימת: דירה 6 - מוצע מרפסת זיז 3.12 מ״ר יש בדירה הנ״ל מרפסות קיימות 10.59 מ״ר סה״כ 13.71 מ״ר. דירה 7 - מוצע מרפסת זיז 3.12 מ״ר יש בדירה הנ״ל מרפסות קיימות 10.59 מ״ר סה״כ

		13.71 מ״ר. קומת ד׳ במפלס 12.48+ קומה קיימת: דירה 8 - מוצע מרפסת זיז 3.12 מ״ר יש בדירה הנ״ל מרפסות קיימות 10.59 מ״ר סה״כ 13.71 מ״ר. דירה 9 - מוצע מרפסת זיז 3.12 מ״ר יש בדירה הנ״ל מרפסות קיימות 10.59 מ״ר סה״כ 13.71 מ״ר. קומת ה במפלס 15.60+ קומה מוצעת: דירה 10 - מוצעות מרפסות זיז בשטח 13.71 מ״ר. דירה 11 - מוצעות מרפסות זיז בשטח 13.71 מ״ר. המרפסות המוצעות חורגות מהשטחים המותרים אשר מוגנים בסעיף סטייה ניכרת יש לתקן למותר עפ״י התב״ע. בנוסף יש לחשב את המרפסות כנדרש בצבע כחול כ- ״שטחי עיקרי מרפסות״ -יש להציג את המרפסות המקורות בטבלת השטחים למרפסות מקורות כשטח עיקרי. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/ השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים- תוך תקופת זמן זו , הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.
חוות דעת תכנונית	28/10/2025	חוות דעת תכנונית מס׳ תכנית שחלה בחלקה: 762708 תחילת תוקף: 12/02/2022 ייעוד הקרקע:

		התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות: * 762708-תחילת תוקף 12/02/2022, ייעוד ע"פ תוכנית מאושרת קודמת. * 7469-תחילת תוקף 17/02/2007, אזור מגורים 2 מיוחד. תוכנית כפופות: * התוכנית תכנית מתאר 62. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: ע"פ תבע 762708 - סעיף 6.7 - מס' קומות מעל הקרקע המירבי. קווי הבניין והמרחק בין בניינים באותו מגרש מחייב. הריסת עבירות בנייה, גדרות בתחום דרך מאושרת או מבנים קיימים בגבולות המגרשים ובקו בניין אפס הינה מחייבת. סטייה מהוראות מסעיף 6.12 לעניין מרפסות תחשב כסטייה ניכרת. המוצע בקשה אינו מהווה סטיה ניכרת . נספח בינוי: בת ו כנית - 762708 לא קיים נספח בינוי. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2023/6669.00 שהוגש מיום 21.09.2023 ע"י המח' למידע תכנוני. קו בניין בכחול קו בניין תת קרקעי. קו בניין מסומן באדום. המוצע בבקשה בתחום קווי בניין מאושרים.

		מס' קומות: ע"פ הוראות התבע סעיף 4.1.2 (ג)- 2. " מספר הקומות מעל הקרקע לא יעלה על 6 קומות, בכל חתך." קיים בבקשה 5 קומות ומוצע בבקשה- קומה אחד מעל הקרקע סה"כ 6 קומות. עומד במותר ע"כ אין מניעה לאשר. מס' יח"ד: ע"פ הוראות התבע סעיף 4.1.2 (ב)-" מספר יח"ד: עד 14 יח"ד לדונם". קיים בבקשה 9 יח"ד ומוצע בבקשה 2 יח"ד – סה"כ 11 יח"ד. עומד במותר ע"כ אין מניעה לאשר. שטח בניה: ע"פ הוראות התוכנית סעיף 5 מגרשים ריקים– אחוזי בנייה כוללים- 160%. שטח החלקה- 552 מ"ר. ע"פ הוראות התבע סעיף 5-(2) שטחי בנייה מרביים ומעבר לכך תותר תוספת שטחי בנייה תת קרקעים בהתאם להגדרה בסעיף 1.9. ע"פ הוראות התבע סעיף 5-(4) " בנוסף יותר חדר יציאה לגג וחדר טכני על הגג. שטח חדרי היציאה לגג מהווה חלק משטחי הבנייה הכוללים". אחוזי בנייה מרבי- 1449.6 מ"ר =160%*906 קיים בבקשה: ש. עיקרי קיים מעל הקרקע: 1018.94 מ"ר. ש. שירות קיים מעל הקרקע: 262.04 מ"ר. מוצע בבקשה: ש. עיקרי מוצע מעל הקרקע: 275.72 מ"ר . ש. שירות מוצע מעל הקרקע: 53.99 מ"ר סה"כ (מוצע +קיים)= 1610.69 מ"ר - השטחים המוצעים

		חורגים מהשטחים המותרים ע"פ הוראות התבע ע"כ יש לצמצם לשטחים המותרים כנדרש. מחסנים: ע"פ הוראות התבע סעיף 9.1- שטח שירות תת קרקעי- "כל שטחי הבניה בתת הקרקע בהיקפים ועבור השימושים הבאים- מחסן בשיעור של עד 10 מ"ר ליח"ד." מוצע בבקשה: קומת קרקע במפלס 0.00+ קומה קיימת: מוצע תוספת שטחי מחסנים בשטח כולל של 63.74 מ"ר אשר מחולקים למחסנים גדולים מעל 10 מ"ר. השטח המותר למחסן הוא עד 10 מ"ר יש לסדר את המחסנים ככה שיעמדו במותר עפ"י התב"ע ולחשב את השטחים נכון לא כחישוב כולל כדי שאני יוכל לבדוק שאכן אתם עומדים במותר. המוצע עומד במותר ע"כ אין מנעה לאשר. ניהול מי נגר: ע"פ תבע 762708 – סעיף 6.4- "יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל " הוצג חישוב כנדרש. מרפסות: ע"פ תבע 762708 סעיף 6.12– השטח הקבוע בטבלה 5 כשטח עיקרי למרפסות ישמש למרפסת מקורה בלבד ושטחה לא יעלה על 12 מ"ר ליח"ד. קומת א' במפלס 3.12+ קומה קיימת: דירה 2 - מוצע הגדלת מרפסת זיז קיימת 1.13 מ"ר יש בדירה הנ"ל מרפסות קיימות 12.59 מ"ר סה"כ 13.72 מ"ר. דירה 3 - מוצע הגדלת מרפסת זיז קיימת 1.12 מ"ר. קומת ב' במפלס 6.24+ קומה קיימת: דירה 4 - מוצע מרפסת זיז 3.12 מ"ר יש בדירה הנ"ל מרפסות

		קיימות 10.59 מ״ר סה״כ 13.71 מ״ר. דירה 5 - מוצע הגדלת מרפסת זיז קיימת 1.12 מ״ר יש בדירה הנ״ל מרפסות קיימות 12.59 מ״ר סה״כ 13.71 מ״ר. קומת ג׳ במפלס 9.36+ קומה קיימת: דירה 6 - מוצע מרפסת זיז 3.12 מ״ר יש בדירה הנ״ל מרפסות קיימות 10.59 מ״ר סה״כ 13.71 מ״ר. דירה 7 - מוצע מרפסת זיז 3.12 מ״ר יש בדירה הנ״ל מרפסות קיימות 10.59 מ״ר סה״כ 13.71 מ״ר. קומת ד׳ במפלס 12.48+ קומה קיימת: דירה 8 - מוצע מרפסת זיז 3.12 מ״ר יש בדירה הנ״ל מרפסות קיימות 10.59 מ״ר סה״כ 13.71 מ״ר. דירה 9 - מוצע מרפסת זיז 3.12 מ״ר יש בדירה הנ״ל מרפסות קיימות 10.59 מ״ר סה״כ 13.71 מ״ר. קומת ה במפלס 15.60+ קומה מוצעת: דירה 10 - מוצעות מרפסות זיז בשטח 13.71 מ״ר. דירה 11 - מוצעות מרפסות זיז בשטח 13.71 מ״ר. המרפסות המוצעות חורגות מהשטחים המותרים אשר מוגנים בסעיף סטייה ניכרת יש לתקן למותר עפ״י התב״ע. בנוסף יש לחשב את המרפסות כנדרש בצבע כחול כ- ״שטחי עיקרי מרפסות״ -יש להציג את המרפסות המקורות בטבלת השטחים למרפסות מקורות כשטח עיקרי. שלביות ביצוע: ע״פ תבע 762708 - לא חל סעיף שלביות ביצוע. ממ״ד:

		במפלס 15.60+ : 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 : עבור בנייה על בשטח משותף- נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי העמודה או הכניסה המבוקשת ע"ג ההרמוניקה. התקבלו חתימות של 2/3 מבעלי הזכויות בחלקה כנדרש. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : ניתן אישור בתאריך 28.09.25- "לאשר את הבקשה". אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך 03.07.05- "לאשר את הבקשה". אישור תברואה : ניתן אישור בתאריך 03.07.25- "לאשר את הבקשה". אישור הסדרי תנועה : ניתן אישור בתאריך 08.07.25- "לאשר את הבקשה". אישור מחלקת דרכים : ניתן אישור בתאריך 08.07.25- "לאשר את הבקשה".

		נוהל בקרה הנדסית: התוכנית כוללת בהוראותיה דרישה לנוהל בקרה הנדסית סעיף 6.5- "היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413." מוצע בבקשה תוספת לבניין שיצא לו היתר בשנת 2023 ע"כ סעיף זה אינו רלוונטי לבקשה זו. חוות דעת תכנונית: המוצע בבקשה מקובל מבחינה תכנונית ואינה עומדת בהוראות התב"ע. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.

<u>תנאים – באם תאושר הבקשה</u>

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

<u>המלצת האגף</u>
לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

המוצע בבקשה מקובל מבחינה תכנונית ועומד בהוראות התב״ע- אין מניעה לאשר את הבקשה בתנאים.

סדר יום לועדה מתאריך - 15/09/2026 - ד תשרי תשפ"ז

סוג דיון	**דיון ברשות רישוי**
מספר ועדה	**2026/98**
מספר בקשה	**1993/0451.01**
מספר סידורי	**14**

נתונים כלליים

סוג בקשה	**תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת**
שימוש עיקרי	**מגורים, מגורים**
מהות בקשה	**תוספת שטחים עיקריים ומרפסות**
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	**נסח טאבו**
הכשרת עבירה	**לא**
המבקש	**גברת ברונשטיין אלישבע מלכה**
עורך הבקשה	**אדריכל פלינק נפתלי**
מתכנן השלד	**מהנדס ורשבסקי אורן אהרון**
מספר מתנגדים	**0**
מספר שכנים שלא חתמו	**33**

כתובת האתר

האדמו"ר מסדיגורא 5 , רמת שלמה

גוש	חלקה	בשלמות
30563	74	לא

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

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

1993/451.0 הקמת בניין חדש.

מהות הבקשה:

מצב קיים: בניין מגורים קיים מדורג 4 קומות.

מצב מוצע:

תוכנית קומה ג, מפלס 8.73+:

לדירה מס' 7 מוצעת:

1 בחזית צפונית- תוספת שטח עיקרי לדירה בשטח של 10.87 מ"ר.

2 בחזית דרומית- סגירת מרפסת קיימת לשטח עיקרי בשטח של 11.68 מ"ר

בנוסף מוצעות 3 מרפסות זיז לא מקורות

מרפסת בעומק 2.56 מ' ובשטח של 7.19 מ"ר – במיקום של נספח הבינוי במקום מרפסת הגג

מרפסת בעומק 1.21 מ' ובשטח של 4.34 מ"ר – במיקום של נספח הבינוי במקום מרפסת הגג

מרפסת בעומק 2.00 מ' ובשטח של 14.02 מ"ר- במיקום חלקי של נספח הבינוי במקום מרפסת הגג

תוכנית קומת גג , מפלס 11.57+ :

תוספת קומה לדירה מס' 7 עם מדרגות מקשרות מהקומה הקיימת+ מרפסת גג בשטח של 75.37 מ"ר

ברחוב האדמור מסדיגורא 5 , רמת שלמה גוש 30563 חלקה 74.

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 מס' 74 , בוצע משלוח הודעות לפי 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק

<u>מידע קודם</u>

	מתאריך	
הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים	20/08/2026	לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים: הבקשה המוצעת שונה מנספח בינוי ומקובלת תיכנונית, אין מניעה לאשר. הנספח מציע: תוכנית קומה ג, מפלס 8.73+ : דירה 7:

		3 מרפסות גג ע״ג בינוי בקומה ב מוצע בבקשה 2 מרפסות בנישה כפי הנספח בינוי (בעומק 2.56 מ׳ ובעומק 1.21 מ׳), מרפסות אלו מוצעות כמרפסות זיז היות ובקומה ב לא קיים בינוי ע״פ הנספח, אין מניעה לאשר בהתאם לתוכנית 1132786 שבה בוטל סעיף שלביות ביצוע. לגבי מרפסת זיז בעומק 2.56 מ׳, היות והינה חורגת מעומק 2 מ׳ יש להציג מכתב מהמהנדס על תקינותה- תנאי למתן היתר בניה. חוות דעת תכנונית: יש לתקן את ההערות המסומנות ע״ג תכנית a.
חוות דעת תכנונית	20/08/2026	חוות דעת תכנונית מס׳ תכנית שחלה בחלקה: 14000ג תחילת תוקף: 05/09/2015 ייעוד הקרקע: *5/36/06 תחילת תוקף 2.3.1998 איזור מגורים כללי *1973ב תחילת תוקף 11.3.1993 איזור מגורים 2 מיוחד *14000ג תחילת תוקף 5.9.2015 מגורים נספח טיפוס ג *1132786 תחילת תוקף 2.4.2024 יעוד עפ״י תוכנית מאושרת קודמת

		קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס' 2025/6268 שהוגש מיום 27.8.2025 ע"י המח' למידע תכנוני קוי הבניין סומנו עפ"י תוכנית 14000ג ולא נמצאו חריגות מקווי הבנין המאושרים. סטייה ניכרת : בתכנית 14000ט חל סעיף סטיה ניכרת כדלהלן : "מס' יח' הדיור המירבי בתוכנית זו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת.." "קווי הבניין בתוכנית זו הינם מחייבים וכל צמצום של השטח שבן הבינוי לבין הגבול המגרש למרחק הקטן מ3- מ' יחשב כסטיה ניכרת..." מס' הקומות המירבי בתוכנית זו וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת..." הנסיגות המופיעות בנספח בינוי בכל הקומות הינן מחייבות וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת..." שלבי הביצוע המוגדרים בתוכנית זו הינם מחייבים וכל סטיה מכם תחשב כסטיה ניכרת..." בתכנית 1132786 : עפ"י סעיף 4.1.2.(6) בחזיתות מדורגות בהרחבות הנובעות מנסיגות בבינוי, תתאפשר הרחבת דיור לכל יחידת דיור בנפרד ללא תלות ביתר הקומות או ביחידת דיור אחרת. הבקשה עומדת בהוראות תכנית 1132786 המופקדת ואינה מהווה סטיה ניכרת שלביות ביצוע שלבי הביצוע המפורטים בסעיף ו : הבניה בקומת הגג תבוצע בהינף אחד. הבניה בבניינים מדורגים , בהרחבות הנובעות מנסיגות בבינוי, יבוצעו בכל קומה, באותה הכניסה, בהינף אחד, ללא תלות ביתר

		הקומות. הבניה לחזיתות, שאינן מדרגות , תבוצע בהינף אחד או לעמודה שלמה או לקומה שלמה. כל תוספת בניה בחללים קיימים יותר שתהא בנפרד מההרחבות האחרות. תקנון התוכנית 1132786 מבטלת סעיפים אלו כדלהלן : עפ"י סעיף 4.1.2.(6) : שינוי הוראות הבינוי שבתכנית התקפה לעניין שלבי הביצוע מבוטלות בזאת במקומן תהיינה הוראות הבינוי לעניין שלבי הביצוע של תוספות הבניה כדלקמן : הבניה בקומת הגג תתאפשר לכל יחידת דיור בנפרד , ללא תלות ביחידת דיור אחרת. בחזיתות מדורגות- בהרחבות הנובעות מנסיגות בבינוי, תתאפשר הרחבת דיור לכל דירה לכל יחידת דיור בנפרד ללא תלות ביתר הקומות או ביחידת דיור אחרת בחזיתות שאינן מדורגות תתאפשר בניה בשלבים בכל עמודה מלמטה למעלה , אל דילוג על קומה כלשהיא. הבקשה עומדת בהוראות תוכנית 1132786 לענין שלביות נספח בינוי : קיים נספח -מנחה ומחייב לעניין קווי בנין יח"ד ומס' קומות הריסה ונסיגה בכל הקומות הנספח מציע : תוכנית קומה ג, מפלס 8.73+ : א -לדירה 7 הנספח מציע סגירת מרפסת לשטח עיקרי בשטח של 13.32 מ"ר -מוצע בבקשה סגירת מרפסת תואמת לנספח הבינוי אחד לאחד, אין מניעה לאשר. בנוסף מוצע תוספת בינוי בחזית צפונית בשטח של 10.87 מ"ר + תוכנית צל לדירה הסמוכה. שטח זה מנויד מקומת הגג המותרת (72.5 מ"ר), היות ותוכנית 1132786 מבטלת את סעיפי סטיה ניכרת לעניין הנסיגות כאמור לעיל, אין מניעה לאשר בכפוף להצגת חתימת הדייר הצמוד ע"ג התוכנית. ב- 3 מרפסות גג ע"ג בינוי בקומה ב

		מוצע בבקשה 2 מרפסות בנישה כפי הנספח בינוי (בעומק 2.56 מ׳ ובעומק 1.21 מ׳), מרפסות אלו מוצעות כמרפסות זיז היות ובקומה ב לא קיים בינוי ע״פ הנספח, אין מניעה לאשר בהתאם לתוכנית 1132786 שבה בוטל סעיף שלביות ביצוע. לגבי מרפסת זיז בעומק 2.56 מ׳, היות והינה חורגת מעומק 2 מ׳ יש להציג מכתב מהמהנדס על תקינותה- תנאי למתן היתר בניה. בנוסף מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק 2.00 מ׳ ובשטח של 14.02 מ״ר- במיקום חלקי של נספח הבינוי במקום מרפסת הגג. עפ״י תוכנית 1132786 : תותר הבלטת מרפסות זיז מעבר לקו הבניין המאושר בתכנית התקפה ,ובלבד שישמרו מרווחי בנייה של לפחות 2.70 מ׳ מגבול המגרש הצדדי והאחורי ומרווח בניה של לפחות 2 מטר מגבול המגרש הקדמי. תותר הקמת מרפסות זיז מקורות ושאינן מקורות באופן שלכל יחידת דיור תותר מרפסת ששטחה לא יעלה על 14 מ״ר ואשר לא יבוא במניין השטח המותר לבניה, ובלבד ששטחן הכולל של כלל המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ״ר כפול מספר יחידות הדיור בבניין. בכל היתר להקמת מרפסת זיז יש לוודא שבחצר/ מרפסת המוצעת נשמרת האפשרות להקמת סוכה. תותר הקמת מרפסת לכל יחידת דיור בנפרד וללא תלות ביחידת דיור אחרת או בהרחבות דיור של אותה יחידת דיור. המרפסת המוצעת חורגת מקו בנין אחורי ועומדת לעניין המרווח ומשאירה יותר מ2 מ׳, אין מניעה לאשר. תוכנית קומת גג , מפלס 11.57+ : תוספת קומה לדירה מס׳ 7 בשטח של 72.5 מ״ר עם מדרגות מקשרות מהקומה הקיימת+ מרפסת גג מוצע בבקשה : תוספת קומה לדירה מס׳ 7 בשטח של 58.93 מ״ר(חלק משטח מנויד לקומה ג כמפורט לעיל) עם מדרגות מקשרות מהקומה הקיימת+ מרפסת גג בשטח של 75.37 מ״ר בתוך קוי הבניין , אין מניעה לאשר שטחי בניה : עפ״י תב״ע : שטח עיקרי לדירה מס׳ 7 : 13.32 מ״ר + 72.5 מ״ר, סה״כ :

		85.82 מ״ר מוצע בבקשה לדירה מס׳ 7 : 81.48 מ״ר, עומד במותר. מרפסת גג : מוצע בתוך קוי הבניין כמפורט בסעיף נספח בינוי. ממ״ד : לא מוצע ממ״ד לדירה אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. תכסית, יח״ד, גדר/מבנה להריסה לא מוצע, לא רלוונטי. מס׳ קומות עפ״י תב״ע 14000ח :תותר תוספת קומה ..לשם הרחבת יח״ד קיימות כמצוין בנספח הבינוי, מוצעת תוספת קומה לדירה מס׳ 7 כמותר - אין מניעה לאשר. חיזוק מבנים : בתב״ע 1132786 קיים סעיף לענין זה אך יצא היתר לבניין לאחר 1980 , מס׳ תיק 1993/451 , ע״כ לא נדרש. חניה,חדרים מחוזקים, השלמת דירת גג 5%, מרווח קידמי. לא מוצע, לא רלוונטי. ניוד זכויות : מנויד שטחים מקומת הגג לקומה ג עבור אותה דירה(מס׳ 7)

		אין מניעה לאשר בכפוף לכתוב בסעיף נספח בינוי. תימוכין קניינים: תוספת בניה על שטח משותף- נדרשות חתימות של 66% מבעלי הזכויות של הכניסה המבוקשת והכניסות הסמוכות, התקבלו 6 חתימות מתוך 8 , עומד במותר. אישורים טרם דיון: אישור מח' איכות הסביבה – התקבל אישור 4.6.2026 תנאים שירשמו בהיתר הוטמעו במערכת. אישור מח' שפ"ע – התקבל אישור 7.5.2026 חוות דעת תכנונית: הבקשה המוצעת שונה מנספח בינוי ומקובלת תיכנונית, נדחה לצורך תימוכין קניינים. - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

<u>תנאים – באם תאושר הבקשה</u>

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

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

<u>המלצת האגף</u>
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים:

הבקשה המוצעת שונה מנספח בינוי ומקובלת תיכנונית, אין מניעה לאשר.

הנספח מציע:

תוכנית קומה ג, מפלס 8.73+ :

דירה 7:

3 מרפסות גג ע"ג בינוי בקומה ב

מוצע בבקשה 2 מרפסות בנישה כפי הנספח בינוי (בעומק 2.56 מ' ובעומק ו1.21 מ'), מרפסות אלו מוצעות כמרפסות זיז היות ובקומה ב לא קיים בינוי ע"פ הנספח,

אין מניעה לאשר בהתאם לתוכנית 1132786 שבה בוטל סעיף שלביות ביצוע.

לגבי מרפסת זיז בעומק 2.56 מ', היות והינה חורגת מעומק 2 מ' יש להציג מכתב מהמהנדס על תקינותה- תנאי למתן היתר בניה.

חוות דעת תכנונית:

יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

סדר יום לועדה מתאריך - 15/09/2026 - ד תשרי תשפ"ז

סוג דיון	**דיון ברשות רישוי**
מספר ועדה	**2026/98**
מספר בקשה	**2021/0113.01**
מספר סידורי	**15**

נתונים כלליים

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

כתובת האתר

דרך החורש 60 , רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30725	43	כן

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

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

ע"פ נתוני המערכת לא הופקו התירים בחלקה הנידונה .

מהות הבקשה המוצעת :

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

גוש : 72530 חלקה : 43.

מצב מוצע :

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

קומת קרקע א׳ 3.20+ : : יח״1 ויח״ד 2 : מוצע תוספת שטח עיקרי + מרפסות גג .

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

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות .

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

בעלי עניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע״ג חלקה מס׳ 43 .

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

<u>מידע קודם</u>

	מתאריך	
הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים	08/09/2026	המוצע תואם את נספח הבינוי של התכנית 1054543 החלה על החלקה ע״כ אין מניעה לאשר את הבקשה . הערות טכניות : לתקן את ההערות המסומנות ע״ג הרמוניקה b.
חוות דעת תכנונית	08/09/2026	חוות דעת תכנונית מס׳ תכנית שחלה בחלקה : 2644 תחילת תוקף :

		04/12/1980 ייעוד הקרקע: דברי הסבר: התיק נידון בתאריך 12/07/2026 . ההחלטה בתאריך זה הייתה לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון. המוצע תואם את נספח הבינוי של התכנית 1054543 החלה על החלקה אך התיק נדחה לצורך השלמת תנאי אישור שפ"ע. כעט התיק מובא לדיון חוזר מאחר והתנאי הנדרש הושלם והתיקונים שנדרשו בוצעו . התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות: *1054543- תחילת תוקף 28/09/2024. תוכניות כפופות: * 2644 -תחילת תוקף 04/12/1980, איזור מגורים 5 מיוחד. * תכנית מתאר 62. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: תבע 1054543 סעיף 4.1.ג' כוללת סעיף סטיה ניכרת הבאים: * קווי בניה . * מס קומות מירבי . * גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מספר 1. *השימוש המותר בתחום התכנית הינו למגורים בלבד. * תוספת יחידת דיור. המוחצע בבקשה אינו מהווה סטיה נכרת.

		נספח בינוי : בתב"ע 1054543 קיים נספח בינוי מפורטים. מצב מוצע : קומת קרקע במפלס 0.00+ : : יח"1 ויח"ד 2 : מוצע תוספת שטח עיקרי . קומת קרקע א' 3.20+ : : יח"1 ויח"ד 2 : מוצע תוספת שטח עיקרי + מרפסות גג . קומת קרקע ב' 3.20+ : : יח"1 ויח"ד 2 : מוצע תוספת קומה כשטח עיקרי ע"י הגבהת גג רעפים + מרפסות גג . תואם נספח בינו במדויק – אין מניעה לאשר. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2024/6756.00 שהוגש מיום 27/11/2024 ע"י המח' למידע תכנוני. קו הבניין מסומן באדום. המוצע בבקשה הינו בתחום קווי הבניין. אין מניעה לאשר. מס' קומות : בבקשה הנ"ל מוצעת תופסת קומות. ע"פ נספח בינוי של התוכנית 1054543 החלה על החלקה. מס' יח"ד : במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד. בגין התוספת , אם תאושר, יידרש רישום הערת אזהרה בטאבו כתנאי למתן היתר. שטח בניה :

		יח״ד מס 1 – החורש 60 : ע״פ הוראות התבע – סעיף 5 טבלת זכויות . אושר לדירה 1 שטח עיקרי של מ״ר217.2 ושטח שירות של 6.5 מ״ר. מצב קיים : שטח עיקרי קיים : 144.37 מ״ר שטח שירות קיים :5.89 מוצע בבקשה : שטח עיקרי מוצע : 69.19 מ״ר שטח שירות מוצע :0 סה״כ שטח עיקרי : 213.56=144.37+69.19 מ״ר . סה״כ שטח שירות :5.89 מ״ר. השטחים עומדים במותר . אין מניעה לאשר. יח״ד מס 2 – החורש 62 : ע״פ הוראות התבע – סעיף 5 טבלת זכויות . אושר לדירה 2 שטח עיקרי של מ״ר207.8 ושטח שירות של 6.5 מ״ר. מצב קיים : שטח עיקרי קיים : 146.36 מ״ר שטח שירות קיים :5.89 מוצע בבקשה : שטח עיקרי מוצע : 62.14 מ״ר שטח שירות מוצע :0 סה״כ שטח עיקרי : 208.5=146.36+62.14 מ״ר . סה״כ שטח שירות :5.89 מ״ר. השטחים עומדים במותר . אין מניעה לאשר. ממ״ד/חדר מחוזק : בבקשה הנ״ל לא מוצע תוספת ממ״ד/חדר מחוזק. שלביות ביצוע : תבע 1054543 סעיף 7.1.1 ״ תוספת הבניה תבוצע בהינף אחד - לא תותר בניה בשלבים״ מוצע בבקשה תוספת לשתי הדירות שבחלקה . הבקשה עומדת בהוראות סעיף שלביות ביצועה – אין מניעה

		לאשר ניהול מי נגר: תבע 1054543 סעיף 4.1.ז: "ייותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכוללי". לא הוצג חישוב מי נגר . הוצג חישוב זה ע"ג ההרמוניקה. מרפסות: יח"ד מס 1 – החורש 60 : קומת קרקע א' 3.20+ : בחזית הצפונית מוצעת מרפסת גג בשטח 14.03 מ"ר ומרפסת גג של 7.66 מ"ר תואם נספח בינוי במדויק. בחזית הדרומית מוצעת מרפסת גג בשטח של 4.63 מ"ר תואם נספח בינוי במדויק . קומת קרקע ב' 3.20+ : מוצע בחזית הצפונית מרפסות גג בשטח 18.18 מ"ר ומרפסת גג בשח 4.70 תואם את נספח הבינוי במדויק . אין מניעה לאשר את המרפסות גג לדירה זו . יח"ד מס 2 – החורש 62 : קומת קרקע א' 3.20+ : בחזית הצפונית מוצעת מרפסת גג בשטח 5.29 מ"ר ומרפסת גג של 6.97מ"ר תואם נספח בינוי במדויק. קומת קרקע ב' 3.20+ : מוצע בחזית הצפונית מרפסות גג בשטח 12.13 מ"ר ומרפסת גג בשח 4.48 תואם את נספח הבינוי במדויק . אין מניעה לאשר את המרפסות גג לדירה זו . תנאים טרם דיון:

		אישור שפ״ע: ניתן אישור בתאריך 03/08/2026- ״ לאשר את הבקשה ״. אישור איכות הסביבה: ניתן אישור בתאריך 29/03/2026- ״ לאשר את הבקשה ״. נוהל בקרה הנדסית: תבע 1054543 אינה כוללת בהוראותיה סעיף חיזוק מבנים. תימוכין קניינים: הבקשה תואמת תב״ע במדויק. התקבלו 100% חתימות ע״ג ההרמוניקה . חוות דעת תכנונית: המוצע תואם את נספח הבינוי של התכנית 1054543 החלה על החלקה ע״כ אין מניעה לאשר את הבקשה . התנגדויות: עפ״י נתוני המערכת לבקשה הנ״ל לא התקבלו התנגדויות.

דיון ברשות הרישוי : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון	12/07/2026	המוצע תואם את נספח הבינוי של התכנית 1054543 החלה על החלקה ע"כ אין מניעה לאשר את הבקשה . אך הבקשה מובאת לדחייה היות ולא הושלם תנאי טרם דיון של אישור שפ"ע. אישור שפ"ע : לא התקבל אישור מאגף שפ"ע . יש להשלים תנאי זה . ליקויים גרפים : -יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a. 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.
בדיקת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון	06/07/2026	המוצע תואם את נספח הבינוי של התכנית 1054543 החלה על החלקה ע"כ אין מניעה לאשר את הבקשה . אך הבקשה מובאת לדחייה היות ולא הושלם תנאי טרם דיון של אישור שפ"ע. אישור שפ"ע : לא התקבל אישור מאגף שפ"ע . יש להשלים תנאי זה .

		ליקויים גרפים: -יש לתקן הערות המופיעות ע״ג תוכנית a.
חוות דעת תכנונית	28/06/2026	

<u>תנאים – באם תאושר הבקשה</u>

	תנאים לקבלת היתר	בוצע
1	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	
2	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	
3	אישור פיקוד העורף הג"א	
4	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	
5	תשלום אגרת בניה	
6	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	
7	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	
8	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	
9	תצהיר חתום של עורך הבקשה	
10	תצהיר חתום של מתכנן השלד	
11	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	
12	תנאי להיתר - הגשת ערבות בנקאית בסך 87,909 ש"ח עבור שימור העצים.	

<u>המלצת האגף</u>
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

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

הערות טכניות:

לתקן את ההערות המסומנות ע״ג הרמוניקה b.

סדר יום לועדה מתאריך - 15/09/2026 - ד תשרי תשפ"ז

סוג דיון	**דיון ברשות רישוי**
מספר ועדה	**2026/98**
מספר בקשה	**2025/0336.00**
מספר סידורי	**16**

נתונים כלליים

סוג בקשה	**בניה חדשה / בניין חדש**
שימוש עיקרי	**מגורים, מגורים**
מהות בקשה	**הקמת בניין חדש בן 6 קומות, סה"כ 6 יח"ד**
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	**ועדת בעלויות**
הכשרת עבירה	**לא**
המבקש	**ללאסתמאר וללעקאר בע"מ אל יאבוס יון**
עורך הבקשה	**אדריכל עליאן באסם**
מתכנן השלד	**נתשה סאלח**
מספר מתנגדים	**0**
מספר שכנים שלא חתמו	**1**

כתובת האתר

, שועפט רחוב אל קעקאע

גוש	חלקה	בשלמות
30555	23	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3456א	תחילת תוקף	02/08/1999			
7616	תחילת תוקף	24/06/2006			
7616	תחילת תוקף	24/06/2006			
762708	תחילת תוקף	12/02/2022			
8096א	תחילת תוקף	28/07/2007			

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

עפ"י נתוני המערכת לא נמצאו היתרים מקורים למבנים הקיימים במגרש.

מהות הבקשה:

מצב קיים: מגרש ריק.

מצב מוצע:

הקמת בנין מגורים חדש בן 6 קומות, מעל קומת חניה סה״כ 6 יח״ד,

ברחוב אל קעקאע , שועפאט גוש 30555 חלקה 23

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות.

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 17.5.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת חלקית ע״ג חלקה 5023 , בוצע משלוח הודעות ע״פ תקנה 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק

<u>מידע קודם</u>

	מתאריך	
הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים	03/09/2026	לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים: חניה: התקבל אישור מחלקת תנועה לא תואם לתוכנית שהוגשה - יש לתקן תוכנית חניה בהתאם לאישור כנדרש. תכסית: מתחת הכניסה הקובעת - תכסית בשטח של 373.17 מ״ר > 348.8 מ״ר , השטח המוצע גדול מהמותר , יש לצמצם כנדרש. פריסת גדרות: עפ״י תקנות בניה במרווחים גובה קיר תמך עד 3 מ׳, או לחילופין לדרגו בהתאם לחוק כל 0.6 ס״מ- לא הוצג, יש להציג כנדרש. חוות דעת תכנונית:

		יש לתקן הערות על גבי תוכנית a.
חוות דעת תכנונית	03/09/2026	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 8096א תחילת תוקף: 28/07/2007 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: * 7616 תחילת תוקף 24.06.2006אזור מגורים 2. *762708 תחילת תוקף 12.02.2022 יעוד עפ"י תוכנית מאושרת קודמת. *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: בתכנית 762708 חל סעיף סטיה ניכרת לעניינים הבאים: מספר קומות מרבי מעל הקרקע, קווי בניין, הריסת עבירות בניה. גדרות בתחום דרך מאושרת או מבנים קיימים בגבולות המגרשים וקו בניין אפס, כתנאי להיתר בניה, סטייה מהוראות סעיף 6.13(מרפסות) תחשב כסטיה ניכרת הכולל: א. שטח קבוע בטבלה 5 למרפסות כשטח עיקרי ולא יעלה על 12 מ"ר ליח"ד. ב.לא יותרו שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבנין.ג. כל המרפסות יוקמו בהינף אחד. ד. מידת עומק המרפסת לא יעלה על מידות הרוחב שלה.ה.שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירת במסגרת "סגירת מרפסת" במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.

		הבקשה המוצעת אינה מהווה סטיה ניכרת. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ״י תיק קווי בניין מס׳ 2022/6025 שהוגש מיום 5.9.2022 ע״י המח׳ למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. נספח בינוי: אין נספח בינוי, לא רלוונטי. שטחי בניה: עפ״י תב״ע: אחוזי בניה כוללים - 180% שטח המגרש הינו 436 מ״ר, סה״כ שטח לבניה 784.8 מ״ר. שטח מוצע בבקשה: 843.16 מ״ר (לא כולל שטחי חניה ואחסנה מתוכם 60 מ״ר למרפסות לשטח עיקרי , סה״כ 783.16 מ״ר <784.8 מ״ר ע״כ עומד במותר. שטח שרות: מותר עפ״י תב״ע: שטחי חניה ואחסנה עפ״י התקן. מחסן עד 10 מ״ר שטח מוצע בבקשה: 371.70 מ״ר עבור חניות שוטח טכני ,עומד במותר מרפסות: עפ״י תב״ע: 12 מ״ר לכל דירה. לא תותר ניוד שטחי מרפסות(סטיה ניכרת) מוצע בבקשה: שטחי המרפסות לכל דירה הינו עד 12 מ״ר לדירה ,עומד במותר חניה: עפ״י תב״ע: 1. מספר מקומות חניה יקבע בהתאם לתקן 2. במגרשים ריקים ממקומות חניה יהיו בתת הקרקע בלבד 3. ככלל תאושר כניסה אחת לכלי רכב בתחום המגרש.

		מוצע בבקשה: התקבל אישור מחלקת תנועה לא תואם לתוכנית שהוגשה - יש לתקן תוכנית חניה בהתאם לאישור כנדרש. ממ"ד: מוצע לכל יח"ד ממ"ד בשטח של 9 מ"ר נטו, עומד במותר. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. מס' קומות: מותר לפי תב"ע: 6 קומות מעל הכניסה הקובעת ו2 קומות מרתף מתחת הכניסה הקובעת. מוצע בבקשה: 6 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומת חניה אחת מתחת הכניסה הקובעת, עומד במותר. גובה בניה: עפ"י תקנות - גובה מינימלי לשטח עיקרי הינו 2.50 מ'. מוצע בבקשה - גובה קומה 3.00 מ' נטו. סה"כ גובה כולל של המבנה הינו 19.50+ מ'. מס' יח"ד: עפ"י תב"ע: 14 יח"ד לדונם, שטח המגרש הינו 436 מ"ר, סה"כ מותר 6 יח"ד. מוצע בבקשה: 6 יח"ד, עומד במותר. תכסית: עפ"י תב"ע: מעל הכניסה הקובעת - 45% משטח המגרש, שטח המגרש 436 מ"ר, שטח התכסית הינו 196.2 מ"ר. מתחת הכניסה הקובעת - עד 80% משטח המגרש, שטח המגרש 436 מ"ר, שטח התכסית בקומת חניה הינו 348.8 מ"ר. מוצע בבקשה:

		מעל הכניסה הקובעת - תכסית בשטח של 142.11 מ״ר <196.2 מ״ר, עומד במותר. מתחת הכניסה הקובעת - תכסית בשטח של 373.17 מ״ר > 348.8 מ״ר , השטח המוצע גדול מהמותר , יש לצמצם כנדרש. מרווח קדמי: עפ״י הוראות התכנית המרווח הקדמי ייועד ככל הניתן לגינון ,לא יותרו במרווח זה חפירה או מילוי המשנים באופן מהותי את מפלס הקרקע. ניתן לעשות שימוש במרווח זה לצורך חניה או שטחי תמרון לחניה רק אם אין פתרון אחר במגרש-הוצג כנדרש ע״ג ההרמוניקה. פריסת גדרות: עפ״י תקנות בניה במרווחים גובה קיר תמך עד 3 מ׳, או לחילופין לדרגו בהתאם לחוק כל 0.6 ס״מ- לא הוצג, שי להציג כנדרש ניהול מי נגר: עפ״י תוכנית: יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש -הוצג כנדרש ע״ג ההרמוניקה. חיזוק מבנים: עפ״י סעיף 6.5: ״היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים ...לפי הוראות תקן ישראלי ת״י 413.״ מוצע בבקשה: הקמת בניין חדש , ולכן אין צורך בתנאי זה, עומד במותר. חדרים מחוזקים, השלמת דירת גג 5%, ניוד זכויות. לא רלוונטי. תימוכין קנייניים: מצורף טופס בדיקת זיקת בעלות לנכס, התקבל חתימת המבקש.

		חוות דעת תכנונית: הבינוי המוצע מקובל תכנונית, אין מניעה לאשר - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. אישורים טרם דיון: אישור איכות הסביבה – התקבל אישור 02.09.2026 אישור מח' שפ"ע - התקבל אישור 29.4.2026 , תנאים בהיתר הוטמעו במערכת אישור מח' תברואה -התקבל אישור 19.04.2026 אישור מח' הסדרי תנועה - התקבל אישור 02.06.2026 אישור מח' דרכים- התקבל אישור02.06.2026 אישור מחלקת המאור באגף שפ"ע- התקבל אישור 29.4.2026 , תנאים בהיתר הוטמעו במערכת התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.

<u>תנאים – באם תאושר הבקשה</u>

	תנאים לקבלת היתר	בוצע
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	תצהיר חתום של עורך הבקשה	
14	תצהיר חתום של מתכנן השלד	
15	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	
16	1. הגשת ערבות בנקאית בסך 5,466.11 ש"ח עבור פיצוי נופי.	
17	הגשת תכנית נטיעות לשלמה דניאל בשווי ערך עצים לכריתה.	

<u>המלצת האגף</u>
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים:

חניה:

התקבל אישור מחלקת תנועה לא תואם לתוכנית שהוגשה - יש לתקן תוכנית חניה בהתאם לאישור כנדרש.

תכסית:

מתחת הכניסה הקובעת - תכסית בשטח של 373.17 מ״ר > 348.8 מ״ר , השטח המוצע גדול מהמותר , יש לצמצם כנדרש.

פריסת גדרות:

עפ״י תקנות בניה במרווחים גובה קיר תמך עד 3 מ׳, או לחילופין לדרגו בהתאם לחוק כל 0.6 ס״מ- לא הוצג, יש להציג כנדרש.

חוות דעת תכנונית:

יש לתקן הערות על גבי תוכנית a.

סדר יום לועדה מתאריך - 15/09/2026 - ד תשרי תשפ"ז

סוג דיון	**דיון ברשות רישוי**
מספר ועדה	**2026/98**
מספר בקשה	**2022/0316.03**
מספר סידורי	**17**

נתונים כלליים

סוג בקשה	**תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת, ביצוע שיפור הנגישות לבניין ובתוכו**
שימוש עיקרי	**מגורים, מגורים**
מהות בקשה	**תוספת בניה ותוספת שטח עבור נגישות, וכן תוספת גשרון עבור נגישות. ממ"ד, מרפסת.**
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	**נסח טאבו**
הכשרת עבירה	**לא**
המבקש	**זונאבנד אסתר**
עורך הבקשה	**אדריכל פלינק נפתלי**
מתכנן השלד	**קוזלובסקי דב**
מספר מתנגדים	**0**
מספר שכנים שלא חתמו	**34**

כתובת האתר

מעגלות הרב פרדס 49 , נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30644	33	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1542	תחילת תוקף	13/04/1972			
1978	תחילת תוקף	05/10/1975			
3907	תחילת תוקף	23/08/1991			
5/22/02	תחילת תוקף	20/03/1985			
642462	תחילת תוקף	02/10/2021			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה:

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

- בתאריך 03.06.1974 בת.ב 1973/0594 ובו אושר "בניית בנין שלישי מתוך שלושה במגרש"

- בתאריך 31.08.2023 בת.ב 1973/0594.01 ובו אושר "בניית מרפסות ותוספות על הגג עפ"י תב"ע 642462".

- בתאריך 16.07.2023 בת.ב 1973/0594.02 ובו אושר "תוספת בניה לעמודה+ מרפסות"

- בתאריך 27.09.2023 בת.ב 1973/0594.03 ובו אושר "תוספת בניה לעמודה"

- בתאריך 30.10.2023 בת.ב 2022/0316.00 ובו אושר "תוספת בניה ע"פ תב"ע"

- בתאריך 27.09.2023 בת.ב 2022/0316.01 ובו אושר "תוספת בניה בעמודה"

מהות הבקשה המוצעת:

בשכונת נווה יעקב ברחוב שד' מעגלות הרב פרדס 49 בניין בן 8 קומות ו-3 תת קרקעיות.

גוש: 30644 חלקה: 33.

מצב מוצע:

קומת מקלט במפלס 8.40-:

מוצעים קירות תומכים.

קומה 1 במפלס 5.60-:

דירה מס' 4- מוצעים קירות תומכים וביטול פרגולה קיימת .

קומה 2 במפלס 2.80-:

דירה מס' 8- מוצעת סגירת מרפסת מאושרת לצורך ציוד רפואי, גשרון לצורך נגישות, שינוי בפתחים ומרפסת זיז לא מקורה.

קומה 7 במפלס 11.20+ :

דירה מס' 28- מוצעת מעטפת לדירה המבוקשת ושינוי בפתחים.

קומה 8 במפלס 14.00+ :

דירה מס' 32- מוצעת ממ"ד, שינוי בפתחים והרחבה מרפסת גג.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

תום מועד התנגדויות בתאריך 2025.10.09 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 33 .

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

התיק.

מידע קודם

	מתאריך	
הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים	08/09/2026	מאחר ומדובר באדם נכה 100% ולאור הנסיבות המיוחדות המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים . ליקויים טכניים : על עורך הבקשה להראות פתח כניסה מהרמפה לדירה ולקבל אישור עקרוני של מתכנן השלד לפתח זה.
חוות דעת תכנונית	08/09/2026	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 642462 תחילת תוקף : 02/10/2021 ייעוד הקרקע : התיק נידון בתאריך 2026/05/18 בוועדת משנה והחלטת הוועדה : לדחות במתכונת המוצעת : הגשרון/ רמפה המוצע בבקשה מהווה סטיה ניכרת לבנייה במרווחים כיוון שמוצע בחזית קדמית יש לשנות בהתאם לתקנות למותר . -יש להשלים תנאים טרם דיון כנדרש. נגישו ת 5% : מוצע בבקשה :

		קום ה 2 במפלס 2.80-: - על ע"ב להציע את סגירת המרפסת כבינוי מלאה מאבן , ככל ומתכנן השלד בבקשה זו לא יאשר את הבינוי מבטון ואבן ניתן להציע סגירה קלה ולעמוד במדיניות מהנדס העיר עם חיפוי אבן. גשרון/ רמפה: - יש לשנות את הגישה לתקנות בנייה במרווחים סעיף 4.09 (8) בחזית הצידית בלבד. ניהול מי נגר: ע"פ תבע 642462 סעיף 6.3- יש להציג תחשיב כי המוצע עומד בהוראות הסעיף לעניין מי נגר. גדר/ מבנה/ חריגות בניה להריסה: -יש לסמן את העבירות הבנייה כנדרש. נוהל בקרה הנדסית: ע"פ הצהרת מהנדס נדרש הבניין בחיזוקים. -יש להגיש חו"ד זו כנדרש . הרמוניקה תוקנה והושלמו התנאים כנדרש וכעת עולה לוועדה לדיון חוזר. להלן המלצת האגף: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות: * 642462 -תחילת תוקף 02/10/2021, מגורים . כפיפות: *3907 א'- תחילת תוקף 01/06/1998. * תקנות התכנון והבניה. מבטלת: * תכנית מתאר 62. סטייה ניכרת: תבע 642462 -סעיף 4.1.2 ה'-

		גובה הבנייה המרבי ומס׳ הקומות המרבי הינו מחייב. מס׳ יח״ד המירבי הינו מחייב. המוצע בבקשה אינו מהווה סטיה ניכרת . נספח בינוי : בת ו כנית - 642462 קיים נספח בינוי מספר 1 היינו מנחה - אך היינו מחייבים לנושאים הבאים : מס׳ יח״ד מירבי, גובה הבניין המירבי, מס׳ קומות מירבי, שטחי בנייה מרביים וקווי בניין מרביים. מוצע בבקשה : קומת מקלט במפלס 8.40- : מוצעים קירות תומכים- בשונה מנספח בינוי- (ראה סעיף רמפה/ גשרון). קומה 1 במפלס 5.60- : דירה מס׳ 4- מוצעים קירות תומכים וביטול פרגולה קיימת- בשונה מנספח בינוי(ראה סעיף רמפה/ גשרון). קומה 2 במפלס 2.80- : דירה מס׳ 8- מוצעת סגירת מרפסת מאושרת לצורך ציוד רפואי, גשרון לצורך נגישות- בשונה מנספח בינוי-בחו״ד משפטית מתאריך 14/10/2018 על נושא תוספת שטחים מכוח נגישות, עולה כי לא נדרש פרסום הקלה : ״תוספת של עד 5% בשטחי שירות עבור התאמת נגישות אינה דורשת פרסום הקלה״. (ראה סעיף נגישות). שינוי בפתחים בשונה מנספח בינוי- בקומות מתחת אושרו הפתחים כפי שמוצג כעת ע״כ אין מניעה לאשר. ומרפסת זיז מקורה- בשונה מנספח בינוי- (ראה סעיף מרפסות). קומה 7 במפלס 11.20+ : דירה מס׳ 28- מוצעת מעטפת לדירה המבוקשת- תואם נספח בינוי- אין מניעה לאשר. שינוי בפתחים- בשונה מנספח בינוי- בקומות מתחת אושרו הפתחים כפי שמוצג כעת ע״כ אין מניעה לאשר. קומה 8 במפלס 14.00+ : דירה מס׳ 32- מוצעת ממ״ד, והרחבה מרפסת גג- תואם נספח בינוי- אין מניעה לאשר. שינוי בפתחים- בשונה מנספח בינוי- בקומות מתחת אושרו

		הפתחים כפי שמוצג כעת ע"כ אין מניעה לאשר. קווי בניין: הבחינה נערכה ע"פ תיק קווי בניין מס' 2024/6123.00 שהוגש מיום 03.07.2024 ע"י המח' למידע תכנוני. התוספות המוצעות בתחום קווי הבניין מאושרים. מס' קומות: בבקשה הנ"ל מוצע תוספת לקומה קימת ע"כ לא רלוונטי. מס' יח"ד: בבקשה הנ"ל לא מוצע תוספת יח"ד ע"כ לא רלוונטי. שטח בניה: השטחים המוצעים ע"פ תבע 642462 ושטחי נגישות. מוצע בבקשה: קומה 2 במפלס 2.80-: דירה מס' 8- מוצעת סגירת מרפסת מאושרת לצורך ציוד רפואי- 1.961 מ"ר- (ראה סעיף נגישות). נגישות 5% : מוצע בבקשה: קומה 2 במפלס 2.80-: דירה מס' 8- מוצעת סגירת מרפסת מאושרת לצורך ציוד רפואי- בבחינת הבקשה נמצא כי הסגירה הינה מחומר קל ואף מגיעה לאחר החלון- על ע"ב להציע את סגירת המרפסת כבינוי מלאה מאבן , ככל ומתכנן השלד בבקשה זו לא יאשר את הבינוי מבטון ואבן ניתן להציע סגירה קלה ולעמוד במדיניות מהנדס העיר עם חיפוי אבן- הוצג כנדרש. גשרון/ רמפה:

		מוצע בבקשה: קומה 2 במפלס 2.80-: דירה מס' 8- מוצע גשרון/ רמפה לצורך נגישות בחזית קדמית שמתחברת למרפסת זיז קיימת סגורה. מותר ע"פ תקנות בנייה במרווחים: סעיף 4.09 (10)- "מדרגות, כבשים וגשר להולכי רגל ממפלס המדרכה לכניסה הקובעת לבניין לרבות בתחום מרווח קדמי ומדרכה וכו' ".- הגשרון/ רמפה המוצעים בבקשה הינם בחזית הקדמית גישה ישרה לדירה בבדיקה חוזרת נבדק הגשרון/ רמפה המוצע בשנית וניתן לאשרו ע"פ סעיף 9 ה' בנייה מותר במרווחים - סעיף 4.09: (להלן) (9)-מדרגות וכבשים בלתי מקורים לירידה למרתפים. למשטחי חניה ולחצרות, ואם היה הדבר חובה לפי חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות – גם עלייה מהם, למעט כבש ירידה לרכב ובלבד שגובהם אינו עולה על 1.5 מטרים. (10)-מדרגות , כבשים וגשר הולכי רגל ממפלס המדרכה לכניסה הקובעת לבניין, לרבות בתחום מרווח קדמי ומדרכה ובתנאי שלא יעבור את קו הרחוב. ע"כ אין מניעה לאשר את הגשרון המוצע בבקשה זו. התקבלו מסמכים רופאים המוכיחים לנכות, מתויק במערכת. מרפסות: לדירה 18 ע"פ תבע בחזית צפונית מרפסת זיז בשטח-12 מ"ר. חזית מזרחית מרפסת זיז בשטח- 12 מ"ר. מוצע בבקשה: קומה 2 במפלס 2.80-: דירה מס' 8- מוצעת שינוי מיקום מרפסת זיז שאושרה בתיק רישוי מס' 1973/594.3 בחזית צפונית לחזית מזרחית. מרפסת זיז המוצעת מקורה: בשטח- 5.15 מ"ר בעומק- 2.00 מ' במרווח- בתחום קווי בניין.

		קומה 8 במפלס 14.00+ : דירה מס' 32- מוצעת הרחבה מרפסת גג בשטח-14.33 מ"ר- אין מניעה לאשר. ממ"ד: קומה 8 במפלס 14.00+ : דירה מס' 32- מוצעת ממ"ד בתחום קווי בנין לתוספות בשטח-9.00 מ"ר +עובי קירות. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. שלביות ביצוע: תכנית 642462 סעיף 7.1– "תוספת הבניה בחזיתות הבניין תבוצענה בעמודות בגובה של 4 קומות לפחות . (למטה כלפי מעלה). היתר הבניה יאושר על סמך תוכנית המראה תוספת אחידה לכל עמודה ולאחר קבלת התחייבות משפטית מלווה בהסכם עם קבלן רשום אחד לביצוע בו זמני של התוספת בכל עמודה , כולל גמר נאות של מעטפת הבניין והחזרת מצב השטחים המשותפים בבניין ובמגרש לקדמותו תוך תקופה זמן קצובה שתקבע ע"י הוועדה המקומית. " - לא רלוונטי לבקשה זו. "תוספת הקומה תבינה בהינף אחד בלבד. לא תותר בנייה בשלבים"- עומד במותר. "בנוסף לעיל, הבנייה בכל אחד מהבניינים שבתחום בתוכנית תבינה ללא תלות בבניה המוצעת בבניינים האחרים שבתוכנית"- עומד במותר . המוצע בבקשה זו עומד בהוראות התבע ע"כ אין מניעה לאשר. ניהול מי נגר: ע"פ תבע 642462 סעיף 6.3- הוצג תחשיב כי המוצע עומד בהוראות הסעיף לעניין מי נגר. גדר/ מבנה/ חריגות בניה להריסה: הבניין/הגדר/המבנה /המדרגות/ הפרגולה/ חריגות בנייה המסומנים/ מסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח בינוי מס' -1

		6 מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בנייה או חפירה ראשון בתחום התוכנית ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם או לפני העברת השטח ע"ש העירייה במועד המוקדם שבניהם. הוצג העבירות הבנייה כנדרש. תימוכין קניינים: עבור בניה בשטח משותף- נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות על גבי ההרמוניקה בבניין או בכניסה המבוקשת. התקבלו במעמד פתיחת התיק חתימות כנדרש . תנאים טרם דיון: אישור איכות הסביבה: בוטל ע"י המערכת עקב תוספת קטנה משטח-200 מ"ר. אישור שפ"ע: ניתן אישור בתאריך 29.09.25- "לאשר את הבקשה" . אישור הסדרי תנועה: ניתן אישור בתאריך 24.11.25- "לאשר את הבקשה" . נוהל בקרה הנדסית: עפ"י תבע 642462 סעיף 4.1.2 זט'- "היתר לתוספת הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413. " ע"פ הצהרת מהנדס נדרש הבניין בחיזוקים. התקבלה חו"ד זו כנדרש. חוות דעת תכנונית: המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית

		ע״כ אין מניעה לאשר את הבקשה . התנגדויות : עפ״י נתוני המערכת לבקשה הנ״ל לא התקבלו התנגדויות .
דיון ברשות הרישוי : לדחות במתכונת המוצעת	18/05/2026	הגשרון/ רמפה המוצע בבקשה מהווה סטיה ניכרת לבנייה במרווחים כיוון שמוצע בחזית קדמית יש לשנות בהתאם לתקנות למותר . -יש להשלים תנאים טרם דיון כנדרש. נגישות 5% : מוצע בבקשה : קומה 2 במפלס 2.80- : - על ע״ב להציע את סגירת המרפסת כבינוי מלאה מאבן , ככל ומתכנן השלד בבקשה זו לא יאשר את הבינוי מבטון ואבן ניתן להציע סגירה קלה ולעמוד במדיניות מהנדס העיר עם חיפוי אבן. גשרון/ רמפה : - יש לשנות את הגישה לתקנות בנייה במרווחים סעיף 4.09 (8) בחזית הצידית בלבד.

		ניהול מי נגר: ע"פ תבע 642462 סעיף 6.3- יש להציג תחשיב כי המוצע עומד בהוראות הסעיף לעניין מי נגר. גדר/ מבנה/ חריגות בניה להריסה: -יש לסמן את העבירות הבנייה כנדרש. נוהל בקרה הנדסית: ע"פ הצהרת מהנדס נדרש הבניין בחיזוקים. -יש להגיש חו"ד זו כנדרש . ליקויים גרפיים: נדרש לתקן את הערות שנמצאות על גבי תוכנית - a. תקופה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/ השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים- תוך תקופת זמן זו , הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.
בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת	10/05/2026	הגשרון/ רמפה המוצע בבקשה מהווה סטיה ניכרת לבנייה במרווחים כיוון שמוצע בחזית קדמית יש לשנות בהתאם לתקנות למותר . -יש להשלים תנאים טרם דיון כנדרש. נגישות 5% : מוצע בבקשה:

		קומה 2 במפלס 2.80-: - על ע״ב להציע את סגירת המרפסת כבינוי מלאה מאבן , ככל ומתכנן השלד בבקשה זו לא יאשר את הבינוי מבטון ואבן ניתן להציע סגירה קלה ולעמוד במדיניות מהנדס העיר עם חיפוי אבן. גשרון/ רמפה: - יש לשנות את הגישה לתקנות בנייה במרווחים סעיף 4.09 (8) בחזית הצידית בלבד. ניהול מי נגר: ע״פ תבע 642462 סעיף 6.3- יש להציג תחשיב כי המוצע עומד בהוראות הסעיף לעניין מי נגר. גדר/ מבנה/ חריגות בניה להריסה: -יש לסמן את העבירות הבנייה כנדרש. נוהל בקרה הנדסית: ע״פ הצהרת מהנדס נדרש הבניין בחיזוקים. -יש להגיש חו״ד זו כנדרש . ליקויים גרפיים: נדרש לתקן את הערות שנמצאות על גבי תוכנית - a. תקופה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/ השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים- תוך תקופת זמן זו , הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.
חוות דעת תכנונית	23/03/2026	

חוות דעת תכנונית

מס' תכנית שחלה בחלקה:

642462

תחילת תוקף:

02/10/2021

ייעוד הקרקע:

התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות:

* 642462 -תחילת תוקף 02/10/2021, מגורים .

כפיפות:

*3907 א'- תחילת תוקף 01/06/1998.

* תקנות התכנון והבניה.

מבטלת:

* תכנית מתאר 62.

סטייה ניכרת:

תבע 642462 -סעיף 4.1.2 ה'-

גובה הבנייה המרבי ומס' הקומות המרבי הינו מחייב.

מס' יח"ד המירבי הינו מחייב.

המוצע בבקשה אינו מהווה סטיה ניכרת .

נספח בינוי:

בת ו כנית - 642462 קיים נספח בינוי מספר 1 היינו מנחה - אך היינו מחייבים לנושאים הבאים: מס' יח"ד מירבי, גובה הבניין המירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מרביים וקווי בניין מרביים.

מוצע בבקשה:

		קומת מקלט במפלס 8.40-: מוצעים קירות תומכים- בשונה מנספח בינוי- (ראה סעיף רמפה/ גשרון). קומה 1 במפלס 5.60-: דירה מס' 4- מוצעים קירות תומכים וביטול פרגולה קיימת- בשונה מנספח בינוי(ראה סעיף רמפה/ גשרון). קומה 2 במפלס 2.80-: דירה מס' 8- מוצעת סגירת מרפסת מאושרת לצורך ציוד רפואי, גשרון לצורך נגישות- בשונה מנספח בינוי-בחו"ד משפטית מתאריך 14/10/2018 על נושא תוספת שטחים מכוח נגישות, עולה כי לא נדרש פרסום הקלה: "תוספת של עד 5% בשטחי שירות עבור התאמת נגישות אינה דורשת פרסום הקלה". (ראה סעיף נגישות). שינוי בפתחים בשונה מנספח בינוי- בקומות מתחת אושרו הפתחים כפי שמוצג כעת ע"כ אין מניעה לאשר. ומרפסת זיז מקורה- בשונה מנספח בינוי- (ראה סעיף מרפסות). קומה 7 במפלס 11.20+ : דירה מס' 28- מוצעת מעטפת לדירה המבוקשת- תואם נספח בינוי- אין מניעה לאשר. שינוי בפתחים- בשונה מנספח בינוי- בקומות מתחת אושרו הפתחים כפי שמוצג כעת ע"כ אין מניעה לאשר. קומה 8 במפלס 14.00+ : דירה מס' 32- מוצעת ממ"ד, והרחבה מרפסת גג- תואם נספח בינוי- אין מניעה לאשר. שינוי בפתחים- בשונה מנספח בינוי- בקומות מתחת אושרו הפתחים כפי שמוצג כעת ע"כ אין מניעה לאשר. קווי בניין: הבחינה נערכה ע"פ תיק קווי בניין מס' 2024/6123.00 שהוגש מיום 03.07.2024 ע"י המח' למידע תכנוני. התוספות המוצעות בתחום קווי הבניין מאושרים. מס' קומות: בבקשה הנ"ל מוצע תוספת לקומה קימת ע"כ לא רלוונטי.

		מס' יח"ד: בבקשה הנ"ל לא מוצע תוספת יח"ד ע"כ לא רלוונטי. שטח בניה: השטחים המוצעים ע"פ תבע 642462 ושטחי נגישות. מוצע בבקשה: קומה 2 במפלס 2.80-: דירה מס' 8- מוצעת סגירת מרפסת מאושרת לצורך ציוד רפואי- 1.961 מ"ר- (ראה סעיף נגישות). נגישות 5% : מוצע בבקשה: קומה 2 במפלס 2.80-: דירה מס' 8- מוצעת סגירת מרפסת מאושרת לצורך ציוד רפואי- בבחינת הבקשה נמצא כי הסגירה הינה מחומר קל ואף מגיעה לאחר החלון- על ע"ב להציע את סגירת המרפסת כבינוי מלאה מאבן , ככל ומתכנן השלד בבקשה זו לא יאשר את הבינוי מבטון ואבן ניתן להציע סגירה קלה ולעמוד במדיניות מהנדס העיר עם חיפוי אבן. גשרון/ רמפה: מוצע בבקשה: קומה 2 במפלס 2.80-: דירה מס' 8- מוצע גשרון/ רמפה לצורך נגישות בחזית קדמית שמתחברת למרפסת זיז קיימת סגורה. מותר ע"פ תקנות בנייה במרווחים: סעיף 4.09 (10)- "מדרגות, כבשים וגשר להולכי רגל ממפלס המדרכה לכניסה הקובעת לבניין לרבות בתחום מרווח קדמי ומדרכה וכו' ".- הגשרון/ רמפה המוצעים בבקשה הינם בחזית הקדמית גישה ישרה לדירה בניגוד לתקנות שבחזית קדמית הגישה צריכה להיות למפלס הכניסה הקובעת וע"כ כפי המוצע מהווה סטייה ניכרת מתקנות.

		האפשרות עורך הבקשה להציע גשרון/ רמפה בחזית הצידית ע"פ סעיף 4.09 (8)- "ניתן לייצור גשר להולכי רגל בכניסה בחזית צידית בלבד "- על ע"ב: - יש לשנות את הגישה לתקנות בנייה במרווחים סעיף 4.09 (8) בחזית הצידית בלבד. התקבלו מסמכים רופאים המוכיחים לנכות, מתויק במערכת. מרפסות : לדירה 18 ע"פ תבע בחזית צפונית מרפסת זיז בשטח-12 מ"ר. חזית מזרחית מרפסת זיז בשטח- 12 מ"ר. מוצע בבקשה: קומה 2 במפלס 2.80-: דירה מס' 8- מוצעת שינוי מיקום מרפסת זיז שאושרה בתיק רישוי מס' 1973/594.3 בחזית צפונית לחזית מזרחית. מרפסת זיז המוצעת מקורה: בשטח- 5.15 מ"ר בעומק- 2.00 מ' במרווח- בתחום קווי בניין. קומה 8 במפלס 14.00+ : דירה מס' 32- מוצעת הרחבה מרפסת גג בשטח-14.33 מ"ר- אין מניעה לאשר. ממ"ד: קומה 8 במפלס 14.00+ : דירה מס' 32- מוצעת ממ"ד בתחום קווי בנין לתוספות בשטח- 9.00 מ"ר +עובי קירות. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. שלביות ביצוע: תכנית 642462 סעיף 7.1–

		״תוספת הבניה בחזיתות הבניין תבוצענה בעמודות בגובה של 4 קומות לפחות . (למטה כלפי מעלה). היתר הבניה יאושר על סמך תוכנית המראה תוספת אחידה לכל עמודה ולאחר קבלת התחייבות משפטית מלווה בהסכם עם קבלן רשום אחד לביצוע בו זמני של התוספת בכל עמודה , כולל גמר נאות של מעטפת הבניין והחזרת מצב השטחים המשותפים בבניין ובמגרש לקדמותו תוך תקופה זמן קצובה שתקבע ע״י הוועדה המקומית. ״ - לא רלוונטי לבקשה זו. ״תוספת הקומה תבינה בהינף אחד בלבד. לא תותר בנייה בשלבים״- עומד במותר. ״בנוסף לעיל, הבנייה בכל אחד מהבניינים שבתחום בתוכנית תבינה ללא תלות בבניה המוצעת בבניינים האחרים שבתוכנית״- עומד במותר . המוצע בבקשה זו עומד בהוראות התבע ע״כ אין מניעה לאשר. ניהול מי נגר: ע״פ תבע 642462 סעיף 6.3- יש להציג תחשיב כי המוצע עומד בהוראות הסעיף לעניין מי נגר. גדר/ מבנה/ חריגות בניה להריסה: הבניין/הגדר/המבנה /המדרגות/ הפרגולה/ חריגות בנייה המסומנים/ מסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח בינוי מס׳ 1- 6 מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בנייה או חפירה ראשון בתחום התוכנית ע״י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם או לפני העברת השטח ע״ש העירייה במועד המוקדם שבניהם. -יש לסמן את העבירות הבנייה כנדרש. תימוכין קניינים: עבור בניה בשטח משותף- נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות על גבי ההרמוניקה בבניין או בכניסה המבוקשת. התקבלו במעמד פתיחת התיק חתימות כנדרש . תנאים טרם דיון: אישור איכות הסביבה: בוטל ע״י המערכת עקב תוספת קטנה משטח-200 מ״ר.

		אישור שפ״ע: ניתן אישור בתאריך 29.09.25- ״לאשר את הבקשה״ . אישור הסדרי תנועה: ניתן אישור בתאריך 24.11.25- ״לאשר את הבקשה״ . נוהל בקרה הנדסית: עפ״י תבע 642462 סעיף 4.1.2 זט׳- ״היתר לתוספת הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת״י 413. ״ ע״פ הצהרת מהנדס נדרש הבניין בחיזוקים. -יש להגיש חו״ד זו כנדרש . חוות דעת תכנונית: הגשרון/ רמפה המוצע בבקשה מהווה סטיה ניכרת לבנייה במרווחים כיוון שמוצע בחזית קדמית יש לשנות בהתאם לתקנות למותר . -יש להשלים תנאים טרם דיון כנדרש. התנגדויות: עפ״י נתוני המערכת לבקשה הנ״ל לא התקבלו התנגדויות .

<u>תנאים – באם תאושר הבקשה</u>

	תנאים לקבלת היתר	בוצע
1	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	
2	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	
3	אישור פיקוד העורף הג"א	
4	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	
5	תשלום אגרת בניה	
6	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	
7	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	
8	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	
9	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	
10	אישור מכון התקנים	
11	תצהיר חתום של עורך הבקשה	
12	תצהיר חתום של מתכנן השלד	
13	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	
14	חזית מזרחית וחתך א-א יש להוריד מגג הממ"ד את המעקה	
15	קומה 8 - להראות מדרגות עליה לקומה 9 .	

<u>המלצת האגף</u>
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מאחר ומדובר באדם נכה 100% ולאור הנסיבות המיוחדות

המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית ע״כ אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים .

ליקויים טכניים:

על עורך הבקשה להראות פתח כניסה מהרמפה לדירה ולקבל אישור עקרוני של מתכנן השלד לפתח זה.

סדר יום לועדה מתאריך - 15/09/2026 - ד תשרי תשפ"ז

סוג דיון	**דיון ברשות רישוי**
מספר ועדה	**2026/98**
מספר בקשה	**1993/0331.01**
מספר סידורי	**18**

נתונים כלליים

סוג בקשה	**תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, סגירת מרפסת**
שימוש עיקרי	**מגורים, מגורים**
מהות בקשה	**תוספת בניה על הגג, תוספת ח. מדרגות, בניית מרפסת זיז, סגירת מרפסת.**
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	**נסח טאבו**
הכשרת עבירה	**לא**
המבקש	**רוזן יהודה**
עורך הבקשה	**גברת זוננפלד נעמי**
מתכנן השלד	**סירוקה יצחק**
מספר מתנגדים	**0**
מספר שכנים שלא חתמו	**8**

כתובת האתר

הרב יוסף שלמה כהנמן 20 , רמת שלמה

גוש	חלקה	בשלמות
30562	46	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1132786	תחילת תוקף	02/04/2024	1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת קודמת	22484.8
h14000	תחילת תוקף	05/09/2015			
5/36/04	תחילת תוקף	02/03/1998			

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

1993/331.0 בנין חדש.

מהות הבקשה:

מצב קיים: בניין קיים בן 4 קומות .

מצב מוצע:

תוכנית קומה ג, מפלס 7.24+ :

לדירה מס' 7(משפ' רוזן) מוצעות מדרגות לקומה נוספת לדירה עפ"י נספח.

בחזית דרומית מוצעת מרפסת זיז לדירה 7 במידות 4.85*2.00 בשטח של 9.81 מ"ר.

תוכנית קומה ד , מפלס 10.10+ :

מוצעת תוספת קומה לדירה מס' 7 עם מדרגות מקשרות מהקומה הקיימת+ מרפסת גג.

בחזית מזרחית מוצעת מרפסת זיז במידות 1.8*1.5 בשטח של 2.7 מ"ר.

ברחוב הרב יוסף שלמה כהנמן 20 , רמת שלמה ,גוש 30562 חלקה 46.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 10.6.2026 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה 31, בוצע משלוח הודעות לפי תקנה 36 לחוק, באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

<u>מידע קודם</u>

	מתאריך	
הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים	03/09/2026	לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים: הבינוי המוצע מקובל תיכונית ועומד בהוראות התב"ע בינוי על הגג- אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תוכנית צל זהה לדירה הצמודה + חתימת הדייר- תנאי להעברה לגורמים. מרפסת זיז - בקומה ג, אין מניעה לאשר מרפסת זיז- בקומה ד לא מקובלת תיכנונית, יש להסיר מהבקשה.

		חוות דעת תכנונית: יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.
חוות דעת תכנונית	03/09/2026	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 5/36/04 תחילת תוקף: 02/03/1998 ייעוד הקרקע: *5/36/04 תחילת תוקף 02.03.1998 מגורים כללי. *14000ח תחילת תוקף 5.9.2015 מגורים. *1132786 תחילת תוקף 02.04.2024 יעוד עפ"י תכנית מאושרת קודמת סטייה ניכרת: בתכנית 14000ט חל סעיף סטיה ניכרת כדלהלן: "מס' יח' הדיור המירבי בתוכנית זו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת.." "קווי הבניין בתוכנית זו הינם מחייבים וכל צמצום של השטח שבן הבינוי לבין הגבול המגרש למרחק הקטן מ3- מ' יחשב כסטיה ניכרת..." מס' הקומות המירבי בתוכנית זו וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת..." הנסיגות המופיעות בנספח בינוי בכל הקומות הינן מחייבות וכל

		סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת..." שלבי הביצוע המוגדרים בתוכנית זו הינם מחייבים וכל סטיה מכם תחשב כסטיה ניכרת..." בתכנית 1132786 : עפ"י סעיף 4.1.2.(6) בחזיתות מדורגות בהרחבות הנובעות מנסיגות בבינוי, תתאפשר הרחבת דיור לכל יחידת דיור בנפרד ללא תלות ביתר הקומות או ביחידת דיור אחרת. הבקשה עומדת בהוראות תכנית 1132786 ואינה מהווה סטיה ניכרת שלביות ביצוע שלבי הביצוע המפורטים בסעיף ו : הבניה בקומת הגג תבוצע בהינף אחד. הבניה בבניינים מדורגים , בהרחבות הנובעות מנסיגות בבינוי, יבוצעו בכל קומה, באותה הכניסה, בהינף אחד, ללא תלות ביתר הקומות. הבניה לחזיתות, שאינן מדרגות , תבוצע בהינף אחד או לעמודה שלמה או לקומה שלמה. כל תוספת בניה בחללים קיימים יותר שתהא בנפרד מההרחבות האחרות. תקנון התוכנית 1132786 מבטלת סעיפים אלו כדלהלן : עפ"י סעיף 4.1.2.(6) : שינוי הוראות הבינוי שבתכנית התקפה לעניין שלבי הביצוע מבוטלות בזאת במקומן תהיינה הוראות הבינוי לעניין שלבי הביצוע של תוספות הבניה כדלקמן : הבניה בקומת הגג תתאפשר לכל יחידת דיור בנפרד , ללא תלות ביחידת דיור אחרת. בחזיתות מדורגות- בהרחבות הנובעות מנסיגות בבינוי, תתאפשר הרחבת דיור לכל דירה לכל יחידת דיור בנפרד ללא תלות ביתר הקומות או ביחידת דיור אחרת בחזיתות שאינן מדורגות תתאפשר בניה בשלבים בכל עמודה מלמטה למעלה , אל דילוג על קומה כלשהיא.

		הבקשה עומדת בהוראות תוכנית 1132786 לענין שלביות נספח בינוי: קיים נספח בינוי מנחה, ומחייב לעניין קווי בנין יח״ד ומס׳ קומות. הנספח מציע: בקומה ג , מפלס 7.24+ : לדירה מס׳ 7(משפ׳ רוזן) מוצעות מדרגות לקומה נוספת לדירה עפ״י נספח, סגירת מרפסת קיימת (במידות 3.7*2.4), המוצע תואם לנספח בינוי במדויק ,אין מניעה לאשר. בנוסף בחזית דרומית מוצעת מרפסת זיז לדירה 7 במידות 4.85*2.00 בשטח של 9.81 מ״ר. עפ״י תוכנית 1132786: תותר הבלטת מרפסות זיז מעבר לקו הבניין המאושר בתכנית התקפה ,ובלבד שישמרו מרווחי בנייה של לפחות 2.70 מ׳ מגבול המגרש הצדדי והאחורי ומרווח בניה של לפחות 2 מטר מגבול המגרש הקדמי. תותר הקמת מרפסות זיז מקורות ושאינן מקורות באופן שלכל יחידת דיור תותר מרפסת ששטחה לא יעלה על 14 מ״ר ואשר לא יבוא במניין השטח המותר לבניה, ובלבד ששטחן הכולל של כלל המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ״ר כפול מספר יחידות הדיור בבניין. בכל היתר להקמת מרפסת זיז יש לוודא שבחצר/ מרפסת המוצעת נשמרת האפשרות להקמת סוכה. תותר הקמת מרפסת לכל יחידת דיור בנפרד וללא תלות ביחידת דיור אחרת או בהרחבות דיור של אותה יחידת דיור. המרפסת המוצעת חורגת מקו בנין אחורי ועומדת לעניין המרווח ומשאירה יותר מ2 מ׳, אין מניעה לאשר. קומה ד, מפלס 10.10+ : מוצעת תוספת קומה לדירה מס׳ 7 עם מדרגות מקשרות מהקומה הקיימת+ מרפסת גג. 128 מ״ר ל2 דירות הגג, סה״כ לכל דירה: 64 מ״ר מוצע בבקשה: 62.88 מ״ר לדירה מס׳ 7, עם מדרגות מקשרות מהקומה הקיימת+ מרפסת גג.

		הבניה המוצעת שונה מנספח הבינוי, שינוי במרפסת הגג עם הבינוי המבוקש(החלפת שטחים) אך אינו חורג מקווי הבנין. אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תוכנית צל זהה לדירה הצמודה + חתימת הדייר- כתנאי להעברה לגורמים. בנוסף -בחזית מזרחית מוצעת מרפסת זיז במידות 1.8*1.5 בשטח של 2.7 מ״ר. עפ״י תוכנית 1132786 תותר מרפסת זיז בודדת בחזית אך היות והמרפסת המוצעת אינה מקובלת תכנונית , לא ניתן לאשר. חדר מדרגות עליה לגג,מפלס 5.85+ : מוצע חדר מדרגות עליה לגג היות ומוצעת תוספת קומה עפ״י תב״ע בהתאם לנספח הבינוי בתכנית 14000 ועפ״י תב״ע : 1132786 : בתוספת קומה המאושרת בתכנית תקפה יתוכנן ויוקם חדר מדרגות אל הגג החדש ובאופן המאפשר גישה ישירה לגג המשותף החדש. ע״כ אין מניעה לאשר. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ״י תיק קווי בניין מס׳ 2026/5172 שהוגש מיום 22.2.2026 ע״י המח׳ למידע תכנוני , קווי הבניין סומנו עפ״י תוכנית 14000ח , המרפסת זיז בחזית דרום מזרחית חורגת מקו בניין , אך עומדת בתקנות כפי שפורט לעיל. שטחי בניה : השטחים המוצעים הינם עפ״י נספח שטחים : קומה ג : 9 מ״ר, מוצע בבקשה : 8.89 מ״ר קומה ד : 64.00 מ״ר, מוצע בבקשה : 62.88 מ״ר

		השטחים המוצעים עומדים במותר, אין מניעה לאשר. מרפסת גג: מוצעת מרפסת גג בתוך קוי הבניין, אין מניעה לאשר ממ"ד: לא מוצע ממ"ד לדירה, אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. יח"ד: לא מוצעת יח"ד חדשה, בגין תוספת הקומה במידה ותאושר יידרש רישום הערת אזהרה בטאבו כתנאי למתן היתר. קומות: עפ"י תב"ע 14000ח:תותר תוספת קומה ..לשם הרחבת יח"ד קיימות כמצוין בנספח הבינוי, מוצעת תוספת קומה לדירה מס' 7 כמותר - אין מניעה לאשר. תנאים טרם דיון: חיזוק מבנים: בתב"ע 1132786 קיים סעיף לענין זה אך יצא היתר לבניין לאחר 1980 , מס' תיק 1993/331 , ע"כ לא נדרש. אישור איכות סביבה- לא נדרש. אישור מח' שפ"ע - התקבל אישור 19.5.2026 תימוכין קינייניים:

		תוכנית תואמת תב"ע ומוצעת ע"ג שטח הדירה בלבד- לא נדרש חוות דעת תכנונית: הבינוי המוצע מקובל תיכונית ועומד בהוראות התב"ע בינוי על הגג- אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תוכנית צל בהתאם לדירה הצמודה + חתימת הדייר - תנאי להעברה לגורמים. מרפסת זיז - בקומה ג, אין מניעה לאשר מרפסת זיז בקומה ד לא מקובל תיכנונית, יש להוציא מהבקשה - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.

<u>תנאים – באם תאושר הבקשה</u>

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

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

<u>המלצת האגף</u>
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים:

הבינוי המוצע מקובל תיכונית ועומד בהוראות התב"ע

בינוי על הגג- אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תוכנית צל זהה לדירה הצמודה +

חתימת הדייר- תנאי להעברה לגורמים.

מרפסת זיז - בקומה ג, אין מניעה לאשר

מרפסת זיז- בקומה ד לא מקובלת תיכנונית, יש להסיר מהבקשה.

חוות דעת תכנונית:

יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

סדר יום לועדה מתאריך - 15/09/2026 - ד תשרי תשפ"ז

סוג דיון	**דיון ברשות רישוי**
מספר ועדה	**2026/98**
מספר בקשה	**1989/0695.03**
מספר סידורי	**19**

נתונים כלליים

סוג בקשה	**תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, עבודות הריסה, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה, גדר בגובה עד 1.50 מטר**
שימוש עיקרי	**מגורים, מגורים**
מהות בקשה	**תוספת שתי קומות מעל בניין קיים סה"כ 4 קומות -8 יח"ד**
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	**ועדת בעלויות**
הכשרת עבירה	**כן**
המבקש	**אשהב מוחמד**
עורך הבקשה	**אדריכל עיסה מגאהד**
מתכנן השלד	**הנדסאי עיסה מגאהד**
מספר מתנגדים	**0**
מספר שכנים שלא חתמו	**1**

כתובת האתר

מוחמד אל פאתח סמטה 1 1 , בית חנינה

גוש	חלקה	בשלמות
30615	213	כן

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

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה:

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

בתאריך 09.01.1995 בת.ב 1989/695.01 ובו אושר "תוספת בניה".

מהות הבקשה המוצעת:

בשכונת בית חנינה, אל פאתח סמטה 1 .

מוצע הכשרת עבירה - מדובר במבנה אשר יצא בהיתר ראשון בקומת קרקע - מגורים וחניה וקומת מגורים סה"כ שני קומות, ובהיתר הנ"ל מוצעים שתי קומות נוספים וקומת חניה תת קרקעית מוצע מגורים במקום החניה שהיית בקומת קרקע בהיתר הקודם.

גוש : 30615 חלקה : 21.

מצב מוצע :

מוצע הכשרת עבירה – יש היתר קודם המוצא לא תואם להיתר הקודם, בנוסף יש סטירה בן החתכים לתוכניות, יש לעשות התאמה ביניהם מה שלא תואם יש לעשות יש לסמן להריסה.

מוצע קומת מרתף במפלס 2.50- :

מוצע קומת חניה , אחסנה וחדר מדרגות משותף ומעלית .

קיים קומת קרקע מפלס 0.00+ :

חצי קומה קיים מהיתר קודם.

תוספת יחידות דיור , ממ"ד, מרפסות מקורה, פיתוח שטח וחדר מדרגות משותף ומעלית.

קיים קומה א' במפלס 3.12+ :

קומה קיימת ומוצע ת תוספת בינוי למגורים , ותוספת ממ"ד.

מוצע קומה ב' במפלס 6.24+ :

מוצע תוספת 2 יחידות דיור , ממ"דים, מרפסת זיז מקורה ומרפסת גג, וחדר מדרגות משותף ומעלית.

מוצע קומה ג' במפלס 9.36+ :

מוצע תוספת 2 יחידות דיור , ממ"דים, מרפסות זיז מקורות, וחדר מדרגות משותף ומעלית.

מוצע קומת גג במפלס 12.48+ :

מוצעות יציאה לקומת גג.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

תום מועד התנגדויות בתאריך 30.08.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 213.

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

<u>מידע קודם</u>

	מתאריך	
בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים	06/09/2026	המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע והושלמו התנאים כנדרש. יש להביא דוח מהנדס לעניין הממ״דים, מוצע עמודת ממדים אשר עוברת בדירה קיימת זו. יש להתאים קומת חניה בהתאם לאישור הסדרי תנועה.
חוות דעת תכנונית	06/08/2026	חוות דעת תכנונית מס׳ תכנית שחלה בחלקה : 762708 תחילת תוקף : 12/02/2022 ייעוד הקרקע : התיק נידון בתאריך 2025/02/23 ברשות רישוי והחלטת הוועדה : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון : ה מחסנים חורגים מהשטחים המותרים יש להציגם כנדרש. -יש להתאים היתר קודם כמוצג בבקשה כל שינוי להראות כהריסה. -יש סטייה בין הת ו כניות לחתכים יש להתאים. -יש להשלים תנאים טרם דיון כנדרש. -יש לתקן הערות המופיעות ע״ג תוכנית a מרפסות : ע״פ תבע 762708 סעיף 6.12– השטח הקבוע בטבלה 5 כשטח עיקרי למרפסות ישמש למרפסת מקורה בלבד ושטחה לא יעלה על 12 מ״ר ליח״ד. מוצע בבקשה :

		קומת קרקע מפלס 0.08+ : דירה מס' 2 -מוצעות מרפסות זיז מקורות בתחום קווי בניין- בשטח 11.45 מ"ר. לא חושבו כשטחים של מרפסות. יש לחשבם כמרפסות מוצעות כנדרש. קומת א' מפלס 3.12+ : דירה מס' 4 – קיימות מרפסות אפשר מופיעות כקיימות אשר לא מופיעות בהיתר קודם. יש לחשבם כמרפסות מוצעות כנדרש. מחסנים : ע"פ הוראות התבע סעיף 1.9- שטח שירות תת קרקעי- "כל שטחי הבניה בתת הקרקע בהיקפים ועבור השימושים הבאים- מחסן בשיעור של עד 10 מ"ר ליח"ד." קיים בבקשה : 3 מחסנים שהיו בקומת הקרקע וירדו לקומת מרתף. 2 מחסנים מהקיימים חורגים מהמותר. מוצע בבקשה : קומת מרתף במפלס 2.50- : מוצעים מחסנים ששטחם עולה על 10 מ"ר. המוצע חורג מהוראות התבע יש לצמצם לשטח המותר כנדרש. הבקשה תוקנה והושלמו התנאים כנדרש בהתאם להחלטת וועדה, כעת הבקשה מובאת לדיון בוועדה. להלן המלצת האגף : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : * 762708-תחילת תוקף 12/02/2022, ייעוד ע"פ תוכנית מאושרת קודמת. * 7158ב-תחילת תוקף 18/10/2014, אזור מגורים 1 מיוחד. תוכנית כפופות :

		* 5166 -תחילת תוקף 21/01/2010. * 5022א' -תחילת תוקף 21/01/2010. * התוכנית תכנית מתאר 62. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : ע"פ תבע 762708 - סעיף 6.7 - מס' קומות מעל הקרקע המירבי. קווי הבניין והמרחק בין בניינים באותו מגרש מחייב. הריסת עבירות בנייה, גדרות בתחום דרך מאושרת או מבנים קיימים בגבולות המגרשים ובקו בניין אפס הינה מחייבת. סטייה מהוראות מסעיף 6.12 לעניין מרפסות תחשב כסטייה ניכרת. המוצע בקשה אינו מהווה סטיה ניכרת . נספח בינוי : בת ו כנית - 762708 לא קיים נספח בינוי. התאמה להיתר קודם : יש חוסר התאמה בין ההיתר הקודם להיתר הנ"ל בקונטור המבנה, יש לסמן הריסות מהיתר קודם מה שלא תואם להיתר הנ"ל- הותאם כנדרש. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2022/6503.00 שהוגש מיום 22.12.2022 ע"י המח' למידע תכנוני. המוצע בבקשה בתחום קווי בניין מאושרים. קו בניין מסומן באדום. קו בניין בכחול קו בניין תת קרקעי. קן בניין המסומן בכתום הוא קו בניין עבור 3 קומות בלבד מעל

		מפלס הכניסה הקובעת ע"פ תכנית 13860 קו בניין ירוק הוא קו בניין עילי-סומנו קווי בניין כנדרש. מס' קומות: ע"פ הוראות התבע סעיף 4.1.2 (ג) 2-" מספר הקומות מעל הקרקע לא יעלה על 6 קומות, בכל חתך" . קיים בבקשה - 2 קומות. מוצע בבקשה- תוספת 2 קומות מעל הקרקע וקמה תת קרקעית – המוצע עומד בהוראות התבע ע"כ אין מניעה לאשר. מס' יח"ד: ע"פ הוראות התבע סעיף 4.1.2)ב(-" מספר היח"ד: עד 14 יח"ד לדונם". קיים בבקשה - 4 יח"ד. מוצע בבקשה- תוספת 4 יח"ד –המוצע עומד במותר ע"כ אין מניעה לאשר. שטח בניה: ע"פ הוראות התוכנית סעיף 5 מגרשים ריקים– אחוזי בנייה כוללים- .160% שטח החלקה- 820 מ"ר. ע"פ הוראות התבע סעיף -5) 2(שטחי בנייה מרביים ומעבר לכך תותר תוספת שטחי בנייה תת קרקעים בהתאם להגדרה בסעיף .1.9 ע"פ הוראות התבע סעיף -5) 4(" בנוסף יותר חדר יציאה לגג וחדר טכני על הגג. שטח חדרי היציאה לגג מהווה חלק משטחי הבנייה הכוללים". אחוזי בנייה מרבי- 1,312 מ"ר =%160*820 קיים בבקשה: ש. עיקרי קיים מעל הקרקע: 451.55 מ"ר. ש. שירות מעל הקרקע: 75.57 מ"ר.

		ש. שירות מתחת לקרקע: 51.50 מ״ר מוצע בבקשה: ש. עיקרי מוצע מעל הקרקע: 683.67 מ״ר . ש. שירות מוצע מעל הקרקע : 80.99 מ״ר. ש. שירות מוצע מתחת לקרקע: 379.71 מ״ר. סה״כ)מוצע +קיים (= 1291.78 מ״ר-)פחות שטחי חניה תת קרקעים שהינם מעבר (סך השטחים המוצעים עומדים בשטחים המותרים ע״כ אין מניעה לאשר . מחסנים : ע״פ הוראות התבע סעיף -1.9 שטח שירות תת קרקעי- ״כל שטחי הבניה בתת הקרקע בהיקפים ועבור השימושים הבאים- מחסן בשיעור של עד 10 מ״ר ליח״ד ״. קיים בבקשה: 3-מחסנים שהיו בקומת הקרקע וירדו לקומת מרתף . 2- מחסנים מהקיימים חורגים מהמותר. מוצע בבקשה : קומת מרתף במפלס 2.50-: מוצעים מחסנים ששטחם עולה על 10 מ״ר- המוצע עומד בשטחים המותרים ע״כ אין מניעה לאשר. ניהול מי נגר: ע״פ תבע 762708 – סעיף 6.4- ״יותרו לפחות 20% שטחים חדרי מים מתוך שטח המגרש הכולל ״ -הוצג חישוב כנדרש. מרפסות: ע״פ תבע 762708 סעיף 6.12– השטח הקבוע בטבלה 5 כשטח עיקרי למרפסות ישמש למרפסת מקורה בלבד ושטחה לא יעלה על 12 מ״ר ליח״ד . מוצע בבקשה:

		קומת קרקע מפלס 0.00+ : דירה מס' 2 -מוצעות מרפסות זיז מקורות בתחום קווי בניין- בשטח 11.45 מ״ר . קומת א' מפלס :3.12+ : דירה מס' 3 – מוצעות מרפסת זיז מקורה בתחום קווי בניין- בשטח 26.7 מ״ר . קומת ב' מפלס 6.24+ דירה מס' 5 -מוצע מרפסת גג אשר חלק של 11.96 מ״ר מקורה והשאר פתוח . דירה מס' 6 - מוצע מרפסת זיז מקורה בתחום קווי בניין – בשטח 5.74 מ״ר. קומת ג' מפלס :9.36+ : דירה מס' 7 -מוצע מרפסת זיז מקורה בתחום קווי בניין - בשטח 96.11 מ״ר. דירה מס' 8 - מוצע מרפסת זיז מקורה בתחום קווי בניין – בשטח 5.74 מ״ר. המרפסות המוצעות עומדות בהוראות התבע ע״כ אין מניעה לאשר. ממ״ד : קומת קרקע מפלס 0.00+ : מוצע ממ״ד בשטח- 9.00 מ״ר + עובי קירות בתחום קווי בניין. קומה א' במפלס 3.12+ : מוצע ממ״ד בשטח- 9.00 מ״ר + עובי קירות בתחום קווי בניין. קומה ב' במפלס 6.24+ : מוצע ממ״ד בשטח- 9.00 מ״ר + עובי קירות בתחום קווי בניין. קומה ג' במפלס 9.36++ : מוצע ממ״ד בשטח- 9.00 מ״ר + עובי קירות בתחום קווי בניין. יש להביא דוח מהנדס לעניין הממ״דים, מוצע עמודת ממדים אשר עוברת בדירה קיימת זו. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פקע״ר.

		תימוכין קניינים: במעמד פתיחת התיק התקבל אישור וועדת בעלויות. תנאים טרם דיון: אישור איכות הסביבה: ניתן אישור בתאריך 17.11.2025- "לאשר את הבקשה". אישור שפ"ע: ניתן אישור בתאריך 04.12.2025 "לאשר את הבקשה". אישור תברואה: ניתן אישור בתאריך 16.11.2025- "לאשר את הבקשה". אישור הסדרי תנועה: ניתן אישור בתאריך 15.12.2025- "לאשר את הבקשה". -יש להציג קומת חניה בהתאם לאישור הסדרי תנועה. אישור מחלקת דרכים: ניתן אישור בתאריך 26.03.2025- "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית: התוכנית כוללת בהוראותיה דרישה לנוהל בקרה הנדסית סעיף 6.5. המבנה הקיים הופק לו היתר בניה בשנת 1995- ע"כ אין צורך בחיזוק מבנים. בוצע לא שייך במערכת.

		חוות דעת תכנונית: המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע והושלמו התנאים כנדרש. יש להביא דוח מהנדס לעניין הממ"דים, מוצע עמודת ממדים אשר עוברת בדירה קיימת זו. יש להתאים קומת חניה בהתאם לאישור הסדרי תנועה.
דיון ברשות הרישוי: לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון	23/02/2025	-המחסנים חורגים מהשטחים המותרים יש להציגם כנדרש. -יש להתאים היתר קודם כמוצג בבקשה כל שינוי להראות כהריסה. -יש סטייה בין התכניות לחתכים יש להתאים. -יש להשלים תנאים טרם דיון כנדרש. -יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a. מרפסות: ע"פ תבע 762708 סעיף 6.12– השטח הקבוע בטבלה 5 כשטח עיקרי למרפסות ישמש למרפסת מקורה בלבד ושטחה לא יעלה על 12 מ"ר ליח"ד. מוצע בבקשה: קומת קרקע מפלס 0.08+: דירה מס' 2 -מוצעות מרפסות זיז מקורות בתחום קווי בניין- בשטח 11.45 מ"ר. לא חושבו כשטחים של מרפסות. יש לחשבם כמרפסות מוצעות כנדרש.

		קומת א' מפלס 3.12+ : דירה מס' 4 – קיימות מרפסות אפשר מופיעות כקיימות אשר לא מופיעות בהיתר קודם. יש לחשבם כמרפסות מוצעות כנדרש. מחסנים : ע"פ הוראות התבע סעיף 1.9- שטח שירות תת קרקעי- "כל שטחי הבניה בתת הקרקע בהיקפים ועבור השימושים הבאים- מחסן בשיעור של עד 10 מ"ר ליח"ד." קיים בבקשה : 3 מחסנים שהיו בקומת הקרקע וירדו לקומת מרתף. 2 מחסנים מהקיימים חורגים מהמותר. מוצע בבקשה : קומת מרתף במפלס 2.50- : מוצעים מחסנים ששטחם עולה על 10 מ"ר. המוצע חורג מהוראות התבע יש לצמצם לשטח המותר כנדרש. ניהול מי נגר : ע"פ תבע 762708 – סעיף 6.4- "יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל " -יש להציג חישוב כנדרש. התאמה להיתר קודם : יש חוסר התאמה בין ההיתר הקודם להיתר הנ"ל בקונטור המבנה, יש לסמן הריסות מהיתר קודם מה שלא תואם להיתר הנ"ל. קווי בניין :

		קן בניין המסומן בכתום הוא קו בניין עבור 3 קומות בלבד מעל מפלס הכניסה הקובעת ע"פ תכנית 13860 קו בניין ירוק הוא קו בניין עילי. יש לסמן את כל קווי הבניין על ההרמוניקה (ירוק, כתום). תנאים טרם דיון: אישור איכות הסביבה: "התקבלה דחייה אוטומטית" – יש להמציא תנאי זה. אישור שפ"ע: "ממתין להגשה תכנית" – יש להמציא תנאי זה. אישור תברואה: התקבלה דחייה 10.10.24- "לדחות את הבקשה חוסר במסמכים". אישור הסדרי תנועה: "התקבלה דחייה אוטומטית" – יש להמציא תנאי זה. אישור מחלקת דרכים: "התקבלה דחייה אוטומטית" – יש להמציא תנאי זה. תקופה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/ השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים- תוך תקופת זמן זו , הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.

בדיקת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון	17/02/2025	-המחסנים חורגים מהשטחים המותרים יש להציגם כנדרש. -יש להתאים היתר קודם כמוצג בבקשה כל שינוי להראות כהריסה. -יש סטייה בין התכניות לחתכים יש להתאים. -יש להשלים תנאים טרם דיון כנדרש. -יש לתקן הערות המופיעות ע״ג תוכנית a. מרפסות : ע״פ תבע 762708 סעיף 6.12– השטח הקבוע בטבלה 5 כשטח עיקרי למרפסות ישמש למרפסת מקורה בלבד ושטחה לא יעלה על 12 מ״ר ליח״ד. מוצע בבקשה: קומת קרקע מפלס 0.08+ : דירה מס׳ 2 -מוצעות מרפסות זיז מקורות בתחום קווי בניין- בשטח 11.45 מ״ר. לא חושבו כשטחים של מרפסות. יש לחשבם כמרפסות מוצעות כנדרש. קומת א׳ מפלס 3.12+ : דירה מס׳ 4 – קיימות מרפסות אפשר מופיעות כקיימות אשר לא מופיעות בהיתר קודם. יש לחשבם כמרפסות מוצעות כנדרש. מחסנים: ע״פ הוראות התבע סעיף 1.9- שטח שירות תת קרקעי- ״כל שטחי הבניה בתת הקרקע בהיקפים ועבור השימושים הבאים- מחסן בשיעור של עד 10 מ״ר ליח״ד.״ קיים בבקשה: 3 מחסנים שהיו בקומת הקרקע וירדו לקומת מרתף. 2 מחסנים מהקיימים חורגים מהמותר.

		מוצע בבקשה: קומת מרתף במפלס 2.50- : מוצעים מחסנים ששטחם עולה על 10 מ״ר. המוצע חורג מהוראות התבע יש לצמצם לשטח המותר כנדרש. ניהול מי נגר: ע״פ תבע 762708 – סעיף 6.4- ״יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל ״ -יש להציג חישוב כנדרש. התאמה להיתר קודם : יש חוסר התאמה בין ההיתר הקודם להיתר הנ״ל בקונטור המבנה, יש לסמן הריסות מהיתר קודם מה שלא תואם להיתר הנ״ל. קווי בניין: קן בניין המסומן בכתום הוא קו בניין עבור 3 קומות בלבד מעל מפלס הכניסה הקובעת ע״פ תכנית 13860 קו בניין ירוק הוא קו בניין עילי. יש לסמן את כל קווי הבניין על ההרמוניקה (ירוק, כתום). תנאים טרם דיון: אישור איכות הסביבה: ״התקבלה דחייה אוטומטית״ – יש להמציא תנאי זה. אישור שפ״ע: ״ממתין להגשה תכנית״ – יש להמציא תנאי זה.

		אישור תברואה: התקבלה דחייה 10.10.24- "לדחות את הבקשה חוסר במסמכים". אישור הסדרי תנועה: "התקבלה דחייה אוטומטית" – יש להמציא תנאי זה. אישור מחלקת דרכים: "התקבלה דחייה אוטומטית" – יש להמציא תנאי זה. תקופה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/ השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים- תוך תקופת זמן זו , הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.
חוות דעת תכנונית	16/02/2025	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 762708 תחילת תוקף: 12/02/2022 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות: *762708- תחילת תוקף 12/02/2022, ייעוד ע"פ תכנית מאושרת

		קודמת. תוכנית כפופות: * 5166 -תחילת תוקף 21/01/2010. * 5022א' -תחילת תוקף 21/01/2010. * תקנות התכנון והבניה. מבטלת: * התוכנית תכנית מתאר 62. סטייה ניכרת: ע"פ תבע 762708 - סעיף 6.7 - מס' קומות מעל הקרקע המירבי. קווי הבניין והמרחק בין בניינים באותו מגרש מחייב. הריסת עבירות בנייה, גדרות בתחום דרך מאושרת או מבנים קיימים בגבולות המגרשים ובקו בניין אפס הינה מחייבת. סטייה מהוראות מסעיף 6.12 לעניין מרפסות תחשב כסטייה ניכרת. נספח בינוי: בת ו כנית - 762708 לא קיים נספח בינוי. התאמה להיתר קודם: יש חוסר התאמה בין ההיתר הקודם להיתר הנ"ל בקונטור המבנה, יש לסמן הריסות מהיתר קודם מה שלא תואם להיתר הנ"ל. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2022/6503.00 שהוגש מיום 22.12.2022 ע"י המח' למידע תכנוני. המוצע בבקשה בתחום קווי בניין מאושרים. קו בניין מסומן באדום.

		קו בניין בכחול קו בניין תת קרקעי. קן בניין המסומן בכתום הוא קו בניין עבור 3 קומות בלבד מעל מפלס הכניסה הקובעת ע"פ תכנית 13860 קו בניין ירוק הוא קו בניין עילי. יש לסמן את כל קווי הבניין על ההרמוניקה (ירוק, כתום). מס' קומות: ע"פ הוראות התבע סעיף 4.1.2 (ג)- 2-" מספר הקומות מעל הקרקע לא יעלה על 6 קומות, בכל חתך" . קיים בבקשה- 2 קומות. מוצע בבקשה- תוספת 2 קומות מעל הקרקע וקמה תת קרקעית – המוצע עומד בהוראות התבע ע"כ אין מניעה לאשר. מס' יח"ד: ע"פ הוראות התבע סעיף 4.1.2 (ב)-" מספר היח"ד: עד 14 יח"ד לדונם". קיים בבקשה- 4 יח"ד. מוצע בבקשה- תוספת 4 יח"ד –המוצע עומד במותר ע"כ אין מניעה לאשר. שטח בניה: ע"פ הוראות התוכנית סעיף 5 מגרשים ריקים– אחוזי בנייה כוללים- 160%. שטח החלקה- 820 מ"ר. ע"פ הוראות התבע סעיף 5-(2) שטחי בנייה מרביים ומעבר לכך תותר תוספת שטחי בנייה תת קרקעים בהתאם להגדרה בסעיף 1.9. ע"פ הוראות התבע סעיף 5-(4) " בנוסף יותר חדר יציאה לגג וחדר טכני על הגג. שטח חדרי היציאה לגג מהווה חלק משטחי הבנייה הכוללים".

		אחוזי בנייה מרבי- 1,312 מ״ר =160%*820 קיים בבקשה: ש. עיקרי קיים מעל הקרקע: 451.55 מ״ר. ש. שירות מעל הקרקע: 75.57 מ״ר. ש. שירות מתחת לקרקע: 51.50 מ״ר מוצע בבקשה: ש. עיקרי מוצע מעל הקרקע: 683.67 מ״ר . ש. שירות מוצע מעל הקרקע: 80.99 מ״ר. ש. שירות מוצע מתחת לקרקע: 379.71 מ״ר. סה״כ (מוצע +קיים)= 1291.78 מ״ר- (פחות שטחי חניה תת קרקעים שהינם מעבר) סך השטחים המוצעים עומדים בשטחים המותרים ע״כ אין מניעה לאשר. מחסנים: ע״פ הוראות התבע סעיף 1.9- שטח שירות תת קרקעי- ״כל שטחי הבניה בתת הקרקע בהיקפים ועבור השימושים הבאים- מחסן בשיעור של עד 10 מ״ר ליח״ד.״ קיים בבקשה: 3 מחסנים שהיו בקומת הקרקע וירדו לקומת מרתף. 2 מחסנים מהקיימים חורגים מהמותר. מוצע בבקשה: קומת מרתף במפלס 2.50- : מוצעים מחסנים ששטחם עולה על 10 מ״ר. המוצע חורג מהוראות התבע יש לצמצם לשטח המותר. ניהול מי נגר: ע״פ תבע 762708 – סעיף 6.4- ״יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל ״ -יש להציג חישוב כנדרש.

		מרפסות : ע״פ תבע 762708 סעיף 6.12– השטח הקבוע בטבלה 5 כשטח עיקרי למרפסות ישמש למרפסת מקורה בלבד ושטחה לא יעלה על 12 מ״ר ליח״ד. מוצע בבקשה: קומת קרקע מפלס 0.08+ : דירה מס׳ 2 -מוצעות מרפסות זיז מקורות בתחום קווי בניין- בשטח 11.45 מ״ר. לא חושבו כשטחים של מרפסות. יש לחשבם כמרפסות מוצעות כנדרש. קומת א׳ מפלס 3.12+ : דירה מס׳ 4 – קיימות מרפסות המופיעות כקיימות אשר לא מופיעות בהיתר קודם. יש לחשבם כמרפסות מוצעות כנדרש. קומת ב׳ מפלס 6.24+ : דירה מס׳ 5 -מוצע מרפסת גג אשר חלק של 11.96 מ״ר מקורה והשאר פתוח. דירה מס׳ 6 - מוצע מרפסת זיז מקורה בתחום קווי בניין – בשטח 5.74 מ״ר. קומת ג׳ מפלס 9.36+ : דירה מס׳ 7 -מוצע מרפסת זיז מקורה בתחום קווי בניין- בשטח 11.74 מ״ר. דירה מס׳ 8 - מוצע מרפסת זיז מקורה בתחום קווי בניין – בשטח 5.74 מ״ר. שלביות ביצוע: ע״פ תבע 762708 - לא חל סעיף שלביות ביצוע. ממ״ד: קומת קרקע מפלס 0.00+ 0.08+ :

		מוצע ממ״ד בשטח- 9.00 מ״ר + עובי קירות בתחום קווי בניין. קומה א׳ במפלס 3.12+ : מוצע ממ״ד בשטח- 9.00 מ״ר + עובי קירות בתחום קווי בניין. קומה ב׳ במפלס 6.24+ : מוצע ממ״ד בשטח- 9.00 מ״ר + עובי קירות בתחום קווי בניין. קומה ג׳ במפלס 9.36+ : מוצע ממ״ד בשטח- 9.00 מ״ר + עובי קירות בתחום קווי בניין. יש להביא דוח מהנדס לעניין הממ״דים, בדירה מס׳ 4 זאת דירה קיימת ומוצע עמודת ממדים אשר עוברת בדירה קיימת זו. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פקע״ר. תימוכין קניינים: במעמד פתיחת התיק התקבל אישור וועדת בעלויות. תנאים טרם דיון: אישור איכות הסביבה: ״התקבלה דחייה אוטומטית״ – יש להמציא תנאי זה. אישור שפ״ע: ״ממתין להגשה תכנית״ – יש להמציא תנאי זה. אישור תברואה: התקבלה דחייה 10.10.24- ״לדחות את הבקשה חוסר במסמכים״. אישור הסדרי תנועה: ״התקבלה דחייה אוטומטית״ – יש להמציא תנאי זה.

		אישור מחלקת דרכים: "התקבלה דחייה אוטומטית" – יש להמציא תנאי זה. נוהל בקרה הנדסית: התוכנית כוללת בהוראותיה דרישה לנוהל בקרה הנדסית סעיף 6.5. המבנה הקיים הופק לו היתר בניה בשנת 1995- ע"כ אין צורך בחיזוק מבנים. בוצע לא שייך במערכת. חוות דעת תכנונית: -המחסנים חורגים מהשטחים המותרים יש להציגם כנדרש. -יש להתאים היתר קודם כמוצג בבקשה כל שינוי להראות כהריסה. -יש סטייה בין התכניות לחתכים יש להתאים. -יש להשלים תנאים טרם דיון כנדרש. -יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.

<u>תנאים – באם תאושר הבקשה</u>

	תנאים לקבלת היתר	בוצע
1	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	
2	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	
3	אישור פיקוד העורף הג"א	
4	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	
5	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	
6	תשלום אגרת בניה	
7	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	
8	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	

9	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	
10	אישור שירותי הכבאות	
11	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	
12	תצהיר חתום של עורך הבקשה	
13	תצהיר חתום של מתכנן השלד	
14	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	
15	אישור מחלקת תברואה לתכנון 2 פחים בנפח 1000 ליטר	
16	אישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי לעניין החניה.	
17	תנאי לקבל היתר בניה יהא אישור סופי של מחלקת הדרכים	

<u>המלצת האגף</u>
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע והושלמו התנאים כנדרש.

יש להביא דוח מהנדס לעניין הממ״דים, מוצע עמודת ממדים אשר עוברת בדירה קיימת זו.

יש להתאים קומת חניה בהתאם לאישור הסדרי תנועה.

סדר יום לועדה מתאריך - 15/09/2026 - ד תשרי תשפ"ז

סוג דיון	**דיון ברשות רישוי**
מספר ועדה	**2026/98**
מספר בקשה	**2016/0144.06**
מספר סידורי	**20**

נתונים כלליים

סוג בקשה	**בנית מחסן/מחסנים, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, ממ"ד**
שימוש עיקרי	**מגורים, מגורים**
מהות בקשה	**תוספת בניה ומרפסת ל3 מבקשים**
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	**נסח טאבו**
הכשרת עבירה	**לא**
המבקש	**לוי עמרם**
עורך הבקשה	**הנדסאי אדריכלות רייזפלד יהודית א**
מתכנן השלד	**קוזלובסקי דב**
מספר מתנגדים	**0**
מספר שכנים שלא חתמו	**34**

כתובת האתר

מעגלות הרב פרדס 59 , נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30644	28	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1542	תחילת תוקף	13/04/1972			
1978	תחילת תוקף	05/10/1975			
3907	תחילת תוקף	23/08/1991			
3907א	תחילת תוקף	01/06/1998			
5/22/02	תחילת תוקף	20/03/1985			
642462	תחילת תוקף	02/10/2021			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה:

ע"פ נתוני המערכת להלן היתרי בניה רלוונטים שהופק ו בחלקה הנידונה

-בתאריך 27/09/2023 בת.ב 2016/144.3 במסגרתו אושרו תוספות בניה, ומרפסות.

-בתאריך 01/09/2024 בת.ב 2016/144.4 במסגרתו אושרו תוספות בניה, מרפסות , ממ"ד ומחסנים. ומעטפת אשר מבוקשת לשימוש בהיתר זה

מעיון במערכת ייעודי קרקע קיים בבניין זה ההיתר המקורי של הבניין שהופק בשנת 1974.

מהות הבקשה המוצעת :

מצב קיים :

בשכונת נווה יעקב, רח' הרב פרדס 59 , בבניין בן 8 קמות מעל קומת מרתף

.גוש : 30644 חלקה : 28.

מצב מוצע:

קומת מחסנים במפלס 8.40- :

מוצע שימוש במעטפת מאושרת בהיתר 2016/144.4 עבור מחסן+ מחסן למשפ כהן ע"פ נספח.

קומת 1' במפלס 2.80- :

יח"ד משפ אבבה – תוספת שטח עיקרי + ממ"ד + מרפסת זיז מכח תבע 642462.

קומת 2' במפלס 0.00+ :

יח"ד משפ כהן – תוספת שטח עיקרי + ממ"ד + מרפסת זיז מכח תבע 642462.

קומת 3' במפלס 2.80+ :

יח"ד משפ זלקה – תוספת שטח עיקרי + ממ"ד + מרפסת זיז מכח תבע 642462.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

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

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

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 28 .

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

מידע קודם

	מתאריך	
הכנת המלצה	02/09/2026	

תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים		בבקשה מוצע בניית מחסנים ע"פ נספח + תוספת שטח עיקרי , ממ"ד ומרפסות ע"פ נספח. המוצע עומד במותר – אין מניעה לאשר בהתאם לנכתב בחוו"ד.
חוות דעת תכנונית	02/09/2026	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 642462 תחילת תוקף: 02/10/2021 ייעוד הקרקע: דברי הסבר: הבקשה נידונה ברשות רישוי בתאריך 29/06/2026 – החלטת הוועדה הייתה לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון היות ולא הוצגו חתימות פוזיטיביות לבניית העמודים שנדרשו ע"י נוהל בקרה הנדסית. כעט התיק מובא לדיון חוזר היות והוצגו חתימות כנדרש ובוצעו כל התיקונים שנדרשו. התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות: * 642462-תחילת תוקף 02/10/2021, אזור מגורים. תוכנית כפופות: *3907-תחילת תוקף 23/08/1991 איזור מגורים. * התוכנית תכנית מתאר 62 (מחליפה). * תקנות התכנון והבניה.

		סטייה ניכרת: התכנית 642462 כוללת בהוראותיה סעיף סטיה נכרת לנושאים הבאים: *גובה בניה מירבי -אין תוספת גובה *מס' קומות מירבי- אין תוספת קומות *מס' יחידות דיור- אין תוספת יח"ד בבקשה . הבקשה אינה מהווה סטיה ניכרת נספח בינוי: קיים נספח בינוי מנחה המחייב לעניין מס' יח"ד מירבי, גובה בנייה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בניה. מצב מוצע: קומת מחסנים במפלס 8.40- : מוצע שימוש במעטפת מאושרת בהיתר 2016/144.4 עבור מחסן. תואם את נספח הבינוי במדויק + מחסן למשפ ע"פ נספח- אין מניעה לאשר. קומת 1' במפלס 2.80-: יח"ד משפ אבבה – תוספת שטח עיקרי + ממ"ד + מרפסת זיז - תואם את נספח הבינוי במדויק. קומת 2' במפלס 0.00+ : יח"ד משפ כהן – תוספת שטח עיקרי + ממ"ד + מרפסת זיז - תואם את נספח הבינוי במדויק. קומת 3' במפלס 2.80+ : יח"ד משפ זלקה – תוספת שטח עיקרי + ממ"ד + מרפסת זיז - תואם את נספח הבינוי במדויק. יצוין כי ע"פ נוהל בקרה הנדסית נדרש עמודים למרפסות המאושרות ע"פ תב"ע ע"כ מוצעים עמודים וקורות על חזית הבניין. יצוין כי בקשה זהה אושרה במבנה סמוך)פרדס 55(בתיק 22/369 אשר שם התקבל לכך אישור מנהל האגף, העמודים והקורות יהיו עשויים מבטון מחופה טיח כהה .

		קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2025/5332.00 שהוגש מיום 23/03/2025 ע"י המח' למידע תכנוני. קו בניין מסומן באדום הינו קו בניין. המוצע בבקשה הינו בתחום קווי הבניין המאושרים. מס' קומות: במסגרת הבקשה אין תוספת קומות. מס' יח"ד: במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד. בגין תוספת המחסנים, אם יאושרו, יבוצע רישום הערת אזהרה בטאבו כתנאי למתן היתר. שטח בניה: מצב מוצע: קומת מחסנים במפלס 8.40- : מוצע שימוש במעטפת מאושרת בהיתר 2016/144.4 עבור מחסן. אין מניעה לאשר + מחסן למשפ' כהן בשטח של 6.52 מ"ר כאשר התב"ע אישר מחסל של 6.36 מ"ר אין מניעה לאשר. קומת 1' במפלס 2.80-: יח"ד משפ' אבבה - מוצע תוספת שטח עיקרי בחזית הצפונית בשטח של 18.45 מ"ר כאשר התבע אישר שטח של 19.84 מ"ר במיקום זה . אין מניעה לאשר. מוצע תוספת שטח עיקרי בחזית המזרחית בשטח של 3.11 מ"ר כאשר התבע אישר שטח של 2.90 מ"ר במיקום זה . אין מניעה לאשר. קומת 2' במפלס 0.00+ : יח"ד משפ' כהן – מוצע תוספת שטח עיקרי בחזית הצפונית בשטח של 18.45 מ"ר כאשר התבע אישר שטח של 19.84 מ"ר במיקום זה . אין מניעה לאשר. מוצע תוספת שטח עיקרי בחזית המזרחית בשטח של 3.11 מ"ר כאשר התבע אישר שטח של 2.90 מ"ר במיקום זה . אין מניעה לאשר.

		קומת 3׳ במפלס 2.80+ : יח״ד משפ׳ זלקה – מוצע תוספת שטח עיקרי בחזית הצפונית בשטח של 18.45 מ״ר כאשר התבע אישר שטח של 19.84 מ״ר במיקום זה . אין מניעה לאשר. מוצע תוספת שטח עיקרי בחזית המזרחית בשטח של 3.11 מ״ר כאשר התבע אישר שטח של 2.90 מ״ר במיקום זה . אין מניעה לאשר. מרפסות : מוצעות מרפסות זיז ע״פ תב״ע בתואם את נספח הבינוי במדויק. קומת 1׳ במפלס 2.80- : יח״ד משפ׳ אבבה - מוצעת מרפסת זיז בשטח של 10.20 בעומק 1.70מ וברוחב 6.00מ -תואמת את נספח הבינוי במדויק . אין מניעה לאשר. קומת 2׳ במפלס 0.00+ : יח״ד משפ׳ כהן – מוצעת מרפסת זיז בשטח של 10.20 בעומק 1.70מ וברוחב 6.00מ -תואמת את נספח הבינוי במדויק . אין מניעה לאשר. קומת 3׳ במפלס 2.80+ : יח״ד משפ׳ זלקה – מוצעת מרפסת זיז בשטח של 10.20 בעומק 1.70מ וברוחב 6.00מ -תואמת את נספח הבינוי במדויק . אין מניעה לאשר. ממ״ד : מוצעים ממ״דים בקומות 1 -2 -3 ע״פ נספח בינוי במדויק . אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. מחסן : מצב מוצע : קומת מחסנים במפלס 8.40- : מוצע שימוש במעטפת מאושרת בהיתר 2016/144.4 עבור מחסנים . מופיע בחתך גובה מחסן 2.30מ׳ כאשר אושר גובה של 2.20מ׳ בתיק 2016/144.4 -יש להתאים את הגובה של המחסן

		לגובה המאושר התקני של 2.20מ'. מוצע מחסן למשפ' כהן בשטח של 6.52 מ"ר כאשר התב"ע אישר שטח של 6.36 מ"ר. תואם במדויק את נספח הבינוי – יש להעביר חתך דרך המחסן המוצע כדי לוודאי שהגובה המוצע הינו תקני . שלביות ביצוע: עפ"י סעיף 7 להוראות התכנית 642462 ישנם הוראות לשלביות כדהלן : 1. "תוספת הבניה בחזיתות הבניין תבוצענה בעמודות בגובה של 4 קומות לפחות מלמטה כלפי מעלה "הבקשה עומדת בהוראה זו היות והיא מציעה בינוי לקומות 1 -2 – 3 וכך משלמה את הבינוי לכל הקומות שלא בנו- אין מניעה לאשר. תימוכין קניינים: הוצגו חתימות כנדרש עבור בניית העמודים בשטח משותף. תנאים טרם דיון: אישור איכות הסביבה: ניתן אישור בתאריך 03/05/2026 - " לאשר את הבקשה ". אישור שפ"ע: ניתן אישור בתאריך 22/03/2026 - " לאשר את הבקשה ". נוהל בקרה הנדסית: התוכנית החלה בשטח כוללת בהוראותיה סעיף לחיזוק מבנים. הוצג אישור נוהל בקרה הנדסית כנדרש. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות. חוות דעת תכנונית:

		בבקשה מוצע בניית מחסנים ע"פ נספח + תוספת שטח עיקרי , ממ"ד ומרפסות ע"פ נספח. מאישור נוהל בקרה הנדסית נדרשו עמודים למרפסות זיז המאושרות ע"פ תב"ע ולכן מוצעים עמודים וקורות על חזית הבניין לתמיכת המרפסות. המוצע עומד במותר – אין מניעה לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים.
דיון ברשות הרישוי : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון	29/06/2026	בבקשה מוצע בניית מחסנים ע"פ נספח + תוספת שטח עיקרי , ממ"ד ומרפסות ע"פ נספח. ע"פ נוהל בקרה הנדסית נדרשו עמודים למרפסות זיז המאושרות ע"פ תב"ע ולפיכך מוצעים עמודים וקורות על חזית הבניין לתמיכת המרפסות. לא הוצגו חתימות פוזיטיביות עבור בניית העמודים בשטח משותף . תימוכין קניינים : מעיון במערכת נמצא כי במסגרת פתיחת תיק באחריות דסק שרות לקוחות לא התקבלו חתימות כנדרש עבור בנייה בשטח משותף לפי דרישת נוהל בקרה הנדסית לעמודים לבניית מרפסות זיז. יש להציג 2/3 חתימות פוזיטיביות כנדרש. מחסן : מצב מוצע : קומת מחסנים במפלס 8.40- : מוצע שימוש במעטפת מאושרת בהיתר 2016/144.4 עבור מחסנים . מופיע בחתך גובה מחסן 2.30מ' כאשר אושר גובה של 2.20מ' בתיק 2016/144.4 -יש להתאים את הגובה של המחסן לגובה המאושר והתקני של 2.20מ'.

		מוצע מחסן למשפ' כהן בשטח של 6.52 מ"ר כאשר התב"ע אישר שטח של 6.36 מ"ר. תואם במדויק את נספח הבינוי – יש להעביר חתך דרך המחסן המוצע כדי לוודאי שהגובה המוצע הינו תקני . ליקויים גרפיים : יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.
בדיקת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון	17/06/2026	בבקשה מוצע בניית מחסנים ע"פ נספח + תוספת שטח עיקרי , ממ"ד ומרפסות ע"פ נספח. ע"פ נוהל בקרה הנדסית נדרשו עמודים למרפסות זיז המאושרות ע"פ תב"ע ולפיכך מוצעים עמודים וקורות על חזית הבניין לתמיכת המרפסות. לא הוצגו חתימות פוזיטיביות עבור בניית העמודים בשטח משותף . תימוכין קניינים : מעיון במערכת נמצא כי במסגרת פתיחת תיק באחריות דסק שרות לקוחות לא התקבלו חתימות כנדרש עבור בנייה בשטח משותף לפי דרישת נוהל בקרה הנדסית לעמודים לבניית מרפסות זיז. יש להציג 2/3 חתימות פוזיטיביות כנדרש. מחסן : מצב מוצע : קומת מחסנים במפלס 8.40- : מוצע שימוש במעטפת מאושרת בהיתר 2016/144.4 עבור מחסנים . מופיע בחתך גובה מחסן 2.30מ' כאשר אושר גובה של 2.20מ' בתיק 2016/144.4 -יש להתאים את הגובה של המחסן לגובה המאושר והתקני של 2.20מ'. מוצע מחסן למשפ' כהן בשטח של 6.52 מ"ר כאשר התב"ע אישר שטח של 6.36 מ"ר. תואם במדויק את נספח הבינוי – יש להעביר חתך דרך המחסן המוצע כדי לוודאי שהגובה המוצע הינו תקני .

		ליקויים גרפיים: יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.
חוות דעת תכנונית	16/06/2026	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 642462 תחילת תוקף: 02/10/2021 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות: * 642462-תחילת תוקף 02/10/2021, אזור מגורים. תוכנית כפופות: *3907-תחילת תוקף 23/08/1991 איזור מגורים. * התוכנית תכנית מתאר 62 (מחליפה). * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: התכנית 642462 כוללת בהוראותיה סעיף סטיה נכרת לנושאים הבאים: *גובה בניה מירבי -אין תוספת גובה *מס' קומות מירבי- אין תוספת קומות *מס' יחידות דיור- אין תוספת יח"ד בבקשה . הבקשה אינה מהווה סטיה ניכרת

		נספח בינוי: קיים נספח בינוי מנחה המחייב לעניין מס' יח"ד מירבי, גובה בנייה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בניה. מצב מוצע: קומת מחסנים במפלס 8.40- : מוצע שימוש במעטפת מאושרת בהיתר 2016/144.4 עבור מחסן. תואם את נספח הבינוי במדויק + מחסן למשפ ע"פ נספח- אין מניעה לאשר. קומת 1' במפלס 2.80-: יח"ד 7 משפ אבבה – תוספת שטח עיקרי + ממ"ד + מרפסת זיז - תואם את נספח הבינוי במדויק. קומת 2' במפלס 0.00+ : יח"ד 11 משפ כהן – תוספת שטח עיקרי + ממ"ד + מרפסת זיז - תואם את נספח הבינוי במדויק. קומת 3' במפלס 2.80+ : יח"ד 15 משפ זלקה – תוספת שטח עיקרי + ממ"ד + מרפסת זיז - תואם את נספח הבינוי במדויק. יצוין כי ע"פ נוהל בקרה הנדסית נדרש עמודים למרפסות המאושרות ע"פ תב"ע ע"כ מוצעים עמודים וקורות על חזית הבניין. יצוין כי בקשה זהה אושרה במבנה סמוך (פרדס 55) בתיק 22/369 אשר שם התקבל לכך אישור מנהל האגף, העמודים והקורות יהיו עשויים מבטון מחופה טיח כהה . אך היות ולא הוצגו חתימות פוזיטיביות לבניה בשטח משותף לא ניתן לאשר. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2025/5332.00 שהוגש מיום 23/03/2025 ע"י המח' למידע תכנוני. קו בניין מסומן באדום הינו קו בניין. המוצע בבקשה הינו בתחום קווי הבניין המאושרים. מס' קומות:

		במסגרת הבקשה אין תוספת קומות. מס' יח"ד: במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד. בגין תוספת המחסנים, אם יאושרו, יבוצע רישום הערת אזהרה בטאבו כתנאי למתן היתר. שטח בניה: מצב מוצע: קומת מחסנים במפלס 8.40- : מוצע שימוש במעטפת מאושרת בהיתר 2016/144.4 עבור מחסן. אין מניעה לאשר + מחסן למשפ' כהן בשטח של 6.52 מ"ר כאשר התב"ע אישרה מחסן של 6.36 מ"ר אין מניעה לאשר. קומת 1' במפלס 2.80-: יח"ד משפ' אבבה - מוצע תוספת שטח עיקרי בחזית הצפונית בשטח של 18.45 מ"ר כאשר התבע אישר שטח של 19.84 מ"ר במיקום זה . אין מניעה לאשר. מוצע תוספת שטח עיקרי בחזית המזרחית בשטח של 3.11 מ"ר כאשר התבע אישר שטח של 2.90 מ"ר במיקום זה . אין מניעה לאשר. קומת 2' במפלס 0.00+ : יח"ד משפ' כהן – מוצע תוספת שטח עיקרי בחזית הצפונית בשטח של 18.45 מ"ר כאשר התבע אישרה שטח של 19.84 מ"ר במיקום זה . אין מניעה לאשר. מוצע תוספת שטח עיקרי בחזית המזרחית בשטח של 3.11 מ"ר כאשר התבע אישר שטח של 2.90 מ"ר במיקום זה . אין מניעה לאשר. קומת 3' במפלס 2.80+ : יח"ד משפ' זלקה – מוצע תוספת שטח עיקרי בחזית הצפונית בשטח של 18.45 מ"ר כאשר התבע אישר שטח של 19.84 מ"ר במיקום זה . אין מניעה לאשר. מוצע תוספת שטח עיקרי בחזית המזרחית בשטח של 3.11 מ"ר כאשר התבע אישר שטח של 2.90 מ"ר במיקום זה . אין מניעה לאשר.

		מרפסות: מוצעות מרפסות זיז ע"פ תב"ע בתואם את נספח הבינוי במדויק. קומת 1' במפלס 2.80-: יח"ד משפ' אבבה - מוצעת מרפסת זיז בשטח של 10.20 בעומק 1.70מ וברוחב 6.00מ -תואמת את נספח הבינוי במדויק . אין מניעה לאשר. קומת 2' במפלס 0.00+ : יח"ד משפ' כהן – מוצעת מרפסת זיז בשטח של 10.20 בעומק 1.70מ וברוחב 6.00מ -תואמת את נספח הבינוי במדויק . אין מניעה לאשר. קומת 3' במפלס 2.80+ : יח"ד משפ' זלקה – מוצעת מרפסת זיז בשטח של 10.20 בעומק 1.70מ וברוחב 6.00מ -תואמת את נספח הבינוי במדויק . אין מניעה לאשר. ממ"ד: מוצעים ממ"דים בקומות 1 -2 -3 ע"פ נספח בינוי במדויק . אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף כתנאי למתן היתר. מחסן: מצב מוצע: קומת מחסנים במפלס 8.40- : מוצע שימוש במעטפת מאושרת בהיתר 2016/144.4 עבור מחסנים . מופיע בחתך גובה מחסן 2.30מ' כאשר אושר גובה של 2.20מ' בתיק 2016/144.4 -יש להתאים את הגובה של המחסן לגובה המאושר התקני של 2.20מ'. מוצע מחסן למשפ' כהן בשטח של 6.52 מ"ר כאשר התב"ע אישר שטח של 6.36 מ"ר. תואם במדויק את נספח הבינוי – יש להעביר חתך דרך המחסן המוצע כדי לוודאי שהגובה המוצע הינו תקני . שלביות ביצוע: עפ"י סעיף 7 להוראות התכנית ישנם הוראות לשלביות כדהלן :

		1. "תוספת הבניה בחזיתות הבניין תבוצענה בעמודות בגובה של 4 קומות לפחות מלמטה כלפי מעלה "הבקשה עומדת בהוראה זו היות והיא מציעה בינוי לקומות 1 -2 – 3 וכך משלמה את הבינוי לכל הקומות שלא בנו- אין מניעה לאשר. תימוכין קניינים: מעיון במערכת נמצא כי במסגרת פתיחת תיק באחריות דסק שרות לקוחות לא התקבלו חתימות כנדרש עבור בנייה בשטח משותף לפי דרישת נוהל בקרה הנדסית לעמודים לבניית מרפסות זיז. יש להציג 2/3 חתימות פוזיטיביות כנדרש. תנאים טרם דיון: אישור איכות הסביבה: ניתן אישור בתאריך 03/05/2026 - " לאשר את הבקשה ". אישור שפ"ע: ניתן אישור בתאריך 22/03/2026 - " לאשר את הבקשה ". נוהל בקרה הנדסית: התוכנית החלה בשטח כוללת בהוראותיה סעיף לחיזוק מבנים. הוצג אישור נוהל בקרה הנדסית כנדרש. התוספת תתוכנן ע"י תפר תיקני המרפסות ע"י מערכת קורות בדומה למאושר בתיק 22/369 התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות. חוות דעת תכנונית: בבקשה מוצע בניית מחסנים ע"פ נספח + תוספת שטח עיקרי , ממ"ד ומרפסות ע"פ נספח.

		ע״פ אישור נוהל בקרה הנדסית נדרשו עמודים למרפסות זיז המאושרות ע״פ תב״ע ולכן מוצעים עמודים וקורות על חזית הבניין לתמיכת המרפסות. לא הוצגו חתימות פוזיטיביות עבור בניית העמודים בשטח משותף .

<u>תנאים – באם תאושר הבקשה</u>

	תנאים לקבלת היתר	בוצע
1	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	
2	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	
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 פיקוד העורף הג"א	
9	תצהיר חתום של עורך הבקשה	
10	תצהיר חתום של מתכנן השלד	
11	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	
12	העמודים והקורות יהיו עשויים מבטון מחופה טיח כהה - יש להציג פרט לאישור	

<u>המלצת האגף</u>
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בבקשה מוצע בניית מחסנים ע״פ נספח + תוספת שטח עיקרי , ממ״ד ומרפסות ע״פ נספח.

המוצע עומד במותר – אין מניעה לאשר בהתאם לנכתב בחוו״ד.

סדר יום לועדה מתאריך - 15/09/2026 - ד תשרי תשפ"ז

סוג דיון	**דיון ברשות רישוי**
מספר ועדה	**2026/98**
מספר בקשה	**2016/0163.08**
מספר סידורי	**21**

נתונים כלליים

סוג בקשה	**תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים**
שימוש עיקרי	**מגורים, מגורים**
מהות בקשה	**בקשה לתוספת בניה לפי תב"ע**
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	**נסח טאבו**
הכשרת עבירה	**לא**
המבקש	**מנת שרה**
עורך הבקשה	**הנדסאי אדריכלות אנגלנדר שפרה**
מתכנן השלד	**בן יעקב אברהם**
מספר מתנגדים	**0**
מספר שכנים שלא חתמו	**23**

כתובת האתר

לואי ליפסקי 40 , רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30718	4	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
973099	תחילת תוקף	04/11/2023			

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

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

- בתאריך 20.07.1977 בת.ב. 1975/0175.00 ובו אושר "הקמת בניין חדש".

- בתאריך 31.05.2004 בת.ב. 2004/0110.00 ובו אושר "תוספת מרפסת זיז".

- בתאריך 27.04.2010 בת.ב. 2004/0110.01 ובו אושר "תוספת מרפסת זיז".

- בתאריך 10.10.2016 בת.ב. 2016/0163.00 ובו אושר "תוספת בניה, ממ"דים, מרפסות, ריצוף חצר ומחסן".

- בתאריך 08.12.2024 בת.ב. 2016/0163.03 ובו אושר "תוספת בניה על הגג ומרפסת".

- בתאריך 20.07.2025 בת.ב. 2016/0163.04 ובו אושר "תוספות הרחבת בניה, בניה על הגג ומרפסת".

- בתאריך 19.01.2026 בת.ב. 2016/0163.05 ובו אושר "תוספת בניה על הגג ומרפסת".

מהות הבקשה:

מצב קיים:

בנין מדורג קיים בן 5 קומות וקומת מחסנים המשמש למגורים, ברח' לואי ליפסקי 40, בשכ' רמות.

גוש: 30718, חלקה: 4.

מצב מוצע:

קומה ד', מפלס 11.20+:

ליח"ד מס' 13 מוצעת הרחבת בינוי על הגג ומרפסות גג לא מקורות.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות.

תום מועד להגשת התנגדויות: 18.06.2026

על פי נתוני המערכת לבקשה זו התקבלו לא התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 4.

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

<u>מידע קודם</u>

	מתאריך	
בדיקת המלצה תכנונית: לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים	03/09/2026	מדובר בבקשה לתוספת בינוי על הגג ושתי מרפסות גג. הבינוי תואם נספח בינוי ועומד במותר. יש לתקן הערות המופיעות ע"ג הרמוניקה a.
חוות דעת תכנונית	14/07/2026	

<u>תנאים – באם תאושר הבקשה</u>

	תנאים לקבלת היתר	**בוצע**

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

<u>המלצת האגף</u>
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מדובר בבקשה לתוספת בינוי על הגג ושתי מרפסות גג.

הבינוי תואם נספח בינוי ועומד במותר.

יש לתקן הערות המופיעות ע"ג הרמוניקה a.

סדר יום לועדה מתאריך - 15/09/2026 - ד תשרי תשפ"ז

סוג דיון	**דיון ברשות רישוי**
מספר ועדה	**2026/98**
מספר בקשה	**2014/0498.03**
מספר סידורי	**22**

נתונים כלליים

סוג בקשה	**תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת**
שימוש עיקרי	**מגורים, מגורים**
מהות בקשה	**תוספת בניה לדירות קיימות, תוספת מרפסות זיז וגג וסגירת מרפסות בזכויות ואלומיניום**
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	**נסח טאבו**
הכשרת עבירה	**לא**
המבקש	**מזרחי אורי**
עורך הבקשה	**אדריכל פלינק נפתלי**
מתכנן השלד	**מהנדס קוזלובסקי דב**
מספר מתנגדים	**0**
מספר שכנים שלא חתמו	**14**

כתובת האתר

ראובן מס 137 , רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30723	4	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
5/27/02	תחילת תוקף	05/11/1987			
957795	תחילת תוקף	08/02/2024			

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

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

- בתאריך 25/11/1980 בת.ב. 1979/0125.00 ובו אושר "בניין חדש".

- בתאריך 29.12.1987 בת.ב 263.000/1987 ובו אושר "סגירת מרפסת".

- בתאריך 20.08.2007 בת.ב 2004/0292.00 ובו אושר "תוספת בניה ל-2 יח"ד".

- בתאריך 20.12.2007 בת.ב 2007/0011.00 ובו אושר "תוספת בעמודה של 3 קומות".

- בתאריך 16.04.2008 בת.ב 2004/0292.01 ובו אושר "תוספת בניה ליח"ד" .

- בתאריך 18.09.2011 בת.ב 2009/0809.00 ובו אושר "תוספות בניה עבור 3 יח"ד"

- בתאריך 29.07.2015 בת.ב 2014/0498.00 ובו אושר "הרחבה ל-4 יח"ד + תוספת חדר מחוזק ופרגולה".

- בתאריך 16.11.2016 בת.ב 2004/0292.02 ובו אושר "הרחבות דיור + מרפסות זיז" .

- בתאריך 15.11.2020 בת.ב 2009/0809.01 ובו אושר "תוספות בניה לפי תבע".

- בתאריך 10.07.2022 בת.ב 2014/0498.01 ובו אושר "חידוש היתר בתיק מקורי 498/4201"

- בתאריך 04.07.2024 בת.ב. 2009/0809.02 ובו אושר "תוספת על הגג + מרפסת".

- בתאריך 03.02.2025 בת.ב. 2009/0809.03 ובו אושר "תוספת על הגג + מרפסות".

מהות הבקשה:

מצב קיים:

בנין מדורג קיים בן 5 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת הכניסה הקובעת, עם 4 כניסות המשמש למגורים, ברח' ראובן מס 137, בשכ' רמות.

גוש: 30723, חלקה: 4.

מצב מוצע:

קומה ב', מפלס 11.67+:

חזית דרומית מערבית:

עבור יח"ד מס' 5 מוצעת הרחבת בינוי מעל בינוי קיים ומרפסת זיז לא מקורה, מוצעים קירות להריסה.

חזית צפונית מזרחית:

עבור יח"ד מס' 5 מוצע סגירה קלה באלומיניום וזכוכית למרפסת גג קיימת.

קומה ג', 14.67+:

חזית דרומית מערבית:

עבור יח"ד מס' 7 מוצעת מרפסת גג מעל הבינוי המוצע בקומה ב', וסגירה קלה באלומיניום וזכוכית של המרפסת.

מוצעת מרפסת זיז להריסה.

חזית צפונית מזרחית:

עבור יח"ד מס' 7 מוצע בניה רגילה לבניה הקלה שאושרה בהיתר 2014/0498.00.

קומה ד', מפלס 17.67+:

חזית צפונית מזרחית:

עבור יח״ד מס׳ 7 מוצעת מרפסת גג מעל הבינוי המוצע בקומה ג׳, וסגירה קלה באלומיניום וזכוכית של המרפסת.

חזית דרומית מזרחית:

מוצע חדר הגבהת חדר מדרגות משותף שהוצע בהיתר 2004/0292.02 וטרם נבנה, מבוקש לחידוש בהיתר זה.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות.

תום מועד להגשת התנגדויות: 16.04.2026.

על פי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע״ג חלקה מס׳ 4.

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

<u>מידע קודם</u>

	מתאריך	
הכנת המלצה תכנונית: לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים	07/09/2026	לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים: מדובר בבקשה לתוספת בינוי, מרפסות גג וזיז וסגירת מרפסות לדירות 5 ו-7. הבינוי המוצע תואם לנספח הבינוי למעט מרפסת זיז, מרפסת הזיז עומדת במותר.
חוות דעת תכנונית	07/09/2026	חוות דעת תכנונית מס׳ תכנית שחלה בחלקה: 957795 תחילת תוקף: 08/02/2024 ייעוד הקרקע:

		מגורים ג דברי הסבר: התיק נידון ברשות רישוי בתאריך 07.06.2026, החלטת הוועדה מיום זה הייתה לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון. לא התקבל אישור נוהל בקרה הנדסית, כעת הוכח כי הבניין נבנה אחרי 1980 ולכן לא נדרש. בנוסף היה צורך להמציא הצהרת מהנדס עדכנית הכוללת סימון בסעיפים הרלוונטיים – התקבל אישור תקין. כמו כן, מבוקשת מרפסת בודדת בחזית והיה צורך להציג מרפסת נוספת, כעת הוצגה קורת דמה וחתימת הדייר הרלוונטי – עומד במותר. יתר החלטות הועדה מתאריך 07.06.2026 נותרות בעינם. התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות: 957795 מגורים ג' – תחילת תוקף 08.02.2024. 132738 מגורים – תחילת תוקף 21.12.2015. 8298 אזור מגורים מיוחד – תחילת תוקף 19.12.2003. תוכניות כפופות: תכנית מתאר 62. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: בתוכנית 957795 קיים סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים: סעיף 4.1.2 ד': מס' הקומות המירבי. גובה בניה מירבי. קווי הבניין המפורטים בתשריט. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2025/5945.00 שהוגש מיום 27.07.2025 ע"י המח' למידע תכנוני.

		קו הבניין מסומן באדום, סומן עפ"י תכנית מס' 957795. הבינוי המוצע עומד בקווי הבניין המותרים. שלביות ביצוע: תכנית 957795, סעיף 7.1: "הבניה תבוצע בנפרד עבור כל דירה, הבניה תבוצע בעמודות מלמטה למעלה ללא דילוג על קומות". המוצע עומד בהוראות שלביות הביצוע. נספח בינוי: בתוכנית 957795 חל נספח בינוי המחייב חלקית לעניין מס' יח"ד, גובה בניה, מס' קומות וקווי בניין. נספח הבינוי בתוכנית זו כולל את התוספות המופיעות בנספחי הבינוי בתוכניות 8298 ו- 132738. המוצע תואם לנספח הבינוי, למעט תוספת מרפסת זיז בקומה ב' – יבחן בסעיף מרפסות. שטחי בניה: עפ"י תכנית 957795 שטחי הבניה המותרים ליח"ד מס' 5: 26.89 מ"ר שטח עיקרי כמפורט להלן: 22.94 מ"ר מאושר בתב"ע 8298. 3.95 מ"ר מאושר בתב"ע 132738. מוצע בבקשה: 25.39 מ"ר. עבור יח"ד מס' 7 מוצע בניה רגילה לבניה הקלה שאושרה בהיתר 2014/0498.00. שטח המרפסת אושר בהיתר 2014/0498.00 כשטח עיקרי – לכן לא מחושב בהיתר זה. השטחים המוצעים עומדים במניין השטחים המותרים – אין מניעה לאשר.

		מס' קומות: בבקשה הנ"ל לא מוצע תוספת קומות. גובה בניה: בבקשה הנ"ל לא מוצע תוספת בגובה הבניין. מרפסת גג: קומה ב', מפלס 11.67+: חזית צפונית מזרחית: עבור יח"ד מס' 5 מוצע סגירה קלה באלומיניום וזכוכית למרפסת גג קיימת. עפ"י תוכנית 8298, סעיף 9 ט' 2: "תותר סגירת מרפסות במתכת צבועה וזכוכית בלבד, ותצוין בהיתר הבניה". סגירת המרפסת עומדת בהוראות התוכנית. קומה ג', 14.67+: חזית דרומית מערבית: עבור יח"ד מס' 7 מוצעת מרפסת גג מעל הבינוי המוצע בקומה ב', וסגירה קלה באלומיניום וזכוכית של המרפסת. המרפסת בשטח של 27.28 מ"ר, בעומק של 3.3 מ' וברוחב של 8.15 מ'. המרפסת תואמת במדויק לנספח הבינוי בתוכנית 8298. סגירת המרפסת בזכוכית ואלומיניום עומדת בהוראות תכנית 8298 כנ"ל. המרפסת עומדת במותר. חזית צפונית מזרחית: עבור יח"ד מס' 7 מוצע סגירת מרפסת בבניה רגילה מבניה קלה שאושרה בהיתר 2014/0498.00. הבניה מאושרת עפ"י נספח הבינוי שבתוכנית 957795 באמצעות הכשרת עבירה. קומה ד', מפלס 17.67+: חזית צפונית מזרחית:

		עבור יח״ד מס׳ 7 מוצעת מרפסת גג מעל הבינוי המוצע בקומה ג׳, וסגירה קלה באלומיניום וזכוכית של המרפסת. המרפסת בשטח של 8.44 מ״ר, בעומק של 3 מ׳ וברוחב של 2.9 מ׳. המרפסת תואמת במדויק לנספח הבינוי בתוכנית 957795. סגירת המרפסת בזכוכית ואלומיניום עומדת בהוראות תכנית 8298 כנ״ל. מרפסת זיז :. קומה ב׳, מפלס 11.67+ : חזית דרומית מערבית : עבור יח״ד מס׳ 5 מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בתוך קווי הבניין. בחינת עמידתה בתקנות : עומק : מוצעת בעומק של 1.5 מ׳. עפ״י תקנות, בקשות עליהן חלה תוכנית הכפופה לתוכנית מתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק של עד 1.5 מ׳ – עומד במותר. שטח : מוצעת בשטח של 10.32 מ״ר. עפ״י תקנות, שטח מותר למרפסות מקורות לדירה הינו עד 14 מ״ר – עומד במותר. מרווחים : מוצעת בתחום קווי הבניין – עומדת במותר. תכנית צל : לא הוצגה תכנית צל, היות ולכלל הדיירים בכניסה קיימות מרפסות. צמד מרפסות : מוצעת מרפסת דמה לדירה הסמוכה המהווה צמד מרפסות, התקבלה חתימת הדייר שמאשר את הקורה.

		ניהול מי נגר: ע"פ תב"ע 957795, סעיף 4.1 י': "יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל". אין צורך היות ואין בניה על הקרקע. תימוכין קניינים: לא נדרש היות ואין בניה בשטח משותף. תנאים טרם דיון: אישור איכות הסביבה: בוטל ע"י המערכת עקב כך ששטח התוספת קטן מ-80 מ"ר. אישור שפ"ע: ניתן אישור בתאריך 23.03.2026 - "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית: תוכנית 957795 כוללת בהוראותיה דרישה לנוהל בקרה הנדסית סעיף 6.2: "היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413". היתר הבניין המקורי הופק בשנת 1980 ע"כ לא נדרש. חוות דעת תכנונית: מדובר בבקשה לתוספת בינוי, מרפסות גג וזיז וסגירת מרפסות לדירות 5 ו-7. הבינוי המוצע תואם לנספח הבינוי למעט מרפסת זיז, מרפסת הזיז עומדת במותר.
דיון ברשות הרישוי: לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון	07/06/2026	מרפסת זיז:. צמד מרפסות:

		המרפסת המוצעת הינה מרפסת זיז יחידה בחזית - יש להציג מרפסת נוספת או קורת דמה וחתימת הדייר הרלוונטי. נוהל בקרה הנדסית : לא התקבל אישור נוהל בקרה הנדסית, יש להמציא נוהל בקשה הנדסית כתנאי לדיון. בנוסף, יש להמציא הצהרת מהנדס עדכנית הכוללת סימון בסעיפים הרלוונטיים. יש לתקן הערות המופיעות ע"ג הרמוניקה a. "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. "
הכנת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון	01/06/2026	מרפסת זיז :. צמד מרפסות : המרפסת המוצעת הינה מרפסת זיז יחידה בחזית - יש להציג מרפסת נוספת או קורת דמה וחתימת הדייר הרלוונטי. נוהל בקרה הנדסית : לא התקבל אישור נוהל בקרה הנדסית, יש להמציא נוהל בקשה הנדסית כתנאי לדיון. בנוסף, יש להמציא הצהרת מהנדס עדכנית הכוללת סימון בסעיפים הרלוונטיים. יש לתקן הערות המופיעות ע"ג הרמוניקה a.
חוות דעת תכנונית	01/06/2026	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 957795 תחילת תוקף :

		08/02/2024 ייעוד הקרקע: מגורים ג התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות: 957795 מגורים ג' – תחילת תוקף 08.02.2024. 132738 מגורים – תחילת תוקף 21.12.2015. 8298 אזור מגורים מיוחד – תחילת תוקף 19.12.2003. תוכניות כפופות: תכנית מתאר 62. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: בתוכנית 957795 קיים סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים: סעיף 4.1.2 ד': מס' הקומות המירבי. גובה בניה מירבי. קווי הבניין המפורטים בתשריט. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2025/5945.00 שהוגש מיום 27.07.2025 ע"י המח' למידע תכנוני. קו הבניין מסומן באדום, סומן עפ"י תכנית מס' 957795. הבינוי המוצע עומד בקווי הבניין המותרים. שלביות ביצוע: תכנית 957795, סעיף 7.1: "הבניה תבוצע בנפרד עבור כל דירה, הבניה תבוצע בעמודות מלמטה למעלה ללא דילוג על קומות".

		המוצע עומד בהוראות שלביות הביצוע. נספח בינוי: בתוכנית 957795 חל נספח בינוי המחייב חלקית לעניין מס' יח"ד, גובה בניה, מס' קומות וקווי בניין. נספח הבינוי בתוכנית זו כולל את התוספות המופיעות בנספחי הבינוי בתוכניות 8298 ו- 132738. המוצע תואם לנספח הבינוי, למעט תוספת מרפסת זיז בקומה ב' – יבחן בסעיף מרפסות. שטחי בניה: עפ"י תכנית 957795 שטחי הבניה המותרים ליח"ד מס' 5: 26.89 מ"ר שטח עיקרי כמפורט להלן: 22.94 מ"ר מאושר בתב"ע 8298. 3.95 מ"ר מאושר בתב"ע 132738. מוצע בבקשה: 25.39 מ"ר. עבור יח"ד מס' 7 מוצע בניה רגילה לבניה הקלה שאושרה בהיתר 2014/0498.00. שטח המרפסת אושר בהיתר 2014/0498.00 כשטח עיקרי – לכן לא מחושב בהיתר זה. השטחים המוצעים עומדים במניין השטחים המותרים – אין מניעה לאשר. מס' קומות: בבקשה הנ"ל לא מוצע תוספת קומות. גובה בניה: בבקשה הנ"ל לא מוצע תוספת בגובה הבניין. מרפסת גג:

		קומה ב', מפלס 11.67+ : חזית צפונית מזרחית : עבור יח"ד מס' 5 מוצע סגירה קלה באלומיניום וזכוכית למרפסת גג קיימת. עפ"י תוכנית 8298, סעיף 9 ט' 2 : "תותר סגירת מרפסות במתכת צבועה וזכוכית בלבד, ותצוין בהיתר הבניה". סגירת המרפסת עומדת בהוראות התוכנית. קומה ג', 14.67+ : חזית דרומית מערבית : עבור יח"ד מס' 7 מוצעת מרפסת גג מעל הבינוי המוצע בקומה ב', וסגירה קלה באלומיניום וזכוכית של המרפסת. המרפסת בשטח של 27.28 מ"ר, בעומק של 3.3 מ' וברוחב של 8.15 מ'. המרפסת תואמת במדויק לנספח הבינוי בתוכנית 8298. סגירת המרפסת בזכוכית ואלומיניום עומדת בהוראות תכנית 8298 כנ"ל. המרפסת עומדת במותר. חזית צפונית מזרחית : עבור יח"ד מס' 7 מוצע סגירת מרפסת בבניה רגילה מבניה קלה שאושרה בהיתר 2014/0498.00. הבניה מאושרת עפ"י נספח הבינוי שבתוכנית 957795 באמצעות הכשרת עבירה. קומה ד', מפלס 17.67+ : חזית צפונית מזרחית : עבור יח"ד מס' 7 מוצעת מרפסת גג מעל הבינוי המוצע בקומה ג', וסגירה קלה באלומיניום וזכוכית של המרפסת. המרפסת בשטח של 8.44 מ"ר, בעומק של 3 מ' וברוחב של 2.9 מ'. המרפסת תואמת במדויק לנספח הבינוי בתוכנית 957795. סגירת המרפסת בזכוכית ואלומיניום עומדת בהוראות תכנית 8298 כנ"ל.

		מרפסת זיז :. קומה ב', מפלס 11.67+ : חזית דרומית מערבית : עבור יח"ד מס' 5 מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בתוך קווי הבניין. בחינת עמידתה בתקנות : עומק : מוצעת בעומק של 1.5 מ'. עפ"י תקנות, בקשות עליהן חלה תוכנית הכפופה לתוכנית מתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק של עד 1.5 מ' – עומד במותר. שטח : מוצעת בשטח של 10.32 מ"ר. עפ"י תקנות, שטח מותר למרפסות מקורות לדירה הינו עד 14 מ"ר – עומד במותר. מרווחים : מוצעת בתחום קווי הבניין – עומדת במותר. תכנית צל : לא הוצגה תכנית צל, היות ולכלל הדיירים בכניסה קיימות מרפסות. צמד מרפסות : המרפסת המוצעת הינה מרפסת זיז יחידה בחזית - יש להציג מרפסת נוספת או קורת דמה וחתימת הדייר הרלוונטי. ניהול מי נגר : ע"פ תב"ע 957795, סעיף 4.1 י' : "יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל". אין צורך היות ואין בניה על הקרקע. תימוכין קניינים : לא נדרש היות ואין בניה בשטח משותף.

		תנאים טרם דיון: אישור איכות הסביבה: בוטל ע"י המערכת עקב כך ששטח התוספת קטן מ-80 מ"ר. אישור שפ"ע: ניתן אישור בתאריך 23.03.2026 - "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית: תוכנית 957795 כוללת בהוראותיה דרישה לנוהל בקרה הנדסית סעיף 6.2: "היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413". לא התקבל אישור נוהל בקרה הנדסית, יש להמציא נוהל בקשה הנדסית כתנאי לדיון. בנוסף, יש להמציא הצהרת מהנדס עדכנית הכוללת סימון בסעיפים הרלוונטיים. חוות דעת תכנונית: מדובר בבקשה לתוספת בינוי, מרפסות גג וזיז וסגירת מרפסות לדירות 5 ו-7. הבינוי במוצע תואם לנספח הבינוי למעט מרפסת זיז – יש להציג מרפסת נוספת או קורת דמה כצמד מרפסות וחתימת הדייר הרלוונטי. לא התקבל אישור נוהל בקרה הנדסית, יש להמציא נוהל בקשה הנדסית כתנאי לדיון. בנוסף, יש להמציא הצהרת מהנדס עדכנית הכוללת סימון בסעיפים הרלוונטיים. יש לתקן הערות המופיעות ע"ג הרמוניקה a.

<u>תנאים – באם תאושר הבקשה</u>

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

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

<u>המלצת האגף</u>
לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים:

מדובר בבקשה לתוספת בינוי, מרפסות גג וזיז וסגירת מרפסות לדירות 5 ו-7.

הבינוי המוצע תואם לנספח הבינוי למעט מרפסת זיז, מרפסת הזיז עומדת במותר.

סדר יום לועדה מתאריך - 15/09/2026 - ד תשרי תשפ"ז

סוג דיון	**דיון נוסף בר"ר לבקשת הצוות המקצועי**
מספר ועדה	**2026/98**
מספר בקשה	**2022/0392.00**
מספר סידורי	**23**

נתונים כלליים

סוג בקשה	**בניה חדשה / בניין חדש**
שימוש עיקרי	**מגורים + מסחר, מגורים + מסחר**
מהות בקשה	**מבנה חדש למגורים מסחר ומשרדים מעל קומת מחסנים ושתי קומות חניה**
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	**נוהל מוכתר**
הכשרת עבירה	**לא**
המבקש	**עטון סמיח**
עורך הבקשה	**אדריכל קינן וונסובר שושנה**
מתכנן השלד	**סלאח נתשה**
מספר מתנגדים	**0**
מספר שכנים שלא חתמו	**1**

כתובת האתר

אל מדינה אל מונאוורה , צור באהר רח""""""
אל מדינה אל מונאוורה ,רחוב ראשי, בכניסה הצפונית לצור באהר.

גוש	חלקה	בשלמות
31816	15	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
558908	תחילת תוקף	21/10/2019			

תאור הבקשה

מצב קיים : מגרש ריק.

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 : 05/08/2023

ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות .

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה ארעית מס' (2) בתצ"ר 2020/991

בעלויות-

בוצע בדיקת בעלויות לבקשה הנידונה באחריות ובמסגרת דסק שירות הלקוחות בהליך פתיחת הבקשה.

<u>מידע קודם</u>

	מתאריך	
הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים	03/09/2026	יש לוודא ביצוע הפניה לגורמים לאחר קבלת החלטה עבור עדכון במחלקת השבחה / סלילה וכו'. הרמוניקה שנידונה ותופנה לגורמים הינה מתאריך 03/09/2026 בא.א.
חוות דעת תכנונית	03/09/2026	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 558908 תחילת תוקף : 21/10/2019 ייעוד הקרקע : דברי הסבר : התיק נידון בועדת רשות רישוי מתאריך 10/12/2023 וקוד ההחלטה היה לדחות במתכונת המוצעת. לאחר מכן התיק נידון בשנית בועדת רשות רישוי מתאריך 04/05/2025 וקוד ההחלטה היה לאשר בכפוף. כחלק מהשלמת תנאים להיתר התקבל אישור מפיקוד העורף הדורש תוספת ממ"מ בקומת המשרדים מפלס 4.90+. סה"כ השטח המוצע אינו משתנה.

		כ-18 מ״ר שטח עיקרי עובר לשטח שירות. למען הסדר הטוב התיק עולה לקבלת אישור להנ״ל. יש להפנות לגורמים לאחר קבלת החלטה עבור עדכון במחלקת השבחה / סלילה וכו׳. הרמוניקה שנידונה ותופנה לגורמים הינה מתאריך 03/09/2026 בא.א.
דיון ברשות הרישוי : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים	04/05/2025	יש לתקן את הליקויים עפ״י הערות שניתנו בהרמוניקה c.
בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים	07/04/2025	יש לתקן את הליקויים עפ״י הערות שניתנו בהרמוניקה c.
חוות דעת תכנונית	30/03/2025	חוות דעת תכנונית מס׳ תכנית שחלה בחלקה: 558908 תחילת תוקף: 21/10/2019 ייעוד הקרקע: דברי הסבר:

		התיק נידון בועדת רשות רישוי מתאריך 10/12/2023 וקוד ההחלטה היה לדחות במתכונת המוצעת. לאחר השלמת התיקונים שנדרשו בהחלטת הועדה וכתנאי לדיון חוזר הופנה התיק לבדיקת בעלויות חוזרת בהתאם לנוהל החדש. ע"פ בדיקה של גב' אני פירו בנושא הבעלויות נמצא כי נסח הטאבו אינו תקין. התיק עלה לדיון נוסף בתאריך 23/02/2025 כאשר החלטת הוועדה הינה "לדחות לצורך השלמת תנאים" יש להשלים את החסר ולקבל את אישורה של גב' אני פירו . כאשר השלמת ואישור החסר מהווה תנאי לדיון נוסף. כמו כן נדרש להשלים פרט מרפסות זיז בהתאם למוצע. לאחר דיון וקבלת החלטת הוועדה השלים ע"ב את החסר והתקבל אישור של גב' אני פירו במערכת. תמצית ההערה : הוכחת בעלות נבדקה שוב ונמצאה תקינה ,מאחר ונמסר מהמחלקה למידע אישור על התאמה בין הגו"ח (בא.אופטי) לענין פרט מרפסת הזיז : התקבל תצהיר + פרט מרפסת זיז בהתאם למוצע בבקשה. קיימים תיקונים טכניים ע"ג ההרמוניקה כתנאי לגורמים. יש לתקן את הליקויים עפ"י הערות שניתנו בהרמוניקה c.
דיון ברשות הרישוי : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון	23/02/2025	דחיה לצורך השלמת עניין הבעלויות. ע"פ בדיקה של גב' אני פירו בהתאם לנוהל הבעלויות החדש נמצא כי נסח הטאבו אינו תקין. יש להשלים את החסר ולקבל את אישורה של גב' אני פירו . כאשר השלמת ואישור החסר מהווה תנאי לדיון נוסף.

		מרפסות זיז: התקבל תצהיר + פרט מרפסת זיז, אך הפרט מוגבל לעומק מרפסת עד 2 מ' בעוד שקיימות מרפסות זיז עמוקות מ2-מ'. כתנאי לקבלת היתר יש להגיש פרט מרפסת זיז תואם את העומק המוצע. יש לתקן את הליקויים עפ"י הערות שניתנו בהרמוניקה b. 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	17/02/2025	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 558908 תחילת תוקף: 21/10/2019 ייעוד הקרקע: דברי הסבר: התיק נידון בועדת רשות רישוי מתאריך 10/12/2023 וקוד ההחלטה היה לדחות במתכונת המוצעת. התיק נדחה היות ונמצאו חריגות בשטחי הבניה המוצעים וכן התקבלו דחיות טרם דיון כמו כן נמצא כי יתכן ותדרש הקלה לעניין שלביות הביצוע, הוחלט כי הנושא יבחן בשנית לאחר הגשת בקשה מתוקנת. נמצאה חריגה קלה מקו בניין לעניין מרפסת הגג המוצעת לקומת המגורים, חריגה זו לא ניתן לאשר מכיוון שמהווה סטיה ניכרת.

		נדרש להשלים תכנית פיתוח ופריסת גדרות מעודכנת. נדרשה התייחסות לכך באם נדרשים עוגנים זמניים / קבועים בשטח הדרך. לאחר החלטת הוועדה הגיש ע"ב הרמוניקה מתוקנת הכוללת את התיקונים הנדרשים ע"פ החלטת ועדה והרמוניקה a. להלן התיקונים ע"פ סעיפים: שלביות ביצוע: הבניה תבוצע בהינף אחד- לא תותר בניה בשלבים. כלל עבור עמידה בסעיף זה יש להציע את כלל השטח המותר מכח התב"ע בבקשה המבוקשת וזאת היות ולא ניתן לאשר בשלבים / בהיתר מאוחר יותר. ע"פ טבלה 5 בהוראות התכנית שטח מותר למסחר ותעסוקה הינו 970 מ"ר, השטח המוצע הינו 788.81 מ"ר ע"פ החלטת הוועדה הנושא ייבחן סופית לאחר הגשת בקשה מתוקנת. הוגשה הרמוניקה מתוקנת אשר נצלה את מקסימום השטח האפשרי במגבלות הוראות התכנית. במקרה זה קיימת עמידה בסעיף השלביות היות ואין היתכנות לניצול עתידי. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 29/12/2021 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. לעניין מרפסת גג. בפתיחת הבקשה הוצעה מרפסת גג במפלס 14.70+ לטובת הדירות המבוקשות במפלס זה. לא ניתן לפרסם הקלה לנידון היות ומהווה סטיה ניכרת- יש לצמצם את החריגות למרפסות המוצעות עבור המגורים. ע"ב תיקן את ההגשה וכעת המרפסות בתחום קו הבניין הירוק למגורים. יצויין כי ע"מ שהצמצום לא יהווה מפגע אדריכלי ע"ב הגיש עיבוי מקומי למעקות כך שמבחינה חיצונית קיימת המשכיות לקירות המבנה. שטחי בניה:

		ש. עיקרי למגורים: ע"פ תב"ע מעל לכניסה הקובעת: 610 מ"ר מוצע: 608.33 יתרה: 1.67 מ"ר ניתן לראות כי קיימת עמידה בשטחי המסחר והתעסוקה העיקריים המוצעים. ש. עיקרי למסחר ותעסוקה: ע"פ תב"ע מעל לכניסה הקובעת: 970 מ"ר מוצע: 788.81 יתרה: 181.19 מ"ר ניתן לראות כי קיימת עמידה בשטחי המסחר והתעסוקה העיקריים המוצעים. ש. שירות למגורים: ע"פ תב"ע מעל לכניסה הקובעת: 150 מ"ר מוצע: 151.6 מ"ר חריגה: 1.56 מ"ר ניתן לראות כי קיימת חריגה קטנה משטחי השירות למגורים, ע"ב משתמש ביתרה הקיימת משטח עיקרי למגורים לטובת החריגה המתקבלת בשטחי השירות למגורים. הכל מעל הקרקע. ניתן לאשר. ש. שירות למסחר ותעסוקה: ע"פ תב"ע מעל לכניסה הקובעת: 20 מ"ר מוצע: 79.29 מ"ר חריגה: 59.29 מ"ר ניתן לראות כי קיימת חריגה משטחי השירות למסחר ותעסוקה, ע"ב משתמש ביתרה הקיימת משטח עיקרי למסחר ותעסוקה לטובת החריגה המתקבלת בשטחי השירות למסחר ותעסוקה. הכל מעל הקרקע. ניתן לאשר.

		ש. שירות למגורים כולל מחסנים וחניה של מסחר ומשרדים: מותר ע"פ תב"ע: 2668 מ"ר מוצע: 215.41 מ"ר ניתן לראות כי קיימת עמידה במותר. מרפסות זיז: ע"פ טבלה 5 סה"כ שטח מותר למרפסות מקורות 144 מ"ר מוצעות מרפסות זיז מקורות בתחום קוי הבניין. נדרש לסמן מעקה הפרדה בין המרפסות – בוצע כנדרש נדרש לחשב את המרפסות במנין שטח עיקרי למרפסות ולוודא עמידה במותר – חושב כנדרש סה"כ שטח מרפסות מוצע: 139.32 מ"ר < 144 מ"ר, קיימת עמידה. בנוסף יש לקבל כתנאי לדיון נוסף, חו"ד מנומקת של מתכנן השלד לעניין הקונסטרוקציה ושיטת הביצוע המתוכננת וזאת בנוסף לחישוב הסטטי והתצהיר הרגיל . התקבל תצהיר + פרט מרפסת זיז, אך הפרט מוגבל לעומק מרפסת עד 2 מ' בעוד שקיימות מרפסות זיז עמוקות מ2-מ'. כתנאי לקבלת היתר יש להגיש פרט מרפסת זיז תואם את העומק המוצע. צובר גז: לא הוצג מיקום בלוני גז\צובר גז - במידה ומתוכנן צובר / בלונים יש להציג פתרון גז כחלק מהפיתוח. אצירת אשפה: התקבל מיקום לאצירת אשפה עבור מגורים, וכן עבור המסחר מוצע תכנון הכולל מסתור כנדרש. קומת פיתוח:

		קומת הפיתוח אינה מפורטת מספיק, יש להציג את קומת הפיתוח בקנ״מ הראוי לפירוט של מפלסים וגדרות וכו׳..וכן יש להצי תכנית פריסת גדרות. - תוקן כנדרש יש לשים לב כי הגדרות לא יעלו על 1.20 מ׳. - תוקן כנדרש מדרגות פיתוח בחזית מערבית אינן עומדות בתקנו בניה במרווחים, יש להתאים. - תוקן כנדרש עוגנים : על מתכנן השלד להצהיר באם מתוכנן להחדיר עוגנים זמניים/קבועים לשטח הדרך מסביב לחלקה, במידה ומדובר בעוגנים זמניים אז על המבקשים לחתום על התצהיר הרלוונטי ולמסור לאגף רישוי בניה (התצהיר יסופק ע״י הבוחנת) במידה ומדובר בעוגנים קבועים אזי יש לקבל אישור מפורש ממחלקת נכסים ולהציג אישור זה לאגף הרישוי. התקבלה התיחסות לנושא מהמהנדס הבקשה, לא נדרשים עוגנים. התצהיר סרוק בא.א של הבקשה. ניהול מי נגר : יש להציג חישוב כי שטח חילחול למי נגר הינו מינימום 20% - הוצג כנדרש. אישור הסדרי תנועה : בדיון ראשון התקבלה דחייה אוטומטית , יצוין כי ע״ב מציד בהרמוניקה פתרון חניה שלא תואם את נספח הבינוי ולא את תכנית התנועה שהוגשה למחלקת הסדרי תנועה. יש להתאים את התכנית על פי התכנית שתאושר במחלקת הסדרי תנועה. התקבל אישור הסדרי תנועה בתאריך 06/09/2024 התכנית תואמת למוצע כעת למעט בקומה -3, אך חוסר ההתאמה אינו משפיע לכאורה על מס׳ / מיקום החניות. תנאים טרם דיון : שפ״ע : התקבל אישור מתאריך 01/12/2024. איכות הסביבה : התקבל אישור מתאריך 13/11/2024

		אישור חיזוק מבנים : עפ״י הצהרת מהנדס לא נדרש בבקשה הנידונה היות ומדובר בבנין חדש. יש להגיש תצהיר מעודכן שבו מעודכן שע״פ התכנית אישור זה נדרש אך היות ומדובר בבנין חדש אז אין צורך בבקרה הנדסית. התקבל תצהיר בא.א של הבקשה. יש לתקן את הליקויים עפ״י הערות שניתנו בהרמוניקה b.
הכנת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון	17/02/2025	דחיה לצורך השלמת עניין הבעלויות. ע״פ בדיקה של גב׳ אני פירו בהתאם לנוהל הבעלויות החדש נמצא כי נסח הטאבו אינו תקין. יש להשלים את החסר ולקבל את אישורה של גב׳ אני פירו . כאשר השלמת ואישור החסר מהווה תנאי לדיון נוסף. מרפסות זיז : התקבל תצהיר + פרט מרפסת זיז, אך הפרט מוגבל לעומק מרפסת עד 2 מ׳ בעוד שקיימות מרפסות זיז עמוקות מ2-מ׳. כתנאי לקבלת היתר יש להגיש פרט מרפסת זיז תואם את העומק המוצע. יש לתקן את הליקויים עפ״י הערות שניתנו בהרמוניקה b. 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.
דיון ברשות הרישוי	10/12/2023	

: לדחות במתכונת המוצעת		המוצע בבקשה לא תואם נספח הבינוי. נמצאו חריגות משטחי הבניה המותרים. התקבלו דחיות טרם דיון. נמצא כי יכול להיות ונדרשת הקלה לעניין שלביות ביצוע, כאשר הנושא ייבחן סופית לאחר הגשת בקשה מתוקנת. נמצאה חריגה קלה מקו בניין שלא ניתן לאשר מכיוון שמהווה סטיה ניכרת. יש להשלים תכנית פיתוח ופריסת גדרות מעודכנת. יש להתייחס לכך באם נדרשים עוגנים זמניים / קבועים בשטח הדרך. להלן פירוט התיקונים הנדרשים: שלביות ביצוע: הבניה תבוצע בהינף אחד- לא תותר בניה בשלבים. הנושא ייבחן סופית לאחר הגשת בקשה מתוקנת. 2. נטיעת עצים בוגרים בחזית החלקה בתאום עם אגף תוש"יה. ביצוע בפועל של הכביש והכיכר לשביעות רצון אגף תושי"ה. - יתווספו שני תנאים עפ"י האמור לעיל. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 29/12/2021 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. לא ניתן לפרסם הקלה לנידון היות ומהווה סטיה ניכרת- יש לצמצם את החריגות למרפסות המוצעות עבור המגורים. שטחי בניה:

		ש. עיקרי: מעל לכניסה הקובעת: מגורים: מוצע: 637.36 מ״ר, חורג מהמותר עפ״י תב״ע, יש לצמצם לשטח המתר עבור עיקרי למגורים. מסחר ומשרדים: מוצע עיקרי למרפסות מעל לכניסה הקובעת: שטחי מרפסות מקורות לא חושבו כנדרש ויש לחשב מרפסות מקורות כשטח עיקרי למרפסות ולוודא עמידה במותר. מתחת לכניסה הקובעת: על עורך הבקשה להמציא פתרון לחריגה משטחי הבניה המותרים ולחשב את המרפסות המקורות כשטח עיקרי למרפסות. במידת הצורך לצמצם את השטחים העיקריים בבקשה ע״מ לעמוד במותר. ש. שירות: מעל לכניסה הקובעת: מגורים: מוצע: 161.87 מ״ר, חורג מהמותר עפ״י תב״ע, יש לצמצם למותר עפי תב״ע. מתחת לכניסה הקובעת: שטחי השירות מתחת לכניסה הינם כוללים לכלל השימושים במבנה. מגורים +מסחר ומשרדים: למרות שלא נמצאה חריגה משטחי השירות המוצעים יובהר כי ישנה קומה נוספת שלא מוצגת בהרמוניקה כפתרון לחניות ולא מוצגת בבקשה אלא רק בתכנית התנועה, יש להתאים את תכנית התנועה כפי שיאושר ע״י מחקת הסדרי תנועה ולוודא עמידה במותר. מרפסות זיז: קומה 4 מפלס 698.30: מוצעות 2 מרפסות זיז מקורות עבור כל יח״ד , המוצע הינו בשונה מנספח הבינוי ומה גם כי מרפסות אלו הינו מקורות ואינן מחושבות כשטח עיקרי למרפסות.

		חזית צפונית: מוצעות 2 מרפסות זיז בגיאומטריה של קשת ששטח כל מרפסת הינו 10.49 מ״ר, המוצע אינו תואם את נספח הבינוי המנחה לעניינים אלה , המרפסות הינן בתחום קווי הבניין. - יש לייצר מעקה הפרדה בין המרפסות. - מרפסות אלה הינן מקורות ויש לחשבן כשטח עיקרי למרפסות ולוודא עמידה במותר. חזית מזרחית: מוצעת מרפסת זיז מקורה בעומק משתנה של עד 3.25 מ׳ וברוחב של כ-5.05 מ׳ בשטח כולל של 9.51 מ״ר. - מרפסת זו הינה מקורה ויש לחשבה כשטח עיקרי למרפסות ולוודא עמידה במותר, בנוסף יש לקבל כתנאי לדיון נוסף, חו״ד מנומקת של מתכנן השלד לעניין הקונסטרוקציה ושיטת הביצוע המתוכננת וזאת בנוסף לחישוב הסטטי והתצהיר הרגיל . חזית מערבית: מוצעת מרפסת זיז מקורה בעומק משתנה של עד 3.25 מ׳ וברוחב של כ-5.05 מ׳ בשטח כולל של 15.46 מ״ר. - מרפסת זו הינה מקורה ויש לחשבה כשטח עיקרי למרפסות ולוודא עמידה במותר, בנוסף יש לקבל כתנאי לדיון נוסף, חו״ד מנומקת של מתכנן השלד לעניין הקונסטרוקציה ושיטת הביצוע המתוכננת וזאת בנוסף לחישוב הסטטי והתצהיר הרגיל לגבי כלל המרפסות הרלוונטיות. קומה 5 מפלס 701.45: חזית צפונית: - יש לייצר מעקה הפרדה בין המרפסות. מרפסות גג: קומה 3 מפלס 695.25: מוצעת מרפסת גג היקפית מקורה חלקית עבור 2 יח״ד , המרפסות הינה ללא מעקה הפרדה , יש להוסיף מעקה ע״מ שיווצר 2 מרפסות ולא מרפסת אחת גדולה. שטח המרפסת הינו 453.67 מ״ר, יש לחלק את המרפסת ל-2 מרפסות עבור כל יח״ד.

		יש לחשב את השטחים המקורים כשטח עיקרי למרפסות ולוודא עמידה במותר. צובר גז : לא הוצג מיקום בלוני גז\צובר גז - יש להציג פתרון גז כחלק מהפיתוח. אצירת אשפה : מוצע מיקום לפתרון אצירת אשפה אך יש לייצר קיר ניצב לכביש. לא הוצגו הפחים ע"ג ההרמוניקה- יש להציג בהתאמה לאישור התברואה. קומת פיתוח : קומת הפיתוח אינה מפורטת מספיק, יש להציג את קומת הפיתוח בקנ"מ הראוי לפירוט של מפלסים וגדרות וכו'..וכן יש להצי תכנית פריסת גדרות. יש לשים לב כי הגדרות לא יעלו על 1.20 מ'. מדרגות פיתוח בחזית מערבית אינן עומדות בתקנו בניה במרווחים, יש להתאים. עוגנים : על מתכנן השלד להצהיר באם מתוכנן להחדיר עוגנים זמניים/קבועים לשטח הדרך מסביב לחלקה, במידה ומדובר בעוגנים זמניים אז על המבקשים לחתום על התצהיר הרלוונטי ולמסור לאגף רישוי בניה (התצהיר יסופק ע"י הבוחנת) במידה ומדובר בעוגנים קבועים אזי יש לקבל אישור מפורש ממחלקת נכסים ולהציג אישור זה לאגף הרישוי. ניהול מי נגר : יש להציג חישוב כי שטח חילחול למי נגר הינו מינימום 20%.

		אישור הסדרי תנועה: התקבלה דחייה אוטומטית , יצוין כי ע"ב מציד בהרמוניקה פתרון חניה שלא תואם את נספח הבינוי ולא את תכנית התנועה שהוגשה למחלקת הסדרי תנועה. יש להתאים את התכנית על פי התכנית שתאושר במחלקת הסדרי תנועה. תנאים טרם דיון: שפ"ע: התקבלה דחייה אוטומטית מתאריך 24/08/2023. איכות הסביבה: התקבלה דחייה אוטומטית מתאריך 20/08/2023. על עורך הבקשה להשלים את כל התנאים הנדרשים טרם דיון נוסף . אישור חיזוק מבנים: עפ"י הצהרת מהנדס לא נדרש בבקשה הנידונה היות ומדובר בבנין חדש. יש להגיש תצהיר מעודכן שבו מעודכן שע"פ התכנית אישור זה נדרש אך היות ומדובר בבנין חדש אז אין צורך בבקרה הנדסית. יש לתקן את הליקויים עפ"י הערות שניתנו בהרמוניקה a. תוקף החלטת וועדה היינו ל- 90 יום לצורך הגשת תוכנית מתוקנת
הכנת המלצה תכנונית: לדחות במתכונת המוצעת	26/11/2023	המוצע בבקשה לא תואם נספח הבינוי. נמצאו חריגות משטחי הבניה המותרים. התקבלו דחיות טרם דיון. נמצא כי יכול להיות ונדרשת הקלה לעניין שלביות ביצוע, כאשר הנושא ייבחן סופית לאחר הגשת בקשה מתוקנת. נמצאה חריגה קלה מקו בניין שלא ניתן לאשר מכיוון שמהווה סטיה ניכרת.

		יש להשלים תכנית פיתוח ופריסת גדרות מעודכנת. יש להתייחס לכך באם נדרשים עוגנים זמניים / קבועים בשטח הדרך. להלן פירוט התיקונים הנדרשים: שלביות ביצוע: הבניה תבוצע בהינף אחד- לא תותר בניה בשלבים. הנושא ייבחן סופית לאחר הגשת בקשה מתוקנת. 2. נטיעת עצים בוגרים בחזית החלקה בתאום עם אגף תוש"יה. ביצוע בפועל של הכביש והכיכר לשביעות רצון אגף תושי"ה. - יתווספו שני תנאים עפ"י האמור לעיל. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 29/12/2021 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. לא ניתן לפרסם הקלה לנידון היות ומהווה סטיה ניכרת- יש לצמצם את החריגות למרפסות המוצעות עבור המגורים. שטחי בניה: ש. עיקרי: מעל לכניסה הקובעת: מגורים: מוצע: 637.36 מ"ר, חורג מהמותר עפ"י תב"ע, יש לצמצם לשטח המתר עבור עיקרי למגורים. מסחר ומשרדים: מוצע עיקרי למרפסות מעל לכניסה הקובעת: שטחי מרפסות מקורות לא חושבו כנדרש ויש לחשב מרפסות מקורות כשטח עיקרי למרפסות ולוודא עמידה במותר. מתחת לכניסה הקובעת:

		על עורך הבקשה להמציא פתרון לחריגה משטחי הבניה המותרים ולחשב את המרפסות המקורות כשטח עיקרי למרפסות. במידת הצורך לצמצם את השטחים העיקריים בבקשה ע"מ לעמוד במותר. ש. שירות: מעל לכניסה הקובעת: מגורים: מוצע: 161.87 מ"ר, חורג מהמותר עפ"י תב"ע, יש לצמצם למותר עפי תב"ע. מתחת לכניסה הקובעת: שטחי השירות מתחת לכניסה הינם כוללים לכלל השימושים במבנה. מגורים +מסחר ומשרדים: למרות שלא נמצאה חריגה משטחי השירות המוצעים יובהר כי ישנה קומה נוספת שלא מוצגת בהרמוניקה כפתרון לחניות ולא מוצגת בבקשה אלא רק בתכנית התנועה, יש להתאים את תכנית התנועה כפי שיאושר ע"י מחקת הסדרי תנועה ולוודא עמידה במותר. מרפסות זיז: קומה 4 מפלס 698.30: מוצעות 2 מרפסות זיז מקורות עבור כל יח"ד , המוצע הינו בשונה מנספח הבינוי ומה גם כי מרפסות אלו הינו מקורות ואינן מחושבות כשטח עיקרי למרפסות. חזית צפונית: מוצעות 2 מרפסות זיז בגיאומטריה של קשת ששטח כל מרפסת הינו 10.49 מ"ר, המוצע אינו תואם את נספח הבינוי המנחה לעניינים אלה , המרפסות הינן בתחום קווי הבניין. - יש לייצר מעקה הפרדה בין המרפסות. - מרפסות אלה הינן מקורות ויש לחשבן כשטח עיקרי למרפסות ולוודא עמידה במותר. חזית מזרחית: מוצעת מרפסת זיז מקורה בעומק משתנה של עד 3.25 מ' וברוחב של כ-5.05 מ' בשטח כולל של 9.51 מ"ר.

		- מרפסת זו הינה מקורה ויש לחשבה כשטח עיקרי למרפסות ולוודא עמידה במותר, בנוסף יש לקבל כתנאי לדיון נוסף, חו״ד מנומקת של מתכנן השלד לעניין הקונסטרוקציה ושיטת הביצוע המתוכננת וזאת בנוסף לחישוב הסטטי והתצהיר הרגיל . חזית מערבית : מוצעת מרפסת זיז מקורה בעומק משתנה של עד 3.25 מ׳ וברוחב של כ-5.05 מ׳ בשטח כולל של 15.46 מ״ר. - מרפסת זו הינה מקורה ויש לחשבה כשטח עיקרי למרפסות ולוודא עמידה במותר, בנוסף יש לקבל כתנאי לדיון נוסף, חו״ד מנומקת של מתכנן השלד לעניין הקונסטרוקציה ושיטת הביצוע המתוכננת וזאת בנוסף לחישוב הסטטי והתצהיר הרגיל לגבי כלל המרפסות הרלוונטיות. קומה 5 מפלס 701.45 : חזית צפונית : - יש לייצר מעקה הפרדה בין המרפסות. מרפסות גג : קומה 3 מפלס 695.25 : מוצעת מרפסת גג היקפית מקורה חלקית עבור 2 יח״ד , המרפסות הינה ללא מעקה הפרדה , יש להוסיף מעקה ע״מ שיווצר 2 מרפסות ולא מרפסת אחת גדולה. שטח המרפסת הינו 453.67 מ״ר, יש לחלק את המרפסת ל-2 מרפסות עבור כל יח״ד. יש לחשב את השטחים המקורים כשטח עיקרי למרפסות ולוודא עמידה במותר. צובר גז : לא הוצג מיקום בלוני גז\צובר גז - יש להציג פתרון גז כחלק מהפיתוח. אצירת אשפה : מוצע מיקום לפתרון אצירת אשפה אך יש לייצר קיר ניצב

		לכביש. לא הוצגו הפחים ע"ג ההרמוניקה- יש להציג בהתאמה לאישור התברואה. קומת פיתוח: קומת הפיתוח אינה מפורטת מספיק, יש להציג את קומת הפיתוח בקנ"מ הראוי לפירוט של מפלסים וגדרות וכו'..וכן יש להצי תכנית פריסת גדרות. יש לשים לב כי הגדרות לא יעלו על 1.20 מ'. מדרגות פיתוח בחזית מערבית אינן עומדות בתקנו בניה במרווחים, יש להתאים. עוגנים : על מתכנן השלד להצהיר באם מתוכנן להחדיר עוגנים זמניים/קבועים לשטח הדרך מסביב לחלקה, במידה ומדובר בעוגנים זמניים אז על המבקשים לחתום על התצהיר הרלוונטי ולמסור לאגף רישוי בניה (התצהיר יסופק ע"י הבוחנת) במידה ומדובר בעוגנים קבועים אזי יש לקבל אישור מפורש ממחלקת נכסים ולהציג אישור זה לאגף הרישוי. ניהול מי נגר: יש להציג חישוב כי שטח חילחול למי נגר הינו מינימום 20%. אישור הסדרי תנועה: התקבלה דחייה אוטומטית , יצוין כי ע"ב מציד בהרמוניקה פתרון חניה שלא תואם את נספח הבינוי ולא את תכנית התנועה שהוגשה למחלקת הסדרי תנועה. יש להתאים את התכנית על פי התכנית שתאושר במחלקת הסדרי תנועה. תנאים טרם דיון: שפ"ע: התקבלה דחייה אוטומטית מתאריך 24/08/2023.

		איכות הסביבה: התקבלה דחייה אוטומטית מתאריך 20/08/2023. על עורך הבקשה להשלים את כל התנאים הנדרשים טרם דיון נוסף . אישור חיזוק מבנים: עפ"י הצהרת מהנדס לא נדרש בבקשה הנידונה היות ומדובר בבנין חדש. יש להגיש תצהיר מעודכן שבו מעודכן שע"פ התכנית אישור זה נדרש אך היות ומדובר בבנין חדש אז אין צורך בבקרה הנדסית. יש לתקן את הליקויים עפ"י הערות שניתנו בהרמוניקה a.
חוות דעת תכנונית	26/11/2023	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 558908 תחילת תוקף: 21/10/2019 ייעוד הקרקע: מספר נספח רלוונטי 1 התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: 558908 תחילת תוקף 21/10/2019 (אזור מגורים). תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: סעיף 4.1.2 [ד]: לעניין גובה הבניה המירבי כמצוין בטבלה 5 , קווי הבניין המפורטים בתשריט וצמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין, תחשב כסטייה ניכרת".

		* המוצע בבקשה לא חורג לאחד מהעניינים הנ"ל. נספח בינוי: לתכנית החלה בחלקה ישנו נספח בינוי מנחה ומחייב לעניין גובה בניה ומס' הקומות. התכנית המוצעת בכללותה אינה תואמת את נספח הבינוי. אך לא נדרש פרסום הקלה לשינויים המוצעים ובלבד שלא יהוו סטיה ניכרת מתכנית ומתקנות ולאחר שכל שינוי מנספח הבינוי ייבחן לגופו של עניין. שלביות ביצוע: 1. הבניה תבוצע בהינף אחד- לא תותר בניה בשלבים. היות וישנו צורך בתיקון בחישובי שטחים, נושא עמידה בשלביות ייבחן שוב לאחר הגשת הרמוניקה מתוקנת לרבות אישור הסדרי תנועה. 2. נטיעת עצים בוגרים בחזית החלקה בתאום עם אגף תוש"יה. ביצוע בפועל של הכביש והכיכר לשביעות רצון אגף תושי"ה. - יתווספו שני תנאים עפ"י האמור לעיל. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 29/12/2021 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. לא ניתן לפרסם הקלה לנידון היות ומהווה סטיה ניכרת- יש לצמצם את החריגות למרפסות המוצעות עבור המגורים. מס' קומות: מגורים: מותר לפי תב"ע: 3 קומות מעל לכניסה הקובעת. [יצוין כי סך הקומות המותרות מעל לכניסה הקובעת הינו 5 קומות בחתך אך כולל את קומות המסחר ומשרדים]. מוצע בבקשה: 3 קומות חדשות מעל לכניסה הקובעת עבור מגורים.

		מסחר ומשרדים: מותר לפי תב"ע: 2 קומות מעל לכניסה הקובעת. מוצע בבקשה: 2 קומות חדשות מעל לכניסה הקובעת עבור מסחר ומגורים. סה"כ קומות בבקשה הנידונה מעל לכניסה הקובעת מגורים +מסחר ומשרדים: 5 קומות. מס' יח"ד: מותר עפ"י תב"ע: 12 יח"ד. מוצע בבקשה: 6 יח"ד. גובה בניה: מותר עפ"י התב"ע: יותר 18.00 מ' מעל לגובה ה-0.00+ בהתאמה לכל מפלס. מוצע בבקשה: המוצע אינו חורג מהגובה הנ"ל. שטחי בניה: ש. עיקרי: מעל לכניסה הקובעת: מגורים: מותר עפ"י תב"ע: 610.00 מ"ר. קיים: בניה חדשה. מוצע: 637.36 מ"ר, חורג מהמותר עפ"י תב"ע, יש לצמצם לשטח המתר עבור עיקרי למגורים. מסחר ומשרדים: מותר עפ"י תב"ע: 970.00 מ"ר. קיים: בניה חדשה. מוצע: 870.31 מ"ר. שטח עיקרי למרפסות עפ"י טבלה 5 הינו 144 מ"ר.

		מוצע עיקרי למרפסות מעל לכניסה הקובעת: שטחי מרפסות מקורות לא חושבו כנדרש ויש לחשב מרפסות מקורות כשטח עיקרי למרפסות ולוודא עמידה במותר. מתחת לכניסה הקובעת: ללא שטחים עיקריים מותרים. על עורך הבקשה להמציא פתרון לחריגה משטחי הבניה המותרים ולחשב את המרפסות המקורות כשטח עיקרי למרפסות. במידת הצורך לצמצם את השטחים העיקריים בבקשה ע"מ לעמוד במותר. ש. שירות: מעל לכניסה הקובעת: מגורים: מותר עפ"י תב"ע: 150.00 מ"ר מעל לכניסה הקובעת. מוצע: 161.87 מ"ר, חורג מהמותר עפ"י תב"ע, יש לצמצם למותר עפי תב"ע. מסחר ומשרדים: מותר עפ"י תב"ע: 20.00 מ"ר. מוצע: 12.26 מ"ר. מתחת לכניסה הקובעת: שטחי השירות מתחת לכניסה הינם כוללים לכלל השימושים במבנה. מגורים +מסחר ומשרדים: מותר עפ"י תב"ע: 2,668 מ"ר. מוצע: 2,172.19 מ"ר. למרות שלא נמצאה חריגה משטחי השירות המוצעים יובהר כי ישנה קומה נוספת שלא מוצגת בהרמוניקה כפתרון לחניות ולא מוצגת בבקשה אלא רק בתכנית התנועה, יש להתאים את תכנית התנועה כפי שיאושר ע"י מחקת הסדרי תנועה ולוודא עמידה במותר. מרפסות זיז: קומה 4 מפלס 698.30:

		מוצעות 2 מרפסות זיז מקורות עבור כל יח״ד , המוצע הינו בשונה מנספח הבינוי ומה גם כי מרפסות אלו הינו מקורות ואינן מחושבות כשטח עיקרי למרפסות. חזית צפונית: מוצעות 2 מרפסות זיז בגיאומטריה של קשת ששטח כל מרפסת הינו 10.49 מ״ר, המוצע אינו תואם את נספח הבינוי המנחה לעניינים אלה , המרפסות הינן בתחום קווי הבניין. - יש לייצר מעקה הפרדה בין המרפסות. - מרפסות אלה הינן מקורות ויש לחשבן כשטח עיקרי למרפסות ולוודא עמידה במותר. חזית מזרחית: מוצעת מרפסת זיז מקורה בעומק משתנה של עד 3.25 מ׳ וברוחב של כ-5.05 מ׳ בשטח כולל של 9.51 מ״ר. - מרפסת זו הינה מקורה ויש לחשבה כשטח עיקרי למרפסות ולוודא עמידה במותר, בנוסף יש לקבל כתנאי לדיון נוסף, חו״ד מנומקת של מתכנן השלד לעניין הקונסטרוקציה ושיטת הביצוע המתוכננת וזאת בנוסף לחישוב הסטטי והתצהיר הרגיל . חזית מערבית: מוצעת מרפסת זיז מקורה בעומק משתנה של עד 3.25 מ׳ וברוחב של כ-5.05 מ׳ בשטח כולל של 15.46 מ״ר. - מרפסת זו הינה מקורה ויש לחשבה כשטח עיקרי למרפסות ולוודא עמידה במותר. בנוסף יש לקבל כתנאי לדיון נוסף, חו״ד מנומקת של מתכנן השלד לעניין הקונסטרוקציה ושיטת הביצוע המתוכננת וזאת בנוסף לחישוב הסטטי והתצהיר הרגיל . קומה 5 מפלס 701.45: מוצעות 2 מרפסות זיז עבור כל יח״ד , המוצע הינו בשונה מנספח הבינוי ומה גם כי מרפסות אלו הינו מקורות ואינן מחושבות כשטח עיקרי למרפסות. חזית צפונית: מוצעות 2 מרפסות זיז בגיאומטריה של קשת ששטח כל מרפסת הינו 10.49 מ״ר, המוצע אינו תואם את נספח הבינוי המנחה לעניינים אלה , המרפסות הינן בתחום קווי הבניין. - יש לייצר מעקה הפרדה בין המרפסות. חזית מזרחית: מוצעת מרפסת זיז בעומק משתנה של עד 3.25 מ׳ וברוחב של כ-5.05 מ׳ בשטח כולל של 9.51 מ״ר. בנוסף יש לקבל כתנאי לדיון

		נוסף, חו״ד מנומקת של מתכנן השלד לעניין הקונסטרוקציה ושיטת הביצוע המתוכננת וזאת בנוסף לחישוב הסטטי והתצהיר הרגיל . חזית מערבית : מוצעת מרפסת זיז בעומק משתנה של עד 3.25 מ׳ וברוחב של כ- 5.05 מ׳ בשטח כולל של 15.46 מ״ר. בנוסף יש לקבל כתנאי לדיון נוסף, חו״ד מנומקת של מתכנן השלד לעניין הקונסטרוקציה ושיטת הביצוע המתוכננת וזאת בנוסף לחישוב הסטטי והתצהיר הרגיל . מרפסות גג : קומה 3 מפלס 695.25 : מוצעת מרפסת גג היקפית מקורה חלקית עבור 2 יח״ד , המרפסות הינה ללא מעקה הפרדה , יש להוסיף מעקה ע״מ שיווצר 2 מרפסות ולא מרפסת אחת גדולה. שטח המרפסת הינו 453.67 מ״ר, יש לחלק את המרפסת ל-2 מרפסות עבור כל יח״ד. יש לחשב את השטחים המקורים כשטח עיקרי למרפסות ולוודא עמידה במותר. צובר גז : לא הוצג מיקום בלוני גז\צובר גז - יש להציג פתרון גז כחלק מהפיתוח. אצירת אשפה : מוצע מיקום לפתרון אצירת אשפה אך יש לייצר קיר ניצב לכביש. לא הוצגו הפחים ע״ג ההרמוניקה- יש להציג בהתאמה לאישור התברואה. קומת פיתוח : קומת הפיתוח אינה מפורטת מספיק, יש להציג את קומת הפיתוח בקנ״מ הראוי לפירוט של מפלסים וגדרות וכו׳..וכן יש

		להצי תכנית פריסת גדרות. יש לשים לב כי הגדרות לא יעלו על 1.20 מ׳. מדרגות פיתוח בחזית מערבית אינן עומדות בתקנו בניה במרווחים, יש להתאים. עוגנים : על מתכנן השלד להצהיר באם מתוכנן להחדיר עוגנים זמניים/קבועים לשטח הדרך מסביב לחלקה, במידה ומדובר בעוגנים זמניים אז על המבקשים לחתום על התצהיר הרלוונטי ולמסור לאגף רישוי בניה (התצהיר יסופק ע״י הבוחנת) במידה ומדובר בעוגנים קבועים אזי יש לקבל אישור מפורש ממחלקת נכסים ולהציג אישור זה לאגף הרישוי. ניהול מי נגר : יש להציג חישוב כי שטח חילחול למי נגר הינו מינימום 20%. ממ״ק : קומה 2 מפלס 691.65 : מוצע ממ״ק התואם במידותיו ושטחו לממ״ד מהקומה מעלה. השטח הכולל הינו 9.00 מ״ר + קירות השטח החורג מ9.00 מ״ר מועבר לשטח עיקרי. קומה 1 מפלס 686.75 : בקומת המסחר לא מוצע פתרון מיגוני, יש לקבל התייחסות הג״א האם לא נדרש פתון מיגוני לקומה זו. ממ״ד : קומה 3 מפלס 695.25 : קומה 4 מפלס 698.30 : קומה 5 מפלס 701.45 : מוצע ממ״דים טיפוסיים בשונה מנספח הבינוי בשטח של 9.00 מ״ר +קירות.

		אישור הסדרי תנועה: התקבלה דחייה אוטומטית , יצוין כי ע"ב מציד בהרמוניקה פתרון חניה שלא תואם את נספח הבינוי ולא את תכנית התנועה שהוגשה למחלקת הסדרי תנועה. יש להתאים את התכנית על פי התכנית שתאושר במחלקת הסדרי תנועה. תנאים טרם דיון: תברואה: התקבל אישור מתאריך 18/07/2023. דרכים: התקבל אישור מתאריך 16/07/2023. שפ"ע: התקבלה דחייה אוטומטית מתאריך 24/08/2023. מאור בשפ"ע: התקבל אישור מתאריך 20/04/2023. איכות הסביבה: התקבלה דחייה אוטומטית מתאריך 20/08/2023. אדריכל העיר: התקבל אישור מתאריך 19/04/2023 (6 יח"ד). על עורך הבקשה להשלים את כל התנאים הנדרשים טרם דיון נוסף . אישור חיזוק מבנים: עפ"י הצהרת מהנדס לא נדרש בבקשה הנידונה, מדובר בבנין חדש . יש להגיש תצהיר מעודכן. אישור שימור: לא רלוונטי בבקשה הנ"ל. חוות דעת אדריכלית: המוצע בבקשה לא תואם כלל את נספח הבינוי. נמצאו חריגות משטחי הבניה המותרים. התקבלו דחיות טרם דיון.

		עניין שלביות ביצוע, ייבחן שוב לאחר הגשת הרמוניקה מתוקנת . נמצאה חריגה קלה מקו בניין שלא ניתן לאשר מכיוון שמהווה סטיה ניכרת. התנגדויות : עפ״י נתוני המערכת לבקשה הנ״ל לא התקבלו התנגדויות.
הכנת נוסח פרסום	30/06/2022	

<u>תנאים – באם תאושר הבקשה</u>

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

<u>המלצת האגף</u>
לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

יש לוודא ביצוע הפניה לגורמים לאחר קבלת החלטה עבור עדכון במחלקת השבחה / סלילה וכו'.

הרמוניקה שנידונה ותופנה לגורמים הינה מתאריך 03/09/2026 בא.א.

סדר יום לועדה מתאריך - 15/09/2026 - ד תשרי תשפ"ז

סוג דיון	**דיון ברשות רישוי**
מספר ועדה	**2026/98**
מספר בקשה	**2000/0518.05**
מספר סידורי	**24**

נתונים כלליים

סוג בקשה	**בניית מרפסת**
שימוש עיקרי	**מגורים, מגורים**
מהות בקשה	**תוספת מרפסות לשלוש יחידות דירות**
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	**נסח טאבו**
הכשרת עבירה	**לא**
המבקש	**מר שפירא יוסף**
עורך הבקשה	**הנדסאי יוסוביץ שמואל**
מתכנן השלד	**מהנדס כהן צבי**
מספר מתנגדים	**0**
מספר שכנים שלא חתמו	**4**

כתובת האתר

עמרם גאון 12 , גבעת שאול

גוש	חלקה	בשלמות
30094	26	לא
30094	26	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1280767	תחילת תוקף	23/02/2026	2	מגורים ג	276
6391	תחילת תוקף	21/04/2000	26	אזור מגורים 2 מיוחד	

תאור הבקשה

מהות הבקשה

מדובר בבניין מגורים קיים בן 5 קומות מעל קומת מרתף בן 4 + 10 יח״ד

במסגרת הבקשה מוצעות 3 מרפסות ל 3 יח״ד קיימות בקומה ׳ד. הגדלת מרפסת קיימת אחד ליח״ד אחד בקומב ׳ב

לפי נספח הבינוי

הבקשה לא מהווה תוספת קומה

הבקשה לא מהווה תוספת יח״ד

הבקשה כוללת תוספת מרפסות

הבקשה לא כוללת תוספת חניות

הבקשה לא כוללת מעלית

לא התקבלו התנגדויות.

<u>מידע קודם</u>

	מתאריך	
בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים	01/09/2026	בגבעת שאול רח׳ אונקלוס 4 בבניין קיים בן 5 קומות, מעל קומת מרתף, בן 41 יח״ד קיימות. כניסה אחת. מוצע: 3 מרפסות ל 3 יח״ד קיימות בקומה ׳ד. הגדלת מרפסת קיימת אחד ליח״ד אחד בקומב ׳ב לפי נספח הבינוי

		עפ"י נקודתית מפורטת בתוקף מ 6202 כפופה לתכנית מתאר #x200fס.ס.נ #x200f #x200f#x200fקוי בניין, נספח בינוי נספח בינוי קיים נספח מחייב. הבקשה תואמת במדויק לנספח הבינוי הקלות לא מבקשים הקלות לא התקבלו התנגדויות. המלצת המחלקה: לאשר את הבקשה בתנאים .
חוות דעת תכנונית	30/08/2026	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 1280767 תחילת תוקף: 23/02/2026 ייעוד הקרקע: אזור מגורים ג' מספר נספח רלוונטי תכניות כפופות: 6391 , 653212 התכנית כפופה לתכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית

		החלה בחלקה הנדונה קוי בניין נספח בינוי נספח בינוי קיים נספח מחייב. הבקשה תואמת במדויק לנספח הבינוי הקלות לא מבקשים הקלות לא התקבלו התנגדויות. שלביות ביצוע בהינף אחד. הבקשה תואמת שלביות הביצוע. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום : 16/11/25 ע"י המח' למידע תכנוני. לא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים

<u>תנאים – באם תאושר הבקשה</u>

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

<u>המלצת האגף</u>
לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

בגבעת שאול

רח' אונקלוס 4

בבניין קיים

בן 5 קומות, מעל קומת מרתף,

בן 41 יח"ד קיימות.

כניסה אחת.

מוצע:

3 מרפסות ל 3 יח"ד קיימות בקומה 'ד. הגדלת מרפסת קיימת אחד ליח"ד אחד בקומב 'ב

לפי נספח הבינוי

עפ"י נקודתית מפורטת

בתוקף מ 6202

כפופה לתכנית מתאר

#x200fס.ס.נ #x200f #x200f#x200fקוי בניין, נספח בינוי

נספח בינוי

קיים נספח מחייב. הבקשה תואמת במדויק לנספח הבינוי

הקלות

לא מבקשים הקלות

לא התקבלו התנגדויות.

המלצת המחלקה:

לאשר את הבקשה בתנאים

.

סדר יום לועדה מתאריך - 15/09/2026 - ד תשרי תשפ"ז

סוג דיון	**דיון ברשות רישוי**
מספר ועדה	**2026/98**
מספר בקשה	**2001/0469.01**
מספר סידורי	**25**

נתונים כלליים

סוג בקשה	**ביצוע שיפור הנגישות לבניין ובתוכו, התקנת מעלית פנימית**
שימוש עיקרי	**בית ספר, מוסד**
מהות בקשה	**תוספת פיר מעלית פנימי לבית ספר עירוני קיים "רנה קאסן" - לצורך הנגשתו**
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	**נסח טאבו**
הכשרת עבירה	**לא**
המבקש	**עמותת מנח"י עיריית ירושלים**
עורך הבקשה	**אדריכל פרנק יהודה**
מתכנן השלד	**הנדסאי מילוא אוריאל**
מספר מתנגדים	**0**
מספר שכנים שלא חתמו	**0**

כתובת האתר

קרל נטר 1 , רמת אשכול

גוש	חלקה	בשלמות
31315	4	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1527	תחילת תוקף	04/03/1971	t127		

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה:

עפ"י נתוני המערכת היתר רלוונטי שהופק בחלקה זו:

- בתאריך 10/03/2026 ב-ת.ב. 2025-273.00 עבור "שינויים ללא תוספת שטחים ", בהיתר זה אושר תוספת מעלית פנימית לצורך נגישות בספריית מאירהוף.

מהות הבקשה המוצעת:

מדובר בבית ספר קיים- "רנה קאסן" בעל 3 קומות, ברח' קרל נטר 1 , גוש: 31315, חלקה: 4.

מצב מוצע:

עבור מבנה קיים לבית ספר , מוצעת מעלית חיצונית ללא חריגה מקו בניין לצורך הנגשה.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות.

בעלי העניין בנכס:

מדובר בבעלים אחד- עיריית ירושלים, באמצעות חברת מוריה, החתומים על הבקשה.

<u>מידע קודם</u>

	מתאריך	
בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים	07/09/2026	עבור מבנה קיים בית ספר "רנה קאסן" , מוצעת מעלית חיצונית ללא חריגה מקו בניין לצורך הנגשה המבנה. אין מניעה לאשר את המוצע בבקשה.
חוות דעת תכנונית	20/08/2026	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 1527 תחילת תוקף: 04/03/1971 ייעוד הקרקע: *1453א תחילת תוקף 04/05/1975 שטח לבניין ציבורי. *תוכנית מתאר.

		*תקנות התכנון והבניה. נספח בינוי: לא קיים נספח בינוי מפורט בתבע זו. קווי בניין: לא נדרש תיק קווי בניין לבקשה, מאחר ומדובר בבקשה של מעלית לצורך הנגשה בתוך המבנה הקיים. שטח בניה: שטחים עיקריים: לא רלוונטי. שטחי שרות: 72.34 מ״ר לצורך נגישות המבנה. מעלית: מוצעת בקשה למעלית עבור הנגשת בבית בפר. המעלית מוצעת מחוץ למבנה הקיים אך בתוך מעטפת המבנה ואינה חורגת מקו בניין. המעלית מאפשרת גישה נוחה לשלושת קומות המבנה הקיים. כמו כן מוצע שימוש בגג המבנה הקיים לצורך מסדרון כדי לאפשר גישה מהמעלית לתוך המבנה אשר נמצא במרחק של 20 מטרים מיציאת המעלית המוצעת. רוחב המסדרון המוצע הינו בין 2.6-3 מ׳. מוצע סגירת המסדרון בבניה קלה- פנלית, עפ״י המדיניות בת״י

		413 חלק 1 סעיף 108.5.2, ניתן לאשר בניה קלה לצורך שיפור נגישות לנכים בתנאי שמסתה אינה גדולה מ-2% ממסת המבנה המקורה- המעלית והמסדרון המוצעים עומדים בכל כללי הנגישות ותוספת מעלית עפ״י הוראות תוכנית 5022, אין מניעה לאשר את המוצע בבקשה. תימוכין קניינים: מדובר בבעלים אחד- עיריית ירושלים, באמצעות חברת מוריה, החתומים על הבקשה. תנאים טרם דיון: שפ״ע- אושר. חוות דעת תכנונית: אין מניעה לאשר את תוספת המסדרון והמעלית המוצעים. התנגדויות: עפ״י נתוני המערכת לבקשה הנ״ל לא התקבלו התנגדויות.

<u>תנאים – באם תאושר הבקשה</u>

	תנאים לקבלת היתר	בוצע
1	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	
2	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	
3	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	
4	תצהיר חתום של מתכנן השלד	
5	אישור שירותי הכבאות	

6	תשלום אגרת בניה	
7	תצהיר חתום של עורך הבקשה	

<u>המלצת האגף</u>
לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

עבור מבנה קיים בית ספר "רנה קאסן" , מוצעת מעלית חיצונית ללא חריגה מקו בניין לצורך הנגשה המבנה.

אין מניעה לאשר את המוצע בבקשה.

סדר יום לועדה מתאריך - 15/09/2026 - ד תשרי תשפ"ז

סוג דיון	**דיון ברשות רישוי**
מספר ועדה	**2026/98**
מספר בקשה	**1983/0808.03**
מספר סידורי	**26**

נתונים כלליים

סוג בקשה	**תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד**
שימוש עיקרי	**מגורים, מגורים**
מהות בקשה	**תוספת ממד ומרפסת**
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	**נסח טאבו**
הכשרת עבירה	**לא**
המבקש	**שריקי רפאל אברהם**
עורך הבקשה	**הנדסאי אדריכלות חכמון תמר**
מתכנן השלד	**אישרן שמואל**
מספר מתנגדים	**0**
מספר שכנים שלא חתמו	**9**

כתובת האתר

בית וגן 83 , בית וגן

גוש	חלקה	בשלמות
30166	487	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1042	תחילת תוקף	20/09/1979			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה:

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

- בתאריך 18.07.1960 בת.ב 1960/215.00 ובו אושר "בנין חדש", בהיתר זה אושרו 9 יח"ד.

- בתאריך 21.03.1994, בת.ב. 1983/808.01 ובו אושר "הרחבה לבניין קיים", בהיתר זה אושר הרחבה לדירה קיימת ותוספת מרפסת.

מהות הבקשה המוצעת:

מדובר במבנה קיים בן 3 קומות מעל קומת מרתף המשמש למגורים ומקלט, ברח' בית וגן 83, גוש: 30166 חלקה: 487.

מצב מוצע:

קומת מרתף מפלס 2.38- , קומת קרקע מפלס 0.00+, קומה א' מפלס 3.06+, חזית דרומית מזרחית. - מוצע תוספת עמודת ממ"דים

קומת מרתף מפלס 2.38- : מוצע מבואה לממ"ד בשטח של 5.28 מ"ר.

קומה א' מפלס 3.06+, חזית מזרחית: מוצע הריסת סגירה לא חוקית למרפסת, הרחבה למרפסת קיימת וממ"ד.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה לא פורסה הקלות.

ע"פ תמא 40 א1' (1) לא נדרש לפרסם הקלה לממ"ד עד החורג עד שתי מ' מגבול מגרש.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 48784, בוצע משלוח הודעות ע"פ סעיף 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

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

<u>מידע קודם</u>

	מתאריך	
בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים	07/09/2026	מוצע בבקשה תוספת עמודת ממ"ד- יש להגיש חתימת שכן לממ"ד המוצע, וכן לתקן את ירידת קירות הממ"ד ל- 70% בלבד חוות דעת תכנונית : יש לתקן את ירידת קירות הממ"ד ולצמצם ל- 70% בלבד.

חוות דעת תכנונית	25/08/2026	חוות דעת תכנונית מס׳ תכנית שחלה בחלקה: 1042 תחילת תוקף: 20/09/1979 ייעוד הקרקע: דברי הסבר: התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 18/05/2026 והוחלט להפנות את התיק למשלוח הודעות, היות ולא הוצגה תוכנית צל לממ״ד ומרפסות כנדרש, בתאריך 16/07/2026 התקבלה תוכנית מתוקנת ונוסף לבקשה ממ״ד בקומת קרקע במקום המעטפת אשר הוצעה במתכונת הקודמתם. התיק הופנה למשלוח הודעות בתאריך 19/07/2026 לאחר תיקון התוכנית והוספת הממ״ד. ממ״ד: קומת מרתף מפלס 2.38- : מוצע ירידת קירות ממ״ד- יש להוריד רק 70% מהקירות. קומת קרקע מפלס 0.00+, קומה א׳ מפלס 3.06+, חזית דרומית מזרחית. - מוצע תוספת עמודת ממ״דים החורגת מקו בניין אחורי. עפ״י תמ״א 40 א 1: ניתן לאשר חריגה של עד 2 מ׳ מגבול המגרש- המוצע עומד במותר. לא הוצגה תוכנית צל כנדרש- הוצגה תוכנית צל ליתר הדירות. הממ״ד מוצע ל-2 דיירים מתוך 3 דיירי העמודה מהווה שתי

		שליש. בהרמוניקה קודמת הוגשה תוכנית לממ"ד רגיל, וכעת מוצע ממ"ד מוגדל לשתי יח"ד- בוצע משלוח הודעות כנדרש. שטחים: סה"כ שטח כל ממ"ד מוצע: 13.52 מ"ר מותר עפ"י התקנות 9 מ"ר נטו לממ"ד+3 מ"ר שרות+3 מ"ר לחדר רחצה. המוצע בבקשה אינו חורג מהנ"ל- אין מניעה לאשר. מרפסת זיז: קומה א' מפלס 3.06+: מוצע הריסת סגירת מרפסת לא חוקית, והרחבת מרפסת זיז קיימת לא מקורה בשטח של 4.44 מ"ר ובשטח כולל של 11.75 מ"ר. המרפסת אינה חורגת מקווי הבניין.- יש להציג תוכנית צל ליתר הדירות- הוצגה תוכנית צל כנדרש. חוות דעת תכנונית: אין מניעה לאשר את הממ"ד והמרפסות המוצעות בבקשה- יש להגיש חתימת בעל הממ"ד החדש המוצע בבקשה. - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.
דיון ברשות הרישוי: משלוח הודעות לפי תקנה 36	18/05/2026	מוצע בבקשה תוספת ממ"ד בחריגה של עד מ 2 מ' מקו בנין אחורי- אין מניעה לאשר. לא הוצגה תוכנית צל. מוצע הריסת והרחבת מרפסת זיז בחזית דרומית ללא חריגה מקו בניין- הושלמו חתימות כנדרש ותנאים טרם דיון.

		*יש להציג תוכנית צל לממ״דים ולמרפסות. ממ״ד : קומת מרתף מפלס 2.38- : מוצע ממ״ד+ מבואה לדירה בקומה זו, לא צוין מספר היתר לדירה יש להוכיח מספר היתר במידה וקיים ולהוכיח שטחים. במידה ולא קיים היתר יש להסיר את הממ״ד והמבואה בקומה זו ולהציג רק הורדת קירות ממ״ד מינימליים. קומת קרקע מפלס 0.00+, קומה א׳ מפלס 3.06+, חזית דרומית מזרחית. - מוצע תוספת עמודת ממ״דים החורגת מקו בניין אחורי. עפ״י תמ״א 40 א 1 : ניתן לאשר חריגה של עד 2 מ׳ מגבול המגרש- המוצע עומד במותר. לא הוצגה תוכנית צל כנדרש. הממ״ד מוצע ל-2 דיירים מתוך 3 דיירי העמודה מהווה שתי שליש. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המופיעות ע״ג תוכנית a.
הכנת המלצה תכנונית : משלוח הודעות לפי תקנה 36	10/05/2026	מוצע בבקשה תוספת ממ״ד בחריגה של עד מ 2 מ׳ מקו בנין אחורי- אין מניעה לאשר. לא הוצגה תוכנית צל. מוצע הריסת והרחבת מרפסת זיז בחזית דרומית ללא חריגה מקו בניין- הושלמו חתימות כנדרש ותנאים טרם דיון. *יש להציג תוכנית צל לממ״דים ולמרפסות.

		ממ״ד: קומת מרתף מפלס 2.38- : מוצע ממ״ד+ מבואה לדירה בקומה זו, לא צוין מספר היתר לדירה יש להוכיח מספר היתר במידה וקיים ולהוכיח שטחים. במידה ולא קיים היתר יש להסיר את הממ״ד והמבואה בקומה זו ולהציג רק הורדת קירות ממ״ד מינימליים. קומת קרקע מפלס 0.00+, קומה א׳ מפלס 3.06+, חזית דרומית מזרחית. - מוצע תוספת עמודת ממ״דים החורגת מקו בניין אחורי. עפ״י תמ״א 40 א 1: ניתן לאשר חריגה של עד 2 מ׳ מגבול המגרש- המוצע עומד במותר. לא הוצגה תוכנית צל כנדרש. הממ״ד מוצע ל-2 דיירים מתוך 3 דיירי העמודה מהווה שתי שליש. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המופיעות ע״ג תוכנית a.
חוות דעת תכנונית	10/05/2026	חוות דעת תכנונית מס׳ תכנית שחלה בחלקה: 1042 תחילת תוקף: 20/09/1979 ייעוד הקרקע:

התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ״י התכניות הבאות:

*1042, תחילת תוקף 20.09.1979, אזור מגורים 1.

*מתאר 62.

*תקנות התכנון והבניה.

סטייה ניכרת:

בתכנית הנ״ל לא חל סעיף סטיה ניכרת.

קווי בניין:

הבחינה נערכה עפ״י תיק מידע שהוגש מיום 13.03.2025 ע״י המח׳ למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים:

חזית דרומית - מוצע עמודת ממ״ד החורג מקו בניין אחורי - (ראה סעיף ממ״ד)

קווי הבנין סומנו עפ״י תוכנית 1042 בהתאם לתוכנית מתאר.

שטח בניה:

בבקשה לא מוצעים שטחי בניה, מוצע שטח ממ״ד ומרפסת זיז - (ראה סעיף ממ״ד ומרפסת זיז)

ממ״ד:

קומת מרתף מפלס 2.38- : מוצע ממ״ד+ מבואה לדירה בקומה זו, לא צוין מספר היתר לדירה יש להוכיח מספר היתר במידה וקיים ולהוכיח שטחים.

במידה ולא קיים היתר יש להסיר את הממ״ד והמבואה בקומה זו ולהציג רק הורדת קירות ממ״ד מינימליים.

קומת קרקע מפלס 0.00+, קומה א׳ מפלס 3.06+, חזית דרומית מזרחית. - מוצע תוספת עמודת ממ״דים החורגת מקו בניין אחורי.

עפ״י תמ״א 40 א 1: ניתן לאשר חריגה של עד 2 מ׳ מגבול המגרש- המוצע עומד במותר.

		יש להציג תוכנית צל כנדרש. הממ״ד מוצע ל-2 דיירים מתוך 3 דיירי העמודה מהווה שתי שליש. מרפסת זיז : קומה א׳ מפלס 3.06+ : מוצע הריסת סגירת מרפסת לא חוקית, והרחבת מרפסת זיז קיימת לא מקורה בשטח של 4.44 מ״ר ובשטח כולל של 11.75 מ״ר. המרפסת אינה חורגת מקווי הבניין.- יש להציג תוכנית צל ליתר הדירות. תימוכין קניינים : מוצע בבקשה : תוספת ממ״ד, נדרש חתימה של 1/3 חתימות מבעלי הזכות בנכס כאשר 1/2 חתימות מבעלי עמודת הממ״ד המוצע. המוצאו 5/9 חתימות המבקשים המהווים 55% מבעלי הזכות בנכס ו-100% מבעלי עמודת הממ״ד. אישורי גורמים : איכות סביבה - אושר, שפ״ע - אושר. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת עומדת ממ״ד עפ״י מדיניות מהנדס עיר, הושלמו חתימות כנדרש והושלמו תנאים טרם דיון, מוצע הרחבת מרפסת זיז בחזית דרומית ללא חריגה מקו בניין- יש לתקן את ההערות המופיעות ע״ג תוכנית a יש להגיש תוכנית צל. התנגדויות : עפ״י נתוני המערכת לבקשה הנ״ל לא התקבלו התנגדויות.

<u>תנאים – באם תאושר הבקשה</u>

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

<u>המלצת האגף</u>
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מוצע בבקשה תוספת עמודת ממ״ד- יש להגיש חתימת שכן לממ״ד המוצע, וכן לתקן את ירידת קירות הממ״ד ל- 70% בלבד

חוות דעת תכנונית :

יש לתקן את ירידת קירות הממ״ד ולצמצם ל- 70% בלבד.

סדר יום לועדה מתאריך - 15/09/2026 - ד תשרי תשפ"ז

סוג דיון	**דיון ברשות רישוי**
מספר ועדה	**2026/98**
מספר בקשה	**2016/0258.04**
מספר סידורי	**27**

נתונים כלליים

סוג בקשה	**בניית מרפסת**
שימוש עיקרי	**מגורים, מגורים**
מהות בקשה	**הכשרת עבירה**
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	**נסח טאבו**
הכשרת עבירה	**כן**
המבקש	**בורנשטיין רחל**
עורך הבקשה	**גברת סקולסקי מלכה**
מתכנן השלד	**סורוקה יצחק**
מספר מתנגדים	**0**
מספר שכנים שלא חתמו	**28**

כתובת האתר

שרי ישראל 6 , רוממה

גוש	חלקה	בשלמות
30077	143	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
0028	תחילת תוקף	19/07/1957			
209593	תחילת תוקף	28/01/2017			
209593	תחילת תוקף	28/01/2017			
209593	תחילת תוקף	28/01/2017			
209593	תחילת תוקף	28/01/2017			
2833ב	תחילת תוקף	15/08/1991			
2833ד	תחילת תוקף	03/12/1995			
2833ה	תחילת תוקף	27/12/2007			
2833ה	תחילת תוקף	27/12/2007			
66415	תחילת תוקף	19/03/2015			

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

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

- בתאריך 07/02/2024 בת.ב. 2016/258.3 עבור "בניית מרפסת" בהיתר זה אושרו 17.57 מ"ר שטחי מרפסות.

- בתאריך 07/02/2024 בת.ב. 2016/258.2 עבור "תוספת בניה" בהיתר זה אושר 4.18 מ"ר שטח עיקרי ו- 11.23 מ"ר שטח שירות.

- בתאריך 07/02/2024 בת.ב. 2016/258.1 עבור "בניית מרפסת" בהיתר זה אושרו 7.89 מ"ר שטחי מרפסות.

- בתאריך 07/02/2024 בת.ב. 2016/258.00 עבור "בניית מרפסת" בהיתר זה אושר 79.99 מ"ר שטח עיקרי, 30.87 מ"ר שטח שירות ו- 25.35 מ"ר שטחי מרפסות.

מהות הבקשה:

מצב קיים: מדובר בניין טורי בן 5 קומות מעל קומת מרתף, למבנה גג רעפים והינו בעל 4 כניסות ומשמש למגורים, ברחוב שרי ישראל 6 בשכונת רוממה, גוש: 30077 חלקה: 143.

מצב מוצע:

קומה ג', מפלס 8.85+ (יח"ד מס' 27):

חזית צפונית:

מוצע תוספת מרפסת זיז מקורה חלקית.

חזית דרומית:

מוצע סגירת מרפסות קיימות.

קומה ד', מפלס 11.80+ (יח"ד מס' 27):

חזית צפונית:

מוצע תוספת מרפסת זיז לא מקורה כהמשך למרפסת גג מוצעת.

חזית צפונית (פנימית):

מוצעת מרפסת גג לא מקורה הכוללת פרגולה מוצעת והריסת גג קל להריסה וכן הפיכת שטח שירות לעיקרי.

חזית דרומית:

מוצע תוספת בינוי כהרחבה עבור יח"ד.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה לא פורסמו ההקלות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 143.

בוצע משלוח הודעות עפ"י תקנה 36 בבקשה באחריות ובמסגרת דסק שרות הלקוחות במעמד פתיחת התיק.
תום מועד להגשת התנגדויות 28/11/2024.

על פי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

<u>מידע קודם</u>

	מתאריך	
בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת	18/08/2026	לדחות במתכונת המוצעת: הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ונמצא כי לא הוצגו תימוכין קניינים כלל כאשר מוצע בבקשה בינוי ע"ג גג משותף. בנוסף, עורך הבקשה נדרש להציג תכנית צל לכלל דירות הגג בחלקה הזכאיות לתוספת שטח מכח 5% השלמת דירת גג. לאחר אישור ההרמוניקה הכוללת תכנית צל תקינה הבקשה תופנה לביצוע משלוח הודעות עפ"י תקנה 36. תימוכין קניינים: על עורך הבקשה להציג חתימות של 66% מבעלי הזכויות של הכניסה המבוקשת והכניסות הסמוכות כנדרש בתוספת בניה ע"ג גג משותף או לחילופין להמציא תשריט בית משותף המוכיח כי הגג הקיים אכן מוצמד למבקשים. קווי בניין: על עורך הבקשה להטמיע ע"ג התכניות סימון קו בניין כפי שהתקבל בתיק מידע במדויק. שטחי בניה: על עורך הבקשה לחשב סך של 27 ס"מ מעובי הקיר הסמוך למרפסת הגג בקומה ד' בסך שטח עיקרי מוצע.

		5% השלמת דירת גג: על עורך הבקשה להציג תכנית צל לכלל דירות הגג בחלקה. מרפסות זיז: קומה ג', מפלס 8.85+ חזית צפונית (יח"ד מס' 27): על עורך הבקשה: - לחשב את שטח המרפסת המקורה כנדרש. - להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי של מרפסת זיז המוצעת. קומה ד', מפלס 11.80+ חזית צפונית (יח"ד מס' 27): על עורך הבקשה להסיר את מרפסת זיז המוצעת מהבקשה היות ועפ"י מדיניות מ"ע לא ניתן לאשר מרפסת זיז בהמשך למרפסת גג. חוות דעת אדריכלית: על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג הרמוניקה a.
חוות דעת תכנונית	02/08/2026	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 66415 תחילת תוקף: 19/03/2015 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות:

		- תכנית 66415 תחילת תוקף 19/03/2015, אזור מגורים ב׳. - תכנית 2833 ה׳ תחילת תוקף 27/12/2007, אזור מגורים מיוחד, (נספח מס׳ 1). - תכנית מתאר 62׳. - תקנות התכנון והבניה. יצוין כי תכנית מס׳ 66415 החלה בחלקה הינה על הבניין הסמוך ללא כל השפעה לבניין הנידון, ע״כ המוצע בבקשה נבחן עפ״י תב״ע 2833ה׳ החלה בחלקה הנידונה. סטייה ניכרת: בתב״ע מס׳ 2833ה׳ קיים סעיף סטייה ניכרת לענייינים הבאים: סעיף 5.4: 1. תוספת יח״ד. 2. גובה הבניה המרבי. 3. קווי הבניין. 4. מרווחים. המוצע בבקשה אינו חורג מהסעיף הנ״ל. קווי בניין (סטיה נכרת): הבחינה נערכה עפ״י תיק קווי בניין שהוגש מיום 12/02/2024 ע״י המח׳ למידע ונמצאו חריגות מקו הבניין המאושרים בתב״ע מס׳ 2833 ה׳. יצוין כי קווי הבניין הניתנים מכח תב״ע זו הינם עבור תוספת עפ״י נספח הבינוי בלבד ובהם חל סעיף סטייה ניכרת לעניין קווי הבניין, המוצע בבקשה הינו סגירת מרפסות גג קיימות ובינוי ע״ג גג קיים כאשר קווי הבניין הינם מכוח תכנית המתאר ולכן המוצע איננו חורג . קומה ג׳, מפלס 8.85+ חזית צפונית (יח״ד מס׳ 27): מוצע תוספת מרפסת זיז מקורה מעבר לקו בניין קידמי – (ראה סעיף מרפסות). קומה ד׳, מפלס 11.80+ חזית צפונית (יח״ד מס׳ 27): מוצע תוספת מרפסת זיז לא מקורה – (ראה סעיף מרפסות). על עורך הבקשה להטמיע ע״ג התכניות סימון קו בניין כפי

		שהתקבל בתיק מידע במדויק. שלביות ביצוע: 5.3 "התוספות יבנו לכל יח"ד בנפרד". המוצע בבקשה אינו מכח התב"ע כך שסעיף שלביות ביצוע אינו רלוונטי. נספח בינוי: בתב"ע מס' 2833ה' קיים נספח בינוי (נספח מס' 1) מחייב חלקית לעניין מס' קומות, גובה בניה, קווי בניין ומס' יח"ד. הנספח כולל 2 מבנים כאשר הבניין נשוא הבקשה הינו בניין מס' 1. המוצע בבקשה שונה בכללותו מנספח בינוי. שטחי בניה: שטחי הבניה נבחנו ע"י ממונה מרחבי בפגישה עם עורכת הבקשה. ש. עיקרי: ש. עיקרי מותר בתב"ע מס' 2833 ה': בסך של 8,849 מ"ר. ש. עיקרי מותר בתב"ע מס' 66415: בסך של 4,693.64 מ"ר. חישוב: 8,849 מ"ר (ע. מותר תב"ע 2833ה') - 4,693.64 מ"ר (ע. מותר בתב"ע 66415) = סך של 4,155.36 מ"ר נותר למימוש עבור הבנין נשוא הבקשה – שרי ישראל 6. ש. עיקרי קיים (עפ"י היתרים): בסך של 3,483.84 מ"ר. חישוב: 4,155.36 מ"ר (ע. נותר למימוש) - 3,483.84 מ"ר (ע. קיים) = סך של 671.52 מ"ר נותר למימוש עבור הבנין נשוא הבקשה – שרי ישראל 6. 671.52 מ"ר (ע. נותר) / 32 (יח"ד) = 21 מ"ר לכל יח"ד. ש. עיקרי מוצע בבקשה: בסך של 34.35 מ"ר. חישוב:

		34.35 מ״ר (ע. מוצע) – 21 מ״ר (מותר ליח״ד) = 13.35 מ״ר החורגים מהמותר. עורך הבקשה מבקש שטח נוסף מכח 5% השלמת דירת גג חישוב: 4421 מ״ר (שטח החלקה) * 5% = 221.05 מ״ר. 221.05 מ״ר / 16 יח״ד = 13.81 מ״ר נוסף לכל יח״ד בגג הבניין. סה״כ שטח עיקרי מותר עבור יח״ד מס׳ 27: 21 מ״ר (מכח תב״ע) + 13.81 (5% דירת גג) = 34.81 מ״ר. סה״כ שטח עיקרי מוצע בבקשה עבור יח״ד מס׳ 27: סך של 34.35 מ״ר < 34.81 מ״ר מותרים. עורך הבקשה נדרש לחשב את עובי הקיר הסמוך למרפסת הגג בקומה ד׳ בסך שטח עיקרי מוצע, מבדיקה ידנית נראה כי המוצע יעמוד בסך השטחים כנדרש – על עורך הבקשה לחשב סך של 27 ס״מ מעובי הקיר הסמוך למרפסת הגג בקומה ד׳ בסך שטח עיקרי מוצע. מס׳ יח״ד (סטיה נכרת): המוצע בבקשה אינו מהווה תוספת יח״ד. מס׳ קומות: המוצע בבקשה הינו תוספת בינוי כהרחבה ללא שינוי במס׳ הקומות. גובה בניין (סטיה נכרת): המוצע בבקשה הינו תוספת בינוי כהרחבה ללא שינוי בגובה הבניין. 5% השלמת דירת גג: עפ״י מסמך מדיניות מהנדס העיר ניתן לקבל 5% השלמת דירת גג בתנאים הבאים: * התכנית החלה צריכה להיות כפופה לתכנית מתאר 62׳ – התכנית החלה בחלקה כפופה למתאר. * צריך שיהא בינוי ע״ג הגג בהיתר או היתר שהופק – מדובר בתוספת בינוי לקומה קיימת.

		* 5% השלמת דירת גג מתאפשרת עת שההשלמה מהווה שיפור אדריכלי למבנה ובכפוף לאישור מנהל אגף – התקבל אישור מנהל האגף למוצע בבקשה. * דרישה של בינוי בדירה הסמוכה במידה והבניין כולל רק 2 דירות גג צמודות והצגת תכנית צל לכלל דירות הגג הזכאיות להשלמה זו – ערך הבקשה אינו מציג תכנית צל לכלל הדירות הזכאיות – על עורך הבקשה להציג תכנית צל לכלל דירות הגג בחלקה, לאחר אישור ההרמוניקה הכוללת תכנית צל תקינה הבקשה תופנה לביצוע משלוח הודעות עפ"י תקנה 36. * התכנית צריכה להיות מאושרת במינימום 10 שנים - התכנית הינה מיום 27/12/2007. * 5% ניתן בבניינים משותפים ולא בבתים פרטיים – מדובר בבניין משותף עם דירות גג רבות. * יש לפרסם הקלה במידה ויש נספח בינוי מפורט לקומת הגג המוצעת, במידה ואין נספח יש לבצע משלוח הודעות – מדובר בתב"ע עם נספח מחייב חלקי כאשר ליח"ד מס' 27 נספח הבינוי לא מציע כלל תוספת בינוי כך שלא נדרש בפרסום הקלה לעניין בניה בשונה מנספח. * במידה והמבקש מעוניין להשתמש בכל 5% יש להמציא מכתב ויתור מבעלי הדירות הזכאיות לשטחים אלה עם חתימת עורך דין חתימת כלל בעלי הדירות בבניין - בחישוב שהציג עורך הבקשה נראה כי מדובר בשטח יחסי. מרפסות זיז: מותר עפ"י תב"ע מס' 2833ה: סעיף 6 "תתאפשר תוספת מרפסות הפונות לכיוון רחוב תורה מציון ולפטיו הפנימי בלבד מאחר ואין הן מפריעות לחזות הרחוב הראשי." מותר עפ"י תקנות: עומק – בתכנית הכפופה למתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק של עד 1.5 מ' ללא צורך בפרסום הקלה. מרווח - קו בניין קדמי ניתנת חריגה של 1/3 מהמרווח ללא צורך בפרסום הקלה. עפ"י מדיניות מהנדס העיר לא ניתן לאשר מרפסת זיז בהמשך למרפסת גג. מוצע בבקשה: קומה ג', מפלס 8.85+ חזית צפונית (יח"ד מס' 27): מוצע תוספת מרפסת זיז מקורה חלקית בשטח של 8.81 מ"ר, בעומק של 1.35 מ' וברוחב של 5.65 מ' הפונה לרחוב תורה מציון כמותר עפ"י סעיף 6 בתב"ע.

		לעניין עומק – המרפסת המוצעת בעומק של 1.35 מ' – כמותר. לעניין מרווח – מדובר במגרש גדול כאשר גבול המגרש במרחק משמעותי מהמוצע בבקשה, מבדיקה ידנית נראה כי עומד במותר. עורך הבקשה מחשב את המרפסת כפתוחה כאשר היא מקורה חלקית. על עורך הבקשה: - לחשב את שטח המרפסת המקורה כנדרש. - להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי של מרפסת זיז המוצעת. קומה ד', מפלס 11.80+ חזית צפונית (יח"ד מס' 27): מוצע תוספת מרפסת זיז לא מקורה בשטח של 5.01 מ"ר, בעומק של 20.1 מ' וברוחב של 4.04 מ' הפונה לרחוב תורה מציון כמותר עפ"י סעיף 6. המרפסת המוצעת הינה כהמשך למרפסת גג מוצעת כאשר עפ"י מדיניות מ"ע לא ניתן לאשר מרפסת זיז בהמשך למרפסת גג – על עורך הבקשה להסיר את מרפסת זיז המוצעת מהבקשה היות ועפ"י מדיניות מ"ע לא ניתן לאשר מרפסת זיז בהמשך למרפסת גג. מרפסת גג: קומה ד', מפלס 11.80+ (יח"ד מס' 27): חזית צפונית (פנימית): מוצע תוספת מרפסת גג לא מקורה בשטח של 7.65 מ"ר, בעומק של 3.11 מ' וברוחב של 2.44 מ' המחושבת כנדרש. תימוכין קניינים: מוצע בבקשה מרפסת גג בקומה ד' ע"ג גג קיים, לא הוגשו תימוכין קניינים כלל כאשר נדרשות חתימות של 66% מבעלי הזכויות של הכניסה המבוקשת והכניסות הסמוכות בתוספת בניה ע"ג גג משותף – על עורך הבקשה להציג חתימות של 66% מבעלי הזכויות של הכניסה המבוקשת והכניסות הסמוכות כנדרש בתוספת בניה ע"ג גג משותף או לחילופין להמציא תשריט בית משותף המוכיח כי הגג הקיים אכן מוצמד למבקשים. אישור הסדרי תנועה: לא רלוונטי.

		אישור שימור: התקבל טופס פטור משימור בתאריך 04/08/2025 ע"י אוסנת יעקובוב. נוהל בקרה הנדסית: עפ"י הצהרת מהנדס לא נדרש חיזוק מבנים בבקשה זו. חוות דעת אדריכלית: המוצע אינו תואם את נספח הבינוי, עורך הבקשה נדרש להמציא תימוכין קניינים כנדרש, להציג תכנית צל לבינוי המבוקש מכח 5% השלמת דירת גג ולהסיר את מרפסת זיז המוצעת בקומה ד' היות ולא תואמת את מדיניות מ"ע - על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג הרמוניקה a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.

<u>תנאים – באם תאושר הבקשה</u>

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

<u>המלצת האגף</u>
לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת:

הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ונמצא כי לא הוצגו תימוכין קניינים כלל כאשר מוצע בבקשה בינוי ע"ג גג משותף.

בנוסף, עורך הבקשה נדרש להציג תכנית צל לכלל דירות הגג בחלקה הזכאיות לתוספת שטח מכח 5% השלמת דירת גג.

לאחר אישור ההרמוניקה הכוללת תכנית צל תקינה הבקשה תופנה לביצוע משלוח הודעות עפ"י תקנה 36.

תימוכין קניינים:

על עורך הבקשה להציג חתימות של 66% מבעלי הזכויות של הכניסה המבוקשת והכניסות הסמוכות כנדרש בתוספת בניה ע"ג גג משותף או לחילופין להמציא תשריט בית משותף המוכיח כי הגג הקיים אכן מוצמד למבקשים.

קווי בניין:

על עורך הבקשה להטמיע ע"ג התכניות סימון קו בניין כפי שהתקבל בתיק מידע במדויק.

שטחי בניה:

על עורך הבקשה לחשב סך של 27 ס"מ מעובי הקיר הסמוך למרפסת הגג בקומה ד' בסך שטח עיקרי מוצע.

5% השלמת דירת גג:

על עורך הבקשה להציג תכנית צל לכלל דירות הגג בחלקה.

מרפסות זיז:

קומה ג', מפלס 8.85+ חזית צפונית (יח"ד מס' 27):

על עורך הבקשה:

- לחשב את שטח המרפסת המקורה כנדרש.

- להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי של מרפסת זיז המוצעת.

קומה ד', מפלס 11.80+ חזית צפונית (יח"ד מס' 27):

על עורך הבקשה להסיר את מרפסת זיז המוצעת מהבקשה היות ועפ"י מדיניות מ"ע לא ניתן

לאשר מרפסת זיז בהמשך למרפסת גג.

חוות דעת אדריכלית:

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

סדר יום לועדה מתאריך - 15/09/2026 - ד תשרי תשפ"ז

סוג דיון	**דיון ברשות רישוי**
מספר ועדה	**2026/98**
מספר בקשה	**1993/0581.02**
מספר סידורי	**28**

נתונים כלליים

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

כתובת האתר

המ"ג 18 , רוממה

גוש	חלקה	בשלמות
30235	133	לא

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

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

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

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

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

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

97.97 מ״ר למניין שטח מרפסות.

מהות הבקשה:

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

מצב מוצע:

קומה ב׳ מפלס 5.60+:

חזית דרומית:

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

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות .

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

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע״ג חלקה מס׳ 133.

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

ולפי נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות לבקשה.

<u>מידע קודם</u>

	מתאריך	
בדיקת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון	26/08/2026	לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון מוצע בבקשה שימוש במעטפת קיימת מהיתר1999/257.02 תואם תב״ע 4075- ע״מ לאשר שימוש נדרש בהמצאת אישור מהנדס הועדה שאין מניעה בשימוש.

		עורך הבקשה מסיר את המרפסת זיז המבוקשת ע"מ לא להידרש בתהליך בקרה הנדסית מלא. קווי בניין : תיק קווי הבניין אינו נכון ומביא תב"ע לבניין הסמוך באותה החלקה. מרפסות זיז : עקב הצורך באישור בקרה הנדסית חדש בהתאם לדרישת תב"ע 72033 עורך הבקשה מעוניין בהורדת המרפסת המוצעת תוך בקשה אישור אך ורק לשימוש במערפת המאושרת. בקרה הנדסית : על עורך הבקשה להמציא אישור ממהנדס הועדה לעניין השימוש במעטפת המאושרת בהיתר. חוות דעת אדריכלית : – על עורך הבקשה : - לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. - לסמן את כל הבינויים הקיימים ללא היתר ע"ג ההרמוניקה ולסמנם בצבע צהוב "להריסה לא בהיתר זה". - להוריד את המרפסת המוצעת מהבקשה.
דיון ברשות הרישוי : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון	12/07/2026	לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון מוצע בבקשה שימוש במעטפת קיימת מהיתר1999/257.02 תואם תב"ע 4075- ע"מ לאשר שימוש נדרש בהמצאת אישור מהנדס הועדה שאין מניעה בשימוש. עורך הבקשה מסיר את המרפסת זיז המבוקשת ע"מ לא להידרש בתהליך בקרה הנדסית מלא.

		קווי בניין: תיק קווי הבניין אינו נכון ומביא תב"ע לבניין הסמוך באותה החלקה. מרפסות זיז: עקב הצורך באישור בקרה הנדסית חדש בהתאם לדרישת תב"ע 72033 עורך הבקשה מעוניין בהורדת המרפסת המוצעת תוך בקשה אישור אך ורק לשימוש במערפת המאושרת. בקרה הנדסית: על עורך הבקשה להמציא אישור ממהנדס הועדה לעניין השימוש במעטפת המאושרת בהיתר. חוות דעת אדריכלית: – על עורך הבקשה: - לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. - לסמן את כל הבינויים הקיימים ללא היתר ע"ג ההרמוניקה ולסמנם בצבע צהוב "להריסה לא בהיתר זה". - להוריד את המרפסת המוצעת מהבקשה. "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."
חוות דעת תכנונית	08/07/2026	

<u>תנאים – באם תאושר הבקשה</u>

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

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

<u>המלצת האגף</u>
לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

מוצע בבקשה שימוש במעטפת קיימת מהיתר1999/257.02 תואם תב״ע 4075- ע״מ לאשר שימוש נדרש בהמצאת אישור מהנדס הועדה שאין מניעה בשימוש.

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

קווי בניין:

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

מרפסות זיז:

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

בקרה הנדסית:

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

חוות דעת אדריכלית:

– על עורך הבקשה:

- לתקן את ההערות המסומנות ע״ג תכנית a.

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

- להוריד את המרפסת המוצעת מהבקשה.

סדר יום לועדה מתאריך - 15/09/2026 - ד תשרי תשפ"ז

סוג דיון	**דיון ברשות רישוי**
מספר ועדה	**2026/98**
מספר בקשה	**2014/0344.03**
מספר סידורי	**29**

נתונים כלליים

סוג בקשה	**תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת**
שימוש עיקרי	**מגורים, מגורים**
מהות בקשה	**תוספת בניה עפ"י תב"ע**
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	**נסח טאבו**
הכשרת עבירה	**לא**
המבקש	**סמט יהודה**
עורך הבקשה	**מר גדרון עמוס**
מתכנן השלד	**שפר דן**
מספר מתנגדים	**0**
מספר שכנים שלא חתמו	**0**

כתובת האתר

הרב אשלג 15 , בית ישראל

גוש	חלקה	בשלמות
30086	169	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30086ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
4383	תחילת תוקף	28/10/1994			
447557	תחילת תוקף	17/08/2019			

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

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

- בתאריך 28/11/2016 בת.ב. 2014/344.3 בהיתר זה אושר "תוספת בניה" .

מהות הבקשה:

מצב קיים: מדובר בבניין קיים בן 3 קומות מעל קומת מרתף המשמשת למחסנים ולחניות . הבניין משמש למגורים ברחוב הרב אשלג 15, בשכונת בית ישראל גוש: 30086 , חלקה : 169.

מצב מוצע:

המוצע בבקשה הינו תואם את נספח הבינוי במדויק.

המוצע בבקשה הינו בחזית הדרומית.

קומת מרתף , מפלס 2.50- :

מוצע הרחבת 2 חניות קיימות + הרחבת מחסן לדירה 4 . בנוסף מוצע מחסן לדירות 1 – 3.

קומת קרקע , מפלס 0.00+ :

פיצול יח״ד קיימת ל2 יח״ד ע״פ תב״ע.

עבור יח״ד מס׳ 1, מוצע תוספת שיטח עיקרי + תוספת שיטח שירות להרחבת ממ״ד קיים + בניית מרפסת מקורה חלקית.

עבור יח״ד מס׳ 2, מוצע תוספת שיטח עיקרי .

קומת א׳ , מפלס 3.20+ :

פיצול יח״ד קיימת ל2 יח״ד ע״פ תב״ע.

עבור יח״ד מס׳ 3, מוצע תוספת שיטח עיקרי + תוספת שיטח שירות להרחבת ממ״ד קיים + בניית מרפסת מקורה חלקית.

עבור יח״ד מס׳ 4, מוצע תוספת שיטח עיקרי .

קומת ב׳ , מפלס 3.20+ :

עבור יח״ד מס׳ 5, מוצע תוספת שיטח עיקרי + תוספת שיטח שירות להרחבת ממ״ד קיים + בניית מרפסת לא מקורה. בנוסף מוצעים מדרגות לטובת עליה לקומה החדשה המוצעת לדירה זו.

קומת ג׳ , מפלס 9.20+ :

עבור יח״ד מס׳ 5, מוצעת קומה חדשה למגורים (תוספת שיטח עיקרי).

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו ההקלות .

היות והבקשה תואמת את נספח הבינוי במדויק ושהתקבלו 100%חתימות לא נדרש לבצע הליך פרסום או משלוח הודעות.

על פי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 169.

מידע קודם

	מתאריך	
בדיקת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון	07/09/2026	מבחינה נמצא כי המוצע הינו עומד במותר ואין מניעה לאשרו . אך -המוצע בבקשה הינו ע"פ תב"ע המכשיר את הבניה שלא נבנתה כפי ההתיר המאושר. ולכן למרות שהמוצע תואם במדויק את נספח הבינוי יש להתאים את התוכנית להיתר הקיים (2014/344.3) וסמן כמבוקש את המוצע ע"פ נספח בינוי. הבקשה מובאת לדחייה לצורך השלמת תנאים לדיון היות וחסר אישור מחלקת שימור ואיכות הסביבה. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : לא התקבל אישור- יש להמציא אישור איכות הסביבה. אישור שימור : לא התקבל אישור- יש להמציא אישור מחלקת שימור. נוהל בקרה הנדסית : יש הציג הצהרת מהנדס עם הסימון הרלוונטי.
חוות דעת תכנונית	01/09/2026	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 447557 תחילת תוקף : 17/08/2019

		ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: 447557 תחילת תוקף 17/08/2019 אזור מגורים ד'. 4384 תחילת תוקף 28/10/1994 אזור מגורים מיוחד. ביטלה- תכנית מתאר 62 . סטייה ניכרת: בתוכנית החלה בחלקה חל סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים(סעיף 4.1 (ז): גובה הבניה המירבי, קווי הבניין, שלביות ביצוע, מס' קומות , מס' יח"ד. ישנה גם התייחסות למרפסות בסעיף "סטיה נכרת": 1.שטחי המרפסות. 2.המרפסות יכולות להיות מקורות ויכולות להיות מקורות חלקית באופן המאפשר שילוב מרפסת סוכה, וזאת במסגרת כוללנית ואחידה הבניין. 3.תאסר הקמת מרפסת זיז נוספת לא מקורה ליח"ד. 4.תיאסר המרת שטחים המסומנים למרפסות בטבלה 5 לשימושים אחרים בבנין. יקבע כי כל המרפסות יוקמו בהינף אחד. 5.לא יותר ניוד שטחי מרפסות לשטחי שימושים אחרים בבנין. 6.שטחי המרפסות אינן ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה, לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך. המוצע בבקשה אינו חורג מאחד מסעיפים אלה. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס'2026/5243.00 שהוגש מיום 09/02/2026 ע"י המח' למידע תכנוני, ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים.

		שלביות ביצוע: סעיף 7.1 : "התכנית תבוצע בהינף אחד – לא תותר בניה בשלבים" המוצע בבקשה תואם את המוצע בנספח הבינוי במדויק ועמד בסעיף שלביות ביצוע - אין מניעה לאשר. נספח בינוי: בתכנית 447557 קיים נספח בינוי מנחה למעט לעניין מס קומות, גובה ושימור. המוצע בבקשה הינו בחזית הדרומית. קומת מרתף , מפלס 2.50- : מוצע הרחבת 2 חניות קיימות + הרחבת מחסן לדירה 4 . בנוסף מוצע מחסן לדירות 1 – ו3. קומת קרקע , מפלס 0.00+ : פיצול יח"ד קיימת ל2 יח"ד ע"פ תב"ע. עבור יח"ד מס' 1, מוצע תוספת שיטח עיקרי + תוספת שיטח שירות להרחבת ממ"ד קיים + בניית מרפסת מקורה חלקית. עבור יח"ד מס' 2, מוצע תוספת שיטח עיקרי . קומת א' , מפלס 3.20+ : פיצול יח"ד קיימת ל2 יח"ד ע"פ תב"ע. עבור יח"ד מס' 3, מוצע תוספת שיטח עיקרי + תוספת שיטח שירות להרחבת ממ"ד קיים + בניית מרפסת מקורה חלקית. עבור יח"ד מס' 4, מוצע תוספת שיטח עיקרי . קומת ב' , מפלס 3.20+ : עבור יח"ד מס' 5, מוצע תוספת שיטח עיקרי + תוספת שיטח שירות להרחבת ממ"ד קיים + בניית מרפסת לא מקורה. בנוסף מוצעים מדרגות לטובת עליה לקומה החדשה המוצעת לדירה זו. קומת ג' , מפלס 9.20+ : עבור יח"ד מס' 5, מוצעת קומה חדשה למגורים (תוספת שיטח עיקרי). המוצע בבקשה תואם את נספח הבינוי במדויק- אין מניעה

		לאשר. אולם התוכנית המוצעת אינה תואמת את ההיתר הקיים ולכן יש להתאם את התוכנית להיתר הקיים ולסמן את השונה כמוצע (שטחים שעברו מעיקרי לשירות וכול) וזה לצורך חישוב והיטלים. שטחי בניה: בתוכנית החלה בחלקה לא קיים נספח חישוב שטחים המפרט את שטחי הבניה הקיימים ומוצעים אך נותנת מעל הקרקע שטח עיקרי מירבי של 595.71 מ״ר ושטח שירות של 154.51 מ״ר (כולל שטח מרפסות) ומתחת לקרקע שיטח שירות של 112 מ״ר. מוצע בבקשה: המוצע בבקשה תואם במדויק את נספח הבינוי. מוצע שטח עיקרי: 62.02 מ״ר . מוצע שטח שירות : מעל הקרקע :9.42 מ״ר מתחת לקרקע : 50.17 מ״ר. אין מניעה לאשר. מס׳ קומות: מותר לפי תב״ע: 5 קומות מעל הכניסה הקובעת. קיים קומות 3 – מוצע בבקשה קומה נוספת . סה״כ 4 קומות. עומד במותר – אין מניעה לאשר. מס׳ יח״ד: מותר לפי תב״ע: 9 יח״ד. מס׳ יח״ד קיים: 6 יח״ד. מס׳ יח״ד מוצע: 2 יח״ד ע״פ נספח בינוי – אין מניעה לאשר. גובה בניה: מותר לפי תב״ע: הבניין הרלוונטי לבקשה הינו הבניין הדרומי. ״ גובה רום הרעפים 12.50 מטר. גובה מדלפות הגג 10.20מטר.״

		הגבעים המוצעים עומדים במותר ותואמים במדויק את נספח הבינוי. אין מניעה לאשר. מרפסות : קומת קרקע , מפלס 0.00+ : עבור יח״ד מס׳ 1, מוצע בניית מרפסת מקורה חלקית בתחום קווי הבניין המאושרים : 3מ׳ רוחב , 1.5 מ׳ עומק , שטח מקורה של 3.45מ״ר ושטח לא מקורה של 1.05 מ״ר. המרפסת תואמת את נספח הבינוי במדויק. אין מניעה לאשר. קומת א׳ , מפלס 3.20+ : עבור יח״ד מס׳ 3, מוצע בניית מרפסת מקורה חלקית בתחום קווי הבניין המאושרים : 3.6מ׳ רוחב , 1.5 מ׳ עומק , שטח מקורה של 1.55מ״ר ושטח לא מקורה של 3.83 מ״ר. המרפסת תואמת את נספח הבינוי במדויק. אין מניעה לאשר. קומת ב׳ , מפלס 3.20+ : עבור יח״ד מס׳ 1, מוצע בניית מרפסת לא מקורה בתחום קווי הבניין המאושרים : 3מ׳ רוחב , 1.5 מ׳ עומק , ובשטח של 5.39 מ״ר. המרפסת תואמת את נספח הבינוי במדויק. אין מניעה לאשר. ממ״ד : מוצע לדירות 1, 3 , 5 הרחבה של ממ״ד קיים – שטח מוצע :2.70 מ״ר לממ״ד - שטח כולל של הממ״ד 11.70 מ״ר. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : לא התקבל אישור- יש להמציא אישור איכות הסביבה. אישור שפ״ע : ניתן אישור בתאריך 18/08/2026 - ״לאשר את הבקשה״.

		אישור שימור: לא התקבל אישור- יש להמציא אישור מחלקת שימור. נוהל בקרה הנדסית: עפ"י התב"ע סעיף 4.1 (יא): "היתר לתוספות הבניה למבנה הקיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413". התב"ע דורש אישור נוהל בקרה הנדסית אך נמצא כי המבנה נבנה לאחר 1989 ולכן לא נדרש אישור זה. יש הציג הצהרת מהנדס עם הסימון הרלוונטי. תימוכין קניינים: התקבלו 100% חתימות. ליקויים גרפיים: יש לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה a. חוות דעת אדריכלית: מבחינה נמצא כי המוצע הינו עומד במותר ואין מניעה לאשרו . אך -המוצע בבקשה הינו ע"פ תב"ע המכשיר את הבניה שלא נבנתה כפי ההתיר המאושר. ולכן למרות שהמוצע תואם במדויק את נספח הבינוי יש להתאים את התוכנית להיתר הקיים (2014/344.3) וסמן כמבוקש את המוצע ע"פ נספח בינוי. הבקשה מובאת לדחייה לצורך השלמת תנאים לדיון היות וחסר אישור מחלקת שימור ואיכות הסביבה. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.

<u>תנאים – באם תאושר הבקשה</u>

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

<u>המלצת האגף</u>
לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

מבחינה נמצא כי המוצע הינו עומד במותר ואין מניעה לאשרו .

אך -המוצע בבקשה הינו ע"פ תב"ע המכשיר את הבניה שלא נבנתה כפי ההתיר המאושר.

ולכן למרות שהמוצע תואם במדויק את נספח הבינוי יש להתאים את התוכנית להיתר הקיים (2014/344.3) וסמן כמבוקש את המוצע ע"פ נספח בינוי.

הבקשה מובאת לדחייה לצורך השלמת תנאים לדיון היות וחסר אישור מחלקת שימור ואיכות הסביבה.

תנאים טרם דיון:

אישור איכות הסביבה:

לא התקבל אישור- יש להמציא אישור איכות הסביבה.

אישור שימור:

לא התקבל אישור- יש להמציא אישור מחלקת שימור.

נוהל בקרה הנדסית:

יש הציג הצהרת מהנדס עם הסימון הרלוונטי.

סדר יום לועדה מתאריך - 15/09/2026 - ד תשרי תשפ"ז

סוג דיון	**דיון ברשות רישוי**
מספר ועדה	**2026/98**
מספר בקשה	**2005/0105.07**
מספר סידורי	**30**

נתונים כלליים

סוג בקשה	**תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים**
שימוש עיקרי	**מגורים, מגורים**
מהות בקשה	**תוספת בניה/הרחבה לבנין קיים**
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	**נסח טאבו**
הכשרת עבירה	**לא**
המבקש	**ג'''''''''''''''דינסקי צ'''''''''''''''ארלס**
עורך הבקשה	**אדריכל קאסוטו עודד**
מתכנן השלד	**בורושנסקי אנטולי**
מספר מתנגדים	**0**
מספר שכנים שלא חתמו	**0**

כתובת האתר

שחם מאיר 2 , מרכז העיר

גוש	חלקה	בשלמות
30037	153	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
5128	תחילת תוקף	03/06/1999			

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

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

- בתאריך 19.05.2005 בת.ב. 2005/105.00 עבור "חפירה ומילוי", לא אושרו שטחים שאושרו בהיתר זה.

- בתאריך 05.06.2006 בת.ב. 2005/105.01 עבור "תוספת בניה- הרחבה לבניין קיים", בהיתר זה אושר 11,310.41 מ"ר לשטח עיקרי, 16,251.08 לשטח שירות ו- 1,379.38 מ"ר שטחי מרפסות.

- בתאריך 13.02.2008 בת.ב. 2005/105.02 עבור "תכנית שינויים", בהיתר זה אושר 9.30 מ"ר שטח שירות ו- 60.70 מ"ר שטחי מרפסות.

- בתאריך 18.03.2018 בת.ב. 2005/105.04 עבור "תכנית שינויים", בהיתר זה אושר 149.55 מ"ר שטחי שירות.

- בתאריך 13.06.2022 בת.ב. 2005/105.05 עבור "תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, סגירת מרפסת, ממ"ד, פיצול יח"ד קיימות", בהיתר זה אושר 53.70 מ"ר שטח עיקרי ו- 7.79 מ"ר שטחי מרפסות.

- בתאריך 17.03.2024 בת.ב. 62005/105.0 עבור "בניית מרפסת, פיצול יח"ד קיימות - צו שעה , תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה", בהיתר זה אושר 10.51 מ"ר שטח עיקרי ו- 22.31 מ"ר שטח שירות ו- 2.6 מ"ר שטחי מרפסות.

מהות הבקשה:

מצב קיים: מדובר במבנה קיים בן 14 קומות מעל הכניסה ו- 7 קומות תת-קרקעיות המשמש למגורים ברחוב שחם מאיר 2 בשכונת מרכז העיר, גוש: 30037, חלקה: 5153.

מצב מוצע:

קומה ח', מפלס 26.17+ (יח"ד מס' 62):

מוצע הריסת מדרגות פנימיות והצעתן מחדש כגישה לקומה מעל וכן מוצע שינויים פנימיים.

קומה ט', מפלס 29.42+, חזית צפונית (יח"ד מס' 62):

מוצע תוספת בינוי כסגירת מרפסת גג קיימת.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה לא פורסמו ההקלות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 5153.

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

על פי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

<u>מידע קודם</u>

	מתאריך	
בדיקת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149	06/09/2026	לפרסם לפי סעיף 149:

		נספח בינוי: קומה ט', מפלס 29.42+, חזית צפונית (יח"ד מס' 62): מוצע תוספת בינוי כסגירת מרפסת גג קיימת – אינו תואם לנספח הבינוי, נספח מחייב, כאשר המוצע משנה את קונטור הבניין והחזית, לבקשה לא פורסמה הקלה כלל - על עורך הבקשה לפרסם הקלה על בניה בשונה מנספח בינוי מחייב. קווי בניין: על עורך הבקשה לסמן את קווי הבניין ע"ג המדידה והתוכניות כפי שהתקבל בתיק המידע במדויק. שטחי בניה: על עורך הבקשה לחשב את שטח המדרגות המוצעות להריסה בקומה ט', מפלס 29.43+, במניין שטח עיקרי מוצע ולא הורדה. אישור מחלקת שימור: על עורך להמציא הבהרה ממח' שימור לעניין השינוי בפתחים או לחילופין להמציא עדכון לאישור מח' שימור להרמוניקה המעודכנת. חוות דעת אדריכלית: על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a .
חוות דעת תכנונית	30/08/2026	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 5128 תחילת תוקף: 03/06/1999 ייעוד הקרקע:

		התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: 5128 תחילת תוקף 03/06/1999, אזור מגורים 2 מיוחד. מתאר 62', תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: בתכנית הנ"ל לא חל סעיף סטייה ניכרת. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 06/04/2025, ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי בניין המאושרים. על עורך הבקשה לסמן את קווי הבניין ע"ג המדידה והתוכניות כפי שהתקבל בתיק המידע במדויק. נספח בינוי: בתכנית חלים 3 נספחי בינוי שותקים – מחייבים – נספח מס' 1 המציג עקרונית את תכנית הבניינים במגרש, נספח מס' 2 המציג חזיתות וחתכים, נספח מס' 3 המציג את תכנון החניות. הבניין נשוא הבקשה הינו בנין א', המוצע בבקשה אינו תואם לנספח הבינוי הרלוונטי (נספח מס' 1) כמפורט: קומה ח', מפלס 26.17+ (יח"ד מס' 62): מוצע הריסת מדרגות פנימיות והצעתן מחדש כגישה לקומה מעל וכן מוצע שינויים פנימיים – אינו תואם לנספח הבינוי, מדובר בשינוי פנימי בלבד ללא שינוי קונטור המבנה. קומה ט', מפלס 29.42+, חזית צפונית (יח"ד מס' 62): מוצע תוספת בינוי כסגירת מרפסת גג קיימת – אינו תואם לנספח הבינוי, נספח מחייב, כאשר המוצע משנה את קונטור

		הבניין והחזית, לבקשה לא פורסמה הקלה כלל - על עורך הבקשה לפרסם הקלה על בניה בשונה מנספח בינוי מחייב. שלביות ביצוע: התוכנית הנ"ל לא כוללת סעיף שלביות ביצוע. שטחי בניה: עבור בנין א': ש. עיקרי: ש. עיקרי מותר עפ"י תב"ע: סך של 11,541.05 מ"ר כאשר 10,503.89 מ"ר מעל הקרקע ו- 1,037.16 מ"ר תת-קרקעי. ש. עיקרי קיים (עפ"י היתר מס' 2005/105.6): סך של 10,076.12 מ"ר מעל הקרקע. חישוב: 11,541.05 מ"ר (מותר) – 10,076.12 מ"ר (קיים) = 1,464.93 מ"ר נותרים למימוש כאשר 427.77 מ"ר מעל הקרקע ו- 1,037.16 מ"ר מתחת הקרקע. ש. עיקרי מוצע: סך של 51.43 מ"ר. חישוב: 427.77 מ"ר (ע. נותר על קרקעי) – 51.43 מ"ר (מוצע) = 376.34 מ"ר נותרים למימוש. בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה מחשב כהורדה את שטח המדרגות המוצעות להריסה כאשר נדרש לחשבן בשטח עיקרי מוצע – על עורך הבקשה לחשב את שטח המדרגות המוצעות להריסה בקומה ט', מפלס 29.43+, במניין שטח עיקרי מוצע ולא הורדה. מס' יח"ד: מותר לפי תב"ע: 122 יח"ד. המוצע בבקשה הינו הרחבה ליח"ד קיימת ללא תוספת יח"ד חדשות.

		מס׳ קומות: מותר לפי תב״ע: בנין מדורג בן 7-12 קומות כמפורט בנספחים. המוצע בבקשה הינו הרחבה ליח״ד קיימת ללא שינוי במס׳ הקומות. גובה בניה: מותר לפי תב״ע: ״גובה הבניה המירבי יהיה כמפורט בנספח מס׳ 1 תותר סטיה של עד 1.0 מ׳ מהמפורט בנספח״, גובה הבניה עפ״י נספח 831.95 מ׳. המוצע בבקשה הינו הרחבה ליח״ד קיימת ללא שינוי בגובה הבנין. תימוכין קניינים: המוצע בבקשה הינו סגירת מרפסת גג קיימת עבור יח״ד מס׳ 62, כאשר מדובר בבעלים יחיד. אישור הסדרי תנועה: לא רלוונטי בבקשה זו. אישור מחלקת שימור: התקבל אישור ממחלקת השימור בתאריך 24/06/2026 ע״י אביגיל בן שמחון. הפתחים המוצעים בבקשה בתוכנית ובחזיתות אינם תואמים לפתחים שאושרו ע״י מח׳ שימור - על עורך להמציא הבהרה ממח׳ שימור לעניין השינוי בפתחים או לחילופין להמציא עדכון לאישור מח׳ שימור להרמוניקה המעודכנת. בקרה הנדסית: ע״פ הצהרת המהנדס המבנה אינו נדרש לחיזוקים. חוות דעת אדריכלית: מוצע בבקשה תוספת בינוי ע״ג מרפסת גג קיימת וכן מוצע שינויים פנימיים, עורך הבקשה נדרש בפרסום הקלה בדבר בניה

		בשונה מנספח בינוי מחייב, בנוסף, נדרש לחשב שטחים כנדרש ולהמציא הבהרה ממח' שימור לעניין הפתחים - על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a . התנגדויות : על פי נתוני המערכת לבקשה זו התקבלו לא התקבלו התנגדויות.

<u>תנאים – באם תאושר הבקשה</u>

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

<u>המלצת האגף</u>
לפרסם לפי סעיף 149

לפרסם לפי סעיף 149 :

נספח בינוי :

קומה ט', מפלס 29.42+, חזית צפונית (יח"ד מס' 62) :

מוצע תוספת בינוי כסגירת מרפסת גג קיימת – אינו תואם לנספח הבינוי, נספח מחייב, כאשר המוצע משנה את קונטור הבניין והחזית, לבקשה לא פורסמה הקלה כלל - על עורך הבקשה לפרסם הקלה על בניה בשונה מנספח בינוי מחייב.

קווי בניין:

על עורך הבקשה לסמן את קווי הבניין ע"ג המדידה והתוכניות כפי שהתקבל בתיק המידע במדויק.

שטחי בניה:

על עורך הבקשה לחשב את שטח המדרגות המוצעות להריסה בקומה ט', מפלס 29.43+, במניין שטח עיקרי מוצע ולא הורדה.

אישור מחלקת שימור:

על עורך להמציא הבהרה ממח' שימור לעניין השינוי בפתחים או לחילופין להמציא עדכון לאישור מח' שימור להרמוניקה המעודכנת.

חוות דעת אדריכלית:

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

סדר יום לועדה מתאריך - 15/09/2026 - ד תשרי תשפ"ז

סוג דיון	**דיון ברשות רישוי**
מספר ועדה	**2026/98**
מספר בקשה	**2025/0505.00**
מספר סידורי	**31**

נתונים כלליים

סוג בקשה	**בניה חדשה / בניין חדש**
שימוש עיקרי	**מגורים, מגורים**
מהות בקשה	**הכשרת בניין קיים בן 2 קומות סה"כ 2 יח"ד**
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	**ועדת בעלויות**
הכשרת עבירה	**כן**
המבקש	**אבו חדיר מוחמד**
עורך הבקשה	**הנדסאי משני נאדר**
מתכנן השלד	**משני נאדר**
מספר מתנגדים	**0**
מספר שכנים שלא חתמו	**1**

כתובת האתר

אל ראס , שועפט רח""""""""""""" אל ראס

גוש	חלקה	בשלמות
30544	38	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3456א	תחילת תוקף	02/08/1999			
873109	תחילת תוקף	22/07/2023			

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

ע"פ נתוני המערכת לא הופקו היתרי בניה רלוונטיים בחלקה הנידונה.

מהות הבקשה:

מצב מוצע:

מוצע הקמת בניין חדש להכשרה בן 2 קומות המשמש למגורים, סה"כ שתי יח"ד.

ברחוב אל ראס בשכ' שועפט, גוש: 30544, חלקה: 38, 48.

כמפורט להלן:

קומה 1-, מפלס 3.07- :

מוצע יח״ד אחת הכוללת חדר מדרגות, ממ״ד, שתי מרפסות וחצר.

קומת קרקע, מפלס 0.00+ :

מוצע יח״ד אחת הכוללת חדר מדרגות, ממ״ד ושתי מרפסות זיז.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

תום מועד להגשת התנגדויות 13.02.2026.

על פי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע״ג חלקה מס׳ 38, 48.

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

<u>מידע קודם</u>

	מתאריך	
הכנת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון	20/08/2026	לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון : מדובר בבקשה להקמת בניין חדש להכשרה המשמש למגורים בן 2 קומות, סה״כ 2 יח״ד. המוצע בבקשה מקובל תכנונית למעט המרפסות, אין אפשרות לאשר כיון שהם על עמודים – יש להסיר מהבקשה. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : לא התקבל – יש להמציא אישור כתנאי לדיון. שטח בניה : עפ״י הוראות התוכנית, טבלה 5 : תכסית הבניה הינה 45% משטח המגרש, ותכסית תת הקרקע 80% משטח המגרש – יש להציג חישוב של תכסית הבניה כנדרש ע״ג ההרמוניקה.

		מס' יח"ד: עפ"י תכנית 873109, טבלה 5: מס' יח"ד המותר לתא שטח 26 הינו: 10 יח"ד. מוצע בבקשה: בניין הכולל 2 יח"ד – עומד במותר. קיימת הוראה בתוכנית, סעיף 4.2.2 א'(2): "20 אחוז מיח"ד המוצעות תהיינה יח"ד קטנות ששטחן עד 80 מ"ר כולל ממ"ד". מאחר והבקשה הינה לשתי דירות לא נדרש, במידה ותהיה בניה נוספת ייבחן עמידה בסעיף זה לאור הבניה הכוללת לרבות בניה זו. מרפסות: קומת קרקע, מפלס 0.00+: חזית מזרחית: המרפסת המוצעת הינה על עמודים ואין אפשרות לאשר– יש להסירה מהבקשה. חזית צפונית: המרפסת המוצעת הינה על עמודים ואין אפשרות לאשר– יש להסירה מהבקשה. ממ"ד: שטח: כ"א מהממ"דים מוצע בשטח כולל של 10.02 מ"ר + קירות – חורג מהמותר יש לצמצם כ"א מהממ"דים ל-9 מ"ר נטו. ניהול מי נגר: לא הוצג חישוב מי נגר – יש להציג חישוב כנדרש ע"ג ההרמוניקה.

		יש לתקן הערות המופיעות ע"ג הרמוניקה a.
חוות דעת תכנונית	20/08/2026	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 873109 תחילת תוקף: 22/07/2023 התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות: 873109 מגורים ג'- תחילת תוקף 22.07.2023. תוכניות כפופות: תקנות התכנון והבניה. מבטלת: 3456א שטח נוף פתוח – תחילת תוקף 02.08.1999. תכנית מתאר 62. סטייה ניכרת: בתוכנית 873109 קיים סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים: סעיף 6.9: מס' קומות מירבי ושלבי הביצוע המפורטים בסעיף 7.1. המוצע בבקשה הינו בניין בן 2 קומות ואינו מהווה סטיה ניכרת במס' הקומות ובשלבי הביצוע. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2024/5668.00 שהוגש מיום 06.05.2024 ע"י המח' למידע תכנוני.

		קו הבניין מסומן באדום. קו הבניין המסומן בכחלו הוא קו בניין תת קרקעי. המוצע בבקשה הינו בתוך קווי הבניין המותרים. שלביות ביצוע: תכנית 873109, סעיף 7.1: "תנאי להיתר בניה – הגשת תכנון המפורט לביצוע של הכבישים בתחום התוכנית, הכולל התייחסות לחיבורים לכבישים הקיימים. אישור חברת הגיחון לתוכנית ניקוז וביוב מפורטת". "תנאי לאכלוס – ביצוע דרך גישה מוטורית למגרשי המגורים בהתאם להנחיות אגף שפ"ע. נטיעת עצים בוגרים בתחום כל מגרש בשטח הפונה לחזית הראשית". לא רלוונטי לשלב הנוכחי. נספח בינוי: בתוכנית 873109 חל נספח בינוי, נספח הבינוי הינו מנחה. נספח הבינוי הינו בקנ"מ של 1:500 והינו סכמטי בלבד, ע"כ בקשה זו תיבחן עפ"י תקנון התוכנית ועפ"י חוק התכנון והבניה. שטח בניה: עפ"י הוראות התוכנית, טבלה 5: אחוז בניה מרבי הינו 240% משטח המגרש. שטח החלקה: 580 מ"ר. חישוב: 580*240%=1397.8 מ"ר. סה"כ שטחי בניה מרביים: 1397.8 מ"ר. סה"כ שטחי בניה מוצעים (עיקרי + שרות): 466.88 מ"ר. השטחים המוצעים עומדים בשטחים המותרים.

		עפ״י הוראות התוכנית, טבלה 5 : תכסית הבניה הינה 45% משטח המגרש, ותכסית תת הקרקע 80% משטח המגרש – יש להציג חישוב של תכסית הבניה כנדרש ע״ג ההרמוניקה. (הממ״דים והמרפסות יבחנו בסעיפים הרלוונטיים). מס׳ קומות : עפ״י תכנית 873109, טבלה 5 : מס׳ הקומות המותר לתא שטח 26 הינו : 8 מעל הכניסה הקובעת ו-3 מתחת הכניסה הקובעת. מוצע בבקשה : קומה אחת מעל הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת הכניסה הקובעת – עומד במותר. גובה בניה : עפ״י נספח הבינוי בתוכנית 873109 : גובה הבניה המותר הינו 28 מ׳. מוצע בבקשה : בניה עד לגובה של 6.77 מ׳ – עומד במותר. מס׳ יח״ד : עפ״י תכנית 873109, טבלה 5 : מס׳ יח״ד המותר לתא שטח 26 הינו : 10 יח״ד. מוצע בבקשה : בניין הכולל 2 יח״ד – עומד במותר. קיימת הוראה בתוכנית, סעיף 4.2.2 א׳(2) : ״20 אחוז מיח״ד המוצעות תהיינה יח״ד קטנות ששטחן עד 80 מ״ר כולל ממ״ד״. מאחר והבקשה הינה לשתי דירות לא נדרש, במידה ותהיה בניה נוספת ייבחן עמידה בסעיף זה לאור הבניה הכוללת לרבות בניה זו. מרפסות : קומת קרקע, מפלס 0.00+ : חזית מזרחית :

		מוצעת מרפסת על עמודים בתוך קווי הבניין בעומק של 3.8 מ', ברוחב של 4.75 מ' ובשטח של 17.26 מ"ר. המרפסת המוצעת הינה על עמודים ואין אפשרות לאשר– יש להסירה מהבקשה. חזית צפונית: מוצעת מרפסת על עמודים בתוך קווי הבניין בעומק של 2.73 מ', ברוחב של 4.8 מ' ובשטח של 9.98 מ"ר. עפ"י התוכנית, טבלה 5: שטח מותר למרפסות הינו 100 מ"ר. מוצעת מרפסת נוספת בקומה 1- בשטח זהה של 9.98 מ"ר – עומד במותר. המרפסת המוצעת הינה על עמודים ואין אפשרות לאשר– יש להסירה מהבקשה. ממ"ד: מבוקש עמודה של 2 ממ"דים בתוך קו הבניין. שטח: כ"א מהממ"דים מוצע בשטח כולל של 10.02 מ"ר + קירות – חורג מהמותר יש לצמצם כ"א מהממ"דים ל-9 מ"ר נטו. תנאי לאישור יהיה קבלת אישור פקע"ר. ניהול מי נגר: ע"פ תב"ע 873109, סעיף 6.7: "יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל" לא הוצג חישוב מי נגר – יש להציג חישוב כנדרש ע"ג ההרמוניקה. תימוכין קניינים: לא רלוונטי מאחר ומדובר בהקמת בניין חדש. תנאים טרם דיון:

		אישור איכות הסביבה: לא התקבל – יש להמציא אישור כתנאי לדיון. אישור שפ"ע: ניתן אישור בתאריך 02.03.2026 - "לאשר את הבקשה". אישור תברואה: ניתן אישור בתאריך 06.05.2026 - "לאשר את הבקשה". אישור אדריכלית העיר: בוטל ע"י המערכת עקב כך שמספר יחידות הדיור קטן מ-15. אישור הסדרי תנועה: ניתן אישור בתאריך 03.06.2026 - "לאשר את הבקשה". אישור דרכים: ניתן אישור בתאריך 04.06.2026 - "לאשר את הבקשה". אישור מחלקת מאור: ניתן אישור בתאריך 22.06.2026 - "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית: התוכנית לא כוללת בהוראותיה דרישה לנוהל בקרה הנדסית. חוות דעת תכנונית: מדובר בבקשה להקמת בניין חדש להכשרה המשמש למגורים בן 2 קומות, סה"כ 2 יח"ד.

		המוצע בבקשה מקובל תכנונית למעט המרפסות, אין אפשרות לאשר כיון שהם על עמודים – יש להסיר מהבקשה. בנוסף יש לצמצם את שטח הממ"דים למותר ולהגיש ע"ג ההרמוניקה חישוב של תכסית הבניה מעל ומתחת הקרע כנדרש וחישוב מי נגר. תנאים טרם דיון: לא התקבל אישור איכות הסביבה – יש להשלים כתנאי לדיון. יש לתקן הערות המופיעות ע"ג הרמוניקה a.

<u>תנאים – באם תאושר הבקשה</u>

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

<u>המלצת האגף</u>
לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון:

מדובר בבקשה להקמת בניין חדש להכשרה המשמש למגורים בן 2 קומות, סה"כ 2 יח"ד.

המוצע בבקשה מקובל תכנונית למעט המרפסות, אין אפשרות לאשר כיון שהם על עמודים – יש להסיר מהבקשה.

תנאים טרם דיון:

אישור איכות הסביבה:

לא התקבל – יש להמציא אישור כתנאי לדיון.

שטח בניה:

עפ״י הוראות התוכנית, טבלה 5: תכסית הבניה הינה 45% משטח המגרש, ותכסית תת הקרקע 80% משטח המגרש – יש להציג חישוב של תכסית הבניה כנדרש ע״ג ההרמוניקה.

מס׳ יח״ד:

עפ״י תכנית 873109, טבלה 5:

מס׳ יח״ד המותר לתא שטח 26 הינו: 10 יח״ד.

מוצע בבקשה: בניין הכולל 2 יח״ד – עומד במותר.

קיימת הוראה בתוכנית, סעיף 4.2.2 א׳(2):

״20 אחוז מיח״ד המוצעות תהיינה יח״ד קטנות ששטחן עד 80 מ״ר כולל ממ״ד״.

מאחר והבקשה הינה לשתי דירות לא נדרש, במידה ותהיה בניה נוספת ייבחן עמידה בסעיף זה לאור הבניה הכוללת לרבות בניה זו.

מרפסות:

קומת קרקע, מפלס 0.00+:

חזית מזרחית:

המרפסת המוצעת הינה על עמודים ואין אפשרות לאשר– יש להסירה מהבקשה.

חזית צפונית:

המרפסת המוצעת הינה על עמודים ואין אפשרות לאשר– יש להסירה מהבקשה.

ממ״ד:

שטח:

כ״א מהממ״דים מוצע בשטח כולל של 10.02 מ״ר + קירות – חורג מהמותר יש לצמצם כ״א מהממ״דים ל-9 מ״ר נטו.

ניהול מי נגר:

לא הוצג חישוב מי נגר – יש להציג חישוב כנדרש ע״ג ההרמוניקה.

יש לתקן הערות המופיעות ע״ג הרמוניקה a.

סדר יום לועדה מתאריך - 15/09/2026 - ד תשרי תשפ"ז

סוג דיון	**דיון ברשות רישוי**
מספר ועדה	**2026/98**
מספר בקשה	**2025/0526.02**
מספר סידורי	**32**

נתונים כלליים

סוג בקשה	**ממ"ד**
שימוש עיקרי	**מגורים, מגורים**
מהות בקשה	**תוספת ממ"דים.**
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	**נסח טאבו**
הכשרת עבירה	**לא**
המבקש	**שני אפרים**
עורך הבקשה	**מר נטף יואן**
מתכנן השלד	**בורושנסקי אנטולי**
מספר מתנגדים	**0**
מספר שכנים שלא חתמו	**4**

כתובת האתר

בוסתנאי 8 , קטמון הישנה

גוש	חלקה	בשלמות
30009	103	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2878	תחילת תוקף	27/08/1989	103ג	אזור מגורים 1 מיוחד	
30009ג	תחילת תוקף	16/07/1959	103	אזור מגורים 1..	597

תאור הבקשה

מדובר בבקשה בשכונת קטמון הישנה ברחוב בוסתנאי 8.

גוש: 30009 חלקה: 103.

מהות הבקשה:

קיים: בניין בעל 3 קומות

מוצע: 2 ממ״דים בעמודה אחת.

פרסום הקלות:

לא פורסמו הקלות לבקשה המוצעת.

בוצע משלוח הודעות תקין, תום מועד הגשת ההתנגדויות ב- 18/06/206, לא התקבלו התנגדויות מצד השכנים הגובלים.

בעלי העניין בנכס:

המבקשים רשומים בנסח הטאבו כבעלים, הבדיקה בוצעה באחריות דסק שרות הלקוחות במסגרת הליך פתיחת הבקשה

תנאים טרם דיון:

חוו"ד איכות הסביבה: הבקשה אושרה בתאריך 09/08/2026 ע"י אדלר שירה.

חוו"ד אגף שפ"ע- הבקשה אושרה בתאריך 22/06/2026 ע"י ענבל כהנה.

חוו"ד מחלקת שימור- טרם אושר ע"י.

<u>מידע קודם</u>

	מתאריך	
הכנת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון	24/08/2026	היות ומדובר במתחם לשימור וכן מסומן ב-gis כבניין לשימור אזי יש להשלים חו"ד המחלקה לשימור, ובנוסף לא חלה התכנית תמ"א 40/א/1/1. היתרים קודמים: יש להוסיף ע"ג ההרמוניקה מספר היתר מקורי של בניין הקיים או תצ"א מלפני 1967. יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקהa. 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	24/08/2026	חוות דעת תכנונית מס' תכנית 2878 תחילת תוקף: 27/08/1989 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: 2878 תחילת תוקף 27/08/1989. תכנית מתאר לירושלים 62. תקנות התכנון והבניה. היות ומדובר בבניין לשמור לא חלה התכנית- תמ"א 1/1/א/40. הוראות סטייה ניכרת תוכנית 2878 קבעה סעיף 8: "נקבע בזאת... כי הבינוי שעפ"י התוכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטיה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או הגדלת אחוזי בניה, שלא בהתאם לתוכנית זו תראה כסטייה ניכרת".- נספח בינוי תוכנית 2878 אינה כוללת נספח בינוי אך קיים תשריט בקנ"מ 1:1250. קווי בניין

		ע״פ בדיקה מול מחלקת מידע , לבקשות הכוללות תוספת ממ״דים בלבד ניתן פטור מהגשת תיק מידע. הממ״דים המוצעים מתוכננים בתחום קווי הבניין- עומד במותר. היתרים קודמים : יש להוסיף ע״ג ההרמוניקה מספר היתר מקורי של בניין הקיים או תצ״א מלפני 1967. מספר קומות בבקשה לא מוצעת קומה נוספת, אלא תוספת לבינוי קיים. מספר יח״ד לא מוצע בבקשה תוספת יח״ד גובה בניה : אין שינוי בגובה הבנין הקיים .מבוקשת תוספת עמודת ממ״דים המשתווה לגובה הקיים התייחסות לתוספות המוצעות מדובר בבקשה בשכונת קטמון, ברחוב בוסתנאי 8. הבקשה המוצעת הינה תוספת 2 ממד״ים לדירה מס׳ 1 ו-3. שטח הממ״ד בדירה מס׳ 1- 8.96 מ״ר נטו. – עומד במותר. שטח הממ״ד בדירה מס׳ 3- 8.99 מ״ר נטו. – עומד במותר. לא קיימת חריגה מקו בניין היות והממ״ד ממקום בתחום קווי הבניין. אך, היות ומדובר במתחם לשימור וכן מסומן ב-gis כבניין לשימור אזי יש להשלים חו״ד המחלקה לשימור.

		תכנית צל הוצגה תכנית צל כנדרש לדירות הסמוכות. תנאים טרם דיון: חוו"ד איכות הסביבה: הבקשה אושרה בתאריך 09/08/2026 ע"י אדלר שירה. חוו"ד אגף שפ"ע- הבקשה אושרה בתאריך 22/06/2026 ע"י ענבל כהנה. חוו"ד מחלקת שימור- טרם אושר ע"י.

<u>תנאים – באם תאושר הבקשה</u>

	תנאים לקבלת היתר	**בוצע**
1	אישור פיקוד העורף הג"א	
2	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	
3	תשלום אגרת בניה	
4	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	
5	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	
6	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	
7	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	

<u>המלצת האגף</u>
לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

היות ומדובר במתחם לשימור וכן מסומן ב-gis כבניין לשימור אזי יש להשלים חוו"ד המחלקה לשימור, ובנוסף לא חלה התכנית תמ"א 1/1/א/40.

היתרים קודמים:

יש להוסיף ע"ג ההרמוניקה מספר היתר מקורי של בניין הקיים או תצ"א מלפני 1967.

יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקהa.

תקופה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/ השלמת תנאים מרחביים .יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש/ לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים תוך תקופת זמן זה, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק מחדש.

סדר יום לועדה מתאריך - 15/09/2026 - ד תשרי תשפ"ז

סוג דיון	**דיון ברשות רישוי**
מספר ועדה	**2026/98**
מספר בקשה	**2001/0556.01**
מספר סידורי	**33**

נתונים כלליים

סוג בקשה	**תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד**
שימוש עיקרי	**מגורים, מגורים**
מהות בקשה	**תוספת בניה/הרחבה לבנין קיים+ממ"ד**
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	**נסח טאבו**
הכשרת עבירה	**לא**
המבקש	**קרדשוב קרן**
עורך הבקשה	**הנדסאי אדריכלות אביטבול מתנאל**
מתכנן השלד	**סירוקה יצחק**
מספר מתנגדים	**0**
מספר שכנים שלא חתמו	**0**

כתובת האתר

רשב"ג 19 , גוננים

גוש	חלקה	בשלמות
30173	134	כן
30173	48	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
5738	תחילת תוקף	04/08/2000			

תאור הבקשה

הוגשה בקשה לסגירת תיק, מצורף לארכיב האופטי מסמך חתום ע"י המבקשת המאשר את בקשתה לסגירת התיק וזאת לאור פתיחת תיק חדש מס' 2001/556.02 הכולל בבקשה ממ"ד מוגדל.

מידע קודם

	מתאריך	
בדיקת המלצה תכנונית : לסגור את תיק הבנין	03/09/2026	הוגשה בקשה לסגירת תיק, מצורף לארכיב האופטי מסמך חתום ע"י המבקשת המאשר את בקשתה לסגירת התיק וזאת לאור פתיחת תיק חדש מס' 2001/556.02 הכולל בבקשה ממ"ד מוגדל.

חוות דעת תכנונית	31/08/2026	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 5738 תחילת תוקף: 04/08/2000 ייעוד הקרקע: הוגשה בקשה לסגירת תיק, מצורף לארכיב האופטי מסמך חתום ע"י המבקשת המאשר את בקשתה לסגירת התיק וזאת לאור פתיחת תיק חדש מס' 2001/556.02 הכולל בבקשה ממ"ד מוגדל.
הכנת נוסח פרסום	03/07/2025	הקלה מקו בנין לשם בניית ממ"ד הקלה בגין בניה בשונה מנספח בינוי

<u>תנאים – באם תאושר הבקשה</u>

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

<u>המלצת האגף</u>
לסגור את תיק הבנין

הוגשה בקשה לסגירת תיק, מצורף לארכיב האופטי מסמך חתום ע"י המבקשת המאשר את בקשתה לסגירת התיק וזאת לאור פתיחת תיק חדש מס' 2001/556.02 הכולל בבקשה ממ"ד מוגדל.

סדר יום לועדה מתאריך - 15/09/2026 - ד תשרי תשפ"ז

סוג דיון	**דיון ברשות רישוי**
מספר ועדה	**2026/98**
מספר בקשה	**2013/0346.04**
מספר סידורי	**34**

נתונים כלליים

סוג בקשה	**תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה, ממ"ד**
שימוש עיקרי	**מגורים, מגורים**
מהות בקשה	**תוספת קומה מעל 6 קומות קיימות והרחבה לבניין קיים**
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	**נסח טאבו**
הכשרת עבירה	**לא**
המבקש	**גנאים חוסין**
עורך הבקשה	**אדריכל קואסמי סחר**
מתכנן השלד	**הנדי שריף**
מספר מתנגדים	**0**
מספר שכנים שלא חתמו	**1**

כתובת האתר

איסלייב , בית צפפה .

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1278902	תחילת תוקף	04/02/2026			

תאור הבקשה

המגרש ממוקם ברחוב איסלייב בשכונת בית צפפא.

מהות הבקשה:

קיים: מבנה בעל 6 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה רחת מתחת לחניה. סה״כ 17 יח״ד.

מצב מוצע: מדובר בהכשרת עבירה בבניין מספר 1 ,תוספת בניה בקומה ה לשם הרחבת יח״ד דיור קיימת בהתאם לנספח בינוי ולקיים בשטח בנוסף, תוספת קומה עליונה לשם תוספת יח״ד חדשה בהתאם לנספח הבינוי.

היתרים קודמים

2013/346.0- הופק היתר בניה בתאריך 16/07/2018 – הקמת 2 בניינים חדשים.

2013/346.1- הופק היתר בניה בתאריך 24/12/2014 – הריסה , חפירה, מילוי, רצפה ראשונה.

2013/346.2- הופק היתר בניה בתאריך 16/07/2018 – חידוש היתר.

פרסום:

במסדרת הבקשה לא פורסמו הקלות.

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך: 10/04/2026 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא תקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

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

תנאים שהוגשו טרם דיון:

חוו"ד איכות הסביבה: התקבל אישור בתאריך 10/05/2026 ע"י כהן איתמר.

חוו"ד מחלקת שפ"ע: התקבל אישור מתאריך 17/03/2026 ע"י כהנה ענבל.

חוו"ד אגף תברואה: התקבל אישור מתאריך 16/04/2026 ע"י מזרחי שני.

חוו"ד הסדרי תנועה: התקבל אישור מתאריך 29/04/2026 ע"י זבריקו בת אל.

חוו"ד מחלקת דרכים: התקבל אישור מתאריך 07/05/2026 ע"י לרנר אירינה .

<u>מידע קודם</u>

	מתאריך	
הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת	03/09/2026	היות והבקשה אינה עומדת בשלביות הביצוע יש לדחות במתכונת המוצעת, כאשר מדובר בבניין שטרם הסתיימה בנייתו לפני 8 שנים כך שלא ניתן לפרסם הקלה לחריגה משלביות. להלן התיקונים הנדרשים: שטחי בניה:

		שטחים מותרים במפלס מעל הכניסה הקובעת למגורים לבניין מס 1 : עיקרי מותר : 2650.78 מ״ר. קיים : 2068.18 מ״ר. מוצע : 260.33 מ״ר. סה״כ : 2328.51 מ״ר. נותן למימוש : 322.27 מ״ר- עומד במותר, כמו כן מנצלים סה״כ 210.12 מ״ר לטובת שטח שירות מעל הכניסה הקובעת. נותר למימוש סה״כ : 112.15 מ״ר. שירות מותר : 273.6 מ״ר. קיים : 457.73 מ״ר. מוצע : 25.99 מ״ר חורג ב : 210.12 מ״ר. – היות וקיימת יתרת שטחים עיקריים מעל הכניסה הקובעת, ניתן לממש שטחים אלו לשטח שירות מעל הכניסה הקובעת. שטחים מותרים במפלס מתחת לכניסה הקובעת למגורים לבניין מס 1 : שירות מותר : 905.5 מ״ר. קיים : 897.29 מ״ר. השטחים תואמים להוראות התכנית בנוסף, לא מוצע בבקשה שטחים מתחת לכניסה הקובעת. מרפסות : מוצעת מרפסת זיז מקורה בקומה ה מפלס 15.60+ לדירה מס׳ 16 . לפי התקנות, השטח המותר למרפסות זיז מקורות לדירה הוא עד 14 מ״ר כך שממוצע שטח מרפסות הזיז בבניין לא אינו עולה על 12 מ״ר.

		מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בקומה ו מפלס 19.17+ לדירה מס׳ 18 בשטח של כ- 8.72 מ״ר. היות והזכויות נקבעו בתכנית קודמת 13379 מחוזית אשר הופקדה אחרי 1.10.2010 לכן מרפסות מקורות נחשבות לשטח עיקרי למרפסות. מותר בנוסף לשטח עיקרי : 190 מ״ר קיים מקורות : 81.88 מ״ר. זיז : 20 מ״ר. מוצע : 8.72 מ״ר. סה״כ : 110.6 מ״ר. נותר למימוש : 79.4 מ״ר. ישנן מרפסות נוספות לא מקורות שלא חושבו כלל, יש לחשב כמרפסות לא מקורות. חניה : -מקומות החניה הנדרשים ע״פ התקן יבוצעו בתחום תא שטח 1 בלבד. -החניה תהיה ע״פ התקן התקף בעת מתן היתר בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. -תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של החניון התת קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך חניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו.- נוסף תנאי, החניה אינה תואמת את אישור הסדרי תנועה יש לתקן בהתאם. קולטי שמש - בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג המעקה. - הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס עיר. מוצע גג שטוח אך לא הוצג קולטים ודודי שמש יש לציין זאת ע״ג ההרמוניקה. שלביות ביצוע סעיף 7.1 -הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.

		לא עומדים בדרישה היות ולא בונים כלל הבינוי ע"פ נספח וכן ישנה יתרת זכויות לכך, טרם עברו 8 שנים מאז סיום בניית הבניין וקבלת תעודת גמר, לפיכך לא ניתן לפרסם הקלה לשלביות ויש לבקש את כלל הבינוי המוצע ע"פ נספח הבינוי וכן לעדכן התנאים הרלוונטיים לדיון לרבות הסדרי תנועה, איכות סביבה, תברואה וחברת חשמל. ככל וישנם בעלי זכויות נוספים שאינם חתומים על הבקשה, אזי יש לבצע משלוח הודעות. 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	03/09/2026	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 1278902 תחילת תוקף: 04/02/2026 ייעוד הקרקע: אזור מגורים ג התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: מס' תכנית 1278902 תחילת תוקף 04/02/2026 (אזור מגורים ג). מס' תכנית 13379 תחילת תוקף 19/09/2012 (אזור מגורים ג). התכנית מבטלת את תכנית המתאר לירושלים 62.

		תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: הגובה המרבי ע"פ טבלה 5 22.74 מ' מעל הכניסה הקובעת - מוצע גובה 22.74 מ' עומד במותר , מעל גובה זה ניתן לבנות מעקה בגובה תקני, חדר יציאה לגג ומעלית. מספר הקומות המרבי 7 קומות מעל הכניסה הקובעת בהתאם למסומן בנספח וקומה 1 מתחת לכניסה הקובעת - מוצע 7 קומות מעל קומת מרתף, עומד במותר. מס' יח"ד ע"פ טבלת 5 19 יח"ד – קיים 17 מוצע 1 יח"ד, עומד במותר. קו בניין – הבקשה המוצעת בתחום קווי הבניין המותרים, עומד במותר. נספח בינוי: התוכנית החלה בחלקה הנדונה כוללת נספח בינוי מפורט מחייב חלקית.-מחייב לעניין מס' יח"ד גובה הבניה, מס' קומות , שטח בנייה וקווי בניין. הבקשה אינה תואמת נספח בינוי. מס' קומות: מותר:7. קיים:6. מוצע:1 - עומד במותר. גובה: מותר: 22.74 מ'. מוצע: 22.74 מ' – עומד במותר, מעל גובה זה ניתן לבנות מעקה בגובה תקני, חדר יציאה לגג ומעלית. מס' יח"ד: מותר: 19. קיים: 17.

		מוצע: 1. – עומד במותר. קווי בניין: הבחינה נערכה לפי תיק מידע מס' 2025/6259.00 מתאריך 30/07/2025 ע"י המחלקה למידע תכנוני. הבניה המוצעת הינה על בניה קיימת בתחום קווי הבניין. שטחי בניה: שטחים מותרים במפלס מעל הכניסה הקובעת למגורים לבניין מס 1: עיקרי מותר: 2650.78 מ"ר. קיים: 2068.18 מ"ר. מוצע: 260.33 מ"ר. סה"כ: 2328.51 מ"ר. נותן למימוש: 322.27 מ"ר- עומד במותר, כמו כן מנצלים סה"כ 210.12 מ"ר לטובת שטח שירות מעל הכניסה הקובעת. נותר למימוש סה"כ: 112.15 מ"ר. שירות מותר: 273.6 מ"ר. קיים: 457.73 מ"ר. מוצע: 25.99 מ"ר חורג ב: 210.12 מ"ר. – היות וקיימת יתרת שטחים עיקריים מעל הכניסה הקובעת, ניתן לממש שטחים אלו לשטח שירות מעל הכניסה הקובעת. שטחים מותרים במפלס מתחת לכניסה הקובעת למגורים לבניין מס 1: שירות מותר: 905.5 מ"ר.

		קיים: 897.29 מ״ר. השטחים תואמים להוראות התכנית בנוסף, לא מוצע בבקשה שטחים מתחת לכניסה הקובעת. מרפסות: מוצעת מרפסת זיז מקורה בקומה ה מפלס 15.60+ לדירה מס׳ 16. לפי התקנות, השטח המותר למרפסות זיז מקורות לדירה הוא עד 14 מ״ר כך שממוצע שטח מרפסות הזיז בבניין לא אינו עולה על 12 מ״ר. מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בקומה ו מפלס 19.17+ לדירה מס׳ 18 בשטח של כ- 8.72 מ״ר. היות והזכויות נקבעו בתכנית קודמת 13379 מחוזית אשר הופקדה אחרי 1.10.2010 לכן מרפסות מקורות נחשבות לשטח עיקרי למרפסות. מותר בנוסף לשטח עיקרי: 190 מ״ר קיים מקורות: 81.88 מ״ר. זיז: 20 מ״ר. מוצע: 8.72 מ״ר. סה״כ: 110.6 מ״ר. נותר למימוש: 79.4 מ״ר. ישנן מרפסות נוספות לא מקורות שלא חושבו כלל, יש לחשב כמרפסות לא מקורות. חניה: -מקומות החניה הנדרשים ע״פ התקן יבוצעו בתחום תא שטח 1 בלבד. -החניה תהיה ע״פ התקן התקף בעת מתן היתר בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. -תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של החניון התת קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך חניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו.- נוסף תנאי, החניה אינה תואמת את אישור הסדרי תנועה יש לתקן בהתאם.

		קולטי שמש - בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג המעקה. - הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס עיר. מוצע גג שטוח אך לא הוצג קולטים ודודי שמש יש לציין זאת ע"ג ההרמוניקה. שלביות ביצוע סעיף 7.1 -הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים. לא עומדים בדרישה היות ולא בונים כלל הבינוי ע"פ נספח וכן ישנה יתרת זכויות לכך, טרם עברו 8 שנים מאז סיום בניית הבניין וקבלת תעודת גמר, לפיכך לא ניתן לפרסם הקלה לשלביות ויש לבקש את כלל הבינוי המוצע ע"פ נספח הבינוי וכן לעדכן התנאים הרלוונטיים לדיון לרבות הסדרי תנועה, איכות סביבה, תברואה וחברת חשמל. ככל וישנם בעלי זכויות נוספים שאינם חתומים על הבקשה, אזי יש לבצע משלוח הודעות.

<u>תנאים – באם תאושר הבקשה</u>

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

13	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	
14	רישום תצ"ר.	
15	הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח הציבורי הפתוח.	
16	אישור סופי של התכנית ובדיקה שלא קיימים שינויים בעותק הסופי של התב"ע לבין העותק המופקד.	
17	אישור סופי של התכנית ובדיקה שלא קיימים שינויים בעותק הסופי של התב"ע לבין העותק המופקד.	
18	רישום הערת אזהרה.	
19	העתקת מתקנים על הגג.	
20	הגשת תכנון מפורט של החניון התת קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך חניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו.	
21	הגשת תכנון מפורט של החניון התת קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך חניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו.	
22	הגשת תכנון מפורט של החניון התת קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך חניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו.	
23	רישום הערת אזהרה.	

<u>המלצת האגף</u>
לדחות במתכונת המוצעת

היות והבקשה אינה עומדת בשלביות הביצוע יש לדחות במתכונת המוצעת, כאשר מדובר בבניין שטרם הסתיימה בנייתו לפני 8 שנים כך שלא ניתן לפרסם הקלה לחריגה משלביות.

להלן התיקונים הנדרשים:

שטחי בניה:

שטחים מותרים במפלס מעל הכניסה הקובעת למגורים לבניין מס 1:

עיקרי

מותר: 2650.78 מ״ר.

קיים: 2068.18 מ״ר.

מוצע: 260.33 מ״ר.

סה״כ: 2328.51 מ״ר.

נותן למימוש: 322.27 מ״ר- עומד במותר, כמו כן מנצלים סה״כ 210.12 מ״ר לטובת שטח שירות מעל הכניסה הקובעת.

נותר למימוש סה״כ: 112.15 מ״ר.

שירות

מותר: 273.6 מ״ר.

קיים: 457.73 מ״ר.

מוצע: 25.99 מ״ר

חורג ב: 210.12 מ״ר. – היות וקיימת יתרת שטחים עיקריים מעל הכניסה הקובעת, ניתן לממש שטחים אלו לשטח שירות מעל הכניסה הקובעת.

שטחים מותרים במפלס מתחת לכניסה הקובעת למגורים לבניין מס 1:

שירות

מותר: 905.5 מ״ר.

קיים: 897.29 מ״ר.

השטחים תואמים להוראות התכנית בנוסף, לא מוצע בבקשה שטחים מתחת לכניסה הקובעת.

מרפסות:

מוצעת מרפסת זיז מקורה בקומה ה מפלס 15.60+ לדירה מס׳ 16 .

לפי התקנות, השטח המותר למרפסות זיז מקורות לדירה הוא עד 14 מ״ר כך שממוצע שטח מרפסות הזיז בבניין לא אינו עולה על 12 מ״ר.

מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בקומה ו מפלס 19.17+ לדירה מס׳ 18 בשטח של כ- 8.72 מ״ר.

היות והזכויות נקבעו בתכנית קודמת 13379 מחוזית אשר הופקדה אחרי 1.10.2010 לכן מרפסות מקורות נחשבות לשטח עיקרי למרפסות.

מותר בנוסף לשטח עיקרי: 190 מ״ר

קיים מקורות: 81.88 מ״ר.

זיז: 20 מ״ר.

מוצע: 8.72 מ״ר.

סה״כ: 110.6 מ״ר.

נותר למימוש: 79.4 מ״ר.

ישנן מרפסות נוספות לא מקורות שלא חושבו כלל, יש לחשב כמרפסות לא מקורות.

חניה:

-מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום תא שטח 1 בלבד.

-החניה תהיה ע"פ התקן התקף בעת מתן היתר בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.

-תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של החניון התת קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך חניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו.- נוסף תנאי, החניה אינה תואמת את אישור הסדרי תנועה יש לתקן בהתאם.

קולטי שמש

- בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג המעקה.

- הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס עיר.

מוצע גג שטוח אך לא הוצג קולטים ודודי שמש יש לציין זאת ע"ג ההרמוניקה.

שלביות ביצוע

סעיף 7.1 -הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.

לא עומדים בדרישה היות ולא בונים כלל הבינוי ע"פ נספח וכן ישנה יתרת זכויות לכך,

טרם עברו 8 שנים מאז סיום בניית הבניין וקבלת תעודת גמר, לפיכך לא ניתן לפרסם הקלה לשלביות ויש לבקש את כלל הבינוי המוצע ע"פ נספח הבינוי וכן לעדכן התנאים הרלוונטיים לדיון לרבות הסדרי תנועה, איכות סביבה, תברואה וחברת חשמל.

ככל וישנם בעלי זכויות נוספים שאינם חתומים על הבקשה, אזי יש לבצע משלוח הודעות.

יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a.

תקופה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/ השלמת תנאים מרחביים .יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש/ לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים תוך תקופת זמן זה, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק מחדש.

סדר יום לועדה מתאריך - 15/09/2026 - ד תשרי תשפ"ז

סוג דיון	**דיון ברשות רישוי**
מספר ועדה	**2026/98**
מספר בקשה	**2025/0263.00**
מספר סידורי	**35**

נתונים כלליים

סוג בקשה	**בניה חדשה / בניין חדש**
שימוש עיקרי	**מגורים, מגורים**
מהות בקשה	**בניין חדש בן 3 קומות מעל קומת חניה סה"כ 3 יח"ד**
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	**נוהל מוכתר**
הכשרת עבירה	**לא**
המבקש	**מר אבו טיר ריאד**
עורך הבקשה	**אדריכל חמאדה עבאדה**
מתכנן השלד	**מהנדס חמאדה ראדי**
מספר מתנגדים	**0**
מספר שכנים שלא חתמו	**1**

כתובת האתר

אלתון , אום טובא שכונה אום טובא, רחוב אלתון - גוש 30795 חלקה ארעי 1 לפי תצ"ר 2023/1975 .

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1059211	תחילת תוקף	25/03/2023	1	מגורים ב	390

תאור הבקשה

מדובר בהקמת בניין חדש, הכולל שלוש קומות מעל קומת מרתף/חניה.

בקומת המרתף מוצעים שטחי חניה, מחסנים, מעלית וחדר מדרגות משותף לדיירים.

בכל אחת משלוש קומות המגורים מוצעת יחידות דיור אחת במתוכנת של קומה טיפוסית .

בכל קומה כוללת יחידות הדיור מרפסת זיזית, חדר מדרגות משותף ממ״ד.

בסך הכל מוצעות 3 יחידות דיור, יחידה אחת בכל קומה.

מידע קודם

	מתאריך	
הכנת המלצה	03/09/2026	

תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת		היות ואין התאמה בין נספח הבינוי/ בקשה מוצעת/ זכויות הבניה ע"פ תקנון התכנית כאשר שטחי השירות מתחת לכניסה המוצעת ע"פ התקנון הנם בפועל מעל לכניסה הקובעת ע"פ מפלס הכניסה שנקבע בתכנית, מה שגורם לסטיה ניכרת בזכויות הבניה. נוסף על כך, לא ניתן לפרסם הקלה לניוד שטחי שירות ממעל לכניסה למתחת לכניסה היות ומדובר בבניה חדשה שנפתחה בשנת 2025. לפיכך, הצוות המקצועי ממליץ למבקשים לפנות למחוזית לתיקון טעות סופר לעניין מפלס הכניסה של הבנין. להלן פירוט התיקונים הנדרשים: שטח עיקרי מעל כניסה הקובעת: עיקרי מותר – 350 מ"ר עיקרי מוצע – 275.76 מ"ר, מתוך השטח המוצע עיקרי מרפסות 30 במ"ר כאשר מתוך מכסה מותרת של 18.60 מ"ר בנפרד. לכן השטח העיקרי לחישוב זכויות: 294.36 – 18.60 = 275.76 מ"ר. מסקנה 350 מ"ר > 275.76 מ"ר עומדים במותר. יש לרשום את שטח המרפסות המקורות כשטח עיקרי למרפסות ולא כשטח שירות, רק לאחר מכן תיבדק העמידה הסופית בשטחי הבניה המותרים. שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת: שטחי שירות מותר 81 מ"ר שטחי שירות מוצע – 86.92 מ"ר מבקשים מעל המותר יש להתאים למותר.

		שטחי שירות מתחת למפלס הכניסה הקובעת: שטחי שירות מותר הינו 115מ״ר. שטחי שירות מוצע – 116.21 מ״ר וזאת כפי שרשום בהרמוניקה. אך בהשוואה לנספח הבינוי נראה כי הכניסה הקובעת נקבעה כמפלס החניה כך ששטח קומת החניה אמור להיות מחושב כשטח שירות מעל הכניסה ולא מתחת לכניסה כפי שרשום בטבלה 5. כך שנראה שישנה טעות סופר בתכנית, כאשר הצוות המקצועי ממליץ למבקשים לפנות לוועדה המחוזית ע״מ לבצע תיקון לגבי מפלס ה-0.00 ולהגדיר אותו כמפלס קומת הקרקע כך שזכויות הבניה שע״פ טבלה 5 יתאימו למוצג בנספח הבינוי, לחילופין נין להנמיך את מפלס קומת החניה כך שתהיה ת״ק ומפלס קומת הקרקע יהיה לפי מפלס אבסולוטי של 649.35+ אך הנושא יחייב אישור הסדרי תנועה ודרכים מחדש. _____ מרפסות זיז מיקום המרפסות וצורתן תואמים לנספח המאושר יחד עם זאת נדרש כי בהתאם להוראות התוכנית, קיים שטח ייעודי למרפסות בשטח כולל של 30 מ״ר. בבדיקת התוכנית נמצא כי במסגרת חישוב השטחים המבוקש(18.60 מ״ר) לא נכללו בחישוב 4 מרפסות מקורות 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. ___ חניה קיימת אי התאמה בן התוכנית הראשית לבן תוכנית אישור החניה. על עורך הבקשה להתאים את התוכנית הראשית המוצעת לאישור החניה. כמו כן, קיימת אי התאמה בן התוכנית הראשית לבן נספח הבינוי,

		עם זאת מאחר שהשינוי המוצע הינו בתוך קווי הבניין, ונספח הבינוי הנו מסמך מנחה לא נדרשת הקלה בגין השינוי ואין מניעה תכנונית לאשרו מלבד עניין זכויות הבניה כמפורט בשטחי שירות לעיל. _____ צובר גז יש להציג ע"ג ההרמוניקה בתוכנית הפיתוח פתרון לגז בתוכנית בן אם צובר גז או פתרון אחר. _____ ניהול מי נגר חסר חישוב שטח למי נגר בשיעור של 20% משטח המגרש. על עורך הבקשה לבצע ולהציג את החישוב הנדרש וכן לסמן את השטח המיועד לקליטת, חלחול הנגר על גבי ההרמוניקה בהתאם לנדרש. _____ גדרות יש להציג תוכנית פריסת גדרות הכוללת פירוט מלא של סוגי הגדרות, גבהים וסימון סוג האבן המוצעת. "גובה הגדרות לא יעלה 1.20 מ'". יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה 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	03/09/2026	

		חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 1059211 תחילת תוקף: 25/03/2023 ייעוד הקרקע: מגורים ב מס תכנית שחלה בחלקה: 1059211 תחילת תוקף 25/03/2023 אזור מגורים ב'. תוכנית זו ביטלה תכוניות 2302/א ו – תכנית מתאר 62. סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התוכנית החלה בחלקה הנדונה. מספר קומות / קווי בניין / גובה הבניה המירבי/ יחידות דיור/אחוזי בניה. _____ נספח בינוי קיים נספח בינוי מחייב חלקית ומפורט, הבקשה תואמת לנספח הבינוי. _____ קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש 2024/6593.00 מיום :30/09/2024 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 12.11 מטר. מעל גובה זה יותר מעקה תקני, חדר מכונות, וחדר יציאה לגג. עפ״י תוכנית המוצעות גובה גג מדרגות הינו 14.19 מטר, עומדים במותר. ——————— מספר יחידות דיור מספר יחידות דיור המותר על פי תוכנית הינו 3 יח״ד. מספר יחידות המבוקש בבקשה הינו 3 יח״ד עומדים במותר. ——————— שלביות ביצוע ״הבניה תבוצע בהינף אחד - לא תותר בניה בשלבים״. עומדים במותר. ——————— שטחי בניה מדובר בבניין חדש בן 3 קומות מעל קומת חניה, מוצעות חניות, מחסנים, חדר מדרגות משותף ומעלית. כמו כן מבוקשת 3 קומות מגורים טיפוסיות כאשר בכל קומה יחידות דיור אחת, בסה״כ 3 יחידות דיור במבנה. שטח עיקרי מעל כניסה הקובעת: עיקרי מותר – 350 מ״ר עיקרי מוצע – 275.76 מ״ר, מתוך השטח המוצע עיקרי מרפסות 30 במ״ר כאשר מתוך מכסה מותרת של 18.60 מ״ר בנפרד. לכן השטח העיקרי לחישוב זכויות: 294.36 – 18.60 = 275.76 מ״ר.

		מסקנה 350 מ״ר > 275.76 מ״ר עומדים במותר. יש לרשום את שטח המרפסות המקורות כשטח עיקרי למרפסות ולא כשטח שירות, רק לאחר מכן תיבדק העמידה הסופית בשטחי הבניה המותרים. שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת: שטחי שירות מותר 81 מ״ר שטחי שירות מוצע – 86.92 מ״ר מבקשים מעל המותר יש להתאים למותר. שטחי שירות מתחת למפלס הכניסה הקובעת: שטח עיקרי מותר – אפס(0). שטח עיקרי מוצע – אפס(0) שטחי שירות מותר הינו 115מ״ר. שטחי שירות מוצע – 116.21 מ״ר וזאת כפי שרשום בהרמוניקה. אך בהשוואה לנספח הבינוי נראה כי הכניסה הקובעת נקבעה כמפלס החניה כך ששטח קומת החניה אמור להיות מחושב כשטח שירות מעל הכניסה ולא מתחת לכניסה כפי שרשום בטבלה 5. כך שנראה שישנה טעות סופר בתכנית, כאשר הצוות המקצועי ממליץ למבקשים לפנות לוועדה המחוזית ע״מ לבצע תיקון לגבי מפלס ה-0.00 ולהגדיר אותו כמפלס קומת הקרקע כך שזכויות הבניה שע״פ טבלה 5 יתאימו למוצג בנספח הבינוי, לחילופין נין להנמיך את מפלס קומת החניה כך שתהיה ת״ק ומפלס קומת הקרקע יהיה לפי מפלס אבסולוטי של 649.35+ אך הנושא יחייב אישור הסדרי תנועה ודרכים מחדש. ——— ממדים מספר הממ״דים המוצעים הינו שלושה(3), בהתאם למספר היחידות הדיור המוצעות. שלושת הממ״דים המוצעים אישורם

		יהיה 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 30 מ״ר. בבדיקת התוכנית נמצא כי במסגרת חישוב השטחים המבוקש(18.60 מ״ר) לא נכללו בחישוב 4 מרפסות מקורות 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. ___ חניה קיימת אי התאמה בן התוכנית הראשית לבן תוכנית אישור החניה. על עורך הבקשה להתאים את התוכנית הראשית המוצעת לאישור החניה. כמו כן, קיימת אי התאמה בן התוכנית הראשית לבן נספח הבינוי, עם זאת מאחר שהשינוי המוצע הינו בתוך קווי הבניין, ונספח הבינוי הנו מסמך מנחה לא נדרשת הקלה בגין השינוי ואין מניעה תכנונית לאשרו. עם זאת, יש לוודא כי השטחים המבוקשים תואמים את השטחים המותרים על פי התוכנית החלה, ראה התייחסות בסעיף שטחי שירות מתחת לכניסה. _____ צובר גז יש להציג ע״ג ההרמוניקה בתוכנית הפיתוח פתרון לגז בתוכנית בן אם צובר גז או פתרון אחר.

		_____ ניהול מי נגר חסר חישוב שטח למי נגר בשיעור של 20% משטח המגרש. על עורך הבקשה לבצע ולהציג את החישוב הנדרש וכן לסמן את השטח המיועד לקליטת, חלחול הנגר על גבי ההרמוניקה בהתאם לנדרש. _____ גדרות יש להציג תוכנית פריסת גדרות הכוללת פירוט מלא של סוגי הגדרות, גבהים וסימון סוג האבן המוצעת. "גובה הגדרות לא יעלה 1.20 מ'". _____ תנאים טרם דיון חוות דעת מחלקת איכות הסביבה – התקבל אישור בתאריך 24/12/2025. חוות דעת אגף שפ"ע – התקבל אישור בתאריך 09/02/2026. חוות דעת אגף תברואה – התקבל אישור מתאריך 24/11/2025. 4יח"ד יש לתכנן פח 1 בנפח 350 ליטר חוות דעת המחלקה להסדרי תנועה – התקבל אישור מתאריך 29/10/2025. אין התנגדות לתוכנית מוצע 3 מ"ח עבור 3 יח"ד חדשות בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי חוות דעת מחלקת דרכים – התקבל אישור מתאריך 04/11/2025. אין מניעה לקידום את התיק בכפוף לאישור צוות בקרת תנועה כניסה למקומות חניה מכביש אלתון שבוצע לאחרונה ע"י צוות חב' מוריה

		חוות דעת מחלקת המאור באגף שפ"ע – התקבל אישור בתאריך 04/11/2025. _____ התנגדויות לא התקבלו התנגדויות.

<u>תנאים – באם תאושר הבקשה</u>

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

<u>המלצת האגף</u>
לדחות במתכונת המוצעת

היות ואין התאמה בין נספח הבינוי/ בקשה מוצעת/ זכויות הבניה ע"פ תקנון התכנית כאשר שטחי השירות מתחת לכניסה המוצעת ע"פ התקנון הנם בפועל מעל לכניסה הקובעת ע"פ מפלס הכניסה שנקבע בתכנית, מה שגורם לסטיה ניכרת בזכויות הבניה.

נוסף על כך, לא ניתן לפרסם הקלה לניוד שטחי שירות ממעל לכניסה למתחת לכניסה היות ומדובר בבניה חדשה שנפתחה בשנת 2025.

לפיכך, הצוות המקצועי ממליץ למבקשים לפנות למחוזית לתיקון טעות סופר לעניין מפלס הכניסה של הבנין.

להלן פירוט התיקונים הנדרשים:

שטח עיקרי מעל כניסה הקובעת:

עיקרי מותר – 350 מ"ר

עיקרי מוצע – 275.76 מ"ר, מתוך השטח המוצע עיקרי מרפסות 30 במ"ר

כאשר מתוך מכסה מותרת של 18.60 מ"ר בנפרד.

לכן השטח העיקרי לחישוב זכויות: 294.36 – 18.60 = 275.76 מ"ר.

מסקנה 350 מ"ר > 275.76 מ"ר עומדים במותר.

יש לרשום את שטח המרפסות המקורות כשטח עיקרי למרפסות ולא כשטח שירות, רק לאחר מכן תיבדק העמידה הסופית בשטחי הבניה המותרים.

שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת:

שטחי שירות מותר 81 מ"ר

שטחי שירות מוצע – 86.92 מ"ר מבקשים מעל המותר יש להתאים למותר.

שטחי שירות מתחת למפלס הכניסה הקובעת:

שטחי שירות מותר הינו 115מ"ר.

שטחי שירות מוצע – 116.21 מ"ר וזאת כפי שרשום בהרמוניקה.

אך בהשוואה לנספח הבינוי נראה כי הכניסה הקובעת נקבעה כמפלס החניה כך ששטח קומת החניה אמור להיות מחושב כשטח שירות מעל הכניסה ולא מתחת לכניסה כפי שרשום בטבלה 5.

כך שנראה שישנה טעות סופר בתכנית, כאשר הצוות המקצועי ממליץ למבקשים לפנות לוועדה המחוזית ע"מ לבצע תיקון לגבי מפלס ה-0.00 ולהגדיר אותו כמפלס קומת הקרקע כך שזכויות הבניה שע"פ טבלה 5 יתאימו למוצג בנספח הבינוי, לחילופין נין להנמיך את מפלס קומת החניה כך שתהיה ת"ק ומפלס קומת הקרקע יהיה לפי מפלס אבסולוטי של 649.35+ אך הנושא יחייב אישור הסדרי תנועה ודרכים מחדש.

_____

מרפסות זיז

מיקום המרפסות וצורתן תואמים לנספח המאושר יחד עם זאת נדרש כי

בהתאם להוראות התוכנית, קיים שטח ייעודי למרפסות בשטח כולל של 30 מ"ר.

בבדיקת התוכנית נמצא כי במסגרת חישוב השטחים המבוקש(18.60 מ"ר) לא נכללו בחישוב 4 מרפסות מקורות 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.

___

חניה

קיימת אי התאמה בן התוכנית הראשית לבן תוכנית אישור החניה.

על עורך הבקשה להתאים את התוכנית הראשית המוצעת לאישור החניה.

כמו כן, קיימת אי התאמה בן התוכנית הראשית לבן נספח הבינוי,

עם זאת מאחר שהשינוי המוצע הינו בתוך קווי הבניין, ונספח הבינוי הנו מסמך מנחה

לא נדרשת הקלה בגין השינוי ואין מניעה תכנונית לאשרו מלבד עניין זכויות הבניה כמפורט בשטחי שירות לעיל.

_____

צובר גז

יש להציג ע"ג ההרמוניקה בתוכנית הפיתוח פתרון לגז בתוכנית בן אם צובר גז או פתרון אחר.

_____

ניהול מי נגר

חסר חישוב שטח למי נגר בשיעור של 20% משטח המגרש.

על עורך הבקשה לבצע ולהציג את החישוב הנדרש וכן לסמן את השטח המיועד לקליטת,

חלחול הנגר על גבי ההרמוניקה בהתאם לנדרש.

גדרות

יש להציג תוכנית פריסת גדרות הכוללת פירוט מלא של סוגי הגדרות, גבהים וסימון סוג האבן המוצעת.

"גובה הגדרות לא יעלה 1.20 מ'".

יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a.

תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים .

יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.

סדר יום לועדה מתאריך - 15/09/2026 - ד תשרי תשפ"ז

סוג דיון	**דיון ברשות רישוי**
מספר ועדה	**2026/98**
מספר בקשה	**2011/0255.03**
מספר סידורי	**36**

נתונים כלליים

סוג בקשה	**תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד**
שימוש עיקרי	**מגורים, מגורים**
מהות בקשה	**תוספת בניה+ממדים**
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	**נסח טאבו**
הכשרת עבירה	**לא**
המבקש	**מזרחי אלירן**
עורך הבקשה	**הנדסאי ניזרי כהן ברכה**
מתכנן השלד	**ביטון אריאל**
מספר מתנגדים	**0**
מספר שכנים שלא חתמו	**6**

כתובת האתר

אורוגואי 44 , קרית היובל

גוש	חלקה	בשלמות
30415	105	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1072545	תחילת תוקף	21/09/2024			

תאור הבקשה

מוצע בבקשה הרחבת שטחים לדירות קיימות, תוספת ממ״דים, קומה חדשה ומרפסות.

הממ״ד מוצע בקומה א ובדילוג של קומה כאשר מוצעת מעטפת חלקית.

מידע קודם

	מתאריך	
הכנת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149	17/08/2026	

		מוצע בבקשה תוספת בניה ותוספת ממד״ים בקומה א ומעטפות 50% בקומת קרקע. אין מניעה לאשר את המוצע בבקשה. נדרש לבצע פרסום לתוכנית ולבקש הקלה לבניה שאינה בהינף אחד- אין מניעה לאשר את הבקשה.
חוות דעת תכנונית	17/08/2026	חוות דעת תכנונית מס׳ תכנית שחלה בחלקה: 1072545 תחילת תוקף: 21/09/2024 ייעוד הקרקע: דברי הסבר: -בתאריך 03/06/2026 התיק נידון בוועת משנה והוחלט לדחות במתכונת המוצעת היות והממ״ד לא עמד בסעיף שלביות ביצוע של בניה בהינף אחד, ונדרש להציג מעטפת מלאה ולקבל הסכמות פוזיטיביות של הדיירים על כך. עפ״י החלטת עו״ד אילנית מיכאלי ״מאחר ומדובר בצורך בטיחותי ולאור רוח הפסיקות של וועדת הערר במתכונתה הנוכחית ניתן לאפשר להגיש מעטפת פתוחה 50% ולפרסם הקלה בגין שלביות ביצוע. ולאחר שלא יתקבלו התנגדויוץ ניתן יהיה להביא את התיק לאישור הוועדה.״ -בתאריך 28/07/2026 הוגשה תוכנית מתוקנת הכוללת את ההקלה הנדרשת- אין מניעה לאשר. כעת התיק מובא לאישור הוועדה לפרסום.

דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת	03/06/2026	מוצע בבקשה הרחבת שטחים לדירות קיימות, תוספת ממ״דים, קומה חדשה ומרפסות. הממ״ד מוצע בקומה א ובדילוג של קומה כאשר מוצעת מעטפת חלקית. יש ליצור מעטפת ממ״ד מלאה כך שהבינוי יעמוד בסעיף בניה בהינף אחד. זאת ועוד, יציקת הממ״ד מבחינה הנדסית צריכה להיות כיציקה אחת וקשירה של חלונות הדף בו זמנית. ע״כ יש להציג עמודת מעטפת מלאה, ולקבל הסכמה פוזיטיבית של הדייר לו בונים מעטפת. שטח עיקרי מותר מעל לכניסה הקובעת: 1154 מ״ר, מוצע: 497.32 מ״ר- המוצע בבקשה עומד במותר. שטח שרות מותר: 76 מ״ר , מוצע: 47.95 מ״ר- המוצע בבקשה עומד במותר. שלביות ביצוע: עפ״י הוראות התוכנית סעיף 7.1,2 שלביות הביצוע: תוספת הבנייה בחזית מערבית תבוצע בעמודות שלמות בלבד מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג, ותוספת הקומה החדשה תבוצע בהינף אחד בכל המפלס, בהתאם לאמור לעיל לא ניתן לבקש בניה בדילוג ויש לבקש מעטפת מלאה. לאחר התיקון כאמור התיק יובא לדיון נוסף. הריסה: עפ״י הוראות התכנית סעיף ב: המבנים/ חריגות הבניה, הגדרות והמדרגות המסומנים בצבע צהוב בנספח 1, ובתשריט מיועדים להריסה.

		תנאי להיתר יהא הריסת המסומן בצהוב בתשריט ובנספח להריסה. - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a. "תוקפה של החלטה זו היא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/השלמת תנאים מרחביים. יודגש במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש. "
בדיקת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149	13/05/2026	מוצע בבקשה הרחבת שטחים לדירות קיימות, תוספת ממ"דים, קומה חדשה ומרפסות. בהתאם לנספח בינוי. המוצע עומד במותר, אין מניעה לאשר. שטח בניה מותר עפ"י תב"ע: שטח עיקרי מותר מעל לכניסה הקובעת: 1154 מ"ר, מוצע: 497.32 מ"ר- המוצע בבקשה עומד במותר. שטח שרות מותר: 76 מ"ר , מוצע: 47.95 מ"ר- המוצע בבקשה עומד במותר. הריסה: עפ"י הוראות התכנית סעיף ב: המבנים/ חריגות הבניה, הגדרות והמדרגות המסומנים בצבע צהוב בנספח 1, ובתשריט מיועדים להריסה. תנאי להיתר יהא הריסת המסומן בצהוב בתשריט ובנספח להריסה. שלביות ביצוע:

		עפ״י הוראות התוכנית סעיף 7.1,2 שלביות הביצוע: תוספת הבנייה בחזית מערבית תבוצע בעמודות שלמות בלבד מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג, ותוספת הקומה החדשה תבוצע בהינף אחד בכל המפלס. המוצע בבקשה אינו עומד בסעיף זה, מבוקש ממ״דים רק לקומה א׳- יש לפרסם הקלה בגין בניה שאינה בהינף אחד. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המופיעות ע״ג תכנית a.
חוות דעת תכנונית	29/04/2026	חוות דעת תכנונית מס׳ תכנית שחלה בחלקה: 1072545 תחילת תוקף: 21/09/2024 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ״י התכניות הבאות: *1072545 תחילת תוקף 21.09.2024, מגורים ב׳. *התוכנית אינה מבטלת את תוכנית המתאר. *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת:

		בתכנית הנ"ל חל סעיף סטיה ניכרת לעניין קווי הבניין, מס' יח"ד, מס' הקומות. המוצע בבקשה אינו מהווה חריגה מהנ"ל. נספח בינוי: בתכנית 11217 חל נספח בינוי מס' 1, מחייב, מוצע בבקשה תוספת בניה, ממד"ים ותוספת קומה. בהתאם לנספח הבינוי. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 8/10/2024 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין סומנו עפ"י תוכנית 1072545 ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. שטח בניה: מותר עפ"י תב"ע: שטח עיקרי מותר מעל לכניסה הקובעת: 1154 מ"ר, מוצע: 497.32 מ"ר, המוצע בבקשה עומד במותר. שטח שרות מותר: 76 מ"ר , מוצע: 47.95 מ"ר המוצע בבקשה עומד במותר. הריסה: עפ"י הוראות התכנית סעיף ב: המבנים/ חריגות הבניה, הגדרות והמדרגות המסומנים בצבע צהוב בנספח 1, ובתשריט מיועדים להריסה. תנאי להיתר יהא הריסת המסומן בצהוב בתשריט ובנספח להריסה. ממ"ד/חדר מחוזק: מוצעים ממ"דים בקומה א' ליח"ד: 5,6,8, בחזית מערבית ובחזית צפונית, וחדר מחוזק ליח"ד מס' 7. המוצע הינו עפ"י נספח בינוי. אין מניעה לאשר.

		מרפסות גג: מוצע מרפסות על ע"ג הממ"ד בשטח של כ- 8 מ"ר ו כ- 11 מ"ר. הממ"ד אינו חורג מקו בניין ולכן אין מניעה לאשר. שלביות ביצוע: עפ"י הוראות התוכנית סעיף 7.1,2 שלביות הביצוע: תוספת הבנייה בחזית מערבית תבוצע בעמודות שלמות בלבד מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג, ותוספת הקומה החדשה תבוצע בהינף אחד בכל המפלס. המוצע בבקשה אינו עומד בסעיף זה, מבוקש ממ"דים רק לקומה א'- יש לפרסם הקלה בגין בניה שאינה בהינף אחד. תימוכין קניינים: ל"ר. המוצע תואם נספח בינוי. תנאים טרם דיון: איכות סביבה – אושר בתנאים, שפ"ע – אושר בתנאים. חוות דעת תכנונית: מוצע בבקשה הרחבה לדירות קיימות תוספת ממד"ים ותוספת קומה חדשה בהתאם לנספח. המוצע עומד במותר - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a. חיזוק מבנים: התב"ע כולל בהוראותיה סעיף חיזוק מבנים לפי הוראות ת"י 413. תנאי למתן היתר יהא מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים.

		התקבל חו״ד ממהנדס אשר התכנון המוצע תואם את דרישות ת״י 413 על חלקיו, לכן אין מניעה מלקדם את התיק. רישום הערות וביצוע עדכונים בתכניות עפ״י ההערות שבחו״ד, כתנאי להיתר. התנגדויות: עפ״י נתוני המערכת לבקשה הנ״ל לא התקבלו התנגדויות.

<u>תנאים – באם תאושר הבקשה</u>

	תנאים לקבלת היתר	בוצע
1	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	
2	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	
3	אישור פיקוד העורף הג"א	
4	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	
5	תשלום אגרת בניה	
6	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	
7	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	
8	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	
9	תצהיר חתום של עורך הבקשה	
10	תצהיר חתום של מתכנן השלד	
11	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	
12	הגשת ערבות בנקאית בסך 25,532 ₪ עבור שימור העצים.	
13	הגשת ערבות בנקאית נוספת בסך 3,662 ₪ עבור פיצוי נופי.	
14	הגשת תכנית נטיעות לשלמה דניאל.	
15	הריסת המסומן בצהוב בתשריט ובנספח להריסה	

<u>המלצת האגף</u>
לפרסם לפי סעיף 149

מוצע בבקשה תוספת בניה ותוספת ממד״ים בקומה א ומעטפות 50% בקומת קרקע.

אין מניעה לאשר את המוצע בבקשה.

נדרש לבצע פרסום לתוכנית ולבקש הקלה לבניה שאינה בהינף אחד- אין מניעה לאשר את הבקשה.

סדר יום לועדה מתאריך - 15/09/2026 - ד תשרי תשפ"ז

סוג דיון	**דיון ברשות רישוי**
מספר ועדה	**2026/98**
מספר בקשה	**1985/0665.06**
מספר סידורי	**37**

נתונים כלליים

סוג בקשה	**שינויים בקירות חזית במבנים קיימים**
שימוש עיקרי	**מגורים, מגורים**
מהות בקשה	**פריצת דלת עבור כניסה נגישה לנכה**
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	**נסח טאבו**
הכשרת עבירה	**לא**
המבקש	**אוחנה יהודה**
עורך הבקשה	**הנדסאי אדריכלות לוי טלי מזל**
מתכנן השלד	**נחום שי**
מספר מתנגדים	**0**
מספר שכנים שלא חתמו	**4**

כתובת האתר

חיים ויטאל 20 , גבעת שאול

גוש	חלקה	בשלמות
30168	49	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1003	תחילת תוקף	05/09/1963			
1003	תחילת תוקף	05/09/1963			
1137	תחילת תוקף	06/02/1964			
1156	תחילת תוקף	10/11/1966			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה:

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

- בתאריך 21.10.1998 בת.ב 1985/665.04 ובה אושר "תוספת בניה/הרחבה לבניין קיים", בהיתר זה אושר תוספת בינוי בקומת המרתף עם מדרגות פנימיות לדירת המבקש.

מהות הבקשה המוצעת:

מדובר במבנה קיים בן 4 קומות מעל 2 קומות מרתף, המשמש למגורים, ברח' חיים ויטאל 20, גבעת שאול, גוש: 30168, חלקה: 49.

מצב מוצע:

קומת מרתף, מפלס 6.12- :מוצע פריצת פתח בדירה קיימת עבור גישה לנכה, ופריצת פתח בגדר קיימת ללא תוספת שטחי בניה.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות.

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 07.04.2026 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 49, בוצע משלוח הודעות ע"פ סעיף 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

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

<u>מידע קודם</u>

	מתאריך	
בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת	24/08/2026	מוצע בבקשה פריצת פתח בדירה קיימת, ופריצת פתח בגדר קיימת עבור גישה לנכה, הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ולא ניתן לאשר את פריצת הפתח המוצעת בקומת המרתף, יש להציע פתח הגיוני ונגיש שיהווה גישה ל-2 הקומות בדירה ולא לקומה אחת, כמו כן יש להשלים אישור מח' שימור. פתחים: קומת מרתף, מפלס 6.12- :מוצע פריצת פתח בדירה קיימת עבור גישה לנכה, ופריצת פתח בגדר קיימת- מבדיקה של התוכנית עולה כי הפתח המוצע הינו עבור גישה לקומת המרתף שבה קיים בינוי שאושר בהיתר בשטח של 22.51 מ"ר, וממנו קיימות מדרגות פנימיות לקומת הבית במפלס 3.06-. במידה ואכן הפתח המוצע הינו עבור גישה לנכה לא ברור לאיזה צורך מבוקשת הגישה לקומת המרתף בלבד ללא אפשרות נגישה להגעה למפלס הדירה בקומה מעל, כאשר לא קיימת מעלית בדירה. כמו כן מאחר והפתח המוצע מהווה תקדים לפיצול יח"ד ,לא ניתן לאשר את הפתח במתכונת הנ"ל- יש להסיר את הפתח המוצע, ניתן להציע גישה הגיונית ותקינה לדירה לשני המפלסים ולא לקומת המרתף בלבד.

		אישו רי גורמים : שימור- חסר, יש להשלים. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המסומנות 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	19/08/2026	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1156 תחילת תוקף : 10/11/1966 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : *1003 תחילת תוקף 05.09.1963, אזור מגורים 2. *מתאר 62. *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתוכנית הנ"ל לא חל סעיף סטיה ניכרת.

		נספח בינוי: לא קיים נספח בתב"ע 1003. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 12.02.2026 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי בניין סומנו עפ"י תוכנית מתאר 62, אזור מגורים 2, ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. שטח בניה: מוצע בבקשה פריצת פתחים ללא תוספת שטחי בניה. פתחים: קומת מרתף, מפלס 6.12- :מוצע פריצת פתח בדירה קיימת עבור גישה לנכה, ופריצת פתח בגדר קיימת- מבדיקה של התוכנית עולה כי הפתח המוצע הינו עבור גישה לקומת המרתף שבה קיים בינוי שאושר בהיתר בשטח של 22.51 מ"ר, וממנו קיימות מדרגות פנימיות לקומת הבית במפלס 3.06-. במידה ואכן הפתח המוצע הינו עבור גישה לנכה לא ברור לאיזה צורך מבוקשת הגישה לקומת המרתף בלבד ללא אפשרות נגישה להגעה למפלס הדירה בקומה מעל, כאשר לא קיימת מעלית בדירה. כמו כן מאחר והפתח המוצע מהווה תקדים לפיצול יח"ד ,לא ניתן לאשר את הפתח במתכונת הנ"ל- יש להסיר את הפתח המוצע, ניתן להציע גישה הגיונית ותקינה לדירה לשני המפלסים ולא לקומת המרתף בלבד. תימוכין קניינים: לא נדרש תימוכין קניינים היות ומבוקש פריצת פתחים בלבד, ללא בינוי בשטח משותף. אישורי גורמים: שימור- חסר, יש להשלים. חוות דעת תכנונית: מוצע בבקשה פריצת פתח בדירה קיימת, ופריצת פתח בגדר קיימת עבור גישה לנכה, לא ניתן לאשר את פריצת הפתח

		המוצעת, יש להציע פתח הגיוני ונגיש שיהווה גישה ל-2 הקומות בדירה ולא לקומה אחת, כמו כן יש להשלים אישור מח' שימור - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.
הכנת נוסח פרסום	08/03/2026	

<u>תנאים – באם תאושר הבקשה</u>

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

<u>המלצת האגף</u>
לדחות במתכונת המוצעת

מוצע בבקשה פריצת פתח בדירה קיימת, ופריצת פתח בגדר קיימת עבור גישה לנכה, הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ולא ניתן לאשר את פריצת הפתח המוצעת בקומת המרתף, יש להציע פתח הגיוני ונגיש שיהווה גישה ל-2 הקומות בדירה ולא לקומה אחת, כמו כן יש להשלים אישור מח' שימור.

פתחים:

קומת מרתף, מפלס 6.12- :מוצע פריצת פתח בדירה קיימת עבור גישה לנכה, ופריצת פתח בגדר קיימת- מבדיקה של התוכנית עולה כי הפתח המוצע הינו עבור גישה לקומת המרתף שבה קיים בינוי שאושר בהיתר בשטח של 22.51 מ"ר, וממנו קיימות מדרגות פנימיות לקומת הבית במפלס 3.06-. במידה ואכן הפתח המוצע הינו עבור גישה לנכה לא ברור לאיזה צורך מבוקשת הגישה לקומת המרתף בלבד ללא אפשרות נגישה להגעה למפלס הדירה בקומה מעל, כאשר לא קיימת מעלית בדירה. כמו כן מאחר והפתח המוצע מהווה תקדים לפיצול יח"ד ,לא ניתן לאשר את הפתח במתכונת הנ"ל- יש להסיר את הפתח המוצע, ניתן להציע גישה הגיונית ותקינה לדירה לשני המפלסים ולא לקומת המרתף בלבד.

אישו רי גורמים :

שימור- חסר, יש להשלים.

חוות דעת תכנונית :

- יש לתקן את ההערות המסומנות 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.

סדר יום לועדה מתאריך - 15/09/2026 - ד תשרי תשפ"ז

סוג דיון	**דיון ברשות רישוי**
מספר ועדה	**2026/98**
מספר בקשה	**1986/0283.03**
מספר סידורי	**38**

נתונים כלליים

סוג בקשה	**תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה**
שימוש עיקרי	**מגורים, מגורים**
מהות בקשה	**תוספת בנייה ע"פ תבע מופקדת**
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	**לא**
המבקש	**עו"ד הסטן רות אנה ע"י נילי קלי ע"י יפוי כח**
עורך הבקשה	**קאפח נווה אופירה**
מתכנן השלד	**בורושנסקי אנטולי**
מספר מתנגדים	**0**
מספר שכנים שלא חתמו	**0**

כתובת האתר

הרב עוזיאל 16 , בית וגן

גוש	חלקה	בשלמות
30164	366	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1042	תחילת תוקף	20/09/1979	1081	אזור מגורים 1..	
979526	תחילת תוקף	06/01/2024	1	מגורים ב	648

תאור הבקשה

מדובר בבניין מגורים קיים בן 4 קומות, מעל קומת מרתף, בן 5 יח״ד .

נתוני מספרי היתרים קודמים בחלקה:

היתר בניה אחרון רלוונטי הופק בתאריך: 1979 תיק בניין מספר: 1986/0283.01

השטח העיקרי שאושר במסגרת היתר הבניה האחרון הנו: 576,86 מ״ר

מהות הבקשה

תוספת 3 יח״ד חדשות ב 2 קומות חדשות, עמודת 5 ממ״דים בחזית אחורית.

הבקשה מהווה תוספת 2 קומות

הבקשה מהווה תוספת 3 יח״ד

הבקשה כוללת תוספת מרפסות

הבקשה כוללת תוספת חניות ע״י 2 מכפילי חנייה

הבקשה כוללת מעלית

לא התקבלו התנגדויות.

<u>מידע קודם</u>

	מתאריך	
בדיקת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון	07/09/2026	בבית וגן רח׳ עוזיאל 16 בבניין בן 4 קומות מעל קומת 5 יח״ד. מוצעת תוספת לפי תב״ע נקודתית של 3 יח״ד חדשות ב 2 קומות חדשות, עמודת 5 ממ״דים תבע מבטלת מתאר בתוקף מ 2024 אזור מגורים ׳ב ס.ס.נ

		קווי הבנין, מספר הקומות המרבי נספח בינוי מפורט מנחה. הבקשה תואמת לנספח הבינוי. הקלות: לא מבקשים הקלות לא התקבלו התנגדויות. תנאים לדיון – בקרה מרחבית חוות דעת המחלקה להסדרי תנועהלא התקבלה תשובה מהגורם #x200fחוות דעת אגף תברואה# x200f#x200f #x200f#x200f#x200f דחייה #x200fאגף שפ"ע #x200f-#x200f#x200fלא התקבלה תשובה מהגורם #x200fחוות דעת המחלקה לאיכות הסביבה#- x200f#x200f#x200fלא התקבלה תשובה מהגורם #x200fחוות דעת מחלקת הדרכים#x200f#x200f - לאשר את הבקשה#x200f#x200f בתנאים הבאים:#x200f מוצע שינוי עם הסדר תנועתי בתחום החלקה, אין נגיעה בזכות הדרך. חפירה מקומית למכפילי חנייה, א.ש.מ קיימת אושר בכפוף לאישור ותנאי מח' הסדרי תנועה. במידה ויהיו שינויים תנועתיים יש להפנות מחדש למח' דרכים. המלצת האגף: לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון הבנייה המוצעת תואמת לנספח הבינוי . יחד עם זאת הוצגה חריגה מזכויות הבנייה לפי התכני. מדובר בחישוב השטחים לקוי.- יש להציגו בהתאם לסך השטחים המאושרים עד כה בבניין.
חוות דעת תכנונית	16/08/2026	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה:

		979526 תחילת תוקף: 06/01/2024 ייעוד הקרקע: מגורים ב התכנית כפופה לתכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה קווי הבנין, מספר הקומות המרבי נספח בינוי קיים נספח בינוי מפורט מנחה. הבקשה תואמת לנספח הבינוי. פרסום הקלות: לא מבקשים הקלות. לא התקבלו התנגדויות. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום: 25/12/23 ע"י המח' למידע תכנוני. נמצאה חריגת הבנייה המבוקשת מקווי בניין מאושרים: ממ"דים בחזית אחורית ומרפסות זיז בחזית צדדית – תואם לנספח הבינוי. מספר קומות מס קומות מותר עפ"י התכנית: 2+4 . מס' קומות מוצע: 2

		לא נמצאה חריגה ממספר הקומות המותר שאושרה בעת הקמת הבניין. גובה מירבי גובה מירבי מותר עפ״י התכנית : 15,13 מ. מפלס הגג , מעל לגובה זה יותר חדר יציאה לגג ומעקה תקני בלבד המוצע תואם לנספח בינוי. לא נמצאה חריגה מגובה מותר. מספר יחידות דיור מספר יח״ד מירבי :8. מספר יח״ד קיים : 5 מוצעת תוספת 3 יח״ד. לא נמצאה חריגה ממספר יח״ד מירבי שטחי בניה- שטח עיקרי שטחים עיקריים מותרים לפי התכנית : 1116 מ״ר . שטח עיקרי מוצע בבקשה : 303,74 מ״ר. הבקשה לא כוללת התייחסות לשטח הבנייה המאושרת עד כה בבניין. לא הוצג חישוב יתרת זכויות שטח עיקרי ע״י עו״ב. מאחר והבנייה תואמת לנספח הבינוי ניתן להגיע למסכנה כי מדובר בחישוב השטחים לקוי. שטחי בניה- שטח שירות שטחי שירות מותרים לפי התכנית : 78 מ״ר . שטח שירות מוצע : 198,36 מ״ר מאחר והבנייה תואמת לנספח הבינוי ניתן להגיע למסכנה כי מדובר בחישוב השטחים לקוי. ממ״דים וחדרים מוגנים.

		תואמים לספח הבינוי. שלבי ביצוע בהינף אחד. לא תותר בנייה בשלבים תנאים לדיון – בקרה מרחבית חוות דעת המחלקה להסדרי תנועהלא התקבלה תשובה מהגורם #x200fחוות דעת אגף תברואה# x200f#x200f #x200f#x200f #x200fדחייה #x200fאגף שפ״ע #x200f#-x200f#לא התקבלה תשובה מהגורם #x200fחוות דעת המחלקה לאיכות הסביבה#- x200f#x200f #x200fלא התקבלה תשובה מהגורם #x200fחוות דעת מחלקת הדרכים#x200f#x200f - לאשר את הבקשה#x200f#x200f בתנאים הבאים :#x200f מוצע שינוי עם הסדר תנועתי בתחום החלקה, אין נגיעה בזכות הדרך. חפירה מקומית למכפילי חנייה, א.ש.מ קיימת אושר בכפוף לאישור ותנאי מח׳ הסדרי תנועה. במידה ויהיו שינויים תנועתיים יש להפנות מחדש למח׳ דרכים.

<u>תנאים – באם תאושר הבקשה</u>

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

<u>המלצת האגף</u>
לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

בבית וגן רח' עוזיאל 16 בבניין בן 4 קומות מעל קומת 5 יח"ד.

מוצעת תוספת לפי תב"ע נקודתית של 3 יח"ד חדשות ב 2 קומות חדשות, עמודת 5 ממ"דים

תבע

מבטלת מתאר

בתוקף מ 2024

אזור מגורים ב'

ס.ס.נ

קווי הבנין, מספר הקומות המרבי

נספח בינוי

מפורט מנחה. הבקשה תואמת לנספח הבינוי.

הקלות:

לא מבקשים הקלות

לא התקבלו התנגדויות.

תנאים לדיון – בקרה מרחבית

חוות דעת המחלקה להסדרי תנועהלא התקבלה תשובה מהגורם

#x200fחוות דעת אגף תברואה#x200f #x200f#x200f #x200fדחייה

#x200fאגף שפ"ע #x200f#-x200fלא התקבלה תשובה מהגורם

#x200fחוות דעת המחלקה לאיכות הסביבה#x200f#- x200f#x200fלא התקבלה תשובה מהגורם

#x200fחוות דעת מחלקת הדרכים#x200f#x200f - לאשר את הבקשה#x200f#x200f בתנאים הבאים:#x200f

מוצע שינוי עם הסדר תנועתי בתחום החלקה, אין נגיעה בזכות הדרך.

חפירה מקומית למכפילי חנייה, א.ש.מ קיימת אושר בכפוף לאישור ותנאי מח' הסדרי תנועה.

במידה ויהיו שינויים תנועתיים יש להפנות מחדש למח' דרכים.

המלצת האגף : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

הבנייה המוצעת תואמת לנספח הבינוי . יחד עם זאת הוצגה חריגה מזכויות הבנייה לפי התכני.

מדובר בחישוב השטחים לקוי.- יש להציגו בהתאם לסך השטחים המאושרים עד כה בבניין.