

סדר יום לוועדה מתאריך - 13/10/2026 - ב חשון תשפ"ז

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/103
מספר בקשה	<u>2015/0180.04</u>
מספר סידורי	<u>1</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה
שימוש עיקרי	מגורים + מסחר, מגורים
מהות בקשה	בקשה למימוש תב"ע 0897934212, הכוללת תוספת 35 יח"ד ושטחי מסחר ותעסוקה, וכן שינויים מהיתר 2015/0180.00.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	קריה מציון בע"מ קריה מציון בע"מ
עורך הבקשה	אדריכל לוי יגאל
מתכנן השלד	ביטון יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

תורה מציון 0, רוממה

גוש	חלקה	בשלמות
30077	144	לא
30909	5	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
0028	תחילת תוקף	19/07/1957			
0916	תחילת תוקף	07/07/1960			
2833	תחילת תוקף	11/10/1981			
2833ד	תחילת תוקף	03/12/1995			
897934	תחילת תוקף	20/07/2024			

תאור הבקשה

2015/180.4

בשכונת רוממה בין רחובות תורה מציון לשרי ישראל, עפ"י תכנית 897934, מבוקש היתר שינויים עבור

מבנה המיועד למגורים, מסחר ותעסוקה, הבקשה כוללת שינויים פנימיים בקומות המרתף, בקומת הכניסה וביתר הקומות העליונות המאושרות, לרבות הוספת מרפסות בקומה 1 והוספת קומות.

במסגרת ההיתר המקורי, אושר מבנה בעל 2 אגפים, אחד בן 6 קומות והשני בן 13 קומות מעל 7 קומות תת"ק, סה"כ 197 יח"ד. במסגר השינויים מבוקשת תוספת של 35 יחידות דיור.

לאחר השינויים יכלול המבנה בסה"כ 232 יח"ד.

היתר הבנייה המקורי הופק בתיק מס' 2015/180.00 – ההיתר עודכן בעקבות דיון בוועדת ערר.

היתרים נוספים שהופקו בשטח הבקשה:

היתר שינויים: תיק מס' 2015/180.03

היתר חפירה: תיק מס' 2015/180.01

מסמכי התכנית:

במקום חלה תכנית מס' 897934, תחילת תוקפה מיום 27/12/2023

מטרת התכנית: הגבהת האגף המזרחי ל-18 קומות והאגף המערבי ל-13 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת.

התכנית כוללת תקנון, תשריט, ונספחים.

*תכנית זו מחליפה את תכנית 5351 ומשנה את תכנית 6087.

פרסום:

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות.

פירוט השינויים המוצעים

קומת מרתף 4-

מתוכננת הקמת קומת מרתף חדשה המיועדת לשטחי אחסנה.

קומת מרתף 2-

מתוכנן ביטול מחסנים והסבתם לשטחי חניה, לטובת תוספת של חמש יח"ד.

בסה"כ מוצעות 6 חניות.

קומה 3

מתוכנן שינוי הקומה השלישית לקומה מרקמית, לרבות הוספת 5 יח"ד.

קומה 4

מרפסת גג.

חניה

בהתאם לסעיף 4.1.2. ג:

1. לכל יחידת דיור יהיה מקום חנייה אחד.

2. דירות מתחת ל 45- מ"ר יהיו פטורות מחנייה.

3. תותר תוספת קומות ו/או שטחים מתחת למפלס הכניסה הקובעת לחניה, במידה ויידרש לפי

תקן החניה התקף לעת מתן היתר בניה, שטחים אלו יהיו בנוסף לשטחים האמורים בטבלה"

התקבל אישור הסדרי תנועה מיום 02/03/2026, לפיו:

"אין התנגדות לתוכנית

מוצע התחדשות עירונית תואמת תב"ע נקודתית 897934

מוצע 203 חניות עבור 200 יח"ד חדשות, חניות אורחים, מסחר ומשרדים

בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי

תנאי לטופס 4- אישור רשות תמרור "

במסגרת הבקשה מבוקשים שינויים במערך החניה בקומות החניון התת"ק הכוללים בין היתר שינויים פנימיים בחלוקת החללים, וכן הוספת מקומות חניה.

בנוסף, בתכנית המוצעת מופיע מספר חניות העולה על מספר החניות שאושר במחלקת הסדרי תנועה.

לפיכך, יש להציג תכנון חניה זהה לתכנון שאושר ע"י מחלקת הסדרי תנועה, לרבות מספור מקו"ח.

ככל שמוצעות חניות נוספות מעבר לתכנון שאושר, יש להציג אישור עדכני ממחלקת הסדרי תנועה המאשר את תוספת החניות המוצעות.

סטיה נכרת:

בהתאם לסעיף 4.1.2 א :

יב. "תהיה הפרדה בין הכניסה למגורים לכניסה למסחר ותעסוקה, סטיה מכך תהיה סטיה ניכרת."

בהתאם לסעיף 6.2 :

"א. לא יותר ניווד זכויות משטחים שאינם למגורים, לרבות מרפסות, לשטחי מגורים. כל סטיה מהוראה זו תיחשב סטיה ניכרת.

ב. עקרונות הפיתוח ומפלסיו יקבעו כמחייבים. כל סטיה מהוראה זו תיחשב סטיה ניכרת.

ג. כל סטיה משלביות ביצוע, קו בניין, הריסות יחשב סטיה ניכרת.

ד. בשטח עם זיקת הנאה לציבור מעל גג החניון תהיה מעבר להולכי רגל במסגרת הפיתוח

שיאפשר מעבר בין רחוב שרי ישראל לרחוב תורה מציון, סטיה מהוראה זו תחשב סטיה

ניכרת.

ה. הכניסה למגורים תהיה מופרדת מהכניסה למסחר למסחר ותעסוקה, סטיה מהוראה זו

תחשב סטיה ניכרת.

ו. לא יותר ניווד זכויות מתחת לקרקע למעל הקרקע, סטיה מהוראה זו תחשב סטיה ניכרת."

ראי/ה התייחסות לסעיפי סטיה ניכרת כמפורט בסעיפים הרלוונטיים : קווי בניין, שלביות ביצוע, הריסות, זיקת הנאה, פיתוח ושטחי הבניה.

קווי בניין

הבחינה נערכה לפי תיק מידע מס' 2024/6474.00 מיום 09/09/2024 ע"י המחלקה למידע תכנוני לפיו:

קווי הבניין סומנו באדום.

קו הבניין התחתית/ תת"ק בכחול.

השטח המסומן בירוק בקווים אלכסוניים הוא זכות למעבר רגל.

השטח המסומן בירוק שתי וערב הוא זכות למעבר רכב.

טרם ניתן לבחון את עמידת הבינוי המוצע בקווי הבניין, מאחר שקווי הבניין אינם מסומנים בתכניות כנדרש, כמפורט להלן:

בקומה 8- קו הבניין התחתית אינו מסומן בהתאם לתשריט התכנית. (ראי/ה בהרמוניקה)

יש להסדיר בתאום עם בוחנת הרישוי.

מספר קומות

עפ"י טבלת זכויות והוראות בניה

מספר יח"ד

מבוקשת תוספת של 35 יח"ד

שטחי בניה

עפ"י הוראות התכנית, טבלת זכויות והוראות בניה

שלביות ביצוע

לפי סעיף 7.1 בהוראות התכנית

תנאים טרם דיון

התקבלו אישורי גורמי בקרה מרחבית כמפורט

מידע קודם

מתאריך	
06/10/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
06/10/2026	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 897934 תחילת תוקף : 20/07/2024 ייעוד הקרקע : בשכונת רוממה בין רחובות תורה מציון לשרי ישראל, עפ"י תכנית 897934, מבוקש היתר שינויים עבור מבנה המיועד למגורים, מסחר ותעסוקה, הבקשה כוללת שינויים פנימיים בקומות המרתף, בקומת הכניסה וביתר הקומות העליונות המאושרות, לרבות הוספת מרפסות בקומה 1 והוספת קומות. במסגרת ההיתר המקורי, אושר מבנה בעל 2 אגפים, אחד בן 6 קומות והשני בן 13 קומות מעל 7 קומות תת"ק, סה"כ 197 יח"ד במסגר השינויים מבוקשת תוספת של 35 יחידות דיור. לאחר השינויים יכלול המבנה בסה"כ 232 יח"ד . היתר הבנייה המקורי הופק בתיק מס' 2015/180.00 – ההיתר עודכן בעקבות דיון בוועדת ערר. היתרים נוספים שהופקו בשטח הבקשה : היתר שינויים : תיק מס' 2015/180.03

היתר חפירה : תיק מס' 2015/180.01 אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף לתיקונים והתאמות מול בוחנת הרישוי כתנאי להעברת הבקשה לגורמים.		
--	--	--

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מומלץ לאשר את הבקשה בכפוף לתיקונים והתאמות מול בוחנת הרישוי כתנאי להעברת הבקשה לגורמים

סדר יום לוועדה מתאריך - 13/10/2026 - ב חשון תשפ"ז

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/103
מספר בקשה	<u>2026/0088.00</u>
מספר סידורי	<u>2</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש, חפירה ומילוי
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בניית בניין חדש בן שש קומות ושתי קומות מרתף עבור 28 יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	ארנונה בע"מ א.פ.
עורך הבקשה	אדריכל ירמיקי עודד אליעזר
מתכנן השלד	בנואליד אלי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

קורא הדורות 13 , תלפיות

גוש	חלקה	בשלמות
30117	38	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
104273	תחילת תוקף	14/06/2016			
104273	תחילת תוקף	14/06/2016			
1256684	תחילת תוקף	09/03/2024			
1256684	תחילת תוקף	09/03/2024			
1317205	תום תקופת הפקדה	01/04/2025			
1317205	תום תקופת הפקדה	01/04/2025			
1721	תחילת תוקף	25/11/1976			
1721	תחילת תוקף	25/11/1976			
1721א	תחילת תוקף	12/01/1986			

תאור הבקשה

בניית בניין חדש בן שש קומות ושתי קומות מרתף.

יש מכתב פטור מגז חתום ע"י עו"ד שיידעו את הדירים בצרופות

מידע קודם

מיתאריך	
06/10/2026	בדיקת המלצה

המלצת המחלקה היא לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים חריגה מינורית מקווי בניין, וכן המרפסות בחזית הצפונית קדמית חורגות מקווי הבניין - יש לצמצם . יש להציג חדר אשפה מקורה ולחשב בחישוב השטחים כשטח שירות, ולהציג מפלסים לגובה הגדר בהתאם למותר בתקנות בניה. יש להציג תשריט חלחול מי נגר . יש להציג מפלסים לגדרות ולהנמיך בהתאם למותר. חדר גג - יש להסיר בריכות וחדרי משאבות. יש להתאים את התכנית וטבלת מאזן החניה במדויק לתכנית הסדרי תנועה המאושרת. יש להציג תכנית בהתאם למותר. יש לצמצם חריגות בשטחי בניה. דרך בתא שטח 2 בחזית רחובות בית חוגלה וקורא הדורות-יש להציג ע"ג התכנית פיתוח. מעקה גג- יש להתאים בתכנית בהתאם להנחיות צוות אדריכל העיר, ולהציג מפלסים ושיפועים בגג המבנה. יש להציג תמהיל מרפסות המראה ש ממוצע מרפסות זיז מקורות לא עולה על 12 מ"ר. יש למספר מחסנים ו להציג תמהיל מחסנים המוכיח כי לכל דירה מתוכנן מחסן . יש לתקן את התכנית בהתאם להערות המופיעות בתכנית a ובתאור הבקשה- בתאום עם בוחן הרישוי.		תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : א1721 תחילת תוקף : 12/01/1986	23/09/2026	חוות דעת תכנונית

ייעוד הקרקע: בשכונת תלפיות ברחוב קורא הדורות 13, מבקשים הקמת בניין חדש למגורים בתא שטח 1, הכולל הרחבת כביש בתא שטח 2, על פי תב"ע 1317205. המבנה בן 6 קומות מעל 2 קומות ת"ק משותפות, סה"כ 28 יח"ד. בכללותה הבקשה תואמת להוראות התכנית פרט לחרגות מקווי הבניין, שטחי בניה אשר יידרש להתאים להוראות התכנית ואין מניעה לאשרה בכפוף לשינויים ובתנאים. יש לתקן את התכנית בהתאם להערות המופיעות בתכנית a ובתאור הבקשה- בתאום עם בוחן הרישוי.		
--	--	--

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	אישור שירותי הכבאות	4
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	5
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	6
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח	7
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	8
	תשלום אגרת בניה	9
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	10
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	11
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	12
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח כאמור בתקנה 52	13
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	14
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	15
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	16
	אישור סופי אדריכל העיר	17
	מימון לקרן חניה (דרישת הסדרי תנועה)	18
	אישור סופי מחלקת דרכים	19
	אישור סופי ממחלקת המאור	20
	רישום הערת אזהרה למספר יחידות הדיור המירבי בבניין (יהיה 28 יח"ד) (תב"ע)	21

המלצת האגף
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

המלצת המחלקה היא לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

חריגה מינורית מקווי בניין, וכן המרפסות בחזית הצפונית קדמית חורגות מקווי הבניין - יש לצמצם.

יש להציג חדר אשפה מקורה ולחשב בחישוב השטחים כשטח שירות, ולהציג מפלסים לגובה הגדר בהתאם למותר בתקנות בניה.

יש להציג תשריט חלחול מי נגר.

יש להציג מפלסים לגדרות ולהנמיך בהתאם למותר.

חדר גג - יש להסיר בריכות וחדרי משאבות.

יש להתאים את התכנית וטבלת מאזן החניה במדויק לתכנית הסדרי תנועה המאושרת.

יש להציג תכנית בהתאם למותר.

יש לצמצם חריגות בשטחי בניה.

דרך בתא שטח 2 בחזית רחובות בית חוגלה וקורא הדורות-יש להציג ע"ג התכנית פיתוח.

מעקה גג- יש להתאים בתכנית בהתאם להנחיות צוות אדריכל העיר, ולהציג מפלסים ושיפועים בגג המבנה.

יש להציג תמהיל מרפסות המראה ש ממוצע מרפסות זיז מקורות לא עולה על 12 מ"ר.

יש למספר מחסנים ו להציג תמהיל מחסנים המוכיח כי לכל דירה מתוכנן מחסן.

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 13/10/2026 - ב חשוון תשפ"ז

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/103
מספר בקשה	2025/0424.00
מספר סידורי	3

נתונים כלליים

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

כתובת האתר

אחלמה 5, גילה

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

תאור הבקשה

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

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

מסמכי התכנית :

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

התכנית כוללת תשריט, הוראות ונספחים .

פרסום

במסגרת הבקשה לא פורסמו ההקלות.

פירוט הבניה המוצעת :

חניון- קומות 8 – 2-

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

קומה 1-

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

כניסה לחניון : מרחוב האנפה בחזית הדרומית.

קומת כניסה- מפלס 0.00

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

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

לובי כניסה, ויח"ד- דירה מס' 1 .

קומה 1

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

קומות 2 והילך

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

קומת גג :

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

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

ובתכנית הפיתוח יש להוסיף שמות רחובות הגובלים במתחם.

חניה

עפ"י סעיף 4.1.2. ג :

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

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

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

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

5. יתאפשר חיבור לחניון בחלקות הסמוכות במידה ויוקם

6. חניות אורחים יקבלו מענה ברחוב האנפה"

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

הכניסה למתחם מקומה 1-, בחזית הדרומית מרחוב האנפה.

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

"אין התנגדות לתוכנית

מוצע התחדשות עירונית רח' הענפה בשכונת גילה

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

בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי

תנאי לטופס 4- אישור רשות תמרור

נילי

23/12/2025"

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

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

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

סטייה ניכרת

בהתאם לסעיף 4.1.2 ד :

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

2. סגירת מרפסות תחשב כסטייה ניכרת

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

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

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

להלן פירוט לסעיפים הנ"ל :

1. קווי בניין- סטייה ניכרת

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

"קווי הבניין מסומנים בצבע אדום,

קווי הבניין העיליים מסומנים בצבע בירוק"

יש לעדכן את הבקשה בהתאם (כמפורט בהרמוניקה)

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

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

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

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

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

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

2. סגירת מרפסות- סטייה ניכרת

מבדיקת הבקשה לא מתוכננות מרפסות סגורות.

3. מס' קומות- סטייה ניכרת :

בהתאם לסעיף 4.1.2 א :

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

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

עפ"י טבלת זכויות והוראות בניה-

מס' הקומות המותר מעל הכניסה הקובעת :

למגורים- 36 קומות.

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

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

למגורים, זכויות מותנות- 2 קומות.

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

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

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

מס' הקומות המוצע מעל הכניסה הקובעת:

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

מס' הקומות המותר מתחת לכניסה הקובעת-

בהתאם לסעיף סטיה ניכרת:

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

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

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

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

עפ"י סעיף 4.1.2 א (17)

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

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

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

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

*שטחי הבניה יפורטו בהמשך בסעיף הרלוונטי.

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

התקבל אישור מבני ציבור, לפיו :

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

תנאי לקבלת היתר יהא אישור סופי של מבני ציבור.

4. עקרונות הפיתוח מחייבים -סטיה ניכרת

בהתאם לסעיף 4.1.2 א (13)

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

תוכנן כנדרש, בכפוף לאישור סופי של אדריכלית העיר.

גובה בניה :

עפ"י טבלת זכויות והוראות בניה :

הגובה המותר : 129 מ'.

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

*הגובה המוצע: 119.61 מ'. כנדרש.

(גובה מעקה של גג המבנה- 130.31 מ').

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

מס' יח"ד :

עפ"י טבלת זכויות והוראות בניה :

מס' יח"ד מותר למגורים : 165 יח"ד.

זכויות מותרות : 11 יח"ד.

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

$$176=165+11 \text{ יח"ד.}$$

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

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

בהתאם לכך :

$$176*10\%=17.6 \text{ יח"ד}$$

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

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

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

עמידה בדרישה כי 20% מיח"ד יהיו בשטח של עד 55 מ"ר.

בנוסף, יש להציג ריהוט בסיסי בכל התכניות המוצעות.

כמו כן, בהתאם לסעיף 4.1.2 א (15)

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

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

שטחי בניה :

עפ"י טבלת זכויות והוראות בניה :

מעל הכניסה הקובעת

שטח עיקרי מותר

מגורים – 16250 מ"ר.

זכויות מותנות למגורים - 1023 מ"ר.

סה"כ : 17,273 מ"ר למגורים.

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

מועדון דיירים - 200 מ"ר.

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

מסחר - 400 מ"ר.

שטח מרפסות (בנוסף לשטח העיקרי)

למגורים - 2268 מ"ר.

זכויות מותנות- 132 מ"ר.

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

שטח שירות מותר

מגורים - 7430 מ"ר.

זכויות מותנות - 450 מ"ר.

מתחת לכניסה הקובעת

שטח עיקרי מותר

מבנים ומוסדות ציבור - 280 מ"ר.

שטח שירות מותר

מגורים – 10140 מ"ר.

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

מבנים ומוסדות ציבור - 60 מ"ר.

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

עפ"י הבקשה המוצעת :

מעל הכניסה הקובעת

שטח עיקרי מוצע-

מגורים – 17,046.7 מ"ר. (כולל שטח עיקרי למרחבים מוגנים ומועדון דיירים)

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

יתרת שטחים לניצול - 226.3 מ"ר (17046.7-17273)

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

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

מסחר - 398.28 מ"ר.

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

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

שטח שירות מוצע

מגורים - 8661.50 מ"ר.

מדובר בחריגה של 781.5 מ"ר.

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

מאחר ונותרו שטחים עיקריים לניצול (בסך 226.3 מ"ר) ניתן לאפשר ניווד חלקי של השטחים.

עם זאת, לאחר הניוד נותרת חריגה בשטחי השירות:

$$781.5 - 226.3 = 555.2 \text{ מ"ר בחריגה.}$$

לפיכך, יש לצמצם את שטחי השירות למותר.

מתחת לכניסה הקובעת

שטח עיקרי מוצע

מבנים ומוסדות ציבור - 309.38 מ"ר.

מדובר בחריגה של 29.38 מ"ר.

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

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

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

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

שטח שירות מוצע

שטח שירות מוצע- 11950.84 מ"ר.

מדובר בחריגה של 1750.84 מ"ר.

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

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

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

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

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

לסיכום

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

הערות שטחים בהרמוניקה לתיקון-

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

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

בחלק מהתכניות קיימת סטייה של הרובוט- יש לתקן בהתאם.

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

קומה 1 – נדרש ביצוע חישוב שטחים מחדש בהתאם להערות בהרמוניקה

יתר הערות וההתייחסויות לחישובי השטחים כמפורט בהרמוניקה a

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

שטח ציבורי- סטיה ניכרת

בהתאם לסעיף 4.1.2 א. (17) :

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

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

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

בבדיקת הבקשה עולה כי מוצע שטח עיקרי בהיקף של 309.38 מ"ר וחצר לשימוש גני הילדים בהיקף של 350.27 מ"ר.

מיקום גני הילדים בקומה 1- בהתאם לנספח הבינוי.

התייחסות לשטחי הבנייה כמפורט לעיל בסעיף שטחי בנייה.

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

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

מחסנים :

בקומות 1-8- מוצעות יחידות אחסנה.

גובה המחסנים המוצעים : 3.10 מ'.

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

** יש למספר את המחסנים ולשייך כל מחסן לדירה.

ניהול מי נגר

עפ"י סעיף 4.1.2 (ו) :

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

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

הנחיות מיוחדות לזכויות "מותנות" למגורים

בהתאם לסעיף 6.1 :

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

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

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

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

5. תנאי בהליך הרישוי לזכויות הבניה ה"מותנות" למגורים יהיה הצגת הסכם נאמנות, שמטרתה תחזוקה ארוכת טווח של המבנה, המבטיח העברת סכומי כסף לנציגות הבית המשותף מתוך קרן התחזוקה, מעת לעת במהלך חיי המבנה, לצורך ביצוע פעולות תחזוקה נדרשות

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

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

יש להציג הסכם נאמנות כתנאי לקבלת היתר.

חלוקה/ רישום

עפ"י סעיף 6.2 :

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

שלביות ביצוע

עפ"י סעיף 7.1 :

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

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

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

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

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

בעלויות

המבקשים- "עומר תנופה בע"מ"

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

אישורים שהתקבלו :

איכות הסביבה

התקבל אישור מיום 21/04/2026, לפיו :

"בוחר איכות הסביבה

תנאי לאחר וועדה :

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

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

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

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

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

אקוסטיקה וקרינה

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

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

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

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

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

3. יישום המלצות היועץ מהווה תנאי לקבלת ההיתר.

3. תכנית שנאים מאושרת בכפוף לתנאי היתר סוג 130.

מאשר בהיבט האקוסטי

תעשיות איורור וחומ"ס

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

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

איורור חניון - בתכנון 7 קומות מרתף. כניסה ממפלס מינוס 1. כניסות אוויר צח לקומות החניון מתבצעות

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

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

תנאים שיירשמו בהיתר

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

תנאים לטופס 4

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

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

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

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

הצגת אישור מכון ההתעדה לשלב ב" לעמידת המבנה לתקן 5281

יש לבצע סיור בשטח עם נציג המחלקה לאיכות הסביבה.

מיקום מנדף לגג המבנה + אישור יועץ לתכנון מפריד שומנים ומנדף

ביצוע מדידות קרינה שמוכיחות עמידה בדרישות התקנות

הצגת אישור על ביצוע מיגוני קרינה בהתאם לדוח חיזוי קרינה

הצגת אישור יועץ אקוסטי בפרויקט שהמלצותיו בחו"ד בוצעו בפועל

ביצוע מדידות רעש שמוכיחות עמידה בדרישות התקנות

גנרטור-מיקום מאצרה לדלק תקנית

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

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

תנאים מיוחדים

תנאים לטופס 4

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

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

תנאים לטופס 2

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

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

אגף שפ"ע

התקבל אישור מתאריך 20/04/2026, לפיו :

"סקר העצים אושר.

תנאים להיתר :

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

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

הגשת תכנית נטיעות לשלמה דניאל.

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

חוו"ד אגף תברואה

התקבל אישור מיום 22/12/2025, לפיו :

"בניין של 40 קומות

190 יח"ד, מסחר וגן ילדים

1. דחסנית 10 קו"ב עבור המגורים

דחסנית 23 קו"ב עבור המסחר והגן ילדים

כתנאי לקבלת היתר יש להביא אישור של חברת ניהול לתפעול הדחסנית

אישור מהנדס תנועה "

חוו"ד אדריכלית העיר

התקבל אישור מיום 12/02/2026 לפיו :

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

תנאים להוצאת היתר בניה

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

אישור אדריכלית העיר לעיצוב אדריכלי ופיתוח נופי .

הערות תכנוניות

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

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

יש להשלים תיאום תכנון נופי במדרגות העולות בייעוד שביל .

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

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

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

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

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

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

יש לבחון היתכנות ולהציג בפרט קצה פינה כמסומן :

מפגש עם הקרקע/פיתוח

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

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

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

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

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

הוראות כלליות לעניין הפיתוח :

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

פרטי חזית

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

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

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

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

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

גג המבנה

הוראות כלליות

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

חומרים

הוראות כלליות :

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

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

יש להציג פרטים אדריכליים טיפוסיים, מקטע חזית מוגדלת טיפוסית .

זכוכית

הוראות כלליות :

יש לפרט מאפיינים ולעמוד בעקרונות כדלהלן :

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

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

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

אלומיניום/פרזול

הוראות כלליות :

גימור וצבע / מספר קטלוגי לאישור אדריכלית העיר .

יש להציג פרטים עקרוניים .

הערות טכניות/גרפיות/אחרות

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

יש לסמן באופן ברור את קו החתך בחזיתות ובחלקים .

יש להוסיף לפחות 2 חתכים נוספים עקרוניים .

יש להציג בתכנית הפיתוח סימוני הריסה .

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

הערות למח' רישוי

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

תנאים שייקבעו בהיתר הבניה

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

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

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

תנאים לאכלוס/טופס 4

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

מסמך זה אינו מהווה אישור סופי .

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

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

יש לחזור ולקבל אישור אדריכל העיר לשינויים .

מחלקת הסדרי תנועה :

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

אין התנגדות לתוכנית

מוצע התחדשות עירונית רח' הענפה בשכונת גילה

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

בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי

תנאי לטופס 4- אישור רשות תמרוך

נילי

23/12/2025

מחלקת דרכים :

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

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

משוחרר לדיון בועדה בלבד.

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

מחלקת המאור באגף שפ"ע

התקבל אישור מיום 01/01/2026, לפיו :

" מאושר לוועדה תנאי להיתר תוכנית מאור חתומה"

מבני ציבור

התקבל אישור מיום 17/02/2026 .

מידע קודם

מתאריך	
06/10/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים
	מומלץ לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים כמפורט בתיאור הבקשה.

כמו כן, יש לבצע תיקונים בהתאם לתכניות b+a		ובתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1197102 תחילת תוקף : 21/09/2024 ייעוד הקרקע : בשכונת גילה, עפ"י תב"ע 1197102, במסגרת תכנית להתחדשות עירונית במתווה פינוי בינוי ברחוב אחלמה 5, מבוקשת הריסת בניין קיים ובניית בניין חדש למגורים- סה"כ 193 יח"ד, שטחי מסחר ושטחים ציבוריים לטובת גני ילדים וחצרות. סה"כ 40 קומות מעל 8 קומות תת"ק. בקשה להריסה, חפירה ודיפון, בתיק מס' 2025/424.1- נמצאת בהליך להוצאת היתר. מסמכי התכנית : במקום חלה תכנית 1197102 אשר תחילת תוקפה מתאריך 03/09/2024. התכנית כוללת תשריט, הוראות ונספחים . פרסום במסגרת הבקשה לא פורסמו ההקלות. בכללותה הבקשה תואמת להוראות התכנית ולנספחיה. אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים כמפורט בתיאור הבקשה.	06/10/2026	חוות דעת תכנונית

יש לתקן בהתאם לתכניות b+a		
רשות הרישוי החלטה להוריד את הבקשה לבקשת המבקש לבדיקת מקצועית נוספת	18/08/2026	דיון ברשות הרישוי : להוריד מסדר יום לבקשת המבקש
מומלץ לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים כמפורט בתיאור הבקשה. כמו כן, יש לבצע תיקונים בהתאם לתכניות b+a	10/08/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1197102 תחילת תוקף : 21/09/2024 ייעוד הקרקע : בשכונת גילה, עפ"י תב"ע 1197102, במסגרת תכנית להתחדשות עירונית במתווה פינוי בינוי ברחוב אחלמה 5, מבוקשת הריסת בניין קיים ובניית בניין חדש למגורים- סה"כ 193 יח"ד, שטחי מסחר ושטחים ציבוריים לטובת גני ילדים וחצרות. סה"כ 40 קומות מעל 8 קומות תת"ק. בקשה להריסה, חפירה ודיפון, בתיק מס' 2025/424.1- נמצאת בהליך להוצאת היתר. מסמכי התכנית : במקום חלה תכנית 1197102 אשר תחילת תוקפה מתאריך 03/09/2024. התכנית כוללת תשריט, הוראות ונספחים . פרסום	09/08/2026	חוות דעת תכנונית

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

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	2
	תשלום אגרת בניה	3
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	4
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	5
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	6
	אישור פיקוד העורף הג"א	7
	אישור שירותי הכבאות	8
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	9
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	10
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח	11
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	12
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	13
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	14
	אישור משרד הבריאות	15
	אישור רמ"י לגבי חלקות 31 33 או לחילופין שחלקות אלו יעברו על שם עיריית ירושלים	16
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	17
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	18
	רישום התצ"ר	19
	רישום הערת הזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח לצרכי ציבור (כמפורט בסעיף 4.1.2 א 18)	20
	אישור סופי של מבני ציבור.	21
	אישור סופי של אדריכלית העיר בהתאם להערות שנכתבו בחו"ד.	22
	אישור יועץ המעליות למספר המעליות וגודלן בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה	23
	תאום מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.	24
	הצגת הסכם נאמנות.	25
	אישור סופי מהרשות לאיכות הסביבה	26
	1. הגשת ערבות בנקאית בסך 16,471 ₪ עבור שימור העצים. 2. הגשת ערבות בנקאית נוספת בסך 3,059 ₪ עבור פיצוי נופי 3. הגשת תכנית נטיעות לשלמה דניאל.	27

	28	"להציג ולאשר מול שפע כבישים ומדרכות את המעבר הציבורי כולל חוברת פרטים מליאה - המשך טיפול מולם."
	29	יש להביא אישור של חברת ניהול לתפעול הדחסנית אישור מהנדס תנועה.
	30	אישור סופי ממחלקת המאור.
	31	אישור סופי ממחלקת הדרכים.
	32	חתימת רמ"י
	33	100% חתימות בעלים

המלצת האגף
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מומלץ לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים כמפורט בתיאור הבקשה.

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 13/10/2026 - ב חשון תשפ"ז

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/103
מספר בקשה	<u>2022/0438.00</u>
מספר סידורי	<u>4</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש, עבודות הריסה
שימוש עיקרי	מגורים + מסחר
מהות בקשה	הריסת מבנה קיים ובניית מבנה חדש בן 24 קומות בשימושים מעורבים מעל חניות ומחסנים - סה"כ 117 יחידות דיור
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חברה נוף חלום בע"מ נוף חלום
עורך הבקשה	דלה פרגולה מיכל
מתכנן השלד	טרכתנברג גבריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

ההגנה 19, הגבעה הצרפתית-גבעת שפירא

גוש	חלקה	בשלמות
30655	53	כן
30655	18	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1541א	תחילת תוקף	07/09/1983			
1775	תחילת תוקף	12/04/1973			
1775א	תחילת תוקף	20/12/1973			
1775א	תחילת תוקף	20/12/1973			
1775א	תחילת תוקף	20/12/1973			
1775ב	תחילת תוקף	07/09/1978			
1775ב	תחילת תוקף	07/09/1978			
1775ב	תחילת תוקף	07/09/1978			
1775ב	תחילת תוקף	07/09/1978			
209593	תחילת תוקף	28/01/2017			

תאור הבקשה

בשכונת הגבעה הצרפתית, רחוב ההגנה 19, על קו הרכס ובסמיכות לציר הרק"ל עפ"י תב"ע 793612

מבוקשת הריסת המבנה הקיים והקמת מבנה חדש בעירוב שימושים הכולל מסחר, תעסוקה/ מלונאות/ דיור מוגן/ מעונות סטודנטים ומגורים.

הבקשה מציעה סה"כ 24 קומות מעל 8 קומות תת"ק.

מסמכי התכנית :

במקום חלה תכנית 793612 אשר תחילת תוקפה מתאריך 12/02/2022

התכנית כוללת תשריט, הוראות ונספחים .

נספח הבינוי מחייב לעניין קווי הבניין, תחום הבניה של קומות המגדל, מספר הקומות, וגובה הבניין, למעט גובה מפלס ה -0.00 .

פרסום

במסגרת הבקשה לא פורסמו ההקלות.

חניה

בהתאם לסעיף 4.4.2 ג :

"1. מקומות החנייה יהיו ע"פ תקן מיוחד המוצע בתוכנית זו והמופיע בטבלת מאזן החנייה בנספח התנועה ולפי מספר יחידות הדיור שייבנו בפועל . מס' מקומות החנייה יהיה כ-220 לכלל השימושים המוצעים בתכנית.

2. ניתן יהיה להוסיף שטח וקומה עבור בניית החניונים לפי התקן המיוחד מבלי שהדבר יחשב כסתירה לתכנית זאת וללא צורך בפרסום נוסף.

3. תקן החניה למסחר לא יפחת מ- 30:1

4. לא תותר הצמדת חניות המיועדות לתת מענה למסחר ולשימושים הציבוריים המוצעים בתכנית, וזאת על מנת להבטיח כי מקומות חניה אלו ישמשו את הציבור בכל עת. תקן החניה לשטחים של תעסוקה מסחר ומעונות יחושב בהתאם לתקן הגבוה מבין השימושים המוצעים, וידויק בשלב ההיתר בהתאם לתמהיל המדויק של השימושים"

מוצעות 8 קומות חניון תת קרקעי הכוללות מקו"ח, חדרי מדרגות, מחסנים, מבואות וחדרים טכניים.

הכניסה למתחם מקומה 1-, בחזית הצפונית מרחוב שלום הגליל.

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

"אין התנגדות לתכנית עבור 117 יח"ד שטחי מסחר, גנ"י מבני"צ, ומעונות סטודנטים דרוש 192 מ"ח עפ"י תב"ע 793612 סעיף חניה 4.4-ג מוצע 194 מ"ח (סה"כ 2 חניות מעל התקן) : - 145 חניות עבור מגורים (מיתוסם 3 נכים) - 29 חניות עבור המסחר - 17 חניות עבור מבנה ציבור, גני ומעונות סטודנטים + 3 נכים

ציבוריים. בנוסף מוצע 2 חניות עבור פריקה וטעינה בחניון תת"ק ו- 2 מפרצי הורדה והלעאה ברחוב שלום הגליל עבור גנ"י. תנאי להיתר- הגשת תכנית הסדרי תנועה חתומה ע"י אגף תושי"ה תנאי לטופס 4- אישור רשות תמרור לתכנית. יועץ תנועה- ינון תכנון "

יש להציג תכנון זה לתכנון שאושר ע"י מחלקת הסדרי תנועה, לרבות מספור מקו"ח, הצגת חניות לאופנועים, אופניים, חניות נכים, ושיוך החניות בהתאם לשימושים המוצעים בתכנית במלל.

סטייה ניכרת

בהתאם לסעיף 4.4.2 מגורים מסחר ותעסוקה -

בינוי/ פיתוח

"בצבע חום המצוי בקומת המסד במפלס 6.50- בהיקף של 1. a השטח המסומן בנספח הבינוי באות

במפלס זה ובהיקף של 105 מ"ר יהיו 150 b מ"ר ישמש עבור בית כנסת . בשטח המסומן באות שימושי קהילה או משרדי עירייה.

בצבע חום בנספח הבינוי במפלס 14.00+ יהיו שתי כיתות גן בהיקף של c בשטח המסומן באות במפלס זה ובהיקף של 260 b מ"ר עם חצר גג צמודה בשטח של 340 מ"ר. בשטח המסומן באות 685 מ"ר יהיו משרדי עירייה או שימושי קהילה

השימושים המצויינים והיקפם מחייב , צורתם המדויקת הסופית תקבע לעת מתן היתר הבנייה. שטח זה מיועד גם להפקעה ויחולו עליו הוראות סעיף 6.1 להלן.

הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה משימוש זה תהא סטייה ניכרת.

2.נספח הבינוי הנו מחייב לעניין קווי הבניין, תחום הבניה של קומות"

ה. סטייה ניכרת

1. ניווד שטחים מתת הקרקע אל מעל הקרקע ייאסר..

2. מספר הקומות המירבי המופיע בנספח מס. 1 הנם מחייבים..

3. קווי הבניין והמרחקים המינימליים בין המבנים הנם כמצויין בתשריט ובנספח הבינוי וכל

חריגה מהם תחשב כסטייה ניכרת..

4. גובה הבניין כמצויין בתשריט ובנספח הבינוי ..
5. שלביות הביצוע בתכנית זו הנה מחייבת.
6. הנחיות באשר למסחר מסביב לסופר מרקט המופיעות בסעיף 4.4.2 12 א' ב' ..
7. השימושים הציבורים שנקבעו בסעיף 4.4.1 מחייבים ..
8. נושא הדיור להשכרה כמפורט בהערות ברמת הטבלה 5 ב' וג' מחייב ..

להלן פירוט לסעיפים הנ"ל :

קווי בניין- סטיה ניכרת

התקבל תיק מידע מס' 2022/5568.00 מיום 13/06/2022 לפיו :

"קווי הבניין סומנו עפ"י תכנית מספר 793612

קו הבניין המסומן באדום הוא קו בניין

קו הבניין המסומן בכחול הוא קו בניין תחת/ תת קרקעי

קו הבניין המסומן הירוק הוא קו בניין עילי"

בהתאם לסעיף 4.4.2 א :

"2. נספח הבינוי הנו מחייב לעניין קווי הבניין, תחום הבניה של קומות המגדל, מספר הקומות, וגובה המבנים המירבי למעט הגמישות המותרת בסעיף, 3 ו 5 להלן. למרות האמור בכל מקום אחר בתכנית זו ובכל דין, שינוי בפרמטרים המנחים שיעלה בקנה אחד עם התשריט והוראות התקנון המחייבות, ייחשב כתואם תב"ע ולמען הסר ספק לא יצריך כל פרסום מכל סוג שהוא".

מבדיקת נספח הבינוי :

קו הבניין האדום, סומן בקומות העליונות לשימוש מסחר/ תעסוקה/ גני ילדים/ שימושים קהילתיים/ מעונות סטודנטים.

קו הבניין הירוק סומן בקומות העליונות לשימוש מגורים.

מבדיקת הבקשה המוצעת, עולה כי קיימת חריגה מינורית בחזית הדרומית- מערבית- יש לצמצם למותר. (כמסומן בהרמוניקה).

בהתאם לסעיף סטיה ניכרת :

3". קווי הבניין והמרחקים המינימליים בין המבנים הנם כמצויין בתשריט ובנספח הבינוי.."

יש לסמן ע"ג התכנית מרחקים בין המבנים בהתאם לתשריט ולנספח לבחינה סופית.

מס' קומות- סטיה נכרת :

עפ"י טבלת זכויות והוראות בניה-

מס' הקומות המותר מעל הכניסה הקובעת :

למגורים- 20 קומות.

למסחר ותעסוקה- 4 קומות.

בהערה לטבלה 5 (ט) : "שימושי מסחר ותעסוקה כוללים גם שימוש למעונות סטודנטים"

מס' הקומות המוצע מעל הכניסה הקובעת

4 קומות בייעוד מסחר, קהילה, גני ילדים, מגורים ומעונות סטודנטים, כאשר קומת הקרקע מתוכננת בחלקה כחלל כפול ובחלקה כקומת גלריה ושטח טכני-

*בקומות 1-2 מוצעים שימושי מגורים (4 יח"ד), וזאת בניגוד לטבלה 5 ולנספח הבינוי המחלקים באופן מחייב את השימושים לפי הקומות.

לפיכך, יש להסיר את השימוש למגורים מקומות אלו.

20 קומות למגורים. – כנדרש.

מס' הקומות המותר מתחת לכניסה הקובעת-

בהתאם לסעיף 4.4.2 א 2. :

"2. נספח הבינוי הנו מחייב לעניין קווי הבניין, תחום הבניה של קומות המגדל, מספר הקומות, וגובה המבנים המירבי למעט הגמישות המותרת בסעיף, 3 ו 5 להלן. למרות האמור בכל מקום אחר בתכנית זו ובכל דין, שינוי בפרמטרים המנחים שיעלה בקנה אחד עם התשריט והוראות התקנון המחייבות, ייחשב כתואם תב"ע ולמען הסר ספק לא יצריך כל פרסום מכל סוג שהוא".

מס' הקומות המוצע מתחת לכניסה הקובעת- 8 קומות – כנדרש וזאת בהתאם לנספח הבינוי.

תחום הבניה של קומות המגדל ומספר הקומות המוצע בהתאם למותר.

גובה בניה- סטיה ניכרת

עפ"י טבלת זכויות והוראות בניה :

הגובה המותר : 89.4 מ'.

בהערה לטבלה 5 (ז) " הגובה המצוין לא כולל חדר יציאה לגג וגובה מעקה בגובה מינימלי של 1.1 מ. "

הגובה המוצע לגג המבנה : 89.31 מ'.

מעל מפלס זה מתוכננת רשת דריכה פתוחה עבור קולטי שמש ומפוחים וכן מעקה/ מסתור למערכות המותקנות על הגג בגובה 5.80 מ'.

בהתאם לסעיף 4.4.1 א 15. :

"גובה מעקה הגג יוגבל לגובה הנדרש לשם יצירת מעקה תקני, בהתאם לתקנות, ובתיאום עם

מהנדס הוועדה המקומית.

תכנון המתקנים הטכניים על הגג יעשה בתיאום עם אדריכל העיר."

בהתאם לסעיף 4.4.1 ב5 :

" יותר להגביה את מעקה הגג על מנת להסתיר מתקנים טכניים."

מאחר שהמעקה המוצע נועד להסתרת מתקנים טכניים המותקנים על הגג ובהתאם להוראות התכנית המתירות את הגבהתו – גובה המעקה המוצע עומד במותר ואינו מהווה חריגה מהוראות התכנית.

התקבל אישור אדריכל העיר מיום 05/07/2026.

מס' יח"ד :

עפ"י טבלת זכויות והוראות בניה :

מס' יח"ד מותר למגורים : 130 יח"ד.

מס' יח"ד מוצע : 116 יח"ד.

בהערה לטבלה 5-

"א. מספר יחידות הדיור יהיה עד 130 יח"ד.

ב. 25% מיחידות הדיור תהיינה יחידות דיור קטנות ששטחן עד 80 מ"ר על מנת לאפשר תמהיל מגוון של יחידות דיור.

ג. 20% מיחידות הדיור ייועדו להשכרה, וזאת לפרק זמן של לפחות 15 שנים. היקף החפיפה בין יחידות הדיור הקטנות לפי סעיף ב' ובין יחידות הדיור שייועדו להשכרה בהתאם לסעיף זה, לא יעלה על 50%."

בהתאם לסעיף 4.4.1 טו 1 :

"1. תקופת ההשכרה : של 20% מיחידות היקף החפיפה בין יחידות הדיור הקטנות ששטחן עד 80

מ"ר ובין יחידות הדיור שייועדו להשכרה לא יעלה על 50% דירות אלו תיקבענה כדירות בשימוש

של "דירות להשכרה" לתקופה של 15 שנים לפחות. יח"ד אלו יחויבו בהשכרה של 15 שנים לפחות,

מיום מתן טופס איכלוס ובתקופה זו לא יותר בהן שימוש של מגורים שלא בשכירות."

לצורך בחינה סופית, יש להציג תמהיל יחידות דיור המוכיח עמידה בדרישות התכנית, לפיהן 25% מיח"ד תהיינה בשטח של עד 80 מ"ר ו-20% מיחידות הדיור ייועדו להשכרה לתקופה של לפחות 15 שנים.

כמו כן, יש להציג את היקף החפיפה בין שתי הקבוצות (יח"ד קטנות ויח"ד להשכרה) תוך עמידה בתנאי שלפיו שיעור החפיפה לא יעלה על 50% מכל אחת מהקבוצות.

*יש לציין מספרי דירות להשכרה.

שטחי בניה :

בהתאם לסעיף סטיה ניכרת- " ניווד שטחים מתת הקרקע אל מעל הקרקע ייאסר "

עפ"י טבלת זכויות והוראות בניה :

מעל הכניסה הקובעת

שטח עיקרי מותר

מבנים ומוסדות ציבור - 945 מ"ר.

בהערה לטבלה 5- (1) "מתוכם 260 מ"ר לגני ילדים ו-685 מ"ר עבור משרדי עיריה או שימושי קהילה".

מגורים – 10,940 מ"ר.

שטח עיקרי למרפסות - 1,560 מ"ר

בהערה לטבלה 5- " תיאסר המרת שטחים עיקריים המיועדים למרפסות לשטחים אחרים בבנין ."

מסחר ותעסוקה - 3,757 מ"ר.

שטח שירות מותר

מגורים – 3,305 מ"ר.

מסחר ותעסוקה - 317 מ"ר.

מתחת לכניסה הקובעת

שטח עיקרי מותר

מבנים ומוסדות ציבור - 255 מ"ר.

בהערה לטבלה 5- (2) " מתוכם 150 מ"ר עבור בית כנסת ו 105 מ"ר עבור משרדי עיריה או שימושי קהילה
".

שטח שירות מותר

מגורים – 17650 מ"ר.

עפ"י הבקשה המוצעת :

מעל הכניסה הקובעת

שטח עיקרי מוצע-

מבנים ומוסדות ציבור - 636.29 (מותר 945 מ"ר).

יתרת שטחים לניצול – 308.71 מ"ר.

בהערה לטבלה 5- (1) " מתוכם 260 מ"ר לגני ילדים ו-685 מ"ר עבור משרדי עיריה או שימושי קהילה".

בהתאם לסעיף 4.4.2 א. " בשטח המסומן באות c בצבע חום בנספח הבינוי במפלס +14.00 יהיו שתי
כיתות גן בהיקף של 260 מ"ר עם חצר גג צמודה בשטח של 340 מ"ר.

בשטח המסומן באות b במפלס זה ובהיקף של 685 מ"ר יהיו משרדי עירייה או שימושי קהילה.

השימושים המצויינים והיקפם מחייב, צורתם המדויקת הסופית תקבע לעת מתן היתר הבנייה. שטח זה מיועד גם להפקעה ויחולו עליו הוראות סעיף 6.1 להלן.

הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה משימוש זה תהא סטייה ניכרת."

מאחר והוראות התכנית קובעות שימושים והיקפים מחייבים לשטחים אלו, יש להציג טבלת שטחים מפורטת המבהירה את חלוקת שטחי מוסדות הציבור לפי הייעודים שנקבעו בתכנית ולתכנן בהתאם. (260 מ"ר עבור גני ילדים עם חצר גג בשטח של 340 מ"ר ו685 מ"ר עבור קהילה/ עירייה)

מגורים – $10,183.27 + 137.64 = 10,320.91$ מ"ר (מותר 10,940 מ"ר).

יתרת שטחים לניצול 619.09 מ"ר.

בהתאם להערה 5- ד. "שטחי השרות העל קרקעיים כוללים שטחי ממ"דים עבור 130 יח"ד כלומר 1560 מ"ר. ככל שיפחתו מספר יחידות הדיור או שיינתן פתרון למיגון קומתי, אזי הפרש השטחים המיועדים לממ"דים, שלא נוצלו, יתווספו למנין השטחים העיקריים העל קרקעיים "

במסגרת הבקשה מוצעות 116 יח"ד בלבד.

לפיכך, שטח הממ"דים הנדרש הוא 1392 מ"ר. (12*116)

מאחר והתכנית כוללת שטחי ממ"דים עבור 130 יח"ד (1560 מ"ר) יש להמיר את יתרת שטחי הממ"דים שלא נוצלה בשטח של 168 מ"ר לשטחים עיקריים.

לפיכך, יתרת שטחים לניצול- 787.09 מ"ר.

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

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

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

*כמו כן, יש לוודא כי יתר המרפסות חושבו בהתאם. (גג/ זיז לא מקורה וכי..)

מסחר ותעסוקה - 1,971.10 (מותר 3,757 מ"ר).

יתרת שטחים לניצול - 1785.9 מ"ר.

שטח שירות מוצע

מגורים – $5,376.16 - 457.89 = 4,918.27$ מ"ר (מותר 3,305 מ"ר.)

קיימת חריגה של 1,613.27 מ"ר- יש לצמצם למותר.

בהתאם להערה 5 – (ד) שטח של 168 מ"ר מתוך שטחי השירות שיועדו לממ"דים מועבר לשטחים העיקריים (כמפורט בפירוט השטחים העיקריים למגורים לעיל)

לפיכך, קיימת חריגה של 1781.27 מ"ר – אותה יש לצמצם למותר.

לחלופין, יש לבחון חישוב שטחים אלו כשטחים עיקריים, בהוספת הערה מתאימה מתחת לטבלת חישובי השטחים בהרמוניקה.

מסחר ותעסוקה - $215.90 + 241.99 = 457.89$ מ"ר (מותר 317 מ"ר.)

קיימת חריגה של 140.89 מ"ר- יש לצמצם למותר.

מתחת לכניסה הקובעת

שטח עיקרי מוצע

מבנים ומוסדות ציבור - 236.49 מ"ר. (מותר 255 מ"ר.)

בהערה לטבלה 5- (2) " מתוכם 150 מ"ר עבור בית כנסת ו 105 מ"ר עבור משרדי עיריה או שימושי קהילה "

בהתאם לסעיף 4.4.2.א.

" 1. השטח המסומן בנספח הבינוי באות a בצבע חום המצוי בקומת המסד במפלס 6.50- בהיקף של 150 מ"ר ישמש עבור בית כנסת. בשטח המסומן באות b במפלס זה ובהיקף של 105 מ"ר יהיו שימושי קהילה

או משרדי עירייה .. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה משימוש זה תהא סטייה ניכרת. "

מבדיקת הבקשה, עולה כי בקומה 1- מתוכנן שטח עבור בית כנסת בלבד, לא הוצג שטח עבור שימושי קהילה/ עירייה כנדרש בתכנית.

לפיכך, יש להציג תכנון הכולל שטח לבית כנסת בהיקף של 150 מ"ר ושטח עבור שימושי קהילה/ עירייה עד 105 מ"ר.

יודגש כי כל שינוי ייעוד או אי הקצאת שטחים אלה מהווים סטייה ניכרת בהתאם להוראות התכנית.

שטח שירות מוצע

מגורים – 15,511.31 (מותר 17650 מ"ר).

לסיכום

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

הנחיות באשר למסחר מסביב לסופר מרקט- סטייה ניכרת

בהתאם לסעיף 4.4.2 13 א.

"א.ניתן יהיה ללות את החזית המסחרית מצללה גם בתוך תחום הדרך. בניית המצללה תוך חריגה לתחום הדרך תהיה כפופה לאישור מהנדס העיר, תוך הבטחה כי לא תהיה כל פגיעה בשטח הציבורי."

מבדיקת הבקשה עולה כי בחזית הדרומית מתוכנן אלמנט קירוי/ מצללה בתחום קווי הבניין המאושרים.

*יש להציג את הקירוי גם בתכנית הקומה שמעל ובחזיתות המבנה ולציין את סוג חומר הקירוי.

ככל שמדובר בפרגולה (מצללה), יש להציג בהתאם להגדרתה בתקנות. (פרגולה מוגדרת כמבנה ללא קירות הבנוי מחומרים קלים כגון עץ, אלומיניום וכו'..)

ככל שמדובר בגגון מבטון יש לחשב את השטח המקורה כשטח עיקרי בקוד כחול.

יודגש כי בהדמיה המצורפת נראים אלמנטים נוספים להצללה. ככל שאלו אינם מופיעים בתנכיות, יש לעדכן את התכניות בהתאם / לחלופין להסירם מההדמיה.

"ב.שטחי המסחר העוטפים את חנות הסופר מרקט לא יפחתו מ 200 מ"ר. תתאפשר הגדלתם, שינוי בצורתם או הזחתם ביחס ללובי הכניסה ובלבד ששטחים אלי ישארו בחזית"

מבדיקת הבקשה עולה כי בקומת הקרקע מתוכנן שטח למסחר, אך לא ניתנה התייחסות לכך שמדובר בסופר מרקט.

לפיכך, יש לציין במלל ע"ג התכנית את ייעוד השטח המסחרי.

בנוסף, יש להציג חישוב המוכיח עמידה בדרישת הסעיף, כך ששטחי המסחר העוטפים את הסופר מרקט אינם פחותים מ 200 מ"ר.

השימושים הציבוריים

בהתאם לסעיף 4.4.1- שימושים

"שטחים ציבוריים : בית כנסת, שני גני ילדים, מועדונים, משחקיות, ספריה ושימושי קהילה כמסומן בנספח הבינוי, המחייב לעניין זה, בצבע כתום במפלס השצ"פ ובמפלס הקומה השלישית. ובשטחים המצויינים בטבלה 5. שימוש לסופר מרקט בקומת המסד שבמפלס הכניסה הינו שימוש מחייב. השטחים הציבוריים המסומנים בנספח יבנו על ידי מגיש התוכנית ועל חשבונו והם מיועדים להפקעה ויחולו עליהם הוראות סעיף 6.1 להלן".

מבדיקת הבקשה עולה כי בקומת הקרקע (מפלס הכניסה) מתוכנן שטח למסחר.

אולם לא הוצג תכנון לסופרמרקט כנדרש בתכנית.

לפיכך, יש להתאים את התכנון ולהציג תכנון סופרמרקט במיקום ובשטחים הנדרשים.

נושא הדיור להשכרה כמפורט בהערות ברמת הטבלה 5 ב' וג' מחייב ..

בהתאם לסעיף 4.4.2 טו – הנחיות מיוחדות להשכרה

" 1. תקופת ההשכרה : של 20% מיחידות היקף החפיפה בין יחידות הדיור הקטנות ששטחן עד 80 מ"ר ובין יחידות הדיור שיועדו להשכרה לא יעלה על 50% דירות אלו תיקבענה כדירות בשימוש של "דירות להשכרה" לתקופה של 15 שנים לפחות. יח"ד אלו יחויבו בהשכרה של 15 שנים לפחות, מיום מתן טופס איכלוס ובתקופה זו לא יותר בהן שימוש של מגורים שלא בשכירות. .

2. המבנה יהיה בבעלות היזמים במשך כל תקופת ההשכרה. לא ניתן יהיה למכור את הדירות להשכרה (לרבות שטחי חניה ומחסנים), באופן נפרד או במפוצל או בחלקים, בין במישרן ובין בעקיפין, למעט אם מכירת היחידות האמורות והשטחים המשותפים האמורים הינה לעד 2 גורמים או חברות, ולשם ניהולם כמגורים להשכרה. שימוש בדירות שלא בהתאם לסעיף זה יהווה סטיה ניכרת

3. בכל תקופת ההשכרה (15 שנים לפחות), שטחי הבניין אשר יהיו בשימוש מגורים להשכרה

ל רבות שטחי המחסנים והחניות, ינוהלו ע"י חברת ניהול ואחזקה עבור היזמים. .

4. בחלוף תקופת ההשכרה, יותר ביחידות הדיור שימוש רגיל של מגורים, וכל ההוראות המיוחדות לעניין "דיור להשכרה" יבוטלו. כל סטיה מהוראות סעיף זה תהווה סטיה ניכרת. "

לפירוט ראי/ה סעיף יח"ד.

הוראות בינוי

בהתאם לסעיף 4.4.2 א 5. :

" מפלסי הכניסות למגורים ולמסחר מכיוון הרחוב והשצ"פ, יהיו עם גמישות של עד 50 ס"מ כל עוד הם ממפלס הרחוב ו/או השצ"פ "

המפלסים תואמים את נספח הבינוי כנדרש.

" 8. חדר השנאים יהיה תת קרקעי במלואו ולא תותר הצבתו בשטח השצ"פ " –

חדר השנאים מתוכנן בקומה 2- מתחת לפני הקרקע כנדרש.

עוגנים

בהתאם לסעיף 4.4.2 א 11 :

" תותר התקנת עוגני דריכה זמניים בחלקות המצרניות, התקנת העוגנים תלווה בחוות דעת הנדסית המאשרת כי אין בביצוע העיגון פגיעה בבינוי הקיים (אם קיים) בחלקות המצרניות וכי העוגנים נתנים להסרה בתום עבודות הדיפון "

טרם ניתנה התייחסות לשיטת החפירה והדיפון בתכנית.

לפיכך, יש להציג ע"ג התכניות התייחסות לשיטת החפירה והדיפון, לרבות סימון עוגנים זמניים ו גבולות מגרש ברורים לבחינה סופית.

מרפסות

בהתאם לסעיף 4.4.2 א 12 :

א. תיאסר סגירת השטחים המיועדים למרפסות מקורות בתכנית זו בכל צורה שהיא. ב. יותרו מרפסות מקורות אשר ייבנו ככל הניתן אחת מעל השנייה ובקונטור אחיד. ג. לא תותר תוספת שטח עבור מרפסות מקורות מעבר למצוין בטבלה 5. ד. שטח המרפסות בממוצע יהיה 12 מ"ר ליחידת דיור ללא הגבלת מינימום או מקסימום ליחידת דיור אחת.

*יש להציג טבלה מפורטת ע"ג ההרמוניקה של שטחי המרפסות ביחס לכל דירה, כך ששטח המרפסת לא יעלה בממוצע על 12 מ"ר.

שטחי המרפסות טרם נבדקו (כמפורט בסעיף שטחי בניה)

זכות מעבר לרכב

בהתאם לסעיף 4.2.2 ד :

"זיקת ההנאה למעבר ברכב המסומנת בתשריט, הינה זיקת הנאה לציבור, זכות מעבר לכלי רכב פרטיים, לטובת חניון מגורים עתידי בחלקה 19. 2. סימון זיקת ההנאה כפי שמופיע בתשריט ובנספח הבינוי לא יהיה מחייב בצורתו זו, הצורה הסופית תקבע לעת מתן היתר בנייה ובלבד שיישמר המעבר כאמור"

יש לסמן זיקת הנאה ע"ג תכנית הפיתוח.

מחסנים

מבדיקת הבקשה עולה כי בקומות 8 - 4 - מתוכננים חדרי אחסנה לכלל יחידות הדיור.

יש לתכנן מס' מחסנים בהתאם למס' יחידות הדיור, לרבות מספור המחסנים ושייכותם לכל דירה.

ככל שמתוכננים חדרי אחסנה עבור שימושים אחרים, יש לציין זאת במלל ע"ג התכנון.

בנוסף, גובה המחסנים לא יעלה על 2.20 מ' - יש לתכנן בהתאם.

שמירה על עצים בוגרים

בהתאם לסעיף 4.4.2 יג

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

התקבל אישור שפ"ע מיום 09/06/2026, לפיו :

"סקר העצים אושר בעבר ע"י אורי.
מכיוון שעברו 4 שנים נדרש אישור סקר מחדש.
לאחר בדיקה ומאחר שיש דחיפות לפרויקט וכל העצים נמצאים בשטח וקיימים על פי הסקר שאושר, תיק זה ישוחרר לוועדה אך תנאי להיתר יהיה הגשת סקר מעודכן לשלמה דניאל ואישורו מחדש."

מסחר

בהתאם לסעיף 4.4.2 יד :

"שטחי המסחר יהיו בקומת הקרקע ובקומת המרתף הראשונה בלבד. 2. כל חזיתות החנויות, רכיבי השילוט וההצללה יהיו בעלי עיצוב חומרים וגווני אחידים. 3. רישוי העסק יכלול הוראות למניעת רעש מוזיקה מחוץ לכתלי העסק ובמרחב הציבורי. 4. האיוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון או באזור טכני מיועד בקומת הגג. לא תותר הצבת מערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון אוורור וכד' בחזיתות. 5. על מנת ליצור חזית פעילה, נדרש מינימום של 5 חנויות לאורך החזית"

מבדיקת הבקשה עולה כי שטחי המסחר מתוכננים בקומת הקרקע כנדרש.

עם זאת, לא הוצג תכנון ל5 חנויות לאורך החזית כנדרש בהוראות התכנית

לפיכך, יש לעדכן את התכנון בהתאם לדרישות הסעיף.

ניהול מי נגר

בהתאם לסעיף 4.4.2 טז :

"ככל שלא ניתן יהיה להשאיר קרקע לא מבונה בהתאם לתמ"א 4/34 לחלחול מי נגר ניתן פתרון חלחול בעזרת נקזים ומאגרי השהייה."

יש להציג הוכחה לעמידה בדרישת הסעיף.

שלביות ביצוע

עפ"י סעיף 7.1 :

שלב מס' 1 : היתר הריסה, היתר חפירה, היתר ביסוס ודיפון.

שלב מס' 2 : היתר לבנייה

שלב מס' 3 : הקמת חניון וארבע קומות מסד, לרבות השימושים הציבוריים.

שלב מס' 4 : הקמת מגדל המגורים.

שלב מס' 5 : תנאי לאכלוס : השלמת פיתוח השטח בהתאם לנספח הפיתוח שאושר"

במסגרת הבקשה מבוקש מימוש שלבים 1-5 כנדרש.

בעלויות

תנאי לקבלת היתר יהא השלמת חתימת רמ"י.

אישורים שהתקבלו :

איכות הסביבה

התקבל אישור מיום 25/05/2026, לפיו :

מצורפת הרמוניקה מתוקנת בארכיב איכות הסביבה תחת קובץ "הרמוניקה מלאה ומפורטת" מתאריך 12/05/2026 המציגה :

פיר מנדף צמוד המעלית (מודגש בוורוד) לאורך כל המבנה עד לגג.

ביטול גרנטור בקומת גלריה (מפלס +5.08) בחלל הטכני.

ביטול חלוקת שטחי מסחר לחנויות (ישנו חלל מסחר אחד מרכזי)

מתוכננים 2 גרנטורים על הגג .

פיר פליטת אוויר מזוהם מחניונים במפלס הפיתוח לכיוון רח' שלום הגליל .

הטמעת אמצעים בתכנית הפיתוח בנושא מיקרו אקלים - עצים ארוגות שתילה וספסלים .

תנאים שיירשמו בהיתר: העבודה תתבצע בהתאם להיתר לעבודות אסבסט מאת ממונה האסבסט במשרד להגנת הסביבה .

תנאים לטופס 2 לתחילת עבודות :

הצגת היתר המשרד להגנת הסביבה לביצוע עבודות פירוק ופינוי אסבסט .

הקמת הגדר ההקפית סביב אתר העבודות לפי תנאי ההיתר משולבת מערכת רסס מים המחוברת למקור מים קבוע ."

יש לבצע תיקונים בהתאם לתכנון שאושר באיכות הסביבה.

אגף שפי"ע

התקבל אישור מתאריך 09/06/2026.

חוו"ד אגף תברואה

התקבל אישור מיום 09/09/2025, לפיו :

116 יח"ד ומסחר

יש לתכנן 2 דחסניות 10 קו"ב

דחסנית 1 למסחר ומכבש קרטונים

דחסנית 1 למגורים ומכבש קרטונים

חוו"ד אדריכלית העיר

התקבל אישור אדריכלית העיר מיום 02/07/2026, לפיו:

אישור לדיון בלבד - לא מהווה אישור סופי

לאשר את הבקשה לדיון בוועדה המקומית:

תנאים להוצאת היתר בניה

אישור סופי של אדריכלית לעיצוב ותכנון המבנה

תנאים שיקבעו בהיתר בניה

יש לקבל אישור סופי של אדריכל העיר לתכנון הפיתוח הנופי.

תנאי ליציאת תקרת חניון עליונה יהיה אישור סופי של אדריכל העיר לעיצוב החזיתות.

חומרי גמר

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

זכוכית: יש לפרט מאפיינים ולעמוד בעקרונות כדלהלן-

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

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

אלומיניום/פרזול: גימור מט בלבד (לא מבריק).

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

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

יש לחזור ולקבל אישור אדריכל העיר לשינויים.

מעבר למפורט לעיל הבקשה מקובלת ומאושרת ע"י אדריכל העיר

אין באמור בחוו"ד זו כדי אישור סופי

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

מחלקת הסדרי תנועה:

התקבל אישור חניה מתאריך 21/07/2025

מחלקת דרכים :

התקבל אישור מחלקת דרכים מיום 12/12/2022 לפיו :

אין התנגדות . " שוחרר לפי מצב קיים בכפוף לאישור צוות בקרת תנועה

תנאי לטופס 4 - בניית גדרות בגבולות חלקה חוקים " .

מחלקת המאור באגף שפ"ע

התקבל אישור מיום 06/12/2022, לפיו :

"יש לאשר תכנית תאורה במחלקת המאור"

מבני ציבור

התקבל אישור מיום 27/11/2025, לפיו :

תנאי להיתר יהיה תאום תכנון פנים סופי מולנו וחתימה על כתב התחייבות מול הנכסים/כלכלה אורבנית "

מידע קודם

מתאריך	
06/10/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים מומלץ לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים כמפורט בתיאור הבקשה יש לתקן תוכניות בהתאם להרמוניקה a+ b ולמפורט בתיאור הבקשה
06/10/2026	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 209593 תחילת תוקף : 28/01/2017 ייעוד הקרקע :

בשכונת הגבעה הצרפתית, רחוב ההגנה 19, על קו הרכס ובסמיכות לציר הרק"ל עפ"י תב"ע 793612 מבוקשת הריסת המבנה הקיים והקמת מבנה חדש בעירוב שימושים הכולל מסחר, תעסוקה/ מלונאות/ דיור מוגן/ מעונות סטודנטים ומגורים. הבקשה מציעה סה"כ 24 קומות מעל 8 קומות תת"ק. מסמכי התכנית : במקום חלה תכנית 793612 אשר תחילת תוקפה מתאריך 12/02/2022 התכנית כוללת תשריט, הוראות ונספחים . נספח הבינוי מחייב לעניין קווי הבניין, תחום הבניה של קומות המגדל, מספר הקומות, וגובה הבניין, למעט גובה מפלס ה, -0.00. פרסום במסגרת הבקשה לא פורסמו ההקלות. בכללותה הבקשה תואמת להוראות התכנית ולנספחיה. אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים כמפורט בתיאור הבקשה יש לתקן תוכניות בהתאם להרמוניקה a + b		
	27/07/2022	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	אישור שירותי הכבאות	4
	אישור משרד הבריאות	5
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	6
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח	7

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 חדר הטרפו כולל אישור איכות הסביבה
15	תנועה- שלום, 1. נא לעדכן שטחי גני ילדים בהתאם כפי שכתבת 2. בית כנסת לא קיים במאזן החניה 3. מינהל קהילתי עפ"י התב"ע בטבלת מאזן החניה אושר להם 1:100 וגם על פי שלביות ביצוע של רק"ל התקן הנדרש הוא 1:100. 4. אגב גם גני" ניתן לחשב לפי תקן ביצוע רק"ל 5. הדבר הנוסף שבגללו אני מבקשת להחזיר שוב את התכנית לאישור הוא כי בתכנית המאושרת סימנתם חניות ציבוריות בקומות חניון 7-8 וזה ממש לא מקובל, וגם לא הופיע בתכנית הקומת שבדקתי. יש להפריד בין ציבורי לפרטי ע"י מחסום כאשר הציבורי בחניון העליון!
16	תצהיר חתום של עורך הבקשה
17	תצהיר חתום של מתכנן השלד
18	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
19	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח כאמור בתקנה 52
20	אישור סופי אגף שפע להגשת סקר מעודכן לשלמה דניאל ואישורו מחדש
21	גשת תכנית הסדרי תנועה חתומה ע"י אגף תושי"ה
22	הגשת תכנית הסדרי תנועה חתומה ע"י אגף תושי"ה
23	אישור סופי מאגף שפ"ע- הגשת סקר עצים מעודכן לשלמה דניאל ואישורו מחדש.
24	רישום הערת אזהרה לזיקת הנאה לציבור זכות ומעבר להולכי רגל, ולזיקת הנאה לציבור זכות מעבר לכלי רכב
25	אישור אגף נכסים בהתאם לסעיף 4.4 ט 19-21
26	תנאי למתן היתר בנייה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה, הנו תאום רשות התעופה האזרחית
27	יש לאשר תכנית תאורה במחלקת המאור
28	אישור סופי של מבני ציבור- תנאי להיתר יהיה תאום תכנון פנים סופי מולנו וחתימה על כתב התחייבות מול הנכסים/כלכלה אורבנית"
29	אישור סופי של אדריכלית לעיצוב ותכנון המבנה
30	רישום הערת אזהרה לדירות להשכרה ארוכות טווח

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מומלץ לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים כמפורט בתיאור הבקשה

יש לתקן תוכניות בהתאם להרמוניקה a+ b ולמפורט בתיאור הבקשה

סדר יום לועדה מתאריך - 13/10/2026 - ב חשון תשפ"ז

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/103
מספר בקשה	<u>2026/0080.00</u>
מספר סידורי	<u>5</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	חפירה ומילוי, עבודות הריסה, בניית קיר תומך/מגן
שימוש עיקרי	מגורים + מסחר, מגורים, משרדים, מסחר, בנין ציבורי
מהות בקשה	היתר הריסה, חפירה, דיפון, ביסוס ורצפה ראשונה עבור מגדלי ברוש הגבעה הצרפתית - 3 מבנים בני כ-27 קומות למגורים (500 יח"ד), משרדים, מסחר, מבני ציבור ושצ"פ
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	ניחא בגבעה חיים בר חיים
עורך הבקשה	אדריכל ישר אבנר
מתכנן השלד	מילר שי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

בר כוכבא 12, הגבעה הצרפתית-גבעת
שפירא

גוש	חלקה	בשלמות
30545	92	לא
30545	97	לא
30545	96	לא
30545	95	לא
30545	94	לא
30545	93	לא
30545	92	לא
30760	4	לא
31473	4	לא
31473	3	לא

[illegible]

			28/06/2025	תחילת תוקף	1025519
			28/06/2025	תחילת תוקף	1025519
			28/06/2025	תחילת תוקף	1025519
			28/06/2025	תחילת תוקף	1025519
			28/06/2025	תחילת תוקף	1025519
			28/06/2025	תחילת תוקף	1025519
			28/06/2025	תחילת תוקף	1025519
			28/06/2025	תחילת תוקף	1025519
			28/06/2025	תחילת תוקף	1025519
			28/06/2025	תחילת תוקף	1025519
			28/06/2025	תחילת תוקף	1025519

תאור הבקשה

ברחוב בר כוכבא 12 בשכונת הגבעה הצרפתית מבקשים הריסת אלמנטים, חפירה, דיפון וביסוס רצפה ראשונה עבור הקמת 3 מבנים בני 27 קומות למגורים, מסחר ומבני"צ הכוללים 500 יח"ד בהתאם לתכנית 1025519.

טרם נפתח תיק בינוי.

מסמכי התכנית :

במקום חלה תכנית 1025519 בסמכות מחוזית

אשר אושרה בתאריך 10.6.25

ותחילת תוקפה היה מיום 28.6.25

התכנית כוללת : הוראות בינוי ותשריט מחייבים.

נספח בינוי מחייב חלקית לעניין עקרונות דירוג הבינוי – רלוונטי לתיק הבינוי.

הבקשה לא יצאה לפרסום/יידוע

סעיפי סטייה ניכרת

בהתאם לסעיף 4.1(ה) תחת הנחיות מיוחדות עבור דיור להשכרה :

כל סטיה מהוראות סעיף זה תהווה סטייה ניכרת – רלוונטי לתיק הבינוי.

בהתאם להוראות טבלה 5 (ד) בתקנון התכנית :

תתאפשר תוספת 12 מ"ר בממוצע לכל יח"ד עבור מרפסות. שימוש אחר בשטחים אלה או סגירת המרפסות יהווה סטייה ניכרת לתכנית. – רלוונטי לתיק הבינוי.

בהתאם לסעיף 6.2 סטייה ניכרת :

א. כל המפורט להלן יהווה סטייה ניכרת בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת)

1. תוספת קומות מעבר למפורט בנספח הבינוי – קומות ע"ק ייבחנו בתיק הבינוי.

קומות התת קרקעיות ייקבעו לעת אישור מחלקת תנועה בהתאם לתקן החניה.

2. שינוי וסטייה מקווי הבניין המופיעים בתשריט. - המוצע תואם למותר

3. שינוי במספר המבנים. – רלוונטי לתיק הבינוי.

4. שלביות הביצוע כפי שמופיע בסעיף 7.1 :

תנאי להגשת בקשה להיתר למבני המגורים - הגשת תכנית פיתוח לכל תחום הפיתוח הכלול בתכנית לאישור אדריכל העיר לרבות תחום זכות מעבר על פי עקרונות הפיתוח שבנספח הבינוי

תנאי למתן תעודת גמר ראשונה בתחום התכנית - יהיה פיתוח השטח בהתאם לתכנית הפיתוח שאושרה

ביצוע מבני המגורים בתכנית יהיה בהינף אחד .

תנאי להוצאת היתר בניה ראשון מכוח התכנית יהיה אישור תכניות הסדרי תנועה לכל הדרכים והצמתים הכלולים בתכנית .

תנאי לקבלת טופס 4 ו/או תעודת גמר ראשונה למבני המגורים - יהא השלמת ביצוע החניה הציבורית וכלל הדרכים והצמתים על פי מפרט אגף תושייה

תנאי לקבלת טופס 4 ו/או תעודת גמר ראשונה השלמת ביצוע פיתוח השטח הציבורי הפתוח למבני המגורים .

שלביות הביצוע רלוונטית לתיק הבינוי

ב. שימוש אחר או הפחתה מהשטח הנקבע לשטחי ציבור מבונים או מהכתוב בסעיף 4.1.2 ב'

סעיף 7 יהווה סטייה ניכרת. – רלוונטי לתיק הבינוי.

ג. מיקום עקרוני של שטחי המסחר והתעסוקה כמפורט בנספח בינוי, עם דגש למפלס זיקת

ההנאה ממערב (רח' בר כוכבא) – רלוונטי לתיק הבינוי.

בהתאם לסעיף 6.5 (1) פיתוח סביבתי :

1. עקרונות הפיתוח המפורטים בנספח הפיתוח בתחום הגבול של השטחים המיועדים לשצ"פ ולזכות מעבר, הם מחייבים וסטייה מהם תחשב סטייה ניכרת מהוראות התכנית – ייבחן בתיק הבינוי והפיתוח.

מפלסי החפירה המאושרים ועומקי החפירה המוצעים :

מותר- טבלה 5 אינה קובעת מספר קומות מותרות מתחת לכניסה הקובעת.

בהתאם לנספח הבינוי- מותר 5 קומות תת קרקעיות.

בהתאם לסעיף 6.8 חניה בתקנון התכנית :

(1) מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה התקף במקום לעת אישור הבקשה להיתר בניה.

(5) תותר תוספת קומות חניון בהתאם לתקן החניה התקף לעת מתן היתרי הבניה ללא צורך בפרסום נוסף.

בהתאם להערה (ו) לטבלה 5 :

ניתן להגדיל את היקפי החניה ואת מספר קומות החניה מתחת לכניסה הקובעת לטובת תוספת מקומות חניה הנדרשות על פי התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה. זכויות הבניה במקרה זה יכללו את כל הדרוש לפעולה התקינה של החניון לרבות מדרגות, מעליות וחדרים טכניים.

מוצע בתכנית-

7 קומות תת קרקעיות -29.40- במפלס +803.20

אישור עומק החפירה – יהיה בכפוף לאישור מחלקת תנועה בתיק הבינוי כתנאי להעברת הבקשה לגורמים.

משיחתי עם ע"ב מיום 22.9.26 נראה כי ישנה תכנית מעודכנת הכוללת 5 קומות תת קרקעיות בהתאם למותר ובמידה והמוצע יותאם למותר לא תהיה מניעה לאשר את עומק החפירה ללא התניות לאישור מח' תנועה בתיק הבינוי.

נפח חפירה :

יש לציין נפח חפירה מוצע

שיטת דיפון

ההרמוניקה המוצעת אינה כוללת תכנית דיפון-נדרש להציג

מבירור עם עורך הבקשה קיימים עוגנים לכל חלקות הדרך הגובלות כמפורט להלן:

לכיוון מגרש 700 מתחת למבנה מנהרה קיים – מוצעים עוגנים קבועים

התקבלה התייחסות לעוגנים המוצעים ואישור לדיון בלבד מטעם מחלקת דרכים מתאריך 22.9.26 לפיו:

אין מגבלה לבצע עוגנים מתחת למבנה המנהרה בכפוף לתכנון וביצוע מתאימים.

עם זאת, יש לשמור על מרחק אופקי של 1.5 מ' מקו היסוד הקיים, וזאת על מנת להבטיח הפרדה מספקת בין מערכת העוגנים לבין יסודות המנהרה ולצמצם השפעות הדדיות ולהימנע מפגיעה אפשרית במבנה הקיים במהלך עבודות הקידוח והביצוע. (מייל מאשר עוגנים קבועים ממנהל האגף בארכיב האופטי).

מיקום העוגנים ייקבע בהתאם לעיקרון זה ובכפוף לאישור המתכנן.

יש להציג ותכנית עוגנים כמקובל ופרט חתך בהתאם לאישור מחלקת דרכים וזאת כתנאי להעברת הבקשה לגורמים.

ליתר החלקות – שצ"פ ומגרש פרטי בבעלות היזם-

מוצעים עוגנים חודרים זמניים.

יש לציין זאת ע"ג התכניות

תנאי לקבלת ההיתר יהיה – הגשת כתב התחייבות לעוגנים זמניים בתחום הדרך.

ביסוס רצפה ראשונה

התכנית המוצעת אינה כוללת ביסוס רצפה ראשונה אך מהות הבקשה כולל.

משיחתי עם עורך הבקשה התכנית תכלול יציקת רצפה ראשונה –

יש להוסיף את הרצפה לתכניות ולחתכים כמקובל.

הריסה

מבוקשת הריסת אלמנטים מבטון בלבד הקיימים בשטח התכנית.

שלביות ביצוע:

ראה סעיף סטייה ניכרת לעיל.

עצים לעקירה, לשימור או להעתקה:

אושר סקר עצים. התקבל אישור שפ"י מתאריך 6.9.26.

ראה פירוט אישורים מטה.

אישורים שהתקבלו

איכות הסביבה – התקבל אישור מתאריך 12.8.26

תנאי לטופס 4 יהיה הגשת תכנית תאורה והשפעתם לשטח הפתוח, המבוססת גם על ההנחיות של הסקר טבע שהוגש

תנאי לטופס 4 יהיה להגיש תכנית פיתוח לשטח ציבורי פתוח (שצ"פ), המבוססת על ההנחיות וההמלצות של סקר הטבע המצורף. הכנת התכנית תיעשה בליווי אקולוג מוסמך.

אגף שפ"ע – אושר מתאריך 6.9.26

סקר העצים אושר.

תנאים להיתר :

1. הגשת ערבות בנקאית בסך 374,241 ש"ח עבר שימור והעתקת העצים

(שימור - 372,734 ש"ח, העתקה - 1,507 ש"ח)

2. הגשת התחייבות לפיצוי נופי בסך 154,040 ש"ח

3. תנאי להיתר הבנייה הבא - הגשת תכנית נטיעות לשלמה דניאל בשווי הפיצוי הנופי..

מחלקת דרכים – אושר מתאריך 19.8.26

התיק לחפירה ודיפון משוחרר לדיון בוועדת הרישוי - תנאי להוצאת היתר הבנייה : למסור הערבות הבנקאית ולקבל אישורה של אירינה לרנר.

התקבלה התייחסות נוספת לעניין עוגנים קבועים החודרים מתחת למבנה המנהרה הקיימת מצורף בא.אופטי ראה פירוט לעיל סעיף – שיטת דיפון.

חו"ד מח' שימור - האזורים לשימור אינם בתחום בקשה זו. תנאי זה יושלם בתיק הבינוי באישור מנהל אגף.

מידע קודם

	מתאריך	
בכללותה הבקשה תואמת את הוראות התוכנית אין מניעה לאשרה בכפוף לתיאור הבקשה ותיקונים ע"ג תכנית a ובתנאים. התכנית כוללת חדירת עוגנים זמניים וקבועים לחלקות דרך, שצ"פ וחלקה פרטית בבעלות המבקש- יש להוסיף לבקשה את תכנית הדיפון והעוגנים הקבועים והזמניים המוצעים כמקובל. תנאי להעברת הבקשה לגורמים – -אישור מחלקת דרכים לתכנית העוגנים הקבועים המוצעים בבקשה. -אישור מחלקת תנועה לתכנית התנועה בתיק הבינוי לאישור עומק החפירה המוצע בשונה מנספח הבינוי.	06/10/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1025519 תחילת תוקף : 28/06/2025 ייעוד הקרקע: ברחוב בר כוכבא 12 בשכונת הגבעה הצרפתית מבקשים הריסת אלמנטים, חפירה, דיפון וביסוס רצפה ראשונה עבור הקמת 3 מבנים בני 27 קומות למגורים, מסחר ומבני"צ הכוללים 500 יח"ד בהתאם לתכנית 1025519. טרם נפתח תיק בינוי. בכללותה הבקשה תואמת את הוראות התוכנית אין מניעה לאשרה בכפוף לתיקונים ע"ג תכנית a ותיאור הבקשה	06/10/2026	חוות דעת תכנונית

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	2

3	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
4	תשלום אגרת בניה
5	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים
6	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
7	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח כאמור בתקנה 52
8	תצהיר חתום של עורך הבקשה
9	תצהיר חתום של מתכנן השלד
10	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
11	אישור משרד הבריאות
12	אישור סופי אגף שפ"ע
13	אישור סופי מחלקת דרכים
14	חוות דעת תוכנית אב לתחבורה
15	100% בעלים
16	הגשת כתב התחייבות לעוגנים זמניים

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

בכללותה הבקשה תואמת את הוראות התוכנית

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

התכנית כוללת חדירת עוגנים זמניים וקבועים לחלקות דרך, שצ"פ וחלקה פרטית בבעלות המבקש- יש להוסיף לבקשה את תכנית הדיפון והעוגנים הקבועים והזמניים המוצעים כמקובל.

תנאי להעברת הבקשה לגורמים –

-אישור מחלקת דרכים לתכנית העוגנים הקבועים המוצעים בבקשה.

-אישור מחלקת תנועה לתכנית התנועה בתיק הבינוי לאישור עומק החפירה המוצע בשונה מנספח הבינוי.

סדר יום לוועדה מתאריך - 13/10/2026 - ב חשון תשפ"ז

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/103
מספר בקשה	<u>2025/0572.00</u>
מספר סידורי	<u>6</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש, עבודות הריסה, חפירה ומילוי
שימוש עיקרי	מגורים + מסחר, מגורים, מסחר, בנין ציבורי, תעשייה ומסחר
מהות בקשה	בניה חדשה בן 7 קומות סה"כ 18 יחדות דיור + מסחרים + תעסוקה + בנין ציבור
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	ועדת בעלויות
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גזאוי אסלאם
עורך הבקשה	אדריכל ישראל חיימן
מתכנן השלד	מהנדס סאלח מוסטפא
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

דרך בית חנינא 81, בית חנינה

גוש	חלקה	בשלמות
30614	264	כ

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3000ב	תחילת תוקף	18/07/1991			
3457א	תחילת תוקף	18/04/1996			
3457א	תחילת תוקף	18/04/1996			
739672	תחילת תוקף	31/07/2021			
739672	תחילת תוקף	31/07/2021			
762708	תחילת תוקף	12/02/2022			

תאור הבקשה

בשכונת בית חנינה רחוב בית חנינה 81, מבקשים הריסת בינוי קיים והקמת בניין חדש בעירוב שימושים למגורים, מסחר, תעסוקה ובניין ציבורי מעל קומות חניון תת"ק על פי תב"ע 739672.

המבנה בן 7 קומות מעל 3 קומות תת"ק משותפות, סה"כ 18 יח"ד.

מסמכי התכנית :

במקום חלה תכנית בסמכות מחוזית 739672 אשר הופקדה מיום 17.01.2021 ותחילת תוקפה הינו מיום 31.07.2021

התכנית כוללת תשריט, הוראות ונספחים .

נספח הבינוי מחייב .

סעיף סטייה ניכרת 4.1.2 (ג) לעניין : קווי בניין, מס' קומות, סעיף שלביות ביצוע, הוראות לשטחי ציבור.

פרסום :

במסגרת הבקשה לא פורסמו ההקלות.

פירוט הבניה המוצעת :

קומה 3-1 :

כניסה לחניה מהצד הצפוני – רח' שג'רת אל דור

מוצעות 3 קומות חניון תת"ק, כוללים חניה, אחסנה, חדר טרפו, מאגר מים וחללים טכניים תת קרקעים.

תכנית קומת קרקע :

בקומה מוצעים עירוב שימושים של 7 חנויות, שימוש לצרכי ציבור, ותעסוקה, מוצע לובי כניסה לבניין חזית מערבית.

תכנית קומה א :

מוצעות 3 יח"ד בקומה, מדרגות ומעלית, ומרפסת גג.

תכנית קומות ב-ו :

מוצעות 3 יח"ד בקומה, מרפסת זיז לכל דירה, חדר מדרגות ומעלית.

קומת גג :

מוצע גג בטון שטוח עם יציאה מחדר המדרגות ואלמנטים טכניים.

סה"כ 18 יח"ד

סטייה ניכרת :

הוראות התכנית בסעיף 4.1.2 (ג) קובע סטייה ניכרת לעניין :

1- קווי הבניין

2- מס' הקומות

3- סעיף שלביות ביצוע

4-הוראות לשטחי ציבור

להלן פירוט לסעיפים הנ"ל:

1- קווי הבניין

קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.

הבניה המוצעת לא חורגת מקווי הבניין.

2- מס' הקומות

מספר הקומות המירבי כמצוין במסמכי התכנית הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת.

לפי טבלה 5 מס' הקומות מעל הכניסה הקובעת הוא 8, המוצע בבקשה עומד בדרישה.

3- סעיף שלביות ביצוע

סעיף 7.1 שלביות ביצוע הינו מחייב סטייה מסעיף זה תיחשב סטייה ניכרת.

היתר בניה - תיאום השטח הציבור עם המחלקה למבני ציבור.

- הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בנייה בשלבים.

היתר אכלוס - ביצוע בפועל של השטח הציבורי המבונה בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.

- נטיעת עצים בוגרים שבתיאום עם מחלקת שפ"ע.

4-הוראות לשטחי ציבור

הוראה לפרוגרמה לשטחי ציבור סעיף 4.1.2 (ו) הינה מחייבת וכל סטייה תיחשב סטייה ניכרת.

סעיף 4.1.2 (ו)

פרוגרמה לשטחי ציבור

1-השטחים המסומנים בצבע כתום בנספח הבינוי המצוי בקומת הקרקע של הבניין והיקפו כ 150-מ"ר יותר לשימוש ציבורי לצרכי חברה/רווחה קהילה בלבד.

2-היקף השטח הבינוי לא יקטן מ 150- מ"ר שטח מירבי.

3-לא יותר ניוד שטחי ציבור לשימושים אחרים.

4-פתרון חניה לשטח הציבורי יתואם לעת היתר בניה בתואם אגף תושי"ה.

5-על שטח זה יחול סעיף הפקעה.

המוצע בבקשה עומד בדרישה.

קווי בניין

לפי טבלה 5 הערה (2)

לפי המסומן בתשריט

המוצע בבקשה עומד בדרישה.

הפקעות לצרכי ציבור

סעיף 6.6

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

מסחר

סעיף 4.1.2 (יא)

שימושים מסחריים ימוקמו בקומת הקרקע ובזיקה רציפה לרחוב.

2-תכנון פרטי החזית המסחרית, לרבות שילוט, יהיו בהתאם להנחיות המרחביות של עיריית ירושלים ולהוראות חוק העזר לירושלים שילוט התש"מ 1980

3-גובה קומת מסחר לא יעלה על 5.25 מ' ברוטו.

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

5-פתרון הבינוי יחייב הפרדה לכניסת הולכי רגל בין המסחר לשימושים השונים במבנה

6-יניקטו אמצעים למניעת מטרדים הדדים בין שימושי המסחר והמגורים בנושאי רעש, ריחות,

איכות אויר, פסולת ומחזור.

7-עבור כלל השימושים המסחריים יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין המסחרי הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי

המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.

המוצע בבקשה עומד בדרישות

מי נגר

סעיף 6.3 :

1-יותר לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת

כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי

מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון : חצץ וחלוקים).

בחישוב ידני ע"ג ההרמוניקה מופיע שטח חלחול של 19.5% בקומה תת"ק אך בקומת קרקע חלק משטח זה מוצע כריצוף.

על עורך הבקשה להציג ע"ג ההרמוניקה תשריט חלחול מי נגר המציג עמידה בתנאי הסעיף כולל סוג חומר ריצוף שהוא חדיר מים לפי חו"ד אדריכלית העיר.

חניה

סעיף 4.1.2 (ב)

1-החניה תהיה תת קרקעית ככל הניתן.

2-מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה התקף לעת מתן היתר בניה.

3-המעלית המובילה לחניונים בממדים המאפשרים להסיע אופניים כאשר שני הגלגלים על רצפת

המעלית.

התקבל אישור מח' הסדרי תנועה-מוצע 45 מ"ח כולל חניות לנכים עבור מגורים וציבורי, 141 מ"ח עבור 342 מ"ר מסחר.

הריסה

סעיף 6.4

המבנים והגדרות המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת

היתר בניה.

על עורך הבקשה לסמן בינוי להריסה לפי המסומן בתיק מידע תכנוני, ולהוסיף במהות הבקשה.

גובה הבינוי

מותר ע"פ טבלה 5 : $23.82 +$ מטר מעל הכניסה הקובעת.

הערה 5 לטבלת השטחים - מעל גובה זה יותר חדר יציאה לגג ומעקה תכני.

ע"פ נספח הבינוי מותר : $23.82 + = 791.82$ גובה רצפת גג.

מוצע : $23.82 +$ פ.ב. ומעליו חדר עליה לגג עד למפלס $26.52 +$, תקרת מעלית $27.22 +$.

המוצע בבקשה עומד בדרישה.

שטחי בניה

מותר ע"פ טבלה 5

עיקרי

-מגורים ע"ק מותר : 1590 מ"ר מוצע : 1588.67? מ"ר נותרו : 1.33 מ"ר.

-מוסדות ציבור ע"ק מותר : 150 מ"ר מוצע : 150.09? מ"ר חריגה : 0.09 מ"ר.

(הערה 1 – שטחים המיועדים לצרכי ציבור במגרש אינם מחושבים בשטחי הבניה המרביים).

-מסחר ע"ק מותר : 464 מ"ר מוצע : 341.63? מ"ר נותרו : 122.37 מ"ר- מקזזים לטובת הארקאדה

-תעסוקה ע"ק מותר : 75 מ"ר מוצע : 73.97? מ"ר נותרו : 1.03 מ"ר.

שירות

-מגורים ע"ק מותר : 213 מ"ר מוצע : 197.29? מ"ר נותרו : 15.71 מ"ר.

-מסחר ע"ק מותר : 30 מ"ר מוצע : 13? מ"ר ממ"ק , 99.55 מ"ר שטח עזר כארקאדה מקורה

ניתן להשתמש בשטחי הבניה העיקריים הע"ק הנותרים, לאחר קיזוז $99.55 - 122.37 = 22.82$ מ"ר - נותרו : 22.82 מ"ר

שרות תת"ק עירוני מעורב מותר : 2500 מ"ר מוצע : 2488.29? מ"ר נותרו : 11.71 מ"ר

מרפסות (בנוסף לשטח העיקרי) מותר : 180 מ"ר מוצע : 136.85? מ"ר נותרו : 43.15 מ"ר

על עורך הבקשה

-לסדר את שטחי השירות על קרקעיים במסחר, ולקזז שטחים מעיקרי לעיקרי של הארקאדה, צריך לפרט

מתחת לטבלת השטחים.

-לשנות קוד בלובי כניסה למגורים במקום מסחר.

-לפי סימון השטחים ע"ג ההרמוניקה צריך לחשב עובי קיר מינימלי 27 ס"מ.

-שטח לובי בכל קומות המגורים מסומן כעיקרי , צריך לחשב את זה כשירות, ובמידה ויידרש ניוד שטחים מעיקרי לשירות צריך לפרט מתחת לטבלת השטחים.

-קיים אי התאמה בטבלת שטחים בהרמוניקה, נדרש לתיקון .

-לחשב שטחים שלא חושבו ע"ג ההרמוניקה.

-כל השטחים התת"ק לסדר אותם כראוי לפי הערות ע"ג ההרמוניקה.

מס' יח"ד

ע"פ טבלה 5 מותר 18 יח"ד מוצע כמותר.

תכסית

ע"פ טבלה 5 מותר 45% מתא השטח

הערה (4) התכסית התת קרקעי לא תעלה על 80% משטח המגרש

בחישוב ידני ע"ג ההרמוניקה מופיע שטח התכסית התת קרקעית עומד על 19.5% .

לסדר תכסית הקרקע ותת קרקעי לפי חו"ד אדריכלית העיר.

מפלסי כניסה

ע"פ נספח הבינוי $+0.00 = 768.00$ מוצע כמותר.

מחסנים

מוצעים מחסנים בקומות התת"ק, למסחר ומגורים.

מוצעים 5 מחסנים לחנויות.

ככלל, הדרישה היא לתכנן מחסן עבור כל יח"ד, מוצעים 20 מחסנים , מספר יח"ד הוא 18 .

על עורך הבקשה לצמצם את המחסנים כך שלא יעלו על מס' יחידות הדיור ולמספר כראוי את המחסנים, ו להציג תמהיל מחסנים המוכיח כי לכל דירה מתוכנן מחסן .

שלביות ביצוע

סעיף 7.1

- שלביות ביצוע הינו מחייב סטיה מסעיף זה תיחשב סטיה ניכרת.
- היתר בניה - תיאום השטח הציבור עם המחלקה למבני ציבור.
- הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בנייה בשלבים.
- היתר אכלוס - ביצוע בפועל של השטח הציבורי המבונה בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.
- נטיעת עצים בוגרים שבתיאום עם מחלקת שפ"ע.

מרפסות

סעיף 6.1

הוראות בינוי עבור מרפסות :

- 1-לא יותר ניוד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין.
 - 2-שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות".
 - 3-המרפסות תהיינה ככל הניתן אחת מעל השנייה ובקונטור אחיד.
 - 4-מידת הרוחב של המרפסת תהיה גדולה ממידת העומק שלה.
 - 5-כל סטייה מהוראות סעיף זה תחשב כסטייה ניכרת מתכנית.
 - 6-גדרות סביב המגרש עד 1.2 מ'.
 - 7-קירות תמך במגרש לא יעלו על 3 מטרים.
- על עורך הבקשה להציג בפריסת קירות התמך לפי המותר - קירות תמך לא יעלו על 3 מטרים.

קולטי שמש על הגג

סעיף 4.1.2 (ז)

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

הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

בחו"ד אדריכלית העיר התבקש לפרט מתקנים טכניים מוצעים, ואופן הסתרתם באמצעות מעקה אינטגרלי או אחר בהתאם למופיע בהנחיות המרחביות – תנאי למתן היתר אישור סופי של אדריכל העיר.

דרכים

סעיף 4.2 (א)

- א. תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.
- ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת.
- ג. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה המקומית או מטעמו.
- המוצע בבקשה עומד בדרישה.

תיק חפירה

- לא קיים תיק חפירה, בשיחה עם עורך הבקשה הובהר שיהיו עוגנים זמניים מצד הרחוב בלבד.
- יש להציג בבקשה בתכניות ובחתכים את חדירת העוגנים ולהוסיף פרטי קונסטרוקטור - כתנאי להעברה לגורמים.
- תנאי להיתר בניה הגשת כתב התחייבות לעירייה אחרי ועדה.

תחום מודל העיר

- הבניה המוצעת נמצאת מחוץ לתחום מודל העיר, אין דרישה לאישור בית המודל.

בעלויות

- התקבלה חתימת הבעלים במסגרת פתיחת התיק.

אישורים שהתקבלו

הסדרי תנועה - חניה

התקבל אישור מח' הסדרי תנועה מתאריך 03/05/2026

"אין התנגדות לתכנית מוצע 24 מ"ח עבור 18 יח"ד חדשות ו14 מ"ח עבור 342 מ"ר מסחר + 1 חנית תפעולית בכביש מאושרת בתבע 101-139673 ו3 מ"ח עבור 150 מ"ר ציבורי ו1 מ"ח עבור 75 מ"ר תעסוקה סה"כ מוצע 45 מ"ח כולל חניות לנכים עבור מגורים וציבורי בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי תנאי לטופס 4 - אישור רשות תמרור יועץ תנועה - אינג' מוחמד עמר בתא 03/05/2026"

מח' דרכים

התקבל אישור מח' דרכים מתאריך 10/05/2026

" תיק ישוחרר לדיון בלבד ויקודם במסגרת טופס 11

תנאי להוצאת היתר בניה הינו תכנון ואישור של תכנית תנועה /מדרכה לאורך המגרש

על סמך תכנית מאושרת יש להגיש אומדן/כתב כמויות לביצוע מדרכה

לאחר מכן , אומדן מאושר ע"י בקר המחלקה יועבר לטיפול של מחלקה להיטלי סלילה

טופס 11 ייחתם ע"י מנהל אגף כתנאי להוצאת היתר בניה "

אישור איכות הסביבה

התקבל אישור איכות הסביבה מתאריך 28/06/2026

" ההרמוניקה שנבדקה היא ההרמוניקה שהוגשה במערכת רישוי בתאריך 19/04/2026."

יש לקבל חו"ד לפי הרמוניקה עדכנית

תנאי למתן היתר אישור סופי של מחלקת איכות הסביבה.

אישור תברואה

התקבל אישור תברואה מתאריך 04/08/2026

" 18 יח"ד ומסחר

למגורים- 3 פחים בנפח 1000 ליטר

למסחר- 4 פחים בנפח 1000 ליטר ומכבש קרטונים "

תוכננו 7 פחים ומכבש קרטונים בקומת הקרקע

אישור אדריכל העיר

התקבל אישור אדריכל העיר לדיון מתאריך 25/08/2026

הבקשה בגרסתה הנוכחית מומלצת לדיון בתנאים הבאים :

תנאים להוצאת היתר בניה

אישור אדריכלית העיר לתכנונה של החזית המסחרית והארקאדה המתוכננת כך שתהיה רציפה וללא קירות אטומים לרבות בפינת הרחובות.

בהינתן ויוצע שינוי בפתרון אצירת האשפה המתואר מטה, יידרש אישור מחדש ע"י אדרי' העיר תוך תיאום עם מח' תברואה.

1. הסרת חיפוי האבן האפורה בכל מקום בה היא מופיעה בתיאור החזיתות שבהיתר.

2. אישור נספח פרטים עקרוניים וחזית מוגדלת שישולבו בהרמוניקה, הנספח יכלול את תיאור חומרי החיפוי המוצעים ושיטות הסיתות.

3. אישור סופי של אדריכלית העיר לחזיתות המבנה, חומרי החיפוי לעיצוב אדריכלי ופיתוח נופי בהתאם להערות שלהלן ולהערות שיינתנו לאחר הדיון :

הערות תכנוניות

בינוי

יש לעדן את עיצוב המבנה לעניין מעבר חומרי החזית והבליטות והנפחים בחזיתות הפונות לרחוב .

יש להציג חלופות להופעת הגרעין האנכי בחזית : בחלופות שיוצגו יש להראות שימוש רחב יותר באבן על חשבון הזיגוג המוצע.

יש להציג חלופות לחזיתות הצד ולהופעת פינות המבנה כך שיעשה בהם שימוש רחב יותר בחיפוי אבן

מפגש עם הקרקע/פיתוח

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

באחריות המתכנן לעדכן אם נדרש חדר שנאים/חדר מיתוג חח"י- במקרה ויוצעו פירי אוורור או הכנסת ציוד יש לאשר הופעתם עם אדריכלית העיר, בכל מקרה לא יופנו פירים ופתחי אוורור והורדת ציוד לרחוב ולמרחב הציבורי , על כל הרכיבים הללו להיות סמויים מן העין ככל שניתן .

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

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 ולחשוב שיוצג .

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

פרטי חזית

יש להראות בפרטים את רכיבי האבן המופיעים במרפסות, יש לעדכן את החזיתות כך שיהיו תואמות את הרעיון העיצובי

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

יש לתכנן פתרון למסתורי כביסה ומזגנים מוצעים בהתאם למופיע בהנחיות המרחביות

גג המבנה

הוראות כלליות

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

חומרים :

הוראות כלליות :

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

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

יש להציג פרטים אדריכליים טיפוסיים, מקטע חזית מוגדלת טיפוסית.

זכוכית

הוראות כלליות :

יש לפרט מאפיינים ולעמוד בעקרונות כדלהלן :

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

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

ניתן לשלב הדפסים קרמיים/פוטוולטאים/אחר על משטחי זכוכית לטובת הפחתת אור ואנרגיה. ככל

שמשולבים הדפסים שכאלה יש למקמם מעל גובה עין של המשתמשים בכל קומה.

אלומיניום/פרזול

הוראות כלליות :

יש להעדיף מעקות מתכת במרפסות ובגדרות הפיתוח ולא מעקה זכוכית

הערות טכניות/גרפיות/אחרות

קווי הבניין יסומן ב"קו נקודה קו", חסרים קווי גבולות מגרש וקווי בניין בכל ההיטלים- לא בכל התוכניות הם מופעים באופן גורף.

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

החזיתות לא מעודכנות ולא תאומת את ההדמיה , על הרעיון העיצובי להיות אחיד ומאוזן בכל החזיתות .

פתרון אצירת האשפה עודכן רק בתוכנית הקרקע ולא עודכן במלואו בחזיתות המבנה

תנאים לאכלוס/טופס 4

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

מסמך זה אינו מהווה אישור סופי .

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

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

יש לחזור ולקבל אישור אדריכל העיר לשינויים.

תנאי למתן היתר בניה אישור סופי של אדריכלית העיר

התווסף תנאי להיתר אכלוסי

אישור שפ"ע

התקבל אישור מח' שפ"ע מתאריך 03/02/2026

" לא קיימים עצים במגרש.

נשלחה הרמוניקה מתוקנת, יש להטמיעה במסמכי התכנית"

אישור מאור

התקבל אישור מח' המאור מתאריך 23/06/2026

"מאושר עקרוני לוועדה יש לאשר מול המאור בשלב היתר בניה "

תנאי למתן היתר בניה אישור סופי של מחלקת המאור

אישור מבני ציבור

התקבל אישור מבני ציבור מתאריך 15/04/2026

" תנאי לגורמים : תיאום תכנון פנים מולנו, תנאי להיתר : חתימה על כתב התחייבות מול נכסים

והפקדת ערבות אצלנו. "

התווסף תנאי למתן היתר

מידע קודם

מתאריך	
06/10/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים המלצת המחלקה היא לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים על עורך הבקשה להציג ע"ג ההרמוניקה תשריט חלחול מי נגר המציג עמידה בתנאי הסעיף כולל סוג חומר ריצוף שהוא חדיר מים לפי חו"ד אדריכלית העיר. לסמן בינוי להריסה לפי המסומן בתיק מידע תכנוני, ולהוסיף במהות הבקשה. לסדר את שטחי השירות על קרקעיים במסחר, ולקזז שטחים מעיקרי לעיקרי של הארקאדה, צריך לפרט מתחת לטבלת השטחים. לשנות קוד בלובי כניסה למגורים במקום מסחר. לפי סימון השטחים ע"ג ההרמוניקה צריך לחשב עובי קיר מינימלי י 27 ס"מ. שטח לובי בכל קומות המגורים מסומן כעיקרי , צריך לחשב את

זה כשירות, ובמידה ויידר ש ניווד שטחים מעיקרי לשירות צריך לפרט מתחת לטבלת השטחים. על עורך הבקשה למספר כראוי את המחסנים, ו להציג תמהיל מחסנים המוכיח כי לכל דירה מתוכנן מחסן . קיים אי התאמה בטבלת שטחים בהרמוניקה, נדרש לתיקון . לחשב שטחים שלא חושבו ע"ג ההרמוניקה. כל השטחים התת"ק לסדר אותם כראוי לפי הערות ע"ג ההרמוניקה. לסדר תכנית הקרקע ותת קרקעי לפי חו"ד אדריכלית העיר. על עורך הבקשה להציג בפריסת קיר ות ה תמך לפי המותר - קירות תמך לא יעלו על 3 מטרים . יש להציג בבקשה בתכניות ובחתכים את חדירת העוגנים ולהוסיף פרטי קונסטרוקטור - כתנאי להעברה לגורמים. יש לצמצם את מספר המחסנים כמספר יחידות הדיוור יש לתקן את התכנית בהתאם להערות המופיעות בתכנית a ובתיאור הבקשה- בתאום עם בוחן הרישוי.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 762708 תחילת תוקף : 12/02/2022 ייעוד הקרקע : בשכונת בית חנינה רחוב בית חנינה 81, מבקשים הריסת בינוי קיים והקמת בניין חדש בעירוב שימושים למגורים, מסחר, תעסוקה ובניין ציבורי מעל קומות חניון תת"ק על פי תב"ע 739672. המבנה בן 7 קומות מעל 3 קומות תת"ק משותפות, סה"כ 18 יח"ד.	06/10/2026	חוות דעת תכנונית

בכללותה הבקשה תואמת להוראות התכנית. יש להשלים תיקונים.		
אין מניעה לאשרה בכפוף לשינויים ובתנאים.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	3
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	4
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח	5
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	6
	תשלום אגרת בניה	7
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	8
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	9
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	10
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	11
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	12
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	13
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	14
	אישור משרד הבריאות	15
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח כאמור בתקנה 52	16
	ביצוע הריסה הנדרשת לפי החלטת הועדה	17
	תכנון ואישור של תכנית תנועה /מדרכה לאורך המגרש על סמך תכנית מאושרת יש להגיש אומדן/כתב כמויות לביצוע מדרכה לאחר מכן, אומדן מאושר ע"י בקר המחלקה יועבר לטיפול של מחלקה להיטל	18
	אישור סופי של אדריכל העיר.	19
	מבני ציבור - חתימה על כתב התחייבות מול נכסים והפקדת ערבות אצלנו.	20
	אישור סופי של מחלקת המאור.	21
	רישום תצ"ר.	22
	אישור המחלקה לבטיחות בדרכים על דרישה לכתובת.	23
	תיאום נטיעת עצים בוגרים מול מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים (תב"ע)	24
	אישור סופי איכות הסביבה.	25
	הגשה ואישור תכנית מפורטת לדרך המאושרת בתחום המגרש בתיחום אגף תוש"ה	26
	הגשת כתב התחייבות לעירייה לעוגנים זמניים לכיוון הדרך אחרי ועדה.	27
	תיאום השטח הציבור עם המחלקה למבני ציבור.	28

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

המלצת המחלקה היא לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

על עורך הבקשה להציג ע"ג ההרמוניקה תשריט חלחול מי נגר המציג עמידה בתנאי הסעיף כולל סוג חומר ריצוף שהוא חדיר מים לפי חו"ד אדריכלית העיר.

לסמן בינוי להריסה לפי המסומן בתיק מידע תכנוני, ולהוסיף במהות הבקשה.

לסדר את שטחי השירות על קרקעיים במסחר, ולקזז שטחים מעיקרי לעיקרי של הארקאדה, צריך לפרט מתחת לטבלת השטחים.

לשנות קוד בלובי כניסה למגורים במקום מסחר.

לפי סימון השטחים ע"ג ההרמוניקה צריך לחשב עובי קיר מינימלי י 27 ס"מ.

שטח לובי בכל קומות המגורים מסומן כעיקרי, צריך לחשב את זה כשירות, ובמידה ויידרש ניוד שטחים מעיקרי לשירות צריך לפרט מתחת לטבלת השטחים.

על עורך הבקשה למספר כראוי את המחסנים, ו להציג תמהיל מחסנים המוכיח כי לכל דירה מתוכנן מחסן.

קיים אי התאמה בטבלת שטחים בהרמוניקה, נדרש לתיקון.

לחשב שטחים שלא חושבו ע"ג ההרמוניקה.

כל השטחים התת"ק לסדר אותם כראוי לפי הערות ע"ג ההרמוניקה.

לסדר תכסית הקרקע ותת קרקעי לפי חו"ד אדריכלית העיר.

על עורך הבקשה להציג בפריסת קיר ות ה תמך לפי המותר - קירות תמך לא יעלו על 3 מטרים.

יש להציג בבקשה בתכניות ובחתכים את חדירת העוגנים ולהוסיף פרטי קונסטרוקטור - כתנאי להעברה לגורמים.

יש לצמצם את מספר המחסנים כמספר יחידות הדיור

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 13/10/2026 - ב חשוון תשפ"ז

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/103
מספר בקשה	<u>2020/0193.01</u>
מספר סידורי	<u>7</u>

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 סכאכני 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 סכאכני 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.

מידע קודם

מתאריך	
15/09/2026	דיון ברשות הרישוי : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים המוצע בבקשה מקובלת מבחינה תכנונית ועומד בהוראות התב"ע- אין מניעה לאשר את הבקשה בתנאים.
08/09/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים המוצע בבקשה מקובל מבחינה תכנונית ועומד בהוראות התב"ע- אין מניעה לאשר את הבקשה בתנאים.
08/09/2026	חוות דעת תכנונית 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 סטייה 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- $1449.6 \text{ מ"ר} = 906 * 160\%$ 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 ליחיד". 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 ליחיד. 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 4.48 מ"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.		
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 התב"ע סעיף 5-2) שטחי בנייה מרביים ומעבר לכך תותר תוספת שטחי בנייה תת קרקעים בהתאם להגדרה בסעיף 1.9. ע"פ הוראות התב"ע סעיף 5-4) " בנוסף יותר חדר יציאה לגג וחדר טכני על הגג. שטח חדרי היציאה לגג מהווה חלק משטחי הבנייה הכוללים". אחוזי בנייה מרבי - $1449.6 \text{ מ"ר} = 906 * 160\%$ 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 .	01/12/2025	דיון ברשות הרישוי : לדחות במתכונת המוצעת

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 התב"ע ע"כ יש לצמצם לשטחים המותרים כנדרש. מחסנים : ע"פ הוראות התב"ע סעיף 9.1- שטח שירות תת קרקעי- "כל שטחי הבניה בתת הקרקע בהיקפים ועבור השימושים הבאים- מחסן בשיעור של עד 10 מ"ר ליחיד". 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 תב"ע 762708 – סעיף 6.4- "יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל " הוצג חישוב כנדרש. מרפסות : ע"פ תב"ע 762708 סעיף 6.12 – השטח הקבוע בטבלה 5 כשטח עיקרי למרפסות ישמש למרפסת מקורה בלבד ושטחה לא יעלה על 12 מ"ר ליחיד. 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.		
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 בניה כוללים - 160%. שטח החלקה - 552 מ"ר. ע"פ הוראות התב"ע סעיף 5-2) שטחי בניה מרביים ומעבר לכך תותר תוספת שטחי בניה תת קרקעים בהתאם להגדרה בסעיף 1.9. ע"פ הוראות התב"ע סעיף 5-4) " בנוסף יותר חדר יציאה לגג וחדר טכני על הגג. שטח חדרי היציאה לגג מהווה חלק משטחי הבנייה הכוללים". אחוזי בניה מרבי - 1449.6 מ"ר = $906 * 160\%$ 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 התב"ע ע"כ יש לצמצם לשטחים המותרים כנדרש.	19/11/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

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 מס' תכנית שחלה בחלקה :	28/10/2025	חוות דעת תכנונית

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 סטייה 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 = 906*160% 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 ליחיד." 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 ליחיד. 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.		
--	--	--

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	אישור שירותי הכבאות	4
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	5
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבעות חתומות ומתוקנות	6
	תשלום אגרת בניה	7

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

המלצת האגף
לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 13/10/2026 - ב חשוון תשפ"ז

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/103
מספר בקשה	<u>1994/0023.10</u>
מספר סידורי	<u>8</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	בנין ציבורי, בנין ציבורי
מהות בקשה	תוספת קומה עבור בית כנסת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מפעלי תורה וחסד יבנה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות זוננפלד נעמי
מתכנן השלד	מורסיאנו אליהו
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

אגרות משה 15, רמת שלמה

גוש	חלקה	בשלמות
30561	15	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1288422	תחילת תוקף	24/07/2025			

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

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

- בתאריך 20.10.2003 בת.ב. 1994/0023.04 ובו אושר "בניית 2 כיתות גן ילדים מעל אולם תפילה".
- בתאריך 15.02.2004 בת.ב. 1994/0023.05 ובו אושר "הריסת מבנים קיימים ובניית בית כנסת חדש".
- בתאריך 28.03.2005 בת.ב. 1994/0023.06 ובו אושר "תכנית שינויים".
- בתאריך 09.11.2006 בת.ב. 1994/0023.07 ובו אושר "חידוש היתר לבניית גן ילדים מעל אולם תפילה".
- בתאריך 08.03.2020 בת.ב. 1994/0023.08 ובו אושר "בניית מרכז לגיל הרך".

מהות הבקשה :

מצב קיים :

בנין קיים בן קומה אחת המשמש למעון יום ברחוב אגרות משה 15, בשכ' רמת שלמה.

גוש : 30561, חלקה : 15.

מצב מוצע :

קומת קרקע, מפלס +0.00 :

חזית מערבית :

מוצעת מעלית, מדרגות חיצונית והריסת גדר קיימת.

קומה א', מפלס +4.08 :

כללי :

מוצעת תוספת קומה מעל הבינוי הקיים הכוללת שטח למבנה ציבור, ממ"ד, 2 חדרי מדרגות, מדרגות חיצוניות, מעלית ומרפסת גג לא מקורה.

חזית צפונית :

מוצע חדר מדרגות.

חזית דרומית :

מוצע חדר מדרגות, ממ"ד, מרפסת גג לא מקורה ומדרגות חיצוניות.

חזית מערבית :

מוצעת מעלית ומדרגות חיצוניות.

קומה ב', מפלס +8.16 :

כללי :

מוצעת תוספת קומה מעל קומה א' הכוללת שטח למבנה ציבור, חלל כפול, 2 חדרי מדרגות, מעלית ומרפסת זיז לא מקורה.

חזית צפונית :

מוצע חדר מדרגות ומרפסת זיז לא מקורה.

חזית דרומית :

מוצע חדר מדרגות.

חזית מזרחית :

מוצע חלל כפול.

חזית מערבית :

מוצעת מעלית.

קומת גג, מפלס +12.24 :

חזית דרומית :

מוצע חדר מדרגות.

חזית מערבית :

מוצעת מעלית וחדר מכונות.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 15.

לא בוצע משלוח הודעות היות והחלקה נמצאת בבעלות עיריית ירושלים.

מידע קודם

מתאריך	
05/10/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
24/09/2026	חוות דעת תכנונית
	חוות דעת תכנונית
	מס' תכנית שחלה בחלקה :
	1288422
	תחילת תוקף :
	24/07/2025
	ייעוד הקרקע :

דברי הסבר : התיק נידון ברשות רישוי בתאריך 07.06.2026, החלטת הוועדה מיום זה הייתה לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון : אישור הסדרי תנועה. אישור מחלקת תנועה. מבני ציבור. כעת הושלמו התנאים ע"כ התיק עולה לוועדה חוזרת. יתר החלטות הועדה מתאריך 07.06.2026 נותרות בעינם. התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : 1288422 מבנים ומוסדות ציבור – תחילת תוקף 24.07.2025. תוכניות כפופות : 1973ב שטח לבניין ציבורי – תחילת תוקף 11.03.1993. תכנית מתאר 62 תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתקנון תוכנית 1288422 אין סעיף סטיה ניכרת. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2025/6864.00 שהוגש מיום 17.12.2025 ע"י המח' למידע תכנוני. קו הבניין מסומן באדום. קו הבניין המסומן בכחול הינו קו בניין תת קרקעי. נמצאו חריגות מקווי הבניין המותרים כאשר מוצעות מדרגות חיצוניות המהוות כניסה לקומה א'. המוצע תואם נספח בינוי במדויק – ע"כ אין מניעה לאשר.		
--	--	--

שלביות ביצוע : עפ"י הוראות התוכנית, סעיף 7.1 : "כל שימוש יוקם ללא תלות בשימושים האחרים בתחום התוכנית". "הבניה של כל שימוש תבוצע בהינף אחד". המוצע בבקשה הינו תוספת קומה בהינף אחד התואם במדויק לנספח הבינוי ולהוראות התוכנית. המוצע עומד במותר – אין מניעה לאשר. נספח בינוי : בתוכנית חל נספח בינוי מפורט מס' 1 המחייב חלקית לעניין גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בניה מרביים וקווי בניין מרביים. מוצע ומותר עפ"י נספח : קומת קרקע, מפלס +0.00 : חזית מערבית : מוצעת מעלית, מדרגות חיצונית והריסת גדר קיימת. המוצע תואם את נספח הבינוי ועומד במותר – אין מניעה לאשר. קומה א', מפלס +4.08 : כללי : מוצעת תוספת קומה מעל הבינוי הקיים הכוללת שטח למבנה ציבור, ממ"ד, 2 חדרי מדרגות, מדרגות חיצוניות, מעלית ומרפסת גג לא מקורה. חזית צפונית : מוצע חדר מדרגות. חזית דרומית : מוצע חדר מדרגות, ממ"ד, מרפסת גג לא מקורה ומדרגות חיצוניות. חזית מערבית : מוצעת מעלית ומדרגות חיצוניות.		
--	--	--

המוצע תואם את נספח הבינוי ועומד במותר – אין מניעה לאשר. קומה ב', מפלס +8.16 : כללי : מוצעת תוספת קומה מעל קומה א' הכוללת שטח למבנה ציבור, חלל כפול, 2 חדרי מדרגות, מעלית ומרפסת זיז לא מקורה. חזית צפונית : מוצע חדר מדרגות ומרפסת זיז לא מקורה. חזית דרומית : מוצע חדר מדרגות. חזית מזרחית : מוצע חלל כפול. חזית מערבית : מוצעת מעלית. קומת גג, מפלס +12.24 : חזית דרומית : מוצע חדר מדרגות. חזית מערבית : מוצעת מעלית וחדר מכונות המוצע תואם את נספח הבינוי ועומד במותר – אין מניעה לאשר. שטח בניה : עפ"י הוראות התוכנית שטחי הבניה המותרים הינם : מעל הכניסה הקובעת : שטח עיקרי : 950 מ"ר. שטח שרות : 135 מ"ר. מתחת לכניסה הקובעת : שטח עיקרי : 380 מ"ר.		
--	--	--

שטח שרות: 50 מ"ר. מוצע בבקשה – מעל הכניסה הקובעת: שטח עיקרי: 496.32 מ"ר. שטח שרות: 78.94 מ"ר. המוצע עומד במותר ותואם במדויק את נספח הבינוי – אין מניעה לאשר. מס' קומות: עפ"י הוראות התוכנית מס' הקומות המותר הינו 3 מעל הכניסה הקובעת ו-1 מתחת הכניסה הקובעת. מוצע בבקשה: שתי קומות נוספות מעל הקומה הקיימת, סה"כ 3 קומות מעל הכניסה הקובעת, ותואם נספח בינוי במדויק. המוצע עומד במותר - אין מניעה לאשר. גובה בניה: עפ"י הוראות התוכנית גובה המבנה המותר מעל הכניסה הקובעת: 16.35 מ'. מוצע בבקשה: 15.44 מ'. המוצע עומד במותר ותואם במדויק את נספח הבינוי – אין מניעה לאשר. מרפסת גג: קומת קרקע, מפלס +0.00: חזית דרומית: מוצעת מרפסת גג לא מקורה בעומק של 8.38 מ', רוחב של 17.00 מ' ובשטח של 155.49 מ"ר. המרפסת תואמת במדויק את נספח הבינוי – אין מניעה לאשר. מרפסת זיז: קומה ב', מפלס +8.16:		
---	--	--

חזית צפונית : מוצעת מרפסת גג לא מקורה בשטח של 16.96 מ"ר. המרפסת תואמת במדויק את נספח הבינוי – אין מניעה לאשר. מעלית : מוצעת מעלית מקומת הקרקע, מפלס +0.00 לקומת הגג, מפלס +12.24. המעלית תואמת במדויק את נספח הבינוי – אין מניעה לאשר. ממ"מ : בקומה ג', מפלס +11.10 : מוצע ממ"מ בשטח של 15.82 מ"ר + עובי קירות בתחום קו בניין. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פקע"ר כתנאי לקבלת היתר. ניהול מי נגר : עפ"י תב"ע 1288422 לא חל סעיף ניהול מי נגר. תימוכין קניינים : המגרש בבעלות עיריית ירושלים ע"כ לא נדרש להמציא חתימות. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : ניתן אישור בתאריך 12.05.2026 - "לאשר את הבקשה". אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך 29.01.2026 - "לאשר את הבקשה".		
---	--	--

אישור תברואה : ניתן אישור בתאריך 21.07.2026 - "לאשר את הבקשה". אישור הסדרי תנועה : ניתן אישור בתאריך 05.07.2026 - "לאשר את הבקשה". אישור מחלקת דרכים : לא נדרש. אישור מבני ציבור : ניתן אישור בתאריך 19.02.2026 - "לתיקון עפ"י ההערות במייל שנשלח". – ההערות תוקנו. נוהל בקרה הנדסית : עפ"י תב"ע 1288422 לא חל סעיף ניהול בקרה הנדסית. חוות דעת תכנונית : המוצע בבקשה מקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר.		
מדובר בבקשה לתוספת בית כנסת מעל מעון קיים, המוצע בבקשה תואם נספח בינוי במדויק. יש להשלים תנאים טרם דיון כמפורט : אישור הסדרי תנועה אישור מחלקת תברואה. מבני ציבור : התקבל בתאריך 19/02/2026 אך מופיע שנשלחו הערות במייל	07/06/2026	דיון ברשות הרישוי : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

והם אינן מופיעות בתיק, יש לוודא כי כלל הערות של מחלקת מבני ציבור הוטמעו בתכנית המוצעת. ליקויים גרפים : יש לתקן הערות המופיעות ע"ג הרמוניקה a. "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. " "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. "		
מדובר בבקשה לתוספת בית כנסת מעל מעון קיים, המוצע בבקשה תואם נספח בינוי במדויק. יש להשלים תנאים טרם דיון כמפורט : אישור הסדרי תנועה אישור מחלקת תברואה. מבני ציבור : התקבל בתאריך 19/02/2026 אך מופיע שנשלחו הערות במייל והם אינן מופיעות בתיק, יש לוודא כי כלל הערות של מחלקת מבני ציבור הוטמעו בתכנית המוצעת. ליקויים גרפים : יש לתקן הערות המופיעות ע"ג הרמוניקה a.	01/06/2026	הכנת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1288422	01/06/2026	חוות דעת תכנונית

תחילת תוקף : 24/07/2025 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : 1288422 מבנים ומוסדות ציבור – תחילת תוקף 24.07.2025. תוכניות כפופות : 1973ב שטח לבניין ציבורי – תחילת תוקף 11.03.1993. תכנית מתאר 62 תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתקנון תוכנית 1288422 אין סעיף סטיה ניכרת. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2025/6864.00 שהוגש מיום 17.12.2025 ע"י המח' למידע תכנוני. קו הבניין מסומן באדום. קו הבניין המסומן בכחול הינו קו בניין תת קרקעי. נמצאו חריגות מקווי הבניין המותרים כאשר מוצעות מדרגות חיצוניות המהוות כניסה לקומה א'. המוצע תואם נספח בינוי במדויק – ע"כ אין מניעה לאשר. שלביות ביצוע : עפ"י הוראות התוכנית, סעיף 7.1 : "כל שימוש יוקם ללא תלות בשימושים האחרים בתחום התוכנית".		
--	--	--

"הבניה של כל שימוש תבוצע בהינף אחד". המוצע בבקשה הינו תוספת קומה בהינף אחד התואם במדויק לנספח הבינוי ולהוראות התוכנית. המוצע עומד במותר – אין מניעה לאשר. נספח בינוי : בתוכנית חל נספח בינוי מפורט מס' 1 המחייב חלקית לעניין גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בניה מרביים וקווי בניין מרביים. מוצע ומותר עפ"י נספח : קומת קרקע, מפלס +0.00 : חזית מערבית : מוצעת מעלית, מדרגות חיצונית והריסת גדר קיימת. המוצע תואם את נספח הבינוי ועומד במותר – אין מניעה לאשר. קומה א', מפלס +4.08 : כללי : מוצעת תוספת קומה מעל הבינוי הקיים הכוללת שטח למבנה ציבור, ממ"ד, 2 חדרי מדרגות, מדרגות חיצוניות, מעלית ומרפסת גג לא מקורה. חזית צפונית : מוצע חדר מדרגות. חזית דרומית : מוצע חדר מדרגות, ממ"ד, מרפסת גג לא מקורה ומדרגות חיצוניות. חזית מערבית : מוצעת מעלית ומדרגות חיצוניות. המוצע תואם את נספח הבינוי ועומד במותר – אין מניעה לאשר. קומה ב', מפלס +8.16 : כללי : מוצעת תוספת קומה מעל קומה א' הכוללת שטח למבנה ציבור,		
--	--	--

חלל כפול, 2 חדרי מדרגות, מעלית ומרפסת זיז לא מקורה. חזית צפונית : מוצע חדר מדרגות ומרפסת זיז לא מקורה. חזית דרומית : מוצע חדר מדרגות. חזית מזרחית : מוצע חלל כפול. חזית מערבית : מוצעת מעלית. קומת גג, מפלס +12.24 : חזית דרומית : מוצע חדר מדרגות. חזית מערבית : מוצעת מעלית וחדר מכונות המוצע תואם את נספח הבינוי ועומד במותר – אין מניעה לאשר. שטח בניה : עפ"י הוראות התוכנית שטחי הבניה המותרים הינם : מעל הכניסה הקובעת : שטח עיקרי : 950 מ"ר. שטח שרות : 135 מ"ר. מתחת לכניסה הקובעת : שטח עיקרי : 380 מ"ר. שטח שרות : 50 מ"ר. מוצע בבקשה – מעל הכניסה הקובעת : שטח עיקרי : 496.32 מ"ר. שטח שרות : 78.94 מ"ר.		
---	--	--

המוצע עומד במותר ותואם במדויק את נספח הבינוי – אין מניעה לאשר. מס' קומות : עפ"י הוראות התוכנית מס' הקומות המותר הינו 3 מעל הכניסה הקובעת ו-1 מתחת הכניסה הקובעת. מוצע בבקשה : שתי קומות נוספות מעל הקומה הקיימת, סה"כ 3 קומות מעל הכניסה הקובעת, ותואם נספח בינוי במדויק. המוצע עומד במותר - אין מניעה לאשר. גובה בניה : עפ"י הוראות התוכנית גובה המבנה המותר מעל הכניסה הקובעת : 16.35 מ'. מוצע בבקשה : 15.44 מ'. המוצע עומד במותר ותואם במדויק את נספח הבינוי – אין מניעה לאשר. מרפסת גג : קומת קרקע, מפלס +0.00 : חזית דרומית : מוצעת מרפסת גג לא מקורה בעומק של 8.38 מ', רוחב של 17.00 מ' ובשטח של 155.49 מ"ר. המרפסת תואמת במדויק את נספח הבינוי – אין מניעה לאשר. מרפסת זיז : קומה ב' , מפלס +8.16 : חזית צפונית : מוצעת מרפסת גג לא מקורה בשטח של 16.96 מ"ר. המרפסת תואמת במדויק את נספח הבינוי – אין מניעה לאשר.		
---	--	--

מעלית : מוצעת מעלית מקומת הקרקע, מפלס +0.00 לקומת הגג, מפלס +12.24. המעלית תואמת במדויק את נספח הבינוי – אין מניעה לאשר. ממ"מ : בקומה ג', מפלס +11.10 : מוצע ממ"מ בשטח של 15.82 מ"ר + עובי קירות בתחום קו בניין. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פקע"ר כתנאי לקבלת היתר. ניהול מי נגר : עפ"י תב"ע 1288422 לא חל סעיף ניהול מי נגר. תימוכין קניינים : המגרש בבעלות עיריית ירושלים ע"כ לא נדרש להמציא חתימות. התקבלה חתימת מחלקת נכסים בפתיחת התיק תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : ניתן אישור בתאריך 12.05.2026 - "לאשר את הבקשה". אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך 29.01.2026 - "לאשר את הבקשה". אישור תברואה : לא התקבל		
--	--	--

אישור הסדרי תנועה : לא התקבל אישור מחלקת דרכים : לא נדרש. מבני ציבור : התקבל בתאריך 19/02/2026 אך מופיע שנשלחו הערות במייל והם אינן מופיעות בתיק, יש לוודא כי כלל הערות של מחלקת מבני ציבור הוטמעו בתכנית המוצעת. נוהל בקרה הנדסית : עפ"י תב"ע 1288422 לא חל סעיף ניהול בקרה הנדסית. חוות דעת תכנונית : המוצע בבקשה מקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר. יש לתקן הערות המופיעות ע"ג הרמוניקה a.		
--	--	--

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	4
	תשלום אגרת בניה	5
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	6
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	7
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	8
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	9
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	10
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	11
	אישור משרד הבריאות	12
	תאום הליך הביצוע מול הממונה על מעונות היום, ענבל מזרחי.	13

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

המוצע בבקשה מקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר.

סדר יום לוועדה מתאריך - 13/10/2026 - ב חשוון תשפ"ז

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/103
מספר בקשה	<u>2025/0464.00</u>
מספר סידורי	<u>9</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, בנין ציבורי
מהות בקשה	תוספת בניה
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	ברכת חיים עמותה
עורך הבקשה	הנדסאי ניזרי כהן ברכה
מתכנן השלד	ביטון אריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

דרך החורש 155, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30725	72	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1299155	תחילת תוקף	16/08/2025			
9614	תחילת תוקף	23/11/2010			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

ע"פ נתוני המערכת היתר רלוונטי שהופק בחלקה הנידונה :

- הופק בתאריך 19/09/1996 בת.ב. 00.0177/1996. עבור "הקמת בית כנסת" .

- הופק בתאריך 23/12/2012 בת.ב. 01.0177/1996. עבור "תוספת לקידושים במסד בית כנסת קיים" .

מהות הבקשה המוצעת :

בשכונת רמות ברחוב דרך החורש 155, בית כנסת .

גוש: 30725 חלקה : 72.

מצב מוצע :

מוצע בבקשה הכשרת לבינוי הקיים.

קומת מרתף במפלס -3.80 :

מוצע הרחבה לבית כנסת שינוי במחיצות .

בפיתוח שטח מוצע הריסת של אדנית למעבר.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות.

לא נדרש.

x200f#x200f: #x200f# בנכס x200f#x200f:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 72.

התקבל כי המגרש היינו בבעלות עיריית ירושלים.

מידע קודם

מתאריך	
05/10/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
17/09/2026	חוות דעת תכנונית
	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1299155 תחילת תוקף :

המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע 1299155 ותואם נספח
בינוי במדויק ע"כ אין מניעה לאשר את הבקשה.

16/08/2025 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: * 1299155 - תחילת תוקף 16/08/2025, מבנים ומוסדות ציבור. תוכניות כפופות: *9614- תחילת תוקף 23/11/2010. *תכנית מתאר 62. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: תבע 1299155 – לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי: בתו כנית - 1299155 – קיים נספח בינוי הינו מנחה בלבד למעט הנושאים בהם הינם מחייב- גובה הבנייה המרבי, מס' קומות מרבי, שטחי הבנייה המרביים וקווי בניין המרביים. מוצע בבקשה: קומת מרתף במפלס 3.80 - : מוצע הרחבה לבית כנסת שינוי במחיצות – תואם נספח בינוי ע"כ אין מניעה לאשר. בפיתוח שטח מוצע הריסת של אדנית למעבר – תואם נספח בינוי ע"כ אין מניעה לאשר. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2025/6444.00 שהוגש מיום 30.09.2025 ע"י המח' למידע תכנוני. הבינוי המוצע היינו בבקשה בתחום קווי בניין מאושרים.		
--	--	--

מס' קומות : לא מוצע בבקשה זו תוספת קומה ע"כ לא רלוונטי. מס' יח"ד : לא רלוונטי לבקשה זו. שטח בניה : ע"פ תבע 1299155 נספח בינוי וטבלת מס' 5. קיים בבקשה : שטח עיקרי מתחת לקרקע- 97.97 מ"ר. מוצע בבקשה : שטח עיקרי מתחת לקרקע- 268.73 מ"ר. שטח שירות מתחת לקרקע- 4.99 מ"ר. השטחים המוצעים עומדים בשטחים המותרים ע"פ התבע ע"כ אין מניעה לאשר. ממ"דים : קיים ממ"ק לבית כנסת . אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. שלביות ביצוע : תכנית 1299155- סעיף 7.1- "הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים"- המוצע עומד בהוראות התבע ע"כ אין מניעה לאשר. תימוכין קניינים : עפ"י נתוני המערכת -ונסח טאבו הבעלים הם עיריית ירושלים.		
--	--	--

תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : בוטל ע"י המערכת עקב כך שמספר הקומות קטן מ-2 . אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך 30.04.26 - "לאשר את הבקשה". אישור מחלקת הסדרי תנועה : ניתן אישור בתאריך 31.05.26 - "לאשר את הבקשה". אישור מבני ציבור : ניתן אישור בתאריך 09.06.26 - "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית : בתב"ע 1299155 - סעיף 4.1.2-ב' (5) - " היתר לתוספת הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה ע"פ הוראות תקן ישראלי ת"י 413. " היתר בניין מקורי הופק בשנת 1996 ע"כ לא נדרש בחו"ד זו. חוות דעת תכנונית : המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע 1299155 ותואם נספח בינוי במדויק ע"כ אין מניעה לאשר את הבקשה. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות.		
---	--	--

--	--	--

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

המוצע בבקשה עומד בהוראות התב 1299155 ותואם נספח בינוי במדויק ע"כ אין מניעה לאשר את הבקשה.

סדר יום לוועדה מתאריך - 13/10/2026 - ב חשון תשפ"ז

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/103
מספר בקשה	<u>2023/0457.00</u>
מספר סידורי	<u>10</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת על בנין קיים סה"כ 5 קומות ו 4 יחיד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	לוח זכויות
הכשרת עבירה	לא
המבקש	עבד רבו יאסר
עורך הבקשה	הנדסאי קואסמי מואיד
מתכנן השלד	אבו לאפי פואד
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

זהרת אל צבאח 1 , ערב א-סואחרה

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
932954	תחילת תוקף	04/02/2023	1	מגורים ב	842

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

נמצא היתר מקורי מס 2007/112 לבניין בן שתי קומות סה"כ 2 יח"ד.

מהות הבקשה :

מצב קיים : בניין בן 2 קומות, 2 יח"ד, חדר מדרגות משותף וגג שטוח.

בשכונת גבל מוקרב.

מוצב מוצע :

מוצע תוספת של קומות ושתי יח"ד מעל הבניין הקיים סה"כ 4 יח"ד.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות.

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך: 17/07/2026 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלויות-

בוצע בדיקת בעלויות לבקשה הנידונה באחריות ובמסגרת דסק שירות הלקוחות.

מידע קודם

מתאריך	
05/10/2026	בדיקת המלצה תכנונית: לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים הבקשה נידונה ברשות רישוי בתאריך 18/05/2026 והוחלט לפרסם משלוח הודעות לפי תקנה 36. היות וע"פ אישור הסדרי תנועה העדכני, יש להציב מתקן חניה הצמוד לחלקה השכנה, לפיכך יש לבצע תקנה 36 לחלקה הצמודה ליידועם כיוון שלא הוצג בפתיחת תיק אלה שהוצגה חניה בודדת רגילה. הבקשה תואמת את אישור הסדרי תנועה. בוצע משלוח הודעות לפי תקנה 36 תקין מתאריך 24/06/2026. תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 17/07/2026 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות. לכן, ניתן לאשר את הבקשה המוצעת.
11/08/2026	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 932954

תחילת תוקף : 04/02/2023 ייעוד הקרקע : מגורים ב הבקשה נידונה ברשות רישוי בתאריך 18/05/2026 והוחלט לפרסם משלוח הודעות לפי תקנה 36. היות וע"פ אישור הסדרי תנועה העדכני, יש להציב מתקן חניה הצמוד לחלקה השכנה, לפיכך יש לבצע תקנה 36 לחלקה הצמודה ליידועם כיוון שלא הוצג בפתיחת תיק אלה שהוצגה חניה בודדת רגילה. הבקשה תואמת את אישור הסדרי תנועה. בוצע משלוח הודעות לפי תקנה 36 תקין מתאריך 24/06/2026. תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך : 17/07/2026 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות . לכן, ניתן לאשר את הבקשה המוצעת.		
היות וע"פ אישור הסדרי תנועה העדכני, יש להציב מתקן חניה הצמוד לחלקה השכנה, לפיכך יש לבצע תקנה 36 לחלקה הצמודה ליידועם כיוון שלא הוצג בפתיחת תיק אלה שהוצגה חניה בודדת רגילה. פרוט התיקונים שבוצעו :	18/05/2026	דיון ברשות הרישוי : משלוח הודעות לפי תקנה 36

סטייה ניכרת : ע"פ התוכנית, סעיף 2.1.4 ו' קיים סעיף סטייה ניכרת לעניין : מס קומות וקווי הבניין- עורך הבקשה תקן את קו הבניין אשר תואם את מפת המדידה- הבקשה מוצעת בתוך קווי הבניין, אין סתירה מהוראה זו. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 02/03/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. עורך הבקשה תקן את קו הבניין אשר תואם את מפת המדידה- הבקשה מוצעת בתוך קווי הבניין. מס' יח"ד : מותר ע"פ תכנית : 4 יח"ד קיים : 2 יח"ד מוצע : 2 יח"ד, דירה מס' 4 הינה דו מפלסית, עומדים בהוראות התוכנית. שטחי בניה : ש. עיקרי : מותר עפ"י תב"ע : 1098 מ"ר קיים : 315.61 מ"ר. מוצע : 725.03 מ"ר סה"כ : $315.61 + 725.03 = 1040.64$ מ"ר, עומדים במותר. ש. שירות : מותר עפ"י תב"ע : 70 מ"ר קיים : 17.50 מ"ר. מוצע : 48.84 מ"ר סה"כ : $48.84 + 17.50 = 66.34$ מ"ר, עומדים במותר. לאור הפרוט המצורף ניתן לאשר את הבקשה במתכונת הנוכחית.		
חוות דעת תכנונית	10/05/2026	חוות דעת תכנונית

מס' תכנית שחלה בחלקה : 932954 תחילת תוקף : 04/02/2023 ייעוד הקרקע : מגורים ב' הבקשה נדונה ברשות רישוי בתאריך 12.11.2024 ונדחתה במתכונת המוצעת בבדיקת הבעלויות ע"י אני פירו בהתאם לנוהל המעודכן נמצאו תקינים כאשר קיים מס רכוש ישראלי. פרוט התיקונים שבוצעו : סטייה ניכרת : ע"פ התוכנית, סעיף 4.1.2 ו' קיים סעיף סטייה ניכרת לעניין : מס קומות וקווי הבניין- עורך הבקשה תקן את קו הבניין אשר תואם את מפת המדידה- הבקשה מוצעת בתוך קווי הבניין, אין סתירה מהוראה זו. נספח בינוי : התוכנית החלה קיים נספח בינוי מנחה להלן פירוט כלל הקומות באם עומד. מפלס 6.24- : תואם לבינוי המוצג ע"פ נספח. מפלס 3.12- : המרפסת בחזית דרומית מוצגת כ"מוצעת" (לא קיימת בהיתר 2007/112) – המרפסת מחושבת כנדרש. בנוסף בקומה זו בחזית צפון מזרחית מוצגת תוספת לדירה קיימת- קומה זו תוקנה וכעת מוצג הקיים והמוצג כנדרש. מפלס 0.00+ : קיימת דירה ע"פ היתר 2007/112 אך מוצעת תוספת מרפסת בחזית מזרחית עורך הבקשה מציג מרפסת זו כולל תוספת שטח, תוקן כנדרש. מפלס 3.12+ : מוצע תוספת קומה חדשה תואם נספח אך לא מוצע מרפסות בחזית מזרחית וצפונית, ללא שינוי. מפלס 6.24+ : מוצע תוספת קומה חדשה תואם נספח אך לא מוצע מרפסת בחזית צפונית, ללא שינוי. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 02/03/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. עורך הבקשה תקן את קו הבניין אשר תואם את מפת המדידה- הבקשה מוצעת בתוך קווי הבניין.		
---	--	--

מס' יח"ד : מותר ע"פ תכנית : 4 יח"ד קיים : 2 יח"ד מוצע : 2 יח"ד, דירה מס' 4 הינה דו מפלסית, עומדים בהוראות התוכנית. שטחי בניה : ש. עיקרי : מעל לכניסה הקובעת. מותר עפ"י תב"ע : 1098 מ"ר קיים : 315.61 מ"ר. מוצע : 725.03 מ"ר סה"כ : $315.61 + 725.03 = 1040.64$ מ"ר, עומדים במותר. ש. שירות : מותר עפ"י תב"ע : 70 מ"ר קיים : 17.50 מ"ר. מוצע : 48.84 מ"ר סה"כ : $48.84 + 17.50 = 66.34$ מ"ר, עומדים במותר. ממ"ד : מוצע ממ"ד במפלס -6.24, +3.11 כהמשך לעמודת ממ"דים קיימת- ניתן לאשר. הוראות בינוי : ההרמוניקה המתוקנת כוללת פריסת גדרות – התכנון עומד בסעיף 4.1.2א', ניתן לאשר. החזיתות כוללות את סוג האבן עפ"י סעיף 4.1.2ג', ניתן לאשר. פתחים : ההרמוניקה המתוקנת מציגה כנדרש את הפתחים הקיימים בהיתר 2007/112.		
--	--	--

ניהול מי נגר : עפ"י התוכנית החלה סעיף 6.1 יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים בתוך שטח המגרש- התכנון המוצע מציג חלחול מי נגר מעל 20%, ניתן לאשר. תנאים טרם דיון : שפ"ע : התקבל אישור מתאריך 06/03/2024. איכות הסביבה : הבקשה אושרה בתאריך 10/08/2025. חברת חשמל : הבקשה אושרה ע"י בתאריך 06/09/2023. תברואה : הבקשה אושרה בתאריך 12/08/2025 - "3 יח"ד, יש לתכנן פח 1 בנפח 350 ליטר". הסדרי תנועה : הבקשה אושרה בתאריך 24/12/2024, " אין התנגדות לתוכנית עבור 4 יח"ד חדשות מוצע 4 מ"ח עפ"י התקן בגבול התוכנית. בכפוף לאישור מחלקת דרכים. תנאי להיתר- הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן רכב אוטומטי בת"י. היות ומתקן זה לא הוצג בפתיחת תיק אלה שהוצגה חניה בודדת רגילה, יש לבצע תקנה 36 לחלקה הצמודה ליידועם. דרכים : הבקשה אושרה בתאריך 04/03/2025, "אין מניעה לקידום את התיק בכפוף לאישור צוות בקרת תנועה, כניסה למקומות חניה משביל הקיים. תנאי לתעודת גמר- בניית גדרות בגבולות חלקה חוקים. אישור חיזוק מבנים : עפ"י הצהרת מהנדס לא נדרש בבקשה הנידונה. אך עפ"י התוכנית החלה סעיף 4.1 יא'- היתר לתוספות הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה הצורך בחיזוק המבנה לפי תקן 413- עורך הבקשה הציג אישור זה כנדרש.		
היות וע"פ אישור הסדרי תנועה העדכני, יש להציב מתקן חניה הצמוד לחלקה השכנה, לפיכך יש לבצע תקנה 36 לחלקה הצמודה ליידועם כיוון שלא הוצג בפתיחת תיק אלה שהוצגה חניה בודדת רגילה.	10/05/2026	הכנת המלצה תכנונית : משלוח הודעות לפי תקנה 36

פרוט התיקונים שבוצעו : סטייה ניכרת : ע"פ התוכנית, סעיף 1.2.4 ו' קיים סעיף סטייה ניכרת לעניין : מס קומות וקווי הבניין- עורך הבקשה תקן את קו הבניין אשר תואם את מפת המדידה- הבקשה מוצעת בתוך קווי הבניין, אין סתירה מהוראה זו. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 02/03/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. עורך הבקשה תקן את קו הבניין אשר תואם את מפת המדידה- הבקשה מוצעת בתוך קווי הבניין. מס' יח"ד : מותר ע"פ תכנית : 4 יח"ד קיים : 2 יח"ד מוצע : 2 יח"ד, דירה מס' 4 הינה דו מפלסית, עומדים בהוראות התוכנית. שטחי בניה : ש. עיקרי : מותר עפ"י תב"ע : 1098 מ"ר קיים : 315.61 מ"ר. מוצע : 725.03 מ"ר סה"כ : $315.61 + 725.03 = 1040.64$ מ"ר, עומדים במותר. ש. שירות : מותר עפ"י תב"ע : 70 מ"ר קיים : 17.50 מ"ר. מוצע : 48.84 מ"ר סה"כ : $48.84 + 17.50 = 66.34$ מ"ר, עומדים במותר. לאור הפרוט המצורף ניתן לאשר את הבקשה במתכונת הנוכחית.		
	12/11/2024	דיון ברשות הרישוי : לדחות במתכונת המוצעת

בבדיקת הבעלויות ע"י אני פירו בהתאם לנוהל המעודכן נמצאו תקינים כאשר קיים מס רכוש ישראלי להלן הליקויים הנדרשים לתיקון : סטייה ניכרת : ע"פ התכנית, סעיף 14.1.2' קיים סעיף סטייה ניכרת לעניין : מס קומות וקווי הבניין. עורך הבקשה הציג קו בניין שאינו תואם את מפת המדידה יש להציג את קו הבניין הנכון ע"פ מפת המדידה, לאחר הצגת קו הבניין התיק ייבחן שנית באם עומד בסעיף זה. נספח בינוי : התכנית החלה קיים נספח בינוי מנחה להלן פירוט כלל הקומות באם עומד. מפלס 6.24- : תואם לבינוי המוצג ע"פ נספח. מפלס 3.12- : המרפסת בחזית דרומית מוצגת כקיימת (לא קיימת בהיתר 2007/112) כאשר מרפסת זו מוצגת בנספח כמוצעת על עורך הבקשה לחשב מרפסת זו כמוצעת ולא כקיימת. בנוסף בקומה זו בחזית צפון מזרחית מוצגת תוספת לדירה קיימת כאשר עורך הבקשה ל מציג בקומה זו את הקיים והמוצע כנדרש יש להציג כנדרש. מפלס 0.00+ : קיימת דירה ע"פ היתר 2007/112 אך מוצעת תוספת מרפסת בחזית מזרחית עורך הבקשה מציג מרפסת זו אך לא מחשב במניין השטחים- יש לחשב כנדרש. מפלס 3.12+ : מוצע תוספת קומה חדשה תואם נספח אך לא מוצע מרפסות בחזית מזרחית וצפונית. מפלס 6.24+ : מוצע תוספת קומה חדשה תואם נספח אך לא מוצע מרפסת בחזית צפונית. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 02/03/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. אין דרך לבחון באם יש חריגות כיוון שעורך הבקשה הציג קו בניין לא רלוונטי לבקשה המוצעת יש להציג את קו הבניין הנכון ורק לאחר הצגת הקו בניין התיקן התיק ייבחן שנית לעניין סעיף זה.		
---	--	--

מס' יח"ד : מותר ע"פ תכנית : 4 יח"ד קיים : 2 יח"ד מוצע : 3 יח"ד. (לא עומד במותר) במפלס +3.12 מוצעת דירה 4 כאשר מופיעה גם במפלס +6.24 על עורך הבקשה להציג מדרגות מתוך דירה 4 במפלס +3.12 ולבטל את הכניסה דרך גרם המדרגות במפלס +6.24, כיוון שהוראות גוברות כלומר טבלה 5 מציינת 4 יח"ד ומוצע בבקשה 5 יח"ד- יש לצמצם למותר. שטחי בניה : ש. עיקרי : מעל לכניסה הקובעת. מותר עפ"י תב"ע : 1098 מ"ר קיים : 451.99 מ"ר. מוצע : 635.94 מ"ר סה"כ : $451.99 + 635.94 = 1087.93$ מ"ר. השטחים הקיימים והמוצעים לא מוצגים כנדרש ראה פירוט בסעיף נספח בינוי, לכן ייבחן שנית לאחר תיקון השטחים כנדרש. ש. שירות : מותר עפ"י תב"ע : 70 מ"ר קיים : 24.53 מ"ר. מוצע : 27.63 מ"ר סה"כ : $24.53 + 27.63 = 52.16$ מ"ר נראה כי עומד במותר אך כיוון שהשטחים לא תואמים את ההיתר הקודם 2007/112 לכן ייבחן שנית לאחר תיקון השטחים.		
--	--	--

ממ"ד : מוצע ממ"ד במפלס -6.24, +3.11 כהמשך לעמודת ממ"דים קיימת- יש לאשר. הוראות בינוי : יש להציג פריסת גדרות ולהציג לבוחנת שעומד בסעיף 4.1.2.א'. יש לציין ע"ג החזיתות את סוג האבן עפ"י סעיף 4.1.2.ג'. פתחים : יש להתאים את הפתחים הקיימים בהיתר 2007/112 למוצע בבקשה. ניהול מי נגר : עפ"י התכנית החלה סעיף 6.1 יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים בתוך שטח המגרש- על עורך הבקשה להציג ע"ג ההרמוניקה כי קיימים האחוזים הנדרשים לחילול מים. תנאים טרם דיון : כיוון שהתבקשה לא הוגדה כנדרש בפתיחת התיק לעניין תוספת יח"ד, לא הופיעו התנאים לדיון הנדרשים (כגון חשמל, הסדרי תנועה, דרכים...) לכן יש להשלים את כלל התנאים המוצגים מטה כתנאי לדיון נוסף : שפ"ע : התקבל אישור מתאריך 06/03/2024. איכות הסביבה : התקבלה דחייה בתאריך 24/07/2024. חברת חשמל : יש להשלים כתנאי לדיון נוסף. תברואה : התקבלה דחייה בתאריך 08/09/2024. הסדרי תנועה : התקבלה דחייה בתאריך 08/09/2024. דרכים : התקבלה דחייה בתאריך 08/09/2024. אישור חיזוק מבנים : עפ"י הצהרת מהנדס לא נדרש בבקשה הנידונה. אך עפ"י התכנית החלה סעיף 4.1 יא'- היתר לתוספות הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה הצורך בחיזוק המבנה לפי תקן		
---	--	--

413- על עורך הבקשה להציג אישור זה כנדרש. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 932954 תחילת תוקף : 04/02/2023 ייעוד הקרקע : אזור מגורים ב' התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 932954 תחילת תוקף 17/01/2023 (אזור מגורים ב). תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : ע"פ התכנית, סעיף 14.1.2' קיים סעיף סטייה ניכרת לעניין : מס קומות וקווי הבניין. עורך הבקשה הציג קו בניין שאינו תואם את מפת המדידה יש להציג את קו הבניין הנכון ע"פ מפת המדידה, לאחר הצגת קו הבניין התיק ייבחן שנית באם עומד בסעיף זה. נספח בינוי : התכנית החלה קיים נספח בינוי מנחה להלן פירוט כלל הקומות באם עומד. מפלס 6.24- : תואם לבינוי המוצג ע"פ נספח.	09/10/2024	חוות דעת תכנונית

מפלס 3.12- : המרפסת בחזית דרומית מוצגת כקיימת (לא קיימת בהיתר 2007/112) כאשר מרפסת זו מוצגת בנספח כמוצעת על עורך הבקשה לחשב מרפסת זו כמוצעת ולא כקיימת. בנוסף בקומה זו בחזית צפון מזרחית מוצגת תוספת לדירה קיימת כאשר עורך הבקשה ל מציג בקומה זו את הקיים והמוצע כנדרש יש להציג כנדרש. מפלס 0.00+ : קיימת דירה ע"פ היתר 2007/112 אך מוצעת תוספת מרפסת בחזית מזרחית עורך הבקשה מציג מרפסת זו אך לא מחשב במניין השטחים- יש לחשב כנדרש. מפלס 3.12+ : מוצע תוספת קומה חדשה תואם נספח אך לא מוצע מרפסות בחזית מזרחית וצפונית. מפלס 6.24+ : מוצע תוספת קומה חדשה תואם נספח אך לא מוצע מרפסת בחזית צפונית. שלביות ביצוע : עפ"י התכנית החלה סעיף 7.1.2 הבניה תבוצע בהינף אחד , לא תותר בניה בשלבים. המוצע עומד בסעיף זה. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 02/03/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. אין דרך לבחון באם יש חריגות כיוון שעורך הבקשה הציג קו בניין לא רלוונטי לבקשה המוצעת יש להציג את קו הבניין הנכון ורק לאחר הצגת הקו בניין התקין התיק ייבחן שנית לעניין סעיף זה. מס' קומות : מותר לפי נספח: 4 קומות מעל הכניסה הקובעת, 4 קומות בכל חתך מעל הקרקע. מוצע בבקשה : מוצע בבקשה 4 קומות בחתך כנדרש. מס' יח"ד : מותר ע"פ תכנית : 4 יח"ד		
---	--	--

קיים : 2 יח"ד מוצע : 3 יח"ד.(לא עומד במותר) במפלס +3.12 מוצעת דירה 4 כאשר מופיעה גם במפלס +6.24 על עורך הבקשה להציג מדרגות מתוך דירה 4 במפלס +3.12 ולבטל את הכניסה דרך גרם המדרגות במפלס +6.24, כיוון שהוראות גוברות כלומר טבלה 5 מציינת 4 יח"ד ומוצע בבקשה 5 יח"ד- יש לצמצם למותר. גובה בניה : מותר ע"פ תכנית : 9.36 מ' (מעל גובה זה תותר בניית חדר יציאה לגג מעקה תיקני בהתאם לנספח. הגובה המוצע בבקשה הינו +9.36 כנדרש. שטחי בניה : ש. עיקרי : מעל לכניסה הקובעת. מותר עפ"י תב"ע : 1098 מ"ר קיים : 451.99 מ"ר. מוצע : 635.94 מ"ר סה"כ : $451.99 + 635.94 = 1087.93$ מ"ר. השטחים הקיימים והמוצעים לא מוצגים כנדרש ראה פירוט בסעיף נספח בינוי, לכן ייבחן שנית לאחר תיקון השטחים כנדרש. ש. שירות : מותר עפ"י תב"ע : 70 מ"ר קיים : 24.53 מ"ר. מוצע : 27.63 מ"ר סה"כ : $24.53 + 27.63 = 52.16$ מ"ר נראה כי עומד במותר אך כיוון שהשטחים לא תואמים את ההיתר הקודם 2007/112 לכן ייבחן שנית לאחר תיקון השטחים.		
--	--	--

ממ"ד : מוצע ממ"ד במפלס -6.24, +3.11 כהמשך לעמודת ממ"דים קיימת- יש לאשר. הוראות בינוי : יש להציג פריסת גדרות ולהציג לבוחנת שעומד בסעיף 4.1.2.א'. יש לציין ע"ג החזיתות את סוג האבן עפ"י סעיף 4.1.2.ג'. פתחים : יש להתאים את הפתחים הקיימים בהיתר 2007/112 למוצע בבקשה. ניהול מי נגר : עפ"י התכנית החלה סעיף 6.1 יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים בתוך שטח המגרש- על עורך הבקשה להציג ע"ג ההרמוניקה כי קיימים האחוזים הנדרשים לחילול מים. תנאים טרם דיון : חברת חשמל: נדרש כתנאי לדיון נוסף. שפ"ע: התקבל אישור מתאריך 06/03/2024. איכות הסביבה: התקבלה דחייה בתאריך 24/07/2024. תברואה: התקבלה דחייה בתאריך 08/09/2024. הסדרי תנועה: התקבלה דחייה בתאריך 08/09/2024. דרכים: התקבלה דחייה בתאריך 08/09/2024. אישור חיזוק מבנים : עפ"י הצהרת מהנדס לא נדרש בבקשה הנידונה. אך עפ"י התכנית החלה סעיף 4.1 יא'- היתר לתוספות הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה הצורך בחיזוק המבנה לפי תקן 413- על עורך הבקשה להציג אישור זה כנדרש.		
---	--	--

בבדיקת הבעלויות ע"י אני פירו בהתאם לנוהל המעודכן נמצאו תקינים כאשר קיים מס רכוש ישראלי להלן הליקויים הנדרשים לתיקון : סטייה ניכרת : ע"פ התכנית, סעיף 14.1.2' קיים סעיף סטייה ניכרת לעניין : מס קומות וקווי הבניין. עורך הבקשה הציג קו בניין שאינו תואם את מפת המדידה יש להציג את קו הבניין הנכון ע"פ מפת המדידה, לאחר הצגת קו הבניין התיק ייבחן שנית באם עומד בסעיף זה. נספח בינוי : התכנית החלה קיים נספח בינוי מנחה להלן פירוט כלל הקומות באם עומד. מפלס 6.24- : תואם לבינוי המוצג ע"פ נספח. מפלס 3.12- : המרפסת בחזית דרומית מוצגת כקיימת (לא קיימת בהיתר 2007/112) כאשר מרפסת זו מוצגת בנספח כמוצעת על עורך הבקשה לחשב מרפסת זו כמוצעת ולא כקיימת. בנוסף בקומה זו בחזית צפון מזרחית מוצגת תוספת לדירה קיימת כאשר עורך הבקשה ל מציג בקומה זו את הקיים והמוצע כנדרש יש להציג כנדרש. מפלס 0.00+ : קיימת דירה ע"פ היתר 2007/112 אך מוצעת תוספת מרפסת בחזית מזרחית עורך הבקשה מציג מרפסת זו אך לא מחשב במניין השטחים- יש לחשב כנדרש. מפלס 3.12+ : מוצע תוספת קומה חדשה תואם נספח אך לא מוצע מרפסות בחזית מזרחית וצפונית. מפלס 6.24+ : מוצע תוספת קומה חדשה תואם נספח אך לא מוצע מרפסת בחזית צפונית.	09/10/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 02/03/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. אין דרך לבחון באם יש חריגות כיוון שעורך הבקשה הציג קו בניין לא רלוונטי לבקשה המוצעת יש להציג את קו הבניין הנכון ורק לאחר הצגת הקו בניין התקין התיק ייבחן שנית לעניין סעיף זה. מס' יח"ד : מותר ע"פ תכנית : 4 יח"ד קיים : 2 יח"ד מוצע : 3 יח"ד. (לא עומד במותר) במפלס +3.12 מוצעת דירה 4 כאשר מופיעה גם במפלס +6.24 על עורך הבקשה להציג מדרגות מתוך דירה 4 במפלס +3.12 ולבטל את הכניסה דרך גרם המדרגות במפלס +6.24, כיוון שהוראות גוברות כלומר טבלה 5 מציינת 4 יח"ד ומוצע בבקשה 5 יח"ד- יש לצמצם למותר. שטחי בניה : ש. עיקרי : מעל לכניסה הקובעת. מותר עפ"י תב"ע : 1098 מ"ר קיים : 451.99 מ"ר. מוצע : 635.94 מ"ר סה"כ : $451.99 + 635.94 = 1087.93$ מ"ר. השטחים הקיימים והמוצעים לא מוצגים כנדרש ראה פירוט בסעיף נספח בינוי, לכן ייבחן שנית לאחר תיקון השטחים כנדרש. ש. שירות : מותר עפ"י תב"ע : 70 מ"ר קיים : 24.53 מ"ר. מוצע : 27.63 מ"ר		
--	--	--

סה"כ: 24.53 מ"ר + 27.63 מ"ר = 52.16 מ"ר נראה כי עומד במותר אך כיוון שהשטחים לא תואמים את ההיתר הקודם 2007/112 לכן ייבחן שנית לאחר תיקון השטחים. ממ"ד : מוצע ממ"ד במפלס -6.24, +3.11 כהמשך לעמודת ממ"דים קיימת- יש לאשר. הוראות בינוי : יש להציג פריסת גדרות ולהציג לבוחנת שעומד בסעיף 4.1.2.א'. יש לציין ע"ג החזיתות את סוג האבן עפ"י סעיף 4.1.2.ג'. פתחים : יש להתאים את הפתחים הקיימים בהיתר 2007/112 למוצע בבקשה. ניהול מי נגר : עפ"י התכנית החלה סעיף 6.1 יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים בתוך שטח המגרש- על עורך הבקשה להציג ע"ג ההרמוניקה כי קיימים האחוזים הנדרשים לחילול מים. תנאים טרם דיון : כיוון שהתבקשה לא הוגדה כנדרש בפתיחת התיק לעניין תוספת יח"ד, לא הופיעו התנאים לדיון הנדרשים (כגון חשמל, הסדרי תנועה, דרכים...) לכן יש להשלים את כלל התנאים המוצגים מטה כתנאי לדיון נוסף : שפ"ע : התקבל אישור מתאריך 06/03/2024. איכות הסביבה : התקבלה דחייה בתאריך 24/07/2024. חברת חשמל : יש להשלים כתנאי לדיון נוסף. תברואה : התקבלה דחייה בתאריך 08/09/2024. הסדרי תנועה : התקבלה דחייה בתאריך 08/09/2024. דרכים : התקבלה דחייה בתאריך 08/09/2024.		
--	--	--

אישור חיזוק מבנים : עפ"י הצהרת מהנדס לא נדרש בבקשה הנידונה. אך עפ"י התכנית החלה סעיף 4.1 יא' - היתר לתוספות הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה הצורך בחיזוק המבנה לפי תקן 413- על עורך הבקשה להציג אישור זה כנדרש. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
---	--	--

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	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
	תיאום מול מחלקת תושי"ה לעניין החניה	9
	אישור מחלקת מידע לרישום תצ"ר.	10
	הריסת הגדרות המסומנים בתשריט בצהוב.	11
	אישור שירותי הכבאות	12
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	13
	אישור התצ"ר ע"י המחלקה למידע ומדידות	14
	עפ"י סעיף 4.1 ט' תיאום מול מחלקת תברואה	15
	עפ"י סעיף 4.1 ט' תיאום מול חברת החשמל.	16
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	17
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	18
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	19
	תנאי להיתר- הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן רכב אוטומטי בת"י.	20
	אישור הסדרי תנועה להגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן רכב אוטומטי	21

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

הבקשה נידונה ברשות רישוי בתאריך 18/05/2026 והוחלט לפרסם משלוח הודעות לפי תקנה 36.

היות וע"פ אישור הסדרי תנועה העדכני, יש להציב מתקן חניה הצמוד לחלקה השכנה, לפיכך יש לבצע תקנה 36 לחלקה הצמודה ליידועם כיוון שלא הוצג בפתיחת תיק אלה שהוצגה חניה בודדת רגילה.

הבקשה תואמת את אישור הסדרי תנועה.

בוצע משלוח הודעות לפי תקנה 36 תקין מתאריך 24/06/2026.

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 17/07/2026 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות .

לכן, ניתן לאשר את הבקשה המוצעת.

סדר יום לוועדה מתאריך - 13/10/2026 - ב חשוון תשפ"ז

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/103
מספר בקשה	<u>1991/0407.11</u>
מספר סידורי	<u>11</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה להרחבת יח"ד לפי תכנית 4382
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר גבאי אריאלה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות שקולניק אמיר
מתכנן השלד	מהנדס מובדלי ליאור
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	13

כתובת האתר

ש. טשרניחובסקי 60 , גבעת הורדים

גוש	חלקה	בשלמות
30185	37	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30185ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
4382	תחילת תוקף	22/06/1995			

תאור הבקשה

מדובר במבנה קיים בשכונת רסקו, רחוב טשרניחובסקי 60.

מבוקש להוסיף חדר מגורים בבניין קיים עבור משי גבאי במפלס קומה ג'.

קיימים מס' היתרי בניה בבניין זה :

1991/407.01, 1991/407.02, 1991/407.03, 1991/407.04, 1991/407.05, 1991/407.07, 1991/407.08, 1991/407.09, 1991/407.10.

בעלויות

המבקשים רשומים בנסח הטאבו כבעלים- קיימים סה"כ 16 תתי חלקות, המבקשים הינם בעלים בתת חלקה 16, התקבלו חתימות של 7 בעלי זכויות מתוך 16 בעלים, הבדיקה בוצעה ע"י דסק שרות לקוחות.

תקנה 36- ידוע בעלי זכויות בחלקה

בוצע ידוע בעלי הזכויות עפ"י תקנה 36, ע"י בוצע משלוח הודעות תקין, תום מועד הגשת ההתנגדויות ב- 06/03/2025, לא התקבלו התנגדויות מצד שכנים גובלים.

תנאים שהוגשו טרם דיון :

-חוו"ד מחלקת שימור- נפתח תיק שימור בתאריך 15/10/2024, הבקשה אושרה ע"י.

-חוו"ד מחלקת איכות הסביבה- התנאי בוטל ע"י המערכת עקב כך ששטח התוספת קטן/ שווה 80 מ"ר.

-חוו"ד אגף שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 13/02/2025.

מידע קודם

מתאריך	
06/10/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים הבקשה נידונה ברשות רישוי מתאריך 01/12/2025 והוחלט לאשר בתנאים חלק מהבקשה. לא ניתן לאשר את סגירת המרפסות, ולספחה לכלל הדירה מכוח זכויות התוכנית החלה. - בחזית מערבית ניתן להציע את המרפסת כשטח עיקרי ע"פ הנספח הבינוי בשטח של כ- 4.5 מ"ר לכן, עומד במותר ותואם נספח. לעניין השטח העיקרי ע"ב הציג הסבר ע"ג ההרמוניקה, כאשר הוכח שיש בנספח הבינוי שטחים מוצעים כשטחים עיקריים ובנוסף, שטחים אלה תואמים את תכנית 4382. בנוסף, יש לשקול להוסיף ממ"ד בהתאם לעמודת ממ"דים קיימת בקומות התחתונות, יכול להיות שהג"א לא יאשרו תוספת זו ללא פתרון מיגוני לדירה, יש לקחת זאת בחשבון. - ע"פ הסבר של ע"ב, הבקשות הקודמות התעלמו מהמקלט ושימוש, והבקשה הנוכחית מציעה את המקלט לתקינות ושימוש. המבקש מעוניין לשפץ את המקלט ולהביאו לתקינות ושימוש עבור כלל הדיירים, העניין נבדק מול יועץ מיגון והבקשה תובא להג"א לאישור ופטור עבור מקלט קיים. בנוסף, ככל והמבקשים לא יבקשו ממ"ד כעת לא יתאפשר

בעתיד הוספת ממ"ד נוסף כעמודה וככל הנראה גם חדר מחוזק. שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית 4382 תוספת הבניה המוצעת 42.34 מ"ר ובנוסף מוצע סגירת מרפסת סגורה בשטח עיקרי של 4.92 מ"ר- עפ"י נספח נדרש להחזיר את הקיר כפי שאושר בעבר, לא ניתן לצרף את השטח לדירה, בהתאם לנספח השטח הינו עבור מרפסת ולא כשטח "עיקרי"- מוצעת תוספת בשטח של כ- 37.42 מ"ר, עומד במותר. בנוסף, ע"ב החזיר את הקיר כפי שאושר בעבר והשטח הוחזר למצב הקיים כמרפסת, תוקן כנדרש. תוספת הבניה המוצעת מעל מרפסת גג, תואמת לנספח וניתן לאשרה, אולם, לא ניתן לבחון בשלב זה כי אכן נותרו שטחים לאשר את המרפסת הסגורה, יש להציג פרוט ע"ג ההרמוניקה המוכיח כי נותרו שטחים לניצול שלא יפגעו בכלל הבעלים בבניין. - הוצג כנדרש. פרוט תוספות הבניה המבוקשות: יש להציג את תוספת הבניה בצבע כפי המקובל מבחינה גרפית. - תוקן כנדרש. התוספת הינה בקונטור נספח בינוי, וכוללת גם שינויים פנימיים בתכנון הדירה- ניתן לאשר, למעט השינוי המבוקש בחזית דרומית, הכולל שבירת קיר המפריד בין הדירה הקיימת למרפסת סגורה, על פניו לא נראה קיימת יתרת שטחים לתוספת זו בהתאם לזכויות הבניה שאושרו בתוכנית, כמו"כ, אין קו בניין רלוונטי לבחינת השינוי המוצע, לא ניתן לבחון. - בוטל שבירת הקיר והוחזר למצב הקיים. חזיתות התוספת מציגות פתחים גדולים באופן משמעותי מהקיים, אינם משתלבים באופי קירות הבניין הקיימים, בנוסף, מחלקת שימור אישרה את ההרמוניקה ב 2 תנאים: 1. צמצום הפתחים המוצעים כך שיהיו המשכיים ועוקבים לפתחים הקיימים-תוקן כדרש והוצג התחייבות שכן. 2. חומרי גמר יהיו כדוגמת הקיים- הוצג כנדרש. עפ"י נספח בחזית צפון מערבית קיימת מרפסת שבמסגרת הבקשה מוצע לצרפה לשטח העיקרי- לא ניתן לאשר זאת ללא הוכחת יתרת זכויות בניה. צריך לחשב כל הקומה ולהוכיח שזה כלול בעיקרי עבור כלל הדירות, נדרש לתקן. -ניתן להציע את המרפסת כשטח עיקרי ע"פ הנספח הבינוי בשטח של כ- 4.5 מ"ר לכן, עומד במותר ותואם נספח.		
--	--	--

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 4382 תחילת תוקף : 22/06/1995 ייעוד הקרקע: אזור מגורים מיוחד הבקשה נידונה ברשות רישוי מתאריך 01/12/2025 והוחלט לאשר בתנאים חלק מהבקשה. לא ניתן לאשר את סגירת המרפסות, ולספחה לכלל הדירה מכוח זכויות התוכנית החלה. - בחזית מערבית ניתן להציע את המרפסת כשטח עיקרי ע"פ הנספח הבינוי בשטח של כ- 4.5 מ"ר לכן, עומד במותר ותואם נספח. לעניין השטח העיקרי ע"ב הציג הסבר ע"ג ההרמוניקה, כאשר הוכח שיש בנספח הבינוי שטחים מוצעים כשטחים עיקריים ובנוסף, שטחים אלה תואמים את תכנית 4382. בנוסף, יש לשקול להוסיף ממ"ד בהתאם לעמודת ממ"דים קיימת בקומות התחתונות, יכול להיות שהג"א לא יאשרו תוספת זו ללא פתרון מיגוני לדירה, יש לקחת זאת בחשבון. - ע"פ הסבר של ע"ב, הבקשות הקודמות התעלמו מהמקלט ושימוש, והבקשה הנוכחית מציעה את המקלט לתקינות ושימוש. המבקש מעוניין לשפץ את המקלט ולהביאו לתקינות ולשימוש עבור כלל הדיירים, העניין נבדק מול יועץ מיגון והבקשה תובא להג"א לאישור ופטור עבור מקלט קיים. בנוסף, ככל והמבקשים לא יבקשו ממ"ד כעת לא יתאפשר בעתיד הוספת ממ"ד נוסף כעמודה וככל הנראה גם חדר מחוזק.	06/10/2026	חוות דעת תכנונית

שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית 4382 תוספת הבניה המוצעת 42.34 מ"ר ובנוסף מוצע סגירת מרפסת סגורה בשטח עיקרי של 4.92 מ"ר- עפ"י נספח נדרש להחזיר את הקיר כפי שאושר בעבר, לא ניתן לצרף את השטח לדירה, בהתאם לנספח השטח הינו עבור מרפסת ולא כשטח "עיקרי"- מוצעת תוספת בשטח של כ- 37.42 מ"ר, עומד במותר. בנוסף, ע"ב החזיר את הקיר כפי שאושר בעבר והשטח הוחזר למצב הקיים כמרפסת, תוקן כנדרש. תוספת הבניה המוצעת מעל מרפסת גג, תואמת לנספח וניתן לאשרה, אולם, לא ניתן לבחון בשלב זה כי אכן נותרו שטחים לאשר את המרפסת הסגורה, יש להציג פרוט ע"ג ההרמוניקה המוכיח כי נותרו שטחים לניצול שלא יפגעו בכלל הבעלים בבניין. - הוצג כנדרש. פרוט תוספות הבניה המבוקשות : יש להציג את תוספת הבניה בצבע כפי המקובל מבחינה גרפית. - תוקן כנדרש. התוספת הינה בקונטור נספח בינוי, וכוללת גם שינויים פנימיים בתכנון הדירה- ניתן לאשר, למעט השינוי המבוקש בחזית דרומית, הכולל שבירת קיר המפריד בין הדירה הקיימת למרפסת סגורה, על פניו לא נראה קיימת יתרת שטחים לתוספת זו בהתאם לזכויות הבניה שאושרו בתוכנית, כמו"כ, אין קו בניין רלוונטי לבחינת השינוי המוצע, לא ניתן לבחון. - בוטל שבירת הקיר והוחזר למצב הקיים. חזיתות התוספת מציגות פתחים גדולים באופן משמעותי מהקיים, אינם משתלבים באופי קירות הבניין הקיימים, בנוסף, מחלקת שימור אישרה את ההרמוניקה ב 2 תנאים : 1. צמצום הפתחים המוצעים כך שיהיו המשכיים ועוקבים לפתחים הקיימים-תוקן כדרש והוצג התחייבות שכן. 2. חומרי גמר יהיו כדוגמת הקיים- הוצג כנדרש. עפ"י נספח בחזית צפון מערבית קיימת מרפסת שבמסגרת הבקשה מוצע לצרפה לשטח העיקרי- לא ניתן לאשר זאת ללא הוכחת יתרת זכויות בניה. צריך לחשב כל הקומה ולהוכיח שזה כלול בעיקרי עבור כלל הדירות, נדרש לתקן. -ניתן להציע את המרפסת כשטח עיקרי ע"פ הנספח הבינוי בשטח של כ- 4.5 מ"ר לכן, עומד במותר ותואם נספח.		
	01/12/2025	דיון ברשות הרישוי

לא ניתן לאשר את סגירת המרפסות, ולספחה לכלל הדירה מכוח זכויות התוכנית החלה. בנוסף, יש לשקול להוסיף ממ"ד בהתאם לעמודת ממ"דים קיימת בקומות התחתונות, יכול להיות שהג"א לא יאשר תוספת זו ללא פתרון מיגוני לדירה, יש לקחת זאת בחשבון. שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית 4382 אחוזי הבניה הם 216.23%, 2078 מ"ר, בהתאם לטבלת השטחים המוצגת בתקנון 10 ב' סך שטחי הבניה שניתן לאשר במפלס ג' הינם 143.20 מ"ר, הבקשה תואמת לגבולות נספח הבינוי, ולכן עומדת בזכויות הבניה. תוספת הבניה המוצעת 42.34 מ"ר ובנוסף מוצע סגירת מרפסת סגורה בשטח עיקרי של 4.92 מ"ר- עפ"י נספח נדרש להחזיר את הקיר כפי שאושר בעבר, לא ניתן לצרף את השטח לדירה, בהתאם לנספח השטח הינו עבור מרפסת ולא כשטח "עיקרי"- יש לתקן. תוספת הבניה המוצעת מעל מרפסת גג, תואמת לנספח וניתן לאשרה, אולם, לא ניתן לבחון בשלב זה כי אכן נותרו שטחים לאשר את המרפסת הסגורה, יש להציג פרוט ע"ג ההרמוניקה המוכיח כי נותרו שטחים לניצול שלא יפגעו בכלל הבעלים בבניין. פרוט תוספות הבניה המבוקשות : הבקשה הינה תוספת בינוי בחזית צפונית כהגדלה לדירה השייכת למש' גבאי במפלס ג', מפלס עליון בבניין. התוספת הינה מכוח נספח בינוי ומתבססת על אופי בינוי המאושר למס' דירות בבניין זה. יש להציג את תוספת הבניה בצבע כפי המקובל מבחינה גרפית. התוספת הינה בקונטור נספח בינוי, וכוללת גם שינויים פנימיים בתכנון הדירה- ניתן לאשר, למעט השינוי המבוקש בחזית דרומית, הכולל שבירת קיר המפריד בין הדירה הקיימת למרפסת סגורה, על פניו לא נראה קיימת יתרת שטחים לתוספת זו בהתאם לזכויות הבניה שאושרו בתוכנית, כמו"כ, אין קו בניין רלוונטי לבחינת השינוי המוצע, לא ניתן לבחון. חזיתות התוספת מציגות פתחים גדולים באופן משמעותי מהקיים, אינם משתלבים באופי קירות הבניין הקיימים, בנוסף, מחלקת שימור אישרה את ההרמוניקה ב 2 תנאים : 1. צמצום הפתחים המוצעים כך שיהיו המשכיים ועוקבים לפתחים הקיימים- נדרש לתקן.	: לאשר בתנאים חלק מהבקשה
--	---------------------------------

2. חומרי גמר יהיו כדוגמת הקיים- יש לציין זאת בצורה ברורה ע"ג ההרמוניקה. הדירה עבורה הוגשה תוספת הבניה לא כוללת פתרון מיגוני, בשונה מהקומות התחתונות שבהן קיימת עמודת ממ"דים מאושרת- ניתן לראות זאת כפי המוצג בצילומים שצורפו בפתיחת הבקשה. לא ברור מדוע לא מבקשים ממ"ד, במידה ויבקשו בעתיד לחזק חדר קיים לא יהיה ניתן לאשר, כמו"כ, בבניין זה אין מקלט כד שלא יוכלו לקבל אישור פקע"ר לבקשה. בנוסף, עפ"י נספח בחזית צפון מערבית קיימת מרפסת שבמסגרת הבקשה מוצע לצרפה לשטח העיקרי- לא ניתן לאשר זאת ללא הוכחת יתרת זכויות בניה. צריך לחשב כל הקומה ולהוכיח שזה כלול בעיקרי עבור כלל הדירות, נדרש לתקן.		
לא ניתן לאשר את סגירת המרפסות, ולספחה לכלל הדירה מכוח זכויות התוכנית החלה. בנוסף, יש לשקול להוסיף ממ"ד בהתאם לעמודת ממ"דים קיימת בקומות התחתונות, יכול להיות שהג"א לא יאשרו תוספת זו ללא פתרון מיגוני לדירה, יש לקחת זאת בחשבון. שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית 4382 אחוזי הבניה הם 216.23%, 2078 מ"ר, בהתאם לטבלת השטחים המוצגת בתקנון 10 ב' סך שטחי הבניה שניתן לאשר במפלס ג' הינם 143.20 מ"ר, הבקשה תואמת לגבולות נספח הבינוי, ולכן עומדת בזכויות הבניה. תוספת הבניה המוצעת 42.34 מ"ר ובנוסף מוצע סגירת מרפסת סגורה בשטח עיקרי של 4.92 מ"ר- עפ"י נספח נדרש להחזיר את הקיר כפי שאושר בעבר, לא ניתן לצרף את השטח לדירה, בהתאם לנספח השטח הינו עבור מרפסת ולא כשטח "עיקרי"- יש לתקן. תוספת הבניה המוצעת מעל מרפסת גג, תואמת לנספח וניתן לאשרה, אולם, לא ניתן לבחון בשלב זה כי אכן נותרו שטחים לאשר את המרפסת הסגורה, יש להציג פרוט ע"ג ההרמוניקה המוכיח כי נותרו שטחים לניצול שלא יפגעו בכלל הבעלים בבניין. פרוט תוספות הבניה המבוקשות :	20/11/2025	הכנת המלצה תכנונית : לאשר בתנאים חלק מהבקשה

הבקשה הינה תוספת בינוי בחזית צפונית כהגדלה לדירה השייכת למש' גבאי במפלס ג', מפלס עליון בבניין. התוספת הינה מכוח נספח בינוי ומתבססת על אופי בינוי המאושר למס' דירות בבניין זה. יש להציג את תוספת הבניה בצבע כפי המקובל מבחינה גרפית. התוספת הינה בקונטור נספח בינוי, וכוללת גם שינויים פנימיים בתכנון הדירה- ניתן לאשר, למעט השינוי המבוקש בחזית דרומית, הכולל שבירת קיר המפריד בין הדירה הקיימת למרפסת סגורה, על פניו לא נראה קיימת יתרת שטחים לתוספת זו בהתאם לזכויות הבניה שאושרו בתוכנית, כמו"כ, אין קו בניין רלוונטי לבחינת השינוי המוצע, לא ניתן לבחון. חזיתות התוספת מציגות פתחים גדולים באופן משמעותי מהקיים, אינם משתלבים באופי קירות הבניין הקיימים, בנוסף, מחלקת שימור אישרה את ההרמוניקה ב 2 תנאים: 1. צמצום הפתחים המוצעים כך שיהיו המשכיים ועוקבים לפתחים הקיימים- נדרש לתקן. 2. חומרי גמר יהיו כדוגמת הקיים- יש לציין זאת בצורה ברורה ע"ג ההרמוניקה. הדירה עברה הוגשה תוספת הבניה לא כוללת פתרון מיגוני, בשונה מהקומות התחתונות שבהן קיימת עמודת ממ"דים מאושרת- ניתן לראות זאת כפי המוצג בצילומים שצורפו בפתחת הבקשה. לא ברור מדוע לא מבקשים ממ"ד, במידה ויבקשו בעתיד לחזק חדר קיים לא יהיה ניתן לאשר, כמו"כ, בבניין זה אין מקלט כך שלא יוכלו לקבל אישור פקע"ר לבקשה. בנוסף, עפ"י נספח בחזית צפון מערבית קיימת מרפסת שבמסגרת הבקשה מוצע לצרפה לשטח העיקרי- לא ניתן לאשר זאת ללא הוכחת יתרת זכויות בניה. צריך לחשב כל הקומה ולהוכיח שזה כלול בעיקרי עבור כלל הדירות, נדרש לתקן.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 4382 תחילת תוקף :	20/11/2025	חוות דעת תכנונית

22/06/1995 ייעוד הקרקע: אזור מגורים מיוחד התוכנית כפופה לתוכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התוכנית החלה בחלקה הנדונה תוכנית 4283 כוללת סעיף סטייה ניכרת בסעיף 8, אשר הינו סעיף גורף ולכן לא רלוונטי. נספח בינוי קיים נספח בינוי בתוכנית 4382. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 00.2023/7182 שהוגש מיום : 19/12/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. התוספת המוצעת הינה בתוך קווי הבניין, לא בוקשו הקלות. מספר קומות ללא שינוי. מספר יח"ד ללא שינוי. גובה ללא שינוי. חיפוי עפ"י סעיף 8 ב' 6 בתוכנית 4382 א' מצוין כי הבניה תהיה בטיח שפריץ בהתאם לבניין הקיים, וכן, בהתאם לדרישת מחלקת שימור יש לבצע את חומרי גמר הבניין כדוגמת הקיים, יש לציין בברור ע"ג חזיתות הבניין. שלביות ביצוע בהתאם לסעיף 10 ג': תותר הוצאת היתר בניה בשלבים, כאשר כל קומה תבנה מעל הקומה שמעליה. במקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה ע"י מעקה, וריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה"- הבניה המוצעת הינה ע"ג מרפסת גג שאושרה בהיתר ישן, בנקודה 2, ניתן לאשר.		
---	--	--

שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית 4382 אחוזי הבניה הם 216.23%, 2078 מ"ר, בהתאם לטבלת השטחים המוצגת בתקנון 10 ב' סך שטחי הבניה שניתן לאשר במפלס ג' הינם 143.20 מ"ר, הבקשה תואמת לגבולות נספח הבינוי, ולכן עומדת בזכויות הבניה. תוספת הבניה המוצעת 42.34 מ"ר ובנוסף מוצע סגירת מרפסת סגורה בשטח עיקרי של 4.92 מ"ר- עפ"י נספח נדרש להחזיר את הקיר כפי שאושר בעבר, לא ניתן לצרף את השטח לדירה, בהתאם לנספח השטח הינו עבור מרפסת ולא כשטח "עיקרי"- יש לתקן. תוספת הבניה המוצעת מעל מרפסת גג, תואמת לנספח וניתן לאשר, אולם, לא ניתן לבחון בשלב זה כי אכן נותרו שטחים לאשר את המרפסת הסגורה, יש להציג פרוט ע"ג ההרמוניקה המוכיח כי נותרו שטחים לניצול שלא יפגעו בכלל הבעלים בבניין. פרוט תוספות הבניה המבוקשות : הבקשה הינה תוספת בינוי בחזית צפונית כהגדלה לדירה השייכת למש' גבאי במפלס ג', מפלס עליון בבניין. התוספת הינה מכוח נספח בינוי ומתבססת על אופי בינוי המאושר למס' דירות בבניין זה. יש להציג את תוספת הבניה בצבע כפי המקובל מבחינה גרפית. התוספת הינה בקונטור נספח בינוי, וכוללת גם שינויים פנימיים בתכנון הדירה- ניתן לאשר, למעט השינוי המבוקש בחזית דרומית, הכולל שבירת קיר המפריד בין הדירה הקיימת למרפסת סגורה, על פניו לא נראה קיימת יתרת שטחים לתוספת זו בהתאם לזכויות הבניה שאושרו בתוכנית, כמו"כ, אין קו בניין רלוונטי לבחינת השינוי המוצע, לא ניתן לבחון. חזיתות התוספת מציגות פתחים גדולים באופן משמעותי מהקיים, אינם משתלבים באופי קירות הבניין הקיימים, בנוסף, מחלקת שימור אישרה את ההרמוניקה ב 2 תנאים : 1. צמצום הפתחים המוצעים כך שיהיו המשכיים ועוקבים לפתחים הקיימים- נדרש לתקן. 2. חומרי גמר יהיו כדוגמת הקיים- יש לציין זאת בצורה ברורה ע"ג ההרמוניקה. הדירה עבורה הוגשה תוספת הבניה לא כוללת פתרון מיגוני, בשונה מהקומות התחתונות שבהן קיימת עמודת ממ"דים מאושרת- ניתן לראות זאת כפי המוצג בצילומים שצורפו בפתוחת הבקשה. לא ברור מדוע לא מבקשים ממ"ד, במידה ויבקשו בעתיד לחזק		
--	--	--

חדר קיים לא יהיה ניתן לאשר, כמו"כ, בבניין זה אין מקלט כד שלא יוכלו לקבל אישור פקע"ר לבקשה. בנוסף, עפ"י נספח בחזית צפון מערבית קיימת מרפסת שבמסגרת הבקשה מוצע לצרפה לשטח העיקרי- לא ניתן לאשר זאת ללא הוכחת יתרת זכויות בניה. צריך לחשב כל הקומה ולהוכיח שזה כלול בעיקרי עבור כלל הדירות, נדרש לתקן. תימוכין קניינים בשטח משותף הבדיקה בוצעה ע"י דסק שרות לקוחות. תנאים טרם דיון חוו"ד מחלקת שימור- נפתח תיק שימור בתאריך 15/10/2024, הבקשה אושרה ע"י. חוו"ד מחלקת איכות הסביבה- התנאי בוטל ע"י המערכת עקב כך ששטח התוספת קטן/ שווה 80 מ"ר. חוו"ד אגף שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 13/02/2025. התנגדויות לא הוגשו התנגדויות מצד שכנים גובלים.		
--	--	--

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה נידונה ברשות רישוי מתאריך 01/12/2025 והוחלט לאשר בתנאים חלק מהבקשה.

לא ניתן לאשר את סגירת המרפסות, ולספחה לכלל הדירה מכוח זכויות התוכנית החלה. - בחזית מערבית ניתן להציע את המרפסת כשטח עיקרי ע"פ הנספח הבינוי בשטח של כ- 4.5 מ"ר לכן, עומד במותר ותואם נספח.

לעניין השטח העיקרי ע"ב הציג הסבר ע"ג ההרמוניקה,

כאשר הוכח שיש בנספח הבינוי שטחים מוצעים כשטחים עיקריים ובנוסף, שטחים אלה תואמים את תכנית 4382.

בנוסף, יש לשקול להוסיף ממ"ד בהתאם לעמודת ממ"דים קיימת בקומות התחתונות, יכול להיות שהג"א לא יאשרו תוספת זו ללא פתרון מיגוני לדירה, יש לקחת זאת בחשבון. - ע"פ הסבר של ע"ב, הבקשות הקודמות התעלמו מהמקלט ושימוש, והבקשה הנוכחית מציעה את המקלט לתקינות ושימוש.

המבקש מעוניין לשפץ את המקלט ולהביאו לתקינות ולשימוש עבור כלל הדיירים, העניין נבדק מול יועץ מיגון והבקשה תובא להג"א לאישור ופטור עבור מקלט קיים.

בנוסף, ככל והמבקשים לא יבקשו ממ"ד כעת לא יתאפשר בעתיד תוספת ממ"ד נוסף כעמודה וככל הנראה גם חדר מחוץ.

שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית 4382

תוספת הבניה המוצעת 42.34 מ"ר ובנוסף מוצע סגירת מרפסת סגורה בשטח עיקרי של 4.92 מ"ר - עפ"י נספח נדרש להחזיר את הקיר כפי שאושר בעבר, לא ניתן לצרף את השטח לדירה, בהתאם לנספח השטח הינו עבור מרפסת ולא כשטח "עיקרי" - מוצעת תוספת בשטח של כ- 37.42 מ"ר, עומד במותר.

בנוסף, ע"ב החזיר את הקיר כפי שאושר בעבר והשטח הוחזר למצב הקיים כמרפסת, תוקן כנדרש.

תוספת הבניה המוצעת מעל מרפסת גג, תואמת לנספח וניתן לאשר, אולם, לא ניתן לבחון בשלב זה כי אכן נותרו שטחים אשר את המרפסת הסגורה, יש להציג פרוט ע"ג ההרמוניקה המוכיח כי נותרו שטחים לניצול שלא יפגעו בכלל הבעלים בבניין. - הוצג כנדרש.

פרוט תוספות הבניה המבוקשות:

יש להציג את תוספת הבניה בצבע כפי המקובל מבחינה גרפית. - תוקן כנדרש.

התוספת הינה בקונטור נספח בינוי, וכוללת גם שינויים פנימיים בתכנון הדירה - ניתן לאשר, למעט השינוי המבוקש בחזית דרומית, הכולל שבירת קיר המפריד בין הדירה הקיימת למרפסת סגורה, על פניו לא נראה קיימת יתרת שטחים לתוספת זו בהתאם לזכויות הבניה שאושרו בתוכנית, כמו"כ, אין קו בניין רלוונטי לבחינת השינוי המוצע, לא ניתן לבחון. - בוטל שבירת הקיר והוחזר למצב הקיים.

חזיתות התוספת מציגות פתחים גדולים באופן משמעותי מהקיים, אינם משתלבים באופי קירות הבניין הקיימים, בנוסף, מחלקת שימור אישרה את ההרמוניקה ב 2 תנאים:

1. צמצום הפתחים המוצעים כך שיהיו המשכיים ועוקבים לפתחים הקיימים-תוקן כדרש והוצג התחייבות שכן.

2. חומרי גמר יהיו כדוגמת הקיים- הוצג כנדרש.

עפ"י נספח בחזית צפון מערבית קיימת מרפסת שבמסגרת הבקשה מוצע לצרפה לשטח העיקרי- לא ניתן לאשר זאת ללא הוכחת יתרת זכויות בניה. צריך לחשב כל הקומה ולהוכיח שזה כלול בעיקרי עבור כלל הדירות, נדרש לתקן. -ניתן להציע את המרפסת כשטח עיקרי ע"פ הנספח הבינוי בשטח של כ- 4.5 מ"ר לכן, עומד במותר ותואם נספח.

סדר יום לוועדה מתאריך - 13/10/2026 - ב חשוון תשפ"ז

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/103
מספר בקשה	<u>1989/0443.05</u>
מספר סידורי	<u>12</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	בנין ציבורי, בנין ציבורי
מהות בקשה	בנית מחסנים ותוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, תכנית שינויים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	עמותת ישועת יוסף ישועת יוסף
עורך הבקשה	אדריכל קטורזה סטפן
מתכנן השלד	מהנדס קוזלובסקי דב
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

הרב חזקיה שבתאי 8, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30728	8	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2167ב	תחילת תוקף	01/08/1985			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

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

- בתאריך 02.07.1991 בת.ב 1989/0443.00 ובו אושר " הקמת בניין חדש".

- בתאריך 17.03.1998 בת.ב 1989/0443.01 ובו אושר " בית כנסת חדש".

מהות הבקשה המוצעת :

בשכונת רמות ברחוב חזקיה שבתאי 8, בית כנסת.

גוש : 30728 חלקה : 8.

מצב מוצע :

קומת מקלט מפלס -3.13 :

מוצע הרחבה למטבח, הריסה לבנייה שלא בהיתר, שינוי והוספת מדרגות פיתוח, שינוי בקירות פיתוח.

קומת כניסה מפלס + 0.00 :

מוצע מקומת עמודים הרחבה לבית כנסת, מרפסת גג ומרפסת זיז.

מפלס + 3.12 :

מוצע שינוי במחיצות, שינוי מחלל עומדים להרחבה כיתות לימוד ושינוי בפתחים.

מפלס + 6.50 :

מוצע שינוי במחיצות, הרחבה לבית מדרש, הרחבה של קיר ומרפסת זיז.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

לא נדרש.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 8 .

הקרקע היא בבעלות עיריית ירושלים.

מידע קודם

מתאריך	
15/09/2026	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	מובא לדחייה במתכונת המוצעת לצורך קידום תוכנית בינוי. מדובר בבקשה שמכפילה את היקף הבינוי הקיים , כאשר

בהיתר המקורי בוצעה תוכנית בינוי 199ב' . לאחר קידום תוכנית בינוי הבקשה תיבחן כתואמת תב"ע. ע"פ הסדרי תנועה מבוא להכרעת הוועדה על שימוש בחניות מחוץ לגבולות המגרש כאשר לא פורסמה הקלה יידוע הציבור לכך. המרפסת זיז המוצעת במפלס +6.50 לא מקובל מבחינה תכנונית. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. מרפסות : מפלס + 6.50 : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה- תכנון המרפסת המוצעת אינו מקובל יש ליצור מרפסת אחידה בהתאם למוצע בקומה מתחת.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2167ב תחילת תוקף : 01/08/1985 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : *2167ב'- תחילת תוקף 01/08/1985, מבנים ומוסדות ציבור. כפיפות : * 1861 . את תכנית מתאר 62. * תקנות התכנון והבניה.	15/09/2026	חוות דעת תכנונית

סטייה ניכרת : ע"פ תבע 2167ב' – לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי : תבע 2167ב'– לא קיים נספח בינוי. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2024/5985.00 שהוגש מיום 05/06/2024 ע"י המח' למידע תכנונית. התוספות המוצעות הינם בתחום הקווים המאושרים . שטח בניה : תבע 2167ב' סעיף 10. (א)- "השטחים הצבועים בתשריט בצבע חום מותחם בקו חום כהה הם שטחים לבניני ציבור וחלות על שטחים אלה הוראות שנקבעו בתוכנית מתאר לגבי שטחים לבניני ציבור. תותר בניה רב תכלית במגרשים ושילוב פונקציות בבנין אחד. לא תורשה כל בניה בשטחים לבניני ציבור אלא בהתאם לתוכנית בינוי באישור הוועדה המקומית והוועדה המחוזית ." מדובר בבקשה שמכפילה את היקף הבינוי הקיים , כאשר בהיתר המקורי בוצעה תוכנית בינוי 199ב' . לאחר קידום תוכנית בינוי הבקשה תיבחן כתואמת תב"ע. קיים בבקשה : שטח ציבורי מעל הקרקע- 366.93 מ"ר. שטח שירות מתחת לקרקע- 28.33 מ"ר. שטח שירות מעל הקרקע- 165.13 מ"ר. מוצע בבקשה : שטח ציבורי מתחת לקרקע- 188.71 מ"ר. שטח ציבורי מעל הקרקע- 414.82 מ"ר שטח שירות מתחת לקרקע- 35.72 מ"ר.		
--	--	--

שטח שירות מעל הקרקע- 3.94 מ"ר. מס' קומות : מוצע בבקשה זו הרחבה לקומות קיימות – לא רלוונטי. מס' יח"ד : בבקשה זו אין תוספת יח"ד -לא רלוונטי . שלבי ביצוע : ע"פ תבע 2167ב' - לא חל סעיף זה. ממ"ד : לא מוצע מרחב מוגן בבקשה זו. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. מרפסות : קומת כניסה מפלס 0.00 + : חזית דרומית מוצעת מרפסת גג בשטח- 91.79 מ"ר. חזית מערבית מוצעת מרפסת זיז מקורה- בשטח- 10.16 מ"ר. בעומק- 1.75 מ' במרווח-בתחום קווי בניין. מפלס 6.50 + : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה- תכנון המרפסת המוצעת אינו מקובל יש ליצור מרפסת אחידה בהתאם למוצע בקומה מתחת. בשטח- 15.45 מ"ר. בעומק- 1.75 מ'		
---	--	--

במרווח- בתחום קווי בניין. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : ניתן אישור בתאריך 22.01.26 - "לאשר את הבקשה". אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך 14.09.25 - "לאשר את הבקשה". אישור הסדרי תנועה : ניתן אישור בתאריך 23.10.25 - "לאשר את הבקשה" - להחלטת וועדה מקומית מוצע חניות בגבול המגרש כולל רציף העלאה והורדה בהתאם לסעיף 10.2 רשאית וועדה מקומית לאשר מק"ח מחוץ למגרש. אישור מבני ציבור : לא נדרש- באישור ענת קליינמן. תימוכין קניינים : לא נדרש . נוהל בקרה הנדסית : תבע 2167ב' – לא חל סעיף נוהל בקרה הנדסית. חוות דעת תכנונית : מובא לדחייה במתכונת המוצעת לצוקך קידום תוכנית בינוי. מדובר בבקשה שמכפילה את היקף הבינוי הקיים , כאשר בהיתר המקורי בוצעה תוכנית בינוי 199ב' . לאחר קידום תוכנית בינוי הבקשה תיבחן כתואמת תב"ע.		
--	--	--

ע"פ הסדרי תנועה מבוא להכרעת הוועדה על שימוש בחניות מחוץ לגבולות המגרש כאשר לא פורסמה הקלה יידוע הציבור לכך. המרפסת זיז המוצעת במפלס +6.50 לא מקובל מבחינה תכנונית. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
--	--	--

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

**המלצת האגף
לדחות במתכונת המוצעת**

מובא לדחייה במתכונת המוצעת לצורך קידום תוכנית בינוי.

מדובר בבקשה שמכפילה את היקף הבינוי הקיים, כאשר בהיתר המקורי בוצעה תוכנית בינוי 199ב'.

לאחר קידום תוכנית בינוי הבקשה תיבחן כתואמת תב"ע.

ע"פ הסדרי תנועה מבוא להכרעת הוועדה על שימוש בחניות מחוץ לגבולות המגרש כאשר לא פורסמה הקלה יידוע הציבור לכך.

המרפסת זיז המוצעת במפלס +6.50 לא מקובל מבחינה תכנונית.

-יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

מרפסות :

מפלס + 6.50 :

מוצעת מרפסת זיז לא מקורה- תכנון המרפסת המוצעת אינו מקובל יש ליצור מרפסת אחידה בהתאם למוצע בקומה מתחת.

סדר יום לוועדה מתאריך - 13/10/2026 - ב חשון תשפ"ז

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/103
מספר בקשה	<u>2011/0924.02</u>
מספר סידורי	<u>13</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	בית תפילה, בנין ציבורי
מהות בקשה	תוספת לבנין בית כנסת קיים בהתאם לתב"ע 101-0086819
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	נוסח יהדות מרוקו ע.ר. נתיבות ישראל
עורך הבקשה	אדריכל שיקאר אלון
מתכנן השלד	הנדסאי קוזלובסקי דב
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

ליכטנשטיין 3, חומת שמואל

גוש	חלקה	בשלמות
29935	33	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
10766	תחילת תוקף	23/07/2010			
5053	תחילת תוקף	24/03/1997			
א5053	תחילת תוקף	17/03/1997			
86819	תחילת תוקף	16/12/2014			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

קיימים היתר מס 2011/924 לבניית בית כנסת חדש הכלל קומת מרתף ו- 2 קומות עיליות.

מהות הבקשה :

מוצב מוצע : התכנית עוסקת במגרש הממוקם בחומת שמואל, ליכטנשטיין 3.

התכנית מציעה- תוספת לבניין בית כנסת קיים בעל 2 קומות וקומת מרתף, תוספת קומה שלישית.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות.

התקבלו חתימות מאגף מבנה דת ואגף נכסים ע"ג טופס 1 בפתיחת בתיק.

בעלי העניין בנכס :

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

תנאים שהוגשו טרם דיון :

חוו"ד איכות הסביבה : התקבל אישור מתאריך 11/03/2025 ע"י איתמר כהן.

חוו"ד מחלקת שפ"ע : התקבל אישור מתאריך 04/12/2024 ע"י כהנה ענבל.

חוו"ד הסדרי תנועה : : התקבל אישור מתאריך 31/08/2026 ע"י בת אל זבריקו.

חוו"ד מבני ציבור : סומן לא שייך ע"י קליינמן ענת.

מידע קודם

מתאריך	
06/10/2026	הכנת המלצה תכנונית : משלוח הודעות לפי תקנה 36 הבקשה נידונה ברשות רישוי מתאריך 22/05/2025 והוחלט לדחות במתכונת המוצעת. ע"פ התב"ע 86819 סעיף 1.4.1 ו' – "חניה 5 מקומות החניה המאושרים לבית הכנסת המאושר בהיתר מס' 2011/924.00 יהיו במפרץ החניה לאורך הרחוב". החניות המוצעות תואמות חלקית את נספח הבינוי ואישור הסדרי התנועה. ע"פ תכנית 5166 ב' סעיף 14.6.3 (ב) "רשאית הוועדה המקומית לפטור מהחובה להתקין מקומות חניה לבתי כנסת עד למחצית מתקן החניה..." ע"פ התקן נדרש 13 מקומות חניה לרכב פרטי ו1 לנכים מוצע 7

מקומות חניה לרכב פרטי ו11 לנכים , ע"פ התב"ע 86819 מאושר 5 מקומות חניה כך, שבבקשה המוצעת נוסף 3 מקומות חניה לכן מצריך ידוע - תקנה 36. יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה c.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 86819 תחילת תוקף : 16/12/2014 ייעוד הקרקע : הבקשה נידונה ברשות רישוי מתאריך 22/05/2025 והוחלט לדחות במתכונת המוצעת. להלן הסעיפים הנדרשים לתיקון : סטייה ניכרת : ע"פ התכנית, סעיף 4.1' קיים סעיף סטייה ניכרת לעניין : גובה הבניין, קווי הבניין, מס קומות ונסיגה בקומה העליונה כמפורט בסעיף ט'. הבקשה עומדת בגובה הבניין, קווי הבניין ונסיגה בקומה העליונה, אך אינה עומדת לעניין מס הקומות ראה הסבר בסעיף קומות. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס 2023/6081 שהוגש מיום 19/06/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. קו הבניין המסומן באדום	06/10/2026	חוות דעת תכנונית

קו בניין המסומן בכחול הוא קו בניין עילי- יש לסמן את קו הבניין ע"ג התכנית מפלס 10.86+.- הוצג כנדרש. נראה כי לא קיימים חריגות מקווי הבניין יש לאשר. מס' קומות : עפ"י טבלה 5 בתכנית החלה מותר 4 קומות מעל הכניסה הקובעת, קומה 4 חלקית. קיים : קומה 1 מתחת לקרקע ו- 2 קומות מעל הקרקע. מוצע : 2 קומות מעל הקרקע אשר קומה רביעית בנסיגה. הקומות מעל הקרקע עומדות המותר . קומת מרתף לא עומדת במותר כיוון שאין התייחסות לקומות מתחת לקרקע בטבלה 5 (קיימת תוספת מוצעת בקומה זו), יש לבצע תיקון לתכנית החלה ולכלול את קומת המרתף לטבלה 5- לא עומד במותר.- בוטל בבקשה זו תוספת שטח בקומת המרתף . שטחי בניה : מעל לכניסה הקובעת שטח עיקרי : מותר עפ"י תב"ע : 729.07 מ"ר קיים : 399.33 מ"ר (תואם להיתר המאושר 2011/924). מוצע : 260.45 מ"ר. סה"כ : 659.78 מ"ר- עומד במותר. נותר למימוש : 69.29 מ"ר. שטח שירות : מותר עפ"י תב"ע : 168.41 מ"ר קיים : 48.76 מ"ר (תואם להיתר המאושר 2011/924). מוצע : 113.12 מ"ר. סה"כ : 161.88 מ"ר -עומד במותר.		
---	--	--

נותר למימוש : 6.53 מ"ר. מתחת לכניסה הקובעת שטח עיקרי : מותר עפ"י תב"ע : 270 מ"ר קיים : עפ"י היתר 2011/924 לא קיימים שטחים עיקרי מתחת לקרקע. מוצע : לא מוצעים שטחים עיקריים מתחת לכניסה הקובעת. שטח שירות : מותר עפ"י תב"ע : 94.5 מ"ר קיים : 129.57 מ"ר (תואם להיתר המאושר 2011/924). מוצע : לא מוצעים שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת. ניהול מי נגר : עפ"י התכנית החלה סעיף 4.1 טו' יותרו לפחות 25% שטחים חדירי מים בתוך שטח המגרש- על עורך הבקשה להציג כנדרש ע"ג ההרמוניקה- הוצג כנדרש. הוראות בינוי : 4.1.2 ב' לכל בית כנסת תתוכנן יציאת חירום וכניסה נפרדת- יש לעמוד בסעיף זה.- עומד בסעיף ע"ע סעיף 4.1 ט' "הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת"- יש לציין ע"ג בכל החזיתות את סוג האבן כדוגמת הקיים.- הוצג כנדרש. ע"פ סעיף 4.1 יב' יש להציג ע"ג גגות שטוחים קוטלי לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה"- יש להציג ע"ג תכנית הגג.- הוצג כנדרש. יש להציג את המסומן להריסה כפי שמוצג ע"ג נספח הבינוי והתשריט- המכולה מסומנת בצהוב בתשריט להריסה\ פינוי ותפונה כתנאי להוצאת היתר בינה או חפירה ראשונה בתחום התכנית.- הוצג כנדרש. יש להתאים או לסמן להריסה כל שינוי שחל אם בפתחים או בקירות מהיתר 2011/924, ראה בהרמוניקה a - . הוצג כנדרש.		
--	--	--

חניה ע"פ התב"ע 86819 סעיף 1.4.1 ו' – "חניה 5 מקומות החניה המאושרים לבית הכנסת המאושר בהיתר מס' 2011/924.00 יהיו במפרץ החניה לאורך הרחוב". החניות המוצעות תואמות חלקית את נספח הבינוי ואישור הסדרי התנועה. ע"פ תכנית 5166 ב' סעיף 14.6.3 (ב) "רשאית הוועדה המקומית לפטור מהחובה להתקין מקומות חניה לבתי כנסת עד למחצית מתקן החניה..." ע"פ התקן נדרש 13 מקומות חניה לרכב פרטי ו 11 לנכים מוצע 7 מקומות חניה לרכב פרטי ו 11 לנכים ע"פ התב"ע 86819 מאושר 5 מקומות חניה כך, שבבקשה המוצעת נוסף 3 מקומות חניה לכן מצריך ידוע – תקנה 36. תנאים שהוגשו טרם דיון : חו"ד איכות הסביבה : התקבל אישור מתאריך 11/03/2025 ע"י איתמר כהן. חו"ד מחלקת שפ"ע : התקבל אישור מתאריך 04/12/2024 ע"י כהנה ענבל. חו"ד הסדרי תנועה : : התקבל אישור מתאריך 31/08/2026 ע"י בת אל זבריקו. חו"ד מבני ציבור : סומן לא שייך ע"י קליינמן ענת.		
התיק מובא לדחייה במתכונת המוצעת כיוון שהמוצע אינו עומד בסעיף סטייה ניכרת והשלמת תנאים לדיון ראה מטה. לאחר תיקון הסעיפים מטה הבקשה תיבדק שנית ותובא לוועדה נוספת.	22/05/2025	דיון ברשות הרישוי : לדחות במתכונת המוצעת

להלן הנדרש לתיקון : סטייה ניכרת : ע"פ התכנית, סעיף 4.1' קיים סעיף סטייה ניכרת לעניין : גובה הבניין, קווי הבניין, מס קומות ונסיגה בקומה העליונה כמפורט בסעיף ט'. הבקשה עומדת בגובה הבניין, קווי הבניין ונסיגה בקומה העליונה, אך אינה עומדת לעניין מס הקומות ראה הסבר בסעיף קומות. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס 2023/6081 שהוגש מיום 19/06/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. קו הבניין המסומן באדום קו בניין המסומן בכחול הוא קו בניין עילי- יש לסמן את קו הבניין ע"ג התכנית מפלס +10.86. נראה כי לא קיימים חריגות מקווי הבניין יש לאשר. מס' קומות : עפ"י טבלה 5 בתכנית החלה מותר 4 קומות מעל הכניסה הקובעת, קומה 4 חלקית. קיים : קומה 1 מתחת לקרקע ו- 2 קומות מעל הקרקע. מוצע : 2 קומות מעל הקרקע אשר קומה רביעית בנסיגה. הקומות מעל הקרקע עומדות המותר . קומת מרתף לא עומדת במותר כיוון שאין התייחסות לקומות מתחת לקרקע בטבלה 5 (קיימת תוספת מוצעת בקומה זו), יש לבצע תיקון לתכנית החלה ולכלול את קומת המרתף לטבלה 5- לא עומד במותר. שטחי בניה : מעל לכניסה הקובעת		
---	--	--

ש. עיקרי : מותר עפ"י תב"ע : 729.07 מ"ר קיים : 408.11 מ"ר (עפ"י היתר 2011/924 מאושר סך של 399 מ"ר) יש להתאים עפ"י המאושר בהיתר. מוצע : 259.80 מ"ר. סה"כ : 667.91 מ"ר נראה כי המוצע והקיים עומד במותר אך נמצאו אי התאמות בין השטחים הקיימים ושטחים המוצגים כקיימים יש להתאים עפ"י המאושר. לאחר תיקון השטחים התיק יבחן שנית עמידה בסעיף זה. ש.שירות : מותר עפ"י תב"ע : 168.41 מ"ר קיים : 29.97 מ"ר (עפ"י היתר 2011/924 מאושר סך של 399 מ"ר) יש להתאים עפ"י המאושר בהיתר. מוצע : 88.87 מ"ר סה"כ : 118.84 מ"ר נראה כי המוצע והקיים עומד במותר אך נמצאו אי התאמות בין השטחים הקיימים ושטחים המוצגים כקיימים יש להתאים עפ"י המאושר. לאחר תיקון השטחים התיק יבחן שנית עמידה בסעיף זה. מתחת לכניסה הקובעת ש. עיקרי : מותר עפ"י תב"ע : 270 מ"ר קיים : 204.48 מ"ר- (עפ"י היתר 2011/924 לא קיימים שטחים עיקרי מתחת לקרקע) יש להתאים או להציג שטחים אלו כמוצעים . מוצע : 59.66 מ"ר. סה"כ : 264.14 מ"ר- נראה כי השטחים הקיימים והמוצעים המוצגים ע"ג ההרמוניקה עומדים המותר אך מבדיקה שנערכה מוצגים שטחים קיימים אשר לא לאושרו בהיתר מס 2011/924 ומוצגים כקיימים יש להתאים להיתר כפי שאושר או להציג כמוצע. כמובן בכפוף לעמידה בכל התנאים מעלה. ש.שירות :		
---	--	--

מותר עפ"י תב"ע : 94.5 מ"ר קיים : 61.45 מ"ר-(עפ"י היתר 2011/924 אושרו 129.57 שטחי שירות) יש להתאים עפ"י המאושר. מוצע : 24.08 מ"ר. סה"כ : 85.53 מ"ר נראה כי השטחים הקיימים אשר מאושרים בהיתר לא תואמים את המוצג בבקשה זו יש להתאים עפ"י המאושר. סיכום בסעיף שטחי בנייה : השטחים המוצגים בכל הקומות כקיימים לא תואמים את המאושר עפ"י 2011/924 יש להתאים עפ"י המאושר ניהול מי נגר : עפ"י התכנית החלה סעיף 4.1טו' יותרו לפחות 25% שטחים חדירי מים בתוך שטח המגרש- על עורך הבקשה להציג כנדרש ע"ג ההרמוניקה הוראות בינוי : 4.1.2ב' לכל בית כנסת תתוכנן יציאת חירום וכניס נפרדת- יש לעמוד בסעיף זה. ע"ע סעיף 4.1ט' "הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת"- יש לציין ע"ג בכל החזיתות את סוג האבן כדוגמת הקיים. ע"פ סעיף 4.1יב' יש להציג ע"ג גגות שטחים קוטלי לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה"- יש להציג ע"ג תכנית הגג. יש להציג את המסומן להריסה כפי שמוצג ע"ג נספח הבינוי והתשריט- המכולה מסומנת בצהוב בתשריט להריסה\פינוי ותפונה כתנאי להוצאת היתר בינה או חפירה ראשונה בתחום התכנית. יש להתאים או לסמן להריסה כל שינוי שחל אם בפתחים או בקירות מהיתר 2011/924, ראה בהרמוניקה a . תנאים טרם דיון : שפ"ע : התקבל אישור מתאריך 04/12/2024 ע"י כהנה ענבל סבי- " אין נגיעה בעצים הוגשה התחייבות לשימור העצים" איכות הסביבה : התקבלה דחייה בתאריך 08/01/2025- יש להשלים תנאי זה כתנאי להעברה לדיון נוסף.		
--	--	--

הסדרי תנועה : : התקבלה דחייה בתאריך 08/01/2025 - יש להשלים תנאי זה כתנאי להעברה לדיון נוסף. מבני ציבור : סומן לא שייך ע"י קליינמן ענת. על עורך הבקשה לתקן את הליקויים המסומנים ע"ג תכנית a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים\פרסום. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
התיק מובא לדחייה במתכונת המוצעת כיוון שהמוצע אינו עומד בסעיף סטייה ניכרת והשלמת תנאים לדיון ראה מטה. לאחר תיקון הסעיפים מטה הבקשה תיבדק שנית ותובא לוועדה נוספת. להלן הנדרש לתיקון : סטייה ניכרת : ע"פ התכנית, סעיף 4.1' קיים סעיף סטייה ניכרת לעניין : גובה הבניין, קווי הבניין, מס קומות ונסיגה בקומה העליונה כמפורט בסעיף ט'. הבקשה עומדת בגובה הבניין, קווי הבניין ונסיגה בקומה העליונה, אך אינה עומדת לעניין מס הקומות ראה הסבר בסעיף קומות. קווי בניין :	07/05/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס 2023/6081 שהוגש מיום 19/06/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. קו הבניין המסומן באדום קו בניין המסומן בכחול הוא קו בניין עילי- יש לסמן את קו הבניין ע"ג התכנית מפלס 10.86+. נראה כי לא קיימים חריגות מקווי הבניין יש לאשר. מס' קומות : עפ"י טבלה 5 בתכנית החלה מותר 4 קומות מעל הכניסה הקובעת, קומה 4 חלקית. קיים : קומה 1 מתחת לקרקע ו- 2 קומות מעל הקרקע. מוצע : 2 קומות מעל הקרקע אשר קומה רביעית בנסיגה. הקומות מעל הקרקע עומדות המותר . קומת מרתף לא עומדת במותר כיוון שאין התייחסות לקומות מתחת לקרקע בטבלה 5 (קיימת תוספת מוצעת בקומה זו), יש לבצע תיקון לתכנית החלה ולכלול את קומת המרתף לטבלה 5- לא עומד במותר. שטחי בניה : מעל לכניסה הקובעת ש. עיקרי : מותר עפ"י תב"ע : 729.07 מ"ר קיים : 408.11 מ"ר (עפ"י היתר 2011/924 מאושר סך של 399 מ"ר) יש להתאים עפ"י המאושר בהיתר. מוצע : 259.80 מ"ר. סה"כ : 667.91 מ"ר נראה כי המוצע והקיים עומד במותר אך נמצאו אי התאמות בין השטחים הקיימים ושטחים המוצגים כקיימים יש להתאים עפ"י המאושר. לאחר תיקון השטחים התיק יבחן שנית עמידה בסעיף זה. ש.שירות :		
---	--	--

מותר עפ"י תב"ע: 168.41 מ"ר קיים: 29.97 מ"ר (עפ"י היתר 2011/924 מאושר סך של 399 מ"ר) יש להתאים עפ"י המאושר בהיתר. מוצע: 88.87 מ"ר סה"כ: 118.84 מ"ר נראה כי המוצע והקיים עומד במותר אך נמצאו אי התאמות בין השטחים הקיימים ושטחים המוצגים כקיימים יש להתאים עפ"י המאושר. לאחר תיקון השטחים התיק יבחן שנית עמידה בסעיף זה. מתחת לכניסה הקובעת ש. עיקרי: מותר עפ"י תב"ע: 270 מ"ר קיים: 204.48 מ"ר- (עפ"י היתר 2011/924 לא קיימים שטחים עיקרי מתחת לקרקע) יש להתאים או להציג שטחים אלו כמוצעים. מוצע: 59.66 מ"ר. סה"כ: 264.14 מ"ר- נראה כי השטחים הקיימים והמוצעים המוצגים ע"ג ההרמוניקה עומדים המותר אך מבדיקה שנערכה מוצגים שטחים קיימים אשר לא לאושרו בהיתר מס 2011/924 ומוצגים כקיימים יש להתאים להיתר כפי שאושר או להציג כמוצע. כמובן בכפוף לעמידה בכל התנאים מעלה. ש.שירות: מותר עפ"י תב"ע: 94.5 מ"ר קיים: 61.45 מ"ר- (עפ"י היתר 2011/924 אושרו 129.57 שטחי שירות) יש להתאים עפ"י המאושר. מוצע: 24.08 מ"ר. סה"כ: 85.53 מ"ר נראה כי השטחים הקיימים אשר מאושרים בהיתר לא תואמים את המוצג בבקשה זו יש להתאים עפ"י המאושר. סיכום בסעיף שטחי בנייה: השטחים המוצגים בכל הקומות כקיימים לא תואמים את המאושר עפ"י 2011/924 יש להתאים עפ"י המאושר		
--	--	--

ניהול מי נגר : עפ"י התכנית החלה סעיף 4.1טו' יותרו לפחות 25% שטחים חדירי מים בתוך שטח המגרש- על עורך הבקשה להציג כנדרש ע"ג ההרמוניקה הוראות בינוי : 4.1.2ב' לכל בית כנסת תתוכנן יציאת חירום וכניס נפרדת- יש לעמוד בסעיף זה. ע"ע סעיף 4.1ט' "הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת"- יש לציין ע"ג בכל החזיתות את סוג האבן כדוגמת הקיים. ע"פ סעיף 4.1יב' יש להציג ע"ג גגות שטוחים קוטלי לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה"- יש להציג ע"ג תכנית הגג. יש להציג את המסומן להריסה כפי שמוצג ע"ג נספח הבינוי והתשריט- המכולה מסומנת בצהוב בתשריט להריסה\ פינוי ותפונה כתנאי להוצאת היתר בינה או חפירה ראשונה בתחום התכנית. יש להתאים או לסמן להריסה כל שינוי שחל אם בפתחים או בקירות מהיתר 2011/924, ראה בהרמוניקה a . תנאים טרם דיון : שפ"ע : התקבל אישור מתאריך 04/12/2024 ע"י כהנה ענבל סבי- " אין נגיעה בעצים הוגשה התחייבות לשימור העצים" איכות הסביבה : התקבלה דחייה בתאריך 08/01/2025- יש להשלים תנאי זה כתנאי להעברה לדיון נוסף. הסדרי תנועה : : התקבלה דחייה בתאריך 08/01/2025- יש להשלים תנאי זה כתנאי להעברה לדיון נוסף. מבני ציבור : סומן לא שייך ע"י קליינמן ענת. על עורך הבקשה לתקן את הליקויים המסומנים ע"ג תכנית a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים\פרסום.		
--	--	--

יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 86819 תחילת תוקף: 16/12/2014 ייעוד הקרקע: מבנים ומוסדות ציבור התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: 86819 תחילת תוקף 16/12/2014 (מבנים ומוסדות ציבור). תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: ע"פ התכנית, סעיף 14.1' קיים סעיף סטייה ניכרת לעניין: גובה הבניין, קווי הבניין, מס קומות ונסיגה בקומה העליונה כמפורט בסעיף ט'. הבקשה עומדת בגובה הבניין, קווי הבניין ונסיגה בקומה העליונה, אך אינה עומדת לעניין מס הקומות ראה הסבר בסעיף קומות. נספח בינוי: התכנית החלה קיים נספח בינוי 100:1 מחייב חלקית לעניין: נספח הבינוי, מס הקומות, גובה הבניין, קווי הבניין ודירוג הבניין. נראה כי המוצע תואם נספח בינוי כנדרש.	26/02/2025	חוות דעת תכנונית

שלביות ביצוע: עפ"י התכנית החלה סעיף 7.1.1 "הקמת תוספת בית הכנסת המוצע בתכנית זו, בהתאם להיתר בנייה יאושר, תבוצע לאחר, או בד בבד עם הקמת בית הכנסת המאושר בהיתר מס' 2011/924. הבניה של תוספת בית הכנסת המוצע בתכנית זו, 86819, תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים"- נראה כי הבקשה המוצעת עומדת בסעיף זה. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס 2023/6081 שהוגש מיום 19/06/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. קו הבניין המסומן באדום קו בניין המסומן בכחול הוא קו בניין עילי- יש לסמן את קו הבניין ע"ג התכנית מפלס +10.86. נראה כי לא קיימים חריגות מקווי הבניין יש לאשר. מס' קומות: עפ"י טבלה 5 בתכנית החלה מותר 4 קומות מעל הכניסה הקובעת, קומה 4 חלקית. קיים: קומה 1 מתחת לקרקע ו- 2 קומות מעל הקרקע. מוצע: 2 קומות מעל הקרקע אשר קומה רביעית בנסיגה. הקומות מעל הקרקע עומדות המותר . קומת מרתף לא עומדת במותר כיוון שאין התייחסות לקומות מתחת לקרקע בטבלה 5 (קיימת תוספת מוצעת בקומה זו), יש לבצע תיקון לתכנית החלה ולכלול את קומת המרתף לטבלה 5- לא עומד במותר. גובה בניה: מותר ע"פ טבלה 5: מותר- גובה המבנה מעל הכניסה הקובעת 16מ'. קיים- גובה רצפת גג 7.19 + 726.49.		
--	--	--

מוצע- הגובה המוצע בבקשה הינו 16 מ' – עומד במותר שטחי בניה : מעל לכניסה הקובעת ש. עיקרי : מותר עפ"י תב"ע : 729.07 מ"ר קיים : 408.11 מ"ר (עפ"י היתר 2011/924 מאושר סך של 399 מ"ר) יש להתאים עפ"י המאושר בהיתר. מוצע : 259.80 מ"ר. סה"כ : 667.91 מ"ר נראה כי המוצע והקיים עומד במותר אך נמצאו אי התאמות בין השטחים הקיימים ושטחים המוצגים כקיימים יש להתאים עפ"י המאושר. לאחר תיקון השטחים התיק יבחן שנית עמידה בסעיף זה. ש.שירות : מותר עפ"י תב"ע : 168.41 מ"ר קיים : 29.97 מ"ר (עפ"י היתר 2011/924 מאושר סך של 399 מ"ר) יש להתאים עפ"י המאושר בהיתר. מוצע : 88.87 מ"ר סה"כ : 118.84 מ"ר נראה כי המוצע והקיים עומד במותר אך נמצאו אי התאמות בין השטחים הקיימים ושטחים המוצגים כקיימים יש להתאים עפ"י המאושר. לאחר תיקון השטחים התיק יבחן שנית עמידה בסעיף זה. מתחת לכניסה הקובעת ש. עיקרי : מותר עפ"י תב"ע : 270 מ"ר קיים : 204.48 מ"ר-(עפ"י היתר 2011/924 לא קיימים שטחים עיקרי מתחת לקרקע) יש להתאים או להציג שטחים אלו כמוצעים . מוצע : 59.66 מ"ר.		
---	--	--

סה"כ : 264.14 מ"ר- נראה כי השטחים הקיימים והמוצעים המוצגים ע"ג ההרמוניקה עומדים המותר אך מבדיקה שנערכה מוצגים שטחים קיימים אשר לא לאושרו בהיתר מס 2011/924 ומוצגים כקיימים יש להתאים להיתר כפי שאושר או להציג כמוצע. כמובן בכפוף לעמידה בכל התנאים מעלה. ש.שירות : מותר עפ"י תב"ע : 94.5 מ"ר קיים : 61.45 מ"ר-(עפ"י היתר 2011/924 אושרו 129.57 שטחי שירות) יש להתאים עפ"י המאושר. מוצע : 24.08 מ"ר. סה"כ : 85.53 מ"ר נראה כי השטחים הקיימים אשר מאושרים בהיתר לא תואמים את המוצג בבקשה זו יש להתאים עפ"י המאושר. סיכום בסעיף שטחי בנייה : השטחים המוצגים בכל הקומות כקיימים לא תואמים את המאושר עפ"י 2011/924 יש להתאים עפ"י המאושר ניהול מי נגר : עפ"י התכנית החלה סעיף 4.1טו' יותרו לפחות 25% שטחים חדירי מים בתוך שטח המגרש- על עורך הבקשה להציג כנדרש ע"ג ההרמוניקה הוראות בינוי : 4.1.2ב' לכל בית כנסת תתוכנן יציאת חירום וכניס נפרדת- יש לעמוד בסעיף זה. ע"ע סעיף 4.1ט' "הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת"- יש לציין ע"ג בכל החזיתות את סוג האבן כדוגמת הקיים. ע"פ סעיף 4.1ב' יש להציג ע"ג גגות שטחים קוטלי לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה"- יש להציג ע"ג תכנית הגג. יש להציג את המסומן להריסה כפי שמוצג ע"ג נספח הבינוי והתשריט- המכולה מסומנת בצהוב בתשריט להריסה/ פינוי		
--	--	--

ותפונה כתנאי להוצאת היתר בינה או חפירה ראשונה בתחום התכנית. יש להתאים או לסמן להריסה כל שינוי שחל אם בפתחים או בקירות מהיתר 2011/924, ראה בהרמוניקה a . אישור חיזוק מבנים : עפ"י התכנית החלה לא נדרש בחיזוק תנאים טרם דיון : שפ"ע: התקבל אישור מתאריך 04/12/2024 ע"י כהנה ענבל סבי- " אין נגיעה בעצים הוגשה התחייבות לשימור העצים" איכות הסביבה: התקבלה דחייה בתאריך 08/01/2025 - יש להשלים תנאי זה כתנאי להעברה לדיון נוסף. הסדרי תנועה: : התקבלה דחייה בתאריך 08/01/2025 - יש להשלים תנאי זה כתנאי להעברה לדיון נוסף. מבני ציבור: סומן לא שייך ע"י קליינמן ענת.		
--	--	--

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	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

8	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
9	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
10	אישור משרד הבריאות
11	עפ"י סעיף 4.1 טז' קבלת דוח פיקוח על הריסה\פינוי המכולה המסומנת בצהוב בתשריט.
12	עפ"י סעיף 4.1.2 ג'- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ולא חדר מיתוג.
13	עפ"י סעיף 4.1 ח'- תאום עם רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות.
14	אישור שירותי הכבאות
15	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
16	אישור מחלקת נגישות ע"פ הוראות התכנית.
17	אישור מחלקת הסדרי תנועה
18	לוודות שע"ב הנו אדריכל רשוי ע"פ התקנות.

המלצת האגף **משלוח הודעות לפי תקנה 36**

הבקשה נידונה ברשות רישוי מתאריך 22/05/2025 והוחלט לדחות במתכונת המוצעת.

ע"פ התב"ע 86819 סעיף 4.1 ו' – "חניה 5 מקומות חניה המאושרים לבית הכנסת המאושר בהיתר מס' 2011/924.00 יהיו במפרץ החניה לאורך הרחוב".

החניות המוצעות תואמות חלקית את נספח הבינוי ואישור הסדרי התנועה.

ע"פ תכנית 5166 ב' סעיף 14.6.3 (ב) "רשאית הוועדה המקומית לפטור מהחובה להתקין מקומות חניה לבתי כנסת עד למחצית מתקן החניה..."

ע"פ התקן נדרש 13 מקומות חניה לרכב פרטי ו11 לנכים מוצע 7 מקומות חניה לרכב פרטי ו11 לנכים ,

ע"פ התב"ע 86819 מאושר 5 מקומות חניה כך, שבבקשה המוצעת נוסף 3 מקומות חניה לכן מצריך ידוע - תקנה 36.

יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה c.

סדר יום לוועדה מתאריך - 13/10/2026 - ב חשוון תשפ"ז

סוג דיון	דיון ברשות רישוי
מספר ועדה	2026/103
מספר בקשה	<u>2017/0090.01</u>
מספר סידורי	<u>14</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	התקנת מעלית פנימית, התקנת מעלית חיצונית, ביצוע שיפור הנגישות לבניין ובתוכו
שימוש עיקרי	שטח ציבורי פתוח, בית ספר, בנין ציבורי
מהות בקשה	תוספת מעלית נגישות לבי"ס עירוני קיים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	עמותת מנח"י עיריית ירושלים
עורך הבקשה	אדריכל פרנק יהודה
מתכנן השלד	חסידיים יוסף
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

מאיר גרונולד 8 , קרית היובל

גוש	חלקה	בשלמות
30414	236	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30414ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
5/08/07	תחילת תוקף	14/08/1969			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

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

-בתאריך 03.07.2003 ת.ב. 1998/902.00 ובה אושר "תוספת בניה/הרחבה לבניין קיים", בהיתר זה אושר תוספת חדרי ספח, והרחבת כניסה לבי"ס.

מהות הבקשה המוצעת :

מדובר בבניין קיים המשמש לבי"ס עירוני ברח' מאיר גרונולד 8, בשכונת קריית יובל, גוש : 30414, חלקה : 236.

מצב מוצע :

חזית מזרחית : מוצעת תוספת מעלית חיצונית לבניין קיים עם מבואה, ותוספת רמפה נגישה ממפלס החצר למגרש משחקים בגבולות החלקה.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות.

לא בוצע משלוח הודעות היות והקרע בבעלות יחיד.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה 236, לא בוצע משלוח הודעות היות והקרע בבעלות יחיד.

מידע קודם

מתאריך	
22/09/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון מוצע בבקשה תוספת מעלית לבניין קיים עם מבואה, וכן מוצעת רמפה נגישה לא מקורה בתוך שטח החלקה, יש להציג הוכחת שטחים למבואת המעלית, וכן להשלים תנאים טרם דיון. שטח בניה : ש. שרות : מוצע בבקשה תוספת מעלית בשטח של 6.25 מ"ר, ומבואה סגורה בשטח של 20.25 מ"ר בכל הקומות. עפ"י תוכנית 5022 ניתן לאשר גישה למעלית באמצעות גשרון, המבואה המוצעת מקורה וסגורה, לא ניתן לאשר את המבואה המוצעת- יש להציג הוכחת שטחים למבואה. אישור גורמים : איכות סביבה - חסר, יש להשלים.
09/09/2026	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית

מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/08/07 תחילת תוקף : 14/08/1969 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : *תכנית מתאר 62. *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל אין סעיף סטייה ניכרת. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 15.10.2025 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין סומנו עפ"י תוכנית מתאר ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. מאחר וקווי הבניין ניתנו עפ"י תוכנית מתאר לא ניתן קו בניין לחזית מזרחית זאת ומאחר וחזית זו גובלת בשטח חום, בהתייעצות עם מנהל האגף- הרמפה מבוצעת לצורכי הנגשה בתחום גבולות המגרש של מבנה הציבור שהינו שטח חום, ולמעשה אין לו כל מגבלות של קווי בניין- על כן אין מניעה מלאשר. שטח בניה : ש. שרות : מוצע בבקשה תוספת מעלית בשטח של 6.25 מ"ר, ומבואה סגורה בשטח של 20.25 מ"ר בכל הקומות. עפ"י תוכנית 5022 ניתן לאשר גישה למעלית באמצעות גשרון, המבואה המוצעת מקורה וסגורה, לא ניתן לאשר את המבואה המוצעת- יש להציג הוכחת שטחים למבואה. מעלית :		
---	--	--

מוצע בבקשה תוספת מעלית בחזית מזרחית של הבניין, עפ"י תוכנית 5022 ניתן יהיה להוסיף מעלית לבניין קיים בכפוף להשאר מרווח של 1 מ' מגבול החלקה- המוצע עומד במותר. תימוכין קניינים : לא נדרש היות והקרקע בבעלות יחיד. אישור גורמים : איכות סביבה - חסר, יש להשלים, שפ"ע - אושר, מבני ציבור - אושר. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת מעלית לבניין קיים עם מבואה, וכן מוצעת רמפה נגישה לא מקורה בתוך שטח החלקה, יש להציג הוכחת שטחים למבואת המעלית, וכן להשלים תנאים טרם דיון. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות לבקשה.		
--	--	--

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור שירותי הכבאות	1
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	2
	תשלום אגרת בניה	3
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	4
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	5
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	6
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	7
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	8
	אישור מכון התקנים	9
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	10
	אישור משרד הבריאות	11
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח כאמור בתקנה 52	12

המלצת האגף

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

מוצע בבקשה תוספת מעלית לבניין קיים עם מבואה, וכן מוצעת רמפה נגישה לא מקורה בתוך שטח החלקה, יש להציג הוכחת שטחים למבואה המעלית, וכן להשלים תנאים טרם דיון.

שטח בניה :

ש. שרות : מוצע בבקשה תוספת מעלית בשטח של 6.25 מ"ר, ומבואה סגורה בשטח של 20.25 מ"ר בכל הקומות.

עפ"י תוכנית 5022 ניתן לאשר גישה למעלית באמצעות גשרון, המבואה המוצעת מקורה וסגורה, לא ניתן לאשר את המבואה המוצעת- יש להציג הוכחת שטחים למבואה.

אישור גורמים :

איכות סביבה - חסר, יש להשלים.