

DAN BERLINER - Civil Engineer, Lic. Land Surveyor  
& Real Estate Appraiser

דן ברלינר - מהנדס אזרחי, מודד מוסמך  
ושמאי מקרקעין

SHLOMO KACHEL - Real Estate Appraiser

שלמה קחל - שמאי מקרקעין

תאריך: 24.3.2024  
מספרנו: 34080/2403

- 3 -

### זיהוי הדירה

העיר: חריש.  
הכתובת: רחוב ספיר 13/3.  
גוש: 9070.  
חלקה: 170.  
תת-חלקה: 3.  
ע"ש: ~~XXXXXXXXXX~~

### ביקור במקום

ערכת בתאריך 18.3.24.

### תאור הדירה

המקום: בחלק המזרחי של העיר חריש.  
סביבה הבנויה בתי מגורים בבניה רוויה.  
רחוב ספיר סלול ברוחב מלא עם מדרכות.  
בסמוך, ממזרח לבנין הנדון: בית כנסת.

הבנין: ניבנה לפני כ- 10 שנים.  
בנוי ב- 7 קומות וכולל 17 דירות מגורים.  
קירות חוץ: ציפוי קשיח.  
הכניסה לבנין: סגורה עם פתיחה חשמלית.  
קיימות 2 מעליות נוסעים.  
מקומות חנייה: בחצר.

**DAN BERLINER** - Civil Engineer, Lic. Land Surveyor  
& Real Estate Appraiser

**דן ברלינר** - מהנדס אזרחי, מודד מוסמך  
ושמאי מקרקעין

**SHLOMO KACHEL** - Real Estate Appraiser

**שלמה קחל** - שמאי מקרקעין

תאריך: 24.3.2024  
מספרנו: 34080/2403

- 4 -

**הבנין הנדון:**



DAN BERLINER - Civil Engineer, Lic. Land Surveyor  
& Real Estate Appraiserדן ברלינר - מהנדס אזרחי, מודד מוסמך  
ושמאי מקרקעין

SHLOMO KACHEL - Real Estate Appraiser

שלמה קחל - שמאי מקרקעין

תאריך: 24.3.2024  
מספרנו: 34080/2403

- 5 -

**הדירה**נמצאת בקומה 1, מעל קומת הקרקע.  
הדירה היא חזיתית.**הדירה כוללת:**חדר מגורים.  
מטבח.  
3 חדרי שינה (אחד מ"מ"ד).  
חדר רחצה כללי וכביסה.  
חדר רחצה הצמוד לחדר שינה.  
תא שרותים.  
מרפסת מגורים.השטח הבנוי של הדירה הוא כ- 93 מ"ר (כולל מחיצות וקירות חוץ, אך לא כולל חלק יחסי  
בחדר המדרגות).

בנוסף לכך: מרפסת מגורים בשטח כ- 24 מ"ר.

**תאור הגימור:**דלת כניסה:  
פלדלת.

הריצוף: אריחי קרמיקה 60/60 ס"מ.

חלונות: אלומיניום ותריסים.

דלתות פנים: משופרות.

במטבח: מישטח פינתי באורך כ- 4.5 מטר.  
ארונות מטבח מתחת ומעל למישטח באורך כ- 7 מטר.  
חיפוי אריחי קרמיקה מעל למישטח.

בחדר המגורים: קרניז מתחת לתיקרה, בשילוב תאורה ופתח מיזוג.

בפרוזדור: הנמכת תיקרה בשילוב תאורה.

תא שרותים: ללא פריטי גימור, משמש כמחסן.

מיזוג אור: מזגן מרכזי.

DAN BERLINER - Civil Engineer, Lic. Land Surveyor  
& Real Estate Appraiser

דן ברלינר - מהנדס אזרחי, מודד מוסמך  
ושמאי מקרקעין

SHLOMO KACHEL - Real Estate Appraiser

שלמה קחל - שמאי מקרקעין

תאריך: 24.3.2024  
מספרנו: 34080/2403

- 6 -

חדר רחצה וכביסה: אסלה, אמבט, כיור וארון ברוחב כ- 80 ס"מ, חיפוי אריחי קרמיקה על הריצפה והקירות בגובה כ- 200 ס"מ, סידור למכונת כביסה.

הממ"ד: משמש כחדר, עם מיתקן סינון.

בחדר רחצה הצמוד לחדר שינה: אסלה, כיור וארון ברוחב כ- 100 ס"מ, מקלחת (לא בשימוש), חיפוי אריחי קרמיקה על הריצפה והקירות בגובה כ- 200 ס"מ.

בחדר שינה ראשי: ארון קיר ברוחב כ- 470 ס"מ, ובגובה מלא.

מרפסת מגורים: פתוחה, כלפי הרחוב, עם מעקה בנוי בגובה כ- 22 ס"מ, ומעקה זכוכית בגובה כ- 105 ס"מ. בשטח של כ- 16 מ"ר, קיים קירוי בגג בטון ושטח של כ- 8 מ"ר קירוי קל. בצד המזרחי של המרפסת: קיר בנוי בגובה כ- 2 מטר, לכיוון דירה שכנה.

באופן כללי, רמת הגימור בדירה היא תואמת את המקובל בשנים האחרונות.

חסרה השלמה של תא השרותים.

DAN BERLINER - Civil Engineer, Lic. Land Surveyor  
& Real Estate Appraiser

דן ברלינר - מהנדס אזרחי, מודד מוסמך  
ושמאי מקרקעין

SHLOMO KACHEL - Real Estate Appraiser

שלמה קחל - שמאי מקרקעין

תאריך: 24.3.2024  
מספרנו: 34080/2403

- 7 -

להלן מספר תמונות מיום ביקורי בדירה:



**DAN BERLINER** - Civil Engineer, Lic. Land Surveyor  
& Real Estate Appraiser

**דן ברלינר** - מהנדס אזרחי, מודד מוסמך  
ושמאי מקרקעין

**SHLOMO KACHEL** - Real Estate Appraiser

**שלמה קחל** - שמאי מקרקעין

תאריך: 24.3.2024  
מספרנו: 34080/2403

- 8 -



**DAN BERLINER** - Civil Engineer, Lic. Land Surveyor  
& Real Estate Appraiser

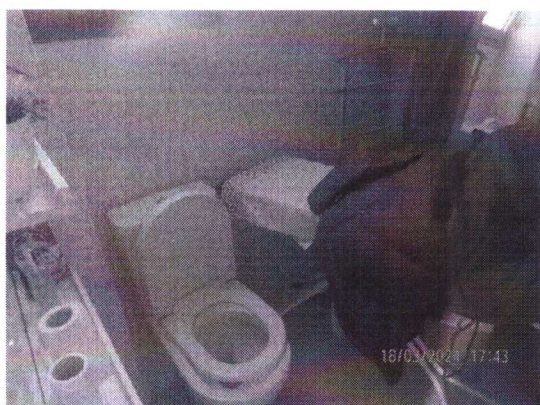
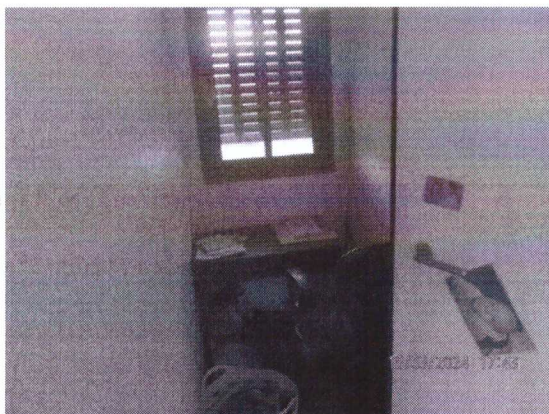
**דן ברלינר** - מהנדס אזרחי, מודד מוסמך  
ושמאי מקרקעין

**SHLOMO KACHEL** - Real Estate Appraiser

**שלמה קחל** - שמאי מקרקעין

תאריך: 24.3.2024  
מספרנו: 34080/2403

- 9 -



תאריך: 24.3.2024  
מספרנו: 34080/2403

- 10 -

### נתונים נוספים

1. לדירה צמוד מקום חנייה, בחצר מאחורי הבנין.  
הכניסה למכוניות: עם מחסום ופתיחה חשמלית.



2. לדירה צמוד מחסן דירתי, בשטח כ- 5.5 מ"ר, בקומת הקרקע.



תאריך: 24.3.2024  
מספרנו: 34080/2403

- 11 -

## המצב התכנוני

על הנכס הנדון חלות התכניות הבאות:

1. תכנית חריש/ 1 / א, שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 6435, בתאריך 21.6.12.

הייעוד: אזור מגורים ב' – תא שטח 3802.

### 2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה

#### 2.1 מטרת התוכנית

הקמת שכונת מגורים בהיקף של כ-6000 יחיד עם השירותים הנלווים בעלות מאפיינים עירוניים המותאמים גם לאוכלוסיה בעלת צביון חרדי. תכנון של מערך התנועה והתחבורה. תכנון שטחים עבור מבנים ומוסדות ציבור. תכנון מערך שטחים פתוחים. שמירה על איכות הסביבה ומערכות תשתית. תכנון מערכות תשתית ראשיות המשרתות את העיר חריש.

#### 2.2 עיקרי הוראות התוכנית

פירוט של תוכנית המתאר החלקית על ידי: קביעת יעודי קרקע למגורים, מבנים ומוסדות ציבור, שטחים פתוחים, דרכים ותשתיות, תעסוקה ומסחר. קביעת השימושים המותרים בכל יעוד. קביעת הוראות בניה: - קביעת צפיפות - קביעת מרווחי בניה - קביעת גובה בניינים - הנחיות בינוי - הנחיות לעיצוב אדריכלי התווית דרכים חדשות והרחבת דרכים מאושרות. הנחיות לתכנון מיתון תנועה. קביעת הוראות לפיתוח השטח כולל תשתיות כגון: דרכים, ביוב, ניקוז, תקשורת, חשמל, מרכז תחבורה וכי'. קביעת והנחיות לביצוע. קביעת הנחיות סביבתיות. איחוד וחלוקה – טבלאות איזון והקצאה.

תאריך: 24.3.2024  
מספרנו: 34080/2403

- 12 -

**כללי הבנייה הם:**

מגורים ב'	4.3
שימושים	4.3.1
מבנים למגורים בבנייה רוויה, בבתים משותפים.	א
בשטח מגורים עם מנגנון המרה יותרו משפחתונים, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, מסחר קמעונאי ותעסוקה המשתלבים באזורי מגורים ובלבד שלא יהוו מטרד רעש, עשן וריח, בטיחות, היגיינה וכיו"ב ובחתיאם להוראות סביבתיות שבתוכנית זו. לא יותרו עסקים שעניינם ייצור, מכירה והגשה של מזון.	ב
חניונים ומגרשי חניה לדיירים.	ג
שטחים פתוחים לגינון, שבילים, רחבות מרוצפות, מתקני משחק וכיו"ב.	ד
מעבר לקווי תשתיות.	ה
הוראות	4.3.2
הוראות בנייה:	א
מספר יחידות הדיור המרבי בכל מתחם יהיה כמפורט בטבלה בסעיף מס' 5	4.3.2.1
זכויות בניה לשטח עיקרי בכל מתחם יהיו כמפורט בסעיף מס' 5	4.3.2.2
זכויות בניה לשטח שירות בכל מתחם יהיו כמפורט בסעיף מס' 5	4.3.2.3
גובה קומת כניסה יהיה עד 5 מטר.	4.3.2.4
גובה הקומה הנוספת יהיה עד 3.3 מטר ובתנאים המפורטים בסעיף 4.3.2.15	4.3.2.5
גודל דירה לא יפחת מ-80 מ"ר שטח עיקרי.	4.3.2.6
גודל דירות בשלב הראשון יהיה מינימום 3 חדרים.	4.3.2.7
יותר דירות בנות 2 חדרים בהתאם לתנאים הבאים:	
א. מספר הדירות לא יעלה על 10% מסה"כ מספר יחידות הדיור במתחם.	

תאריך: 24.3.2024  
מספרנו: 34080/2403

- 13 -

מגורים ב'	4.3
<p>ב. הדירות ימוקמו בקומת קרקע. ג. גודל דירה יהיה פחות מ-80 מ"ר שטח עיקרי. המבנים יהיו ניתנים לבניה בשלבים ויתוכננו כ"בניין גדול" בכפוף לתנאים שלהלן:</p> <p>א. היתר בניה יציג תכנון עד למיצוי המלא של זכויות הבניה לשטח עיקרי ושירות. ב. על היזם לבצע בשלב ראשון של הבניה כל פעולות הכנה הנדסיות להרחבת הדירות לצורך מיצוי המלא בעתיד. ג. יפורטו שלבי בנייה של ההרחבה. ד. הרחבת יחידות דיור במבנה תהיה באגפי בניין שלמים בלבד. ה. עד לביצוע ההרחבה בפועל שטח ההרחבה העתידית בקומת הקרקע יהיה משותף ולא יוצמד לשום דירה.</p>	4.3.2.8
<p>במגרשים חמסומנים כמגרשים להמרה תותר המרת שטחי מגורים בכפוף לתנאים המצטברים שלהלן:</p> <p>א. המרת שטחים תותר רק בקומות צמודות קרקע, שאינן קומות מפולשות/שטח משותף. ב. מיקום שטחים להמרה יהיה על פי המסומן בנספח הבינוי. ג. השטח המותר להמרה לא יעלה על 110 מ"ר בכל בניין (שטח עיקרי). ד. יינתנו פתרונות כניסה נפרדת, חניה על פי התקן ונגישות לשטחים אלו. ה. המרת שטחים תותר באישור הוועדה המקומית ובכפוף לאישור בקשה להיתר בניה כד"ן.</p>	4.3.2.9
<p>העמדת המבנים ויחסם לגבולות המגרשים יהיו בהתאמה למצוין בנספח הבינוי.</p>	4.3.2.10
<p>באישור הוועדה יותרו שינויים בהעמדת מבנים ובחלוקת מגרשים, שינוי שטחי גינון, שבילים, חניות וההצמדות בתוך מתחמים בכפוף לתנאים שלהלן:</p> <p>א. השינויים יבוצעו עבור מתחם מגורים שלם. ב. מספר המגרשים בכל מתחם מגורים לא יפחת מהמפורט בתשריט. ג. מותר לנייד יחידות דיור ושטחי בניה ממגרש למגרש בתוך מתחם מגורים מבלי להגדיל את סך מספר יחידות הדיור ושטחי הבניה במתחם. ד. צפיפות במגרש לא תפחת מ-6 יח"ד לדונם נטו. ה. יותר פיצול מתחם מגורים למתחמים קטנים יותר. במקרה של הפיצול מתבטלת גמישות בניוד יחידות הדיור ושינוי בגבולות המגרשים המותרת בתוך המתחם המקורי.</p>	4.3.2.11
<p>מרווחים וקווי בניין:</p> <p>א. מרחק בין שני מבנים במגרש מגורים אחד יכול שיהיה 0 מ' או לחילופין לא יפחת מ-8 מ'. ב. יותרו פרגולות במרפסות ובחצרות הצמודות לדירות עד מרווח קדמי 0 מ' כאשר יתוכננו כחלק אינטגרלי של הבניין בשלב היתר הבניה. ג. לא יותרו מבני עזר במרווחים ולא תותר הקמתם של מבנים נפרדים ממבני המגורים, למעט מתקני אשפה ומחזור. ד. תותר הבלטת מרפסת סוכה זווית מחוץ לקווי בניין בכפוף לתנאים שלהלן:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• הבלטה לא תעלה על 1.5 מטר.</li> <li>• המרפסת תהיה פתוחה משלושה צדדים.</li> <li>• תותר מרפסת סוכה אחת לכל יחידת דיור.</li> </ul>	4.3.2.12
<p>גובה הבניינים לא יעלה על 5 קומות מגורים מעל קומת הכניסה הקובעת לבניין ו-5 קומות מגורים מתחת לכניסה הקובעת לבניין.</p>	4.3.2.13
<p>במידה וקיים הפרש מפלסים גדול בין רחוב עליון ותחתון תותר הקמת מבנים עם 2 כניסות קובעות.</p>	4.3.2.14

תאריך: 24.3.2024  
מספרנו: 34080/2403

- 14 -

מגורים ב'	4.3
4.3.2.15	<p>תותר תוספת קומה אחת מעל קומה עליונה ו/או מתחת לקומה תחתונה עבור חדרים על הגג ו/או מתחת לקומה תחתונה בהתאם לתנאים התנאים:</p> <p>א. שטח הקומה הנוספת לא יעלה על 40 מ"ר ליחיד ויחושב במניין סה"כ שטח עיקרי בבניין.</p> <p>ב. תיאסר כניסה נפרדת.</p> <p>ג. הגג ירשם על שם בעלי הדירות מעליהן יוסף השטח.</p> <p>ד. החצר תירשם על שם בעלי הדירות מתחתיהן יוסף השטח.</p>
4.3.2.16	<p>בקומות המגורים יותרו שטחי שירות המיועדים לביטחון, מבואות משותפים ולחדרי מדרגות ומערכות טכניים בלבד. לא יותרו מחסנים.</p>
4.3.2.17	<p>מחסנים: לפחות 60% מהדירות בבניין יהיו עם מחסנים.</p>
4.3.2.18	<p>מתקנים טכניים על הגג, כדוגמת חדרי מכונות למעלית, מבנים סולריים יהיו בגובה לפי המינימום הנדרש לתפקוד המערכות הנ"ל. גובה מתקנים טכניים לא יחושב לעניין גובה בנינים.</p>
<b>ב</b>	<b>הוראות עיצוב:</b>
4.3.2.19	<p><b>חומרי גמר</b></p> <p>חומרי הגמר למעטפת המבנים יהיה אבן לפחות ב-70% ממעטפת הבניין. חומרי הגמר למעטפת המבנים יהיה טיח בהיקף עד 30% ממעטפת הבניין. יותר שימוש באריחים ונדבכים בחיתוך מלבן.</p> <p>קירות תומכים יבוצעו באבן. פרטי הגדרות והמעקות יהיו אחידים לכל המתחם.</p> <p>חומרי גמר תוספת הבניה יהיו זהים לחומרי גמר הבניה המקורית.</p> <p><b>חזיתות</b></p> <p>במידה וקיים סימון "חזית עם הנחיות מיוחדות" יחולו הוראות שבסעיף 5 להלן.</p> <p><b>גגות המבנים</b></p> <p>יותר גגות שטוחים וגגות משופעים בגמר רעפים.</p> <p>בגגות משופעים – יותרו רק גגות בהם קו המפגש בין שיפוע הגג לקיר אנכי של הבניין הוא קו אופקי בלבד.</p> <p><b>קולטי שמש ודודים</b></p> <p>בגגות שטוחים קולטים יהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג. דודים יוסתרו מאחורי מסתורים.</p> <p>בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשחם צמודים לגג המשופע. דודים יותקנו בתוך חלל הגג. דודים שוכבים יוצמדו לגג משופע.</p> <p>מסתורי מערכת הקולטים ודודים יהיו מחמרי בניה קשיחים כך שיחיו חלק אינטגרלי מחיפוי בניין.</p> <p>הפתרון התכנוני טעון אישור הועדה.</p> <p><b>מסתורי כביסה</b></p> <p>מסתורי הכביסה ישתלבו בעיצוב חזיתות הבניין.</p> <p>המסתורים יבנו מחמרים קשיחים ועמידים לאורך זמן.</p> <p>מומלצת הפנייתם של המסתורים לחזית הצדדית או אחורית.</p> <p>אורך מסתור מינימאלי יהיה 1.60 מ'.</p> <p><b>מזגנים</b></p> <p>פתרונות למיקום מדחסי מזגנים ומערכות מרכזיות יוגשו במסגרת בקשות לקבלת היתרי בניה.</p> <p>אין להרכיב מזגנים בקירות החיצוניים, אלא אם יהיו חלק בלתי נפרד מעיצוב החזית.</p> <p>מדחסי מזגנים מפוצלים או מערכות מרכזיות כך שימוקמו במרפסות הבתים, בקרקע הצמודה לבנין או על הגגות - הכל בצורה המשתלבת בתכנון הבניין.</p>

DAN BERLINER - Civil Engineer, Lic. Land Surveyor  
& Real Estate Appraiser

דן ברלינר - מהנדס אזרחי, מודד מוסמך  
ושמאי מקרקעין

SHLOMO KACHEL - Real Estate Appraiser

שלמה קחל - שמאי מקרקעין

תאריך: 24.3.2024  
מספרנו: 34080/2403

- 15 -

מגורים ב'	4.3
<p><b>צנרת</b> לא יותר השימוש בצנרת גלויה על חזיתות הבתים, אלא אם מאחורי מסתורים, ובתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מעיצוב חזיתות הבניין. א יותר שימוש בצנרת גלויה על עמודים, חזיתות פנימיות ותחתית תקרות - בקומות עמודים, אלא אם ישולבו בפתרון ארכיטקטוני נאות. הנושא יפורט בתכנית הבקשה למתן היתר.</p> <p><b>מסתורי מערכות טכניות</b> לא יהיו מערכות טכניות גליות על הגג. אלמנטים הנדסיים כגון: מזגנים, חדרי מכונות, מפוחים וכד' יוסתרו על ידי מסתורים בנויים, המצופים בדומה לחזיתות הבניין תוך הקפדה בהשתלבותם בעיצוב המבנה.</p>	
<b>תשתיות וצוברי גז:</b>	ג
<p><b>צוברי גז</b> צוברי גז ימוקמו בתחום מגרש הבניה. תותר הקמת צוברי גז באופן מרוכז עבור מספר מגרשים במתחם או למתחם כולו. פיתרון למיקום צוברי גז יפורט בתוכנית היתר הבניה.</p>	4.3.2.20
<p><b>העברת תשתיות דרך מגרשים שכנים</b> יותר מעבר קווי תשתיות דרך מגרשים שכנים ובתנאים: • הקווים יעברו בגבול בין שני המגרשים • לא יהיו תאי ביקורת במגרשים השכנים.</p>	4.3.2.21
<p>תנאי להיתר בנייה בתחום רדיוס ג' יהיה ביטול קידוח ברקאי 2 לשמש למי שתייה על ידי רשות המים.</p>	4.3.2.22
	ד

DAN BERLINER - Civil Engineer, Lic. Land Surveyor  
& Real Estate Appraiser

דן ברלינר - מהנדס אזרחי, מודד מוסמך  
ושמאי מקרקעין

SHLOMO KACHEL - Real Estate Appraiser

שלמה קחל - שמאי מקרקעין

תאריך: 24.3.2024  
מספרנו: 34080/2403

טבלת זכויות בניה ליעוד קרקע מגורים ב'

מס' תא שטח	גודל זרוע	מס' תא שטח	מס' תא שטח	שטח בניה, מ"ר <sup>15</sup>																
				מפלס לכניסה הקובעת		מפלס לכניסה הקובעת		מפלס לכניסה הקובעת		מפלס לכניסה הקובעת		מפלס לכניסה הקובעת								
				שטח עיקרי	שטח שירותים ונג	שטח שירותים	שטח שירותים	שטח שירותים	שטח שירותים	שטח שירותים	שטח שירותים	שטח שירותים	שטח שירותים							
36	3804	1.599	1650	90	150	480	720	263	2633	165%	15	9.4	60	6	5	4	4	5	4	5
36	3805	3.43	3080	168	300	900	1368	490	4938	144%	28	8.2	60	6	5	4	4	5	4	5
36	3606	3.376	3190	174	300	930	1404	508	5102	151%	29	8.6	60	6	5	4	4	5	4	5
סה"כ במתחם	15,483	13750	4050	1500	750	6300	9600	2188	22238	143%	125	8.1	60	6	5	4	4	5	4	5
37	3701	3.756	2860	156	300	840	1296	455	4611	123%	26	6.9	60	6	5	4	4	5	4	5
37	3702	3.685	2880	156	300	840	1296	455	4611	126%	26	7.1	60	6	5	4	4	5	4	5
37	3703	3.475	2880	174	300	930	1404	508	5102	147%	29	8.4	60	6	5	4	4	5	4	5
37	3704	4.339	3300	180	450	990	1620	525	5445	125%	30	6.9	60	6	5	4	4	5	4	5
סה"כ במתחם	15,235	12210	3600	686	1350	5616	8432	1943	19769	130%	111	7.3	60	6	5	4	4	5	4	5
38	3801	2.267	1980	108	300	600	1008	315	3303	146%	18	7.9	60	6	5	4	4	5	4	5
38	3802	2.102	1760	96	150	510	756	280	2796	133%	16	7.6	60	6	5	4	4	5	4	5
38	3803	3.337	3190	174	300	930	1404	508	5102	153%	29	8.7	60	6	5	4	4	5	4	5
38	3804	3.559	3300	180	300	960	1440	525	5265	148%	30	8.4	60	6	5	4	4	5	4	5
38	3805	3.685	3300	192	450	1050	1692	560	5772	157%	32	8.7	60	6	5	4	4	5	4	5
סה"כ במתחם	14.95	13750	4050	750	1500	6300	9600	2188	22238	149%	125	8.4	60	6	5	4	4	5	4	5
39	3901	6.858	5610	306	450	1820	2376	893	8879	129%	51	7.4	60	6	5	4	4	5	4	5
39	3902	6.632	5720	312	300	1620	2232	910	8862	134%	52	7.8	60	6	5	4	4	5	4	5
סה"כ במתחם	13.48	11330	3240	618	750	4608	4608	1803	17741	132%	103	7.6	60	6	5	4	4	5	4	5
42	4203	2.976	2200	120	300	660	1080	350	3630	122%	20	6.7	60	6	5	4	4	5	4	5
סה"כ במתחם	2.976	2200	660	120	300	660	1080	350	3630	122%	20	6.7	60	6	5	4	4	5	4	5
43	4301	3.9	3080	168	300	900	1368	490	4938	127%	28	7.2	60	6	5	4	4	5	4	5
43	4302	3.761	3190	174	300	930	1404	508	5102	136%	29	7.7	60	6	5	4	4	5	4	5
סה"כ במתחם	7.661	6270	1830	342	600	2772	2772	998	10040	131%	57	14.9	60	6	5	4	4	5	4	5
44	4401	3.073	2530	138	300	750	1188	403	4121	134%	23	7.5	60	6	5	4	4	5	4	5
44	4402	3.423	3080	168	300	900	1368	490	4938	144%	25	8.2	60	6	5	4	4	5	4	5

<sup>15</sup> שימוש מגורים - תוטר העברת שטחי בניה מאל קומות מותרת לכניסה הקובעת בהתאם לתנאים הטופוגרפיים.  
<sup>16</sup> תוטר ניוו יחיד בתוך המתחם על פי התנאים הטופוגרפיים בהוראות של התוכנית זו.  
<sup>17</sup> תוטר העברת קומות מאל קומות מתחת לכניסה הקובעת בהתאם לתנאים הטופוגרפיים. תוטר תוספת קומה אחת בקומה עליונה ו/או תחתונה בהתאם לתנאים הטופוגרפיים בהוראות התוכנית.  
<sup>18</sup> אלא אם נקבע אחרת בתשריט התוכנית.  
<sup>19</sup> כל מקום בו נקבעו קווי בניין מעגיים בוגרים לשימור, כמפרט בתשריט תרום וספח עגיים בוגרים, יגברו קווי הבניין מהעצם הבוגרים על המצוין בטבלה.  
<sup>20</sup> קו בניין קדמי - מגורים מוסדר - לפחות 75% מהחזית בגובה 2-3 קומות תיצמד לקו הבניין הקדמי המסומן בתשריט.

תאריך: 24.3.2024  
מספרנו: 34080/2403

- 17 -

2. תכנית 307-0412676, שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 7463, בתאריך 7.3.17.

**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**

**2.1 מטרת התכנית**

תכנית זו באה להוסיף זכויות בנייה ליחידות דיור הממוקמות בקומה העליונה של הבניין.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. תוספת שטחי בנייה של עד 60.0 מ"ר לכל יחיד עליונה במבנה מגורים ביעודי קרקע: "מגורים ב" ו"מגורים ומסחר" והממוקמים בתוך שטח תכנית חריש/א.
2. קביעת הוראות בניוי ועיצוב אדריכלי לתוספת זו.



תכנית מס': 307-0412676 - שם התכנית: תוספת זכויות בנייה על חגג לתכנית חריש/א/1

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

יעד	שימוש	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		הכנסית (6% מתא שטח)	מספר יחיד	גובה מבנה מעל הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)				
			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת					אחורי	צידו- צידו- צידו- צידו- שאלו			
יעד עמ"י תכנית מאושרת אחרת	מגורים	גודל מגרש כללי	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת						

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה ממורטת על הוראה כללית שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

תערה ברמת הטבלה:

1. תותר תוספת של עד 60 מ"ר לכל יחידת דיור בקומה העליונה של בניין מגורים העונה להגדרות התכנית. הכניסה לתוספת תהיה מתוך חדירה שמתחזיה. כניסה נפרדת תהיה סטייה ניכרת.
2. תותר תוספת שטחי בנייה עד למקסימום של 160 מ"ר שטח עיקרי לזירת חגג האמורת.
3. הבנייה תהיה בנטינה של 2 מטרים מחקומה שמתחתיה, לפי הוראות בסעיף 4 בהוראות התכנית.

DAN BERLINER - Civil Engineer, Lic. Land Surveyor  
& Real Estate Appraiser

דן ברלינר - מהנדס אזרחי, מודד מוסמך  
ושמאי מקרקעין

SHLOMO KACHEL - Real Estate Appraiser

שלמה קהל - שמאי מקרקעין

תאריך: 24.3.2024  
מספרנו: 34080/2403

- 18 -

**רישוי**  
**לבנין הנדון ניתנו ההיתרים הבאים:**

חוק התכנון והבנייה - התשכ"ח - 1965  
תקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות) התש"ל 1970  
טופס 3 (תקנה 18א))  
עמוד 1 מותוך 3 עמודים

ה י ת ר ב נ י י ה			
הוועדה לתכנון ובנייה	היתר בנייה מספר	בקשה מספר	תיק בניין
הוועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה - חריש	20140020	20140020	58
רשות מקומית: חריש			
גוש: 8701	חלקה: 5	מגרש: 3802	תכנית: תריש/1
תכנית נוספות: תריש/1 א/1			
שם	ד.ח./ת.ח.	כתובת	ישוב
בעל היתר	580564904	נוח מזוס 13	תל אביב
בעל הבסיס	ר.מ.י.	פליים 15 א/ת. 548	חיפה
שדך הבקשה	033067620	כנרת 5	בני ברק
מהנדס אחראי ביצוע	023744188	הרכבת 28	תל אביב

היתר זה אינו ניתן להעברה אלא באישור מוסד התכנון.  
על פי אישור ישיבת ועדת המשנה בישיבה מספר: 20140008 בתאריך: 01/05/2014  
מותר:  
תכנית שינויים - שינוי מהיתר מס' 20130145 מיום 31/10/13.  
התכנית המהווה שינויים במספר קומות (תוספת 2 קומות ובכל קומה 3 יחידות דיור, סה"כ תוספת 6 יחידות), תוספת שטחי בנייה ושינויים בפיתוח המגרש.  
בתנאי שהעבודות האמורות תבוצענה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל - 1970, ובהתאם לסמכים החתומים והמאושרים, המצורפים להיתר זה, וימולאו תנאים לעיל:

- נספח תנאים והתחייבויות הינם חלק בלתי נפרד מתנאי היתר
- הגשת מסמך מסד וגמי בנייה
- מיילי נספחים מצורפים עמיי החוק
- הבנייה תבוצע ע"י קבלן רשום
- השלמת פיתוח בחזית המגרש/חלקה
- הודעה להיתר המיוחדת על מינוי אחראי לביקורת
- הודעה על התחלת הבנייה
- גידור האתר עפ"י הוראות סעיף 6.4 בתקנות תכנית חריש/א/1
- מיילי דרישות בסעיף 6.3.3 בתקנות תכנית חריש/א/1
- הוכחה על מינוי פסולת לאתר מורשה
- הגשת תכנית אחראי על ביצוע השלד עפ"י תקנה 102 (טופס 10)
- עמידת תקנות הבטיחות בעבודה (נחיות) תשכ"ח 1965 - כיוסי זמנים באתר עבודה
- מיילי דרישות לגבי עצים בגנים עפ"י הוראות סעיף 6.30 בתקנות תכנית חריש/א/1
- הצמדת שילוט לבניין (לפי הוראות סעיף 6.5.1 בתקנות תכנית חריש/א/1)
- טופס 4 - יוצא לאתר חשילות מיתוח במגרש/חלקה ובחזית
- אכילוס המבנה מותנה בבילוח התנאים המפורטים בסעיף 7.1 בהוראות תכנית חריש/א/1
- רישום הערת אזהרה/וקת הטאח/טכות מעבר על שביל גישה משותף
- כל מחסן ירמז ליחידת דיור וההכנסה לרישום בטאבו
- אישור שירותי כבאות לאכילוס
- אישור בדיק מורשה לתקנות מעילות לפני האכילוס
- טופס 4 ייתכן לאתר רישום חלוקה
- מיילי מסמך מתקני האספק והפסולת יתאם ויבוצע לפי הנחיות הרשות המקומית.
- הגשת תכנית פיתוח סופית הכוללת השלמת דרישות צוות חילוויי ותכנון ותאיאום מטריות, כולל כניסת לחניית המאושרת ע"י הרשות המקומית והחברה המשתתפת את השטח בעת הגשת מסמך בגמר מסד
- רכבת השיטה האתר בכל תקופת העבודה למנועת מטרידי אבק.
- לא יבוצעו עבודות בנייה או עבודות הכרוכות בעבודות הבנייה (לרבות תנועת משאיות וכלים) בין השעות 19:00 ל-00:00 למחרת והחל משה 17:00 בערב יום מנוחה משעה 15:30 (בתקופת החורף) ועד ל-00:00 למחרת יום

להלן חישוב שיעור אגרת הבנייה מס': 212

סעיף	תאור	כמות	מחיר ליח'	סה"כ
1.00.100	בנייה או שימוש חורג	709.79	32.72	23,224.00
1.00.300	עבודות בנייה ופיתוח בלא הקמת בניין	35.63	1.21	43.00
			סה"כ אגרות בניה	23,267.00

אגרה מס' 212, שולמה בתאריך 22/10/2014 - קבלה מס' 0000348  
היתר זה יפקע תוקפו בתום 3.0 שנים מיום נתינתו.  
לא הוחל בעבודה תוך שנה אחת מיום הוצאת ההיתר, בטל ההיתר. אכילוס המבנה ללא קבלת טופס 4 תקנה 5 יהווה סטייה מהיתר בנייה זה.



DAN BERLINER - Civil Engineer, Lic. Land Surveyor  
& Real Estate Appraiser

דן ברלינר - מהנדס אזרחי, מודד מוסמך  
ושמאי מקרקעין

SHLOMO KACHEL - Real Estate Appraiser

שלמה קחל - שמאי מקרקעין

תאריך: 24.3.2024  
מספרנו: 34080/2403

- 19 -

עמוד 2 מתוך 3 עמודים

המשך היתר בנייה מספר 20140020 מספר בקשה 20140020

תאריך נתינת ההיתר 19/01/2015



*[Signature]*  
דוד מגן-מונסונגו  
יו"ר הוועדה

*[Signature]*  
אנג' יבגניה מלכין  
מהנדסת הוועדה

לוט. עותק אחד של הנספחים התומכים ומאושרים על-ידי יו"ר הוועדה המיוחדת/מהנדסת. לפי תקנה 18 (ד) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה לחיתוך, תנאיו ואגרות) התש"ל 1970 יוחזק בידי מגזל העבודה באתר הבנייה במשך כל זמן הביצוע של העבודה, עותק אחד של ההיתר על גספחיו, חתום ומאושר, ויוצג לפי דרישה לצגני ועדה המיוחדת, ועדה מחוזית, רשות הבריאות, הרשות המקומית או מפקדת הנ"א, לשוטרי או לכבאי.

מסי עמוד: 3  
מסי בקשה: 20140020

הוועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה - חריש

**המשך היתר בנייה מספר 20140020**

שטח אחר במ"ר		שטח שירות במ"ר/אחוז		שטח עיקרי במ"ר			שימוש		מפלס/קומה
מותר	מבוקש	קיים	מותר	מותר	סה"כ %	סה"כ	מבוקש	קיים	
						162.78	-0.40	163.18	ק. קרקע מגורים
			4.20	84.88					ק. קרקע מחסן למגורים
			2.08	87.47					ק. קרקע חדר מדרגות
	11.90								ק. קרקע מרפסת סקורות
	9.60								ק. קרקע מרפסת לא מקו
			0.17	14.19					ק. קרקע מערכות טכניות
						244.97	-0.63	245.60	קומה 1 מגורים
	32.31		25.22	25.22					קומה 1 מרפסת סקורות
	4.05	26.34							קומה 1 מרפסת לא מקו
	19.52		11.84	11.84			-3.99	3.99	קומה 2 מרפסת סקורות
	8.20	8.43							קומה 2 מרפסת לא מקו
	25.20						-20.10	20.10	קומה 3 מרפסת סקורות
	5.51	6.11							קומה 3 מרפסת לא מקו
						244.94	244.94		קומה 4 מגורים
			37.31						קומה 4 מבייד
			31.06						קומה 4 חדר מדרגות
	23.50								קומה 4 מרפסת סקורות
	8.27								קומה 4 מרפסת לא מקו
						244.98	244.98		קומה 5 מגורים
			37.31						קומה 5 מבייד
			31.06						קומה 5 חדר מדרגות
	35.17								קומה 5 מרפסת סקודה
	183.23	40.88	97.39	223.60		897.67	464.80	432.87	סה"כ מעל
									סה"כ מתחת
	183.23	40.88	97.39	223.60		897.67	464.80	432.87	סה"כ כללי

תאריך: 24.3.2024  
מספרנו: 34080/2403

- 20 -

חוק התכנון והבנייה התשכ"ח - 1965  
תקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר תנאי האגרות) התש"ל 1970  
טופס 3 (תקנה 18א)  
עמוד 1 מתוך 2 עמודים

היתר בנייה				
הועדה המקומית לתכנון ולבנייה	היתר בנייה מספר	בקשה מספר	תיק בניין	תועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה - חריש
20180286	20180286	20180286	58	
רשות מקומית: חריש		תוכנית הבנייה: חריש		
גוש: 9070	חלקה: 87	מגרש: 3802	תכנית: חריש/א/1	
תכנית נוספות: חריש 1, חריש/א/1, מ/מק/201, מ/מק/201, תמ"א 22, תמ"א 17/א/31, תמ"א 35, תמ"א 37/ב				
שם	ת.ר.מ.ס.	כחובת	יישוב	טלפון
בעל היתר	580564904	נוח מוס 13	תל אביב-יפו	03-6555638
בעל הנכס		פליים א/15 ת.ד. 548		03-7632222
עורך הבקשה	33067620	מצדה 9	בני ברק	03-5403938
מהנדס אחראי ביצוע	023744188	הרכבת 28	תל אביב-יפו	03-5600830

מי אישור ישיבת רשות חריש בישיבה מספר: 2018012 בתאריך: 30/07/2018

תוכנית שינויים - שינוי להיתר בנייה מס' 20130145 מיום 31/10/2013 ו-20140020 מיום 19/01/2015.  
הבקשה מהווה שינוי מיקום וגודל הפתחים בחזיתות, עדכון חומרי גמר.

היתר זה בתוקף מ-07/10/2018 עד 07/10/2021  
בתנאי שהעבודות האמורות תבוצענה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי האגרות) התש"ל - 1970, ובהתאם לנספחים החזוניים והמאשרים, המצורפים להיתר זה, וימלאו תנאים לעיל:

- הנחת סליל מסד וגמר בנייה
- סילילי טכסים סגורים ע"י החוק
- הבנייה תבוצע ע"י קבלן רשום
- השלמת פיתוח בחזית המגורש/חלוקה
- חידושה על התחלת הבנייה
- מניעת סטריים בעת הבנייה הכוללת
- ידוור האתר בנייה גדול אלאמה ועמידת בנבנת 2.0 מ'
- כסילת בנייה תרזבו כמסילי אשמה בתחום האתר לפי תכנית התחארגנות
- מיקום סכנות עור, אחסון חומרי גלם - בהתאם לתכנית התארגנות
- במקרה שיבצעו תיקיטע למני החתלת ביצוע עבודות יש לבנות קיר תומך את הקרקע בגבול צפוני
- הריטבת היטת האתר בכל תוקפת העבודה למניעת סטריי אבק
- לא יבוצעו עבודות בנייה או עבודות הכרזות בעבודות הבניה נלרבות תנועת משאיות וכלים) בין השעות 00:19 ל-00:00 למחרת וחלל משעה 00:17 בערב יום סגורח משעה 00:15 [בתקופת הצורך] ועד ל-00:07 למחרת
- בודי מנהל העבודה באחר בנייה וסנאו היתר בנייה ותכניות העבודה בק.מ. יאלא יפחת מ- 1:30
- ארצאים לביקורת יאוספרו דיווח, לועידת המוודות - כל אחד במתופנו - בגמר שלבסק אלס
- א. סימון קווי בניין
- ב. גמר יסודות בניין ואם הקמתו מחייבת מקלט, סמידי בבנין - גמר הקמת המקלט, סמידי
- ג. גמר הקמת שלד
- ד. גמר בנייה
- חידווח יאוספרו לענדה, לא האחר מ- 6 ימים לאחר המעד עריכתו ושרך בהתאם לתקנו התכנון והבניה
- סילילי דרישת לבני עקים כגורים ע"י הוראות התכנית החלה על השטח
- המודות ויליט לבנין לפי הוראות התכנית החלה על השטח
- טופס 4 יוצא לאחר השלמת פיתוח במגרש/חלוקה ובחזית
- אכלוס חמבנה מותנה כביצוע התנאים הספורטים כשיש 7.1 במוראות התכנית
- רישום הערת זזהרה/ייקת המאמכות מנבר על שילל נישא משותף
- כל מחסן יעבוד ליחידת דוור והתצודה תירשם בטאבו
- אישור שירותי כבאות לאכלוס
- אישור בודק מורשה לתקנת מעליות לגני האכלוס
- אישור התברת המפתח
- טופס 4 ויתנו לאחר רישום חלוקה
- הענת שיערים וקבלת המיועדים על מיוו פסולת לאחר מורשה
- עמידה בתקנות הבטיחות בעבודה [נחיות] תשכ"ח - 1968 - כסיי זמניים באחר עבודה
- באישור מותקן מנף באחר הבניה כמיקום לפי מפת התארגנות מאשרת, יש להביא אישור משרד העבודה
- במקרה של קירבו לטבני ציבור נאוכלסים יש להביא אישור יועץ במיתות בנושא תפעלת המנוף
- הגשת תרשים אינסטלציה בעת הגעת מסה בגמר מסד

להלן חישוב שיעור אגרת הבנייה מס': 1120

סעיף	תאור	יח'	כמות	מחיר ליח'	סה"כ
1.00	כל עבודה המעוגנת היתר	בקשה	1.00	299.96	300.00
				סה"כ אגרות בניה	300.00

אגרה מס' 1120, שולמה בתאריך 12/09/2018 - קבלת מס' 2334

DAN BERLINER - Civil Engineer, Lic. Land Surveyor  
& Real Estate Appraiser

דן ברלינר - מהנדס אזרחי, מודד מוסמך  
ושמאי מקרקעין

SHLOMO KACHEL - Real Estate Appraiser

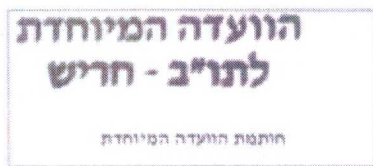
שלמה קחל - שמאי מקרקעין


תאריך: 24.3.2024  
מספרנו: 34080/2403


- 21 -

לא הוחל בעבודה תוך שנה אחת מיום הוצאת החיזוק, בטל החיזוק. אכלוס המבנה ללא קבלת טופס 4 תקנה 5 יהווה סטייה מהיתר בנייה זה.

תאריך נתינת החיזוק 07/10/2018



  
דוד מגן-מונסונגו  
יו"ר הוועדה

  
אבי יבני מלכין  
מהנדסת הוועדה

לזכר. עותק אחד של הנספחים חתומים ומאוששים ע"י יו"ר הוועדה המקומית/מחוזית/מנהל הוועדה לפי תקנה 18 (ד) בתקנות התכנון והבנייה נבקשה לחיתוך, תמאיו ואגרות, התשי"ל - 1970, יוחזק בידי מנהל העבודה באתר הבנייה במשך כל זמן הביצוע של העבודה, עותק אחד של החיזוק על ספחיו, חתום ומאושר, יוצג לפי דרישה לנציג ועדה סקומית, חסדה סחנות, רשות הביטחון, הרשות המקומית או מפקדת הג"א, לשוט"ר או לכב"א.