

פרוטוקול החלטות ישיבת ועדת משנה

ישיבה מספר: 2025017 ביום רביעי תאריך 17/12/25 כ"ז כסלו, תשפ"ו בשעה 13:30

השתתפו:

חברים:

- | | |
|--|-----------------|
| - ראש העיר, יו"ר הוועדה המקומית לתכנון | ברוידא חיים |
| - חברת ועדה | ויינטראוב רונית |
| - חבר ועדה | חגי פרנקל |
| - חבר ועדה | גולדמן חיים |
| - חבר ועדה | מאיר גרידיש |
| - מ"מ חבר ועדה | רועי כהן |
| - חבר ועדה | אבי יוסף |
| - חברת ועדה | ענבר הוכברג |

נציגים:

- | | |
|---------------------------------------|---------------|
| - נציגה מהיחידה האזורית לאיכות הסביבה | הילה ברגר און |
|---------------------------------------|---------------|

סגל:

- | | |
|-------------------------------------|------------------|
| - מהנדס העיר | חיים מלמן |
| - אדריכל העיר | אורן און |
| - מנהלת מחלקת רישוי בניה | שחר תגר |
| - יועצת משפטית לוועדה המקומית | אבישג חכם, עו"ד |
| - יועץ משפטי חיצוני לוועדה | עזרא קוקיא, עו"ד |
| - מבקרת העירייה | גלית פלג |
| - מנהלת הוועדה המקומית לתכנון ובניה | קטי קסטוריאנו |

נעדרו:

נציגים:

- | | |
|----------------------------------|----------------|
| - נציגת ועדה מחוזית לתכנון ובניה | איה אבידר |
| - נציגת הוועדה המחוזית | אינה קינן |
| - נציג שר הבינוי והשיכון | גורגיי ג'ק |
| - נציג משרד התחבורה | איתן וולף |
| - נציג רשות כבאות והצלה | אבירם עמרני |
| - לשכת הבריאות המחוזית | יעקב בורקובסקי |
| - נציג רשות מקרקעי ישראל | עומרי רונן |
| - נציג השר להגנת הסביבה | אורן תבור |
| - מפקחת נפתית לבריאות הסביבה | ולרי שולמן |
| - נציג המשטרה | רצון פרץ |

סגל:

- | | |
|-----------------------------------|---------------|
| - מנהלת יחידת רישוי ובניה | קרן משולם |
| - מנהלת מחלקת מידע ותיאום אדריכלי | דגנית רז |
| - מנהלת אגף פיתוח ותשתיות | בל רז |
| - יועץ משפטי | עו"ד טל שלומי |
| - גזבר העירייה | יוסי מזרחי |

הישיבה התקיימה בחדר ישיבות הנדסה קומה ב'

התחלת הישיבה: 13:21

סיום הישיבה: 17:21

ענבר הוכברג מצטרפת לוועדה בשעה 13:34

רועי כהן מצטרף לוועדה בשעה 14:11

מאיר גריידיש מצטרף לוועדה בשעה 15:16

רועי כהן עוזב את הוועדה בשעה 15:26

אורן און עוזב את הוועדה בשעה 15:39

חיים גולדמן עוזב את הוועדה בשעה 15:49 וחוזר בשעה 16:28

עו"ד עיזי קוקיא פוסל את עצמו מהדיון בסעיף מספר 7 ברשימת הבקשות ועוזב את הוועדה בשעה 15:58

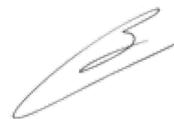
הילה ברגר און עוזבת את הוועדה בשעה 17:04

ההקלטה הופסקה בשעה 17:08 – דיון פנימי

ההקלטה חוזרת לפעול בשעה 17:18

מאיר גריידיש עוזב את הוועדה בשעה 17:15

הפרוטוקול נרשם על ידי קטי קסטוריאנו מנהלת הוועדה המקומית



חיים ברוידא, ראש העיר
יו"ר הוועדה המקומית לתכנון ובניה



חיים מלמן
מהנדס העיר

נושאים נוספים:

1. אישור פרוטוקול מספר 2025016 מיום ה – 24.11.25

החלטה:

לאשר את פרוטוקול מספר 2025016 מיום ה – 24.11.25

2. ההחלטה התקבלה פה אחד.

רשימת הבקשות

עמ.	כתובת	פרטי המבקש	מגרש	חלקה	גוש	בקשה	סעיף
5	דליה רביקוביץ' 4, רעננה	ח.ג.ו קבוצה לעבודות איטום ובידוד 1996 בע"מ	2098	184	7661	20241322	1

מהות הבקשה:

הקמת בניין מגורים בן 9 יח"ד, המכיל: קומת קרקע + 4 קומות + קומת גג + בניה בחלל הגג, מעל קומת מרתף עם 16 חניות + חניית נכים אחת.

9	אהרונוסון שרה 16, רעננה	רוני ליבוביץ'	58/1	352	6582	20250248	2
---	-------------------------	---------------	------	-----	------	----------	---

מהות הבקשה:

שינויים ותוספות ליח"ד צפון מזרחית בקומה שלישית ועלית גג מעל קומת קרקע בבית דירות קיים, הכוללים:
בקומה ג': הגדלת הדירה תוך הקטנת חלק ממרפסת קיימת, שינוי בכניסה לדירה זו הגדלת מבואות וחדרי מדרגות.
בקומה ד' (עליית הגג): סגירת מרפסת וקירוייה בגג רעפים.
כל תוספות השטחים במסגרת ניווד זכויות מחלל הגג.

11	העיט 4, רעננה	אופיר כהן		329	7650	20241419	3
----	---------------	-----------	--	-----	------	----------	---

מהות הבקשה:

תוספת ל-2 דירות בקומות ג'+עליות גג.

13	גורדון 20, רעננה	שושנה שטינמץ		367	6582	20241282	4
----	------------------	--------------	--	-----	------	----------	---

מהות הבקשה:

קירוי וסגירת מרפסת גג בקומה א', תוספת לחדר יציאה לגג.

15	אחוזה 23, רעננה	בית חב"ד לובאוויטש רעננה		92	6587	20250963	5
----	-----------------	--------------------------	--	----	------	----------	---

מהות הבקשה:

שימוש חורג מהיתר משטח מוסד ששימש למשרד החקלאות לבית ספר יסודי, שינויים פנימיים הכוללים הריסה ובניה של מחיצות פנים.

20	ויצמן 14, רעננה	פנחס גברה		32	8981	20241362	6
----	-----------------	-----------	--	----	------	----------	---

מהות הבקשה:

תוספת קומה א לאחסנה + מדרגות קלות חיצוניות.

21	ההסתדרות 44, רעננה	מועדון כדורגל הפועל רעננה		75	7655	20240935	7
----	--------------------	---------------------------	--	----	------	----------	---

מהות הבקשה:

שימוש חורג ממבנה ספורט לגן ילדים לתקופה של 10 שנים. הוספת ממי"מים, שינוי בקומת הגלריה, עבודות פיתוח שטח וגדרות.

מבקש:

הגשה 14/11/2024

* ח.ג. קבוצה לעבודות איטום ובידוד 1996 בע"מ

בן גוריון 14 הרצליה

בעל הנכס:

* רשימת הבעלים ע"פ נסח הרישום.

עורך:

* איתן ברקמן

אחראי בקשה:

samyonn@raanana.muni.il

* סמיון נחמקס - בודק תוכניות

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין : 10000434222

כתובת הבניין: דליה רביקוביץ' 4, רעננה

גוש וחלקה: גוש: 7661 חלקה: 184 מגרש: 2098 יעוד: אזור מגורים ג

תכנית: המ/2015, 3000, 2015, א/292/1

שימוש עיקרי

בית משותף

תיאור בקשה

בניה חדשה

מ ה ו ת ה ב ק ש ה:

הקמת בניין מגורים בן 9 יח"ד, המכיל: קומת קרקע + 4 קומות + קומת גג + בניה בחלל

הגג, מעל קומת מרתף עם 16 חניות + חניית נכים אחת.

פירוט הבקשה:

קומת מרתף חניה בשטח של 685.70 מ"ר הכוללים :

531.17 מ"ר - חניה תת קרקעית

154.53 מ"ר - שטחי שירות תת קרקעיים.

6 קומות בשטח של 968.94 מ"ר שטחים עיקריים + 399.87 מ"ר שטחי שירות.

בניה בחלל הגג בשטח של 39.49 מ"ר.

ה ח ל ט ה:

לאחר שמיעת דברי המתנגדים בוועדת המשנה שהתקיימה ביום ה - 27.10.25, מחליטה

הוועדה כדלקמן:

1. לטענה בדבר פגיעה בפרטיות וחסימת אור, אוויר ונוף - לדחות את ההתנגדות. לא

הוצגו אסמכתאות לכך שאישור התכנון המבוקש יביא לפגיעה חריגה ויוצאת דופן

במתנגדים מעבר למקובל.

2. לטענה בדבר חריגה במספר הקומות וקווי הבניין המתוכננים - לדחות את ההתנגדות.

קווי הבניין הינם בהתאם להוראות התכנית רע/2015. מספר הקומות המבוקש, דהיינו

קרקע+5+גג אינם מהוות סטייה ניכרת בהתאם להוראות התכנית רע/2015, סעיף

ד.4.1.2.

3. לטענה בדבר הגשת התכנית ללא סימון הבניין של המתנגדים - לקבל את ההתנגדות.

במהלך הטיפול בבקשה, עורך הבקשה הוסיף את הבניינים בחלקות הגובלות בתכניות,

חתכים והדמיות.

3. לטענה בדבר פגיעה מהותית בחלקה 185 בגין הקלה בקווי בניין למרפסות - לדחות

את ההתנגדות. הקלה בקווי בניין למרפסות אינה פונה למגרש המתנגדים, אלא לשצ"פ

מהמזרח.

4. לטענה בדבר התקרבות הבניין לחלקה 185 ויצירת צפיפות גדולה - לדחות את

ההתנגדות. אין בתכנון המוצג התקרבות למגרש המתנגדים.

5. לטענה בדבר תכנון גרם מדרגות גבוה - לקבל את ההתנגדות. התכנית תוקנה וגרם

המדרגות הונמך.

על כן, מחליטה הוועדה לאשר את הבקשה להקמת בניין מגורים בן 9 יח"ד, המכיל:

קומת קרקע + 4 קומות + קומת גג + בניה בחלל הגג, מעל קומת מרתף עם 16 חניות +

חניית נכים אחת.

ההקלות הבאות מאושרות לצורך שיפור התכנון:

א. הקלה לגזוזטראות הנמצאות 2.50 מטרים לפחות מעל מפלס פני הקרקע הסופיים - 2

מ' מעבר לקו בניין - ל 3 מ' במקום 5 מ'. - עפ"י סעיף 2(5) א בתקנות התכנון והבניה (

ב. תוספת קומה - ל ק+5 במקום ק+4 - הקלה מתכנית רע/2015 - לצורך שיפור

- תכנון.**
- ג. שינוי מספר דירות בקומה לא שינוי סה"כ כמות יח"ד (דירה 1 בקומה במקום 2) - הקלה מתכנית רע/2015 - לצורך שיפור תכנון.
 - ד. הקלה במיקום קולטי שמש נוספים על קטע גג שטוח בנוסף לגג משופע. הקלה מתכנית רע/2015 - לצורך שיפור תכנון.
 - ה. הקלה בכמות חניות מותרת בחניה בטור (אחד מאחורי השני) מעבר לתקן המותר (5 עורפיות המהוות 56%, במקום 4 - 30% המותר בתב"ע) - הקלה מתכנית רע/2015 - לצורך שיפור תכנון.
 - ו. תחילת גג משופע - מבוקשת הקלה בגובה תחילת שיפוע - הקלה מתכנית רע/1/292 - 1.8 מ מעל מפלס רצפה במקום 0.5 מ' - לצורך שיפור תכנון.
 - ז. הקלה לבניית חלק מגג עליית הגג מבטון שטוח - הקלה מתכניות רע/1/292 ו רע/2015 - לצורך שיפור תכנון.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ת. השלמה

==תנאים ודרישות לשלב הרישוי==

==רישוי על הבנייה ==תנאים לקליטת בקשה להיתר ==

- 17/02/2025 תשלום פקדון אגרת בנייה לפתיחת הבקשה (20%)
- 17/02/2025 תיק פרסומים כחוק
- 17/02/2025 מפת מדידה מעודכנת להיתר תחומה על ידי מודד מוסמך תואמת מפה שאושרה בתיק מידע
- 17/02/2025 תכנית ראשית ערוכה בהתאם לנוהל עריכת בקשות להיתר
- 17/02/2025 נספח פיתוח על רקע מפת מדידה עדכנית
- 17/02/2025 נספח תנועה
- 17/02/2025 אישור היחידה האזורית לאיכות הסביבה לחניון תת קרקעי עם אוורור מאולץ
- 17/02/2025 נספח אקוסטי (כשיש מכון בקרה)
- 17/02/2025 אישור תאום טכני עם מחלקת פיתוח
- 17/02/2025 נסח טאבו מרוכז עדכני (חצי שנה לפני הגשת הבקשה)
- 17/02/2025 חתימת בעלי הקרקע
- 17/02/2025 הסכמת שכן בקיר משותף או אישור שליחה לפי תקנה 36 ב'
- 17/02/2025 אישורים להתקנת עוגנים במגרשים גובלים עפ"י תכנית רע/מק/300 פרק 6.1 ב, סעיפים 1 - 4 :
- 17/02/2025 רישיון עורך הבקשה
- 17/02/2025 רישיון מתכנן השלד
- 17/02/2025 סימון בצבע של עצים בוגרים קיימים על רקע מפת מדידה : צהוב לכריתה ; כתום להעתקה ; אדום לשימ
- 17/02/2025 סקר עצים ערוך ע"י סוקר מומחה או עורך הבקשה במקרה שהעבודה המבוקשת נמצאת ברדיוס קטן מ 4 מהעץ הבוגר או הצהרת מבקש הבקשה לפטור מהכנת סקר עצים
- 17/02/2025 סקר עצים מלא ערוך ע"י סוקר מומחה או הצהרת עורך הבקשה לפטור מהכנת סקר עצים
- 17/02/2025 חו"ד פקיד היערות למקרה של עקירה/העתקה של עצים בוגרים בתאום עם מחלקת גנים ונוף בתחום של 4 מ' משולי גזעי עצים בוגרים בתאום עם מחלקת גנים ונוף
- 17/02/2025 סימון פתרון לפינוי אשפה לרבות תיאור מילולי באישור יועץ התברואה של העירייה
- 17/02/2025 אישור תאום טכני עם חברת החשמל
- 17/02/2025 קבלת "אישור מקדמי" ממכון התעדה לבנייה ירוקה
- 17/02/2025 אישור יועץ נגישות
- 17/02/2025 סימון מערכת פניאומטית לפינוי אשפה לרבות תיאור מילולי בתיאום עם חברת ריקטק תיאום עם חברת ריקטק 03-6305711
- תכנית לצרכי רישום מאושרת ע"י הוועדה המקומית או לחילופין, בא כח מטעמם וע"י המודד לוועדה המקומית

==רישוי על הבנייה ==תנאים לשלב בקרת תכנ ==

- אישור מכון בקרה
- נספח מיגון מאושר ע"י פיקוד העורף
- נספח יציבות וחישובים סטטיים
- נספח תברואה וניקוז מאושר ע"י תאגיד מי רעננה
- נספח בטיחות מאושר ע"י כיבוי אש
- אישור היחידה האזורית לאיכות הסביבה להנחיות סביבתיות לנושא מניעת מפגעי אבק (שאין מכון ב
- אישור היחידה האזורית לאיכות הסביבה במידה ויש בפרויקט חניון תת קרקעי עם אוורור מאולץ (ש
- אישור מחלקת השבחה על ביצוע תשלום היטלי השבחה
- אישור מח' הגביה בגין תשלום אגרת בנייה
- נספח אקוסטי (כשאין מכון בקרה)
- דוח קרקע וביסוס
- נספח אוורור
- נספח בידוד תרמי

טופס הצהרה על כמות פסולת בנייה ועודפי עפר

כתב שיפוי

דו"ח אסבסט (הריסה בלבד)

דו"ח הידרולוגי

- תכנית סניטרית מאושרת ע"י תאגיד מי רעננה.

- תיאום התכנית עם היועץ למערכת פניאומאטית לפינוי אשפה.

- אישור חברת גז לצובר גז.

- התחייבות בעלי הקרקע, להעניק לטובת עיריית רעננה ו/או צדדים שלישיים שיפעלו

מטעמן, זכות מעבר ושימוש לצמיתות וללא תמורה, במקרקעין ובמבנה שיוקם

במקרקעין, לצורך התקנה, תפעול, ותחזוקה של מערכת פניאומאטית לאיסוף פסולת, על

חלקים ורכיביה, להימנע מכל הפרעה ו/או גרימת נזק להקמתה ו/או הפעלתה ו/או

תקינותה של המערכת; ולחתום על כל המסבכים הנחוצים לשם כך.

- חתימת יזמי הבקשה ובעלי הקרקע בדבר הסכמתם לתפיסת חזקה על השטחים לצורכי

הציבור בתחומי החלקה ובשטחים הציבוריים הגובלים עם המגרש המבוקש.

== תנאים ודרישות לשלב הבניה - פיקוח על הבניה ==

== פיקוח על הבניה == תנאים לתחילת עבודות ==

הודעה על השלמת גידור ושילוט האתר בפועל, בהתאם להנחיות התקפות רק לאחר קבלת היתר הבנייה

במקרה שתתבקש הצגת תוכן פרסומי ע"ג הגדר המדברת, יש לקבל אישור לתיאום טכני

ממנהלת מחלקת מידע ותיאום אדריכלי ואת אישור ועדת שילוט

תכנית ארגון אתר

אישור מח' תאום הנדסי, לרבות לתכנית ההתארגנות ולתיאומים נוספים נדרשים

מינוי האחראי לביקורת והצהרתו + רישיון / תעודה

מינוי האחראי לביצוע השלד והצהרתו + רישיון / תעודה

מינוי הקבלן המבצע את העבודות והצהרתו + רישיון / תעודה

אישור מודד מוסך בדבר סימון מתווה הבניין + קובץ חתום

רישיון במקרה של כריתה/העתקה של עצים בוגרים מפקיד היערות

אישור היחידה האזורית לאיכות הסביבה להנחיות סביבתיות לנושא מניעת מפגעי אבק

הסכם התקשורת עם אתר מורשה לפינוי פסולת בניין

הצהרה לביצוע הכנות לטעינת רכבים לצורך התאמה לחוק ולתקני החשמל

דוח יועץ קרינה בהתאם לתקן 5281

הצהרה לביצוע הכנות פוטו וולטאי בהתאם לתקן

עוגנים במגרשים גובלים - הגשת התחייבויות עפ"י תכנית רע/מק/300 פרק 6.1 ג, סעיפים 1 ו-2:

הסכם לעריכת בדיקות מעבדה מוסמכת לעמידה בתקנים הנדרשים

אישור מחלקת חשמל באגף ההנדסה רעננה לקבלת הנחיות לעמודי התאורה הממוקמים ברחוב

== פיקוח על הבניה == תנאים למהלך ביצוע ==

בקשה לביצוע עבודות בנייה ע"פ ההיתר בשלבים במהלך הביצוע

דיווח על עריכת ביקורת באתר הבניה במועד סימון קווי בניין בצרוף מפת מדידה עדכנית עם הסימ

דיווח על גמר ביצוע יסודות וקומת מרתף, בצירוף מפת מדידה

דיווח על עריכת ביקורת באתר הבניה במועד גמר הקמת השלד

דיווח על עריכת ביקורת באתר הבניה במועד גמר הבניה בצרוף מפת מדידה עדכנית עם הבנייה שהוש

== פיקוח על הבניה == תנאים לתעודת גמר ==

בקשה לתעודת גמר והצהרת האחראי לביקורת על הביצוע

מפת עדות ערוכה ע"י מודד מוסמך ובהתאם להנחיות מפ"י למצב לאחר הבנייה

קובץ תכניות עדות (as made) של הבניין או העבודה - אדריכלות, קונסטרוקציה ואינסטלציה

תצהיר האחראי לביקורת

הצהרת עורכי בקשה לתעודת גמר

תצהיר קבלן לתעודת גמר

אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבניה והיא נמצאה תקינה + דו"ח מסכם

קבלת "אישור שלב ב" ממכון התעדה

תצהיר עורכי משנה ככל שהיו על ביצוע פיקוח עליון על הבניה לרבות הצהרה כי הבניין ראוי לש

תצהיר מתכנן השלד על ביצוע פיקוח עליון על הבניה לרבות הצהרה כי הבניין ראוי לשימוש

מסמכים ובדיקות מעבדה לאישור המרחב המוגן

ביצוע שטיפה וחיטוי של קווי המים והביוב במבנה כולל אסמכתאות לביצוע

צילומים עדכניים מ-4 חזיתות המבנה

מעקות ומסעדים - דו"ח מעבדה לפי ת"י 1142 + תצהיר מהנדס

מעלית - א. תסקיר מעלית ב. תו תקן מעלית ג. אישור החברה המתקינה

חיפוי קשיח - דו"ח מעבדה לפי ת"י 2378 + תצהיר מהנדס

במידה ובוצעו קירות-מסך - דו"ח מעבדה + תצהיר מהנדס

צובר-גז - דו"ח מעבדה + אישור מפקח משרד העבודה

התייחסות רשות הכבאות
התייחסות מח' תנועה
התייחסות מח' ניקוז
התייחסות אגף שאיפ"ה לפתרון האשפה
התייחסות נציג פקיד יערות (מאגף גנים ונוף) לעניין השלמת העבודות בהתאם להנחיות פקיד יערות
התייחסות תאגיד המים להתאמת הבנייה להיתר - תשתית המים
התייחסות תאגיד המים להתאמת הבנייה להיתר - תשתית הביוב
התייחסות מח' הגבייה
התייחסות מח' רישוי-בנייה על הליכי רישוי פעילים
התייחסות יועץ נגישות
התייחסות מח' החשמל (אגף תב"ל)
התייחסות מח' פיתוח סביבתי
התייחסות פקע"ר
הצבת מכשיר דפיברלטור בהתאם למדיניות הוועדה
אישור בדבר כמויות פסולת הבניה שפוננו לאתר מורשה לפינוי פסולת בניין

מבקש:

הגשה 23/02/2025

* רוני ליבוביץ'

שרה אהרונסון 16 רעננה

בעל הנכס:

* על פי המוצגים בנסח הרישום

עורך:

* רפאל שלגי

אחראי בקשה:

* ליעד מלכי כהן

leeadm@raanana.muni.il

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000466444

כתובת הבניין: אהרונסון שרה 16, רעננה

שטח מגרש נטו: 940.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 6582 חלקה: 352 מגרש: 58/1 יעוד: אזור מגורים ג

תכנית: 2005, 2/292/1, א, 3000, המ/2

שימוש עיקרי תיאור בקשה

בית משותף תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה:

שינויים ותוספות ליח"ד צפון מערבית בקומה שלישית ועליית גג מעל קומת קרקע בבית דירות קיים, הכוללים: בקומה ג': הגדלת הדירה תוך הקטנת חלק ממרפסת קיימת, שינוי בכניסה לדירה זו הגדלת מבואות וחדרי מדרגות. בקומה ד' (עליית הגג): סגירת מרפסת וקירוי בגג רעפים. כל תוספות השטחים במסגרת ניווד זכויות מחלל הגג.

פירוט הבקשה:

בקומה ג': הגדלת הדירה תוך הקטנת חלק ממרפסת קיימת בשטח של 5.34 מ"ר במסגרת ניווד זכויות מחלל הגג, בקומת בקומה ד' (עליית הגג לפי היתר): סגירת מרפסת בשטח של 1.62 מ"ר וקירוי בגג הרעפים במסגרת ניווד זכויות מחלל הגג.

החלטה:

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות ליח"ד צפון מערבית בקומה שלישית ועליית גג מעל קומת קרקע בבית דירות קיים, הכוללים: בקומה ג': הגדלת הדירה תוך הקטנת חלק ממרפסת קיימת, שינוי בכניסה לדירה זו הגדלת מבואות וחדרי מדרגות. בקומה ד' (עליית הגג): סגירת מרפסת וקירוי בגג רעפים. כל תוספות השטחים במסגרת ניווד זכויות מחלל הגג.

ההקלות הבאות מאושרות לצורך שיפור תכנון:

מבוקש ניווד זכויות של 6.96 מ"ר מתוך 40.0 מ"ר המותרים בחלל גג הרעפים ע"פ תוכנית רע/מק/292/א'.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ת. השלמה**== תנאים ודרישות לשלב הרישוי ==****== רישוי על הבנייה == תנאים לקליטת בקשה להיתר ==**

תיק פרסומים כחוק - במידת הצורך

מפת מדידה מעודכנת להיתר חתומה על ידי מודד מוסמך תואמת מפה שאושרה בתיק מידע

תכנית ראשית ערוכה בהתאם לנוהל עריכת בקשות להיתר

נסח טאבו מרוכז עדכני (חצי שנה לפני הגשת הבקשה)

חתימת בעלי הקרקע (או מיופה כוחם בצירוף ייפוי כח)

תקנון בית משותף

הסכמת שכן בקיר משותף או אישור שליחה לפי תקנה 36 ב'

רישיון עורך הבקשה

רישיון מתכנן השלד

פטור מהקמת מקלט או מהגדלתו מפיקוד העורף

קבלת הנחיות מרחביות פרטניות ממנהלת מחלקת מידע ותאום אדריכלי

==רישוי על הבנייה ==תנאים לשלב בקרת תכנ==

תירשם הערת אזהרה בלשכת המקרקעין בדבר ניוד שטח של 24.09 מ"ר מהזכויות המותרות בחלל הגג למפלס הדירה לצורך הקטנת מסתור כביסה וסגירת מרפסת נספח יציבות וחישובים סטטיים

נספח תברואה מאושר ע"י תאגיד מי רעננה

==רישוי על הבנייה ==אישורים תשלומים ואגרות==

הפקדת ערבות בנקאית להבטחת תנאי ההיתר
אישור מחלקת השבחה על ביצוע תשלום היטלי השבחה
אישור מח' הגביה בגין תשלום אגרת בניה

==תנאים ודרישות לשלב הבניה - פיקוח על הבניה==

==פיקוח על הבניה ==תנאים לתחילת עבודות==

מינוי האחראי לביקורת והצהרתו + רישיון / תעודה
מינוי האחראי לביצוע השלד והצהרתו + רישיון / תעודה
מינוי הקבלן המבצע את העבודות והצהרתו + רישיון / תעודה
טופס הצהרה על כמות פסולת בנייה ועודפי עפר
הסכם התקשורת עם אתר מורשה לפינוי פסולת בניין
הסכם לעריכת בדיקות מעבדה מוסמכת לעמידה בתקנים הנדרשים

==פיקוח על הבניה ==תנאים למהלך ביצוע==

בקשה לביצוע עבודות בנייה ע"פ ההיתר בשלבים במהלך הביצוע
דיווח על עריכת ביקורת באתר הבניה במועד גמר הקמת השלד
דיווח על עריכת ביקורת באתר הבניה במועד גמר הבניה

==פיקוח על הבניה ==תנאים לתעודת גמר==

רישום הערת אזהרה בלשכת המקרקעין בדבר ניוד שטח של 24.09 מ"ר מהזכויות המותרות בחלל הגג לקומות הדירה עפ"י תב"ע רע/292/1 א'
בקשה לתעודת גמר והצהרת האחראי לביקורת על הביצוע

תצהיר האחראי לביקורת

הצהרת עורכי בקשה לתעודת גמר

תצהיר קבלן לתעודת גמר

תצהיר מתכנן השלד על ביצוע פיקוח עליון על הבניה לרבות הצהרה כי הבניין ראוי לשימוש
תצהיר עורכי משנה ככל שהיו על ביצוע פיקוח עליון על הבניה לרבות הצהרה כי הבניין ראוי לש
צילומים עדכניים מ- 4 חזיתות המבנה
תאגיד המים - אישור/פטור תשלום חובות
התייחסות מח' הגביה

אישור על ביצוע כלל הבדיקות הנדרשות בבניין (ריכוז בדיקות מעבדה)
אישור בדבר כמות פסולת הבניה שפוונו לאתר מורשה לפינוי פסולת בניין

מבקש:

הגשה 01/12/2024

אופיר כהן

העיט 4 רעננה

רחל שרונה מוטולה

העיט 2 רעננה

בעל הנכס:

על פי השמות מוצגים בנסח הרישום

עורך:

רפאל שלגי

אחראי בקשה:

ליעד מלכי כהן

leeadm@raanana.muni.il

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000427340

כתובת הבניין: העיט 4, רעננה

שטח מגרש נטו: 1908.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 7650 חלקה: 329 יעוד: אזור מגורים ג

תכנית: 2001, א/292/1, 3000, 416-0886010, 416-1232933, המ/2, 416-1130467

תיאור בקשה

תוספת למבנה קיים

שימוש עיקרי

בית משותף

מ ה ו ת ה ב ק ש ה:

שינויים ותוספות פנימיים וחיצוניים בבניין קיים בן 14 יח"ד, עבור דירות מספר 7 ו-14

בקומה ג' ובחלל הגג.

פירוט הבקשה:

קומת ג+עלית גג עבור 4 דירות: תוספת סה"כ 284.80 מ"ר שטח עיקרי ל 1294.05 מ"ר הקיימים, לכדי 1578.85 מ"ר,

ללא תוספת שטחי שירות במסגרת הקלה לשינוי מנספח הבינוי.

בקומה ג': קיים: 237.61 מ"ר, תוספת 103.01 מ"ר לכדי 340.62 מ"ר שטח עיקרי.

בחלל גג: מוצע בשטח 181.79 מ"ר שטח עיקרי.

ה ח ל ט ה:

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות פנימיים וחיצוניים בבניין קיים בן 14 יח"ד, עבור

דירות מספר 7 ו-14 בקומה ג' ובחלל הגג.

ההקלות הבאות מאושרות לצורך שיפור תכנון:

1. הקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי המנחה של תכנית 416-0886010 לנושא מיקום

מדרגות פנים בין קומה ג' לחלל הגג בשל טעות בנספח הבינוי לנושא מיקום הממ"דים.

2. הקלה להעברת זכויות בנייה מקומה ג' לחלל גג הרעפים לפי סעיף 5.5 (5) מתכנית רע/מק/

889, ללא הגדלת סה"כ זכויות הבניה המותרות וללא חריגה מנפח הבניה המאושר.

בדירה מס' 7: העברת כ-13.5 מ"ר מזכויות הבניה המותרות מקומה ג' לחלל גג הרעפים.

בדירה מס' 14: העברת כ-10.0 מ"ר מזכויות הבניה המותרות מקומה ג' לחלל גג הרעפים.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

==תנאים ודרישות לשלב הרישוי==**==רישוי על הבנייה== תנאים לקליטת בקשה להיתר ==**

מפת מדידה מעודכנת להיתר חתומה על ידי מודד מוסמך תואמת מפה שאושרה בתיק מידע

הערה: אושר פטור ממפת מדידה בשלב קבלת המידע

תכנית ראשית ערוכה בהתאם לנוהל עריכת בקשות להיתר

חוות דעת מהנדס בדבר חיפוי הפסיפס עפ"י הוראות תכנית רע/מק/899

נסח טאבו מרוכז עדכני (חצי שנה לפני הגשת הבקשה)

חתימת בעלי הקרקע (או מיופה כוחם בצירוף ייפוי כח)

תקנון בית משותף

הסכמת שכן בקיר משותף או אישור שליחה לפי תקנה 36 ב'

רישיון עורך הבקשה

ת. השלמה

04/02/2025

04/02/2025

04/02/2025

03/12/2024

03/12/2024

04/02/2025

04/02/2025

03/12/2024

03/12/2024

רישיון מתכנן השלד

פטור מהקמת מקלט או מהגדלתו מפקוד העורף

אישור להנחיות מרחביות פרטניות ממנהלת מחלקת מידע ותיאום אדריכלי

==רישוי על הבנייה== תנאים לשלב בקרת תכנ==

רישום הערה לפי תקנה 27 בלשכת המקרקעין בדבר ניווד שטח של 22.03 מ"ר מהזכויות המותרות

מקומה ג' לחלל גג הרעפים המותרים עפ"י תב"ע רע/מק/889

נספח יציבות וחישובים סטטיים

נספח תברואה וניקוז מאושר ע"י תאגיד מי רעננה

==תנאי למתן היתר==

קבלת חוות דעת מהנדס בדבר רמת תחזוקה של חיפוי הפסיפס ומידת עמידותו בהתאם להוראות

סעיף 6.6.2 בתב"ע רע/מק/899

==רישוי על הבנייה== אישורים תשלומים ואגרות==

הפקדת ערבות בנקאית להבטחת תנאי ההיתר

אישור מחלקת השבחה על ביצוע תשלום היטלי השבחה

אישור מח' הגביה בגין תשלום אגרת בניה

==תנאים ודרישות לשלב הבניה - פיקוח על הבניה==

==פיקוח על הבניה== תנאים לתחילת עבודות==

הודעה על השלמת גידור ושילוט האתר בפועל, בהתאם להנחיות התקפות רק לאחר קבלת היתר הבנייה

במקרה שתתבקש הצגת תוכן פרסומי ע"ג הגדר המדברת, יש לקבל אישור לתיאום טכני

ממנהלת מחלקת מידע ותיאום אדריכלי ואת אישור ועדת שילוט

מינוי האחראי לביקורת והצהרתו + רישיון / תעודה

מינוי האחראי לביצוע השלד והצהרתו + רישיון / תעודה

מינוי הקבלן המבצע את העבודות והצהרתו + רישיון / תעודה

טופס הצהרה על כמות פסולת בנייה ועודפי עפר

הסכם התקשורת עם אתר מורשה לפינוי פסולת בניין

הסכם לעריכת בדיקות מעבדה מוסמכת לעמידה בתקנים הנדרשים

==פיקוח על הבניה== תנאים למהלך ביצוע==

בקשה לביצוע עבודות בנייה ע"פ ההיתר בשלבים במהלך הביצוע

דיווח על עריכת ביקורת באתר הבניה במועד גמר הקמת השלד

דיווח על עריכת ביקורת באתר הבניה במועד גמר הבניה בצרוף מפת מדידה עדכנית עם הבנייה שהוש

==פיקוח על הבניה== תנאים לתעודת גמר==

רישום הערת אזהרה בלשכת המקרקעין בדבר ניווד שטח של 22.03 מ"ר מהזכויות המותרות

מקומה ג' לחלל גג הרעפים המותרים עפ"י תב"ע רע/מק/889

בקשה לתעודת גמר והצהרת האחראי לביקורת על הביצוע

מפת עדות ערוכה ע"י מודד מוסמך ובהתאם להנחיות מפ"י למצב לאחר הבנייה

תצהיר האחראי לביקורת

הצהרת עורכי בקשה לתעודת גמר

תצהיר קבלן לתעודת גמר

תצהיר מתכנן השלד על ביצוע פיקוח עליון על הבנייה לרבות הצהרה כי הבניין ראוי לשימוש

תצהיר עורכי משנה ככל שהיו על ביצוע פיקוח עליון על הבנייה לרבות הצהרה כי הבניין ראוי לש

צילומים עדכניים מ-4 חזיתות המבנה

מעקות ומסעדים - דו"ח מעבדה לפי ת"י 1142 + תצהיר מהנדס

חיפוי קשיח - דו"ח מעבדה לפי ת"י 2378 + תצהיר מהנדס

תאגיד המים - אישור/פטור תשלום חובות

התייחסות מח' הגביה

אישור על ביצוע כלל הבדיקות הנדרשות בבניין (ריכוז בדיקות מעבדה)

אישור בדבר כמויות פסולת הבניה שפוננו לאתר מורשה לפינוי פסולת בניין

אישור קונסטרוקטור לשלמות הפסיפסים בכל הבנין

==תנאי לתעודת גמר==

תנאי לתעודת גמר יהיה אישור קונסטרוקטור לשלמות הפסיפסים בכל הבניין

בהתאם להוראות סעיף 6.6.2 בתב"ע רע/מק/899

מבקש:

* שושנה שטינמן

ביל"ו 36 רעננה

בעל הנכס:

* רשימת הבעלים ע"פ נסח הרישום.

עורך:

* רפאל שלגי

אחראי בקשה:

* ליעד מלכי כהן

leeadm@raanana.muni.il

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000393348

כתובת הבניין: גורדון 20, רעננה

שטח מגרש נטו: 610.00 מ"ר

שטח מגרש יחסי: 610.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 6582 חלקה: 367 יעוד: אזור מגורים ב

תכנית: 166/1, 292/1 א, מק/1/284 ב

שימוש עיקרי: תיאור בקשה

בית משותף תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה:

תוספות ושינויים פנימיים וחיצוניים ביח"ד מערבית, המהווה יח"ד 3 מתוך 4 יח"ד במגרש, הכוללים: ניוו זכויות בניה עיקריות מהממ"דים של דירה מספר 3, תוספת שטח ע"י קירוי מרפסת בקומה ראשונה, תוספת שטח ע"י סגירת מרפסת גג בקומה ראשונה, תוספת שטח לחדר יציאה לגג קיים, עדכון חישוב שטחים.

פירוט הבקשה:

בקומת קרקע (מפלס: +0.00): ללא הגדלת השטח העיקרי, תוספת מבואות וחדרי מדרגות בשטח 15.16 מ"ר. קיים ממ"ד בשטח 10.00 מ"ר בקומת הקרקע.

קומה א' (מפלס: +4.37): הפחתת 12.97 מ"ר עקב עדכון חישוב שטחים לדירה + מדרגות משותפות, תוספת 8.41 מ"ר שטח עיקרי לדירת המבקש עקב סגירת מרפסת גג קיימת וקירוי בפאנל מבודד. סה"כ שטח דירת המבקש יעודכן מ 103.49 מ"ר לכדי 102.99 מ"ר לרבות הפחתת 8.91 מ"ר, בנוסף, מוצעת הפחתה של 7.0 מ"ר לטובת שטח ממ"ד מ 10.00 מ"ר לכדי 17.00 מ"ר.

חדר יציאה לגג (מפלס: +7.35): תוספת 1.93 מ"ר מ 22.91 מ"ר לכדי 24.84 מ"ר, קירוי וסגירת מרפסת גג בפאנל מבודד בשטח 8.81 מ"ר המפחית את שטח מרפסת הגג מ 189.26 מ"ר לכדי 180.45 מ"ר, הרחבת חדר היציאה לגג בשטח 1.93 מ"ר מ 22.91 מ"ר לכדי 24.84 מ"ר.

בתחום המגרש: לפי הצהרת העורך בתיק המידע קיימים עצים בוגרים במגרש. התקבל פטור ממפת מדידה.

החלטה:

לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים פנימיים וחיצוניים ביח"ד מערבית, המהווה יח"ד 3 מתוך 4 יח"ד במגרש, הכוללים: ניוו זכויות בניה עיקריות מהממ"דים של דירה מספר 3, תוספת שטח ע"י קירוי מרפסת בקומה ראשונה, תוספת שטח ע"י סגירת מרפסת גג בקומה ראשונה, תוספת שטח לחדר יציאה לגג קיים, עדכון חישוב שטחים.

ההקלות הבאות מאושרות לצורך שיפור תכנון:

1. תוספת שטח עיקרי בשטח 7.0 מ"ר, לצורך הרחבת חלקת משנה מס' 3 אשר אינם נכללים במניין שטחי הבניה העיקריים של הדירה הנ"ל, והפיכתו וניודו לשטח עיקרי של דירת המבקש מס' 3.
2. חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי מערבי ע"י בניה במרחק של 3.60 מ' במקום 4.00 מ' המותרים בתכנית רע/1/66 ובהתאם לתקנה 2 (6 א') לתקנות.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ת. השלמה

== תנאים ודרישות לשלב הרישוי ==

== רישוי על הבנייה == תנאים לקליטת בקשה להיתר ==

10/11/2024

תיק פרסומים כחוק - במידת הצורך
מפת מזידה מעודכנת להיתר חתומה על ידי מודד מוסמך תואמת מפה שאושרה בתיק מידע
תכנית ראשית ערוכה בהתאם לנוהל עריכת בקשות להיתר
נסח טאבו מרוכז עדכני (חצי שנה לפני הגשת הבקשה)
חתימת בעלי הקרקע (או מיופה כוחם בצירוף ייפוי כח)
תקנון בית משותף
רישיון עורך הבקשה
רישיון מתכנן השלד
פטור מהקמת מקלט או מהגדלתו מפיקוד העורף
אישור להנחיות מרחביות פרטניות ממנהלת מחלקת מידע ותיאום אדריכלי
== רישוי על הבנייה == תנאים לשלב בקרת תכנון ==
רישום הערה לפי תקנה 27 בלשכת המקרקעין בדבר העברת שטח עיקרי בסך 7 מ"ר ל שטח שירות
בקומה הראשונה בהתאם להקלה שפורסמה
נספח יציבות וחישובים סטטיים
נספח תברואה וניקוז מאושר ע"י תאגיד מי רעננה
== רישוי על הבנייה == אישורים תשלומים ואגרות ==
הפקדת ערבות בנקאית להבטחת תנאי ההיתר
אישור מחלקת השבחה על ביצוע תשלום היטלי השבחה
אישור מח' הגביה בגין תשלום אגרת בניה
== תנאים ודרישות לשלב הבניה - פיקוח על הבניה ==
== פיקוח על הבניה == תנאים לתחילת עבודות ==
מינוי האחראי לביקורת והצהרתו + רישיון / תעודה
מינוי האחראי לביצוע השלד והצהרתו + רישיון / תעודה
מינוי הקבלן המבצע את העבודות והצהרתו + רישיון / תעודה
טופס הצהרה על כמות פסולת בנייה ועודפי עפר
הסכם התקשורת עם אתר מורשה לפינוי פסולת בניין
הסכם לעריכת בדיקות מעבדה מוסמכת לעמידה בתקנים הנדרשים
== פיקוח על הבניה == תנאים למהלך ביצוע ==
בקשה לביצוע עבודות בנייה ע"פ ההיתר בשלבים במהלך הביצוע
דיווח על עריכת ביקורת באתר הבניה במועד גמר הקמת השלד
דיווח על עריכת ביקורת באתר הבניה במועד גמר הבניה
== פיקוח על הבניה == תנאים לתעודת גמר ==
רישום הערת אזהרה בלשכת המקרקעין בדבר העברת שטח עיקרי בסך 7 מ"ר ל שטח שירות
בקומה הראשונה בהתאם להקלה שפורסמה
בקשה לתעודת גמר והצהרת האחראי לביקורת על הביצוע
תצהיר האחראי לביקורת
הצהרת עורכי בקשה לתעודת גמר
תצהיר קבלן לתעודת גמר
תצהיר מתכנן השלד על ביצוע פיקוח עליון על הבנייה לרבות הצהרה כי הבניין ראוי לשימוש
תצהיר עורכי משנה ככל שהיו על ביצוע פיקוח עליון על הבנייה לרבות הצהרה כי הבניין ראוי לש
צילומים עדכניים מ- 4 חזיתות המבנה
מעקות ומסעדים - דו"ח מעבדה לפי ת"י 1142 + תצהיר מהנדס
התייחסות תאגיד המים להתאמת הבנייה להיתר - תשתית המים
התייחסות תאגיד המים להתאמת הבנייה להיתר - תשתית הביוב
התייחסות מח' הגבייה
אישור על ביצוע כלל הבדיקות הנדרשות בבניין (ריכוז בדיקות מעבדה)
אישור בדבר כמויות פסולת הבניה שפוננו לאתר מורשה לפינוי פסולת בניין

מבקש:

♦ בית חב"ד לובאוויטש רעננה

רמבם 92 רעננה

בעל הנכס:

♦ רשימת הבעלים ע"פ נסח הרישום.

עורך:

♦ שמש מרים

איש קשר:

♦ רייכלין סבטלנה

רוטשילד 40 דירה 40 אשדוד

אחראי בקשה:

♦ אורן הברמן

orenha@raanana.muni.il

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000519454

כתובת הבניין: אחוזה 23, רעננה

גוש וחלקה: גוש: 6587 חלקה: 92 יעוד: שטח למוסד

תכנית: 212/1, 268/1, המ/9

שימוש עיקרי

מוסד

תיאור בקשה

שמוש חורג

מהות הבקשה:

שימוש חורג מהיתר משטח מוסד ששימש למשרד החקלאות לבית ספר יסודי, שינויים

פנימיים הכוללים הריסה ובניה של מחיצות פנים.

פירוט ההקלות

שימוש חורג מהיתר - ממבנה המשמש למוסד מתוקף תוכנית רע/ 268/1 למבנה לשימוש

בית ספר לתקופה של 5 שנים.

החלטה:

לאחר שמיעת דברי המתנגדים בוועדת המשנה מספר 2024016 שהתקיימה ביום ה -

24.11.25, ולאחר קבלת התייחסות לתכנית המעודכנת מחליטה הוועדה כדלקמן:

1. לטענה בדבר בעיות התנועה והתחבורה – לקבל את ההתנגדות באופן חלקי. לאחר בחינה של ההתנגדויות לנושא מעבר כלי רכב ברחובות הקטנים (אצ"ל, לח"י, ניל"י, ראול ולנברג) הוחלט כי יהיה ראוי יותר, לא להשתמש בתשתית הרחובות המשולבים הקיימים כדרך גישה לביה"ס המבוקש. זאת לאור העובדה כי רשומים בביה"ס כ-130 תלמידים המגיעים בשעות שיא בבוקר בפרק זמן קצר יחסית ולכן תנועת רכבים מאסיבית ברחובות המצוינים לעיל עשויה לגרום להפרעות מהותיות. לאור כך ובהתאם לחו"ד יועץ התנועה לוועדה המקומית אנו מקבלים את הפתרון אשר יכלול מפרץ חניה לאוטובוסים ברחוב אחוזה מול בית הספר המבוקש וזאת בתנאי שהנהלת ביה"ס תתחייב בכתב, מול הוועדה המקומית במסגרת היתר לשימוש חורג, כי כלל התלמידים ללא יוצא מן הכלל יגיעו בהסעה מאורגנת אל ביה"ס, יורידו את התלמידים במפרץ החנייה וילוו לשטח ביה"ס. בנוסף, מוצעת חניית מורים מאושרת בהיקף של שבע מקומות חניה המסומנים בבקשה להיתר.

2. לטענות בדבר אי התאמה סביבתית ותכנונית, ולכך שהמגרש קטן וחסרים מתקנים

הולמים – לדחות את ההתנגדות.

באשר לטענה כי המבנה והשטח אינה תואמים את אופי השכונה ומהווים שימוש בעוצמה גבוהה באזור מגורים שקט של בתים צמודי קרקע - לדחות את הטענה. שטח למבנה ציבור הינו חלק אינטגרלי מתכנון של כל שכונת מגורים ולראייה גם בשכונות מגורים אחרות בעלות אופי מגורים זהה לאזור זה, קיימים שטחי ציבור לטובת בתי ספר, גני ילדים וכל שימוש אחר.

באשר לטענה כי המגרש קטן מהנדרש לפי תקני משרד החינוך, וכי חסרה חצר הולמת,

מתקני משחקים או אולם ספורט. לעניין זה יידרש אישור משרד החינוך לשלב התכנ

3. לטענה בדבר ליקויים תכנוניים וחוסר התאמה לתקנים ולמבחני התכנון – לקבל את ההתנגדות בחלקה.

לבקשה להיתר צורפו האישורים הבאים:

• אישור נגישות.

• אישור פקע"ר.

בנוסף לאישורים הנ"ל, יידרשו מבקשי הבקשה כתנאי לקבלת ההיתר להשלים -

• נספח בטיחות אש מאושר על ידי כיבוי אש.

• אישור של משרד הבריאות.

• אישור משרד החינוך.

* יחד עם זאת נציין כי הבקשה להיתר כוללת שימוש חורג מהיתר אך ורק בקומת

הקרקע ועבור ארבע כתות לימוד. כלומר, לא ניתן לראות בקומה העליונה כחלק

מהבקשה לשימוש חורג עבור ביה"ס.

כן הבקשה לא כוללת את חלקו המזרחי של המבנה בקומת הקרקע, כעולה מסימון

בתשריט הבקשה.

4. לטענה בדבר הליך פרסום לקוי – לדחות את ההתנגדות.

עפ"י תיק הפרסום שנמסר מהחברה שביצעה את הפרסום, הליך הפרסום נעשה בהתאם

להוראות החוק והתקנות ובנוסף הבקשה מפורסמת באתר האינטרנט של הוועדה ואף

ניתן היה להגיע בזמני קבלת קהל למשרדי אגף הנדסה ולבקש לראות את התכנית.

לראייה הוגשו עשרות התנגדויות.

5. לטענה בדבר שימוש חורג מהיתר ולא מתוכנית – לדחות את ההתנגדות.

על החלקה חלה תוכנית רע 212/1 שאושרה לתוקף בשנת 1986 שהינה תיקון לתוכנית

רע/1/1/א', אשר ייעדה את השטח לשטח למבנה ציבור. בשנת 1988 אושרה תוכנית

רע/268/1 ובהתאם לתוכנית זו מוגדר השטח כשטח ל-מוסד. כאשר הוראות התוכנית

קובעות כי הוראות תוכנית מתאר רע/1/1/א' על תיקוניה יחולו בשטח תוכנית זו בנוסף

להוראות תוכנית זו.

תכנית רע/286/1 אינה קובעת מה התכליות של ייעוד מוסד ועל כן יש ל"יבא" את

רשימת התכליות מתכנית רע/2000 שהחליפה את רע/1/1א

בניגוד לאמור בהתנגדות, רשימת הייעודים של שטח למוסד לפי תכנית זו הינה רחבה

מאוד ואין ספק כי בית ספר הוא אחד השימושים המותרים.

כאן המקום לציין כי הטענה לפיה תוכנית רע/268/1 קבעה כי בשטח המוסד ניתן יהיה

לעשות שימוש אך ורק למשרד החקלאות אינה נכונה שכן עיון בתקנון התוכנית לא

מראה ולא מלמד על שום אמירה שכזו. ההפניה לתשריט התוכנית לפיה כתוב על המבנה

"משרד החקלאות" אינה מלמדת כי זו התכלית היחידה המותרת בו אלא היא רק מראה

מה המצב הקיים בפועל ביום אישור התוכנית שכן במקום היה קיים בניין אשר שימש

את משרד החקלאות וזאת בהתאם להיתר בניה שניתן עוד בשנת 1968.

בנוסף, יצויין כי: בעל הזכויות במקרקעין ניסה לקדם מספר תכניות ביחס למקרקעין,

להעצמת זכויות בניה מכח התכנית הכוללת רע/3000, ונפרט:

ביום 21/8/13 דנה הוועדה המקומית בתכנית להעצמת זכויות - 44 יח"ד למגורים,

ותכנית זו נדחתה לאחר שנשמעו התנגדויות מתושבי הרחוב ביחס לצפיפויות ולהכבדה

בתנועה שתגרום תוספת יחידות הדיור.

ביום 9/11/14 הוועדה דנה בתכנית נוספת שניסה לקדם בעל הזכויות, לתוספת 36 יח"ד,

וגם היא נדחתה.

ביום 21/8/16 הוועדה המקומית שוב דנה בתכנית להעצמת זכויות - 44 יח"ד והיא

נדחתה.

ביום 21/9/2022 דנה שוב הוועדה המקומית בתכנית להעצמת זכויות 30 יח"ד אשר

אושרה ע"י ועדת המשנה אך נדחתה על ידי מליאת הוועדה.

הנה כי כן, בעל הזכויות במקרקעין ניסו מספר פעמים לקדם תכניות, כולן למגורים ולא

לייעוד החל- מוסד, אך אלו נתקלו בהתנגדויות הן מטעם תושבי השכונה והן מטעם

הוועדה.

נציין לעניין זה כי חלק גדול מהמתנגדים לבקשה לשימוש חורג התנגדו בעבר גם לתכנית

להעצמת זכויות.

מהשתלשלות העניינים עולה כי תושבי השכונה מתנגדים הן לתכנית שמשנה ייעוד

למגורים והן לשימושים שמתירה התכנית כיום.

כלומר, הם מבקשים להשאיר את המקרקעין כאבן שאין לה הופכין, תוך שהם

מתעקשים כי ייעודו של המגרש הוא למשרד החקלאות, כאשר ברי כי שימוש זה אינו

רלוונטי עוד.

לא ניתן להעלות על הדעת כי המגרש יישאר שומם ולא ישמש ליעודו על פי התכנית החלה - מוסד ולא למגורים כפי שניתן על פי התכנית הכוללנית, הכל מהטעם שתושבי השכונה מבקשים להשאיר את צביונה של השכונה כשכונה צמודת קרקע שקטה, ללא תנועת אנשים ורכבים, ותוך התעלמות מההתפתחות העירונית שחלה עם ההתחדשות העירונית ברחבי העיר.

אין זה מן הראוי שהתושבים יכתיבו את המדיניות העירונית ביחס לאזור זה מנקודת מבטם הצרה.

זה גם המקום לציין כי במסגרת ההתנגדויות שהוגשו לתכנית שניסה לקדם בעבר היזם, טענו המתנגדים, אשר נמנים על חלק מהמתנגדים לבקשה לשימוש חורג עסקי, כי יש לראות ביעודו של המקרקעין כמגרש בעל מאפיינים ציבוריים. לא יעלה על הדעת, שכעת משמבוקש שימוש בעל מאפיינים ציבוריים יטענו המתנגדים כי מדובר במגרש שאינו בעל מאפיינים ציבוריים כי אם מוסד שתכליתו לשרת את משרד החקלאות.

וכלשונם מתוך כתב ההתנגדות:

" 52. בהקשר זה יובהר כי למרות שיעוד המגרש הינו "מוסד" הרי שמדובר במגרש בעל מאפיינים ציבוריים מובהקים ושנועד לתת מענה לצרכי ציבור שונים ור' הגדרת הייעוד בהוראות תכנית רע/2000:

מוסד ציבורי:

"מוסד ציבורי" פירושו - בית הנועד להתקהלות צבורית כולו או חלק שבו - המשמש בין שימוש רגיל ובין שימוש ארעי, אולם אספות או הרצאות, אולם לתפילות, מועדון, משרדי ממשלה, מרפאה, מוסדות בריאות, מוסדות סעד, או כל שימוש דומה. "

על כן, הטענה כי מדובר בשימוש חורג מתוכנית נדחית בזאת.

6. לטענה בדבר היעדר צורך ציבורי - לדחות את ההתנגדות. ישנו צורך ציבורי דחוף שכן מדובר ב - 125 תלמידים רשומים ללא מענה.

7. לטענה בדבר פגיעה בערך הנכסים - לדחות את ההתנגדות. הנכס מאז ומתמיד מהווה שטח ליעוד ציבורי והצדדים חיים במרחב עירוני במסגרתו משולבים שימושים ציבוריים. ובכל מקרה טענה זו אף לא הוכחה ולא הוצגו האסמכתאות.

8. לטענה בדבר חוסר התאמה לתקנים - לדחות את ההתנגדות. להגשה צורפו אישור על נגישות, ויידרשו לשלב התכן אישור של משרד החינוך, משרד הבריאות ואישור כיבוי אש.

9. לטענה בדבר שינוי צביונה של העיר רעננה - טענות מסוג זה אינן מתבררות בוועדת תכנון ובניה.

10. לטענה בדבר התעלמות מחוקים ונהלים ונסיון לקבוע עובדות בשטח, נבהיר כי בהחלטת בית המשפט תיק מס' 74974-08-25 הובהר כי "עד החלטה אחרת ועל מנת שלא להעמיד המבקשת ובית המשפט בפני מעשה עשוי בו כבר הוחל בביצוע ההפרה הנטענת, נאסר על המשיבים - או על ידי כל אדם אחר - לעשות שימוש במקרקעין שלא בהתאם להיתר, לרבות ובמיוחד לשם הפעלת ביה"ס".

11. * בתאריך ה- 24/11/2025 התקיימה ועדת משנה בה נדונה הבקשה. * החלטת הוועדה הייתה לשוב ולדון לאחר קבלת התייחסות המתנגדים לתוכנית המעודכנת תוך שבעה ימים מיום העברתה לכלל המתנגדים, התוכנית המעודכנת נשלחה למתנגדים בתאריך 27/11/2025 בהתאם להחלטת הוועדה התגובות יועברו עד לתאריך ה- 04/12/2025

להלן התייחסות הוועדה לתכנית המעודכנת:

1. לטענה בדבר פתרון לא מספק של מפרץ החניה – לקבל את ההתנגדות חלקית. יש להאריך את מפרץ החניה כך שיתאים לחניה של שני אוטובוסים.

2. לטענה בדבר פיקוח על מימוש ההחלטה – במסגרת ההחלטה מחליטה הוועדה להתנות את ההיתר באי כניסת הורים ברכב לצורך ליווי ילדיהם מביה"ס לתוך השכונה. אנו מקבלים את הפתרון אשר יכלול מפרץ חנייה לשני אוטובוסים ברחוב אחוזה מול בית הספר המבוקש וזאת בתנאי שהנהלת ביה"ס תתחייב כי כלל התלמידים ללא יוצא מן הכלל יגיעו בהסעה מאורגנת אל ביה"ס, יורידו את התלמידים במפרץ החניה וילוו לשטח ביה"ס.

3. לטענה בדבר כך שעלולים להיווצר עומסי תנועה ברחוב אחוזה – לדחות את ההתנגדות. מדובר בשלושה אוטובוסים ועפ"י המלצת יועץ התנועה, היקף האוטובוסים המצוין אינו עשוי לגרום לעומסי תנועה.

4. לטענה בדבר כך שלא הופץ הפרוטוקול – נציין כי פרוטוקול דיון הוועדה מתפרסם לאחר קבלת החלטה, באתר העירייה.

5. לטענה בדבר פיצול ארבע הכתות המבוקשות ל-שמונה כתות – נציין כי בהתאם לאישור משרד החינוך ו-פקע"ר, ניתן אישור לארבע כתות. ככל והוועדה המקומית תאשר את הבקשה, הבקשה למען הסר ספק הינה לארבע כתות ולא לשמונה כתות. ההיתר יינתן בעבור 125 תלמידים בארבע כתות בהתאם לאישור משרד החינוך ופקע"ר.

יובהר כי בהתאם למפת המדידה המוצגת בבקשה להיתר, ישנה סטייה של המבנה המאושר בהיתר מקווי הבניין של המגרש. היות ומדובר במבנה שניתן לו היתר בניה וניתן אישור אכלוס בשנות ה-60 ובהתאם למדידה ישנה, ומאחר בבקשה דנן לא מבוקשת תוספת בנייה של שטחים נוספים, מחליטה הוועדה לאשר את הבקשה לשימוש החורג מהיתר.

בכפוף לכך, מחליטה הוועדה המקומית לאשר את הבקשה לשימוש חורג מהיתר לתקופה של עד 4 שנים עבור 125 תלמידים וארבע כתות לימוד, ובהתאם לתנאים התחבורתיים ובכפוף לאישורים (כיבוי אש, משרד החינוך, משרד הבריאות ובהתאם לגיליון הדרישות) הנדרשים כפי שצוין במענה להתנגדויות.

תנאי בהיתר:

1. הגעת תלמידים בהסעה מאורגנת, הורדה והעלאה במפרץ החניה שיותאם לאוטובוסים ברחוב אחוזה.
2. ההיתר עבור ארבע כתות לימוד ול-125 תלמידים בלבד.

נערכה הצבעה:

בעד - 4
נגד - 3

ההחלטה התקבלה ברוב קולות

==תנאים ודרישות לשלב הרישוי==

==רישוי על הבנייה==תנאים לקליטת בקשה להיתר ==

11/11/2025	תשלום פקדון אגרת בנייה לפתיחת הבקשה (20%)
11/11/2025	תיק פרסומים כחוק
11/11/2025	מפת מדידה מעודכנת להיתר חתומה על ידי מודד מוסמך תואמת מפה שאושרה בתיק מידע
11/11/2025	תכנית ראשית ערוכה בהתאם לנוהל עריכת בקשות להיתר
11/11/2025	נסח טאבו מרוכז עדכני (חצי שנה לפני הגשת הבקשה)
11/11/2025	חתימת בעלי הקרקע (או מיופה כוחם בצירוף ייפוי כח)
11/11/2025	אם בעל העניין הינו חברה, נדרשת תעודת רישום חברה ואישור זכות החתימה עורך דין או רואה חש
11/11/2025	רישיון עורך הבקשה
11/11/2025	תצהיר מהנדס
11/11/2025	טבלת מאזן חניה. פתרון חניה לפי תקן חניה בהתייחס לשימוש המבוקש
11/11/2025	סימון פתרון לפינוי אשפה לרבות תיאור מילולי בתיאום עם יועץ התברואה של העירייה
11/11/2025	פטור מהקמת מקלט או מהגדלתו מפיקוד העורף
11/11/2025	אישור יועץ נגישות
11/11/2025	הגשת תשריטים לצרכי רישום ובמידת הצורך, גם תשריט זיקת הנאה חתומים ע"י בעלי הנכס,

הערה: אין תוספת שטח. (בשיחה עם מהנדס העיר פטור מתשריט).
או לחילופין, בא כח מטעמם וע"י המודד לוועדה המקומית
קבלת הנחיות מרחביות פרטניות ממנהלת מחלקת מידע ותאום אדריכלי
== רישוי על הבניה == תנאים לשלב בקרת תכנ ==

נספח סביבתי מאושר ע"י היחידה האזורית לאיכות הסביבה
נספח יציבות וחישובים סטטיים

נספח תברואה מאושר ע"י תאגיד מי רעננה

נספח בטיחות אש מאושר ע"י כיבוי אש.

נספח פרשה טכנית בריאותית מאושר ע"י משרד הבריאות

אישור משרד החינוך

== רישוי על הבניה == אישורים תשלומים ואגרות ==

הפקדת ערבות בנקאית להבטחת תנאי ההיתר

אישור מחלקת השבחה על ביצוע תשלום היטלי השבחה

אישור מח' הגביה בגין תשלום אגרת בניה

== תנאים ודרישות לשלב הבניה - פיקוח על הבניה ==

== פיקוח על הבניה == תנאים לתחילת עבודות ==

בקשה לאישור תחילת עבודה חתומה ע"י האחראי לביקורת כולל אישור על מינויו בידי בעל ההיתר
במקרה שתתבקש הצגת תוכן פרסומי ע"ג הגדר המדברת, יש לקבל אישור לתיאום טכני

ממנהלת מחלקת מידע ותיאום אדריכלי ואת אישור ועדת שילוט

קובץ תוכנית ארגון אתר, חתומה ביד הקבלן, אלא אם כן נכתב בהיתר שלא נדרשת תוכנית כאמור

מינוי האחראי לביקורת והצהרתו + רישיון / תעודה

מינוי האחראי לביצוע השלד והצהרתו + רישיון / תעודה

מינוי הקבלן המבצע את העבודות והצהרתו + רישיון / תעודה

אישור מודד מוסך בדבר סימון מתווה הבניין + קובץ חתום

רישיון במקרה של כריתה/העתקה של עצים בוגרים מפקיד היערות

הסכם לעריכת בדיקות מעבדה מוסמכת לעמידה בתקנים הנדרשים

טופס הצהרה על כמות פסולת בנייה ועודפי עפר

הסכם התקשורת עם אתר מורשה לפינוי פסולת בניין

== פיקוח על הבניה == תנאים למהלך ביצוע ==

בקשה לביצוע עבודות בנייה ע"פ ההיתר בשלבים במהלך הביצוע

הודעה על הצבת שילוט באתר הבניה והשלמת גידור האתר בפועל

דיווח על עריכת ביקורת באתר הבניה במועד גמר הקמת השלד

דיווח על עריכת ביקורת באתר הבניה במועד גמר הבניה

== פיקוח על הבניה == תנאים לתעודת גמר ==

בקשה לתעודת גמר והצהרת האחראי לביקורת על הביצוע

מפת עדות

קובץ תכניות עדות של הבניין או העבודה

הצהרת עורכי בקשה לתעודת גמר

תצהיר קבלן לתעודת גמר

תצהיר מתכנן השלד על ביצוע פיקוח עליון על הבניה לרבות הצהרה כי הבניין ראוי לשימוש

תצהיר עורכי משנה ככל שהיו על ביצוע פיקוח עליון על הבניה לרבות הצהרה כי הבניין ראוי לש

מעקות ומסעדים - דו"ח מעבדה לפי ת"י 1142 + תצהיר מהנדס

התייחסות רשות הכבאות ו/או יועץ בטיחות

תאגיד המים - אישור/פטור תשלום חובות

התייחסות מח' הגביה

התייחסות יועץ נגישות

אישור על ביצוע כלל הבדיקות הנדרשות בבניין (ריכוז בדיקות מעבדה)

אישור בדבר כמויות פסולת הבניה שפוונו לאתר מורשה לפינוי פסולת בניין

רישום התצ"ר בפנקסים

מבקש:

הגשה 20/11/2024

פנחס גברה

עציון 32 פרדס חנה-כרכור

תומר גברה

עציון 32 פרדס חנה-כרכור

בעל הנכס:

על פי הרשומים בנסח הרישום (טאבו)

עורך:

אבשלום הררי

אחראי בקשה:

אורן הברמן

orenya@raanana.muni.il

סוג בקשה: בקשה להיתר

כתובת הבניין: ויצמן 14, רעננה

שטח מגרש נטו: 3865.00 מ"ר

שטח מגרש יחסי: 3865.00 מ"ר

שטח בניה מותר: 4638.00 מ"ר

אחוזי בניה מותרים: 120.00%

גוש וחלקה: גוש: 8981 חלקה: 32 יעוד: מסחר, משרדים ותעשיה

תכנית: 9/מ/1, 3000, א/285/1, 570/1, א/330/1

תיאור בקשה**שימוש עיקרי**

תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה:

תוספת קומה א לאחסנה + מדרגות קלות חיצוניות.

פירוט הבקשה:

קומה א': הוספת חדר על הגג הקיים עבור משרד במפלס +4.82. מבוקשות התקנת מדרגות קלות חיצוניות בחזית המערבית. מבוקשת מרפסת גג מזרחית.

תכנית גגות: מבוקש גג בטון שטוח במפלס +7.72.

פירוט ההקלות

בניה בקו בניין צפוני 0.0 מ' במקום 3.5 מ' המותרים לפי תכנית רע/1/330 א, זאת לפי תקנה 4(א)(2) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), תשס"ב-2002.

החלטה:

להוריד מסדר יום

מספר בקשה: 20240935	תיק בניין: 3872	סעיף 7:
פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 2025017 בתאריך: 17/12/2025		

מבקש:

הגשה 15/08/2024

מועדון כדורגל הפועל רעננה

ההסתדרות 44 רעננה מיקוד : 4300044

בעל הנכס:

ק.ק.ל

עורך:

אולגה דורושקוב

איש קשר:

אשר אלון

אחר:

חברת העובדים השיתופית הכללית בא"י בע"מ
ארלוזורוב 93 תל אביב - יפו מיקוד : 4300093

אחראי בקשה:

orenya@raanana.muni.il

אורן הברמן

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין : 10000428395

כתובת הבניין: ההסתדרות 44, רעננה

גוש וחלקה: גוש: 7655 חלקה: 75 יעוד: שטח ציבורי פתוח

תכנית: 2000, המ/9, 416-1232933

שימוש עיקרי **תיאור בקשה**

ספורט ונופש שמוש חורג

מ ה ו ת ה ב ק ש ה :

שימוש חורג ממבנה ספורט לגן ילדים לתקופה של 10 שנים והוספת ממ"מ.

פירוט הבקשה:

שימוש חורג ממבנה ספורט לגן ילדים לתקופה של 10 שנים.
הוספת ממ"מ, הוספת תא שירותים בקומת הגלריה, הוספת מחסן.
מסומנים סככה ואוהל הבנויים ללא היתר, ל-פירוק.

פירוט ההקלות

הקלה לשימוש חורג ממבנה המשמש לספורט למבנה לשימוש לגן ילדים ולאולם כנסים לתקופה של 10 שנים על פי חוק התכנון והבנייה.

ה ח ל ט ה :

לאור כך שהועלו נתונים חדשים תוך כדי הדיון - המבקשים הגישו בקשה לגן ילדים עבור גילאי 3-6, חברת הוועדה האחראית על הגיל הרך וגני הילדים טענה כי עפ"י חוזר מנכ"ל, אין אפשרות לרשות לאשר גן ילדים לגילאי 3-6 למעט מקרים חריגים. וכי לא מדובר במקרה חריג, לכן תערך בדיקה מול אגף החינוך.

על כן מחליטה הוועדה לשוב ולדון בבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.