

**פרוטוקול ישיבת ועדת משנה-רישוי**

ישיבה מספר: 2025010 ביום שלישי תאריך 28/10/25 חשון, תשפ"ו

**השתתפו:****חברים:**

עו"ד מתן דיל

גיא צור

דני מרשה

אלדד גדסי

פנחס הומינר

עו"ד אפרים (אפי) בן גד

אריה ליפסקר

**נציגים:**

חטיב מוראד

**סגל:**

אדר' דלית הראל

עו"ד מיכל דגן

אדר' רועי פרייברון

כרמלה לוי קמינסקי

אילנה עדני

**מוזמנים:**

אקרמן נפתלי

הקלטה

**נעדרו****חברים:**

אבי קינד

איטל בציר אלשיך

עו"ד יניב מרקוביץ

אמיתי כהן

**נציגים:**

תפס"ר יצחק לוי

אלי סיידוב

אדר' דוד אמגדי

ענבל בנארי

איגור פיבן

קש"ק אלדד כתפי

טופז פלד

דוד סרוגו

**סגל:**

נדב שפירא

מושיקו ארז

**משקיפים:**

אדר' גיא דוננפלד

- רה"ע ויו"ר הוועדה המקומית לתכנון ובניה

- חבר ועדה ומ"מ יו"ר הוועדה המקומית

- חבר ועדה וחבר מועצה

- חבר ועדה

- יו"ר ארגון הקבלנים רחובות והסביבה

- מהנדסת העיר

- יועצת משפטית

- מנהל אגף תכנון ורישוי

- מנהלת אגף הפיקוח על הבניה

- רכזת הועדה

- מבקר העיריה

- מקליט חב' בונוס

- חבר ועדה וחבר מועצה

- חברת ועדה וחברת מועצה

- חבר ועדה

- חבר ועדה וחבר מועצה

- נציג כיבוי אש, מפקד השרות

- נציגת איגוד ערים לאיכה"ס דרום יהודה

- מתכנן המחוז - מינהל מקרקעי ישראל

- נציגת משרד הבריאות

- נציג משרד הבינוי והשיכון

- קצין שיטור וקהילה

- נציג משרד התחבורה המפקח על התעבורה

- יו"ר ארגון הקבלנים

- מנהל המינהלת להתחדשות עירונית

- מנכ"ל העירייה

- נציג שר האוצר

1. רה"ע עו"ד מתן דיל-יו"ר הוועדה המקומית, פותח את הישיבה בשעה 16:19 במניין חוקי עפ"י ס' 42 לחוק התכנון והבניה.
2. בבקשה מס' 20240799 מספין רמי דסטה מרח' טרומפלדור 7 הובאה בשל תיקון טעות סופר בסעיף 6 לפרוטוקול מיום 16/9/25  
כך שירשם:  
"לסרב לבקשה לתוספת בניה ליח"ד בקומה א' הכולל: תוספת שטח מתכנית רח/74/8 בשינוי בינוי + מרפסות. מהנימוק הבא:  
עפ"י החלטת הוועדה המחוזית מתאריך 5/5/2025 (ולא 27/11/24) לפרסום 77-78 הוועדה המקומית מסרבת לבקשה לפי סעיף 2. "הוועדה המקומית, רשאית להתיר שיפוץ ותחזוקה של מבנים קיימים לצורך בטיחות, מיגון (תוספת ממ"ד) הנגשה לרבות מעלית ושימור", ועל כן ניתן להגיש בקשה לתוספת ממ"ד בלבד, בהתאם לתקנות."
3. פרוטוקול ועדת משנה רישוי מס' 2025008 מיום 16/9/2025 בכפוף לתיקון טעות סופר הנ"ל – מאושר פה אחד ע"י חברי הוועדה.

## רשימת הבקשות

עמ.	כתובת	פרטי המבקש	גוש	חלקה	מגרש	תיק בניין	בקשה	סעיף
4	גבריאלוב 9, רחובות	מיטל הנדסה ושרותים בע"מ	3653	153	201A	382180201	20240826	1
6	פריד משה 27, רחובות	רונו חנה	3656	343		275780000	20250172	2
10	בשמת 6, רחובות	נחמיאס מאיר	5479	29	279	400002790	20250245	3
13	דרך יום הכפורים 28, רחובות	הכשרת הישוב התחדשות עירונית בישראל בע"מ	4545	29	125	382140013	20240433	4
19	רחובות, רחובות	שרעבי ברק והאחרים ע"י רשימה מצורפת	3658	519	1590	211651590	20240900	5
22	הורוביץ צבי, רחובות	אחים בוסקילה בע"מ	3679	59	187	400001870	20240950	6
27	הורוביץ צבי, רחובות	אחים בוסקילה בע"מ	3679	59	186	400001860	20240947	7
32	טשרניחובסקי 16, רחובות	פאר עירוני בע"מ	3697	182		75560000	20240159	8
36	מרגולין 4, רחובות	לזימי אליהו	3700	324		101840000	20240836	9
40	אלקלעי 5, רחובות	שנהב חן חברה ליזמות פיקוח והשקעות בבניה בע"מ	3694	221		50530000	20240753	10
42	יד ושם 7, רחובות	רפפורט אלה	3656	142		276580000	20250128	11
45	הזית 13, רחובות	גל עינת	3648	133		185530000	20240850	12
47	פרופ' א.ד. ברגמן 4, רחובות	אפלייד מטיריאלס בע"מ(אורבוט)	3695	182	1004	60321004	20250106	13
50	גולדברג 1, רחובות	לב אפשטיין בע"מ	3703	1121		140240000	20230704	14
57	סמילנסקי משה 23, רחובות	א.א פרסיקו בניה נדל"ן והשקעות בע"מ	3703	720		138460000	20240879	15
62	גבריאלוב 27, רחובות	בוני התיכון פינוי בינוי קריית משה רחובות בע"מ	3653	189	113	270580113	20240644	16

**מבקש:**

\* מיטל הנדסה ושרותים בע"מ

דרך חיפה 31 קרית אתא

**בעל הנכס:**

\* ר.מ.י

**עורך:**

\* לארי שטרנשיין

**מהנדס-מתכנן שלד הבנין:**

\* צבי קרבי

סוג בקשה: בקשה להיתר - רישוי מלא

**כתובת הבניין: גבריאולוב 9, רחובות**

גוש וחלקה: גוש: 3653 חלקה: 153 מגרש: 201A יעוד: אזור מגורים ד;

חלקה: 153 מגרש: 201B יעוד: שטח פרטי פתוח

**מ ה ו ת ה ב ק ש ה**

הקמת ח. טרפו תת קרקעי בשפ"פ B 201

**הערות בדיקה**

בודקת: תמר קרן

עפ"י:	תמ"ל 1086	יעוד:	שפ"ש
-------	-----------	-------	------

**הבקשה תואמת הוראות תב"ע****כללי:**

גינה פרטית, מתקנים הנדסיים, מצללות, מחסן כלים לגננות, קוי תשתית תת קרקעיות, ריהוט גן ועמודי תאורה וחנייה תת קרקעית.

**מבוקש:**

הקמת ח. טרפו תת קרקעי בשפ"פ B 201

**הערות:**

1. תיקון תשריטים

2. עפ"י סעיף 6.3 חשמל- בתמ"ל 1086:

1. תנאי למותן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנותמשנה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

1.1. בשלבי הביניים של מימוש התכנית תינתן גמישות לחשמל עילי.

2. תחנות השנאה: חדרי שנאים יותרו ביעודים הבאים ועפ"י סדר העדפה כדלקמן:

א. במגרש עצמאי המיועד למתקנים הנדסיים בתכנית או במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים.

ב. בתחום מגרשי ייעודי הבנייה הבאים: מגורים, מבנים ומוסדות ציבור, מסחר ותעסוקה.

במגרשים אלו בניית חדרי חשמל ושנאים תותר כמבנה עצמאי בין קו הבניין לגבול

המגרש. ניתן לאשר חדרי שנאים המשולבים במבנה ככל שעקב מגבלות טכניות לא ניתןלמקמם כמבנה עצמאי - פורסמה הקלה

4. על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים

מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני

תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

3. מבוקשים כ - 56 מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים לטובת ח. טרפו:

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)		שטחי בניה (מ"ר)	
		גודל מגרש כללי	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי
שטח פרטי פתוח	201B	472	עיקרי	עיקרי	1193

מ ה ל ך ה ד י ו ן

אדר' רועי פרייברון – מנהל אגף תכנון ורישוי מציג את הבקשה.

-הבקשה להקמת חדר טרפו תת קרקעי בשפ"פ B 201 – של חב' מיטל בקריית משה אושרה ע"י כל חברי הוועדה בהתאם להמלצת הצוות המקצועי.

ה ח ל ט ו ת

לאשר הבקשה להקמת ח. טרפו תת קרקעי בשפ"פ B 201  
בתנאי השלמת בקרת התכן

**מבקש:****רונן חנה**

פריד משה 29 רחובות

סיידון אסתר

פריד משה 29 רחובות

סיידון חיים

פריד משה 29 רחובות

רונן צבי

פריד משה 29 רחובות

**בעל הנכס:**

חנה רונן

אסתר סיידון

חיים סיידון

צבי רונן

ר.מ.י

ר.מ.י

**עורך:**

עתניאל מדאר

**מהנדס-מתכנן שלד הבנין:**

מדאר עתניאל

**יועץ תנועה:**

בועז גרוס

רחובות

שימרית

ראש העין

**יועץ פיתוח:**

רן מרון

חריש

שימרית

ראש העין

**סוג בקשה:** בקשה להיתר - הקלת ושימוש חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 100004963472

**כתובת הבניין:** פריד משה 27, רחובות

גוש וחלקה: גוש: 3656 חלקה: 343 יעוד: אזור מגורים א

**מ ה ו ת ה ב ק ש ה****תוספת שטחים מתוקף תיקון 155****הערות בדיקה****בדקת: נועה יונה כהן****הייעוד: מגורים א'****ע"פ: רח/1050****על החלקה חלות: רח/מק/2000/ס ורח/2000/ב/7****הבקשה נוגדת הוראות תב"ע****מבוקשות ההקלות הבאות:**

- מבוקשת ההקלה: הקלה מקו בנין קדמי ובניה במרחק של 4.90 מ' מגבול מגרש, לפי הקו בו בנויים רוב הבניינים באותו קטע רחוב, מצומת שלום פרץ ועד צומת בוסל.
- הקלה לניוד שטחים בין הקומות ללא הגדלת סה"כ אחוזי בניה המותרים.
- הגדלת תכסית קומת הקרקע כך שיהיו 41.72% במקום 25% המותרים.
- הקלה של עד 10% מקו בנין צידי בקיר עם פתחים כך שיוותרו 3.6 מ' במקום 4 מ' מגבול מגרש.

## מס' דף: 7

5. הקלה בק.ב צידי עד 2.70 מ' בקיר ללא פתחים ועד 50% מאורך החזית ובניה בק.ב של 3.55 מ' במקום 4.0 מ' המותרים.
6. הקלה לפיצול יחיד עפ"י תיקון 155 כך שיהיו 2 יחיד במקום יחיד אחת.
7. הקלה של מעל 40% עבור פרגולה בק.ב קדמי כך שיהיה 1.0 מ' במקום 3.0 מ'.
8. הגדלת גובה קומה כך שיהיה 3.20 מ' ברוטו במקום 3.0 מ' ברוטו המותרים.
9. הגבהת גובה הגדר בחזית קדמית מזרחית כך שהיו עד 1.80 מ'.
10. הגבהת גובה גדר צידית בחזית צפונית כך שהיו עד 2.00 מ'.
11. הגבהת גובה הגדר בחזית אחורית מערבית כך שהיו עד 2.00 מ'.

### כללי:

בתאריך 12/11/23 הופק היתר מס' 20200588 לתוספת בקומת הקרקע (אישור מצב קיים) + חדר מחוץ+פיצול יחיד קיימת עפ"י תיקון 117 לחוק. שטחים מתוקף תב"ע רח/מק/2000/ס.  
בתאריך 25/09/06 הופק היתר מס' 20050400 לבניית בית חדש(חצי מדו משפחתי)+ממ"ד+2 משטחי חניה לא מקורות, והריסת הישן

### מבוקש:

תוספת שטחים מתוקף תיקון 155

שטח מבוקש מתוקף תיקון 155 - 30.79 מ"ר

### הערות:

1. ע"פ הוראות החוק- "הוראות סעיף זה יחולו לגבי בקשה להקלה ליחידת דיור נוספת שהוגשה לוועדה המקומית לפני יום ה' בסיוון התשפ"ה (1 ביוני 2025)..."  
על-כן, לעניין הקליטה יחולו הנחיות מנהל התכנון כפי שהתקבלו בנוגע לפקיעת תוקפן של תקנות סטייה ניכרת.  
**הבקשה הנ"ל נקלטה במערכת רישוי זמין בתאריך 10/06/2025**
2. מבוקש תוספת שטחים מתוקף תיקון 155, יש בקשה נוספת 20200588 שלה יצא היתר (טרם התקבלה תעודת גמר) שמהותה פיצול יחיד מתוקף 117 ותוספת שטחים מתוקף 2000/ס. האם ניתן לקבל שטחים מתיקון 155 לאחר שכבר קיבלו פיצול מתוקף 117 בהיתר הקודם? יש לציין כי הבקשה הנוכחית הוגשה תחילה בהמשך להיתר המקורי של הבית ( רצו לבטל את היתר 2020058 ולקבל היתר חדש גם לפיצול יחיד וגם לתוספת שטחים)

### מהלך הדיון

אדרי' רועי פרייבדון – מנהל אגף תכנון ורישוי מסביר כי הבקשה נקלטה במערכת רישוי זמין בתאריך 10/6/2025 שזה אחרי הוראת התיקון לחוק לפיכך אנחנו נאלצים לסרב לבקשה .

-הבקשה לתוספת שטחים מתוקף תיקון 155 - סורבה ע"י כל חברי הוועדה בהתאם להמלצת הצוות המקצועי.

### החלטות

לסרב לבקשה לתוספת שטחים מתוקף תיקון 155

מהנימוק הבא:

הבהרת מנהל התכנון, ע"י ראש אגף רגולציה בנוגע לתיקון מס' 155 לחוק התכנון והבנייה – הקלה לפיצול דירות:

"ברצוננו לעדכן כי ביום 7.8.2024 נכנס לתוקף תיקון מס' 155 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 (להלן: "התיקון לחוק"), במסגרתו התווסף סעיף 147ב לחוק, המאפשר לוועדה המקומית מתן הקלה עבור תוספת יחיד אחת לכל יחיד צמודת קרקע הקיימת במגרש, בדרך של פיצול יחידת דיור קיימת או הוספת יחידת דיור, לרבות מתן הקלה עבור תוספת שטח כולל מותר לבניה שלא יעלה על 45 מ"ר, מעבר לשטח הכולל המותר בתכנית החלה על המגרש, לצורך תוספת או פיצול יחידת דיור כאמור, והכל בהתאם לתנאים ולסייגים הקבועים בתיקון לחוק.  
הוראות התיקון כאמור יחולו לגבי בקשה להקלה ליחידת דיור נוספת שהוגשה לוועדה המקומית לפני יום ה-1.6.2025."  
הבקשה הוגשה במערכת רישוי זמין בתאריך 10.06.2025 בניגוד למסמך ההבהרה כמפורט לעיל. כמו כן ניתן היתר (מס' 20200588) ביום 12/11/23 לתוספת בקומת הקרקע (אישור מצב קיים) + חדר מחוץ+פיצול יחיד קיימת עפ"י תיקון 117 לחוק + שטחים מתוקף תב"ע רח/מק/2000/ס - יש לפעול על פיו.

**מבקש:**

\* נחמיאס מאיר

חזון איש 11 רחובות

**בעל הנכס:**

\* ר.מ.י

**עורך:**

\* צרפתי אבישג

**מהנדס-מתכנן שלד הבנין:**

\* רועי נווה

סוג בקשה: בקשה להיתר - הקלת ושימוש חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 100004944651

כתובת הבניין: בשמת 6, רחובות

גוש וחלקה: גוש: 5479 חלקה: 29 מגרש: 279 יעוד: אזור מגורים א

**מ ה ת ה ב ק ש ה**

תוספת שטחים בקומה א' + שינויים פנימיים וחיצוניים + פיצול בית פרטי לפי תיקון 155

**הערות בדיקה**

בודקת: נועה יונה כהן

ע"פ: רח/2003/ג

הבקשה נוגדת הוראות תב"ע

מבוקשת ההקלה הבאה:

הקלה לפיצול יחיד מותרת ל-2 יחיד לפי תיקון 155 לחוק תכנון והבנייה.

**כללי:**

בתאריך 13.10.2021 הופק היתר מס' 20210307 להקמת בית צמוד קרקע דו קומתי ע"ג מרתף שירות, הבקשה כוללת משטחי חניה, פרגולה, גדרות, בריכת שחיה ופיתוח שטח.

**מבוקש:**

תוספת שטחים בקומה א' + שינויים פנימיים וחיצוניים + פיצול בית פרטי לפי תיקון 155

**הערות:**

1. תיקון התכנית בתיאום עם מנהל הנדסה.

2. תוכנה דלת המפרידה את חדר המדרגות הראשי מהמבנה

3. מבוקש פיצול יחיד בקומת מרתף:

הקלה לפיצול דירות (תיקון מס' 155) תשפ"ד-2024

147ב. (א) ועדה מקומית תיתן הקלה של תוספת יחידת דיור אחת לכל יחידת דיור צמודת קרקע הקיימת במגרש (בסעיף זה - יחידת דיור

נוספת), מעבר למספר המרבי של יחידות דיור המותר לבנייה במגרש על פי הוראות התוכנית החלה על המגרש (בסעיף זה - התוכנית), וכן

רשאית היא לתת הקלה של תוספת שטחי בנייה מעבר לשטח הכולל המותר לבנייה על פי הוראות התוכנית לצורך יחידת דיור נוספת, בדרך של

פיצול יחידת דיור קיימת או הוספת יחידת דיור נוספת, או שילוב של שניהם, אף אם נקבע בתוכנית כי סטייה מהוראותיה לעניין זה תהיה

סטייה ניכרת, ובלבד שמתקיימים בתנאים כאמור בסעיף קטן (ב).

(ב) אלה התנאים לעניין מתן הקלה לפי סעיף קטן (א):

(1) שטחה הכולל של יחידת הדיור הקיימת הוא 120 מ"ר לפחות - אם ההקלה היא בדרך של פיצול יחידת הדיור הקיימת, ובלא תוספת שטח

כולל המותר לבנייה לצורך יחידת הדיור הנוספת;

(שטח עיקרי דירה ראשית כ- 284.2 מ"ר שטח דירה מנוצלת במרתף 47.8 מ"ר)

(2) תוספת השטח הכולל המותר לבנייה לצורך יחידת דיור נוספת לא תעלה על 45 מ"ר (בסעיף זה - תוספת השטח); שטח הבנייה לשם בניית

מרחב מוגן ייכלל בתוספת השטח;

(3) (א) שטח יחידת הדיור הנוספת או יחידת הדיור הקיימת לאחר הפיצול, למעט שטח מדרגות גישה למפלס, לא יפחת מ-45 מ"ר, והיא

תכלול מטבח, שירותים וכניסה נפרדים;

(ב) כללה הבקשה להקלה לפי סעיף זה תוספת שטח שגודלו אינו פחות מהשטח המזערי למרחב מוגן שנקבע לפי חוק ההתגוננות האזרחית,

התשי"א-1951, יותנה מתן החקלה בהקמת מרחב מוגן ביחידת הדיור הנוספת, אלא אם כן ניתן פטור לעניין זה לפי אותו חוק;

(ג) לא כללה הבקשה להקלה לפי סעיף זה תוספת שטח בגודל האמור בפסקת משנה (ב), רשאית הרשות המוסמכת להורות כי מתן ההקלה

יותנה בשיפורי מיגון ביחידת הדיור הנוספת;

(4) התוכנית נכנסה לתוקף לפני יום ט"ו באב התשע"ז (7 באוגוסט 2017); (27/01/91)

(5) במועד הגשתה, הבקשה להקלה אינה חורגת מהמגבלה שנקבעה בהחלטת הוועדה המקומית כאמור בסעיף קטן (ג), אם נקבעה; לא

החליטה הוועדה המקומית כאמור, יחולו הוראות סעיף קטן (ד);

(6) המגרש, כולו או חלקו, אינו נמצא במתחם השפעה או במתחמי ההשפעה הזמניים, כהגדרתם בחוק רכבת תחתית (מטרו), התשפ"ב-2021.

(ג) (1) ועדה מקומית רשאית לקבוע, לאחר שהוצגה לפניו חוות דעת בכתב של מהנדס הוועדה, את מספר יחידות הדיור המרבי שהיא

תתיר להוסיף לפי הוראות סעיף זה בתחום מרחב התכנון שלה, כולו או חלקו, בהתחשב במוסדות הציבור, השטחים הפתוחים, התשתיות

## מס' דף: 9

ושטחי החניה הקיימים בכל אזור במרחב התכנון, ובלבד שהמספר האמור לא יפחת מ-20% ממספר יחידות הדיור צמודות הקרקע הקיימות בתחומה;

(2) החלטת הוועדה המקומית לפי פסקה (1) תפורסם באתר האינטרנט שלה והודעה על כך תפורסם בעיתון;

(3) הרואה את עצמו נפגע על ידי החלטת הוועדה המקומית לפי פסקה (1), רשאי לערור לוועדת הערר בתוך שלושים ימים מיום פרסום ההחלטה.

(ד) לא החליטה הוועדה המקומית כאמור בסעיף קטן (ג), יחולו הוראות אלה:

(1) לעניין בקשה להקלה שאינה כוללת תוספת שטח – ההקלה תינתן אם התקיימו כל אלה:

(א) לא הוכח להנחת דעתה של הוועדה המקומית, לפי חוות דעת מהנדס הוועדה שהוצגה לפניו בכתב, אם הוצגה, כי מוסדות הציבור, השטחים הפתוחים, התשתיות ושטחי החניה אינם נותנים מענה לצרכים הנובעים מהגדלת מספר יחידות הדיור;

(ב) אם הוגשה התנגדות לפי סעיף 149 לבקשה להקלה – הוכח להנחת דעתה של הוועדה המקומית כי אין במתן ההקלה כדי לגרום לפגיעה בלתי סבירה במי שהגיש את ההתנגדות;

3. אישור בקרת תכן.

**בתאריך 22/10/2025 התקבל דו"ח פיקוח.**

### **התנגדות ד"ר רוברט לוי : (גוש 5479 חלקה 23 גובל עם חלקת המבקש מצפון)**

"אני שכן, צמוד גדר למבנה המדובר.  
אני מתנגד לבקשה לפיצול המבנה ליחידות דיור נוספות מטעמים הבאים:

1. מדובר במבנה שכבר עכשיו מחולק למספר יחידות דיור, שבו מתאכסנים מספר משפחות.
2. פיצול נוסף יהפוך את המבנה לצבר של יחידות דיור - למעשה "מילון" – מספר רב של יחידות דיור.
3. הבנייה בשכונה מיועדת לבניה בתים פרטיים ולא "מילונות".
4. הפיכת המבנה ל"מילון" יגרום לנזקי רעש בשכונה וגם לקושי לחנייה במקום – אשר גם עכשיו בעיתי.

אבקש לא לאשר פיצול נוסף.  
הערה: הודעה על הבקשה נתלתה באיחור רב, כך שעד היום לא יתפשר התנגדות. מצ"ב את תמונת השלט".

### **מהלך הדיון**

**אדר' רועי פרייברון – מנהל אגף תכנון ורישוי מציג את הבקשה, התקבלו התנגדויות, מקריא את מכתב המתנגדים ממליץ לאשר את הבקשה בכפוף לסגירת הדלת החיצונית בסמוך לגרם המדרגות הראשי ופתיחת כניסה נפרדת המובילה ליחידת הדיור המפוצלת.**

**הבקשה לתוספת שטחים בקומה א' + שינויים פנימיים וחיצוניים + פיצול בית פרטי לפי תיקון 155 אושרה ע"י כל חברי הוועדה בהתאם למענה להתנגדויות וההתייחסות להקלות בהמלצת הצוות המקצועי.**

### **החלטות**

להתנגדות ד"ר רוברט לוי :

-לטענה כי "המבנה כבר מחולק למספר יחידות, ופיצול נוסף יהפוך אותו בפועל ל"מילון", דבר שיפגע באופי השכונה ובאיכות החיים."

**תשיב הועדה - בדו"ח פיקוח שהתקבל בתאריך 22/10/2025 נמצא כי קיים מטבח אחד המעיד על יח"ד אחת בפועל.**

**בנוסף על מבקשי היתר לסגור את הדלתות בסמוך לגרם המדרגות ולבצע רישום הערה על ייעוד מקרקעין בהתאם.**

-לטענה כי "פיצול כזה יוביל לרעש מוגבר ולבעיות חנייה חמורות, שאף כיום קיימות, ולכן אבקש לדחות את הבקשה."

**תשיב הועדה: ע"פ תיקון 155 לפיצול דירות התשפ"ד-2024 - גודל הפיצול אינו מצריך תוספת חניה.**

**לאשר את הבקשה לתוספת שטחים בקומה א' + שינויים פנימיים וחיצוניים + פיצול בית פרטי לפי תיקון 155 בתנאים הבאים:**

1. תיקון התכנית עד לקבלת חותמת APPROVED.
2. התייחסות להקלה:
- הקלה לפיצול יח"ד מותרת ל-2 יח"ד לפי תיקון 155 לחוק תכנון והבנייה.
- לאשר את ההקלה - בתנאי סגירת דלתות בסמוך לגרם המדרגות רישום הערה על ייעוד מקרקעין.**
3. סגירת דלת חיצונית בסמוך לגרם המדרגות הראשי ופתיחת כניסה נפרדת המובילה ליח' הדיור המפוצלת בלבד.
4. רישום הערה בטאבו על ייעוד מקרקעין - בהתאם לתיקון 155 כך שדירת המגורים שנוספה תשמש להשכרה בלבד או למגורי קרוב בלבד, בלא העברת הבעלות בה ולא ניתן יהיה למכור אותה כיחידת דיור נפרדת.
5. ביטול הדלת הפנימית המפרידה את חדר המדרגות מהבית.
6. מתן ערבות בנקאית.
7. אישור הג"א.
8. אישור בקרת תכן.

תיק בניין: 382140013

מספר בקשה: 20240433

סעיף: 4

פרוטוקול ועדת משנה-רישוי ישיבה מספר: 2025010 בתאריך: 28/10/2025

**מבקש:**

♦ הכשרת הישוב התחדשות עירונית בישראל בע"מ

ששת הימים 30 בני ברק

**בעל הנכס:**

♦ אוחנה רות

♦ איילו צהיינש

♦ איליהו גשאו

♦ איליהו יזבעלם

♦ דגוביץ חברוני יקטרינה

♦ דהן סימי

♦ דוד ציון

♦ דוד רחמה

♦ דוד תמר

♦ וניר מרי

♦ חברוני אסף

♦ חזן יפה

♦ חזן שמעון

♦ לאקאו מברטי

♦ מושיוב משה

♦ סוסן אנט

♦ סוסן סלומון

♦ עמוס יאיר

♦ עמוס ענת

♦ עמר יעל

♦ ערגי ורדה

♦ ערגי משה

♦ קסא ברוק

♦ קסא ישטו

♦ ר.מ.י

**עורך:**

♦ שטרנשיין לארי

**מהנדס-מתכנן שלד הבנין:**

♦ אילן בן דוד

סוג בקשה: בקשה להיתר - הקלת ושימוש חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 100003860826

כתובת הבניין: דרך יום הכפורים 28, רחובות

גוש וחלקה: גוש: 4545 חלקה: 29 מגרש: 125 יעוד: אזור מגורים ג

**מהות הבקשה**

הריסת מבנה קיים והקמת 2 בתי מגורים ב-10 קומות + גג טכני, מעל 3 מרתפי חניה.

הבקשה כוללת: צובר גז, חדר שנאים, גדרות, פיתוח ומוטמנים.

סה"כ 57 יח"ד.

**בדיקת השוואות זכויות:**

זכות	יח'	ערך מותר	מתב"ע	ערך מבוקש	ערך קיים	ערך קיים + מבוקש	תואם
שטח מגרש	מ"ר	1652.00	תמל/1086	1652.0	0.00	1652.0	כן

מס' דף: 11

זכות	יח'	ערך מותר	מתב"ע	ערך מבוקש	ערך קיים	ערך קיים + מבוקש	תואם
מספר קומות		10.00	תמל/1086	11.0	0.00	11.0	לא
מספר קומות - מתחת לכניסה הקובע		4.00	414-0644799	3.0	0.00	3.0	כן
גובה	מ'	40.00	תמל/1086	38.3	0.00	38.3	כן
גובה מעל פני הים	מ'	68.50	בינוי	66.8	0.00	66.8	כן
תכסית	אחוז	55.00	תמל/1086	24.3	0.00	24.3	כן
יח"ד למגרש		54.00	תמל/1086	57.0	0.00	57.0	לא
שטח עקרי - על קרקעי	מ"ר	5670.00	כולל מועדון	5516.2	0.00	5516.2	כן
שטח עקרי - על קרקעי	מ"ר	5570.00	ללא מועדון	5430.5	0.00	5430.5	כן
שטח עיקרי משותף	מ"ר	100.00	מועדון	85.7	0.00	85.7	כן
שטחי שרות - על קרקעי	מ"ר	2430.00	תמל/1086	1879.0	0.00	1879.0	כן
שטחי שרות - תת קרקעי	מ"ר	4136.00	תמל/1086	4237.1	0.00	4237.1	כן
שטח מרפסות	מ"ר	972.00	תמל/1086	911.0	0.00	911.0	כן
קו בנין לצד	מ'	4.00	תמל/1086	3.6	0.00	3.6	לא
קו בנין לצד	מ'	4.00	תמל/1086	3.7	0.00	3.7	לא
קו בנין לחזית	מ'	4.00	תמל/1086	4.0	0.00	4.0	כן
קו בנין לחזית ב'	מ'	4.00	תמל/1086	4.0	0.00	4.0	כן
קוי בנין למרתף		0.00	תמל/1086	0.0	0.00	0.0	כן
קו בנין למרפסות	מ'	4.00	ק.ב קדמי ב'	2.4	0.00	2.4	לא
קו בנין למרפסות	מ'	4.00	ק.ב צידי	3.3	0.00	3.3	לא

**הערות בדיקה**

**בדקת: מורג פלס**

עפ"י:	תמל/1086	יעוד:	מגורים ד
-------	----------	-------	----------

**הבקשה נוגדת הוראות תב"ע**

**פורסמו הקלות כדלהלן:**

- שינוי מתכנית, מהוראות ומנספחי הבינוי.
- תוספת דירות מגורים בשיעור של 20% או פחות, מהמספר המרבי של דירות המגורים, המותר לבניה על מגרש, על פי הוראות התכנית החלה על המגרש; כך שיהיו 57 יח"ד במקום 54 יח"ד.
- הוספת קומות, מעל למספר הקומות המותר לפי התכנית כך שיהיו 10 קומות ע"ג ק"ק + ק. טכנית במקום 9 קומות מעל קומת קרקע.
- שינוי מהוראות בינוי להפחתת המרחק בין 2 בניינים בהם 10 קומות ומעלה - כך שיפחת מ- 14 מ'.
- שינוי מהוראות בינוי, סעיף 4.2.2.ב. כך שתותרנה דירות גן בחזיתות הפונות לרחוב, בתנאי השארת רצועת גינון משותפת.
- בניית גזוזטראות הנמצאות 2.50 מטרים לפחות מעל מפלס פני הקרקע הסופיים ושאינן בולטות מעבר לקו האמור יותר מ-2 מטרים או 40% מהמרווח הקדמי של המגרש, כך שיהיו 2.40 מ' במקום 4.00 מ'.
- שינוי מהוראות בינוי בדבר גודלן של הגזוזטראות כך שיתאפשרו גזוזטראות ששטחן גדול מ- 18 מ"ר וגזוזטראות קטנות מ- 8 מ"ר עלה שטחן של הגזוזטרות על שטחי הגזוזטראות המותרים (20\* מס' יח"ד), יבוא השטח העודף במניין השטח העיקרי המותר לבניה.
- בניית קיר, עם פתחים, לרבות בליטה או גזוזטרה החורגת ב-10% או פחות, מהמרווח שנקבע בתכנית בצדי המגרש והמשאירה מרחק של 3.60 מ' במקום 4.00 מ' מהגבול הצדדי של המגרש.
- הגדלת תכסית כך שתעלה על 55% המותרים במגרש.
- הקלה להפחתת אחוזי גינון משותפים בשינוי מהוראות התכנית סעיף 4.2.2.ב.5. כך שיפחתו מ- 20%.

**לא התקבלו התנגדויות**

**כללי:**

לא נמצא היתר למבנה הקיים.

**מבוקש:**

הריסת מבנה קיים והקמת 2 בתי מגורים ב-10 קומות ע"ג קומת קרקע+ גג טכני, מעל 3 מרתפי תניה. הבקשה כוללת: צובר גז, חדר שנאים, גדרות, פיתוח ומוטמנים. סה"כ 57 יח"ד.

**הערות:**

- תיקון תשריטים בהתאם לקובץ מוער.

2. יש לערוך את הבקשה בהתאם לתקנות הרישוי תקנה 1 ו-33 (7)- תכנית ראשית.
3. הערות ברמת חישובי השטחים.
4. הבקשה כללה עוגנים, חפירה ודיפון. לא פורסמה הקלה, לפיכך יש להגיש בקשה נפרדת עבור עוגנים.
5. עפ"י תמל/1086 ניתן לבנות עד 54 יח"ד. מוצעות 57 יח"ד במקום 54 יח"ד. פורסמה הקלה לתוספת דירות המגורים בשיעור של 20% או פחות, מהמספר המרבי של דירות המגורים, המותר לבניה על מגרש 125, על פי הוראות התוכנית החלה על המגרש; מגרש 125 ניתן להקלת שבי"ס בינוי בינוי.
6. מוצעים 5,430 מ"ר למגורים בלבד + 85.75 מ"ר מועדון = 5,515.75 מ"ר. הערות לטבלה 5:  
 "ב. שטחי הבנייה למגורים כוללים 100 מ"ר לבניין עבור רווחת הדיירים כגון מועדון דיירים ומכון כושר. "  
 סעיף 6.7 לתקנון:  
 "1. המרת שטח גזוזטראות ומועדון דיירים לכל שימוש אחר יחשבו כסטייה ניכרת." תכנית תמל/1086 מאפשרת בניה בשטח עיקרי של 5,670 מ"ר (כולל מועדון).
7. מוצעות 11 יח"ד קטנות בשטח של כ- 75 מ"ר (כולל ממ"ד) מתוך 57 יח"ד המהוות כ-5% יח"ד קטנות.  
 עפ"י התקנון: "תמהיל הדירות יכלול 20% יח"ד קטנות."  
 יח"ד קטנה: "דירות ששטחן הכולל המותר לבניה הוא בין 80-30 מ"ר למטרות עיקריות כולל ממ"ד..."
8. שטחים המוקצים לגינון פרטי מהווים כ- X% לעומת כ- 18.6% גינון משותף, עפ"י הוראות התמ"ל: 20% משטח המגרש יוקצה לגינון, זאת לא כולל גינות פרטיות של דירות בקומת קרקע. יש להראות חישוב של גינון פרטי.  
 פורסמה הקלה להפחתת אחוזי גינון משותפים בשינוי מהוראות התוכנית סעיף 4.2.2 ב.5. כך שיפחתו מ- 20%.
9. מבוקש 28.55 = 0.00. עפ"י הנחיות לפיתוח נופי במגרשים: "מפלס 0.00 מחייב, ניתן להעלות עד חצי מ' באישור ועדה מקומית." לפי נספח בינוי 0.00 = 28.50.
10. פתרון אשפה עפ"י התבי"ע והבקשה להיתר: מוטמנים.  
 סעיף 4.3: "חדר ומתקנים לאצירת אשפה ימוקמו בתוך גבולות המבנה."  
 חסרים מוטמנים לחזית המזרחית.
11. בלובי קומה 10 יש לסגור את פתחי המעליות והיציאה לחדר המדרגות ולהראות חלל כפול.
12. מוצע חריגה של 10% מקוי בנין צידיים. פורסמה הקלה.
13. מוצעת דירת גן בבניין 2, הבניין הפינתי, אף כי על פי נספח הבינוי לא קיימת בו דירת גן. בבניין 1, הבניין הפנימי, מוצעות שתי דירות גן — האחת עורפית והשנייה פונה לחזית הקדמית, בעוד שעל פי נספח הבינוי קיימות בו שתי דירות גן עורפיות בלבד.  
 פורסמה הקלה לשינוי מתכנית, מהוראות ומנספחי הבינוי והקלה לשינוי מהוראות בינוי, סעיף 4.2.2 ב. כך שתותרנה דירות גן בחזיתות הפונות לרחוב, בתנאי השארת רצועת גינון משותפת.
14. בבינוי קיים חדר מחזור וגו, הבקשה אינה כוללת חדרי מחזור וגו בשני הבניינים. פורסמה הקלה לשינוי מתכנית, מהוראות ומנספחי הבינוי.
15. עפ"י הוראות תוכנית תמל/1086 סעיף 4.2 ב. "ניתן למקם מספר בניינים בכל תא שטח. מרחק ביניהם יהיה כמפורט להלן: - בין 2 בניינים בהם 10 קומות ומעלה- מינימום 14 מ". מוצע מרחק בין הבניינים של כ-8.15 מ'. פורסמה הקלה.
16. מוצעים מסתורי כביסה לחזית קדמית.  
**מרפסות:**
17. מוצעות גזוזטראות תחומות בשלוש קירות.  
 עפ"י תקנון תכנית הבינוי: "בבניינים רבי קומות, תהיה העדפה, למרפסות פנימיות בקו ישר לחזית הבניין"  
 "המרפסות לא יבלטו מעבר למסגרת הבניין"  
 " לשיקול דעת הוועדה"  
 "2. סגירת גזוזטראות תהווה סטייה ניכרת מתוכנית. תירשם הערת אזהרה בטאבו לכל יח"ד למניעת הסגירה."  
 " המרת שטח גזוזטראות ומועדון דיירים לכל שימוש אחר יחשבו כסטייה ניכרת." 18. המרפסות יהיו כחלק מקונטור הבניין עפ"י תקנות תכנית הבינוי, ככל הניתן.  
 יש לייצר פתרון אחיד לחזיתות המבנה בדומה לחזית המזרחית של בניין 2 הפינתי.
19. קיר פנימי בין מרפסות יהיה 5 ס"מ פנימה.
20. יש לצמצם קיר הפרדה בין המרפסות בפנטאוז לגובה מקס' של 2.40 מ'.
21. יש לצמצם את גובה המעקה הבנוי של המרפסות בהתאם להנחיות מרחביות.
22. יש להראות פרגולה מחומרים קלים.
23. מוצעת חריגה מקו בניין צידי למרפסות כך שיהיה 3.45 מ' במקום 4.00 מ'. יש לתקן. פורסמה הקלה לבניית קיר, עם פתחים, לרבות בליטה או גזוזטרה החורגת ב-10% או פחות, מהמרווח שנקבע בתכנית בצדי המגרש והמשאירה מרחק של 3.60 מ' במקום 4.00 מ' מהגבול הצדדי של המגרש.
24. מוצעת חריגה מקו בניין קדמי למרפסות כך שיהיה 2.40 מ' במקום 4.00 מ'. פורסמה הקלה לבניית גזוזטראות הנמצאות 2.50 מטרים לפחות מעל מפלס פני הקרקע הסופיים ושאינן בולטות מעבר לקו האמור יותר מ-2 מטרים או 40% מהמרווח הקדמי והאחורי של המגרש, כך שיהיו 2.40 מ' במקום 4.00 מ'.

25. מיגון אקוסטי בהתאם לסעיף 6.1.2 בתקנון ובאישור איגוד ערים לאיכה"ס.  
 26. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל... דרישות חח"י עפ"י סעיף 6.3 בתמל 1086.  
 27. תנאי למתן היתר בניה בתאי השטח בהם עובר קו מתח עליון יהיה הסרת המגבלות של קווי המתח הקיימים בתחום המגרש. עפ"י סעיף 6.2.17 בתמל/1086.  
 28. תנאי למתן היתר במגרשי מגורים הנמצאים בתחום מגבלות הבניה של קו המתח המיועד להסטה הינו הסטת הקו בפועל. עפ"י סעיף 6.2.18 בתמל/1086.  
 29. תנאי למתן היתר הינו תיאום עם בעל רישיון חלוקת גז הטבעי בדבר תכנון ואופן ביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאד והמתקנים הנלווים להם. עפ"י סעיף 6.2.19 בתמל/1086.  
 30. ניהול מי נגר עפ"י סעיף 6.4 בתקנון ובאישור רשות המים ורשות הניקוז.  
 31. תנאי לתחילת עבודות אישור משהב"ט בוועדה מחוזית. 6.5 בתמל/1086.  
 32. בניה ירוקה בהתאם לסעיף 6.6 בתמל/1086.  
 33. תשתיות בהתאם לסעיף 6.8 בתמל/1086 ובתאום עם הלי"ר.  
 34. חניה:

מס' קומות	אופניים	אופנוע	פרטי	
3	54	12	76	עפ"י בינוי תמל
3	57	6	74	היצע
--	+3	-6	-2	הפרשים

- בנוסף, מוצעות 2 חניות נכים.  
 פתרון חניה יהיה באישור יועץ חניה.  
 35. עצים בוגרים בהתאם לסעיף 6.11 בתמל/1086 ובאישור פקיד היערות.  
 36. איכה"ס בהתאם לסעיף 6.15 בתמל/1086 ובאישור איגוד ערים לאיכה"ס.  
 37. פסולת בניין בהתאם לסעיף 6.16 בתמל/1086 ובתאום עם התברואה.  
 38. תנאי לתחילת עבודות אישור משהב"ט בוועדה מחוזית.  
 39. במגרשים באזורי פינוי-בינוי ובקרקע המשלימה בהם מוצעים בניינים רבי קומות כהגדרתם בחוק, או בניינים הכוללים שימוש לדיוור מוגן, מעונות סטודנטים או דיוור בהישג יד להשכרה, תנאי למתן היתרי אכלוס יהיה הקמת והפעלת חברת ניהול לתחזוקת המבנה לאורך זמן.  
 "בנין רב קומות" – בנין שבו הפרש הגובה בין מפלס הכניסה הקובעת לבניין לבין מפלס הכניסה לקומה הגבוהה ביותר המיועדת לאכלוס, שהכניסה אליה דרך חדר מדרגות משותף, עולה על 29 מטרים;  
 רצפת קומה 11 = 28.80 מ'.

### מהלך הדיון

אדר' רועי פרייברון – מנהל אגף תכנון ורישוי מציג את הבקשה.  
 מקריא את ההקלות שפורסמו, לא התקבלו התנגדויות, ממליץ לאשר את הבקשה בהתאם להתייחסות להקלות ולהמלצת הצוות המקצועי.

הבקשה להריסת מבנה קיים והקמת 2 בנייני מגורים בני 10 קומות ע"ג קומת קרקע + גג טכני, מעל 3 מרתפי חניה + צובר גז, חדר שנאים, גדרות, פיתוח ומוטמנים, סה"כ 57 יח"ד - אושרה ע"י כל חברי הוועדה בהתאם להמלצת הצוות המקצועי.

### החלטות

לאשר בקשה במגרש 125 להריסת מבנה קיים והקמת 2 בתי מגורים ב-10 קומות ע"ג קומת קרקע + גג טכני, מעל 3 מרתפי חניה.  
 הבקשה כוללת: צובר גז, חדר שנאים, גדרות, פיתוח ומוטמנים.  
 סה"כ 57 יח"ד.

בתנאים:

1. תיקון הבקשה בהתאם להערות הבדיקה ובתיאום עם מינהל ההנדסה עד קבלת חותמת APPROVED
2. התייחסות להקלות:
  1. שינוי מתכנית ומהוראות ומנספחי הבינוי.
- ההקלה תאושר בחלקה: יש לתקן את התכנית עפ"י הערות הבדיקה וההנחיות המרחביות- חזות הבניינים/ שטחי הפתחים בחזיתות/נפחיות/חומרי גמר מתקדמים וכיו"ב.
2. תוספת דירות מגורים בשיעור של 20% או פחות, מהמספר המרבי של דירות המגורים, המותר לבניה על מגרש, על פי הוראות התכנית החלה על המגרש; כך שיהיו 57 יח"ד במקום 54 יח"ד.
3. הוספת קומות, מעל למספר הקומות המותר לפי התכנית כך שיהיו 10 קומות ע"ג ק"ק + ק. טכנית במקום 9 קומות מעל קומת קרקע.
4. שינוי מהוראות בינוי להפחתת המרחק בין 2 בניינים בהם 10 קומות ומעלה – כך שיפחת מ- 14 מ'.
5. שינוי מהוראות בינוי, סעיף, 4.2.2.ב. כך שתותרנה דירות גן בחזיתות הפונות לרחוב, בתנאי השארת רצועת גינות משותפת.

**-דירות הגן לא יפנו לחזית הרחוב.**

6. בניית גוזזטראות הנמצאות 2.50 מטרים לפחות מעל מפלס פני הקרקע הסופיים ושאינן בולטות מעבר לקו האמור יותר מ-2 מטרים או 40% מהמרווח הקדמי של המגרש, כך שיהיו 2.40 מ' במקום 4.00 מ'.
- ההקלה תאושר ובלבד ששום חלק לא יחרוג מעבר לקו הבניין לאחר ההקלה.**
7. שינוי מהוראות בינוי בדבר גודלן של הגוזזטראות כך שיתאפשרו גוזזטראות ששטחן גדול מ 18 מ"ר וגוזזטראות קטנות מ 8 מ"ר על שטחן של הגוזזטרות על שטחי הגוזזטראות המותרים (20\* מס' יח"ד), יבוא השטח העודף במניין השטח העיקרי המותר לבניה.
8. בניית קיר, עם פתחים, לרבות בליטה או גוזזטרה החורגת ב-10% או פחות, מהמרווח שנקבע בתכנית בצדי המגרש והמשאירה מרחק של 3.60 מ' במקום 4.00 מ' מהגבול הצדדי של המגרש.
- ההקלה תאושר ובלבד ששום חלק לא יחרוג מעבר לקו הבניין לאחר ההקלה.**
9. הגדלת תכסית כך שתעלה על 55% המותרים במגרש.
10. הקלה להפחתת אחוזי גינון משותפים בשינוי מהוראות התכנית סעיף 4.2.2 ב.5. כך שיפחתו מ-20%.
- ההקלה תאושר בחלקה, תאושר הפחתת אחוזי גינון המינמלית הנדרשת ובתנאי שינתנו פתרונות חלופיים לאחוזי הגינון הבודדים החסרים באמצעות קירות/ גגות ירוקים וכד' בתאום מול אגף גנים.**
- שאר ההקלות יאושרו: הוועדה לא רואה מניעה לאשר הקלות כל עוד הנן עומדות במדיניות הוועדה ומשתלבות בתכנון.**

**3. אין לחרוג מגבול מגרש.****התייחסות לפיתוח:**

4. יש להציג תוכנית פיתוח מלאה בקנ"מ 1:100 הכוללת התאמה לתוכנית הבינוי והפיתוח של תמל 1086 .
5. יש להראות הפניה לפרטים, גובה מפלסים, מערכות טכניות, גובה 0.00, גדרות וכיוצ"ב. תוכנית הפיתוח כולל כל הרכיבים המפורטים תהיה בתאום עם יועץ הפיתוח העירוני.
6. יש להציג חדר מחזור.
7. בלובי קומה 10 יש לסגור את פתחי המעליות ואת היציאה לחדר המדרגות ולהראות חלל כפול.
8. המרפסות יהיו כחלק מקונטור הבניין עפ"י תקנות תכנית הבינוי, ככל הניתן.
- יש לייצר פתרון אחיד לחזיתות המבנה בדומה לחזית המזרחית של בניין 2 הפינתי.
9. ביטול קורות וקירות המעמיסים על נפח הבניין עפ"י הנחיות המרחביות. הקורות מטשטשות/ מבטלות ויזואלית את הנסיגות בקומות העליונות ועל כן יש לבטלן.
- יש להדגיש את הנסיגות הפונות לרחוב ע"י נסיגה על כל אורך הרחוב. שינוי חומרי גמר וכיו"ב.
10. יש להגדיל פתחים בחזיתות הפונות לרחובות הגובלים ועפ"י הנחיות מרחביות.
11. יש להגדיל אחוזי גינון לחזית ולתכנן חדר מחזור כחלק מקונטור הבניין וכחלק מתוכנית הפיתוח המאושרת.
12. מומלץ להנמיך את ה-0.00 כדי להימנע מתכנון מדרגות בפיתוח.
13. הבקשה תתוקן בהתאם לתקנות הרישוי- תכנית ראשית.
14. מיגון אקוסטי בהתאם לסעיף 6.1.2 בהוראות תמל 1086.
16. חשמל: עפ"י סעיף 6.2 ו-6.3 בהוראות תמל 1086.
17. תנאי למתן היתר הינו תיאום עם בעל רישיון חלוקת גז הטבעי.
18. ניהול מי נגר עפ"י סעיף 6.4 ובאישור איגוד ערים לאיכה"ס.
19. אישור רשות העתיקות.
20. תנועה עפ"י סעיף 6.10 ובתאום עם יועץ תנועה.
21. איכה"ס עפ"י סעיף 6.15 ו-6.18 ובאישור איגוד ערים לאיכה"ס.
22. אישור רת"א.
23. רמ"י- בהתאם לנוהל.
24. תשתיות בהתאם לסעיף 8.6 בתמל ובתאום עם הל"ר.
25. עצים בוגרים בהתאם לסעיף 11.6 בתמל ובאישור פקיד היערות.
26. תנאי לתחילת עבודות אישור משהב"ט בוועדה מחוזית.
27. השלמת בקרת התכן.
28. אישור מכון בקרה.

תיק בניין: 211651590

מספר בקשה: 20240900

**סעיף 5:**

פרוטוקול ועדת משנה-רישוי ישיבה מספר: 2025010 בתאריך: 28/10/2025

**מבקש:**\* **שרעבי ברק והאחרים ע"י רשימה מצורפת**

המפתח מכמורת

**בעל הנכס:**

\* ר.מ.י

**עורך:**

\* כפיר אשכנזי

**מהנדס-מתכנן שלד הבנין:**

\* אלעד גבאי

\* **סוג בקשה:** בקשה להיתר - הקלת ושימוש חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 100004427972

**כתובת הבניין: רחובות, רחובות**\* **גוש וחלקה:** גוש: 3658 חלקה: 519 מגרש: 1590 יעוד: אזור מגורים ב**מ ה ת ה ב ק ש ה**

\* מבוקש:

הקמת בית מגורים בן 8 יח"ד הכולל ק.מרתף + 2 קומות ע"ג קומת קרקע + חדרי יציאה לגג ע"פ תכנית רח/1000/ב ורח/2000/ג+2,3, פיתוח שטח, גדרות וחניות לא מקורות.

**מאושר:**

הקמת בית מגורים הכולל ק.מרתף + קומת קרקע + קומה א' + חדרי יציאה לגג ע"פ תכנית רח/1000/ב ורח/2000/ג+2,3, פיתוח שטח, גדרות וחניות לא מקורות, סה"כ 8 יח"ד

**בדיקת השוואות זכויות:**

תואם	ערך קיים + מבוקש	ערך קיים	ערך מבוקש	מתב"ע	ערך מותר	יח'	זכות
כן	1359.0	1359.00	0.0	ב/1000	700.00	מ"ר	שטח מגרש מינימלי
כן	8.0	0.00	8.0	ב/1000	8.00		יח"ד למגרש
לא	3.0	0.00	3.0	ב/1000	2.00		מספר קומות - מעל לכניסה הקובעת
כן	1.0	0.00	1.0	414-0644799	1.00		מספר קומות - מתחת לכניסה הקובע
כן	879.5	0.00	879.5	8*110	880.00	מ"ר	שטח דירה ממוצע
כן	159.6	0.00	159.6	4*40 לפי ג/2+3	160.00	מ"ר	חדר על הגג
כן	88.0	0.00	88.0	4*40 לפי ג/2+3	160.00		קומה חלקית
כן	359.4	0.00	359.4	קונטור ק.קרקע	360.44		מרתף
כן	5.4	0.00	5.4	414-0644799	10.00	מ"ר	שטח מחסן ליח"ד
כן	13.0	0.00	13.0	414-0644799	13.00	מ"ר	שטח ממ"ד לדירה
כן	95.0	0.00	95.0	12*8	96.00	מ"ר	שטח מרפסות ליח"ד
כן	7.5	0.00	7.5	414-0644799	20.00	אחוז	מבואות וחדרי מדרגות
כן	7.2	0.00	7.2	ב/1000	5.00	מ'	קו בנין לחזית
כן	7.3	0.00	7.3	ב/1000	6.00	מ'	קו בנין לאחור
כן	4.0	0.00	4.0	ב/1000	4.00	מ'	קו בנין לצד
כן	9.5	0.00	9.5	ב/1000	4.00	מ'	קו בנין לצד
כן	5.1	0.00	5.1	ק.ב קדמי	5.00	מ'	קו בנין למרפסות
לא	5.0	0.00	5.0	ק.ב אחורי	6.00	מ'	קו בנין למרפסות

**הערות בדיקה****בוזקת: מורג פלס**

עפ"י רח/1000/ב היעוד: מגורים ב

**פורסמו הקלות כדלהלן:**

1. הקלה לתוספת קומה כך שיהיו 3 קומות במקום 2 קומות המותרות בתב"ע.
2. הקלה מהוראות בינוי רח/2000/ג/2-3 בדבר הקטנת נסיגה נדרשת בקומה חלקית בחזית צידית דרומית.
3. הקלה להבלטת גזוזטרא עד 40% מק.ב קדמי ואחורי ולא יותר מ-2 מ' כך שיהיה 3 מ' במקום 5 מ' המותרים.
4. הקלה לניוד שטחי מרפסות ובלבד שיוותר 12 מ"ר במוצע ליח"ד. עלה שטחו הממוצע של גזוזטראות כלשהן על 12 מ"ר ליח"ד, יבוא השטח העודף במניין השטח העיקרי המותר למרפסות.

**לא התקבלו התנגדויות****כללי:**

- תיק בניין נמצא ריק.

**מבוקש:**

הקמת בית מגורים בן 8 יח"ד הכולל ק.מרתף + 2 קומות ע"ג קומת קרקע + חדרי יציאה לגג ע"פ תכנית רח/1000/ב ורח/2000/ג/2+3, פיתוח שטח, גדרות וחניות לא מקורות.

**הערות:**

1. תיקון תשריטים.
2. בעלויות: קק"ל. אישור ר.מ.י.
3. עפ"י הוראות תוכנית רח/1000/ב ניתן לבנות עד 110 מ"ר במוצע ליח"ד (עיקרי).
4. מוצע  $0.00 = 39.50$ . ממוצע מפלס רחוב של כניסה למבנה הינו 37.91, כך שהפרש בין המפלסים הינו יותר מ-1.20 מ'.
5. 0.00 המוצע תואם הוראות בינוי שכונות מרמורק עבור מגרש 1590 (תוכניות טרם נחתמו סופית).
6. לעניין תוקף ההקלות- הבקשה עמדה בתנאים המוקדמים לצורך הפקת נוסח פרסום בתאריך 30/12/24.
7. עפ"י תוכנית רח/2000/ב/7 ניתן לבנות מרפסת עד 12 מ"ר ליח"ד. בקומה ב' ניתנו מרפסות מעבר למותר. ואולם פורסמה הקלה לניוד שטחי מרפסות ובלבד שיוותר 12 מ"ר במוצע ליח"ד. עלה שטחו הממוצע של גזוזטראות כלשהן על 12 מ"ר ליח"ד, יבוא השטח העודף במניין השטח העיקרי המותר למרפסות. יש לתקן.
8. עפ"י הוראות התב"ע ניתן לבנות 2 קומות. פורסמה הקלה לתוספת קומה כך שיהיו 3 קומות במקום 2 קומות המותרות בתב"ע. על פי נתוני מערכת ה-GIS, מדובר בשכונה חדשה אשר טרם החלה בה בניית יחידות דיור.
9. מוצעים חדרי גג בצמידות האחד לשני ולחדר המדרגות בגודל של עד 40 מ"ר ליח"ד, מכוח תוכנית רח/2000/ג/2, סעיף 4.1.2: "א. הגישה לחדר על הגג תהיה מתוך הדירה העליונה במדרגות פנימיות בלבד. ב. השטח הבנוי של היציאה לגג, לא יעלה על 40 מ"ר לדירה (כולל מדרגות וסככות), ותכסית הבניה המירבית הכוללת המותרת על הגג לא תעלה על 65% משטחו, ע"פ הקטן ביניהם." שטח הגג הינו 400.51 מ"ר \* 65% = 260 מ"ר. התכסית המוצעת הינה 50.29%.
10. ע"פ הוראות תוכנית רח/2000/ג/3, סעיף 6.1: "בכל מקום שבו נדרשת עפ"י תכנית רח/2000/ג/2 באזורים הנ"ל נסיגה של 1.5 מ' ממעקה הגג או תכסית בניה של 65% משטח הגג, יתאפשר מיצוי הזכויות המותרות כמפורט בתכנית זו ובלבד שתוצר נסיגה כלפי החזיתות הראשיות באישור מהנדס העיר."
11. קיימת נסיגה מהחזית הקדמית של 3.33 מ'. עם זאת, פורסמה הקלה מהוראות בינוי רח/2000/ג/2-3 בדבר הקטנת נסיגה נדרשת בקומה חלקית בחזית צידית דרומית.
12. מוצעת מרפסת מעבר לקו בניין אחורי מזרחי כך שיהיה 5.09 מ' במקום 6.0 מ'. פורסמה הקלה.
13. עפ"י הוראות תוכנית רח/1000/ב, סעיף 15: "רישום התכנית: ב. לשטחים שסומנו בתכנית זו כאזורי זכות מעבר תירשם זיקת הנאה לטובת המגרשים השכנים הנהנים מאותם מעברים." מוצע זכות מעבר כמופיע בתשריט.
14. יש להראות פרטי פיתוח עפ"י תוכנית הבינוי והפיתוח התקפים.
15. ניתנו זכויות לפי "סמי צמוד קרקע" סעיף 4.1: "מרתפים: במידה והמרתף ישמש כחלק מהדירה שמעליו, שטחו יחשב כשטח עיקרי ולא יעלה על קונטור קומת הקרקע. שטח זה יהיה מעבר לשטחים המותרים בהתאם לתב"עות התקפות ובהתאם לסעיף 4.1.2 ב (3)."
16. אישור ר.מ.י.
17. אישור בקרת תכן.

אדר' רועי פרייברון – מנהל אגף תכנון ורישוי מציג את הבקשה ומראה את ההדמיה. מקריא את ההקלות שפורסמו, לא התקבלו התנגדויות.

התקיים דיון בעניין ההקלה לתוספת קומה כך שיהיו 3 קומות במקום 2 קומות באזור מגורים צמודי קרקע.

הוחלט לאשר את הבקשה בחלקה - ללא קומה שלישית, בהתאם להתייחסות להקלות ולהמלצת הצוות המקצועי.

- הבקשה להקמת בית מגורים הכולל ק.מרתף + קומת קרקע + קומה א' + חדרי יציאה לגג ע"פ תכנית רח/1000/ב ורח/2000/ג/2+3, פיתוח שטח, גדרות וחניות לא מקורות, סה"כ 8 יח"ד - אושרה ע"י כל חברי הוועדה בהתאם להמלצת הצוות המקצועי.

### ה ח ל ט ו ת

לאשר את הבקשה בחלקה להקמת בית מגורים הכולל ק.מרתף + קומת קרקע + קומה א' + חדרי יציאה לגג ע"פ תכנית רח/1000/ב ורח/2000/ג/2+3, פיתוח שטח, גדרות וחניות לא מקורות, סה"כ 8 יח"ד, בתנאים הבאים:

1. תוכנית והערות הבדיקה עד לקבלת חותמת APPROVED ע"י בודקת התכנית.
2. התייחסות להקלות:
- א. הקלה לתוספת קומה כך שיהיו 3 קומות במקום 2 קומות המותרות בתב"ע.
  - לסרב להקלה מאחר ומדובר בשכונת צמודי קרקע ועל מנת לשמור על צביונה הייחודי של השכונה.
- ב. הקלה מהוראות בינוי רח/2000/ג/2-3 בדבר הקטנת נסיגה נדרשת בקומה חלקית בחזית צידית דרומית.
  - הקלה זו אינה נדרשת.
- ג. הקלה להבלטת גזוזטרא עד 40% מק.ב קדמי ואחורי ולא יותר מ-2 מ' כך שיהיה 3 מ' במקום 5 מ' המותרים.
  - ההקלה תאושר ובלבד ששום חלק לא יחרוג מעבר לקו הבניין לאחר ההקלה.
- ד. הקלה לניוד שטחי מרפסות ובלבד שיוותר 12 מ"ר במוצע ליח"ד. עלה שטחו הממוצע של גזוזטראות כלשהן על 12 מ"ר ליח"ד, יבוא השטח העודף במניין השטח העיקרי המותר למרפסות.
  - לאשר את ההקלה.
3. הבקשה תתוקן בהתאם לתקנות הרישוי- תכנית ראשית. יש לעמוד בשטחים המותרים לבניה עפ"י התב"עות החלות.
4. גובה גדרות בשטח החלקה יהיו בגובה של עד 1.50 מ'.
5. מסתור כביסה לא יבלוט מקונטור הבניין.
6. המלצה לתכנן חניות בתת הקרקע.
7. יש להראות פרטי פיתוח עפ"י תוכנית הבינוי והפיתוח התקפים.
8. חניות וכניסות לשטח החלקה יהיו בכפוף לאישור יועץ תנועה.
9. אישור יועץ אינסטלציה.
10. אישור ר.מ.י.
11. השלמת בקרת תכנ.

**סעיף 6:** מספר בקשה: 20240950 תיק בניין: 400001870

פרוטוקול ועדת משנה-רישוי ישיבה מספר: 2025010 בתאריך: 28/10/2025

**מבקש:**

♦ **אחים בוסקילה בע"מ**  
רבי עקיבא 9 נתבות

**בעל הנכס:**

♦ ר.מ.י

**עורך:**

♦ מתן דדון

**מהנדס-מתכנן שלד הבנין:**

♦ אור כהן

**סוג בקשה:** בקשה להיתר - הקלת ושימוש חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 100004451937

**כתובת הבניין:** הורוביץ צבי, רחובות

גוש וחלקה: גוש: 3679 חלקה: 59 מגרש: 187 ; חלקה: 62 ; 59 ; 60 ; 54 יעוד: אזור מגורים ד

**מהות הבקשה**

הקמת בית מגורים בן 9 קומות ע"ג ק"ק מסחרית, מעל 3 קומות מרתפי חניה, הבקשה כוללת: גג טכני, גדרות, פיתוח שטח ומוטמנים, סה"כ 43 יח"ד.

**בדיקת השוואות זכויות:**

זכות	יח'	ערך מותר	מתב"ע	ערך מבוקש	ערך קיים	ערך קיים + מבוקש	תואם
שטח מגרש	מ"ר	1320.00	תמל/1086	1331.0	0.00	1331.0	כן
מספר קומות		7.00	תמל/1086	10.0	0.00	10.0	לא
גובה	מ'	28.00	תמל/1086	34.7	0.00	34.7	לא
גובה מעל פני הים	מ'	58.00	תמל/1086	64.7	0.00	64.7	לא
תכסית	אחוז	50.00	תמל/1086	58.5	0.00	58.5	לא
יח"ד למגרש	יח"ד	43.00	תמל/1086	43.0	0.00	43.0	כן
שטח עקרי - על קרקעי	מ"ר	2940.00	כולל מועדון	2856.5	0.00	2856.5	כן
שטח עקרי - על קרקעי	מ"ר	2840.00	ללא מועדון	2825.0	0.00	2825.0	כן
סה"כ שטח בניה למסחר	מ"ר	500.00	תמל/1086	496.9	0.00	496.9	כן
שטחי שרות למסחר	מ"ר	130.00	תמל/1086	128.8	0.00	128.8	כן
שטח עיקרי למסחר	מ"ר	370.00	תמל/1086	368.0	0.00	368.0	כן
קו בנין לחזית	מ'	3.00	תמל/1086	3.0	0.00	3.0	כן
קו בנין לחזית ב'	מ'	4.00	תמל/1086	4.5	0.00	4.5	כן
קו בנין לצד	מ'	4.00	תמל/1086	4.0	0.00	4.0	כן
קו בנין לצד	מ'	4.00	תמל/1086	3.6	0.00	3.6	לא
קו בנין למרפסות	מ'	4.00	ק.ב צידי	3.6	0.00	3.6	לא
שטחי שרות - על קרקעי	מ"ר	1120.00	תמל/1086	1120.0	0.00	1120.0	כן
שטחי שרות - על קרקעי	מ"ר	1730.30	414-0644799	11.3	0.00	11.3	כן
מספר קומות למסחר		1.00	תמל/1086	1.0	0.00	1.0	כן
תכסית למסחר	אחוז	70.00	תמל/1086	37.3	0.00	37.3	כן
שטח מרפסות	מ"ר	504.00	תמל/1086	504.0	0.00	504.0	כן
שטח מרפסות	מ"ר	860.00	414-0644799	163.6	0.00	163.6	כן

מגורים ד	יעוד:	תמל/1086
----------	-------	----------

**הבקשה נוגדת הוראות תב"ע**

**פורסמו הקלות כדלהלן:**

1. הקלה לשינוי מהוראות, מתכנית ומנספחי הבינוי.
2. הקלה בגובה הבניין כך שיעלה על 28 מ'.
3. תוספת קומות כך שיהיו 9 קומות ע"ג מסחר + קומת גג טכנית במקום 6 קומות ע"ג מסחר + קומה טכנית.
4. הקלה להפחתת אחוזי גינון משותפים בשינוי מהוראות התכנית סעיף 4.2.2 ב.5. כך שיפחתו מ- 20% בגין קומת קרקע מסחרית.
5. בניית קיר, עם פתחים, לרבות בליטה או גזוזטרה החורגת ב-10% או פחות, מהמרווח שנקבע בתכנית בצדי המגרש והמשאירה מרחק של 3.60 מטרים במקום 4.00 מ', מהגבול הצדדי של המגרש.
6. בניית גזוזטראות הנמצאות 2.50 מטרים לפחות מעל מפלס פני הקרקע הסופיים ושאינן בולטות מעבר לקו האמור יותר מ-2 מטרים או 40% מהמרווח הקדמי של המגרש, כך שיהיו 2.40 מ' במקום 4.00 מ' ו-1.80 מ' במקום 3.00 מ'.
7. שינוי מהוראות בינוי בדבר גודלן של הגזוזטראות כך שיתאפשרו גזוזטראות ששטחן הממוצע גדול מ-18 מ"ר וגזוזטראות קטנות מ-8 מ"ר- עלה שטחן של הגזוזטראות על שטחי הגזוזטראות המותרים, (20 מ"ר\* מס' יח"ד) יבוא השטח העודף במניין השטח העיקרי המותר לבניה.
8. הגדלת תכסית כך שתעלה על 50% המותרים.
9. איחוד מגרשים 186-187 בתת"ק בלבד כך שתאפשר כניסה, יציאה, מתקנים טכניים והנדסיים וחניון משותף על כל רכיביו במגרשים גובלים (186-187).
10. העברת שטחי שירות בין הקומות לבין עצמן ובין שימושי השירות השונים לפי מידת הצורך.
11. ניווד שטחים עיקריים בין השימושים העיקריים המותרים.
12. הגבהת גדרות עד 2.00 מ'.

**לא התקבלו התנגדויות**

**מבוקש:**

הקמת בית מגורים בן 9 קומות ע"ג ק"ק מסחרית, מעל 3 קומות מרתפי חניה, הבקשה כוללת: גג טכני, גדרות, פיתוח שטח ומוטמנים, סה"כ 43 יח"ד.

**הערות:**

1. תיקון תשריטים בהתאם לקובץ מוער.
2. יש לערוך את הבקשה בהתאם לתקנות הרישוי תקנה 1 ו-33 (7)- תכנית ראשית.
3. יש להתייחס להערות שניתנו בשולחן עגול בתאריך 11/2/25.
4. הערות ברמת חישובי השטחים.
5. פורסמה הקלה לאיחוד מגרשים 186-187 בתת"ק בלבד כך שתאפשר כניסה, יציאה, מתקנים טכניים והנדסיים וחניון משותף על כל רכיביו במגרשים גובלים (186-187). מרתפים, מחסנים וחניות הוגשו בבקשה מספר 20240947.
6. עפ"י תוכנית תמל/1086 ניתן לבנות 6 קומות מעל קומת מסחר. פורסמה הקלה תוספת קומות כך שיהיו 9 קומות ע"ג מסחר + קומת גג טכנית במקום 6 קומות ע"ג מסחר + קומה טכנית.
7. עפ"י תוכנית החלה ניתן לבנות מבנה בגובה של 28 מ' מעל הכניסה הקובעת. מוצע מבנה בגובה של 34.75 מ'. פורסמה הקלה בגובה הבניין כך שיעלה על 28 מ'.
8. מוצע 3 קומות מרתף. עפ"י התקנון סעיף 4.2 ג: "ותותר בניית מרתפים בקו בניין 0 בתנאי שיובטח ש 15% משטח המגרש ישאר פנוי עבור חלחול או בתנאי שמתאפשרת החדרת מי הנגר העילי לקרקע באמצעים טכנולוגיים והנדסיים בהתאם להוראות תמ"א/34/ב/4."
9. מוצעים 2,825.02 מ"ר למגורים בלבד + 31.52 מ"ר מועדון = 2,856.54 מ"ר. הערות לטבלה 5:  
 א. שטחי הבנייה למגורים כוללים 100 מ"ר לבניין עבור רווחת הדיירים כגון מועדון דיירים ומכון כושר."  
 ב. סעיף 6.7 לתקנון:  
 "1. המרת שטח גזוזטראות ומועדון דיירים לכל שימוש אחר יחשבו כסטייה ניכרת."  
 10. פורסמה הקלה להגדלת תכסית כך שתעלה על 50% המותרים. מוצע תכסית בשיעור של 58.5% עבור מגורים.  
 11. מוצעות 35 יח"ד קטנות בשטח של עד 80 מ"ר (כולל ממ"ד) מתוך 43 יח"ד המהוות כ-81.39% יח"ד קטנות.  
 עפ"י התקנון: "תמהיל הדירות יכלול 20% יח"ד קטנות."  
 יח"ד קטנה: "דירות ששטחן הכולל המותר לבניה הוא בין 30-80 מ"ר למטרות עיקריות כולל ממ"ד..."
12. שטחים המוקצים לגינון פרטי מהווים כ- 7% לעומת כ- 7% גינון משותף, עפ"י הוראות התמ"ל: 20% משטח המגרש יוקצה לגינון, זאת לא כולל גינות פרטיות של דירות בקומת קרקע.  
 פורסמה הקלה להפחתת אחוזי גינון משותפים בשינוי מהוראות התוכנית סעיף 4.2.2 ב.5. כך שיפחתו מ-20% בגין קומת קרקע מסחרית. יש להראות חישוב גינון פרטי ומשותף.  
 13. מבוקש 30.0 = 0.00. עפ"י הנחיות לפיתוח נופי במגרשים: "מפלס 0.00 מחייב, ניתן להעלות עד

- חצי מ' באישור ועדה מקומית. " לפי נספח בינוי 0.00 = 30.00 .
14. פתרון אשפה עפ"י התב"ע והבקשה להיתר: מוטמנים.
- סעיף 4.3: "חדר ומתקנים לאצירת אשפה ימוקמו בתוך גבולות המבנה."
15. בבניוי קיים חדר אשפה למסחר. מוצע חדר אשפה ומחזור למסחר.
- מרפסות:**
16. מוצעות גזוזטראות תחומות בשלוש קירות.
- עפ"י תקנון תכנית הבינוי: "בבניינים רבי קומות, תהיה העדפה, למרפסות פנימיות בקו ישר לחזית הבניין"
- "המרפסות לא יבלטו מעבר למסגרת הבניין"
- "\* לשיקול דעת הוועדה"
2. סגירת גזוזטראות תהווה סטייה ניכרת מתוכנית. תירשם הערת אזהרה בטאבו לכל יחיד למניעת הסגירה."
- " המרת שטח גזוזטראות ומועדון דיירים לכל שימוש אחר יחשבו כסטייה ניכרת."
17. מיגון אקוסטי בהתאם לסעיף 6.1.2 בתקנון ובאישור איגוד ערים לאיכה"ס.
18. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל... דרישות חח"י עפ"י סעיף 6.3 בתמל 1086.
19. תנאי למתן היתר בניה בתאי השטח בהם עובר קו מתח עליון יהיה הסרת המגבלות של קווי המתח הקיימים בתחום המגרש. עפ"י סעיף 6.2.17 בתמל/1086.
20. תנאי למתן היתר במגרשי מגורים הנמצאים בתחום מגבלות הבניה של קו המתח המיועד להסטה הינו הסטת הקו בפועל. עפ"י סעיף 6.2.18 בתמל/1086.
21. תנאי למתן היתר הינו תיאום עם בעל רישיון חלוקת גז הטבעי בדבר תכנון ואופן ביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאד והמתקנים הנלווים להם. עפ"י סעיף 6.2.19 בתמל/1086.
22. ניהול מי נגר עפ"י סעיף 6.4 בתקנון ובאישור רשות המים ורשות הניקוז.
23. אישור עתיקות בהתאם לסעיף 6.5 בתמל/1086.
24. בניה ירוקה בהתאם לסעיף 6.6 בתמל/1086.
25. תשתיות בהתאם לסעיף 6.8 בתמל/1086 ובתאום עם הלי"ר.
26. עצים בוגרים בהתאם לסעיף 6.11 בתמל/1086 ובאישור פקיד היערות.
27. איכה"ס בהתאם לסעיף 6.15 בתמל/1086 ובאישור איגוד ערים לאיכה"ס.
28. פסולת בניין בהתאם לסעיף 6.16 בתמל/1086 ובתאום עם התברואה.
29. תנאי לתחילת עבודות אישור משהב"ט בוועדה מחוזית.
30. במגרשים באזורי פינוי-בינוי ובקרקע המשלימה בהם מוצעים בניינים רבי קומות כהגדרתם בחוק, או בניינים הכוללים שימוש לדיוור מוגן, מעונות סטודנטים או דיוור בהישג יד להשכרה, תנאי למתן היתרי אכלוס יהיה הקמת והפעלת חברת ניהול לתחזוקת המבנה לאורך זמן.
- "בנין רב קומות" – בנין שבו הפרש הגובה בין מפלס הכניסה הקובעת לבניין לבין מפלס הכניסה לקומה הגבוהה ביותר המיועדת לאכלוס, שהכניסה אליה דרך חדר מדרגות משותף, עולה על 29 מטרים; רצפת קומה 10 = 27.99 מ'.

## מ ה ל ך ה ד י ו ן

**אדר' רועי פרייברון – מנהל אגף תכנון ורישוי מציג את הבקשה.**  
**מקריא את ההקלות שפורסמו, לא התקבלו התנגדויות, ממליץ לאשר את הבקשה בהתאם להתייחסות להקלות ולהמלצת הצוות המקצועי.**

**- הבקשה להקמת בניין מגורים בן 9 קומות ע"ג ק"ק מסחרית + דירת גן, מעל 3 קומות מרתפי חניה + גג טכני, גדרות, פיתוח שטח ומוטמנים, סה"כ 43 יח"ד - אושרה ע"י כל חברי הוועדה בהתאם להמלצת הצוות המקצועי.**

## ה ח ל ט ו ת

**לאשר בקשה במגרש 187 להקמת בית מגורים בן 9 קומות ע"ג ק"ק מסחרית + דירת גן, מעל 3 קומות מרתפי חניה.**

**הבקשה כוללת: גג טכני, גדרות, פיתוח שטח ומוטמנים, סה"כ 43 יח"ד.**  
 בתנאים:

1. תיקון הבקשה בהתאם להערות הבדיקה ובתיאום עם מינהל ההנדסה עד קבלת חותמת APPROVED
2. התייחסות להקלות:
  1. שינוי מתכנית ומהוראות ומנספחי הבינוי.
  - ההקלה תאושר בחלקה: יש לתקן את התכנית עפ"י הערות הבדיקה וההנחיות המרחביות-חזות הבניינים/ שטחי הפתחים בחזיתות/נפחיות/חומרי גמר מתקדמים וכיו"ב.
  2. הקלה בגובה הבניין כך שיעלה על 28 מ'.
  3. תוספת קומות כך שיהיו 9 קומות ע"ג מסחר + קומת גג טכנית במקום 6 קומות ע"ג מסחר + קומה טכנית.
  - ההקלה תאושר ובתנאי כי תייצר נסיגה לקומה העליונה לכל החזיתות הפונות לרחוב.
  4. הקלה להפחתת אחוזי גינון משותפים בשינוי מהוראות התכנית סעיף 4.2.2 ב.5. כך שיפחתו מ- 20% בגין קומת קרקע מסחרית.
  - ההקלה תאושר בחלקה, תאושר הפחתת אחוזי גינון המינמלית הנדרשת ובתנאי

- שינתנו פתרונות חלופיים לאחוזי הגיבון הבודדים החסרים באמצעות קירות/גגות ירוקים וכד' בתאום מול אגף גנים ויועץ הפיתוח.
5. בניית קיר, עם פתחים, לרבות בליטה או גזוזטרה החורגת ב-10% או פחות, מהמרווח שנקבע בתכנית בצדי המגרש והמשאירה מרחק של 3.60 מטרים במקום 4.00 מ', מהגבול הצדדי של המגרש.
- ההקלה תאושר ובלבד ששום חלק לא יחרוג מעבר לקו הבניין לאחר ההקלה.
6. בניית גזוזטראות הנמצאות 2.50 מטרים לפחות מעל מפלס פני הקרקע הסופיים ושאינן בולטות מעבר לקו האמור יותר מ-2 מטרים או 40% מהמרווח הקדמי של המגרש, כך שיהיו 2.40 מ' במקום 4.00 מ' ו-1.80 מ' במקום 3.00 מ'.
- ההקלה תאושר ובלבד ששום חלק לא יחרוג מעבר לקו הבניין לאחר ההקלה.
7. שינוי מהוראות בניו בדבר גודלן של הגזוזטראות כך שיתאפשרו גזוזטראות ששטחן הממוצע גדול מ-18 מ"ר וגזוזטראות קטנות מ-8 מ"ר- עלה שטחן של הגזוזטרות על שטחי הגזוזטראות המותרים, (20 מ"ר\* מס' יח"ד) יבוא השטח העודף במניין השטח העיקרי המותר לבניה.
8. הגדלת תכסית כך שתעלה על 50% המותרים.
- ההקלה תאושר ובלבד שתכסית קומת המסד תהיה זהה לקומה הטיפוסית ככל הניתן.
9. איחוד מגרשים 186-187 בתת"ק בלבד כך שתתאפשר כניסה, יציאה, מתקנים טכניים והנדסיים וחניון משותף על כל רכיביו במגרשים גובלים (186-187).
10. העברת שטחי שירות בין הקומות לבין עצמן ובין שימושי השירות השונים לפי מידת הצורך.
11. ניווד שטחים עיקריים בין השימושים העיקריים המותרים.
12. הגבהת גדרות עד 2.00 מ'.
- מאושר לחזית צדדית בלבד.
- שאר ההקלות יאושרו: הוועדה לא רואה מניעה לאשר הקלות כל עוד הן עומדות במדיניות הוועדה ומשתלבות בתכנון.
3. יש ליישר את המרפסות לקו המבנה ככל הניתן ובהתאם למסות המבניות.
4. אין לחרוג מגבול מגרש.
- התייחסות לפיתוח:
5. בין מפלסי הפיתוח המתוכננים בתחום המגרש לבין מפלסי הקרקע הגובלים בכבישים קיימים הפרשי גובה משמעותיים. התכנון יכלול פתרונות הנדסיים מתאימים לטיפול בהפרשי הגובה, זאת בתיאום עם יועץ הפיתוח.
6. יש להציג תוכנית פיתוח מלאה בקנ"מ 1:100 הכוללת התאמה לתוכנית הבינוי והפיתוח של תמל 1086.
7. יש להראות הפניה לפרטים, גובה מפלסים, מערכות טכניות, גובה 0.00, גדרות וכיוצ"ב. תוכנית הפיתוח כולל כל הרכיבים המפורטים תהיה בתאום עם יועץ הפיתוח העירוני.
8. קומת מסד פחות מ-12 מ' – תכסית קומת המסד תהיה זהה לקומה הטיפוסית ככל הניתן.
9. יש לייצר קשר עיצובי בין קומת המסד לבין הקומות הטיפוסיות.
10. חומרי גמר יחפו מסות שלמות ולא במקטעים. יש לעמוד בהנחיות העיצוב האדריכלי: "לא יותרו חומרי גמר בצורה של פסים אופקיים בצבעים שונים ("זברה")."
11. יש להגדיל פתחים עפ"י הנחיות מרחביות.
12. יש להימנע מהפניית פירי איורור לחזית הראשית.
13. הבקשה תתוקן בהתאם לתקנות הרישוי- תכנית ראשית.
14. מיגון אקוסטי בהתאם לסעיף 6.1.2 בהוראות תמל 1086.
15. חשמל: עפ"י סעיף 6.2 ו-6.3 בהוראות תמל 1086.
16. תנאי למתן היתר הינו תיאום עם בעל רישיון חלוקת גז הטבעי.
17. ניהול מי נגר עפ"י סעיף 6.4 ובאישור איגוד ערים לאיכה"ס.
18. אישור רשות העתיקות.
19. תנועה עפ"י סעיף 6.10 ובתאום עם יועץ תנועה.
20. איכה"ס עפ"י סעיף 6.15 ו-6.18 ובאישור איגוד ערים לאיכה"ס.
21. אישור רת"א.
22. רמ"י- בהתאם לנוהל.
23. תשתיות בהתאם לסעיף 8.6 בתמל ובתאום עם הל"ר.
24. עצים בוגרים בהתאם לסעיף 11.6 בתמל ובאישור פקיד היערות.
25. תנאי לתחילת עבודות אישור משהב"ט בוועדה מחוזית.
26. השלמת בקרת התכן.
27. אישור מכון בקרה.

**מבקש:**♦ **אחים בוסקילה בע"מ**

רבי עקיבא 9 נתיבות

**בעל הנכס:**

♦ ר.מ.י

**עורך:**

♦ מתן דדון

**מהנדס-מתכנן שלד הבנין:**

♦ אור כהן

**סוג בקשה:** בקשה להיתר - הקלת ושימוש חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 100004451446

**כתובת הבניין:** הורוביץ צבי, רחובות

גוש וחלקה: גוש: 3679 חלקה: 59 מגרש: 186 יעוד: אזור מגורים ד;

חלקה: 60 מגרש: 186 יעוד: מגורים ב' דמוי א'

**מהות הבקשה**

הקמת בית מגורים בן 9 קומות ע"ג ק"ק מסחרית + דירת גן, מעל 2 קומות מרתפי חניה.

הבקשה כוללת: גג טכני, גדרות, פיתוח שטח ומוטמנים, סה"כ 43 יח"ד.

**בדיקת השוואות זכויות:**

זכות	יח'	ערך מותר	מתב"ע	ערך מבוקש	ערך קיים	ערך קיים + מבוקש	תואם
שטח מגרש	מ"ר	1544.00	תמל/1086	1557.0	0.00	1557.0	כן
מספר קומות		7.00	תמל/1086	10.0	0.00	10.0	לא
מספר קומות - מתחת לכניסה הקובע		4.00	414-0644799	3.0	0.00	3.0	כן
גובה	מ'	28.00	תמל/1086	34.7	0.00	34.7	לא
גובה מעל פני הים	מ'	57.75	בינוי	64.7	0.00	64.7	לא
תכסית	אחוז	50.00	תמל/1086	52.0	0.00	52.0	לא
יח"ד למגרש	יח"ד	43.00	תמל/1086	43.0	0.00	43.0	כן
שטח עקרי - על קרקעי	מ"ר	2940.00	כולל מועדון	2867.6	0.00	2867.6	כן
שטח עקרי - על קרקעי	מ"ר	2840.00	ללא מועדון	2838.4	0.00	2838.4	כן
שטח עיקרי משותף	מ"ר	100.00	תמל/1086	29.2	0.00	29.2	כן
שטחי שרות - על קרקעי	מ"ר	1120.00	תמל/1086	1063.6	0.00	1063.6	כן
שטחי שרות - תת קרקעי	מ"ר	7394.00	מגרשים 186+187	6229.9	0.00	6229.9	כן
שטח מרפסות	מ"ר	504.00	תמל/1086	504.0	0.00	504.0	כן
שטח מרפסות	מ"ר	176.00	414-0644799	161.7	0.00	161.7	כן
סה"כ שטח בניה למסחר	מ"ר	600.00	תמל/1086	581.3	0.00	581.3	כן
שטח עיקרי למסחר	מ"ר	444.00	תמל/1086	429.9	0.00	429.9	כן
שטחי שרות למסחר	מ"ר	156.00	תמל/1086	151.3	0.00	151.3	כן
מספר קומות למסחר		1.00	תמל/1086	1.0	0.00	1.0	כן
תכסית למסחר	אחוז	70.00	תמל/1086	37.3	0.00	37.3	כן
קו בנין לחזית	מ'	4.00	תמל/1086	4.9	0.00	4.9	כן
קו בנין לחזית ב'	מ'	3.00	תמל/1086	3.0	0.00	3.0	כן
קו בנין לחזית ג'	מ'	4.00	תמל/1086	4.0	0.00	4.0	כן
קו בנין לצד	מ'	4.00	תמל/1086	3.6	0.00	3.6	לא
קוי בנין למרתף		0.00	414-0644799	0.0	0.00	0.0	כן
קו בנין למרפסות	מ'	3.00	ק.ב קדמי	2.9	0.00	2.9	לא

מגורים ד+ מסחרית	יעוד:	תמל/1086	בדוקת: מורג פלס עפ"י:
------------------	-------	----------	--------------------------

## הבקשה נוגדת הוראות תב"ע

## פורסמו הקלות כדלהלן:

- הקלה לשינוי מהוראות, מתכנית ומנספחי הבינוי.
- הקלה בגובה הבניין כך שיעלה על 28 מ'.
- תוספת קומות כך שיהיו 9 קומות ע"ג מסחר+ קומת גג טכנית במקום 6 קומות ע"ג מסחר+ קומה טכנית.
- הקלה להפחתת אחוזי גינון משותפים בשינוי מהוראות התכנית סעיף 4.2.2 ב.5. כך שיפחתו מ- 20% בגין קומת קרקע מסחרית.
- בניית קיר, עם פתחים, לרבות בליטה או גזוזטרה החורגת ב-10% או פחות, מהמרווח שנקבע בתכנית בצדי המגרש והמשאירה מרחק של 3.60 מטרים במקום 4.00 מ', מהגבול הצדדי של המגרש.
- בניית גזוזטראות הנמצאות 2.50 מטרים לפחות מעל מפלס פני הקרקע הסופיים ושאינן בולטות מעבר לקו האמור יותר מ-2 מטרים או 40% מהמרווח הקדמי של המגרש, כך שיהיו 2.40 מ' במקום 4.00 מ' ו-1.80 מ' במקום 3.00 מ'.
- שינוי מהוראות בינוי בדבר גודלן של הגזוזטראות כך שיתאפשרו גזוזטראות ששטחן הממוצע גדול מ-18 מ"ר וגזוזטראות קטנות מ-8 מ"ר- עלה שטחן של הגזוזטראות על שטחי הגזוזטראות המותרים, (20 מ"ר\* מס' יח"ד) יבוא השטח העודף במניין השטח העיקרי המותר לבניה.
- הגדלת תכסית כך שתעלה על 50% המותרים.
- איחוד מגרשים 186-187 בתנ"ק בלבד כך שתתאפשר כניסה, יציאה, מתקנים טכניים והנדסיים וחניון משותף על כל רכיביו במגרשים גובלים (186-187).
- העברת שטחי שירות בין הקומות לבין עצמן ובין שימושי השירות השונים לפי מידת הצורך.
- ניוד שטחים עיקריים בין השימושים העיקריים המותרים.
- הגבהת גדרות עד 2.00 מ'.

## לא התקבלו התנגדויות

## מבוקש:

- הקמת בית מגורים בן 9 קומות ע"ג ק"ק מסחרית+ דירת גן, מעל 3 קומות מרתפי חניה. הבקשה כוללת: גג טכני, גדרות, פיתוח שטח ומוטמנים, סה"כ 43 יח"ד.

## הערות:

1. תיקון תשריטים בהתאם לקובץ מוער.
2. יש לערוך את הבקשה בהתאם לתקנות הרישוי תקנה 1 ו-33 (7)- תכנית ראשית.
3. יש להתייחס להערות שניתנו בשולחן עגול בישיבה 2025005 בתאריך 10/2/25.
4. הערות ברמת חישובי השטחים.
5. מוצע איחוד מרתפי חניה במגרשים 186-187 בתנ"ק בלבד כך שתתאפשר כניסה, יציאה, מתקנים טכניים והנדסיים וחניון משותף על כל רכיביו במגרשים גובלים (186-187). פורסמה הקלה.
6. עפ"י תוכנית תמל/1086 ניתן לבנות 6 קומות מעל קומת מסחר. פורסמה הקלה תוספת קומות ע"ג מסחר+ קומת גג טכנית, במקום 6 קומות ע"ג מסחר+ קומה טכנית.
7. עפ"י תוכנית החלה ניתן לבנות מבנה בגובה של 28 מ' מעל הכניסה הקובעת. מוצע מבנה בגובה של 34.75 מ'. פורסמה הקלה בגובה הבניין כך שיעלה על 28 מ'.
8. עפ"י הוראות הבינוי קומת מסד לא תהיה פחות מ-12 מ'. פורסמה הקלה לשינוי מהוראות, מתכנית ומנספחי הבינוי.
9. מוצע 3 קומות מרתף. עפ"י התקנון סעיף 4.2 ג: "תותר בניית מרתפים בקו בניין 0 בתנאי שיובטח ש 15% משטח המגרש יישאר פנוי עבור חלחול או בתנאי שמתאפשרת החדרת מי הנגר העילי לקרקע באמצעים טכנולוגיים והנדסיים בהתאם להוראות תמ"א/34/ב/4."
10. מוצעים מחסנים בתנ"ק עבור הדירות. יותר מחסן בשטח של עד 7.5 מ"ר נטו ליח"ד. יש להציג ריכוז מחסנים עבור מגרש 187.
11. לפי הוראות תוכנית רח/2000/7- 40% מהשטח המותר למחסן יותר עבור מחסנים לשימוש המסחרי. יש להראות חישוב.
12. מוצעים 2,838.41 מ"ר למגורים בלבד + 29.26 מ"ר מועדון = 2,867.67 מ"ר. הערות לטבלה 5:  
"ב. שטחי הבנייה למגורים כוללים 100 מ"ר לבניין עבור רווחת הדיירים כגון מועדון דיירים ומכון כושר."  
סעיף 6.7 לתקנון:  
"1. המרת שטח גזוזטראות ומועדון דיירים לכל שימוש אחר יחשבו כסטייה ניכרת."  
13. מוצעות 35 יח"ד קטנות בשטח של כ- 80 מ"ר (כולל ממ"ד) מתוך 43 יח"ד המהוות כ-81% יח"ד קטנות. עפ"י התקנון: "תמהיל הדירות יכלול 20% יח"ד קטנות."  
יח"ד קטנה: "דירות ששטחן הכולל המותר לבניה הוא בין 30-80 מ"ר למטרות עיקריות כולל ממ"ד..."
14. שטחים המוקצים לגינון פרטי מהווים כ- 6% לעומת כ- 15% גינון משותף, עפ"י הוראות התמ"ל: 20% משטח המגרש יוקצה לגינון, זאת לא כולל גינות פרטיות של דירות בקומת קרקע. פורסמה הקלה להפחתת אחוזי גינון משותפים בשינוי מהוראות התוכנית סעיף 4.2.2 ב.5. כך

שיפחתו מ-20% בגין קומת קרקע מסחרית. .

15. מוצעים מסתורי כביסה פונים לחזית קדמית דרומית. במגרש 186 קיימים 3 קווי בניין קדמיים ו-אחד צידי.
16. מבוקש  $30.0 = 0.00$ . עפ"י הנחיות לפיתוח נופי במגרשים: "מפלס 0.00 מחייב, ניתן להעלות עד חצי מ' באישור ועדה מקומית." לפי נספח בינוי  $0.00 = 29.75$ .
17. פתרון אשפה עפ"י התב"ע והבקשה להיתר: מוטמנים.
- סעיף 4.3: "חדר ומתקנים לאצירת אשפה ימוקמו בתוך גבולות המבנה."
18. בבינוי קיים חדר אשפה למסחר. מוצע חדר אשפה ומחזור למסחר.
19. מוצע חריגה מקו בניין צידי כך שיהיה 3.60 מ' במקום 4.00 מ'. פורסמה הקלה.
20. מוצע הגדלת תכנית של 52% במקום 50% המותרים. פורסמה הקלה.

**מרפסות:**

21. מוצעות גזוזטראות תחומות בשלוש קירות.

עפ"י תקנון תכנית הבינוי: "בבניינים רבי קומות, תהיה העדפה, למרפסות פנימיות בקו ישר לחזית הבניין" "

"המרפסות לא יבלטו מעבר למסגרת הבניין" "

"\* לשיקול דעת הוועדה"

2. סגירת גזוזטראות תהווה סטייה ניכרת מתוכנית. תירשם הערת אזהרה בטאבו לכל יחיד למניעת הסגירה."

" המרת שטח גזוזטראות ומועדון דיירים לכל שימוש אחר יחשבו כסטייה ניכרת."

22. מוצע חריגת מרפסת מקו בניין קדמי ב' כך שיהיה כ-2.93 מ' במקום 3.0 מ'. פורסמה הקלה.

23. מיגון אקוסטי בהתאם לסעיף 6.1.2 בתקנון ובאישור איגוד ערים לאיכה"ס.

24. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל... דרישות חח"י עפ"י סעיף 6.3 בתמל 1086.

25. תנאי למתן היתר בניה בתאי השטח בהם עובר קו מתח עליון יהיה הסרת המגבלות של קווי המתח הקיימים בתחום המגרש. עפ"י סעיף 6.2.17 בתמל/1086.

26. תנאי למתן היתר במגרשי מגורים הנמצאים בתחום מגבלות הבניה של קו המתח המיועד להסטה הינו הסטת הקו בפועל. עפ"י סעיף 6.2.18 בתמל/1086.

27. תנאי למתן היתר הינו תיאום עם בעל רישיון חלוקת גז הטבעי בדבר תכנון ואופן ביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאד והמתקנים הנלווים להם. עפ"י סעיף 6.2.19 בתמל/1086.

28. ניהול מי נגר עפ"י סעיף 6.4 בתקנון ובאישור רשות המים ורשות הניקוז.

29. אישור עתיקות בהתאם לסעיף 6.5 בתמל/1086.

30. בניה ירוקה בהתאם לסעיף 6.6 בתמל/1086.

31. תשתיות בהתאם לסעיף 6.8 בתמל/1086 ובתאום עם הלי"ר.

32. חניה:

מס' קומות	אופניים	אופנוע	פרטי	
3	45	18	69	עפ"י בינוי תמל
	45	18	64	היצע
	--	--	-5	הפרשים

בנוסף, מוצעות 3 חניות נכים.

פורסמה הקלה לשינוי מתכנית בינוי.

דרכים חניה ותנועה בהתאם לסעיף 10.6 בתמל ובתאום עם יועץ תנועה.

33. עצים בוגרים בהתאם לסעיף 6.11 בתמל/1086 ובאישור פקיד היערות.

34. איכה"ס בהתאם לסעיף 6.15 בתמל/1086 ובאישור איגוד ערים לאיכה"ס.

35. פסולת בניין בהתאם לסעיף 6.16 בתמל/1086 ובתאום עם התברואה.

36. תנאי לתחילת עבודות אישור משהב"ט בוועדה מחוזית.

37. במגרשים באזורי פינוי-בינוי ובקרקע המשלימה בהם מוצעים בניינים רבי קומות כהגדרתם בחוק, או בניינים הכוללים שימוש לדיוור מוגן, מעונות סטודנטים או דיוור בהישג יד להשכרה, תנאי למתן היתרי אכלוס יהיה הקמת והפעלת חברת ניהול לתחזוקת המבנה לאורך זמן.

"בנין רב קומות" – בנין שבו הפרש הגובה בין מפלס הכניסה הקובעת לבניין לבין מפלס

הכניסה לקומה הגבוהה ביותר המיועדת לאכלוס, שהכניסה אליה דרך חדר מדרגות

משותף, עולה על 29 מטרים;

רצפת קומה  $10 = 27.99$  מ'.

38. נדרש אישור רת"א עפ"י דרישות התב"ע.

**מהלך הדיון**

אדר' רועי פרייברון – מנהל אגף תכנון ורישוי מציג את הבקשה + ההדמיה, מדובר בבניין במגרש 186 של אותו יזם, מקריא את ההקלות שפורסמו, לא התקבלו התנגדויות, ממליץ לאשר את הבקשה בהתאם להתייחסות להקלות ולהמלצת הצוות המקצועי.

-הבקשה להקמת בניין מגורים בן 9 קומות ע"ג ק"ק מסחרית + דירת גן, מעל 3 קומות מרתפי חניה + גג טכני, גדרות, פיתוח שטח ומוטמנים, סה"כ 43 יח"ד - אושרה ע"י כל חברי הוועדה בהתאם להמלצת הצוות המקצועי.

**ה ח ל ט ו ת**

לאשר בקשה במגרש 186 להקמת בית מגורים בן 9 קומות ע"ג ק"ק מסחרית + דירת גן, מעל 3 קומות מרתפי חניה.

הבקשה כוללת: גג טכני, גדרות, פיתוח שטח ומוטמנים, סה"כ 43 יח"ד.  
בתנאים:

1. תיקון הבקשה בהתאם להערות הבדיקה ובתיאום עם מינהל ההנדסה עד קבלת חותמת APPROVED
  2. התייחסות להקלות:
    1. שינוי מתכנית ומהוראות ומנספחי הבינוי.
  - ההקלה תאושר בחלקה: יש לתקן את התכנית עפ"י הערות הבדיקה וההנחיות המרחביות - חזות הבניינים / שטחי הפתחים בחזיתות/נפחיות/חומרי גמר מתקדמים וכיו"ב.
  2. הקלה בגובה הבניין כך שיעלה על 28 מ'.
  3. תוספת קומות כך שיהיו 9 קומות ע"ג מסחר + קומת גג טכנית במקום 6 קומות ע"ג מסחר + קומה טכנית.
  - ההקלה תאושר ובתנאי כי תייצר נסיגה לקומה העליונה לכל החזיתות הפונות לרחוב.
  4. הקלה להפחתת אחוזי גינון משותפים בשינוי מהוראות התכנית סעיף 4.2.2 ב.5. כך שיפחתו מ- 20% בגין קומת קרקע מסחרית.
  - ההקלה תאושר בחלקה, תאושר הפחתת אחוזי גינון המינימלית הנדרשת ובתנאי שינתנו פתרונות חלופיים לאחוזי הגינון הבודדים החסרים באמצעות קירות/גגות ירוקים וכד' בתאום מול אגף גנים ויועץ הפיתוח.
  5. בניית קיר, עם פתחים, לרבות בליטה או גזוזטרה החורגת ב-10% או פחות, מהמרווח שנקבע בתכנית בצדי המגרש והמשאירה מרחק של 3.60 מטרים במקום 4.00 מ', מהגבול הצדדי של המגרש.
  - ההקלה תאושר ובלבד ששום חלק לא יחרוג מעבר לקו הבניין לאחר ההקלה.
  6. בניית גזוזטראות הנמצאות 2.50 מטרים לפחות מעל מפלס פני הקרקע הסופיים ושאינן בולטות מעבר לקו האמור יותר מ-2 מטרים או 40% מהמרווח הקדמי של המגרש, כך שיהיו 2.40 מ' במקום 4.00 מ' ו- 1.80 מ' במקום 3.00 מ'.
  - ההקלה תאושר ובלבד ששום חלק לא יחרוג מעבר לקו הבניין לאחר ההקלה.
  7. שינוי מהוראות בינוי בדבר גודלן של הגזוזטראות כך שיתאפשרו גזוזטראות ששטחן הממוצע גדול מ 18 מ"ר וגזוזטראות קטנות מ 8 מ"ר - עלה שטחן של הגזוזטרות על שטחי הגזוזטראות המותרים, (20 מ"ר\* מס' יח"ד) יבוא השטח העודף במניין השטח העיקרי המותר לבניה.
  8. הגדלת תכסית כך שתעלה על 50% המותרים.
  - ההקלה תאושר ובלבד שתכסית קומת המסד תהיה זהה לקומה הטיפוסית ככל הניתן.
  9. איחוד מגרשים 186-187 בתת"ק בלבד כך שתתאפשר כניסה, יציאה, מתקנים טכניים והנדסיים וחניון משותף על כל רכיביו במגרשים גובלים (186-187).
  10. העברת שטחי שירות בין הקומות לבין עצמן ובין שימושי השירות השונים לפי מידת הצורך.
  11. ניווד שטחים עיקריים בין השימושים העיקריים המותרים.
  12. הגבהת גדרות עד 2.00 מ'.
  - מאושר לחזית צידית בלבד.
  - שאר ההקלות יאושרו: הוועדה לא רואה מניעה לאשר הקלות כל עוד הנן עומדות במדיניות הוועדה ומשתלבות בתכנון.
3. יש ליישר את המרפסות לקו המבנה ככל הניתן ובהתאם למסות המבניות.
  4. אין לחרוג מגבול מגרש.
  5. מסתורי כביסה הפונות לחזית (3 קוי בניין קדמיים) - יאושרו במידה ומסתורי הכביסה יתוכננו כחלק אינטגרלי מהחזית.  
התייחסות לפיתוח:
  6. בין מפלסי הפיתוח המתוכננים בתחום המגרש לבין מפלסי הקרקע הגובלים בכבישים קיימים הפרשי גובה משמעותיים. התכנון יכלול פתרונות הנדסיים מתאימים לטיפול בהפרשי הגובה, זאת בתיאום עם יועץ הפיתוח.
  7. יש להציג תוכנית פיתוח מלאה בקנ"מ 1:100 הכוללת התאמה לתוכנית הבינוי והפיתוח של תמל 1086.
  8. יש להראות הפניה לפרטים, גובה מפלסים, מערכות טכניות, גובה 0.00, גדרות וכיוצ"ב. תוכנית הפיתוח כולל כל הרכיבים המפורטים תהיה בתאום עם יועץ הפיתוח העירוני.
  9. קומת מסד פחות מ- 12 מ' - תכסית קומת המסד תהיה זהה לקומה טיפוסית ככל הניתן.
  10. יש לייצר קשר עיצובי בין קומת המסד לבין הקומות הטיפוסיות.

11. חומרי גמר יחפו מסות שלמות ולא במקטעים. יש לעמוד בהנחיות העיצוב האדריכלי: "לא יותרו חומרי גמר בצורה של פסים אופקיים בצבעים שונים ("זברה")."
12. יש להגדיל פתחים עפ"י הנחיות מרחביות.
13. יש להימנע מהפניית פירי איוורור לחזית הראשית.
14. הבקשה תתוקן בהתאם לתקנות הרישוי- תכנית ראשית.
15. מיגון אקוסטי בהתאם לסעיף 6.1.2 בהוראות תמל 1086.
16. חשמל: עפ"י סעיף 6.2 ו- 6.3 בהוראות תמל 1086.
17. תנאי למתן היתר הינו תיאום עם בעל רישיון חלוקת גז הטבעי.
18. ניהול מי נגר עפ"י סעיף 6.4 ובאישור איגוד ערים לאיכה"ס.
19. אישור רשות העתיקות.
20. תנועה עפ"י סעיף 6.10 ובתאום עם יועץ תנועה.
21. איכה"ס עפ"י סעיף 6.15 ו- 6.18 ובאישור איגוד ערים לאיכה"ס.
22. אישור רת"א.
23. רמ"י- בהתאם לנוהל.
24. תשתיות בהתאם לסעיף 8.6 בתמל ובתאום עם הל"ר.
25. עצים בוגרים בהתאם לסעיף 11.6 בתמל ובאישור פקיד היערות.
26. תנאי לתחילת עבודות אישור משהב"ט בוועדה מחוזית.
27. השלמת בקרת התכן.
28. אישור מכון בקרה.

**מבקש:**

\* פאר עירוני בע"מ

חיפה 36 כפר ברא

**בעל הנכס:**

\* כהן יהושע

\* כהן רפאל

**עורך:**

\* חפץ דב אדריכלות ובינוי ערים בע"מ

**מהנדס-מתכנן שלד הבנין:**

\* ציזלינג דוד

סוג בקשה: בקשה להיתר - הקלת ושימוש חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 100004509855

כתובת הבניין: טשרניחובסקי 16, רחובות

גוש וחלקה: גוש: 3697 חלקה: 182 יעוד: אזור מגורים ג;

חלקה: 183 ; 184 ; 198

**מ ה ו ת ה ב ק ש ה**

הריסת מבנה קיים והקמת בית מגורים משותף בן 9 קומות + חדר על הגג, ע"ג 2 מרתפי

חניה סה"כ 11 יח"ד.

**בדיקת השוואות זכויות:**

זכות	יח'	ערך מותר	מתב"ע	ערך מבוקש	ערך קיים	ערך קיים + מבוקש	תואם
שטח מגרש מינימלי	מ"ר	762.00	לאחר הפקעה:	557.0	0.00	557.0	כן
יח"ד לדונם נטו		11.00	20 יח"ד לדונם	11.0	0.00	11.0	כן
שטח דירה ממוצע	מ"ר	1210.00	110*11	1204.9	0.00	1204.9	כן
קומה חלקית		40.00	414-0704312	38.3	0.00	38.3	כן
שטח מרפסות ליח"ד	מ"ר	20.00	220=20*11	172.2	0.00	172.2	כן
צפיפות	יח"ד	20.00	414-0704312	20.0	0.00	20.0	כן
אחוז יח"ד קטנות	אחוז	20.00	2.2= יח"ד	18.1	0.00	18.1	כן
אחוז יח"ד קטנות		2.20	20%*11=	2.0	0.00	2.0	כן
מספר קומות - מתחת לכניסה הקובע		4.00	414-0644799	2.0	0.00	2.0	כן
מספר קומות		10.00	414-0704312	10.0	0.00	10.0	כן
גובה מעל פני הים	מ'	104.70	414-0704312	87.5	0.00	87.5	כן
קו בנין לחזית	מ'	5.00	א/2/172	5.9	0.00	5.9	כן
קו בנין לחזית ב'	מ'	5.00	א/2/172	5.0	0.00	5.0	כן
קו בנין לצד	מ'	4.00	קיר עם פתחים	3.6	0.00	3.6	לא
קו בנין לצד	מ'	4.00	קיר עם פתחים	3.6	0.00	3.6	לא
קו בנין לצד	מ'	4.00	ללא פתחים	2.7	0.00	2.7	לא
קוי בנין למרתף		0.00	414-0644799	0.3-	0.00	0.3-	לא
קו בנין למרפסות	מ'	4.00	ק.ב צידי	2.0	0.00	2.0	לא
קו בנין למרפסות	מ'	5.00	ק.ב קדמי	4.1	0.00	4.1	לא
שטחי שרות בקומת קרקע	אחוז	40.00	414-0644799	20.4	0.00	20.4	כן
שטחי שרות לקומה	אחוז	10.00	414-0644799	8.4	0.00	8.4	כן
שטח מחסן ליח"ד	מ"ר	7.50	414-0644799	7.5	0.00	7.5	כן
שטח ממ"ד לדירה	מ"ר	13.00	414-0644799	12.7	0.00	12.7	כן
שטחי שרות-מתחת לכניסה הקובעת	אחוז	300.00	414-0644799	158.8	0.00	158.8	כן

אזור מגורים ג	יעוד:	רח/2/172/א רח/2000/ט/2	עפ"י:
---------------	-------	---------------------------	-------

**הבקשה נוגדת הוראות תב"ע**

**פורסמו הקלות כדלהלן:**

1. הקלה בקו בניין צדדי בקיר עם פתחים לרבות בליטה וגוזזטרה עד 10%.
2. הקלה בקו בניין צדדי לקיר שאין בו פתחים, כך שיוותרו 2.70 מגבול חלקה.

**התקבלו התנגדויות**

**רקע:**

- בשנת 1951 הוצא היתר בניה מספר 1748 לבניין בית דירה 3 חדרים וחדרי שירות.
- בשנת 1963 הוצא היתר בניה מספר 6230 לחבור דירה 4 חדרים לרשת הביוב העירונית.
- בשנת 1964 הוצא היתר בניה מספר 7176 לסככה למכונית פרטית.

**מבוקש:**

הריסת מבנה קיים והקמת בית מגורים משותף בן 9 קומות+ חדר על הגג, ע"ג 2 מרתפי חניה סה"כ 11 יח"ד.

**הערות:**

1. תיקון תשריטים בהתאם לקובץ מוער.
  2. ישנה הפקעה לרח' טשרניחובסקי ולרח' אבן עזרא. יש להמציא אישור תצ"ר.
  3. עפ"י הוראות תוכנית רח/2000/ט/2 לא יותרו דירות גן בחזית המגרש. בעורף המגרש יותרו דירות גן ובתנאי שיוותר שטח פנוי לטובת כלל דיירים בהיקף של 10% משטח המגרש ולא יפחת מ- 50 מ"ר. השטח יהיה רציף ויאפשר שימוש יעיל לכלל הדיירים.
  4. עפ"י רח/2000/ב/7 סעיף 4.1 ד 6. ב: "גובה הקרקע מעל גג המרתף 1.2 מ' לפחות לצורך שתילת עצים". בבקשה מוצע גובה קרקע מעל גג המרתף 1.20 מ'.
  5. עפ"י הוראות תוכנית רח/2000/ט/2 ניתן לבנות 8 קומות מעל קומת קרקע+ קומת גג חלקית. ניתן לבנות קומה חלקית כחדר יציאה לגג בשטח של 40 מ"ר ליח"ד המשוך לדירה/ שירות קומה בקומה העליונה ובתנאי שחלקיות הקומה תישמר.
  6. רוחב הדרך מול המגרש הינו 22 מ'. מוצע קומה חלקית בשטח של כ-38 מ"ר המשוך לדירה שבקומה העליונה.
- עפ"י רח/2000/ט/2 הצפיפות המותרת במקרה הנ"ל היא 20 יח"ד לדונם.

שטח מגרש בדונם	מס' יחד לדונם	תחשיב	סה"כ יח"ד מותרות למגרש
0.557	20	=20*0.557	11.14

מבוקשות 11 יח"ד.

7. שטח ממוצע בתכנית יהיה 110 מ"ר עיקרי. 20% מיח"ד בכל מגרש יהיו יח"ד קטנות בשטח כולל של 80 מ"ר (כולל ממ"ד).

מבוקשות 11 יח"ד בתמהיל כדלהלן: יש לתקן תמהיל דירות.

מס' יח"ד	שטח במ"ר	הערות
2	73	כולל ממ"ד
1	158	כולל ממ"ד
2	110	כולל ממ"ד
4	150	כולל ממ"ד
1	145	כולל ממ"ד
1	97	כולל ממ"ד

9. מבוקשים מחסנים בת"ק. יש לתכננם עפ"י הוראות תוכנית רח/2000/ב/7, סעיף 4.1. ד 3:

"מחסנים: ב. המחסנים יוצמדו במסגרת הרישום בטאבו- מחסן אחד בלבד לכל יחידת דיור ולא יותר רישום של מחסן כיחידת רישום נפרדת. ג. לא יותר חיבור מספר מחסנים ליחידה אחת או פירוק מחיצות ביניהם. הכניסות למחסנים יהיה מתוך חלל חדר המדרגות (לובי/ חלל משותף) ולא תותר כניסה חיצונית אליהם. ד. אין להשכיר את שטח המחסן, אין לעשות בו שימוש מסחרי ואין לשנות את ייעודו. ה. גובה המחסן לא יעלה על גובה קומה טיפוסית."

10. ממוצע מפלס רחוב כניסה למבנה הינו 52.10. מוצע 0.00=51.26.

11. עפ"י הוראות תוכנית רח/2000/ב/7 ינתנו שטחי שירות: " 40% משטח המגרש בקומת הקרקע+ 10% משטח המגרש בכל קומה כפול מספר הקומות+ 10% משטח המגרש בגג עבור חדרי מכונות ומתקני תשתית." שטחים מפורטים בטבלת הזכויות.

12. תוכנית רח/2000/ב/7 מאפשרת בניה של מרפסות עד 20 מ"ר לכל יחיד אחת. מוצע כ-17 מ"ר ליחיד אחת.
13. עפ"י רח/2000/ג/2 סעיף 4.1.5 ב. : "רוחב המרפסות ביחס לרוחב המבנה הקיים לא יעלה על 2/3 מחזית המבנה כולו." בחזית הקדמית מערבית רוחב המרפסות עולה על 2/3. לא פורסמה הקלה. יש לתקן.
14. מוצע חריגה בק.ב צידי לקיר ללא פתחים כך שיוותר 2.7 מ' מגבול מגרש. פורסמה הקלה.
15. בקומות ד-ז מוצעות מרפסות זיו החורגות מעבר ל-10% בק.ב צידי. פורסמה הקלה ל-10%.
16. עפ"י מדיניות תכנון חניה " כל מקומות החניה יהיו בתת הקרקע בלבד. " מוצעים 2 מרתפי חניה.
17. עפ"י הוראות תוכנית רח/172/א, סעיף 22: "מבנים להריסה: המבנים המסומנים בתוכנית להריסה, ייהרסו טרם מתן היתר בניה. ההריסה תבצע ע"י מגיש התוכנית ועל חשבונו. "
18. נדרשת הסכמה של 100% מהדיירים עבור ההריסה.
19. נגיעה בעצים קיימים עפ"י מפת מדידה באישור פקיד היערות.
20. יש לקבל אישור רשות עתיקות.
21. פתרון חניה בתאום ובאישור יועץ תנועה.
22. בקרת תכן-באישור מכון בקרה.

#### **התנגדות שושנה ושמעון כנען – רח' טשרניחובסקי 14**

"מוגשת בזאת לוועדה הנכבדה התנגדות לבקשה 20240159

ההתנגדות מתייחסת להקלות כדלהלן- הקלה בקו בניין צידי ל-3.6 מטר במקום 4 מגבול המגרש נימוקי ההתנגדות:

1. הבית שבבעלות המתנגדים, חלקה 183 ברחוב טשרניחובסקי 14, גובל בנכס נשוא הבקשה למתן הקלה.
2. התביע כפי שהיא החלה על הנכס הנ"ל, נקבעה ע"י מוסדות התכנון, לאחר שיקולים תכנוניים יסודיים ומעמיקים ואין כל מקום לאשר הקלה באופן גורף.
3. עמדת המתנגדים היא, כי יש לקיים את הוראות התביע כלשונן, אין לסטות מהן ואין לאשר הקלה בניגוד לאמור בתביע, לאור אופיה של הסביבה בה מצוי הנכס.
4. בחלקה 183 ברחוב טשרניחובסקי 14, גם מתוכנן לקום בניין משותף, הקטנת המרחק בין הבניינים עוד יותר תפגע בכל הדיירים, תגדיל צפיפות, תימנע זרימת אוויר ואור שמש, ותפגע בפרטיות.
5. בחלקה 183 כבר נעשתה הפקעה גדולה מאוד שפגעה בנכס הנ"ל במידה רבה משטח של 761 מ"ר הפקיעו פעמיים שטח של 160 מ"ר ונותר רק 601 מ"ר - לפי מדידת מודד.
6. הגדלת הצפיפות והקרבה בין הבניינים תפגע עוד יותר בערכה של חלקה 183.
7. כיום לפי התקנות החדשות מ-ינואר 25 נכנס לתוקף איסור הקלות בנייה- שמשעותן שגם המחוקק מבין את הנוק התכנוני שיוצרות ההקלות. לאור האמור לעיל, הינכם מתבקשים לדחות את הבקשה להקלה."

#### **מ ה ל ך ה ד י ו ן**

אדר' רועי פרייברון – מנהל אגף תכנון ורישוי מציג את הבקשה, פורסמו הקלות בקו בניין צדדי בקיר עם פתחים לרבות בליטה וגזוזטרה עד 10% ובקו בניין צדדי לקיר שאין בו פתחים, כך שיוותרו 2.70 מגבול החלקה, התקבלו התנגדויות, מקריא את מכתב המתנגדים.

הערנו מספר הערות אנחנו מבקשים לדון בבקשה רק לאחר שהבקשה תתוקן בהתאם להמלצה ולכלל הערות.

ההמלצה מקובלת על כל חברי הוועדה בהתאם להמלצת הצוות המקצועי.

#### **ה ח ל ט ו ת**

##### **להתנגדות שושנה ושמעון כנען – רח' טשרניחובסקי 14**

1. "הקלה בקו בניין צידי ל-3.6 מ' במקום 4 מ' – ההקלה בניגוד לאמור בתביע לאור אופיה של הסביבה בה מצוי הנכס."
2. "הקטנת המרחק בין הבניינים תפגע בכל הדיירים, תגדיל צפיפות, תימנע זרימת אוויר ואור שמש, ותפגע בפרטיות."
3. "לפי התקנות החדשות מ-ינואר 25 נכנס לתוקף איסור הקלות בנייה."

**תשיב הוועדה:**

הבקשה נקלטה בתאריך 29.12.24 ולפיכך עומדת בלוחות הזמנים בעת הגשתה. מדובר בהקלה מידתית המתאפשרת עפ"י תקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), תשס"ב-2002, ואינה מהווה חריגה מהותית מהתכנית התקפה.

לאחר בחינה מקצועית של ההיבטים התכנוניים, הוועדה סבורה כי ההקלה המבוקשת אינה פוגעת באופן משמעותי בצפיפות, בזרימת האוויר, באספקת אור טבעי או בפרטיות. יתרה מכך, לפי תקנות התכנון והבנייה (הקלה, שימוש חורג וסטייה מתוכנית), תשפ"ג-2023, ובכפוף להוראת סעיף 145 (ב)(2) לחוק, ניתן לחרוג עד 7% בקו בניין צידי או אחורי מגבול מגרש, ללא צורך בפרסום הקלה. לפיכך, הוועדה דוחה את ההתנגדויות.

לשוב ולדון בבקשה להריסת מבנה קיים והקמת בית מגורים משותף בן 9 קומות + חדר על הגג, ע"ג 2 מרתפי חניה סה"כ 11 יח"ד.

לאחר

1. תיקון הבקשה בהתאם להערות הבדיקה ובתיאום עם מינהל ההנדסה עד קבלת חותמת APPROVED
2. מוצעת דירת גן הפונה לחזית רח' טשרניחובסקי הכוללת פתחים לכיוון הרחוב - פתחים לכיוון הרחוב - לא יאושרו, יש לתקן עפ"י ההנחיות המרחביות.
3. מספר הקומות החלקיות יהיה בהתאם להנחיות המרחביות.
4. נדרשת הסכמה של 100% מהדיירים עבור ההריסה.
5. "רוחב המרפסות ביחס לרוחב המבנה הקיים לא יעלה על 2/3 מחזית המבנה כולו." בחזית הקדמית מערבית רוחב המרפסות לא יעלה על 2/3.
6. התייחסות לפיתוח: יש להראות הפניה לפרטים, גובה מפלסים, מערכות טכניות, גובה 0.00, גדרות וכיוצ"ב. תוכנית הפיתוח כולל כל הרכיבים המפורטים תהיה בתאום עם יועץ הפיתוח העירוני.
7. אין לחרוג מגבולות מגרש.
8. יש לבטל גרם מדרגות בקומה החלקית או לחילופין לתכנן חלל כפול בלובי הקומה.
9. יש להראות פיתוח מדרכה בתחום המדרכה.
10. במרווח הקדמי, יש לנטוע עצים במרחקים של עד 8 מטרים זה מזה.
11. אין להראות עמדת המתנה וירידה לרמפה מתחום ההפקעה.
12. מיקום הרמפה מרח' ראשי - טשרניחובסקי בכפוף לאישור יועץ התנועה בלבד.
13. חנייות יהיו בכפוף לאישור יועץ תנועה.

**מבקש:****לזימי אליהו**

מרגולין 4 רחובות

**לזימי נורית**

מרגולין 4 רחובות

**בעל הנכס:**

ר.מ.י

**עורך:**

בן ארביב

**מהנדס-מתכנן שלד הבניין:**

סבטה פרידלידר

סוג בקשה: בקשה להיתר - הקלת ושימוש חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 100004751433

כתובת הבניין: מרגולין 4, רחובות

גוש וחלקה: גוש: 3700 חלקה: 324 יעוד: אזור מגורים א

**מהות הבקשה**

תכנית שינויים לבית קיים בהיתר מספר 20170588 הכוללת תוספת בניה בקומה העליונה, כולל שטחים מתוקף רח/2000/ס + תוספת פרגולות + פיצול יח"ד ע"פ תיקון 155 לחוק כך שהיו 3 יח"ד בחלקה במקום 2 יח"ד המותרות.

**בדיקת השוואות זכויות:**

זכות	יח'	ערך מותר	מתב"ע	ערך מבוקש	ערך קיים	ערך קיים + מבוקש	תואם
שטח מגרש מינימלי	מ"ר	600.00	$381.5=763/2$	0.0	763.00	763.0	כן
יח"ד למגרש		2.00	400 פיצול יח"ד	3.0	2.00	5.0	לא
מספר קומות		2.00	400	0.0	2.00	2.0	כן
גובה קומה	מ'	3.00	400 נטו	2.8	0.00	2.8	כן
סה"כ % בניה	אחוז	50.00	400	7.8	41.90	49.7	כן
סה"כ שטח בניה	מ"ר	190.75	400	29.3	160.63	190.0	כן
% קומה טיפוסית	אחוז	25.00	עד 30% לקומה	0.0	28.74	28.7	כן
רוחב חזית מינימלי	מ'	20.00	400	0.0	26.70	26.7	כן
קו בנין לחזית	מ'	4.00	400	0.0	5.03	5.0	כן
קו בנין לחזית	מ'	2.40	עד 40% לפרגולה	2.0-	5.03	3.0	כן
קו בנין לצד	מ'	4.00	400	1.0-	4.21	3.1	לא
קו בנין לאחור	מ'	6.00	400	0.0	6.00	6.0	כן
קו בנין לאחור	מ'	3.60	עד 40% לפרגולה	0.0	3.70	3.7	כן
פרגולה בשטח	מ"ר	50.00		22.7	10.00	32.7	כן

**הערות בדיקה**

בדקת: שרון מימוני

עפ"י: רח/ 400

רח/2000/ב/7

יעוד: מגורים א'

**הבקשה נוגדת הוראות תב"ע****פורסמה ההקלה הבאה:**

1. הקלה בק.ב צידי דרומי עד 2.70 מ' בקיר ללא פתחים ועד 50% מאורך החזית ובנית ח.מדרגות בק.ב של 3.12 מ' במקום 4 מ' המותרים.

2. הקלה לפיצול יח"ד ע"פ תיקון 155 לחוק כך שיהיו 3 יח"ד בחלקה במקום 2 יח"ד המותרות לפי התב"ע.

**לא התקבלו התנגדויות**

- בתאריך 22/09/61 הופק היתר מס' 5458 להוספת מרפסת לבנין הקיים ומחסן בחצר. (יח"ד דרומית).
- בתאריך 18/10/63 הופק היתר מס' 6542 להוספת מרפסת לבנין קיים. (יח"ד דרומית).
- בתאריך 20/08/66 הופק היתר מס' 7883 לבנית מחסן. (יח"ד צפונית). סה"כ שטחי בהיתר: 107.80 מ"ר עיקרי + 32.20 מ"ר שרות.
- בתאריך 18/05/17 הופק היתר מס' 20160226 להריסת חלק מבית קיים + בניית תוספת חדשה הכוללת ממ"ד. (יח"ד דרומית)
- בתאריך 18/06/20 הופק היתר מס' 20170588 לתכנית שינויים לבנין בבניה כוללת - תוספת בניה, שינויים פנימיים החלפת גג רעפים לגג שטוח, תוספת סככת חניה. (יח"ד דרומית)

## מבוקש:

תוספת בניה בקומה א מתוקף רח/400 + שטחים מתוקף תיקון 155 + מדרגות חיצוניות לקומה א+ פיצול לשתי יחיד לפי תיקון תיקון 155 + פרגולה.

## הערות:

1. קיימת הפקעה לכיוון רחוב מרגולין.
2. יש לקבל אישור ר.מ.י.
3. מבוקש פיצול יחיד בקומה א' הכוללת תוספת שטחים:  
**שטח דירה ראשית כ 160.63 מ"ר שטח דירה מפוצלת בקומת הקרקע 50.50 מ"ר.**

## הקלה לפיצול דירות (תיקון מס' 155) תשפ"ד-2024

147. (א) ועדה מקומית תיתן הקלה של תוספת יחידת דיור אחת לכל יחידת דיור צמודת קרקע הקיימת במגרש (בסעיף זה – יחידת דיור נוספת), מעבר למספר המרבי של יחידות דיור המותר לבנייה במגרש על פי הוראות התוכנית החלה על המגרש (בסעיף זה – התוכנית), וכן רשאית היא לתת הקלה של תוספת שטחי בנייה מעבר לשטח הכולל המותר לבנייה על פי הוראות התוכנית לצורך יחידת דיור נוספת, בדרך של פיצול יחידת דיור קיימת או הוספת יחידת דיור נוספת, או שילוב של שניהם, אף אם נקבע בתוכנית כי סטייה מהוראותיה לעניין זה תהיה סטייה ניכרת, ובלבד שמתקיימים בתנאים כאמור בסעיף קטן (ב).
- (ב) אלה התנאים לעניין מתן הקלה לפי סעיף קטן (א):
- (3) שטחה הכולל של יחידת הדיור הקיימת הוא 120 מ"ר לפחות – אם ההקלה היא בדרך של פיצול יחידת הדיור הקיימת, ובלא תוספת שטח כולל המותר לבנייה לצורך יחידת הדיור הנוספת;
- (4) **שטח דירה ראשית כ 160.63 מ"ר שטח דירה מפוצלת בקומת הקרקע 50.50 מ"ר**
- (4) תוספת השטח הכולל המותר לבנייה לצורך יחידת דיור נוספת לא תעלה על 45 מ"ר (בסעיף זה – תוספת השטח); **(השטח המוצע: 20.38)**
- (3) שטח יחידת הדיור הנוספת או יחידת הדיור הקיימת לא תהיה מוגבלת, למעט שטח מדרגות גישה למפלס, לא יפחת מ-45 מ"ר, והיא תכלול מטבח, שירותים וכניסה נפרדים;
- (ב) כללה הבקשה להקלה לפי סעיף זה תוספת שטח שגודלו אינו פחות מהשטח המזערי למרחב מוגן שנקבע לפי חוק ההתגוננות האזרחית, התשי"א-1951, יותנה מתן ההקלה בהקמת מרחב מוגן ביחידת הדיור הנוספת, אלא אם כן ניתן פטור לעניין זה לפי אותו חוק;
- (ג) לא כללה הבקשה להקלה לפי סעיף זה תוספת שטח בגודל האמור בפסקת משנה (ב), רשאית הרשות המוסמכת להורות כי מתן ההקלה יותנה בשיפורי מיגון ביחידת הדיור הנוספת;
- (4) התוכנית נכנסה לתוקף לפני יום ט"ו באב התשע"ז (7 באוגוסט 2017); (14/9/80)
- (5) במועד הגשתה, הבקשה להקלה אינה חורגת מהמגבלה שנקבעה בהחלטת הוועדה המקומית כאמור בסעיף קטן (ג), אם נקבעה; לא החליטה הוועדה המקומית כאמור, יחולו הוראות סעיף קטן (ד);
- (6) המגרש, כולו או חלקו, אינו נמצא במתחם השפעה או במתחמי השפעה הזמניים, כהגדרתם בחוק רכבת תחתית (מטרו), התשפ"ב-2021.
- (ג) (1) ועדה מקומית רשאית לקבוע, לאחר שהוצגה לפניו חוות דעת בכתב של מהנדס הוועדה, את מספר יחידות הדיור המרבי שהיא תתן להוסף לפי הוראות סעיף זה בתחום מרחב התכנון שלה, כולו או חלקו, בהתחשב במוסדות הציבור, השטחים הפתוחים, התשתיות ושטחי החניה הקיימים בכל אזור במרחב התכנון, ובלבד שהמספר האמור לא יפחת מ-20% ממספר יחידות הדיור צמודות הקרקע הקיימות בתחומה;
- (2) החלטת הוועדה המקומית לפי פסקה (1) תפורסם באתר האינטרנט שלה והודעה על כך תפורסם בעיתון;
- (3) הרואה את עצמו נפגע על ידי החלטת הוועדה המקומית לפי פסקה (1), רשאי לערוך לוועדת הערר בתוך שלושים ימים מיום פרסום ההחלטה.
- (ד) לא החליטה הוועדה המקומית כאמור בסעיף קטן (ג), יחולו הוראות אלה:
- (1) לעניין בקשה להקלה שאינה כוללת תוספת שטח – ההקלה תינתן אם התקיימו כל אלה:
- (א) לא הוכח להנחת דעתה של הוועדה המקומית, לפי חוות דעת מהנדס הוועדה שהוצגה לפניו בכתב, אם הוצגה, כי מוסדות הציבור, השטחים הפתוחים, התשתיות ושטחי החניה אינם נותנים מענה לצרכים הנובעים מהגדלת מספר יחידות הדיור;
- (ב) אם הוגשה התנגדות לפי סעיף 149 לבקשה להקלה – הוכח להנחת דעתה של הוועדה המקומית כי אין במתן ההקלה כדי לגרום לפגיעה בלתי סבירה במי שהגיש את ההתנגדות;
- ...
- (ו) (1) ניתנה הקלה לתוספת יחידות דיור מעבר למספר המרבי של יחידות דיור המותר לבנייה במגרש לפי סעיף 147, תופחת תוספת זו משיעור תוספת יחידות הדיור שניתן לתת לפי סעיף זה;
- (2) תוספת יחידות דיור שניתנה בהקלה לפי סעיף זה תופחת משיעור תוספת יחידות הדיור המרבי שאפשר לתת לפי הוראות סעיף 147.
- (ז) יחידת דיור שנוספה לפי הוראות סעיף זה תשמש להשכרה בלבד או למגורי קרוב, והבעלות או זכויות החכירה בה לא יועברו בנפרד מיחידת הדיור הקיימת, ולא יינתן לגביה היתר לשימוש חורג לשימוש שאינו למגורים; החליטה הוועדה המקומית על מתן ההקלה, **לא יינתן היתר אלא אם כן נרשמה הערה, לבקשת יושב ראש הוועדה המקומית, שלפיה שימוש יחידת הדיור נושא ההקלה הוא להשכרה או למגורי קרוב, בלבד; לעניין זה, "קרוב" – כהגדרתו בתוספת השלישית.**
- (ח) **הייתה בקשת ההקלה לפי סעיף זה לתוספת יחידת דיור ששטחה אינו עולה על 60 מ"ר, לא תתנה הוועדה המקומית את מתן ההקלה בהתקנת מקומות חניה נוספים במספר הנדרש לפי דין בתחום המגרש נושא ההקלה, כולם או חלקם, אולם הוועדה המקומית רשאית לחייב את מבקש ההקלה להשתתף בהתקנתו של מקום חניה אחד בחניון ציבורי באזור המגרש נושא ההקלה, בסכום שיקבע שמאי מטעם הוועדה המקומית.**
- (ט) על אף האמור בהוראות לפי חוק זה או בתוכנית החלה על המגרש, בהקלה לפי סעיף זה הניתנת בדרך של פיצול ובלא תוספת שטח, תתן הוועדה המקומית את שינוי השימוש בשטח יחידת הדיור שנועד לשמש כשטח שירות למרתף או למחסן על פי תוכנית, או שהוסף כשטח שירות כאמור לפי הוראות חוק זה, לשימוש כשטח למטרה עיקרית של מגורים, ובלבד שסך השטח ששינוי כאמור יותר בו לא יעלה על 60 מ"ר, ומתוכו שטח המחסן ששינוי השימוש בו יותר לא יעלה על 7.5 מ"ר, והכול בכפוף להוראות כל דין לעניין גובה מזערי של חדרים ושל דירות למטרת מגורים.
- (י) על אף האמור בסעיף 145, ביטול של פיצול שלא כלל תוספת שטח ואושר מכוח סעיף זה והחזרת המצב לקדמותו פטורים מהיתר, אם מתקיים בהם האמור בפסקאות (1) עד (4) שבסעיף 145ג(א), ויחולו לעניין זה הוראות לפי סעיף 145ג(ב).

- ... (יב) לא היה ביחידת הדיור הקיימת ערב מתן ההקלה מרחב מוגן, יחולו הוראות אלה:
- (1) לא כללה הבקשה להקלה לפי סעיף זה תוספת שטח – יותנה מתן ההקלה בשיפורי מיגון באחד מחדרי יחידת הדיור הקיימת, אם הרשות המוסמכת הורתה כך;
  - (2) כללה הבקשה להקלה לפי סעיף זה תוספת שטח – יותנה מתן ההקלה בהקמת מרחב מוגן או שיפורי מיגון ליחידת הדיור הקיימת, והכול בהתאם להוראות הרשות המוסמכת.
  - (ג) על אף האמור בכל דין, הייתה יחידת הדיור שלגביה מתבקשת ההקלה לפי סעיף זה במקרקעי ישראל שבתחום רשות עירונית, לא תידרש הסכמת רשות מקרקעי ישראל למתן ההקלה, ולא ייגבה על ידי רשות מקרקעי ישראל כל תשלום בשל מתן ההקלה כאמור.
  - (ד) הוראות סעיף זה יחולו לגבי בקשה להקלה ליחידת דיור נוספת שהוגשה לוועדה המקומית לפני יום ה' בסיוון התשפ"ה (1 ביוני 2025) או עד המועד שנקבע לפי סעיף 60(ג) לחוק התוכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2021 ו-2022), התשפ"ב-2021, אם נקבע, לפי המאוחר.
  - (ט) בסעיף זה –
    - "יחידת דיור צמודת קרקע" – יחידת דיור על מגרש שלפי ייעודו מיועד לבניית ארבע יחידות דיור לדונם לכל היותר, ואשר מעליה או מתחתיה אין יחידת דיור נוספת;
    - "הרשות המוסמכת" – כהגדרתה בסעיף 11 לחוק ההתגוננות האזרחית, התשי"א-1951;
    - "שטח יחידת דיור" – השטח הכולל המותר לבנייה של יחידת דיור, לרבות שטחו של מרחב מוגן.
4. יש לקבל אישור הג"א.
  5. יש לקבל אישור לתכ"י אינסטלציה.
  6. אישור בקרת תכן.

### מ ה ל ד ה ד י ו ן

**אדרי' רועי פרייברון – מנהל אגף תכנון ורישוי מציג את הבקשה.**  
**מקריא את ההקלות שפורסמו, לא התקבלו התנגדויות, ממליץ לאשר את הבקשה בהתאם להתייחסות להקלות ולהמלצת הצוות המקצועי.**

**הבקשה לתוספת בניה בקומה א מתוקף רח/400 + שטחים מתוקף תיקון 155 + מדרגות חיצוניות לקומה א + פיצול לשתי יח"ד לפי תיקון תיקון 155 + פרגולה - אושרה ע"י חברי הוועדה בהתאם להמלצת הצוות המקצועי.**

### ה ח ל ט ו ת

**לאשר את הבקשה לתוספת בניה בקומה א מתוקף רח/400 + שטחים מתוקף תיקון 155 + מדרגות חיצוניות לקומה א + פיצול לשתי יח"ד לפי תיקון תיקון 155 + פרגולה.**

בתנאים הבאים:

1. תיקון הבקשה בהתאם להערות הבדיקה ובתיאום עם מנהל ההנדסה עד קבלת חותמת APPROVED
2. התייחסות להקלות:
  - הקלה בק.ב צידי דרומי עד 2.70 מ' בקיר ללא פתחים ועד 50% מאורך החזית ובנית ת. מדרגות בק.ב של 3.12 מ' במקום 4 מ' המותרים.
  - לאשר את ההקלה, ניצול זכויות בניה.**
  - הקלה לפיצול יח"ד ע"פ תיקון 155 לחוק כך שיהיו 3 יח"ד בחלקה במקום 2 יח"ד המותרות לפי התב"ע.
- לאשר את ההקלה**
3. אישור ר.מ.י
4. רישום הערת אזהרה בטאבו על יעוד מקרקעין-בהתאם לתיקון 155 כך שדירת המגורים שנוספה תשמש להשכרה בלבד או למגורי קרוב בלבד, בלא העברת הבעלות בה לא קרוב ולא ניתן יהיה למכור את המרתף כיחידת דיור נפרדת.
5. אישור הג"א.
6. אישור תכנית אינסטלציה.
7. מתן ערבות בנקאית.
8. אישור בקרת תכן.

**מבקש:**

◆ **שנהב חן חברה לייזמות פיקוח והשקעות בבניה בע"מ**

המנוף 6 רחובות

◆ שנהב חן חברה לפיקוח והשקעות בבניה בעמ

המנוף 6 רחובות

**בעל הנכס:**

◆ פלח סמדר

**עורך:**

◆ כפיר אשכנזי

**מהנדס-מתכנן שלד הבנין:**

◆ אלעד גבאי

**סוג בקשה:** בקשה להיתר - הקלת ושימוש חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 100004304872

**כתובת הבניין:** אלקלעי 5, רחובות

גוש וחלקה: גוש: 3694 חלקה: 221 יעוד: מגורים א מיוחד

**מ ה ו ת ה ב ק ש ה**

תכנית שינויים למבנה בהיתר מס' 20221243 הכוללת:

הגדלת מרפסות מקורות בהתאם לתכנית רח/2000/ב/7.

**הערות בדיקה**

בודקת: שרון מימוני

עפ"י: רח/550/א/6

רח/2000/ב/7

יעוד: מגורים א מיוחד

הבקשה אינה תואמת הוראות תביע

פורסמה ההקלה הבאה:

• הקלה מהוראות רח/2000/ג/2 כך שתתאפשר הקמת מרפסות באורך העולה על 2/3 מהחזית בניגוד לנדרש בתביע.

**לא התקבלו התנגדויות**

רקע והיתרים:

• בתאריך 19/9/14 הופק היתר מס' 20221243 להריסת מבנה קיים והקמת בניין מגורים הכולל: ק.מרתף+ ק.קרקע+ 8 קומות - + מרפסות מקורות+ ממ"דים+ פיתוח שטח וגדרות מתוקף רח/2000/ט/2, סה"כ 14 יח"ד.

**בהיתר זה התקבלו ההקלות הבאות:**

1. הקלה עד 40% ולא יותר מ-2 מ' מקו בנין אחורי צפוני לטובת גזוזטראות כך שיוותרו 4.0 מ' מגבול מגרש במקום 6.0 מ' הקבועים בתכנית.

1. הקלה לניוד שטחי שירות בין הקומות ללא הגדלת סך שטחי השירות מותרים.

2. הקלה לשינוי מהוראות התכנית לצורך הקמת מחסנים בקומות המגורים.

3. ניוד שטחי מרפסות בין הדירות כך שתתאפשר בניית מרפסות גדולות מהמותר ללא הגדלת סך שטחי המרפסות המותרות.

4. הגבהת גובה גדר אחורית צפונית כך שתהיה עד גובה 2.80 מ'.

5. הקלה להקטנת שטחי החלחול מ-15% הנדרשים ל-7.4%.

מבוקש:

תכנית שינויים למבנה בהיתר מס' 20221243 הכוללת:

הגדלת מרפסות מקורות בהתאם לתכנית רח/2000/ב/7.

הערות:

1. תיקון תשריטים והערות בדיקה עד קבלת חותמת APPROVED.

2. מבוקשת הרחבת מרפסות מעבר לקו בניין ידגש כי במסגרת ההיתר המקורי מס' 20221243 אושרה הקלה של עד 40% מעבר לקו הבניין האחורי הצפוני, ובתנאי שהמרחק מהגבול לא יפחת מ-2.0 מטר, לצורך הקמת גזוזטראות, כאשר במסגרת זו נבנתה מעטפת בטון למרפסות. הבקשה הנוכחית עוסקת בהשלמת הבנייה בתוך אותה מסגרת קיימת, ללא חריגה מהקונטור המאושר.

3. מתן ערבות בנקאית

4. והשלמת בקרת תכנ.

**מ ה ל ד ה ד י ו ן**

אדר' רועי פרייברון – מנהל אגף תכנון ורישוי מציג את הבקשה.  
מקריא את ההקלות שפורסמו, לא התקבלו התנגדויות, ממליץ לאשר את הבקשה בהתאם להתייחסות להקלות ולהמלצת הצוות המקצועי.

הבקשה להגדלת מרפסות מקורות בהתאם לתכנית רח/2000/ב/7 - אושרה ע"י חברי הוועדה בהתאם להמלצת הצוות המקצועי.

**ה ח ל ט ו ת**

לאשר את הבקשה לתכנית שינויים למבנה בהיתר מס' 20221243 הכוללת:  
הגדלת מרפסות מקורות בהתאם לתכנית רח/2000/ב/7.

בתנאים הבאים:

1. תיקון הבקשה בהתאם להערות הבדיקה ובתיאום עם מנהל ההנדסה עד קבלת חותמת APPROVED

2. התייחסות להקלות:

• הקלה מהוראות רח/2000/ג/2 כך שתתאפשר הקמת מרפסות באורך העולה על 2/3 מהחזית בניגוד לנדרש בתב"ע.

לאשר את ההקלה, ניצול זכויות בניה.

3. בהיתר מס' 20221243 אושרה הקלה של עד 40% מעבר לקו הבניין ובמרחק של 2.0 מטר מהגבול האחורי הצפוני לצורך גזוטרואות שבמסגרתה נבנתה תוספת של מעטפת בטון, והבקשה הנוכחית להרחבת המרפסות עוסקת בהשלמה בתוך הקונטור המאושר, ללא חריגה מהקונטור הקיים.

4. מתן ערבות בנקאית.

5. השלמת בקרת תכן.

**מבקש:****רפפורט אלה**

חזון איש 18 6 רחובות

ישי הוד רפפורט

חזון איש 18 6 רחובות

**בעל הנכס:**

ר.מ.י

**עורך:**

בן ארביב (סיגלית)

**מהנדס-מתכנן שלד הבנין:**

אלה רפפורט

**יועץ תנועה:**

בועז גרוס

סוג בקשה: בקשה להיתר - הקלת ושימוש חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 100004918672

כתובת הבניין: יד ושם 7, רחובות

גוש וחלקה: גוש: 3656 חלקה: 142 יעוד: אזור מגורים א

**מ ה ת ה ב ק ש ה**

לבית קיים מבוקשת תוספת בק.קרקע + ממ"ד, שינויים פנימיים בק.א וקירוי גרם המדרגות, מערכת סולרית בגג + חניות מקורות.

**בדיקת השוואות זכויות:**

זכות	יח'	ערך מותר	מתב"ע	ערך מבוקש	ערך קיים	ערך קיים + מבוקש	תואם
שטח מגרש מינימלי	מ"ר	600.00	חלק יחסי	0.0	502.50	502.5	כן
% קומת קרקע	אחוז	25.00	1050	23.6	0.00	23.6	כן
% קומה טיפוסית	אחוז	25.00	1050	17.9	0.00	17.9	כן
סה"כ % בניה	אחוז	50.00	1050	41.5	0.00	41.5	כן
יח"ד למגרש		2.00	1050	0.0	2.00	2.0	כן
מספר קומות		2.00	1050	1.0	1.00	2.0	כן
קו בנין לחזית	מ'	5.00	1050	0.0	5.00	5.0	כן
קו בנין לצד	מ'	4.00	1050	0.0	2.15	2.1	לא
קו בנין לצד	מ'	4.00		0.0	3.60	3.6	לא
קו בנין לצד	מ'	4.00	1050	0.0	0.00	3.0	לא
קו בנין לאחור	מ'	6.00	1050	0.0	6.00	6.0	כן
שטח ממ"ד לדירה	מ"ר	13.00	414-0644799	13.0	0.00	13.0	כן
שטח מחסן ליח"ד	מ"ר	10.00		5.3	0.00	5.3	כן
חניה מקורה	מ"ר	32.00	414-0644799	27.0	0.00	27.0	כן
פרגולה בשטח	מ"ר	0.00		14.2	0.00	14.2	כן
קומה מפולשת	מ"ר	0.00		11.5	0.00	11.5	כן

**הערות בדיקה**

בודקת: עדי מלמד

עפ"י: רח/1050 הייעוד: מגורים א

על החלקה חלה תכנית: 7/ב/2000

הבקשה לא תואמת הוראות תב"ע

**פורסמו הקלות:**

1. הקלה בקו בניין צידי כך שיהיה 3.00 מ' במקום 4.00 מ' ללא פתחים.
2. הקלה בקו בניין צידי כך שיהיה 3.60 מ' במקום 4.00 מ' עם פתחים.
3. הקלה בקו בניין צידי כך שיהיה 2.15 מ' – קיים בפועל.
4. הקלה בשטח תכסית קומת קרקע כך שיהיה 33% במקום 30%.

**התקבלו התנגדויות**

**כללי:**

בתאריך 3/01/1969 הופק היתר לחיבור קו ביוב לרשת העירונית.

**מבוקש:**

לביית קיים מבוקשת תוספת בק. קרקע + ממ"ד, שינויים פנימיים בק. א וקירוי גרם המדרגות, מערכת סולרית בגג + חניות מקורות.

**הערות:**

1. בנושא קו בניין צדדי (ח.מזרחית) הבניה הקיימת במרחק של 2.15 מ' המבקשים הציגו תצלום אוויר משנת 1965 + פענוח לתצלומי אוויר המרה שהבניה קיימת משנת 1965.
2. הבקשה מוצעת כח"ד.
3. מבוקשות 2 מקומות חניה מקבלות. יש לקבל אישור יועץ תנועה.
4. מבוקשת הקלה לקו בנין ידי כך שיהיה 2.15 מ'-קיים בפועל.
5. עפ"י התצ"א שהתקבלה, הקיר הני"ל קיים משנת 1965 ולכן ההקלה מתייתרת.
6. עפ"י מפת מדידה קיימים עצים במגרש. יש לקבל אישור פקיד היערות.
7. תוספת הבניה מבוקשת על גבי ביוב קיים, שמחובר בית שכן.
8. מבוקש ממ"ד. יש לקבל אישור הג"א.
9. מבוקש מערכת סולרית, יש לקבל אישור חברת חשמל.
9. אישור בקרת תכן.

**התנגדות דניאל לוי - רחוב יד ושם 7**

**התקבלה התנגדות השכן (בעלים)**

"הריני דניאל לוי ת.ז. 055124143 מתנגד להקלה/שימוש חורג בגוש 3656 חלקה 142

מס' 20250128 שהוגשה ע"י משפחת רפפורט בשל מערכת הביוב המשותפת הנמצאת בחלקה בצד שלהם מיום בנית המבנה ולפני שאנו רכשנו את הבית (לפני 38 שנים).

הם מתכננים לבנות על הביוב הקיים ובקשתנו להגיע להסדר נענו בשלילה לכן מגיש התנגדות."

**מ ה ל ד ה ז י ו ן**

אדר' רועי פרייברון – מנהל אגף תכנון ורישוי מציג את הבקשה, מקריא את ההקלות שפורסמו, התקבלו התנגדויות, מקריא את מכתב המתנגדים ממליץ לאשר את הבקשה בהתאם למענה להתנגדויות בעניין הביוב וההתייחסות להקלות בהמלצת הצוות המקצועי.

הבקשה לתוספת בקומת הקרקע + ממ"ד, שינויים פנימיים בק. א וקירוי גרם המדרגות, מערכת סולרית בגג + חניות מקורות - אושרה ע"י כל חברי הוועדה בהתאם להמלצת הצוות המקצועי.

**ה ח ל ט ו ת**

להתנגדויות של מר דניאל לוי:

לטענה כי: "הבניה המתוכננת תיבנה על צינור הביוב המשותף שעובר דרך בית המבקשים ותגרום לכך שלא תהיה גישה לביוב בעת תקלה." " תשיב הועדה - הבקשה תאושר בתנאי מתן פתרון ביוב חדש, באישור פוזיטיבי של השכן לעניין הביוב.

**לאשר את הבקשה לבית קיים מבוקשת תוספת בק.קרקע+ ממ"ד, שינויים פנימיים בק.א וקירוי גרם המדרגות, מערכת סולרית בגג+ חניות מקורות. בתנאים הבאים:**

1. תיקון תכנית והערות בדיקה עד קבלת חותמת APPROVED.

2. התייחסות להקלות:

-הקלה בקו בניין צידי כך שיהיה 3.00 מ' במקום 4.00 מ' ללא פתחים. **לאשר את ההקלה ניצול זכויות.**

-הקלה בקו בניין צידי כך שיהיה 3.60 מ' במקום 4.00 מ' עם פתחים. **לאשר את ההקלה ניצול זכויות.**

-הקלה בקו בניין צידי כך שיהיה 2.15 מ' – קיים בפועל

**הקיר הנ"ל קיים משנת 1965 ולכן ההקלה מתייתרת.**

-הקלה בשטח תכסית קומת קרקע כך שיהיה 33% במקום 30%. **לאשר את ההקלה- שיפור דיור.**

3. רישום הערה בטאבו על יעוד מקרקעין -לכך שבית המגורים לא יפוצל ליחידות דיור נוספות.

4. אישור יועץ תנועה למיקום החניה כך שיהיו עוקבות ולא מקבילות.

5. אישור תכנית ביוב - באישור פוזיטיבי של השכן לעניין הביוב.

6. אישור פקיד היערות.

7. אישור הג"א.

8. אישור יועץ חשמל.

9. אישור חברת חשמל

10. מתן ערבות בנקאית.

11. אישור בקרת תכן.

**מבקש:****גל עינת**

הזית 13 רחובות

**גל שימעון**

הזית 13 רחובות

**בעל הנכס:**

ר.מ.י

**עורך:**

בן ארביב

**מהנדס-מתכנן שלד הבנין:**

סבטה פרידלידר

**יועץ תנועה:**

בועז גרוס

רחובות

**יועץ פיתוח:**

רן מרון

חריש

סוג בקשה: בקשה להיתר - הקלת ושימוש חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 100005060462

כתובת הבניין: הזית 13, רחובות

גוש וחלקה: גוש: 3648 חלקה: 133 יעוד: דרך מוצעת

**מהות הבקשה**

בבית קיים בהיתר מבוקשת תוספת הכוללת ממ"ד ושינויים פנימיים

**בדיקת השוואות זכויות:**

תואם	ערך קיים + מבוקש	ערך קיים	ערך מבוקש	מתב"ע	ערך מותר	יח'	זכות
כן	438.5	0.00	438.5	החלק היחסי	600.00	מ"ר	שטח מגרש מינימלי
כן	26.2	28.02	1.7-	א/2000	25.00	אחוז	% קומה טיפוסית
כן	2.0	2.00	0.0	א/2000	2.00		יחיד למגרש
כן	1.0	1.00	0.0	א/2000	2.00		מספר קומות
לא	3.6	0.00	3.6	א/2000	4.00	מ'	קו בנין לצד
לא	3.0	0.00	3.0	בקיר אטום	4.00	מ'	קו בנין לצד
כן	15.7	0.00	15.7	א/2000	6.00	מ'	קו בנין לאחור
כן	11.9	0.00	11.9	414-0644799	13.00	מ"ר	שטח ממ"ד לדירה
כן	16.8	0.00	16.8		0.00	מ"ר	פרגולה בשטח

**הערות בדיקה**

בדיקת: נתן דפנה

עפ"י רח/2000/א' היעוד: רח/2000/א'

**הבקשה נוגדת הוראות תב"ע**

מבוקשות ההקלות הבאות:

הקלה בקו בנין צדדי (ת. מזרחית) כך שיהיה 3.60 מ' במקום 4.00 מ'.

הקלה בקו בנין צדדי (ח. מזרחית) כך שיהיה 3.00 מ' (ללא פתחים) במקום 4.00 מ'.

**לא התקבלו התנגדויות**

**כללי:**

בשנת 1964 הוצא היתר בניה מספר 9262 להוספת מרפסת לבנין הקיים.  
בשנת 1953 הוצא היתר בניה מספר 2437 לתוספת חדר, 2 מרפסות ומטבח.  
בשנת 1949 הוצא היתר בניה מספר 1345 להקמת לבית דירה המכיל 2 יחידות דיור בנות 1 חדר ונוחיות כל אחת.

**מבוקש:**

תוספת בניה בית קיים הכוללת: שינויים פנימיים + ממ"ד + פרגולה + חניה וגדרות.

**הערות:**

1. ישנה הפקעה כלפי רחוב הזית.
2. עפ"י מפת המדידה ישנם עצים. יש לקבל אישור פקיד היערות.
3. יש לקבל אישור הג"א.
4. יש לקבל אישור יועץ תנועה.
5. אישור בקרת תכן.

**מהלך הדיון**

אדר' רועי פרייברון – מנהל אגף תכנון ורישוי מציג את הבקשה.  
מקריא את ההקלות שפורסמו, לא התקבלו התנגדויות,  
ממליץ לאשר את הבקשה בהתאם להתייחסות להקלות ולהמלצת הצוות המקצועי.

הבקשה לתוספת בניה לבית קיים הכוללת: שינויים פנימיים + ממ"ד + פרגולה + חניה וגדרות - אושרה ע"י כל חברי הוועדה בהתאם להמלצת הצוות המקצועי.

**החלטות**

לאשר את הבקשה לתוספת בניה לבית קיים הכוללת: שינויים פנימיים + ממ"ד + פרגולה + חניה וגדרות.

בתנאים הבאים:

1. תיקון תכנית והערות בדיקה עד קבלת חותמת APPROVED.
2. התייחסות להקלות:
  - הקלה בקו בניין צדדי (ח. מזרחית) כך שיהיה 3.60 מ' במקום 4.00 מ'.
  - לאשר את ההקלה ניצול זכויות בניה.
  - הקלה בקו בניין צידי (ח. מזרחית) כך שיהיה 3.00 מ' (ללא פתחים) במקום 4.00 מ'.
  - לאשר את ההקלה ניצול זכויות בניה.
3. הכנת תצ"ר (תכנית לצרכי רישום) המפריד מהמגרש את השטח המיועד לצרכי ציבור ואישורו ע"י הוועדה המקומית, לתשומת ליבך: הליך אישור הת.צ.ר אורך זמן רב על כן יש לפעול בדחיפות לפתיחת תיק במפ"י (מרכז למיפוי ישראל) כתנאי למתן היתר הבניה.
4. אישור ר.מ.י.
4. אישור פקיד היערות.
5. אישור הג"א.
6. אישור יועץ תנועה.
7. מתן ערבות בנקאית.
8. אישור בקרת תכן.

**מבקש:**

♦ אפלייד מטיריאלס בע"מ(אורבוט)

אוניהימר 9 רחובות מיקוד: 76705

**בעל הנכס:**

♦ ר.מ.י

**עורך:**

♦ אוריה וולף

**מהנדס-מתכנן שלד הבנין:**

♦ שמעון מויאל

סוג בקשה: בקשה להיתר - הקלת ושימוש חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000430145

כתובת הבניין: פרופ' א.ד. ברגמן 4, רחובות

גוש וחלקה: גוש: 3695 חלקה: 182 מגרש: 1004 יעוד: תעשיה עתירת ידע

**מ ה ו ת ה ב ק ש ה**

הקמת מבנה טכני חדש לתעשייה בן 2 קומות מעל הקרקע ובגובה כ- 18 מ'

(מבנה עצמאי הממוקם בפינה הימנית העליונה במגרש חניה)

הבקשה כוללת מכלי סולר טמונים בקרקע, וצנרת מהמכלים אל המבנה.

**הערות בדיקה**

בודקת: דיני ג'רופי

תעשיה עתירת ידע	יעוד:	רח/2005/א	עפ"י:
		רח/2005/א/ב/3	
		רח/2005/א/ב/4	

**הבקשה אינה תואמת הוראות תב"ע.****רקע:**

- בתאריך 11/01/98 הופק היתר מס' 970531 לשתי קומות חניות למפעל אורבוט. (8,996.29 מ"ר שירות תת קרקעי).
- בתאריך 23/06/98 הופק היתר מס' 980081 לשש קומות מפעל אורבט למכשור + חניון תת קרקעי. (16,491.44 מ"ר עיקרי + 10,406.77 מ"ר שירות עילי).
- בתאריך: 06/01/99 הופק היתר מס' 980420 לתוספת לבניין קיים. (8,351.01 מ"ר עיקרי + 1,149.79 מ"ר שירות עילי + 10,969.08 מ"ר שירות תת קרקעי).
- בתאריך 02/11/00 הופק היתר מס' 20000455 תוספת שש קומות למפעל- חידוש היתר קיים. (תוספת 9,715.05 מ"ר עיקרי + 857.26 מ"ר שירות עילי).
- בתאריך 24/03/02 הופק היתר מס' 20100050 להיתר תוספות ושינויים. (סה"כ 18,667.44 מ"ר עיקרי + 857.26 מ"ר שירות עילי + 51.30 מ"ר משטח לא מקורה).
- בתאריך 04/12/01 הופק היתר מס' 20010452 היתר לחפירה.
- בתאריך 24/03/02 הופק היתר מס' 20010476 היתר תוספות ושינויים (תוספת לבניין B) (20,693.74 מ"ר עיקרי + 2,293.32 מ"ר שירות עילי + 13,081.5 מ"ר שירות תת קרקעי + 243.90 מ"ר משטח לא מקורה)
- בתאריך 18/09/03 הופק היתר מס' 20030269 תכנית שינויים – הזזת דלת מילוט בקומת קרקע
- בתאריך 10/03/04 הופק היתר מס' 20040021 היתר מתוקן סופי (20,701.29 מ"ר עיקרי + 2,335.32 מ"ר שירות עילי + 13,132.80 מ"ר שירות תת קרקעי + 147.60 מ"ר משטח לא מקורה)
- בתאריך 27/08/05 הופק היתר מס' 200500045 לתוספת סככת קרטונים (תוספת 56.26 מ"ר שירות עילי).
- בתאריך 20/02/12 הופק היתר מס' 20110438 להטמנת מיכל סולר תת קרקעי של כ- 30000 ליטר
- בתאריך 25/05/2020 הופק היתר מס' 20180285 לתכנית בינוי- תכנית שינויים הכוללת: תוספת שטחים, שינוי שימוש בשטחים קיימים, שינויים בפיתוח והכשרת מצב קיים. (21,362 מ"ר עיקרי + 2,293.32 מ"ר שירות עילי + 14,007.23 מ"ר שירות תת קרקעי + 147.60 מ"ר משטח לא מקורה).
- בתאריך 07/08/23 הופק היתר מס' 20220172 ל: 1. תכנית בינוי 2. תכנית שינויים להיתרי בניה קיימים הכוללת: תוספת שטחים עיקריים ושטחי שירות על קרקעיים, שינוי שימוש בשטחי שירות תת קרקעיים קיימים, ושינוי במתקני אשפה. (21,486.69 מ"ר עיקרי + 3,130.76 מ"ר שירות עילי + 14,058.51 מ"ר שירות תת קרקעי + 147.60 מ"ר משטח לא מקורה).
- בתאריך 29/05/24 נדונה בקשה מס' 20240223 לתוכנית שינויים להיתר קיים שכוללת: תוספת תחנה לפיר מעלית קיים בבנין ב' בקומת הגג, שינוי והתאמה באיזור התוספת בחזית הצפונית ללא תוספת שטח עפ"י היתר מספר 20220172 והוחלט: לסרב לבקשה,

הבקשה אינה מתאימה להיות מוגשת במסלול רישוי בדרך מקוצרת וכן טעונה בקרת תכן אשר לא נפתח ברישוי זמין בשל הזנת נתונים לא מלאים ע"י העורך.

• בתאריך 12/05/25 הופק היתר מס' 20240389 ל: תכנית שינויים להיתר קיים שכוללת: תוספת תחנה פיר מעלית קיים, הכשרת מצב קיים עבור חדר טכני למעלית ועליה לגג דרך גרם המדרגות הקיים בבניין ב', שינוי והתאמת החזית הדרומית באיזור התוספת ע"פ היתר מס' 20220172.

**מבוקש:**

הקמת מבנה טכני חדש לתעשייה בן 2 קומות מעל הקרקע ובגובה כ- 18 מ' (מבנה עצמאי הממוקם בפינה הימנית העליונה במגרש חניה) הבקשה כוללת מכלי סולר טמונים בקרקע, וצנרת מהמכלים אל המבנה.

**הערות:**

1. עפ"י הוראות רח/2005/א: "הגדרות"
  - ב. תעשיה עתירת מדע:
  - "תעשיה אשר הייצוא בה מתבצע עפ"י תהליכים עתירי מדע...בכל מקרה תהיה תעשיה שאינה גורמת למפגעים סביבתיים ותיפעולה השוטף לא יפגע בחזות הבניינים ורמת הטיפוח של המגרשים..."
2. עפ"י הוראות רח/2005/א:
  - א. סעיף 13 תכליות ושימושים המותרים בתחום התכנית:
  - "תעשיה עתירת מדע:
  - 1) תותר הקמת מבנים למשרדים....
  - 2) שימושים נלווים לצרכי המפעל שיהיו חלק ממבנה המפעל...."
3. עפ"י הוראות רח/2005/א:
  - א. סעיף 15 הוראות בניה: הבניה בתחום התכנית תיעשה עפ"י ההוראות הבאות:
    - א. תכנית בינוי הבניה תהיה עפ"י תכנית בינוי למתחם שלם... ותאושר ע"י הועדה המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית..."
    - ב. ...
    - ג. גימור:
      - 1) גימור הבניינים... יהיה אך ורק בחומרים עמידים....
      - 2) הועדה המקומית תהא רשאית לסרב או להתנות חומרי הגימור על מנת להשיג התאמה ארכיטקטונית ... עם העיצוב והחזות הכוללניים של האזור."
  4. עפ"י תב"ע רח/2005/א/ב/3 סעיף 11.2 מצב מוצע
 

**\* הערות:**

    - ב. "המגרשים המסומנים בתשריט... או מבונים בחלקם... זכויות הבניה בהם תהיה ע"פ טבלת הזכויות מצב מוצע, בתנאים הבאים:
      1. תוגש תכנית בינוי אדריכלית המפרטת את התוספת המבוקשת לאישור הועדה המקומית.
      2. תכנית הבינוי תהיה ערוכה בקני"מ 1:100 ותציג באופן משכנע את ההשתלבות של התוספת עם המבנה הקיים מבחינה אדריכלית וצורנית.
      3. תכנית הבינוי תהיה מלווה בהמחשה... של המכלול המתקבל לאחר התוספת.
      4. תכנית הבינוי תפרט את חומרי הגמר... ואת אופן וצורת החיבור בין המבנה הקיים למבנה המוצע...."
      5. אישור תכנית הבינוי... יהיה תנאי לדיון בבקשה להיתר.
      6. לא תורשה בכל מקרה הצבת מבנים יבילים על הגג. הקמת סככות... על הגג תעשה כחלק מתוספת הבניה בקומת הגג ובתנאי שישתלבו אדריכלית בתכנית הבינוי.
      5. עפ"י תב"ע רח/2005/א/ב/3, סעיף 12. יחס לתכניות קודמות:
 

"כל הוראות התכניות רח/2005/א ו- רח/2005/ב במידה ולא שונו במפורש בתכנית זו ימשיכו לחול..."
      6. המבנה, ששטחו הכולל הינו כ- 1052 מ"ר בגובה של כ- 18 מ' חושב כולו כשטח שירות.

מבואות וח. מדרגות	טכני	משטח מרוצף	סה"כ
32.8	999.99	19.23	1052.02

עפ"י תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), תשנ"ב-1992 **הפרדה בין שימושים עיקריים וחלקי שירות**

9. (א) מוסד התכנון המוסמך להפקיד תוכנית המייעדת קרקע פלונית לבנייה וקובעת שטחי בנייה מותרים או אחוזי בנייה למטרה מן המטרות המפורטות בתקנת משנה (ב), רשאי לכלול בתוכנית הוראות שיקבעו גם את היחס בין השטחים שהבנייה בהם תותר כדי לשמש מטרות אלה במישורין (להלן – שטחים למטרות עיקריות), לבין כלל השטחים שהבנייה בהם תותר רק כדי לשמש למתן שירותים נלווים, כמפורט בתקנת משנה (ד), להשגת המטרות העיקריות (להלן – שטחי שירות); על תוכנית שנכללו בה הוראות שקובעות את היחס בין שטחים למטרות עיקריות לבין שטחי שירות יחולו הוראות תקנה זו.

(ב) מטרות עיקריות לענין תקנות אלה הן :

(2) מסחר ;

(4) תעשייה ;

(7) משרדים ;

(11) שימושים אחרים הדומים לאלה המפורטים בפסקאות (1) עד (10) ;

(12) מטרות שירות בחלקים בבנין אם הם מיועדים גם לשימוש מהשימושים המפורטים בפסקאות (1) עד (11), למעט השטח המזערי של מרחב מוגן דירתי אשר ייחשב כשטח שירות גם אם שימוש למגורים.

(ג) לענין תקנה זו ייראו כל חלקי הבנין שאינם שטחי שירות גם כן כשטחים למטרות עיקריות.

(ד) בכפוף לאמור בתקנת משנה (ו), ייראו השטחים שנועדו בתכנית רק למתן שירותים נלווים למטרה מן המטרות העיקריות האמורות בתקנת משנה (ב), כשטחי שירות אם הם נמנים עם אחד מאלה :

....

(2) מערכות טכניות ומיתקני שירות : חדר למכונות או למיתקנים טכניים למתן שירותים לבנין, לרבות הסקה, תקשורת, איורור, קירור, חשמל, שנאים, גנרטור, מעלית, מקום למכל גז, לאצירת אשפה, מעברים לצנרת, חדר בקרה ומקום למתן שירותים כיוצא באלה ;

....

(5) מבואות וחדרי מדרגות : מבואות משותפים, חדרי מדרגות משותפים ;

(ו) בנין שעיקר שימושו, לפי האמור בהיתר ובנספחיו, הוא למטרה ממטרות השירות המפורטות בתקנת משנה (ד) (1) עד (4), רואים את אותם חלקי הבנין המשמשים לאותה מטרה – והם בלבד – כאילו נועדו לשמש מטרה עיקרית.

7. עפ"י רח/א/ב/3 : תיאסר תוספת בניה (עבור קומות נוספות ואחוזי בניה) בתחום 50 מ' מציר המסילה.

### מ ה ל ך ה ד י ו ן

אדר' רועי פרייברון – מנהל אגף תכנון ורישוי מציג את הבקשה, אינה תואמת הוראות התב"ע והוגשה בהליך רישוי עליו לפתור את הבעיה התב"עית.

ממליץ לשוב ולדון לאחר תיקון הבקשה בהתאם להוראות התוכניות החלות, או לחילופין הגשת הבקשה בהליך פרסום הקלות במידת האפשר.

ההמלצה מקובלת ע"י כל חברי הוועדה בהתאם להמלצת הצוות המקצועי.

### ה ח ל ט ו ת

הבקשה אינה תואמת הוראות תב"ע והוגשה בהליך רישוי .  
לשוב ולדון לאחר :

1. תיקון הבקשה בהתאם להוראות התוכניות החלות.
2. לחילופין הגשת הבקשה בהליך פרסום הקלות במידת האפשר.

**מבקש:**♦ **לב אפשטיין בע"מ**

מודעי יצחק רחובות

**בעל הנכס:**

♦ בעלים שונים לפי רשימה מצורפת

**עורך:**

♦ בידרמן נעמי

**מהנדס-מתכנן שלד הבנין:**

♦ גבאי אלעד

**סוג בקשה:** בקשה להיתר - הקלת ושימוש חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 100003531551

**כתובת הבניין:** גולדברג 1, רחובות**גוש וחלקה:** גוש: 3703 חלקה: 1121 יעוד: אזור מגורים ג**מהות הבקשה**

פרויקט במסגרת תמ"א 38 תיקון 3 א + טז/1 פרק א הכולל:

הריסת בניין קיים הכולל: מקלט במרתף+קומת קרקע עם 3 יח"ד (יש לציין כמה אחוז

קומה בנוי) +3 קומות מעל עם 6 יח"ד בכל קומה – סה"כ 21 יח"ד

הקמת בניין חדש הכולל: קומת קרקע (3 יח"ד)+8 קומות טיפוסיות (6 יח"ד) קומה 9 (4

יח"ד) סה"כ 10 קומות ברטו עם 57 יח"ד (מכפיל 2.6)

הבניין כולל: 2 קומות מרתף עם 64 חניות רגילות+3 חניית נכה – סה"כ 67 חניות לרכבים

+גג טכני, מרפסות וממ"דים, תכנית פיתוח וגדרות.

**עידכון החלטת ועדת הערר****הערות בדיקה**

הבודקת: עדי

עפ"י: רח/550 ג ייעוד: מגורים ג

עפ"י: תמ"א 38 תיקון 3 א'

עפ"י: רח/2000/ב/7 שטחי שירות ומרפסות

**בישיבת ועדת משנה-רישוי מספר: 2025004 מ: 10/03/25 הוחלט:**

להתנגדות:

**אסף אליקים שריקי (דירה 21), רחל זהבי (מחסן), רות אלבו (דירה 12),****אלעד שטרובלר (דירה 10), רפאל אזולאי (מחסנים) –ברח' גולדברג 1 ע"י בי"כ עו"ד גיא****ירושלמי או ישראל גיגי,****הררי טובה ואורלי, בקשי יצחק, עדני אפרת מזל, בקשי מנשה – בעלי דירות ברח' גולדברג 1, ע"י****בי"כ עו"ד גיא ירושלמי או ישראל גיגי****רות נוב - בעלת דירה ברח' גולדברג 1 כניסה א דירה 8****עו"ד כפיר גורן ועו"ד שגיאל לביאוב****רות אלבו- רח' גולדברג 1****איריס דהן - בעלת דירה ברח' גולדברג 1, דירה 1, רחובות.****לאור התנגדויות רבות ואי הסכמות בין היזם לבעלי הדירות - הבקשה לא תאושר.****ככל שיוצגו הסכמות נדרשות והסדרת הסוגיות בין היזם לבעלים, ניתן יהיה לקדם****הליך התחדשות במסגרת הסטטוטורית המתאימה ולהחלטת הוועדה.****היות והבקשה סורבה אין הוועדה דנה בסוגיות תכנוניות שהועלו בהתנגדויות.****לסרב לבקשה ל:**

פרויקט במסגרת תמ"א 38 תיקון 3 א + טז/1 פרק א הכולל:

הריסת בניין קיים הכולל: מקלט במרתף+קומת קרקע עם 3 יח"ד (יש לציין כמה אחוז

קומה בנוי) +3 קומות מעל עם 6 יח"ד בכל קומה – סה"כ 21 יח"ד.

הקמת בניין חדש הכולל: קומת קרקע (3 יח"ד)+8 קומות טיפוסיות (6 יח"ד) קומה 9 (4

יח"ד) סה"כ 10 קומות ברטו עם 57 יח"ד (מכפיל 2.6)

הבניין כולל: 2 קומות מרתף עם 64 חניות רגילות+3 חניית נכה – סה"כ 67 חניות

לרכבים+גג טכני, מרפסות וממ"דים, תכנית פיתוח וגדרות.

**מהנימוקים הבאים:**

1. הוגשו התנגדויות רבות של בעלים בבניין. לא הוצג אחוז הסכמות נדרש לפי חוק.

2. דו"ח שמאי מלא (דו"ח אפס) הועבר במערכת המקוונת ביום 30.12.24

הדו"ח הורד ממערכת רישוי זמין ביום 11.2.25 - והועבר לבדיקת שמאי עירוני.

3. זכויות מתכנית רח/2000/טז/1 פרק א מכח סעיף 23 לתמ"א 38 הסתיימו. לא ניתן

לבקש 3.7 קומות לפי תכנית זו (ומכפיל זכויות בהתאם), אלא 3.5 קומות (ומכפיל

זכויות בהתאם) בהוכחת תכנית של 50% קיימת בהיתר המקורי, בק"ק. טרם הוצגה

תכנית מתוקנת לנושא זה (כולל גרסה שהועלתה ב-30.12.24).

**4. תכנית לא תוקנה בהתאם להערות הבדקת וטרם התקבלה חותמת APPROVED**

להלן התיקונים שנדרשו:

- תיקון שטחים וזכויות בהתאם למותר, כולל הוכחות נדרשות.
- מסתורי כביסה לא יבלטו מקונטור המבנה.
- תיאום חזיתות, נפחים, פיתוח ומתקנים טכניים מול מינהל ההנדסה, יועץ פיתוח ואגף גנים ונוף.
- קומה אחרונה נדרשת בנסיגות, בהתאם להנחיות מרחביות מאושרות.
- עדכון ויידוע שכנים בדבר עוגנים (טרם נמסר אם מתוכננים עוגנים) וכיוצב'.

**5. התייחסות לפרסומים והקלות מבוקשים:**

פרסומים:

1. תוספת 3.7 קומות כך שיהיו 7.7 קומות ע"ג קומת קרקע במקום 4 קומות ע"ג קומת עמודים.
- לא ניתן. זכויות מט"ז/1 פרק א הסתיימו.

לפי תיקון 3א ניתן להוסיף 3.5 קומות בהוכחה כי קומת העמודים הינה בעלת תכנית

של 50% (קיים 3 קומות + 1/2 בק"ק) בכפוף לתיקון תכנית ונושאים קנייניים כמוזכר לעיל.

1. תוספת 1.3 קומות כך שיהיו 9 קומות מלאות מעל קומת חניה וקומת כניסה במקום

7.7 קומות המותרות בתמ"א 3/38 ובט"ז/2000.

2. הקלה לנייד שטחי מרפסות ובלבד שיוותרו 12 מ"ר בממוצע ליח"ד, עלה שטחן

הממוצע של גזוזטרות כלשהן על 12 מ"ר ליח"ד, יבוא השטח העודף במניין השטח

העודף במניין השטח העיקרי המותר.

במסגרת אי אישור הבקשה במתכונתה הנוכחית ועם סוגיות הבעלות, לא ניתן לאשר את ההקלות.

**6. מסמכים שטרם הושלמו:**

א. תשריט - צו ותקנון בית משותף כנדרש

ב. דו"ח קונסטרוקטור - אל הרס, המוכיח כי הבניין דרוש בהריסה מאחר ואינו עומד ברעידות אדמה.

**בישיבת ועדת ערר מספר: 2025009 מ: 29/09/25 הוחלט:****פרוטוקול**

עו"ד אגסי: גב' איריס דהן היא נגד הפרוייקט.

עו"ד ירושלמי: אנחנו לא חוזרים בנו מאף טענה, מהטענות הקנייניות, ושומרים על מלוא טענותינו

הקנייניות, לרבות הטענה שהערות אזהרה נרשמו שלא כדין לטובת גוהרי, וכי אין לעוררת

את הרוב הנדרש לא בהתאם לדיון ולא בהתאם להסכם. על אף זאת אנחנו נסכים כי הדיון

בסוגיית היתר הבניה יחזור לוועדה המקומית כאשר ישמרו מלוא זכויותינו לעלות כל טענה

לרבות הגשת התנגדות מתוקנת. אנחנו מתנגדים בכל תוקף להיתר בניה כפי שהוגש ואנחנו

מתנגדים בכלל לעוררת כיזמית של הפרוייקט מתנגדים בכל תוקף.

עו"ד אגסי: ברגע שהמתנגדים הסירו התנגדות קניינית ואין מניעה קניינית.

**ב"כ הצדדים:****הגענו להסכמה כדלהלן:**

1. **הבקשה להיתר תוחזר לדיון בפני הוועדה המקומית, כאשר מובהר כי החלטתה הינה תכנונית בלבד ואין בה כדי להכריע מאומה בכל הטענות הקנייניות של הצדדים.**

2. על החלטת הוועדה המקומית תהא לצדדים זכות ערר.

3. לאור הסכמות אלו נבקש לסגור את הערר, ללא צו להוצאות.

גב' נוב: אין לי התנגדות להחזרת הדיון בפני הוועדה המקומית.

סוף הדיון!

**מ ה ל ד ה ד י ו ן**

אדר' רועי פרייברון – מנהל אגף תכנון ורישוי מסביר כי הבקשה נידונה בוועדת הערר, ועדת הערר החליטה כי

"הבקשה להיתר תוחזר לדיון בפני הוועדה המקומית, כאשר מובהר כי החלטתה הינה תכנונית בלבד ואין בה כדי

להכריע מאומה בכל הטענות הקנייניות של הצדדים."

הבקשה תרד מסדר היום ותובא לדיון נוסף לאחר שתיבדק מחדש.

ההמלצה מקובלת ע"י כל חברי הוועדה.

**ה ח ל ט ו ת**

הבקשה הובאה לעידכון חברי הוועדה בעניין החלטת ועדת הערר מיום 29/9/25

הבקשה תובא לדיון לאחר בדיקה מחודשת של הבקשה.

**סעיף: 15**

מספר בקשה: 20240879      תיק בניין: 138460000

פרוטוקול ועדת משנה-רישוי ישיבה מספר: 2025010 בתאריך: 28/10/2025

**מבקש:**

♦ **א.א פרסיקו בניה נדל"ן והשקעות בע"מ**  
פקריס 23 רחובות

**בעל הנכס:**

- ♦ סטולר ליאורה
- ♦ עמירם זיסברוד
- ♦ צבי זיסברוד

**עורך:**

♦ דוד אשכנזי / מ.ד אשכנזי אדריכלים  
**מהנדס-מתכנן שלד הבנין:**

♦ דוד ציזלינג

**סוג בקשה:** בקשה להיתר - הקלת ושימוש חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 100004429272

**כתובת הבניין:** סמילנסקי משה 23, רחובות

גוש וחלקה: גוש: 3703 חלקה: 720 יעוד: אזור מגורים ב

**מ ה ת ה ב ק ש ה**

הריסת מבנים קיימים והקמת בית מגורים הכולל ק. מרתף+ק. קרקע+7 קומות. סה"כ 13 יח"ד (מתוקף תב"ע רח/2000/טז)

עידכון החלטת ועדת הערר

**בדיקת השוואות זכויות:**

זכות	יח'	ערך מותר	מתב"ע	ערך מבוקש	ערך קיים	ערך קיים + מבוקש	תואם
שטח מגרש מינימלי	מ"ר	0.00	לאחר הפקעה	647.0	0.00	647.0	כן
יח"ד לדונם נטו		8.00	800/ב'	5.0	0.00	5.0	כן
מספר יח"ד		0.00	מתוקף טז/ז	8.0	0.00	8.0	כן
יח"ד לחלקה		0.00	סה"כ	13.0	0.00	13.0	כן
צפיפות	יח"ד	17.00	414-0704312	237.4	0.00	237.4	כן
שטח דירה ממוצע	מ"ר	110.00	עבור 13 יח"ד	1429.3	0.00	1429.3	כן
מרפסות		20.00	עבור 13 יח"ד	237.4	0.00	237.4	כן
מספר קומות		10.00	414-0704312	8.0	0.00	8.0	כן
קו בנין לצד	מ'	4.00	ח.מערבית	3.6	0.00	3.6	לא
קו בנין לצד	מ'	4.00	ח.מזרחית	0.0	0.00	0.0	לא
קו בנין לאחור	מ'	6.00	א/800	5.4	0.00	5.4	כן
קו בנין לאחור	מ'	6.00	למרפסות	4.0	0.00	4.0	לא
קו בנין לחזית	מ'	5.00	א/800	5.0	0.00	5.0	כן
קו בנין לחזית	מ'	0.00	למרפסות	3.0	0.00	3.0	לא
מרתף		0.00	414-0704312	1.0	0.00	1.0	כן

**הערות בדיקה**

**בדיקת: נתן דפנה**

עפ"י רח/א/800 היעוד: מגורים ב'

על החלקה חלה תכניות רח/2000/טז, רח/2000/ב/7

**הבקשה נוגדת הוראות תב"ע**

**מבוקשות ההקלות הבאות:**

ההקלה של 10% בקו בנין צידי מערבי כך שיהיה 3.6 מ' במקום 4.0 מ'.

ההקלה של 10% בקו בנין אחורי כך שיהיה 5.4 מ' במקום 6.0 מ'.

ההקלה של עד 40% ולא יותר מ-2 מ' מקו בנין אחורי לטובת גזוזטראות כך שיוותרו 4 מ' מגבול מגרש במקום 6 מ' הקבועים בתכנית.

ההקלה של עד 40% ולא יותר מ-2 מ' מקו בנין קדמי לטובת גזוזטראות כך שיוותרו 3 מ' מגבול מגרש במקום 5 מ' הקבועים בתכנית.

הקלה מהוראות בינוי כך שיתאפשר לבנות מרפסות ברוחב גדול מ-2/3 מחזית המבנה.  
 העברת שטחי מרפסות בין הדירות מבלי לשנות את סה"כ שטח המרפסות המותר לבניה.  
**התקבלה התנגדות.**

**מבוקש:**

הריסת מבנים קיימים והקמת בית מגורים הכולל  
 ק. מרתף+ ק. קרקע+7 קומות. סה"כ 13 יח"ד (מתוקף תב"ע רח/2000/טז)

**הערות:**

1. ישנה הפקעה כלפי רחוב סמילנסקי.
  2. רוחב הדרך מול המגרש הינו 12 מ'. עפ"י רח/2000/טז 1 הצפיפות המותרת במקרה הזה היא 20 יח"ד לדונם. שטח המגרש הינו 0.647 ד' לאחר הפקעה  $12.94 = 20 \times 0.647$ . מבוקשות 13 יח"ד.
  3. תמהיל דירות:
    - 3 דירות-בשטח 80 מ"ר כולל ממ"ד.
    - 2 דירות-בשטח 105 מ"ר כולל ממ"ד.
    - דירה-בשטח 129 מ"ר כולל ממ"ד.
    - 5 דירות-בשטח 133 מ"ר כולל ממ"ד.
    - דירה- בשטח 161 מ"ר כולל ממ"ד.
    - דירה-בשטח 187 מ"ר כולל ממ"ד.
  4. עפ"י תכנית רח/800/א':
    - סעיף (2) "התשריט המצורף תכנית זו, הערוך בקנה מידה 1:1250, מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העיניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד."
- תיק המידע ולמפת המדידה, קו הבניין כלפי החזית המזרחית הוא במרחק של 4.00 מ'. עם זאת, הבניין מבוקש בקו הבניין 0 במקום 4.00 מ'. הבניה מבוקשת בקו הבניין 0 כלפי חזית מזרחית.
5. עפ"י מדיניות (סעיף 3)
 

"לא תותר חניה במתקנים בניינים חדשים, אלא במקרים בהם כל החניה נדרשת רק בתת הקרקע ובאישור הועדה. יותרו עד 20% חניות במתקני חניה מסך כמות יח"ד ובכל מקרה יוקמו המתקנים במקרים המיוחדים בחניונים תת קרקעיים בלבד. מוצעים 2 מכפילים למרות שלא כל החניות בתת הקרקע. בשונה מהמדיניות הועדה. מס' 2 מכפילים (עבור 4 מקומות חניה), מבוקש 13 יח"ד זה מעל 20%. בשונה מהמדיניות הועדה.
  6. לא מוצג פיתרון לרחבת כיבוי אש.
  7. עפ"י תכ" רח/2000/ג-3-2 סעיף 4.1.5 (2)
 

"רוחב המרפסות ביחס לרוחב המבנה הקיים לא יעלה על 2/3 מחזית המבנה כולו."  
 רוחב המרפסות לאחר הגדלה לאחר הגדלה עולה על 2/3 מחזית המבנה כולו.  
 פורסמה הקלה "שינוי מהוראות בינוי בדבר רוחבן של המרפסות ביחס לרוחב המבנה כך שיעלה על 2/3 מחזית המבנה כולו."

**התנגדות דר' אסף ניני בשם אימו הגב' נורית ניני:**

- "במענה לבקשה להקלות שפורסמה אתכבד לוועדה בשמה של אימי הגב' נורית ניני בת מ-89 והסובלת מעיוורון מלא, כדלקמן:
1. אימי מתגוררת בבית הגובל ממזרח – סמילנסקי 25 (חלקה מספר 721) משנת 1986.
  2. אימי בת 89, סובלת מעיוורון מלא ונזקקת לעזרה 24 שעות ביממה.
  3. אימי מכירה את הבית מילדות ולכן ביתה מהווה לה עוגן ומאפשר לה, חרף מצבה, להסתדר ולהתנועע בו בביטחון יחסי.
  4. אני מבין שהבניין החדש שיבנה יבנה בקו 0 עם החלקה עליה בנוי בית אימי. בית אימי ישן מאוד ונבנה בתחילת שנות ה-30. אני מבקש כי בטרם תחל הבניה יובטח כי לא יקרה כל נזק לבית אימי ולכן יש לדרוש ולהקפיד כי התחלת פעולות בניה בחלקה 720 תתחיל בחיזוק הגבול המשותף.
  5. אני מבקש להקפיד כל הפעולות הקשורות בבנייה על חלקה 720 לא תגלוש לחלקה של אימי. יש להקפיד בעניין מיוחד בכל הנוגע לעוגנים מתחת לפני הקרקע. את הגדר החדשה שתוקם יש לבנות בתחום חלקה 720 בלבד ולא לאפשר לה לחדור לתחום חלקת אימי.
  6. אני מבקש כי בקו 0 לא יבנו כל פתחים לכיוון בית אימי. יש להקפיד על כך.
  7. בשל העובדה כי מדובר במגרשים צרים מאוד, אני מבקש כי הגובה קו ה-0 יקבע באופן זה, אם לא כך יהיה, יעמדו בסופו של יום שני בניינים גובלים עם קו 0- כשהקומות אינן מקבילות, זה נראה רע.
  8. בכל הנוגע לכל יתר ההקלות אין בכוננתנו להתנגד אך אנו דורשים כי הקלות זהות יאושרו גם לחלקת אימי בעת שנהיה מעוניינים לממש אותה.
  9. בנסיבות הרפואיות המיוחדות של אימי אני דורש כי תקפידו ותפקחו כי כל הנאמר לעיל יתקיים, ההנחיות והתקנות עפ"י דין יקוימו. אני מבקש כי טרם הבניה הדברים יתואמו איתי. לא נוכל לסבול כל חריגה בעניין, אני מבקש כי עיוורונה לא ינוצל שכן בריאותה של אימי מעל הכל."

**בישיבת ועדת משנה-רישוי מספר: 2025006 מ: 28/05/25 הוחלט:**

טענות המתנגדים:

"לבקשת המתנגדים להבטחה כי לא יקרה כל נזק לבית אימי (בית ישן מאוד ונבנה בתחילת שנות ה-30)

-לבקשת המתנגדים כי בטרם תחל הבניה יובטח חיזוק הגבול המשותף בין ביתם למבוקש.  
 -לבקשת המתנגדים להקפיד על כל הפעולות הקשורות בבנייה על חלקה 720 כגון:  
 -הבניה לא תגלוש לחלקת המתנגדים במיוחד בכל הנוגע לעוגנים מתחת לפני הקרקע  
 -את הגדר החדשה שתוקם יש לבנות בתחום חלקה 720 בלבד ולא לאפשר לה לחדור לתחום חלקת אימי.  
 -בקו 0 לא יבנו כל פתחים לכיוון בית אימי.  
 -לבקשת המתנגדים כי גובה קו ה-0 יהיה בהתאם לקו ה-0 שלהם.  
 -לדרישת המתנגדים כי הקלות זהות יאושרו גם לחלקתם בעת שנהיה מעוניינים לממש אותה."

#### **לאור סירוב הבקשה הוועדה אינה דנה בהתנגדויות.**

#### **לסרב לבקשה להריסת מבנים קיימים והקמת בית מגורים הכולל ק.מרתף+ק.קרקע+7 קומות, סה"כ 13 יח"ד (מתוקף רח/2000/ט/2) מהנימוקים הבאים:**

1. הבניה מבוקשת בקו בנין 0 כלפי חזית מזרחית במקום 4.00, וזאת מבלי לכלול בבקשה את החלקה הצמודה ממזרח. במידה ו-2 החלקות הצמודות היו מגישות בקשה משותפת לבניה בקיר משותף, אזי ניתן היה לאשר קו בנין 0. כאשר רק אחת מהחלקות מגישה בקשה לבניה קו הבניין עומד על 4 מטרים בהתאם למידע שניתן בתיק מידע. הדבר מקבל משנה תוקף היכן שמדובר בבקשה לבניה בת 8 קומות מכוח רח/2000/ט/2 בשילוב עם תכנית רח/800/א שההתייחסות לקו בנין 0 נוגעת לבניה בת 3 קומות על עמודים. הדבר אף עולה בקנה אחד עם ההנחיות המרחביות:  
 עפ"י סעיף א.א.1: "יש להתאים את התכנון של הבניין לבניין הצמוד בקו בנין 0 במידה וקיים..."  
 "ההנחיה משקפת תפיסה על פיה בניה בקו 0 צריכה להיות משותפת עבור שני מגרשים סמוכים, זאת על מנת ליצור התאמה עיצובית בין חזיתות המבנה בכל הנוגע לגודל הפתחים, מיקומם וחומרי גמר, וכן, התאמה תכנונית בכל הנוגע למספר הקומות, גובה קומה טיפוסית, מפלס הכניסה, מיקום הגרעינים וכיוצ"ב, זאת על מנת לנצל ביעילות את משאב הקרקע."  
 3. עפ"י מדיניות תכנון החניה ובהתאם לסעיף 3: "לא תותר חניה במתקנים בבניינים חדשים, אלא באם כל החניה רק בתת הקרקע ובאישור הוועדה.  
 יותרו עד 20% חניות במתקני חנייה מסך כמות יחידות הדיור, ובכל מקרה יוקמו המתקנים במקרים מיוחדים בחניונים תת קרקעיים בלבד."  
 הפיתרון המוצע חורג מהמדיניות:  
 - מוצעים מתקני חניה (מכפילים) + חניה בקומת הקרקע, בניגוד לסעיף לעיל.  
 - מוצעים שני מתקני חניה (עבור 4 מקומות חניה), מבוקש 13 יח"ד -מדובר בכ-30% מהחניות המוצעות, החורגות מהמגבלה שנקבעה במדיניות הוועדה (דהיינו - עד 20% בלבד)."

המבקש פנה לוועדת הערר

#### **ביום 19/10/25 פנתה עו"ד מיכל אגסי ב"כ המשיבה לוועדת הערר בהסכמת העוררים להחזרת הדיון בבקשה לוועדה המקומית ולדחיית מועד הדיון בוועדת הערר בהתאמה -**

- "ועדת הערר הנכבדה מתבקשת לאפשר למשיבה לקיים דיון חוזר בבקשה מושא הערר וכדלקמן:
1. עניינו של הערר דנו בהחלטת המשיבה מיום 28.5.25 לסרב לבקשה להיתר מס' 2020879 להריסת מבנים קיימים והקמת בית מגורים הכולל ק. מרתף + קרקע + 7קומות. סה"כ 14 יח"ד (מתוקף תב"ע רח/2000/ט/2) החלה ע חלקה 720 בגוש 3703, רח' סמילנסקי משה 23 רחובות (להלן: "הבקשה").
  2. נוכח עמדת הגורמים המקצועיים בעירייה, לפיה ניתן להמליץ לאשר את הבקשה בחלקה בכפוף לתיקונים ולהערות הבדיקה, הצדדים מבקשים להחזיר את הדיון בבקשה אל מפתנה של הוועדה המקומית על מנת לשקול שוב את החלטתה, כאשר ועדת הערר הנכבדה מתבקשת לאפשר לה לקיים דיון חוזר בבקשה במטרה לייצר את הדיון בערר ולכלל הפחות לצמצם את גדר המחלוקת.
  3. הדיון בוועדה המקומית בעניינה של הבקשה דנו צפוי להתקיים ביום 25.11.25. הוועדה המקומית תעשה מאמץ לדון בבקשה עוד קודם לכן.
  4. לאור האמור מבוקש לדחות את הדיון בוועדת הערר, הקבוע ליום 23.10.25, לאחר המועד הקבוע לדיון בפני הוועדה המקומית, ולא יאוחר מה 18/12/25, אז נמסר על ידי מזכירות כבוד הוועדה קבוע יום הדיונים הבא.
  5. בקשה זו מוגשת בהסכמתה של עו"ד מיכל גלקין גולן, ב"כ העוררים, ועל דעתה.
  6. יש לציין כי ההסכמה הנ"ל מותני בקביעת מועד חלופי לערר כאמור, שכן העוררים ממתינים חודשים ארוכים מאז קבלת החלטתה של הוועדה המקומית, ומבקשים למנוע מצב בו יאלצו להתחיל את תהליך הערר מבראשית.
  7. אשר על כן, מתבקשת ועדת הערר הנכבדה לאפשר למשיבה לקיים דיון חוזר בבקשה ולדחות את הדיון בוועדת הערר בהסכמה."

#### **החלטת ועדת ערר מיום 20/10/25 ע"י עו"ד יוני שורץ יו"ר ועדת ערר מחוז מרכז**

1. נוכח הנסיבות המפורטות בבקשה, לפיהן, דיון חוזר יוכל "לייתר את הדיון בערר, ולכלל הפחות לצמצם את גדר המחלוקת" (ס' 2 לבקשה), קיימת הצדקה להחזרת הדיון אל הוועדה המקומית.
2. עם זאת יובהר למען הסר ספק, כי לאחר שתינתן החלטתה החדשה של הוועדה המקומית, אזי, מעבר לעובדה שיהא צורך בהתאמת כתב הערר, הרי שתהא זכות ערר על החלטתה של הוועדה המקומית.
3. לפיכך, הוועדה המקומית תקיים את הדיון החוזר בהקדם האפשרי, וככל ויוגש ערר על החלטתה החדשה, ייקבע הערר לדיון במועד קרוב ככל הניתן, ובמידת האפשר אף מחוץ לסדר יומה הקבוע של וועדת ערר.

**מהלך הדיון**

אדר' רועי פרייברון – מנהל אגף תכנון ורישוי מסביר כי הבקשה סורבה בוועדה המקומית במאי השנה, היזם פנה לוועדת ערר, ועדת הערר החליטה להחזיר את הדיון אלינו, בחנו את הבקשה בשנית עם התייחסות לטענות המתנגדים. מקריא את ההקלות ואת מכתב המתנגדים.

מציג את הבקשה ואת מפלסי הפיתוח, כשיש מגרשים בשני גבהים שונים ואחד בונה והשני לא, אנחנו מבקשים תכנית "צל" שיחתום עליה השכן הגובל ויצטרך לבנות בעתיד על פיה. (יהיה סוג של בניין אחד עם שתי כניסות נפרדות).

הבקשה להריסת מבנים קיימים ולהקמת בניין מגורים מתוקף תב"ע רח/2000/ט/2 הכולל קמת מרתף + קומת קרקע + 7 קומות, סה"כ 13 יח"ד - אושרה ע"י כל חברי הוועדה בכפוף לתיקון הבקשה ולחתימת השכן מחלקה 721 בהתאם להמלצת הצוות המקצועי.

**החלטות**

התייחסות להתנגדות של דר אסף ניני בשם אימו הגב' נורית ניני:

לטענה כי: "הבניין החדש שיוקם בחלקה 720 עתיד להיבנות בקו אפס עם בית האם, שנבנה בשנות ה-30 והוא מבנה ישן. אני מבקש דורש לוודא כי לפני תחילת הבנייה תבצע הגנה וחיזוק של הגבול המשותף כדי למנוע כל נזק לבית האם. יש להבטיח שכל פעולות הבנייה, כולל עבודות עוגנים תת' קרקעיים, יתבצעו אך ורק בתחום חלקה 720, וכי הגדר החדשה תיבנה בתוך תחום חלקה זו בלבד ללא חדירה לשטח חלקת האם." תשיב הוועדה - הבקשה שהוגשה מתייחסת לבנייה בתחומי חלקה 720 בלבד, לרבות הקמת הגדר הגובלת. לפיכך, הבנייה אינה פוגעת בדירת המתנגדת ואינה חורגת מתחום חלקה 720, הבקשה לא כוללת עוגנים.

לטענה כי: "אני מבקש כי לא ייבנו פתחים בקו אפס הפונה לבית אמו, וכן כי הגובה בקו זה ייקבע באופן אחיד בין המגרשים, מאחר שמדובר במגרשים צרים. זאת כדי למנוע מצב שבו ייבנו שני בניינים גובלים בקו אפס בגבהים לא תואמים, דבר שיפגע במראה האדריכלי והסביבתי." תשיב הוועדה - על פי הבקשה להיתר שהוגשה, אין פתחים בקיר הגובל עם חלקה 721. אלא רק במרחק של 3.83 מ' לחזית זו, באזורים בו הקיר הוא לא משותף. בנוסף, אישור הבקשה יהיה בתנאי הצגת תכנית "צל" לחלקה 721, תכנית הצל תכלול: התייחסות לגובה הקומות, מפלס הכניסה, נסיגות בקומות עליונות, רמפה לרכב, מפלסי פיתוח, הדמיה הכוללת בינוי עתידי בחלקה 721 וכיוצ"ב, התכנית תאושר בחתימה פוזיטיבית של בעלי החלקה 721.

לטענה כי: "בנסיבות הרפואיות המיוחדות של אימי אני דורש כי תקפידו ותפקחו כי כל הנאמר לעיל יתקיים, ההנחיות והתקנות עפ"י דין יקוימו. אני מבקש כי טרם הבניה הדברים יתואמו איתי. לא נוכל לסבול כל חריגה בעניין, אני מבקש כי עיוורונה לא ינוצל שכן בריאותה של אימי מעל הכל." תשיב הוועדה - שעות הפעילות בהתאם לתקנות:

"בימי חול, בין השעה 19:00 לשעה 07:00 ביום למחרת, אסור להפעיל ציוד בנייה באזור מגורים. בימי מנוחה האיסור חל בין השעה 17:00 בערב יום המנוחה לשעה 07:00 למחרת יום המנוחה."

לאשר את הבקשה להריסת מבנים קיימים והקמת בית מגורים הכולל ק.מרתף + ק.קרקע + 7 קומות. סה"כ 13 יח"ד (מתוקף תב"ע רח/2000/ט/2) בתנאים הבאים:

1. תיקון תכנית והערות בדיקה עד קבלת חותמת APPROVED.  
2. התייחסות להקלות:

הקלה של 10% בקו בנין צידי מערבי כך שיהיה 3.6 מ' במקום 4.0 מ'.  
לאשר את ההקלה, ניצול זכויות הבניה.

הקלה של 10% בקו בנין אחורי כך שיהיה 5.4 מ' במקום 6.0 מ'.  
לאשר את ההקלה. (ניצול זכויות הבניה)

הקלה של עד 40% ולא יותר מ-2 מ' מקו בנין אחורי לטובת גזוזטראות כך שיוותרו 4 מ' מגבול מגרש במקום 6 מ' הקבועים בתכנית.  
לאשר את ההקלה. (ניצול זכויות בניה)

הקלה של עד 40% ולא יותר מ-2 מ' מקו בנין קדמי לטובת גזוזטראות כך שיוותרו 3 מ' מגבול מגרש במקום 5 מ' הקבועים בתכנית.  
לאשר את ההקלה. (ניצול זכויות בניה)

הקלה מהוראות בינוי כך שיתאפשר לבנות מרפסות ברוחב גדול 2/3 מחזית המבנה.  
לאשר את ההקלה. (שיפור איכות דיור)

העברת שטחי מרפסות בין הדירות מבלי לשנות את סה"כ שטח המרפסות המותר לבניה.

**לאשר את ההקלה, (ניצול זכויות בניה)**

3. הכנת תצ"ר (תכנית לצרכי רישום) המפריד מהמגרש את השטח המיועד לצרכי ציבור ואישורו ע"י הועדה המקומית, לתשומת ליבך: הליך אישור הת.צ.ר אורך זמן רב על כן יש לפעול בדחיפות לפתיחת תיק במפ"י (מרכז למיפוי ישראל) כתנאי למתן היתר בניה.
4. אישור הבקשה יהיה בתנאי הצגת תכנית "צל" לחלקה 721, תכנית הצל תכלול: התייחסות לגובה הקומות, מפלס הכניסה, נסיגות בקומות עליונות, רמפה לרכב, מפלסי פיתוח, הדמיה הכוללת בינוי עתידי בחלקה 721 וכיוצ"ב, התכנית תאושר בחתימה פוזיטיבית של בעלי החלקה 721.
5. מיקום החניה על הקרקע וכן תכנון המכפילים אינו תואם את מדיניות הועדה. נספח התנועה יהיה באישור יועץ התנועה של העירייה.
6. יש להציג פיתרון לרחבת כיבוי אש בתיאום ואישור מנהל ההנדסה.
7. **תיאום חזיתות המבנה, שינויים ועדכונים בעקבות תכנית הצל והתאמה לסביבה תעשה בתאום מנהל הנדסה.**
8. **הצגת הדמיה של החזית המזרחית (פונה לחלקה 721).**
9. יש להשלים תכנית פיתוח בהתאם להנחיות המרחביות ובאישור יועץ הפיתוח. יש להימנע מתכנון מערכות טכניות במרווח הקדמי של הבניין, וכן, חומות וגדרות.
10. הכניסה הראשית לבניין תהיה כלפי חזית הרחוב. יש להגדיל את לובי הכניסה לכיוון מערב ככל הניתן.
11. אישור מכון בקרה

## מבקש:

♦ **בוני התיכון פינוי בינוי קריית משה רחובות בע"מ**  
גבריאלוב 27 רחובות

## עורך:

♦ רן בלנדר

## מהנדס-מתכנן שלד הבנין:

♦ יאיר דיקמן

סוג בקשה: בקשה להיתר - הקלת ושימוש חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 100004048583

כתובת הבניין: גבריאלוב 27, רחובות

גוש וחלקה: גוש: 3653 חלקה: 189 מגרש: 113 יעוד: אזור מגורים ד

## מ ה ת ה ב ק ש ה

במגרש 113, הריסת מבנים קיימים, והקמת מגדל מגורים בן 129 יח"ד ב- 21 קומות מגורים + קומה טכנית מעל ק"ק מסחרית + ק. מסחר חלקית. הבקשה כוללת: 4 קומות מרתפי חניה, ח. טרפו, צובר גז, זיקת הנאה, גדרות, ופיתוח שטח.

## בדיקת השוואות זכויות:

זכות	יח'	ערך מותר	מתב"ע	ערך מבוקש	ערך קיים	ערך קיים + מבוקש	תואם
שטח מגרש	מ"ר	2980.00	תמל/1086	2980.0	0.00	2980.0	כן
יח"ד למגרש		112.00	תמל/1086	129.0	0.00	129.0	כן
גובה	מ'	75.00	תמל/1086 כ-	78.0	0.00	78.0	לא
גובה מעל פני הים	מ'	154.70	כ-	107.0	0.00	107.0	כן
מספר קומות		20.00	כולל ק"ק	23.0	0.00	23.0	לא
מספר קומות למסחר		1.00	תמל/1086	2.0	0.00	2.0	לא
מספר קומות - מתחת לכניסה הקובע		3.00	תמל/1086	4.0	0.00	4.0	כן
תכסית	אחוז	50.00	תמל/1086 כ-	35.0	0.00	35.0	כן
שטח עיקרי למסחר	מ"ר	592.00	תמל/1086 כ-	628.0	0.00	628.0	לא
שטחי שרות למסחר	מ"ר	208.00	תמל/1086 כ-	135.0	0.00	135.0	כן
סה"כ שטח בניה למסחר	מ"ר	800.00	תמל/1086 כ-	763.0	0.00	763.0	כן
שטח עקרי - על קרקעי	מ"ר	11760.00	כולל מועדון כ-	11832.0	0.00	11832.0	לא
שטח עיקרי משותף	מ"ר	100.00	מועדון	100.0	0.00	100.0	כן
מועדון	כ	100.00	7/ב/2000 כ-	11.0	0.00	11.0	כן
שטח עקרי - על קרקעי	מ"ר	11660.00	מגורים כ-	11722.0	0.00	11722.0	לא
שטחי שרות - על קרקעי	מ"ר	5600.00	תמל/1086 כ-	5020.0	0.00	5020.0	כן
שטחי שרות - תת קרקעי	מ"ר	7568.00	תמל/1086	10556.0	0.00	10556.0	
שטח מרפסות	מ"ר	2016.00	תמל/1086	2016.0	0.00	2016.0	כן
שטח מרפסות	מ"ר	2580.00	ב/20 יח"ד כ-	522.0	0.00	522.0	כן
קו בנין לחזית	מ'	3.00	תמל/1086 כ-	4.5	0.00	4.5	כן
קו בנין לחזית ב'	מ'	4.00	תמל/1086 כ-	10.0	0.00	10.0	כן
קו בנין לצד	מ'	5.00	תמל/1086	5.3	0.00	5.3	כן
קו בנין לצד	מ'	10.00	תמל/1086	9.9	0.00	9.9	לא

מגורים ד	יעוד:	תמ"ל 1086	עפ"י:
----------	-------	-----------	-------

**הבקשה נוגדת הוראות תב"ע**

**פורסמו הקלות כדלהלן:**

1. שינוי מתוכנית, מהוראות, ומנספח הבינוי
2. תוספת דירות המגורים בשיעור של 20% או פחות, מהמספר המרבי של דירות המגורים, המותר לבניה על מגרש 113, על פי הוראות התכנית החלה על המגרש, כך שיהיו 129 יח"ד, במקום 112 יח"ד.
3. תוספת קומות כך שיהיו 22 קומות ע"ג קומת קרקע מסחרית כפולה, במקום 19 קומות מעל קומת מסחר.
4. בניית קיר, עם פתחים, לרבות בליטה או גזוזטרה החורגת ב-10% או פחות, מהמרווח שנקבע בתכנית בצדי המגרש והמשאירה מרחק של כ- 4.5 מ' במקום 5.00 מ' ו- 9.00 מ' במקום 10 מ'
5. שינוי מהוראות בינוי בדבר גודלן של הגזוזטראות כך שיתאפשרו גזוזטראות ששטחן גדול מ 18 מ"ר וגזוזטראות קטנות מ 8 מ"ר עלה שטחן של הגזוזטרות על שטחי הגזוזטראות המותרים, (20 מ"ר \* מס' יח"ד) יבוא השטח העודף במניין השטח העיקרי המותר לבניה.
6. העברת שטחי שירות המותרים בין הקומות העל והתת קרקעיות ולהפך וניודם בין שימושי השירות לפי מידת הצורך
7. ניוד שטחי מסחר כך שתתאפשר קומת מסחר בשני מפלסים (בחלל קומה כפול) בהתאם לתכנית בינוי
8. הגבהת המבנים ובלבד שהגובה אבסולוטי לא יעלה על 154.7 מ' מעל פני הים בכפוף לסעיף 6.17.2.
9. שינוי מהוראות התכנית בדבר אחוזי גינון כך שיפחתו מ- 20%
10. הגבהת גדרות
11. יידוע בדבר העוגנים בהתאם להוראות רח/מק/2000/ע סעיף 4.1.2 א " עותק מהבקשה יישלח לבעלי המקרקעין הגובלים ויהווה יידוע"

**כללי:**

שימוש גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
	גודל מגרש כללי	מטחח לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת		
		עיקרי	שדות					
מגורים	2980	7568	5600	112	75 (8)	20 (4)	3	2016
מסחר	2980		208			1		

(4) 19 קומות מעל קומת מסחר.

(8) בכל מקרה גובה אבסולוטי לא יעלה על 154.7 מ' מעל פני הים בכפוף לסעיף 6.17.2.

**רקע:**

מתחם 4 עפ"י מסמך מדיניות

**מבוקש:**

במגרש 113, הריסת מבנים קיימים, והקמת מגדל מגורים בן 129 יח"ד ב- 21 קומות מגורים + קומה טכנית מעל ק"ק מסחרית+ ק. מסחר חלקית. הבקשה כוללת: 4 קומות מרתפי חניה, ת. טרפו, צובר גז, זיקת הנאה, גדרות, ופיתוח שטח.

**הערות:**

1. תיקון הערות בדיקה ע"ג קובץ עד לאישורו.
2. רישום זיקת הנאה

6.2 תנאים למתן היתר:

- השטח המסומן בתשריט ייעודי הקרקע ובנספח הבינוי כשטח עם זיקת הנאה מיועד לאפשר מעבר חופשי לציבור בשטח זה. להבטחת האמור לעיל תרשם הזיקה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בניה למגרשים הכפופים לזיקות הנאה.
3. מבוקשות 129 יח"ד במקום 112 יח"ד באמצעות הקלה:
  - תוספת דירות המגורים בשיעור של 20% או פחות, מהמספר המרבי של דירות המגורים, המותר לבניה על מגרש 113, על פי הוראות התכנית החלה על המגרש, כך שיהיו 129 יח"ד, במקום 112 יח"ד.
  - מתחם 4 עפ"י מסמך מדיניות
  - עפ"י תקנות סטיה ניכרת:
  - הוספת דירות מגורים, למעט תוספת דירות מגורים שנתקיימו בה התנאים המצטברים כדלקמן:
    - (א) במגרש בודד -
    - (1) תוספת דירות המגורים היא בשיעור של 20% או פחות, מהמספר המרבי של דירות המגורים, המותר לבניה על מגרש, על פי הוראות התכנית החלה על המגרש;
    - (2) שטחן הממוצע של הדירות במגרש לאחר מתן ההקלה עולה על 80 מטרים רבועים;

... (ג) על אף האמור בפסקאות משנה (א)1 ו-(ב)1 במקרה שבחישוב מספר דירות המגורים, לאחר הוספת התוספת המותרת, התקבל גם חלק מדירה שהוא 50% ויותר – הוא יעוגל לדירת מגורים שלמה; בפסקה זו – "דירת מגורים" – מערכת חדרים או תאים, שנועדה לשמש יחידה שלמה ונפרדת למגורים בלבד; "שטח דירת מגורים" – שטחים בדירת מגורים שנועדו למטרות עיקריות, כמשמען בתקנה 9 לתקנות אחוזי הבניה, בתוספת שטחו של מרחב מוגן דירתי כמשמעו בתקנה 9(ד)1 לתקנות האמורות;

4. ריכוז נתונים כמותיים, משוער- חישובי השטחים לוקים בחסר:

פונקציה	מותר	מוצע	סה"כ
עיקרי	11660	11700.67	-40.67
מועדון	100	100	0
שירות עילי	5600	4869.64	730.36
שירות תת	7568	9638.11	-2070.11
מרפסות	2016	2401.99	-385.99
יח"ד	112	129	-17
מסחר- עיקרי	592	592.02	-0.02
מסחר- שירות	208	155.86	52.14
סה"כ עיקרי	12252	12292.69	-40.69
מועדון	100	100	0
שירות עילי	5808	5025.5	782.5
שירות תת	7568	9638.11	-2070.11
מרפסות	2016	2401.99	-385.99

רח/2000/ב/7

שירות קרקע	1192	378.6	813.4
שירות קומות	7152	4646.9	2505.1
מרפסות	2580	2401.99	178.01

- שטח דירה ממוצע:  $11660/129 = 90.38$  מ"ר  
 - מבוקשים שטחים עיקריים החורגים מהמותר  
 - הפרש שטחי שירות על קרקעיים מכוח רח/2000/ב/7  
 - פער שטחי שירות תת"ק בהתאם להערות לטבלת השטחים:  
 "ד. תותר, באישור הועדה מקומית, תוספת קומות ושטחים בתת קרקע מעבר לאמור בטבלה זו, עבור חניונים."  
 - עודף שטחי מרפסות מכוח רח/2000/ב/7  
 - פער שטחי מסחר עיקריים- לא נותרו שטחים עיקריים לניצול- להקטנה

5. יש לערוך את הבקשה בהתאם לתקנות הרישוי תקנה 1 ו-33 (7)

6. מוצע בניין מגורים:

קומות 1-5 = 8 יח"ד בקומה

קומות 6-19 = 6 יח"ד בקומה

קומה 20 = 3 יח"ד בקומה

קומה 21 = 2 יח"ד

פורסמה הקלה לשינוי מתכנית הבינוי

7. תמהיל דירות:

עפ"י הוראות התכנית: תמהיל הדירות יכלול 20% יח"ד קטנות- דירות ששטחן הכולל המותר לבניה הוא בין 30-80 מ"ר למטרות עיקריות כולל ממ"ד (ניתן לקבוע גודל אחיד של דירה כל עוד עומדים בטווח המותר) מוצעות 29 יח"ד בשטח שבין 60-82 מ"ר- שטח הדירות הקטנות יותאם להוראות התכנית

מס' יח"ד קטנות	%	מתוך יח"ד
29	22.48	129

אין הפרדה ברורה של שטחי השירות למגורים ולמסחר בניגוד להוראות התכנית :  
 "במגרשים בהם מסומנת חזית מסחרית יחולו ההוראות הבאות :

1. פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים וכן, מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים בייעוד משולב זה.
2. תהיה הפרדה מוחלטת של מערכות הביוב האוורור והאשפה של יחידות המגורים מהמתקנים והמערכות המשרתים את המסחר.
3. תחויב הרחקת אדים וריחות משטחי מסחר באמצעות פירים, שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בניין.
9. מוצעות פרגולות ללא פרוט חומרי גמר וללא חישוב שטח מצללה, עפ"י התקנות :  
 "מצללה (פרגולה) – מבנה בלא קירות, **הבנוי מחומרים קלים**, שתקרתו משטח הצללה, ובלבד שהמרווחים בין החלקים האטומים של משטח הצללה מחולקים באופן שווה ומהווים 40 אחוזים ממנו לפחות."  
 "... לא יראו שטח מצללה כשטח מקורה, ובלבד שהמצללה עומדת בתנאים האלה: (1) היא הוקמה בחצר, בגג, במרפסת, או במרפסת גג; (2) שטח המצללה – 50 מטרים רבועים או ¼ משטח החצר, הגג, המרפסת או מרפסת הגג, הכל לפי הגדול יותר; (3) **עלה שטח המצללה על השטחים הקבועים בפסקה (2) יבוא השטח העודף במניין שטחי השירות.**"
10. מוצעות מרפסות אינטגרליות  
 2. " סגירת גזוזטראות תהווה סטייה ניכרת מתכנית. תירשם הערת אזהרה בטאבו לכל יחיד למניעת הסגירה."  
 " המרת שטח גזוזטראות ומועדון דיירים לכל שימוש אחר יחשבו כסטייה ניכרת."  
 11. מוצעים מחסנים ששטחם חורג מ 7.5 מ"ר  
 "... מחסן בשטח של 7.5 מ"ר נטו ליחיד  
 במגרשים בהם התב"ע הראשית קובעת שימוש למסחר בקומת קרקע (חזית מסחרית), 40% מהשטח המותר למסחר יותר עבור מחסנים לשימוש המסחרי"  
 "..."  
 ב. המחסנים יוצמדו במסגרת הרישום בטאבו - מחסן אחד בלבד לכל יחידת דיור ולא יותר רישום של מחסן כיחידת רישום נפרדת.  
 ג. לא יותר חיבור מספר מחסנים ליחידה אחת או פירוק מציצות ביניהם. הכניסות למחסנים יהיו מתוך חלל חדר המדרגות (לובי/ חלל משותף) ולא תותר כניסה חיצונית אליהם.  
 ד. אין להשכיר את שטח המחסן, אין לעשות בו שימוש מסחרי ואין לשנות את ייעודו.  
 ה. גובה המחסן לא יעלה על גובה קומה טיפוסית.  
 ו. בבניינים בהם מותר מסחר בקומת הקרקע המחסנים למסחר ימוקמו בקומות המרתף או בקומת קרקע."  
 12. מרתפים :  
 "תותר בניית מרתפים בקו בניין 0 בתנאי שיובטח ש 15% משטח המגרש יישאר פנוי עבור חלחול או בתנאי שמתאפשרת החדרת מי הנגר העילי לקרקע באמצעים טכנולוגיים והנדסיים בהתאם להוראות תמ"א/34/ב/4."

מוצעות 4 קומות מרתף בשטח של כ- 12495 ובממוצע של 85.6% לקומה :

פונקציה	מותר	מוצע	סה"כ	הערות
תת"ק 3 ק	7568	9638.11	-207.11	שטח מותר כמפורט בטבלה 5
תת"ק 4 ק	10132.00	9638.11	-493.89	שטח מותר בתחשיב של 85%*4 קומות
תת"ק 5 ק	17529.41		7891.3	שטח מותר בתחשיב של 85%*5 קומות

עפ"י טבלה 5 בהוראות התכנית מותרות 3 קומות חניה בשטח של 7568 מ"ר

הערות לטבלה 5 :

- ד. **תותר**, באישור הוועדה מקומית, **תוספת קומות ושטחים בתת קרקע מעבר לאמור בטבלה זו**, עבור חניונים.
- ט. ניתן להוסיף קומת מרתף רביעית כך שמניין הקומות מתחת לכניסה הקובעת יהיה 4 קומות, קומה נוספת זו תהיה בשטח של 85% משטח המגרש והשטחים יהיו שטחי שירות תת קרקעיים.
- פורסמה הקלה ל: העברת שטחי שירות המותרים בין הקומות העל והתת קרקעיות ולהפך וניודם בין שימושי השירות לפי מידת הצורך
13. 20% משטח המגרש יוקצה לגינון, זאת לא כולל גינות פרטיות של דירות בקומת קרקע.
  1. בכל מגרש בייעוד זה כאשר קו הבניין הקדמי אינו קו בניין 0 יש לטעת לפחות עץ אחד במרווח של החזית הקדמית.
  2. מילוי האדמה לטובת עצים אלו יהיה בגובה של לפחות 1.2 מ'.
 עפ"י סעיף 6.12  
 "עבור שטחי גינון ונטיעות תובטח שכבת אדמה של 0.5 מ' עבור גינון ו-1.2 מ' לפחות לנטיעת עצים מעל המרתף."
14. בתאי שטח 114-112.... תחויב חזית מסחרית לכיוון הרחובות כמסומן בתשריט עם שימושים המפורטים בסעיף 4.2.2 ד. ביטול חזית מסחרית או ריכוז שטחי המסחר בניין אחד ייחשב כסטייה ניכרת.
15. מפלס 0.00 מבוקש 28.50 עפ"י תכנית בינוי 0.00 = 29.75  
 עפ"י תקנון הבינוי: "מפלס 0.00 מחייב, ניתן להעלות עד חצי מ' באישור הוועדה המקומית."  
 כמו"כ פורסמה הקלה לשינוי מהוראות, מתכנית ומנספח הבינוי.
16. עפ"י סעיף 4.2 ה: "במגרשים בהם מסומנת חזית מסחרית יחולו ההוראות הבאות: 0.  
 1. פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים וכן, מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים בייעוד משולב זה.

## מס' דף: 55

2. תהיה הפרדה מוחלטת של מערכות הביוב האזורי והאשפה של יחידות המגורים מהמתקנים והמערכות המשרתים את המסחר.
  3. תחויב הרחקת אדים וריחות משטחי מסחר באמצעות פירים, שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בניין.0.
17. מיגון אקוסטי בהתאם לסעיף 6.1.2 בהוראות תמל 1086
18. חשמל:
- עפ"י סעיף 6.2 בהוראות התקנון "13. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים."
- עפ"י סעיף 6.3 הוראות למתקני חשמל:
1. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. 1.1 בשלבי הביניים של מימוש התכנית תינתן גמישות לחשמל עילי.
  2. תחנות השנאה:
    - א. חדרי שנאים יותרו ביעודים הבאים ועפ"י סדר העדפה כדלקמן:
    - א. במגרש עצמאי המיועד למתקנים הנדסיים בתכנית או במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים.
    - ב. בתחום מגרשי ייעודי הבנייה הבאים: מגורים, מבנים ומוסדות ציבור, מסחר ותעסוקה. במגרשים אלו בניית חדרי חשמל ושנאים תותר כמבנה עצמאי בין קו הבניין לגבול המגרש.
    - ניתן לאשר חדרי שנאים המשולבים במבנה ככל שעקב מגבלות טכניות לא ניתן למקמם כמבנה עצמאי.
- סעיף 6.2
17. תנאי למתן היתר בניה בתאי השטח בהם עובר קו מתח עליון יהיה הסרת המגבלות של קווי המתח הקיימים בתחום המגרש.
  18. תנאי למתן היתר במגרשי מגורים הנמצאים בתחום מגבלות הבניה של קו המתח המיועד להסטה הינו הסטת הקו בפועל.
- ...
- על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל
19. תנאי למתן היתר הינו תיאום עם בעל רישיון חלוקת גז הטבעי בדבר תכנון ואופן ביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאד והמתקנים הנלווים להם.
  20. ניהול מי נגר עפ"י סעיף 6.4 ובאישור רשות המים ו/או הניקוז.
  21. עתיקות
  22. תנועה עפ"י סעיף 6.10 ובתאום עם יועץ תנועה פורסמה הקלה לשינוי מתכנית הבינוי.
- דרכים חניה ותנועה בהתאם לסעיף 10.6 בתמל ובתאום עם יועץ תנועה
23. איכה"ס עפ"י סעיף 6.15 ו- 6.18 ובאישור איגוד ערים לאיכה"ס
  24. רת"א
  25. תנאי לתחילת עבודות: הודעה למציג משהב"ט בוועדה מחוזית מרכז, שבועיים טרם תחילת הקמת התכנית (תחילת עבודות עפר, הקמת מנופים וכיוצ"ב).
  26. אישור נציג משהב"ט בוועדה מחוזית מרכז, לעניין תאום מנופים/עגורנים/סימון מכשולי טיסה רמ"י
  27. בניה ירוקה עפ"י סעיף 6.6 לתמ"ל 1086
1. תנאי למתן היתר בניה הינו אישור שלב מקדמי לעמידה בדרישות ת"י 5281 מאחד המכונים המוסמכים בנושא בניה ירוקה להלן רשימת המעבדות המאושרות בלינק של משרד הכלכלה והתעשייה:  
<https://www.gov.il/he/Departments/DynamicCollectors/standards-approved-labs?skip=0&limit=15&info=5281>
  2. תנאי לתחילת עבודות הינו אישור שלב א'
  3. תנאי לתעודת גמר (טופס 4 לשעבר) אישור שלב ב'
28. במגרשים באזורי פינוי-בינוי ובקרקע המשלימה בהם מוצעים בניינים רבי קומות כהגדרתם בחוק, או ביניינים הכוללים שימוש לדיוור מוגן, מעונות סטודנטים או דיוור בהישג יד להשכרה, תנאי למתן היתרי איכלוס יהיה הקמת והפעלת חברת ניהול לתחזוקת המבנה לאורך זמן.
  29. אחוז הסכמת בעלים,
  30. יועץ חברתי

## עוגנים

1. מבוקשים עוגנים ככול הנראה חודרים:  
לשצ"פים: 814 ולדרכים (416, 411) ולכיוון מגורים ד' במגרשים 112, 114 A115  
עפ"י רח/2000/ע:  
"העוגנים יהיו עוגנים זמניים ונשלפים בלבד."  
4.1.2
- א. הוראות בדבר תנאים להיתר בניה  
בקשה להיתר שכוללת התקנת עוגני קרקע זמניים תכלול חישובים סטטיים המתייחסים לעוגנים.

## מס' דף: 56

בעל היתר הבניה אחראי לנקיטת כל התנאים הדרושים, להנחת דעתו של מהנדס הוועדה המקומית, למנוע פגיעה ביציבות ובטיחות המבנים והנכסים הגובלים או הנמצאים בקרבת המגרש עליו מבוקש ההיתר. היתר הבניה יכלול את התנאים הדרושים לצורך מניעת פגיעה בתשתיות תת קרקעיות (פרטיות וציבוריות) ולשמירה על יציבות ובטיחות המבנים והנכסים הגובלים. מבקש היתר הבניה יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הוועדה המקומית העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי כל נזק שעלול להיגרם וכן להחזרת המצב לקדמותו. עותק מהבקשה יישלח לבעלי המקרקעין הגובלים ויהווה יידוע.

### ב. הוראות בדבר ביטוח

1. תותר התקנת עוגני קרקע זמניים לצורך ובמהלך ביצוע חפירה ודיפון מתחת לקרקע הגובלת במגרש הנבנה.
2. העוגנים יהיו עוגנים זמניים ושלפים בלבד.

### 2. עפ"י רח/2000/ע, תנאים למתן היתר בניה :

1. אישור קונסטרוקטור מטעם מבקש ההיתר, לעניין בדיקת המבנים הקיימים בחלקות ולמניעת פגיעה בתשתיות תת קרקעיות (פרטיות וציבוריות) ולשמירה על יציבות ובטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2. מבקש היתר הבניה יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי כל נזק שעלול להיגרם וכן להבטחת החזרת המצב לקדמותו.
3. הכללת תכנון הכלונסאות של המרתף המבוקש בבקשה להיתר. בתכנית יסומנו וימוספרו כל העוגנים המבוקשים להחדרה לחלקות הגובלות ויצורף חתך המציין אורך העוגן המבוקש להחדרה.
4. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה תאום הנדסי עם מחלקת תשתיות וכל גופי התשתית הארצית וקבלת אישורם, לעניין העדר פגיעה בתשתיות עירוניות וארציות בחלקות המיועדות להחדרת עוגנים.
5. כתב שיפוי לטובת עיריית רחובות והוועדה המקומית רחובות, בגין כל נזק שייגרם כתוצאה מהחדרת עוגני הקרקע או שליפה, בנוסח הרצ"ב בנספח 1 לתכנית זו.
6. במגרשים אשר גובלים עם מגרשים ציבוריים, יש למפות את התשתיות העירוניות בסמוך למגרש ולקבל את אישור מהנדס הוועדה המקומית, לסוג העוגנים ולתכנית הדיפון והעוגנים אשר מפרטת את מיקום העוגנים בשלושה ממדים.
7. אישור בדיקת מעבדה מוסמכת לשליפת העוגנים.
8. התכנית לא תחול בתחום דרכים ארציות בהתאם לקבוע בתמ"א 3 על שינויה.

### 3. התכנון ישכלל את ההוראות התב"עיות כדלהלן :

#### 4.2. ד.

#### הוראות פיתוח

1. בכל מגרש ביעוד זה כאשר קו הבניין הקדמי אינו קו בניין 0 יש לטעת לפחות עץ אחד במרווח של החזית הקדמית.
2. מילוי האדמה לטובת עצים אלו יהיה בגובה של לפחות 1.2 מ'.  
6.12 :
1. תותר בניית מרתפים בקו בניין 0, עפ"י הנחיות תכנית 34/ב.
2. עבור שטחי גינות ונטיעות תובטח שכבת אדמה של 0.5 מ' עבור גינות ו-1.2 מ' לפחות לנטיעת עצים מעל המרתף.

#### 4. יש לערוך תיאום תכנון :

אגף גינות

תכנית סניטרית ע"י מח' מים אישור תכ' ביוב ע"י מהנדס תשתיות

אשור חברת חשמל

עמידה בתנאי איגוד ערים לאיכה"ס

אשור רשות העתיקות

דו"ח ביטוח קרקע

אישור הל"ר

ובאמצעות מערכת לתאום תשתיות לאומיות

#### נהל עוגנים :

- התחייבות לאי פגיעה בתשתיות קיימות

- מתן ערבות בנקאית

- אישור אגף תשתיות

- הפקדת פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי כל נזק והחזרת המצב לקדמותו - כתנאי לתחילת עבודות

- כתב שיפוי

- בדיקת מעבדה מוסמכת לשליפת העוגנים - כתנאי לתחילת עבודות

5. תנועה בתאום עם יועץ תנועה עירוני.

**מהלך הדין**

אדר' רועי פרייברון – מנהל אגף תכנון ורישוי מציג את הבקשה + ההדמיה, מקריא את ההקלות שפורסמו, לא התקבלו התנגדויות.  
ממליץ לאשר את הבקשה בחלקה לעניין הקומות ומספר יחדות הדיור בהתאם להתייחסות להקלות בהמלצת הצוות המקצועי.

הבקשה להריסת מבנים קיימים, ולהקמת מגדל מגורים בן 129 יח"ד ב- 21 קומות מגורים + קומה טכנית מעל ק"ק מסחרית + ק. מסחר חלקית, הבקשה כוללת: 4 קומות מרתפי חניה, ח. טרפו, צובר גז, זיקת הנאה, גדרות, ופיתוח שטח אושרה ע"י כל חברי הוועדה בהתאם להמלצת הצוות המקצועי.

**החלטות****לאשר הבקשה בחלקה**

במגרש 113, הריסת מבנים קיימים, והקמת מגדל מגורים בן 129 יח"ד ב- 21 קומות מגורים + קומה טכנית מעל ק"ק מסחרית + ק. מסחר חלקית. הבקשה כוללת: 4 קומות מרתפי חניה, ח. טרפו, צובר גז, זיקת הנאה, גדרות, ופיתוח שטח.  
בתנאים:

1. תיקון הבקשה בהתאם להערות הבדיקה ובתיאום עם מינהל ההנדסה עד קבלת חותמת APPROVED.
2. התייחסות להקלות:
  - (1) שינוי מתוכנית, מהוראות, ומנספח הבינוי
  - **תאושר בחלקה בהתאם להערות אגף רישוי.**
  - (2) תוספת דירות המגורים בשיעור של 20% או פחות, מהמספר המרבי של דירות המגורים, המותר לבניה על מגרש 113, על פי הוראות התכנית החלה על המגרש, כך שיהיו 129 יח"ד, במקום 112 יח"ד.
  - **תאושר בחלקה בכפוף להמצאת דו"ח כלכלי, ככל והדו"ח הכלכלי שיוגש יראה כדאיות - יופחתו יחידות דיור בהתאם.**
  - (3) תוספת קומות כך שיהיו 22 קומות ע"ג קומת קרקע מסחרית כפולה, במקום 19 קומות מעל קומת מסחר
  - **תאושר בחלקה במידה ויפחתו הדירות בהתאם לסעיף 2 לעיל תופחת תוספת הקומות בהתאם.**
  - (4) בניית קיר, עם פתחים, לרבות בליטה או גזוזטרה החורגת ב-10% או פחות, מהמרווח שנקבע בתכנית בצדי המגרש והמשאירה מרחק של כ- 4.5 מ' במקום 5.00 מ' ו- 9.00 מ' במקום 10 מ'.
  - (5) שינוי מהוראות בינוי בדבר גודלן של הגזוזטראות. כך שיתאפשרו גזוזטראות ששטחן גדול מ 18 מ"ר וגזוזטראות קטנות מ 8 מ"ר עלה שטחן של הגזוזטרות על שטחי הגזוזטראות המותרים, (20 מ"ר \* מס' יח"ד) יבוא השטח העודף במניין השטח העיקרי המותר לבניה.
  - **תאושר בחלקה לא יאושרו מרפסות ששטחן ליח"ד קטן מ 8 מ"ר.**
  - (6) העברת שטחי שירות המותרים בין הקומות העל והתת קרקעיות ולהפך וניודם בין שימושי השירות לפי מידת הצורך
  - (7) ניוד שטחי מסחר כך שתתאפשר קומת מסחר בשני מפלסים (בחלל קומה כפול) בהתאם לתכנית בינוי
  - (8) הגבהת המבנים ובלבד שהגובה אבסולוטי לא יעלה על 154.7 מ' מעל פני הים בכפוף לסעיף 6.17.2.
  - (9) שינוי מהוראות התכנית בדבר אחוזי גינון כך שיפחתו מ- 20%
  - **תאושר בחלקה: לאור העובדה שבבניינים מתוכננת חזית מסחרית, תאושר הפחתת אחוזי הגינון ובלבד שיתוכננו מכסימום שטחי גינון אפשריים במגרש, תתאפשר השלמת אחוזי גינון באמצעות פתרונות חלופיים כגון קירות/ גגות ירוקים.**
  - (10) הגבהת גדרות.
  - (11) יידוע בדבר העוגנים בהתאם להוראות רח/מק/2000/ע סעיף 4.1.2 א " עותק מהבקשה יישלח לבעלי המקרקעין הגובלים ויהווה יידוע".
  - **הקלות מס' 4, 6, 7, 8, 10, 11 יאושרו: הוועדה לא רואה מניעה לאשר הקלות כל עוד הנן עומדות במדיניות הוועדה ומשתלבות בתכנון.**
  3. שטחים: יש להתאים את השטחים בהתאם לשטחים המותרים עפ"י תכנית ובהתאם לתקנות חישובי שטחים.
  4. רישום זיקת הנאה עפ"י סעיף 6.2 תנאים למתן היתר: השטח המסומן בתשריט ייעודי הקרקע ובנספח הבינוי כשטח עם זיקת הנאה מיועד לאפשר מעבר חופשי לציבור בשטח זה. להבטחת האמור לעיל תרשם הזיקה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בניה למגרשים הכפופים לזיקות הנאה.
  5. מצללות: "מצללה (פרגולה)" – מבנה בלא קירות, הבנוי מחומרים קלים, שתקרתו משטח

- הצללה, ובלבד שהמרווחים בין החלקים האטומים של משטח ההצללה מחולקים באופן שווה ומהווים 40 אחוזים ממנו לפחות. "
- "... לא יראו שטח מצללה כשטח מקורה, ובלבד שהמצללה עומדת בתנאים האלה: (1) היא הוקמה בחצר, בגג, במרפסת, או במרפסת גג; (2) שטח המצללה – 50 מטרים רבועים או  $\frac{1}{4}$  משטח החצר, הגג, המרפסת או מרפסת הגג, הכל לפי הגדול יותר; (3) עלה שטח המצללה על השטחים הקבועים בפסקה (2) יבוא השטח העודף במניין שטחי השירות."
6. שטחי מחסנים בהתאם להוראות התכנית רח/2000/ב/7
  7. מיגון אקוסטי בהתאם לסעיף 6.1.2 בהוראות תמל 1086
  8. חשמל: עפ"י סעיף 6.2 ו-6.3 בהוראות תמל 1086
  9. תנאי למתן היתר הינו תיאום עם בעל רישיון חלוקת גז הטבעי.
  10. ניהול מי נגר עפ"י סעיף 6.4 ובאישור הגורם הרלוונטי.
  11. אישור רשות העתיקות.
  12. תנועה - עפ"י סעיף 6.10 ובתאום עם יועץ תנועה.
  13. איכה"ס - עפ"י סעיף 6.15 ו-6.18 ובאישור איגוד ערים לאיכה"ס.
  14. אישור רת"א.
  15. אישור רמ"י.
  16. תנאי לתחילת עבודות אישור משהב"ט בוועדה מחוזית.
  17. תנאי למתן היתרי איכלוס יהיה הקמת והפעלת חברת ניהול לתחזוקת המבנה לאורך זמן.
  18. יועץ חברתי.
  19. השלמת בקרת התכן.

נסתיימה בזאת ישיבת משנה-רישוי מס' 2025010 מיום: 28/10/2025

---



רה"ע עו"ד מתן דיל  
יו"ר הוועדה המקומית  
לתכנון ובניה רחובות



אדרי' דלית הראל  
מהנדסת העיר  
רחובות

