

פרוטוקול ישיבת ועדת משנה-רישוי
ישיבה מספר: 2025014 ביום רביעי תאריך 26/11/25 ו' כסלו, תשפ"ו

השתתפו:

חברים:

- עו"ד מתן דיל
 - איטל בציר אלשיך
 - אלדד גדסי
 - פנחס הומינר
 - אריה ליפסקר
- רה"ע ויו"ר הוועדה המקומית לתכנון ובניה
- חברת ועדה וחברת מועצה
- חבר ועדה וחבר מועצה
- חבר ועדה וחבר מועצה
- חבר ועדה

סגל:

- אדר' דלית הראל
 - עו"ד מיכל דגן
 - אדר' רועי פרייברון
 - כרמלה לוי קמינסקי
 - אילנה עדני
- מהנדסת העיר
- יועצת משפטית
- מנהל אגף תכנון ורישוי
- מנהלת אגף הפיקוח על הבניה
- רכזת הועדה

מוזמנים:

- הקלטה
- מקליט חב' בונוס

נעדרו

חברים:

- גיא צור
 - אבי קינד
 - דני מרשה
 - עו"ד יניב מרקוביץ
 - אמיתי כהן
 - עו"ד אפרים (אפי) בן גד
- חבר ועדה ומ"מ יו"ר הועדה המקומית
- חבר ועדה וחבר מועצה
- חבר ועדה וחבר מועצה
- חבר ועדה
- חבר ועדה וחבר מועצה
- חבר ועדה וחבר מועצה

נציגים:

- תפס"ר יצחק לוי
 - ברק יקותיאל
 - אדר' דוד אמגדי
 - ענבל בנארי
 - איגור פיבן
 - קש"ק אלדד כתפי
 - טופז פלד
 - חטיב מוראד
 - דוד סרוגו
- נציג כיבוי אש, מפקד השרות
- נציג איגוד ערים לאיכות הסביבה
- 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 רחובות והסביבה
- יו"ר ארגון הקבלנים

סגל:

- מושיקו ארז
- מנכ"ל העירייה

מוזמנים:

- אקרמן נפתלי
- מבקר העיריה

משקיפים:

- אדר' גיא דוננפלד
- נציג שר האוצר

שונות:

1. רהייע עו"ד מתן דיל - יו"ר הוועדה המקומית, פותח את הישיבה בשעה 19:24 במניין חוקי עפ"י ס' 42 לחוק התכנון והבניה.
2. אישור פרוטוקול ועדת משנה רישוי מס' 2025010 מיום 28/10/2025
פרוטוקול ועדת משנה רישוי מס' 2025010 מיום 28/10/2025 - מאושר פה אחד ע"י חברי הוועדה.
3. סעיף 14 בקשה מס' 20230704 וסעיף 15 בקשה מס' 20250538 - הובאו לדין מחוץ לסדר יום באישור יו"ר הוועדה והועברו לחברי הוועדה.

רשימת הבקשות

סעיף	בקשה	תיק בניין	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת	ע.מ.
1	20240837	413000450	5478	37	45	אורבניז פרופרטיז בע"מ	חזון איש 5, רחובות	4
2	20240527	280422001	3652	73	2001	הסוכנות היהודית לארץ ישראל	גלגל, רחובות	8
3	20240778	60100000	3695	43	2001	מגדלי מירב (1990) בע"מ מורשה חתימ 511475386	גוטהילף שמואל, רחובות	13
4	20240800	114680000	3701	321		י.ח.א הנדסה ובניה בעמ	טשרניחובסקי 76, רחובות	17
5	20240830	200960010	3655	570	1	א.פ. נחום חברה לבנין והשקעות בע"מ	דובנבויס גרשון 14, רחובות	21
6	20250277	50911580	3694	210		מכון ויצמן למדע	מכון ויצמן, רחובות	26
7	20240862	86000160	3698	207		גיאת יובל	הוז דב 16, רחובות	28
8	20240863	90060070	5910	11	7	חזן יעקב	לוי שלמה 25, רחובות	32
9	20240821	260820000	3816	175		אנדיבו משה	שושנת העמקים 11, רחובות	35
10	20250107	102640170	3700	478	17	שי ריס	ברקת 5, רחובות	39
11	20240945	102740780	3700	565	78	חופית סיון	שוהם 48, רחובות	41
12	20250133	90294160	3699	400	416	סער ישי	פרשני ישראל אברהם 10, רחובות	43
13	20240651	400001490	3678	1	149	רייסדור יזמות בע"מ	קרית משה, רחובות	45
14	20230704	140240000	3703	1121		לב אפשטיין בע"מ	גולדברג 1, רחובות	51
15	20250538	135850000	3703	295		לב אפשטיין בע"מ	לוי אפשטיין 37, רחובות	64

סעיף: 1 מספר בקשה: 20240837 תיק בניין: 413000450
פרוטוקול ועדת משנה-רישוי ישיבה מספר: 2025014 בתאריך: 26/11/2025

מבקש:

♦ אורבניז פרופרטיז בע"מ
חזון איש 5 רחובות

בעל הנכס:

♦ ר.מ.י

עורך:

♦ אדרי ערן מבל

מהנדס-מתכנן שלד הבנין:

♦ דוד ציזלינג

סוג בקשה: בקשה להיתר - הקלת ושימוש חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 100004404365

כתובת הבניין: חזון איש 5, רחובות

גוש וחלקה: גוש: 5478 חלקה: 37 מגרש: 45 יעוד: אזור מסחרי;

חלקה: 15 מגרש: 45; חלקה: 24; 25; 26; 35; 36; 38; 46

מהות הבקשה

הקמת מרכז מסחר, תעסוקה ומב"צ בן 3 קומות ע"ג ק"ק מעל שתי קומות מרתפים כולל פיתוח שטח.

בדיקת השוואות זכויות:

זכות	יח'	ערך מותר	מתב"ע	ערך מבוקש	ערך קיים	ערך קיים + מבוקש	תואם
שטח מגרש	מ"ר	979.00	414-0758581	979.0	0.00	979.0	כן
שטח עיקרי למסחר	מ"ר	720.00	414-0758581	695.6	0.00	695.6	כן
שטח עיקרי לתעסוקה	מ"ר	960.00	414-0758581	956.8	0.00	956.8	כן
שטח עיקרי למוסדות ציבור	מ"ר	150.00	414-0758581	150.0	0.00	150.0	כן
שטחי שרות - על קרקעי	מ"ר	979.00	7/ב/2000	715.4	0.00	715.4	כן
שטחי שרות - על קרקעי	אחוז	100.00	7/ב/2000	73.0	0.00	73.0	כן
תכסית למסחר	אחוז	80.00	414-0758581	68.6	0.00	68.6	כן
מספר קומות - מעל לכניסה הקובעת		3.00	414-0758581	4.0	0.00	4.0	לא
מספר קומות - מתחת לכניסה הקובעת		2.00	414-0758581	2.0	0.00	2.0	כן
גובה	מ'	18.00	414-0758581	20.2	0.00	20.2	לא
קו בנין לחזית	מ'	4.00	414-0758581	4.0	0.00	4.0	כן
קו בנין לצד	מ'	2.70	414-0758581	1.5	0.00	1.5	לא
קו בנין לצד	מ'	0.00	414-0758581	0.0	0.00	0.0	כן
קו בנין לאחור	מ'	0.00	414-0758581	0.0	0.00	0.0	כן
חניה		0.00	מס' מקומות חניה	37.0	0.00	37.0	

הערות בדיקה

בזיקת: יערה צנחני.

עפ"י: 414-0758581 מסחר ותעסוקה יעוד: מספר בקשה: 20240837
רח/ 2000/ב/7

הבקשה נוגדת הוראות תב"ע פורסמו הקלות כדלהלן:

- הקלה לתוספת קומה כך שיהיו 4 קומות במקום 3 קומות וקומת גלריה המותרות בתב"ע.
- הגדלת גובה הבניין כך שיהיו 20 מ' במקום 18 מ' המותרים.
- הקלה בקו בנין צדדי מזרחי כך שיהיה כ- 1.50 מ' במקום 2.70 מ' לצורך מדרגות בלתי מקורות, המשמשות כיציאת חירום ובלבד שהמגרש הגובל בצד הכביש או המדרגות אינו מיועד למגורים (לכיוון שב"צ).
- הקלה באחוזי תכסית מרתפים כך שיהיו 95% במקום 80% הנדרשים בתב"ע.

5. הקלה להבלטת גזוזטרא עד 40% מק.ב קדמי ולא יותר מ-2 מ' כך שיהיה 2.40 מ' במקום 4 מ' המותרים.
6. הקלה בקווי הבניין בתת הקרקע כך שיהיו 0 מ' לכל הכיוונים, במקום 0 מ' לשלוש חזיתות ו-3 מ' לחזית הרביעית המותרים ע"פ תב"ע 414-0644799.
7. הקטנת אחוזי גינון כך שיהיו 10% במקום 20%.

לא התקבלו התנגדויות

מבוקש:

הקמת מרכז מסחר, תעסוקה ושטחים עבור מב"צ בן 3 קומות ע"ג ק"ק מעל שתי קומות מרתפים כולל פיתוח שטח.

הערות:

1. תיקון תשריטים.
 2. הבקשה אינה ערוכה בהתאם להנחיות מנהל התכנון- החישוב הרובוטי יופיע על גבי התוכניות האדריכליות המפורטות.
 3. יש לערוך את הבקשה בהתאם תקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה), תשע"ו-2016: תכנית ראשית
 4. לא להתאים את השטחים המבוקשים לשטחים המותרים בטבלה 5, טבלת השטחים של התכנית.
 5. מוצעים שטחים לשימושים עיקריים בתת"ק עפ"י הוראות רח/15/12: "ניתן לנייד שטחים עד 10% מזכויות הבניה בין הקומות". שטחי המשרדים במרתף לא יעלו על 96 מ"ר המהווים 10% מתוך 960 מ"ר שטחי תעסוקה מותרים.
 6. מוצעות גזוזטראות הבלטות מקו בניין קדמי ב-1.2 מ' פורסמה הקלה: להבלטת גזוזטרא עד 40% מק.ב קדמי ולא יותר מ-2 מ' כך שיהיה 2.40 מ' במקום 4 מ' המותרים. שטח המרפסות עפ"י רח/2000/ב/7: 10% משטח כל קומה ועד 30 מ"ר.
 7. מוצג מהלך מדרגות הפונה לכיוון הרחוב בצורה אופקית, הנתון יהיה לשיקול דעת הוועדה, בהתאם לתקנות בניה מותרת במרווח:
- ועדה מקומית תהא רשאית להתיר את בנייתם של המפורטים להלן במרווח:
- (9) מדרגות וכבשים בלתי מקורים לירידה למרתפים, למשטחי חניה ולחצרות, ואם היה הדבר חובה לפי חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות – גם לעלייה מהם, למעט כבש ירידה לרכב ובלבד שגובהם אינו עולה על 1.5 מטרים;
 8. כחלק מהפיתוח מוצע פיתוח הגולש לשטח השצ"פ.
- שטח ההמשך בין השצ"פ למרכז המסחרי, מיקום מערכות טכניות, חומרי גמר לפיתוח, וגדרות בתיאום ואישור יועץ פיתוח ואגף גנים ונוף.
9. שטחי הגינון והחילחול יהיו בהתאם להוראות התכניות החלות, ומדיניות הוועדה.

גינון:

(א) עפ"י רח/15/12: "תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רח/במ/12 ממשיכות לחול". עפ"י רח/במ/12 – "30% משטח הקרקע בכל מגרש ומגרש יהיה פנוי לגינון בלבד" עפ"י הנחיות מרחביות:

1. בתי גידול ועצים-
- 20% משטח המגרש יתוכנן עבור שטחי גינון, אלא אם כן קיימת הנחיה אחרת בתכנית החלה. למען הסר ספק, רק שטחים משותפים יכללו במניין שטחי הגינון.
2. על אף האמור בסעיף הקודם, ניתן יהיה להמיר 5% מסך שטחי הגינון לטובת קיר גינון ורטיקלי ובאישור מהנדסת העיר.
 - (ב) השתלבות תכנית הפיתוח עם תכנון השצ"פ והשב"צ הסמוכים תהיה בתאום עם אגף גנים.
 - (ג) תנאי לאישור חפירת המרתף יהיה בכפוף להמצאת סקר העצים- תכנון המרתפים יאושר ביחס לעצים הקיימים בהתאם לממצאים שיעלו מהסקר.
 - (ד) מוצעות תשתיות חודרות שצ"פ.

10. חילחול:

-7/ב/2000

סעיף 4.1.2 א':

3. בכל ייעוד שבו נקבע כי תכנון מרתפים יעשה עד 80% משטח המגרש נטו, יובטח כי 20% לפחות משטח המגרש ישאר פנויים (מעל ומתחת לפני הקרקע) לצורך ניקוז נגר עילי והבטחת חלחול מים לאקויר.
4. על אף האמור לעיל, הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר תכנית גדולה יותר של מרתפים, בתנאי שיוכח עפ"י חו"ד הידרולוג כי קיימים פתרונות ניקוז ואגירת מי נגר עילי בהתאם לתמ"א/1.

עפ"י הנחיות מרחביות:

שטחי חלחול-

1. לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מבנייה תת קרקעית, אלא אם כן, מצוין אחרת בתכנית החלה.
 2. על אף האמור בסעיף הקודם, ככל ולא קיימת סתירה הנוגעת בהוראה תבעייתית, רשאית הועדה לאשר פחות מ-15% וזאת לצורך עמידה בתקן החניה הנדרש.
 - מדיניות מחסנים ושטחים טכניים בתת הקרקע יותרו בחללים שאינם מנוצלים ובתנאי שאינם מגדילים את תכנית המרתף, וזאת על מנת לשמור על שטחי חלחול.
1. תאום חניה התפעולית, חניות אופנועים, רחבת כיבוי אש, ופתרונות תנועה וחניה בתאום עם יועץ תנועה עירוני- תנאי להיתר בניה יהיה התאמת התכנית לתכנית תנועה וחניה מאושרות ע"י יועץ התנועה.
- (עפ"י התייחסות יועץ תנועה בהנחיות פרטניות, נתנו הערות כדלהלן, שלא נתנה להן התייחסות כנדרש:
- 1: תקן החניה למסחר צריך להיות 1:25
 - חסרות 4 חניות למאזן החניה
 - החניה התפעולית בחזית המגרש מבלטת 4 חניות ציבוריות. לא מקובל מוצגת דחסינית צידית. לא ברור פתרון פינני הדחסינית ע"י משאית
 - בחזית המגרש אנטימפרץ ארוך מידי. יש לקצר ולהוסיף חניות ציבוריות)

מ ה ל ד ה ד י ו ן

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

- הבקשה להקמת מרכז מסחר, תעסוקה ומב"צ בן 3 קומות ע"ג ק"ק מעל שתי קומות מרתפים כולל פיתוח שטח - אושרה ע"י כל חברי הוועדה בהתאם להמלצת הצוות המקצועי.

ה ח ל ט ו ת

לאשר הבקשה להקמת מרכז מסחר, תעסוקה ומב"צ בן 3 קומות ע"ג ק"ק מעל שתי קומות מרתפים כולל פיתוח שטח, בתנאים:

1. תיקון הבקשה בהתאם להערות הבדיקה ובתיאום עם מינהל ההנדסה עד קבלת חותמת APPROVED
2. בכפוף לאישור אגף מבני ציבור וכתב התחייבות למסירת השטח הציבורי לטובת העירייה.
3. התייחסות להקלות:
 1. הקלה לתוספת קומה כך שיהיו 4 קומות במקום 3 קומות וקומת גלריה המותרות בתב"ע.
 2. הגדלת גובה הבניין כך שיהיו 20 מ' במקום 18 מ' המותרים.
 3. הקלה בקו בניין צדדי מזרחי כך שיהיה כ- 1.50 מ' במקום 2.70 מ' לצורך מדרגות בלתי מקורות, המשמשות כיציאת חירום ובלבד שהמגרש הגובל בצד הכביש או המדרגות אינו מיועד למגורים (לכיוון שב"צ).
- לאשר את ההקלה בחלקה ובתנאי מתן פיתרון חזותי הולם.
 4. הקלה באחוזי תכסית מרתפים כך שיהיו 95% במקום 80% הנדרשים בתב"ע.
 5. הקלה להבלטת גוזזטרא עד 40% מק.ב.קדמי ולא יותר מ-2 מ' כך שיהיה 2.40 מ' במקום 4 מ' המותרים.
- לאשר את ההקלה ובלבד ששטח הגוזזטראות יהיה בהתאם להוראות רח/2000/ב/7:
10% משטח כל קומה ועד 30 מ"ר.
 6. הקלה בקווי הבניין בתת הקרקע כך שיהיו 0 מ' לכל הכיוונים, במקום 0 מ' לשלוש חזיתות ו- 3 מ' לחזית הרביעית המותרים ע"פ תב"ע 414-0644799.
לאשר ההקלה ובתנאי שמירת נפח אדמה גנני ועומק שתילה עפ"י ההנחיות
 7. הקטנת אחוזי גינון כך שיהיו 10% במקום 20%.
לאשר את ההקלה להקטנת אחוזי הגינון תוך מקסום השטח הירוק ככל הניתן.
הקלות 1, 2, 4 יאושרו: הוועדה לא רואה מניעה לאשר הקלות כל עוד הן עומדות במדיניות הוועדה ומשתלבות בתכנון.
4. יש לערוך את הבקשה בהתאם להנחיות מנהל התכנון
5. יש לערוך את הבקשה בהתאם תקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה), תשע"ו-2016: תכנית ראשית.
6. השטחים לא יחרגו מעבר למותר בתכניות תקפות.
7. שטחים לשימוש משרדים בתת"ק, לא יעלו על 96 מ"ר המהווים 10% מתוך 960 מ"ר שטחי תעסוקה מותרים, בהתאם להוראות רח/15/12: "ניתן לנייד שטחים עד 10% מזכויות הבניה בין הקומות."
8. לא יאושר מהלך מדרגות לכיוון החזית הדרומית יש לשמור על חזית קדמית פנויה ואסטטית, יוצע פתרון חלופי מוצנע למהלך המדרגות העולה מהמרתף.
9. חיבור המגרש המסחרי לשצ"פ יהיה בתאום עם אגף רישוי ואגף גנים.
10. גינון יאושר בכפוף להוראות התב"ע החלה והנחיות מרחביות.
11. חילחול בכפוף להמצאת דו"ח הדרולוג ובאישור איגוד ערים לאיכה"ס.
12. פתרון חניה ותנועה בתאום עם יועץ תנועה עירוני- תנאי להיתר בניה יהיה התאמת התכנית לתכנית תנועה וחניה מאושרות ע"י יועץ התנועה.
13. השלמת בקרת התכנן.

מבקש:

* הסוכנות היהודית לארץ ישראל

קינג גורג 48 תל אביב

בעל הנכס:

* ר.מ.י

עורך:

* צפור גרשון- ברק אדריכלים

מהנדס-מתכנן שלד הבנין:

* דויד מהנדסים

* סוג בקשה: בקשה להיתר - הקלת ושימוש חורג

מספר בקשה ברישוי זמין : 10000448350

כתובת הבניין: גלגל, רחובות

גוש וחלקה: גוש: 3652 חלקה: 73 מגרש: 2001 יעוד: דיור מיוחד;

חלקה: 71 מגרש: 2001 יעוד: ציבורי פתוח קיים;

חלקה: 73 מגרש: 2001 יעוד: דיור מיוחד

מהות הבקשה

הריסת מבנים קיימים ובניית מבנה חדש בן 13 ע"ג קומת קרקע + מסחר בק"ק.

המבנה כולל 350 יח"ד:

300 יח"ד עבור דיור בהישג יד להשכרה ו-50 יח"ד עבור מעונות סטודנטים.

הבקשה כוללת ח.טרפו, פיתוח שטח וחניון בתת"ק.

בדיקת השוואות זכויות:

זכות	יח'	ערך מותר	מתב"ע	ערך מבוקש	ערך קיים	ערך קיים + מבוקש	תואם
שטח מגרש	מ"ר	6935.00	תמל/1086	6935.0	0.00	6935.0	כן
מספר קומות - מעל לכניסה הקובעת		22.00	תמל/1086	14.0	0.00	14.0	כן
מספר קומות - מתחת לכניסה הקובעת		3.00	תמל/1086	1.0	0.00	1.0	כן
גובה	מ'	82.00	תמל/1086	47.6	0.00	47.6	כן
גובה מעל פני הים	מ'	164.70	תמל/1086	75.8	0.00	75.8	כן
תכסית	יח"ד	50.00	תמל/1086	26.9	0.00	26.9	כן
יח"ד למגרש	יח"ד	350.00	תמל/1086	350.0	0.00	350.0	כן
שטח עקרי - על קרקעי	מ"ר	24500.00	כולל מועדון	9366.2	0.00	9366.2	כן
שטח עקרי - על קרקעי	מ"ר	24400.00	ללא מועדון	9266.2	0.00	9266.2	כן
שטח עיקרי משותף	מ"ר	100.00	מועדון 7/ב/2000	99.9	0.00	99.9	כן
מועדון		100.00	תמל/1086	100.0	0.00	100.0	כן
שטחי שרות- מעל לכניסה הקובעת	מ"ר	11025.00	דיור מיוחד	1651.6	0.00	1651.6	כן
שטחי שרות מתחת לכניסה הקובעת	מ"ר	17702.00	דיור מיוחד	975.6	0.00	975.6	כן
שטח עיקרי למסחר	מ"ר	1852.00	תמל/1086	720.3	0.00	720.3	כן
שטח מרפסות	מ"ר	4200.00	תמל/1086	1223.0	0.00	1223.0	כן
קו בנין קדמי	מטר	4.00	תמל/1086	4.7	0.00	4.7	כן
קו בנין קדמי	מטר	4.00	תמל/1086	13.4	0.00	13.4	כן
קו בנין קדמי	מטר	8.00	תמל/1086	11.1	0.00	11.1	כן
קו בנין לצד	מ'	4.00	תמל/1086	4.0	0.00	4.0	כן
קוי בנין למרתף		4.00	ק.ב צידי	1.6	0.00	1.6	כן
קוי בנין למרתף		4.00	ק.ב קדמי	9.0	0.00	9.0	כן
קוי בנין למרתף		4.00	ק.ב קדמי	21.5	0.00	21.5	כן

הערות בדיקה

דיוור מיוחד	יעוד:	תמל/1086	בזקת: מורג פלס עפ"י:
-------------	-------	----------	-------------------------

הבקשה נוגדת הוראות תב"ע**פורסמו הקלות כדלהלן:**

1. שינוי מתוכנית מהוראות ומנספחי הבינוי.
2. שינוי מהוראות התכנית כך שמתקנים לאצירת אשפה ימוקמו בתוך גבולות המגרש אך מחוץ לגבולות המבנה.

לא התקבלו התנגדויות**כללי:**

תיק בניין נמצא ריק.

מבוקש:

הריסת מבנים קיימים ובניית מבנה חדש בן 13 ע"ג קומת קרקע + מסחר בק"ק. המבנה כולל 350 יח"ד: 300 יח"ד עבור דיוור בהישג יד להשכרה ו-50 יח"ד עבור מעונות סטודנטים. הבקשה כוללת ח.טרפו, פיתוח שטח וחניון בתת"ק.

הערות:

1. תיקון תשריטים בהתאם לקובץ מוער ובהתאם לדרישות שניתנו בשולחן עגול.
2. יש לערוך את הבקשה בהתאם לתקנות הרישוי תקנה 1 ו-33 (7)- תכנית ראשית.
3. הערות ברמת חישובי השטחים.
4. עפ"י תמל/1086 ניתן לבנות עד 350 יח"ד, כאשר השימושים לדיוור מוגן עפ"י סעיף 4.16.1: 1. דיוור מיוחד בהתאם לחוק דיוור מוגן, התשע"ב 2012. 2. דיוור בהישג יד להשכרה. 3. מעונות סטודנטים במוסד כהגדרתו בחוק זכויות הסטודנט, התשס"ז 2007. 4. מסחר בחזית מסחרית."
5. עפ"י הוראות תוכנית 4.16.2 א: "1. שטחה העיקרי של יח"ד למעונות סטודנטים לא יעלה על 40 מ"ר. 2. שטחה העיקרי של יח"ד לדיוור מוגן או לדיוור בהישג יד להשכרה לא יפחת מ 30 מ"ר ולא יעלה על 80 מ"ר." יש להציג תמהיל דירות בהתאם. נספח בינוי E.
6. מוצעים 9266.26 מ"ר לדיוור מיוחד בלבד + 199.91 מ"ר מועדון = 9,466.17 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." עפ"י תוכנית רח/2000/7/ב: הערות לטבלה 5 (9): " בנוסף יותר שטח לטובת מועדון כלל הדיירים שלא יעלה על 100 מ"ר. לא ניתן לעשות שימוש בשטחים אלו לשימושים אחרים."
7. מבוקש 28.20 = 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 = 29.00.
8. פורסמה הקלה לשינוי מתוכנית מהוראות ומנספחי הבינוי. עפ"י הוראות תמל 1086, סעיף 4.16.2: "חדר ומתקנים לאצירת אשפה ימוקמו בתוך גבולות המבנה." פורסמה הקלה לשינוי מהוראות התכנית כך שמתקנים לאצירת אשפה ימוקמו בתוך גבולות המגרש אך מחוץ לגבולות המבנה. **מרפסות:**
9. 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."
10. מוצעת מפרסת קומה מעל 20 מ"ר. עפ"י תמל 1086 "שטח גזוזטרה 18 מ"ר ליח"ד במוצע ולא פחות מ-8 מ"ר. 11. מגרש 2001 גובל עם בנייני ציבור.
12. עפ"י הוראות תמל 1086 סעיף 4.2 "20% משטח המגרש יוקצה לגינון". יש להראות חישוב גינון.
13. עפ"י הבינוי החותך של המבנה הינו מסד של 5 קומות + מגדל, "גובה מינמלי לקומת מסד מרקמית יהיה 12 מ"ר. אין בניה מרקמית כלל במבנה המבוקש אלא יחידה תכנונית אחת מתפתחת.
14. מוצע מרתף חניה בשטח המגרש שאינו מתחת למבנה המבוקש. עפ"י הוראות תמל 1086 סעיף 6.10: "4. החניה למגורים תהיה תת-קרקעית בנוסף לאפשרות לחניית אורחים שיינתנו מחוץ למגרשים. 5. במבנים בהם יש מסחר במפלס הקרקע תותר חניה על קרקעית מוסתרת מחזית הרחוב או/ו קרקעית. חניה שאינה מוסתרת תותר באישור מהנדס העיר. 9. עבור יחידות לדיוור בהישג יד להשכרה יוגדר תקן חניה של 0-1.5 מקומות חניה ליח"ד." דרכים חניה ותנועה בהתאם לסעיף 10.6 בתמל ובתאום עם יועץ תנועה.

מס' דף: 9

15. עפ"י הוראות תמל 1086 סעיף 4.16.2: " הפרדה בין השימושים: א. בכל מבנה עם שימושים מעורבים תתוכנן הפרדה בהין השימושים השונים ובין חלקי השירות המשמשים אותם לרבות מעליות, מדרגות, מחסנים, חניה וחדרי אשפה נפרדים.
ב. פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים וכן, מניעת מטרדים הדדיים ביניהם.
16. תירשם זיקת הנאה למעבר להולכי רגל לכלל הציבור כמסומן בתשריטת תנאי למתן היתר.
17. בקומת מסחר בבניין ישולב אלמנט הצללה להגנה מפגעי מזג האוויר הבולט עד 2 מ' מחזית הבניין.
18. במגרש 2001 עובר תחום השפעה ממפעל. לפיכך יש צורך באישור הגנת הסביבה ובאישור משרד הבריאות.
19. מיגון אקוסטי בהתאם לסעיף 6.1.2 בתקנון ובאישור איגוד ערים לאיכה"ס.
20. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל... דרישות חח"י עפ"י סעיף 6.3 בתמל 1086.
21. 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.
22. 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.
23. 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 מאוד והמתקנים הנלווים להם. עפ"י סעיף 6.2.19 בתמל/1086.
24. ניהול מי נגר עפ"י סעיף 6.4 בתקנון ובאישור רשות המים ורשות הניקוז.
25. אישור עתיקות בהתאם לסעיף 6.5 בתמל/1086.
26. בניה ירוקה בהתאם לסעיף 6.6 בתמל/1086.
27. תשתיות בהתאם לסעיף 6.8 בתמל/1086 ובתאום עם הלי"ר.
28. עצים בוגרים בהתאם לסעיף 6.11 בתמל/1086 ובאישור פקיד היערות.
29. איכה"ס בהתאם לסעיף 6.15 בתמל/1086 ובאישור איגוד ערים לאיכה"ס.
30. פסולת בניין בהתאם לסעיף 6.16 בתמל/1086 ובתאום עם התברואה.
31. תנאי לתחילת עבודות אישור משהב"ט בוועדה מחוזית.
32. 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 14 = 41.62
33. תצהיר עורך דין המאשר כי קיימת הסכמתם של 100% מבעלי הזכויות במבנים הקיימים לביצוע ההריסה.
34. השלמת בקרת תכ- באישור מכון בקרה.

מהלך הדיון

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

הבקשה להריסת מבנים קיימים ובניית מבנה חדש בן 13 ע"ג קומת קרקע + מסחר בק"ק.
המבנה כולל 350 יח"ד: 300 יח"ד עבור דיוור בהישג יד להשכרה ו-50 יח"ד עבור מעונות סטודנטים.
הבקשה כוללת ח.טרפו, פיתוח שטח וחניון בתת"ק - אושרה ע"י כל חברי הוועדה בהתאם להמלצת הצוות המקצועי.

החלטות

לאשר בקשה במגרש 2001 להריסת מבנים קיימים ובניית מבנה חדש בן 13 ע"ג קומת קרקע + מסחר בק"ק.
המבנה כולל 350 יח"ד:
300 יח"ד עבור דיוור בהישג יד להשכרה ו-50 יח"ד עבור מעונות סטודנטים.
הבקשה כוללת ח.טרפו, פיתוח שטח וחניון בתת"ק.
בתנאים:

1. תיקון הבקשה בהתאם להערות הבדיקה ובתיאום עם מינהל ההנדסה עד קבלת חותמת APPROVED
2. התייחסות להקלות:
 1. שינוי מתוכנית מהוראות ומנספחי הבינוי.
 2. לאשר בכפוף ליועץ פיתוח ולה.ל.ר.
 3. שינוי מהוראות התכנית כך שמתקנים לאצירת אשפה ימוקמו בתוך גבולות המגרש אך מחוץ לגבולות המבנה.
3. יתוכנן ככל הניתן כחלק מהמבנה או בשטח שאינו סמוך לשהיית הולכי רגל.
3. חדר מחזור יהיה חלק מתכנית הבינוי ככל הניתן (ועפ"י נספח הבינוי). במידה ולא ניתן יש להציג במיקום מוצנע המורחק משהיית הולכי רגל.

4. הכיכר המערבית אינה משמשת את דיירי המבנה והציבור בגלל רמפת כניסה לחניה, רחבה תפעולית, ח.טרפו תת"ק, פירי איוורור שחרור עשן, רחבת כיבוי אש ופחי אשפה ומיחזור. יש לבצע תיאום תכנון לכל הרכיבים הנ"ל עם יועץ הפיתוח, יועץ התנועה ואגף תכנון ורישוי.
5. תירשם זיקת הנאה למעבר להולכי רגל לכלל הציבור כמסומן בתשריט כתנאי למתן היתר.
6. חדר הטרפו יהיה ככל הניתן מתחת לרמפה או מתחת למסעת הרכבים.
7. מהלך המדרגות והמעלית לתת"ק יהיו כחלק מתכסית הבינוי ככל הניתן.
8. יש להראות פרט מעקה רמפה ירידה לחניון הרכבים.
9. בקומת מסחר בבניין ישולב אלמנט הצללה להגנה מפגעי מזג האוויר הבולט עד 2 מ' מחזית הבניין. התייחסות לפיתוח:
10. יש להציג תוכנית פיתוח מלאה בקני"מ 1:100 הכוללת התאמה לתוכנית הבינוי והפיתוח של תמל 1086.
11. 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.
12. יש להראות 20% גינון משותפים.
13. יש להציג תמהיל דירות בהתאם להוראות תמל 1086 סעיף 4.16.2 א': 1" שטחה העיקרי של יח"ד למעונות סטודנטים לא יעלה על 40 מ"ר. 2. שטחה העיקרי של יח"ד לדיר מוגן או לדיר בהישג יד להשכרה לא יפחת מ 30 מ"ר ולא יעלה על 80 מ"ר.
14. דרוש תצהיר עורך דין המאשר כי קיימת הסכמתם של 100% מבעלי הזכויות במבנים הקיימים לביצוע ההריסה.
15. הבקשה תתוקן בהתאם לתקנות הרישוי- תכנית ראשית הכולל חישוב שטחים רבועי תקין.
16. במגרש 2001 עובר תחום השפעה ממפעל. לפיכך יש צורך באישור הגנת הסביבה ובאישור משרד הבריאות.
17. מיגון אקוסטי בהתאם לסעיף 6.1.2 בהוראות תמל 1086.
18. חשמל: עפ"י סעיף 6.2 ו- 6.3 בהוראות תמל 1086.
19. תנאי למתן היתר הינו תיאום עם בעל רישיון חלוקת גז הטבעי.
20. ניהול מי נגר עפ"י סעיף 6.4 ובאישור איגוד ערים לאיכה"ס.
21. אישור רשות העתיקות.
22. תנועה עפ"י סעיף 6.10 ובתאום עם יועץ תנועה.
23. איכה"ס עפ"י סעיף 6.15 ו- 6.18 ובאישור איגוד ערים לאיכה"ס.
24. אישור רת"א.
25. רמ"י- בהתאם לנוהל.
26. הבקשה אינה תואמת לנספחי הבינוי. תאום בינוי וחזיתות עם אגף תכנון ורישוי.
27. תשתיות בהתאם לסעיף 8.6 בתמל ובתאום עם הל"ר.
28. עצים בוגרים בהתאם לסעיף 11.6 בתמל ובאישור פקיד היערות.
29. תנאי לתחילת עבודות אישור משהב"ט בוועדה מחוזית.
30. תיקון חזיתות בתאום ובאישור מנהל אגף תכנון ושירוי.
31. השלמת בקרת התכן- באישור מכון בקרה.

מבקש:

♦ **מגדלי מירב (1990) בע"מ 511475386 מורשה חתימ**
דרך המכבים 10 ראשון לציון

בעל הנכס:

♦ בעלים שונים לפי רשימה מצורפת
♦ מגדלי מירב (1990) בע"מ 511475386 מורשה חתימ

עורך:

♦ עמליה

♦ רחל יונגמן

מהנדס-מתכנן שלד הבנין:

♦ משה (מוטי) כהן

סוג בקשה: בקשה להיתר - הקלת ושימוש חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 100004684724

כתובת הבניין: גוטהילף שמואל, רחובות

גוש וחלקה: גוש: 3695 חלקה: 43 מגרש: 2001 יעוד: אזור תעסוקה;

חלקה: 42 יעוד: שטח חקלאי;

חלקה: 37 מגרש: 2001; חלקה: 38 מגרש: 2001

מהות הבקשה

הקמת בניין משרדים בן 14 קומות + גג טכני, הכולל מסחר בקומת הקרקע ובקומה ראשונה, מעל 4 מרתפי חניה + פיתוח שטח וגדרות.

בדיקת השוואות זכויות:

זכות	יח'	ערך מותר	מתב"ע	ערך מבוקש	ערך קיים	ערך קיים + מבוקש	תואם
שטח מגרש מינימלי	מ"ר	19914.00	לאחר הפקעה:	14233.0	0.00	14233.0	כן
מספר קומות		10.00	י/2005	14.0	0.00	14.0	לא
גובה	מ'	58.70	י/2005	71.3	0.00	71.3	לא
תכנית	אחוז	50.00	י/2005	20.6	0.00	20.6	כן
שטח בניה עיקרי	מ"ר	28620.00	י/2005	25754.7	0.00	25754.7	כן
שטח עיקרי למסחר	מ"ר	1500.00	י/2005	1499.3	0.00	1499.3	כן
שטח עיקרי לתעשייה	מ"ר	27120.00	י/2005	24255.4	0.00	24255.4	כן
שטחי שרות- מעל לכניסה הקובעת	אחוז	100.00	414-0644799	55.0	0.00	55.0	כן
מספר קומות - מתחת לכניסה הקובעת		4.00	414-0644799	4.0	0.00	4.0	כן
שטח שרות למסחר	מ"ר	525.00	י/2005	56.4	0.00	56.4	כן
שטחי שרות למשרדים	מ"ר	9492.00	י/2005	7776.8	0.00	7776.8	כן
קו בנין מציר המסילה	מטר	45.00	י/2005	47.0	0.00	47.0	כן
קו בנין לצד	מ'	5.00	י/2005	8.2	0.00	8.2	כן

הערות בדיקה

בדקת: מורג פלס

עפ"י:

אזור תעסוקה

יעוד:

ר/2005/י

הבקשה נוגדת הוראות תב"ע

פורסמו הקלות כדלהלן:

1. תוספת 4 קומות כך שיהיו 14 קומות במקום 10 קומות המותרות בתב"ע ע"פ תקנות סטייה ניכרת.
2. הגדלת גובה הבניין ב-13.30 מ' כך שיהיה סה"כ 72.00 מ' במקום 58.70 המותרים מעל לכניסה הקובעת.

3. הקלה מהוראות התב"ע כך שתאפשר הקמת מרתפים ללא הגבלת גובה הקומה במקום ההגבלות הקבועות בתכנית.

לא התקבלו התנגדויות

רקע:

- בשנת 1954 יצא היתר מס' 3704 לבית אריזה.
- בשנת 1955 יצא היתר מס' 3948 לבית אריזה.
- בשנת 1957 יצא היתר מס' 4379 לבית אריזה.
- בשנת 1996 יצא היתר מספר 1258 לשימוש חורג לתעשייה מבית אריזה (לא מאורכב היתר בבקשה).
- בתאריך 3/7/12 יצא היתר בניה מספר 20080256 לשימוש חורג מבית אריזה לתעשייה, מועדון ומסחר לתקופה של 5 שנים דהינו מיום 26/6/12 עד ליום 26/6/17.
- בתאריך 27/03/18 אושרה בקשה מס' 20150336 ל- 1. שימוש חורג למבנה בהיתר ממשרד למסחר (מועדון הקסמורה) 2. הקמת גדרות, ברים ובמות עץ בשימוש חורג הוחלט:
- 1. לאשר הבקשה לשימוש חורג למבנה קיים ממשרד למסחר לתקופה של 5 שנים, דהיינו עד ליום 27/3/2023 בכפוף להסדרת השימוש בנין השימוש שלא שולם מיום 26/6/2017, או עד להחלטת הועדה בהתאם לתב"ע החלה במקום לשימוש כל הזכויות במתחם – המוקדם מביניהם.
- 2. לאשר הקמת גדרות + ברים ובמות עץ ולאשר שימוש חורג בשטח כולל של 854 מ"ר לתקופה של 5 שנים, דהיינו עד ליום 27/3/2023 או עד מימוש הת.ב.ע. החלה במקום המוקדם מביניהם ובתנאים.
- לא הופק היתר לבקשה זו.**
- בתאריך אושרה בקשה 20220236 לשימוש חורג מהיתר (בית אריזה, מבנים חקלאיים וכד') ומתב"ע (אזור תעסוקה) למסחר (מועדון ומשרד) בשטח של כ- 1235 מ"ר לתקופה של 5 שנים.
- לא הופק היתר לבקשה זו.**
- בתאריך 8/1/25 אושרה בקשה מס' 20240316 להריסת מבנים קיימים וחפירה ודיפון.
- טרם הופק היתר לבקשה זו.**

מבוקש:

הקמת בניין משרדים בן 14 קומות +גג טכני, הכולל מסחר בקומת הקרקע ובקומה ראשונה, מעל 4 מרתפי חניה + פיתוח שטח וגדרות.

הערות:

1. תיקון תשריטים בהתאם לקובץ מוער ובהתאם לדרישות שניתנו בשולחן עגול.
2. יש לערוך את הבקשה בהתאם לתקנות הרישוי תקנה 1 ו- 33 (7)- תכנית ראשית.
3. הערות "שולחן עגול" אשר ניתנו בישיבה 2024024 בתאריך 18/12/24.
4. קיימת הפקעה למסילת ברזל, דרך ושפ"פ. אישור תצ"ר.
5. הפקעות ורישום השטחים הציבורים עפ"י תוכנית רח/2005/יא: "השטחים בתכנית זו המיועדים לצורכי ציבור יופקעו וירשמו על שם עיריית רחובות פרט לאזור מסילות הברזל שירשם ע"ש מדינת ישראל."
6. הערות ברמת חישובי השטחים.
7. מוצעות חניות מתחת לשפ"פ. בתוכנית רח/2005/י "שטח פרטי פתוח -אזור המיועד לגינון בלבד ולא תותר בו חניה" עפ"י הוראות תוכנית רח/2005/י, סעיף 12.5.4: "יותרו 3 קומות מרתפי חניה. גבולות מרתפים החניה יהיו בגבולות המגרש. גובה המרתף נטו רצפה תחתית קורות עוברות נושאות תקרה: מרתף עליון 5.10 מ'. שאר המרתף 2.7 מ'. מעל מרתף החניה מחוץ לקוי הבניין תהיה קרקע בגובה עד 1 מ' לצורך פיתוח וגינון."
8. מוצע מרתף עליון 4.85 מ'. שאר קומות המרתף 3.0 מ'. פורסמה הקלה.
9. מגרש 2001 – כולל אזור תעסוקה + שפ"פ – עפ"י תכנית רח/ 2005 /י.
10. מבוקשת הריסה על כל המבנים הקיימים במגרש לפי בקשה מס' 20240316. תנאי למתן היתר עפ"י הוראה תב"עית: "הריסת המבנים במגרש אשר בו יתבקש היתר בניה."
11. מבוקש תוספת של 4 קומות כך שיהיו 14 קומות במקום 10 קומות המותרות בתב"ע. פורסמה הקלה.
12. מוצע 4 מרתפים חניה. עפ"י תוכנית רח/2000/ב/7: "80% משטח המגרש לקומה ועד 300% משטח המגרש ב-4 קומות. הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר תכסית גדולה יותר של מרתפים" ניתן עד 300% משטח המגרש עבור שטחי שירות בתת"ק.
13. חלק מהתנאים להיתר לפי תוכנית רח/2005/י, סעיף 12.1.2: "ביצוע המיגון האקוסטי, הגנות מרעידות והשדה האלקטרומגנטי ע"י היזם ועל חשבונו."
14. בהמשך לני"ל סעיף 12.1.3: "אישור תכניות לפתרונות הביוב, מים, ותנאי תברואה, ואישורן ע"י נציגי משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה."
15. פתרון הביוב יבוצע בוד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה."
16. 12.1.4: "אישור היחידה האזורית לאיכות הסביבה"
17. 12.1.5: "הריסת המבנים במגרש אשר בו יתבקש היתר בניה."
18. 12.1.6: "רוחב השפ"פ בחזית לא יפחת מ 3 מ' "
19. 12.1.7: "אישור משרד התחבורה על פי שלבי ביצוע, כמפורט בסעיף 12.2."
20. 12.1.8: "בכל המבנים יתכוננו פירים להעברת צנרת לפינוי מזהמי אויר (ממנדפים, בישול, וטיגון במסעדות ובתי אוכל וכד') ולפינוי שפכים שאינם סניטריים."
21. 13. נספח הבינוי מחייב לגבי מיקום הכניסות למגרש מס' 1 כמתוכנן בנספח התנועה.
22. 14. חניות יהיו בכפוף לאישור יועץ חניה.
23. 15. השלמת מכון בקרה- אישור בקרת תכן.

1. ראש העיר ויו"ר הוועדה עו"ד מתן דיל – אינו משתתף בדיון בסעיף זה.
2. אדר' רועי פרייברון – מנהל אגף תכנון ורישוי מציג את הבקשה + הדמיה.
מקריא את ההקלות שפורסמו, לא התקבלו התנגדויות, ממליץ לאשר את הבקשה בהתאם להתייחסות להקלות ולהמלצת הצוות המקצועי.

הבקשה להקמת בניין משרדים בן 14 קומות + גג טכני, הכולל מסחר בקומת הקרקע ובקומה ראשונה, מעל 4 מרתפי חניה + פיתוח שטח וגדרות - אושרה ע"י כל חברי הוועדה בהתאם להמלצת הצוות המקצועי.

החלטות

לאשר בקשה להקמת בניין משרדים בן 14 קומות + גג טכני, הכולל מסחר בקומת הקרקע ובקומה ראשונה, מעל 4 מרתפי חניה + פיתוח שטח וגדרות.
בתנאים:

1. תיקון הבקשה בהתאם להערות הבדיקה ובתיאום עם מינהל ההנדסה עד קבלת חותמת APPROVED
 2. התייחסות להקלות:
1. תוספת 4 קומות כך שיהיו 14 קומות במקום 10 קומות המותרות בתב"ע ע"פ תקנות סטייה ניכרת.
 2. הגדלת גובה הבניין ב-13.30 מ' כך שיהיה סה"כ 72.00 מ' במקום 58.70 המותרים מעל לכניסה הקובעת.
 3. הקלה מהוראות התב"ע כך שתתאפשר הקמת מרתפים ללא הגבלת גובה הקומה במקום ההגבלות הקבועות בתכנית.
- לאשר את ההקלות, ובתנאי שלא יחרגו מהמוצג בבקשה להיתר בעת אישור הוועדה.**
3. לא יאושרו שטחים עיקריים בתת הקרקע עפ"י תוכנית רח/2005/י.
 4. הבקשה תתוקן בהתאם לתקנות הרישוי- תכנית ראשית הכוללת חישוב שטחים רבועי תקין.
 5. יותר מרתף חניה מתחת לשפ"פ. עבור שטח זה תובטח שכבת אדמה של 0.5 מ' עבור גינון ו-1.2 מ' לפחות לנטיעת עצים.
 6. יובטח ש 15% משטח המגרש ישאר פנוי עבור חלחול.
 7. רצועת השפ"פ תהיה נקיה ממערכות טכניות.
 8. איזור מרתפים יוצג כחלק מתכנית הבניין או גריל בריצפה שאינו במרווח הקדמי.
 9. יש להציג חיבור מלא בין המגרש לבין הרחוב בתיאום ואישור היועץ הפיתוח.
 10. יש להציג נספח הידרולוגי לאישור יועץ הפיתוח.
 11. אין להציג רחבה תפעולית לח. טרפו ע"ג השפ"פ. הגישה לח. טרפו לא תהיה במרווח הקדמי ככל הניתן.
 12. יש להציג חתך/ פרט מדרגות גישה לחניון הפיתוח, המראה גובה קיר נמוך לגדר קל.
 13. תנאי למתן היתר- הריסת המבנים במגרש אשר בו יתבקש היתר בניה.
 14. אישור היחידה האזורית לאיכות הסביבה.
 15. יש להתייחס להערות "שולחן עגול" אשר ניתנו בישיבה 2024024 בתאריך 18/12/24 :
- רוחב השפ"פ בחזית לא יפחת מ-3 מ' לגינון בלבד.
- עומק שתילה MIN 1.20 רצוי יותר.
- יש להצניע את איזור הפריקה וטעינה של הקרטונים, גזם וכו'.
- פתח הכנסת ציוד בגובה הקרקע ולא בולט ממנה.
- פירי איזור מרתפים כחלק מתכנית הבניין / גבול בריצפה ללא הבלטה מהקרקע.
- יש לעמוד בשטחי הגינון הנדרשים ע"פ התב"ע.
- ח. מדרגות F יתוכנן פתיח עם פתרון ניקוז מתאים ללא הבלטה מעל לקרקע מעבר לנדרש.
- יש להציג בצורה ברורה חיבורים למגרשים גובלים, גדרות ופיתוח.
- יש לצרף תכנון של הכביש המוצע – יש לקבל תוכנית מהל"ר.
- יש להטמיע מספר נספח תנועה מאושר.
- רצוי לשלב שטחים ירוקים במרפסות רב גג המבנה כולל עומק שתילה.
 16. אישור תכניות לפתרונות הביוב, מים, ותנאי תברואה, ואישורן ע"י נציגי משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.
 17. פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.
 18. ביצוע המיגון האקוסטי, הגנות מרעידות והשדה האלקטרומגנטי ע"י היזם ועל חשבונו.
 19. אישור ומתן תוקף לאיחוד וחלוקה כמפורט בסעיף 16 בתוכנית רח/2005/י.
 20. אישור תצ"ר.
 21. פתרון חניה יהיה בכפוף לאישור יועץ תנועה.
 22. מומלץ להוסיף גג ירוק בקומות המסד ובגג.
 23. השלמת בקרת תכן- אישור מכון בקרה.

מבקש:

♦ י.ח.א הנדסה ובניה בעמ
סוקולוב 12 רמלה

בעל הנכס:

♦ ארז מתן
♦ אילן בן נתן
♦ ארזה נוריאני
♦ שי מודחי

עורך:

♦ דוד אשכנזי / מ.ד. אשכנזי אדריכלים

מהנדס-מתכנן שלד הבנין:

♦ ע.ג. סיגמה הנדסה בע"מ

סוג בקשה: בקשה להיתר - הקלת ושימוש חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 100004406063

כתובת הבניין: טשרניחובסקי 76, רחובות

גוש וחלקה: גוש: 3701 חלקה: 321 יעוד: מגורים א מיוחד

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

הריסת מבנים קיימים והקמת בניין מגורים בן 7 קומות ע"ג קומת קרקע הכולל דירת גן.

סה"כ 13 יח"ד מתוקף תוכנית רח/2000/ט/2.

הבקשה כוללת: צובר גז, פיתוח שטח, פרגולות וגדרות.

בדיקת השוואת זכויות:

זכות	יח'	ערך מותר	מתב"ע	ערך מבוקש	ערך קיים	ערך קיים + מבוקש	תואם
שטח מגרש מינימלי	מ"ר	750.00	א/2/172	664.0	0.00	664.0	כן
יח"ד לדונם נטו		13.00	20 יח"ד לדונם	13.0	0.00	13.0	כן
שטח דירה ממוצע	מ"ר	110.00	עבור 13 יח"ד	1373.5	0.00	1373.5	כן
שטח מרפסות ליח"ד	מ"ר	20.00	עבור 13 יח"ד	256.0	0.00	256.0	כן
צפיפות	יח"ד	20.00	414-0704312	20.0	0.00	20.0	כן
אחוז יח"ד קטנות	אחוז	20.00	414-0704312	20.0	0.00	20.0	כן
מספר קומות - מתחת לכניסה הקובע		4.00	414-0644799	1.0	0.00	1.0	כן
מספר קומות		10.00	ק.ק + 7 קומות	8.0	0.00	8.0	כן
גובה מעל פני הים	מ'	104.70	414-0704312	90.6	0.00	90.6	כן
שטחי שרות בקומת קרקע	אחוז	40.00	414-0644799	20.1	0.00	20.1	כן
שטחי שרות לקומה	אחוז	10.00	414-0644799	12.3	0.00	12.3	לא
שטח ממ"ד לדירה	מ"ר	13.00	עבור 13 יח"ד	11.6	0.00	11.6	כן
שטחי שרות-מתחת לכניסה הקובעת	אחוז	300.00	414-0644799	101.0	0.00	101.0	כן
גינון		10.00	גינון משותף	16.0	0.00	16.0	כן
קו בנין לחזית	מ'	5.00	2/93	5.0	0.00	5.0	כן
קו בנין לצד	מ'	4.00	2/93	3.6	0.00	3.6	לא
קו בנין לצד	מ'	4.00	2/93	3.6	0.00	3.6	לא
קו בנין לאחור	מ'	6.00	2/93	5.4	0.00	5.4	לא
קוי בנין למרתף		0.00	414-0644799	0.0	0.00	0.0	כן
קו בנין למרפסות	מ'	6.00	ק.ב אחורי	4.0	0.00	4.0	לא
קו בנין למרפסות	מ'	5.00	ק.ב קדמי	3.0	0.00	3.0	לא

הערות בדיקה

בדקת: מורג פלס

הבקשה נוגדת הוראות תב"ע פורסמו הקלות כדלהלן:

1. הקלה בקו בניין צידי צפוני כך שיהיה 3.6 מ' במקום 4 מ'.
2. הקלה בקו בניין צידי דרומי כך שיהיה 3.6 מ' במקום 4 מ'.
3. הקלה בקו בנין אחורי כך שיהיה 5.4 מ' במקום 6 מ'.
4. הקלה להבלטת מרפסות ב-2 מ' מקו בניין קדמי כך שיהיה 3 מ' במקום 5 מ'.
5. הקלה להבלטת מרפסות ב-2 מ' מקו בניין אחורי כך שיהיה 4 מ' במקום 6 מ'.
6. הקלה להעברת שטחי שירות בין הקומות.
7. העברת שטחי מרפסות בין הדירות מבלי לשנות את סה"כ שטחי המרפסות המותרים.

לא התקבלו התנגדויות

רקע: תיק בניין נמצא ריק.

מבוקש:

הריסת מבנים קיימים והקמת בניין מגורים בן 7 קומות ע"ג קומת קרקע הכולל דירת גן. סה"כ 13 יח"ד מתוקף תוכנית רח/2000/ט/2. הבקשה כוללת: צובר גז, פיתוח שטח, פרגולות וגדרות.

הערות:

1. תיקון תשריטים.
2. ישנה הפקעה לרחוב טשרניחובסקי. יש להמציא אישור תצ"ר.
3. 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. מוצעת דירת גן לחזית העורפית. מוצע שטח גינון משותף של 16%.
4. עפ"י רח/2000/ב/7 סעיף 4.1 ד.ב.:
- "גובה הקרקע מעל גג המרתף 1.2 מ' לפחות לצורך שתילת עצים."
- בבקשה מוצע גובה קרקע מעל גג המרתף בין 0.1-1.98 מ'. יש להראות גובה קרקע של 1.2 מ' לכל עץ שתול.
5. רוחב הדרך מול המגרש הינו 20 מ'.
- 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
0.664	20	=20*0.664	13.24

מבוקשות 13 יח"ד.

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

מבוקשות 13 יח"ד בתמהיל כדלהלן:

מס' יח"ד	שטח במ"ר	הערות
3	80	כולל ממ"ד
2	119	כולל ממ"ד
6	117	כולל ממ"ד
1	180	כולל ממ"ד
1	164	כולל ממ"ד

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

- א. ...בקומת המגורים המחסנים יתכננו כחלק מהגרעין וכך שלא יהיה להם קיר משותף עם הדירות בקומה. במידה ויהיה אילון תכנוני לקיר משותף עם הדירה- הקיר יהיה בנוי מבטון.
- ב. המחסנים יוצמדו במסגרת הרישום בטאבו- מחסן אחד בלבד לכל יחידות 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. " יותר מחסן בשטח של עד 7.5 מ"ר. יש להציג ריכוז מחסנים. 8. ממוצע מפלס רחוב כניסה למבנה הינו 58.71. מוצע 59.10 = 0.00.
9. 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 מכוונות ומתקני תשתית. " מבוקש כ- 12.36% שטח שירות בקומות. פורסמה הקלה לניוד שטחי שירות בין הקומות.
10. תוכנית רח/2000/ב/7 מאפשרת בניה של מרפסות עד 20 מ"ר ליח"ד. פורסמה הקלה ניוד שטחי מרפסות בין הדירות מבלי לשנות את סה"כ שטחי המרפסות המותרים.
11. מוצעים מסתורי כביסה לחזית הצידי. עפ"י הנחיות מרחביות: " מסתורי כביסה לא יבלטו מקונטור הבניין. "
12. 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."
- מוצעת מרפסת זיז בקומה ז' לאורך כל החזית הקדמית לרח' טשרניחובסקי.
13. מוצעת מרפסת בקומה ו' אשר אינה חופפת למרפסת מתחתיה. עפ"י הנחיות מרחביות

- "גזוזטראות יתוכננו כשהן חופפות ומקרות זו את זו בכל החזיתות"
14. עפ"י הוראות תוכנית רח/2/172/א, סעיף 22: "מבנים להריסה: המבנים המסומנים בתוכנית להריסה, ייהרסו טרם מתן היתר בניה. ההריסה תבצע ע"י מגיש התוכנית ועל חשבונו."
 15. מוצע חדר גז כחלק מתכנית הבינוי.
 16. נדרשת הסכמה של 100% מבעלי המבנים המבוקשים להריסה.
 17. עפ"י מפת מדידה ישנם עצים בשטח המגרש. באישור פקיד היערות.
 18. לקבל אישור רשות עתיקות.
 19. מבוקש 2 מתקני חניה בקומת המרתף. עפ"י מדיניות תכנון חניה "שיעור מקומות החניה במתקנים לא יעלה על 30% מכלל החניות המתוכננות." " כל מקומות החניה יהיו בתת הקרקע בלבד" פתרון חניה בתאום ובאישור יועץ תנועה.
 20. בקרת תכן-באישור מכון בקרה.

מהלך הדיון

אדרי' רועי פרייברון – מנהל אגף תכנון ורישוי מציג את הבקשה + הדמיה.
מקריא את ההקלות שפורסמו, לא התקבלו התנגדויות, ממליץ לאשר את הבקשה בהתאם להתייחסות להקלות ולהמלצת הצוות המקצועי.
הבקשה להריסת מבנים קיימים והקמת בניין מגורים (מתוקף תוכנית רח/2000/ט/2) בן 7 קומות ע"ג קומת קרקע הכוללת דירת גן, סה"כ 13 יח"ד + צובר גז, פיתוח שטח, פרגולות וגדרות - אושרה ע"י כל חברי הוועדה בהתאם להמלצת הצוות המקצועי.

החלטות

- לאשר את הבקשה להריסת מבנים קיימים והקמת בניין מגורים בן 7 קומות ע"ג קומת קרקע הכוללת דירת גן. סה"כ 13 יח"ד מתוקף תוכנית רח/2000/ט/2.**
הבקשה כוללת: צובר גז, פיתוח שטח, פרגולות וגדרות, בתנאים:
1. תיקון הבקשה בהתאם להערות הבדיקה ובתיאום עם מינהל ההנדסה עד קבלת חותמת APPROVED
 2. התייחסות להקלות:
 1. הקלה בקו בניין צידי צפוני כך שיהיה 3.6 מ' במקום 4 מ'.
 2. הקלה בקו בניין צידי דרומי כך שיהיה 3.6 מ' במקום 4 מ'.
 3. הקלה בקו בנין אחורי כך שיהיה 5.4 מ' במקום 6 מ'.
 4. הקלה להבלטת מרפסות ב-2 מ' מקו בניין קדמי כך שיהיה 3 מ' במקום 5 מ'.
 5. הקלה להבלטת מרפסות ב-2 מ' מקו בניין אחורי כך שיהיה 4 מ' במקום 6 מ'.
 6. הקלה להעברת שטחי שירות בין הקומות.
 7. העברת שטחי מרפסות בין הדירות מבלי לשנות את סה"כ שטחי המרפסות המותרים.
 - **הקלות מס' 1, 2, 3, 6, יאושרו: הוועדה לא רואה מניעה לאשר הקלות כל עוד הנן עומדות במדיניות הוועדה ומשתלבות בתכנון.**
 - **הקלות מס' 4, 5, 7, יאושרו בחלקן בכפוף להערות הבדיקה והדרישות בסעיפים 11, 13, 14 בהחלטה זאת.**
 3. גובה העליון של מדרגות לא יעלה מעל גובה מעקה הטכני- מפלס 27.40.
 4. עפ"י הנחיות מרחביות ומדיניות ועדה: מיקום גמל המים יהיה בסמוך לגדר צידית, בניצב לזכות הדרך ובמרחק של 2 מ' מגבול המגרש הקדמי. יש לוודא מעבר וגישה נוחים לגמל המים, ללא שתילת עצים או שיחים גבוהים בסמוך לו.
 5. חניות אופנועים ואופניים לא ימוקמו במרווח הקדמי.
 6. גובה ספסל שחרור עשן בפיתוח יהיה כחלק מתכנית הבניין או גריל ברצפה.
 7. במרווח הקדמי, יש לטעת עצים במרחקים של עד 8 מטרים זה מזה.
 8. תכנון רחבת כיבוי אש יהיה עפ"י הנחיות מרחביות.
 9. כל תכנון הרחוב יהיה בתאום ואישור מינהל הנדסה.
 10. יש להציג ריכוז מחסנים.
 11. עפ"י הנחיות מרחביות גזוזטראות יתוכננו כשהן חופפות ומקרות זו את זו ובעמודה אחת רציפה לחזית או אגף שלם.
 12. מסתורי כביסה לא יבלטו מקונטור הבניין.
 13. יש לעמוד בהוראת תוכנית רח/2000/ג/2 סעיף 4.1.5 ב: "רוחב המרפסות ביחס לרוחב המבנה הקיים לא יעלה על 2/3 מחזית המבנה כולו."
 14. תאושר הגדלת מרפסת חלקית בקומה ו' עם נסיגה מקונטור קומה טיפוסית של 2 מ'.
 15. רישום תצ"ר.
 16. רישום הערה על שימוש ששטחי המרפסות לא יסגרו.
 17. חתימות של 100% בעלי דירות עבור ההריסה.
 18. אישור פקיד היערות.
 19. אישור רשות העתיקות.
 20. אישור יועץ תנועה.
 21. אישור הג"א.
 22. בקרת תכן- בתנאי אישור מכון בקרה.

מבקש:

* א.פ. נחום חברה לבנין והשקעות בע"מ

פינסקר 12/14 פתח תקווה

בעל הנכס:

* א.פ. נחום חברה לבנין והשקעות בע"מ

עורך:

* נעמי בידרמן

מהנדס-מתכנן שלד הבנין:

* אלעד גבאי

סוג בקשה: בקשה להיתר - הקלת ושימוש חורג

כתובת הבניין: דובנבויס גרשון 14, רחובות

גוש וחלקה: גוש: 3655 חלקה: 570 מגרש: 1 יעוד: ציבורי פתוח קיים

מהות הבקשה

תכנית שינויים לבקשה מספר 20220650 הכוללת: הגדלת מרפסות וקביעת חדר דיירים מכוח רח/2000/ב/7. שינויים פנימיים וחיצוניים בקומות, שינוי חזיתות, הגדלת לובי ק.קרקע.

בדיקת השוואות זכויות:

זכות	יח'	ערך מותר	מתב"ע	ערך מבוקש	ערך קיים	ערך קיים + מבוקש	תואם
גודל מגרש כללי		852.00		0.0	852.00	852.0	כן
שטח עיקרי למגורים	מ"ר	1870.00	17 X 110	35.3	1834.29	1869.6	כן
שטח עיקרי משותף	מ"ר	100.00	מועדון לפי ב/7	52.5	0.00	52.5	כן
שטחי שרות - על קרקעי	מ"ר	1107.60	414-0644799	-145.6	981.37	835.7	כן
שטח מרפסות ליח"ד	מ"ר	20.00	ב/7/17*20	103.5	236.46	340.0	כן
יח"ד למגרש		17.00	2/טז/2000	0.0	17.00	17.0	כן
מספר קומות		10.00	414-0704312	0.0	10.00	10.0	כן
בריכת שחיה		0.00	414-0201608	0.0	18.00	18.0	כן
קו בנין לצד	מ'	4.00	רח/34/2010/ב/3	3.1	0.00	3.1	לא
קו בנין למרפסות	מ'	4.00	ק.ב קידמי	2.5	0.00	2.5	לא
קו בנין למרפסות	מ'	4.00	ק.ב צידי	3.1	0.00	3.1	לא

הערות בדיקה**בזיקת: מורג פלס**

עפ"י רח/34/2010/ב/3 היעוד: מגורים ב מיוחד

הבקשה נוגדת הוראות תב"ע**פורסמו הקלות כדלהלן:**

- הקלה של 10% מקו בנין צידי דרומי מערבי כך שיוותרו 3.6 מק במקום 4.0 מ' מגבול מגרש.
- הקלה בקו בנין צידי עד 2.70 מ' בקיר ללא פתחים ועד 50% מאורך החזית ובניה בק.ב של 2.8 מ' במקום 4.0 מ' המותרים.
- הקלה להבלטת גוזזטאות עד 40% מק.ב קדמי ולא יותר מ-2 מ' כך שיהיה 3.0 מ' במקום 5.0 מ' המותרים.
- הקלה לניוד שטחי מרפסות ובלבד שיוותרו 20 מ"ר בממוצע ליח"ד, עלה שטח הממוצע של גוזזטאות כלשהן על 20 מ"ר ליח"ד, יבוא השטח העודף במניין השטח העיקרי המותר למרפסות.
- שינוי מהוראות בינוי בדבר רוחבן של המרפסות ביחס לרוחב המבנה כך שיעלה על 2/3 מחזית המבנה כולו.

התקבלו התנגדויות**כללי:**

בקשה 20220650 אושרה בוועדה בתאריך 30/1/23- הקמת בנין מגורים הכולל: מרתף חניה+ק.קרקע+8 קומות+ קומה תשיעית חלקית, בריכה וח.מכונות בקומה תשיעית כולל שטחים מתוקף תב"ע רח/2000/ג/2+3. סה"כ 17 יח"ד מתוקף תב"ע רח/2000/טז/2. הופק לה היתר ביום 8/9/2025

מבוקש:

תכנית שינויים לבקשה מספר 20220650 הכוללת: הגדלת מרפסות וקביעת חדר דיירים מכוח רח/2000/ב/7. שינויים פנימיים וחיצוניים בקומות, שינוי חזיתות, הגדלת לובי ק. קרקע.

הערות:

1. תיקון תשריטים.
2. מוצע מועדון דיירים.
עפ"י הוראות תוכנית רח/2000/ב/7, סעיף 4.1.5: "שטחים עיקריים לטובת כלל הדיירים: השימושים העיקריים לטובת כלל הדיירים ישמשו עבור מתקני כושר, מועדון דיירים, חדר משחק לילדים וכד'. לא ניתן לנייד שטח זה לטובת שטחי המגורים. שטח זה יהווה חלק מהרכוש המשותף. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת."
טבלה 5 סעיף 9: "יותר שטח לטובת מועדון כלל הדיירים שלא יעלה על 100 מ"ר. לא ניתן לעשות שימוש בשטחים אלו לשימושים אחרים."
3. שטח דירה ממוצע לפי רח/2000/ט/2/110 מ"ר.
20% מיחיד בכל מגרש יהיו יחיד קטנות בשטח כולל של 80 מ"ר.
 $110 \times 17 = 1870$ מ"ר שטח עיקרי, שטח דירות קטנות $(17 \times 20\%) = 3.4$.

4. תמהיל דירות:

מס' דירה	שטח עיקרי	כולל ממ"ד
1	114.93	127.93
2	128.26	140.7
3	66.96	79.96
4	125.41	137.85
5	66.96	79.96
6	125.41	137.85
7	66.96	79.96
8	125.41	137.85
9	106.15	119.15
10	128.80	141.24
11	106.15	119.15
12	128.80	141.24
13	106.15	119.15
14	128.80	141.24
15	106.15	119.15
16	128.80	141.24
17	148.30	161.30

5. שטחי שירות לפי רח/2000/ב/7: "40% משטח המגרש בקומות קרקע + 10% בכל קומה כפול מספר הקומות + 10% בגג עבור חדרי מכונות ומתקני תשתית. "שטחים הנייל כוללים ממ"ד ומחסן בשטח של 7.5 מ"ר נטו ליחיד" סעיף 4.1 ד: "ניתן לנייד שטחי שירות הין הקומות עד 50% מסך שטחי השירות המותרים, ללא שינוי בסך כל השטח. לא יתאפשר נייד שטחי שירות מהמרתף אל הקומות שמעל לכניסה הקובעת."
8. 340 מ"ר בקרקע + 681 מ"ר ל-8 קומות + 85.2 מ"ר בגג = 1107.6 מ"ר.
6. מוצע הגדלת מרפסות. תוכנית רח/2000/ב/7 מאפשרת מרפסות עד 20 מ"ר ליחיד, כולל השטחים המותרים על תוכניות תקפות ותקנות התכנון והבניה.
פורסמה הקלה לנייד שטחי מרפסות ובלבד שיוותרו 20 מ"ר בממוצע ליחיד, עלה שטח הממוצע של גזוזטרות כלשהן על 20 מ"ר ליחיד, יבוא השטח העודף במניין השטח העיקרי המותר למרפסות. מוצעת מרפסת זיז בגודל של 24 מ"ר בקומה ט'.
7. קומות ה-1 חורגות מתכנית הקומות שמתחתיהן
8. מוצעת מרפסת בקומה ב החורגת מק.ב צידי מעל ל-10%.
9. פורסמה הקלה להבלטת גזוזטרות עד 40% מק.ב קדמי ולא יותר מ-2 מ' כך שיהיה 3.0 מ' במקום 5.0 מ' המותרים. ק.ב קידמי הינו 4.00 מ'. מוצע חריגה של עד 2.40 מ' מקו בניין זה.
10. מוצע תכנון החורג מקו בנין צידי דרומי ב-10% כך שיהיה 3.60 מ' במקום 4.00 מ'. פורסמה הקלה של 10% מקו בניין צידי דרומי מערבי כך שיוותרו 3.6 מ' במקום 4.0 מ' מגבול מגרש.
11. מוצע תכנון בקו בניין צידי דרומי של כ-3.15 מ' בקיר ללא פתחים. פורסמה הקלה בקו בניין צידי עד 2.70 מ' בקיר ללא פתחים ועד 50% מאורך החזית ובניה בק.ב של 2.8 מ' במקום 4.0 מ' המותרים.
12. מוצעות מרפסות העולות ב-2/3 מרוחבן ביחס לרוחב המבנה בחזית צפונית קדמית לאורך כל הקומות. פורסמה שינוי מהוראות בינוי בדבר רוחבן של המרפסות ביחס לרוחב המבנה כך שיעלה על 2/3 מחזית המבנה כולו.
13. השלמות האישיורים בבקרת תכן- באיור מכון בקרה.

התנגדות יגאל משולמי, בעל חלקה מס' 34

1. אני יגאל משולמי ת.ז. 50046028 בעל חלקה 34 = הגובל מצד דרום מערב לחלקה 570 הנדון.
א. אני מתנגד לסעיף 1. הקלה מקו בניין ל-3.60 מ' במקום 4.00 מ'.

ב. אני מתנגד לסעיף 2. הקלה בקו בניין צידי עד 2.70 מ' בקיר ללא פתחים, ועד 50% מאורך החזית בק.ב של 2.80 מ'.
ראשית כל – יש החלטה של הוועדה מיום 7.2.23. דף מס' 5 סעיף 2:

"ההקלה תאושר בקו בניין צידי דרום מערב של 3.15 מ'".

בנושא ההתנגדות יש משמעות לעיקרון של השוויון בין הצדדים!!! הצדדים הסכימו וחתמו ביניהם על הסכם שערך עו"ד אורי גורודיסקי, ואף שוב בהסכם 8/2022:

ההקלה הינה בכפוף להסכמה של הוועדה המקומית, למתן הקלה זהה!!! דחינו: 3.60 מ' בקיר עם פתחים, 3.15 מ' בקיר ללא פתחים – לפי החלטת הוועדה האחרונה.

עלי לציין: נספח א' עמודים: 9-1

מצורפים כל המסמכים והאישורים וההתנגדויות שלי – בעל חלקה 34 ושל יוסי שלומי- בעל חלקה 37 ומר עדני – יוזם תכנית מגרש חלקה 36. לתקן את הטעות שנעשתה, ואושרה ע"י המנהלת אפרת חובשי!!

*המידות לא נכונות... והוא צודק!

*החלטת ועדת התנגדויות טעתה בציון הכיוונים!

*הוועדה טעתה בכיוונים!

*אין לנו בעיה אם הוועדה תחליט עפ"י בקשתו של משולמי שקווי הבניין הצפוני (37) והדרומי (34) של כל התוכנית יהיו 3.6 מ' !!

חשיבות נוספת וחופה: נספח ב' עמוד 10

פניתי עם יום לאדריכל כפיר אשכנזי, והוצג לנו תוכנית לבניין עם 22 יח"ד, כאשר בחלק האחורי של המגרש יהיו 2 דירות ובחלק הקדמי – דירה אחת.

התוכנית שהוצגה- הינה לא ישימה!! לא ניתן להפיק תועלת מתוספת של 5 יחידות של 3 חדרים עקב צורת המגרש: א ר ו ד ו צ ר (מאוד).

5 מטרים!!! לקו בנייה צידי לצפון = הגובל עם חלקה 570 הנדון = לא מציאותי!!!

אין דבר כזה 5 מטרים... זה מעוות את כל מבנה הדירות!!!

בחלק הקדמי – יש לי 9 מטרים רוחב!! בחלק האחורי יש לי 11 מטרים רוחב – ל-2 דירות!!!

יוצא אפוא = שנגזר על המגרש שלי להישאר כפי שהוא! או לחלופין להסתפק בדירה אחת בחלק

האחורי = ואז זה לא כלכלי! אף יום לא יקנה ויבנה מבנה מלבני!!! לא ניתן לשווק ולבנות !!!

מעל 20 שנה !!! אין יום!!!

לשם כך, אני פונה לוועדה = להיענות להסכם שלי עם בעל חלקה הנדון 570 = ולהשוות את

ההקלות שנעשו בהדדיות ומאושרות על ידנו.

אבקש לזמן אותי לדיון בוועדה. תודה.

התנגדות פורמוזה יעל גרשון דובנבויים 16/6 רחובות

+מכבש אמנון דובנבויים 16/3 + אסולין זול דובנבויים 16/8

+פינקלשטיין ולדמיר דובנבויים 16/5

אנו החי"מ, מבקשים בזאת להביע את התנגדותי לבקשה להקלה/ שימוש חורג בבניין המתוכנן להיבנות בסמוך לביתי, כמפורט בתיק הבקשה. אבקש לציין שמכתבכם מיום 3.4.25 התקבל בתיבת הדואר בתאריך 17.4.25

עיקרי ההתנגדות:

א. פגיעה בפרטיות:

התוכנית המבוקשת, לרבות החרیגות המתוכננות, תגרום לפגיעה ממשית בפרטיות הדיירים בבניינים ובבתים הסמוכים, לרבות ביתי. התוספת המבוקשת תאפשר תצפית ישירה לחלונות חדרים פרטיים, מרפסות וחצרות, ובכך תערער על תחושת הביטחון והנחות של התושבים.

ב. פגיעה באוויר ובאור טבעי:

בהתאם לתוכנית, ובפרט בעקבות החריגה המבוקשת בגובה או בנפח הבנייה, הבניין יטיל צל כבד ויחסות את מעבר האור והאוויר לשטחי המגורים הקיימים, ובמיוחד לבית פרטי ולבניין קטן הנמצאים בסמוך. מדובר בפגיעה ממשית באיכות החיים ובזכויות הבסיסיות של הדיירים הסמוכים.

ג. שינוי אופי השכונה:

הבקשה סותרת את אופיה הקיים של השכונה, אשר מאופיינת בבנייה הסמוכה ובמרווחים סבירים בין המבנים. חריגה מהתוכנית הקיימת עלולה ליצור תקדים מסוכן ולגרום לעומס יתר על התשתיות, צפיפות, בעיות תחבורה וחנייה. לאור כל האמור לעיל, אני מבקשת מוועדת התכנון לדחות את הבקשה להקלה/ שימוש חורג ולשמור על האיזון הראוי בין פיתוח עירוני לבין שמירה על איכות החיים והמררח של הדיירים הקיימים.

מ ה ל ד ה ד י ו ן

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

מקריא את ההקלות שפורסמו, התקבלו התנגדויות, מקריא את מכתב המתנגדים.

לא ניתן לאשר את המרפסת בקומה ב' בקו בניין צידי עד 2.70 מ' בניגוד להקלה של סטייה ניכרת סעיף 2(6)

היא אינה בקיר אטום לפיכך לא ניתן לאשר בקיר זה,

שאר המלצה בהתאם להתייחסות להקלות ולמענה להתנגדויות בהמלצת הצוות המקצועי.

הבקשה לתכנית שינויים אושרה בחלקה: הגדלת מרפסות וקביעת חדר דיירים מכוח רח/2000/ב/7 + שינויים פנימיים

וחיצוניים בקומות, שינוי חזיתות, הגדלת לובי ק.קרקע

- ע"י כל חברי הוועדה בהתאם להמלצת הצוות המקצועי.

ה ח ל ט ו ת

להתנגדות דיירי דובנבויים 16 - הגובלים:

1. לטענה כי: "פגיעה בפרטיות – התוספת תאפשר צפיה לתוך הבתים."
 - ההקלות המבוקשות אינן מביאות להצבת חלונות או פתחים החושפים באופן חריג את דירות השכנים. מדובר בסטייה מזערית כ- 80 ס"מ שאינו כולל פתחים, שאינה גורמת לפגיעה בסביבה ואינה פוגעת בפרטיות.
 2. לטענה כי: "הבניין יטיל צל כבד ויחסום את האור והאוויר לשטחי המגורים."
 - ההקלות המבוקשות הן מצומצמות ואינן מביאות לשינוי מהותי בהצללה או בזרימת האוויר למגרשים הגובלים. הפחתה של 40-80 ס"מ במרווח צדדי אינה מייצרת חסימה משמעותית של אור או אוויר, ובוודאי אינה יוצרת "צל כבד".
 3. לטענה כי: "הבניה תשנה את אופי הסביבה ותגרום לעומס יתר על התשתיות, צפיפות, בעיות תחבורה וחנייה."
 - ההקלות המבוקשות אינן מעמיסות על תשתיות, צפיפות וחנייה.
- להתנגדות יגאל משולמי, בעל חלקה מס' 34:
1. לטענה כי: "ההקלות לקווי בניין צידיים – בניגוד להסכם שנחתם בן הצדדים בשנת 2022."
 - הוועדה פועלת בהתאם לחוק התכנון והבנייה ואינה מוסמכת לדון בהסכמים פרטיים, קנייניים בין צדדים.
 2. לטענה כי: "לא אוכל לממש את הנכס שברשותי (בחלק האחורי של המגרש) בשל טעות בקווי הבניין שנרשמו בתב"ע בזמנו, מבקש לאשר לו את אותן ההקלות שאושרו לפרוייקט זה."
 - הטענה נוגעת לבעיית תכנון הקיימת בחלקתו, ואינה נובעת מהבקשה הנוכחת. בחינת בקשתו של המתנגד ייעשה במסגרת בחינה נפרדת של בקשה מסודרת שתוגש על ידו. אין בבקשת ההקלות הנוכחית כדי לפגוע בזכויותיו, ואין מניעה תכנונית שהוא יגיש בקשה עצמאית להקלות תואמות שתיבחן על-פי אותם קריטריונים מקצועיים.
 3. מבקש לזמן אותו לדיון.
- דיון הוועדה מתקיים ללא נוכחות משתתפים. מכתב ההתנגדות נמסר לעיון חברי הוועדה ויוצג בפניהם במסגרת הדיון.

לאשר את הבקשה בחלקה לתכנית שינויים לבקשה מספר 20220650 הכוללת: הגדלת מרפסות וקביעת חדר דיירים מכוח רח/2000/ב/7. שינויים פנימיים וחיצוניים בקומות, שינוי חזיתות, הגדלת לובי ק.קרקע.

בתנאים:

1. תיקון הבקשה בהתאם להערות הבדיקה ובתיאום עם מינהל ההנדסה עד קבלת חותמת APPROVED.
 2. התייחסות להקלות:
 1. הקלה של 10% מקו בניין צידי דרומי מערבי כך שיוותרו 3.6 מק במקום 4.0 מ' מגבול מגרש.
 - ההקלה תאושר ובלבד ששום חלק לא יחרוג מעבר לקו הבניין לאחר ההקלה.
 2. הקלה בקו בניין צידי עד 2.70 מ' בקיר ללא פתחים ועד 50% מאורך החזית ובניה בק.ב של 2.8 מ' במקום 4.0 מ' המותרים.
 - ההקלה תאושר ובלבד ששום חלק לא יחרוג מעבר לקו הבניין לאחר ההקלה ובתנאי שישמר קיר ללא פתחים, לא ניתן לאשר מרפסת בקו בניין 2.70 מ'.
 3. הקלה להבלטת גזוזטראות עד 40% מק.ב קדמי ולא יותר מ-2 מ' כך שיהיה 3.0 מ' במקום 5.0 מ' המותרים.
 - ההקלה תאושר ובלבד ששום חלק לא יחרוג מעבר לקו הבניין לאחר ההקלה.
 4. הקלה לניוד שטחי מרפסות ובלבד שיוותרו 20 מ"ר בממוצע ליח"ד, עלה שטחן הממוצע של גזוזטרות כלשהן על 20 מ"ר ליח"ד, יבוא השטח העודף במניין השטח העיקרי המותר למרפסות.
 5. שינוי מהוראות בניין בדבר רוחבן של המרפסות ביחס לרוחב המבנה כך שיעלה על 2/3 מחזית המבנה כולו.
- שאר ההקלות יאושרו: הוועדה לא רואה מניעה לאשר הקלות כל עוד הנן עומדות במדיניות הוועדה ומשתלבות בתכנון.
3. בחזית הדרומית יש להמשיך את החלונות שמעל לקומות ב-ד (כמו החלונות בקומות ה-ח) ככל הניתן.
 4. לא ניתן לאשר מרפסת בקומה ב' 2.70 מ' בניגוד להקלה של סטייה ניכרת סעיף (6)2 (א): "בניית קיר, שאין בו פתחים, המשאירה מרחק של 2.70 מטרים לפחות, מהגבול הצדדי של המגרש";
 - מרפסת אינה בקיר אטום לפיכך לא ניתן לאשר בקיר זה.
 5. בקרת תכן- באישור מכון בקרה.

מבקש:

♦ **מכון ויצמן למדע**
הרצל 234 רחובות

בעל הנכס:

♦ ד"ר חיים ויצמן
♦ יד ויצמן
♦ מכון ויצמן
♦ עריית רחובות
♦ ר.מ.י

עורך:

♦ מור שרון

מהנדס-מתכנן שלד הבנין:

♦ שפר רונן

סוג בקשה: בקשה להיתר - הקלת ושימוש חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 100005042312

כתובת הבניין: מכון ויצמן, רחובות

גוש וחלקה: גוש: 3694 חלקה: 210 יעוד: אזור מגורים;
חלקה: 210 יעוד: מתחם יד ויצמן

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

שימוש חורג מתוכנית עבור קומת קרקע בלבד מביתן שומר ל מסחר (בית קפה)

הערות בדיקה

בודקת: שרון מימוני

יעוד: מתחם יד ויצמן

ע"פ: רח/106/7

הבקשה אינה תואמת את התב"ע החלה

מבוקשת ההקלה הבאה:

שימוש חורג מתכנית מיעוד "מתחם יד ויצמן" למסחר בקומת הקרקע של מבנה השמור
לשימור מחמיר לטובת בית קפה.

לא התקבלו התנגדויות

רקע והיתרים:

ב-27/3/24 הופק היתר מס' 20210834 ל תוספת למבנה קיים מס' 1580 (לשימור מחמיר) הכולל
מעלית, ממו"מ+ הריסה של חדר שומר ומבנה שירותים קיימים ובניית מבנה שירותים חדש

מבוקש:

שימוש חורג מתוכנית ומיתר עבור קומת קרקע בלבד מביתן שומר למסחר (בית קפה)

שטח שימוש חורג מבוקש- 76 מ"ר

הערות:

1. ע"פ הוראות התב"ע רח/106/7 השימושים המותרים מתחם יד ויצמן הינם:
"מוזיאון, מרכז מבקרים, ארכיון, מתקנים טכניים היסטוריים, בית השומר, אנדרטה, אתרי קבורה, רחבת זיכרון, יעודים
המשקפים את מורשתו של חיים ויצמן בתחומי התרבות, החינוך, המדע, יזמות וכד'..." **השימוש המוצע אינו תואם את
השימושים המותרים ע"פ התב"ע בייעוד זה ולכן הוגשה בקשה לשימוש חורג- שימוש חורג מתכנית מיעוד "מתחם יד ויצמן"**
למסחר בקומת הקרקע של מבנה השמור לשימור מחמיר לטובת בית קפה.
2. יש לתת פיתרון חניות. באישור יועץ התנועה.
3. הבקשה מוצעת על גבי מבנה לשימור מחמיר ובגן לשימור היסטורי, יש לקבל אישור ועדת שימור.
4. יש לקבל אישור משרד הבריאות.
5. יש לקבל יועץ כיבוי אש.
6. יש לקבל אישור יועץ נגישות.
7. השלמת בקרת תכן.

מ ה ל ך ה ד י ו ן

אדר' רועי פרייברון – מנהל אגף תכנון ורישוי מציג את הבקשה, מדובר בשימוש חורג מביתן שומר לבית קפה במכון ויצמן, מראה הדמיה, לא התקבלו התנגדויות

הבקשה לשימוש חורג מתוכנית עבור קומת קרקע בלבד מביתן שומר למסחר עבור בית קפה - אושרה לתקופה של 10 שנים ע"י כל חברי הוועדה בהתאם להמלצת הצוות המקצועי.

ה ח ל ט ו ת

לאשר את הבקשה לשימוש חורג מהיתר ומתוכנית עבור קומת קרקע בלבד מביתן שומר ל מסחר (בית קפה) לתקופה של 10 שנים, בתנאים הבאים:

1. התייחסות להקלה:
(1) שימוש חורג מתכנית מיעוד "מתחם יד ויצמן" למסחר בקומת הקרקע של מבנה השמור לשימור מחמיר לטובת בית קפה.
- אין מניעה לאשר את ההקלה .
2. יש לתת פיתרון חניות. באישור יועץ התנועה.
3. הבקשה מוצעת על גבי מבנה לשימור מחמיר ובגן לשימור היסטורי, יש לקבל אישור ועדת שימור.
4. יש לקבל אישור משרד הבריאות.
5. יש לקבל יועץ כיבוי אש.
6. יש לקבל אישור יועץ נגישות.
7. השלמת בקרת תכן.

מבקש:

♦ גיא יובל

הוז דב 1 רחובות

בעל הנכס:

♦ גיא יובל

עורך:

♦ בן אורי ארביב

מהנדס-מתכנן שלד הבנין:

♦ סבטה פרידלר

סוג בקשה: בקשה להיתר - הקלת ושימוש חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 100004729922

כתובת הבניין: הוז דב 16, רחובות

גוש וחלקה: גוש: 3698 חלקה: 207 יעוד: אזור מגורים ב

מהות הבקשה

מבוקש:

הרחבת בניה ליחידה מערבית הקיימת בקומה א (תת חלקה 3) מכוח תוכנית רח/74/8
+ ממ"ד + חדרי על הגג מכוח תכנית רח/2000/ג/2-3 ומרפסת.

מאושר:

הרחבת בניה ליחידה מערבית הקיימת בקומה א (תת חלקה 3) מכוח תוכנית רח/74/8 + ממ"ד.

בדיקת השוואות זכויות:

זכות	יח'	ערך מותר	מתב"ע	ערך מבוקש	ערך קיים	ערך קיים + מבוקש	תואם
יח"ד למגרש		4.00	8/74	0.0	4.00	4.0	כן
שטח דירה מכסימלי	מ"ר	115.00	8/74	10.1	86.43	96.5	כן
מספר קומות		2.00	8/74	0.0	2.00	2.0	כן
קו בנין לחזית	מ'	5.00	8/74 מרפסת	3.7	0.00	3.7	לא
קו בנין לצד	מ'	3.50	8/74 ממ"ד	1.1	0.00	1.1	לא
קו בנין לאחור	מ'	5.00	8/74	8.8	0.00	8.8	כן
שטח ממ"ד לדירה	מ"ר	13.00		13.0	0.00	13.0	כן
שטח מרפסות	מ"ר	12.00		8.5	0.00	8.5	כן

הערות בדיקה

בדקת: שרון מימוני

עפ"י: רח/ 8 /74

רח/ 2000 /ג/2+3.

הבקשה נוגדת הוראות תב"ע

פורסמו ההקלות הבאות:

- הקלה בקו בנין צידי עם פתחים של 23% כך שיהיה 2.60 מ' במקום 3.50 מ' המותרים אישור מצב קיים.
- הקלה בקו בנין צידי כך שיוותרו 1.17 מ' במקום 3.50 מ' המותרים לצורך הקמת ממ"ד.
- הקלה בקו בנין צידי של עד 10% כך שיוותרו 3.15 מ' במקום 3.50 מ' מגבול מגרש.
- הקלה להבלטת גוזזטרה עד 40% מק.ב קדמי ולא יותר מ-2 מ' כך שיהיה 3 מ' במקום 5 מ' המותרים.
- הקלה להגדלת שטח חדר בגג כך שיהיה 50 מ"ר במקום 40 מ"ר הקבועים בתוכנית.

התקבלו התנגדויות**רקע והיתרים:**

- בתאריך 3/8/1962 הופק היתר מס' 5839 לחבור 4 דירות של חדר אחד לרשת הביוב העירונית.
- בתאריך 18/6/1973 הופק היתר מס' 9689 להוספת 2 חדרי, מרפסות וחדרי שרות בקומות א' ו-ב של בנין קיים.
- בתאריך 11/11/1977 הופק היתר מס' 33 לתוספת 2 חדרי מגורים מרפסת ומטבח + ח. הגנה.
- בתאריך 13/9/2022 הופק היתר מס' 20210267 יח"ד מזרחית בק"א - במבנה רביעיות - מבוקש: הרחבת קומה א+חדר בגג + ממ"ד + מרפסת זיז, מרפסת גג

הרחבת בניה ל"יח המערבית הקיימת בקומה א (תת חלקה 3) מכוח תוכנית רח/74/8 + ממ"ד + חדרים על הגג מכוח תכנית רח/2000/ג-3 ומרפסת.

הערות:

1. תיקון תשריטים והערות בדיקה עד קבלת חותמת APPROVED
2. עפ"י רח/2000/ג-3 סעיף 4.1.2 (ז') "כל בבניה תתאפשר בתנאי שלמבקש זכות לשימוש בחלק הגג הצמוד לדירתו."
3. פורסמה הקלה לממ"ד בחריגה של 1.17 מ' מגבול מגרש.
עפ"י תוכנית תמ"א/40/א/1 - "רשות רישוי רשאית לאשר חריגה של עד 1 מ' מגבול מגרש, אם השתכנעה כי לא קיימת אפשרות להקים את המרחב המוגן אלא בחריגה הנ"ל."
ולכן ההקלה מתייתרת.
4. פורסמה הקלה בקו בניין צידי עם פתחים של 23% כך שיהיה 2.60 מ' במקום 3.50 מ' המותרים אישור מצב קיים - בהיתר מס' 9689 ניתן לראות שהשטחים הקיימים אושרו ולכן ההקלה מתייתרת.
5. יש לקבל אישור הג"א.
6. אישור אינסטלציה.
7. מתן ערבות בנקאית
8. אישור בקרת תכן.

התנגדות צלח אברהם צלח יוסף צח – יורשי הנכס דב הוז 16 רחובות

אנו, צלח אברהם יוסף צח צלח, היורשים של הדירה בקומת הקרקע בבית הדו-משפחתי הממוקם בכתובת דב הוז 16, רחובות, פונים בזאת בהתנגדות לתוכנית בניה שהושגה על ידי השכן בחלקה הנ"ל.

ההתנגדות מתייחסת לבנייה המתוכננת של ממ"ד, מחסן ומרפסת, המתבצעת בשטח אשר אנו הבעלים החוקי שלו, וזאת ללא בקשת רשותנו או קבלת הסכמתנו. כמו כן, לא הוצע לנו כל פיצוי בגין השימוש בשטחנו לצורכי הבנייה, דבר הפוגע בזכויותינו הקנייניות ובשווי הנכס שלנו.

עיקרי ההתנגדות:

1. פגיעה בזכויות קניין: הבנייה המתוכננת חורגת אל תוך השטח שבעלותנו. מדובר בפגיעה ישירה בזכותנו הקניינית, דבר המנוגד להוראות החוק ולפסיקות בית המשפט הנוגעות לשימוש בקרקע פרטית ללא הסכמה מפורשת של הבעלים.
 2. פגיעה באיכות החיים ובערך הנכס: הבנייה המתוכננת עלולה לפגוע בשטחי המחיה והמרחב הפרטי שלנו, וכן בשווי הנכס שבעלותנו. הבנייה תביא לאטימת חלונות בנכס שבעלותנו ללא אפשרות חליפית. בנוסף תגרם פגיעה במערכת הביוב כתוצאה מהבנייה.
 3. היעדר פיצוי: לא נתנה לנו כל הצעה להסכמה או פיצוי בגין ניצול השטח שבעלותנו לצורכי הבנייה.
 4. פגם בהליך התכנון: הבקשה הוגשה ללא קבלת אישורי בעלי הקרקע משותפים (קרי, אנו). דבר המנוגד לתקנות ולנהלים המחייבים אישור כל בעלי הקרקע במקרה של בנייה על הקרקע משותפת.
- סיכום הבקשה:** בהתחשב בנימוקים המובאים לעיל, נבקש מכבוד הוועדה לדחות את הבקשה לבנייה עד אשר תוסדר הסוגייה הקניינית והחוקית, כולל קבלת אישורי בעלי הקרקע והגעה להסכמה ביניהם. כמו כן, נבקש כי הנושא ייבחן באופן מעמיק על ידי הגורמים המוסמכים, תוך מתן מענה לשאלות הקנייניות והמשפטיות המתעוררות מהמקרה.
- למען הסדר הטוב, נשמח להציג מסמכים נוספים, וכן להשתתף בדיון בנושא, ככל שכבוד הוועדה תמצא לנכון.

החלטות ועדת משנה-רישוי בישיבה: 2025007 בתאריך: 30/07/2025

לשוב ולדון לאחר הליך גישור מוסכם בן מבקשי הבקשה למתנגד במטרה לנסות ולהגיע להסכמות שיאפשרו את קידום הבקשה.

בהחלטת וועדה מס' 2025007 שהתקיימה בתאריך 30/07/2025 הוחלט לשוב ולדון בבקשה לאחר קיום

הליך גישור בין המתנגד מר אברהם צלח לבין המבקש מר יובל גיאת,

מהגישור העירוני נמסר כי הליך הגישור התקיים בהתאם להחלטת הוועדה, אך לא הבשיל לכדי הסכמה בין בעלי הזכויות בקרקע.

בתאריך 27.10.2025 התקבל מכתב ממגיש הבקשה, מר יובל גיאת, שבו הוא מבקש לקיים דיון חוזר בבקשה.

מ ה ל ך ה ד י ו ן

אדר' רועי פרייברון – מנהל אגף תכנון ורישוי מסביר כי הבקשה היתה בעבר אצלנו וביקשו מהצדדים ללכת לגישור, הגישור לא צלח לכן הבאנו את הבקשה לדיון נוסף.

מקריא את ההקלות שפורסמו, התקבלו התנגדויות, מקריא את מכתב המתנגדים.

אנחנו לא מאשרים את חדרי הגג ואת המרפסת בקומה א' מאחר שלא ניתנה הסכמת של כלל בעלי הזכויות בנכס שאר הרכיבים כגון ממ"ד והרחבת הדירה בהתאם להתייחסות להקלות ולמענה להתנגדויות בהמלצת הצוות המקצועי.

הבקשה לתכנית שינויים אושרה בחלקה: ע"י כל חברי הוועדה בהתאם להמלצת הצוות המקצועי.

תאשר הרחבת הבניה ליחידה המערבית הקיימת בקומה א (תת חלקה 3) מכוח תוכנית רח/74/8 + ממ"ד בלבד. לא תאושר עליית הגג ומרפסת בקומה א'.

ה ח ל ט ו ת**התייחסות להתנגדויות:**

התנגדות צלח אברהם צלח יוסף צח – יורשי הנכס דב הוז 16 רחובות

- פגיעה בזכויות קניין: הבנייה המתוכננת חורגת אל תוך השטח שבבעלותנו וללא הסכמה מפורשת שלנו כבעלים, אין אישורי בעלי קרקע משותפים.
- תשיב הוועדה- לצורך הקמת ממ"ד הכולל קירות היורדים על גבי שטח משותף, נדרשת הסכמתם של 60% מבעלי הקרקע. בבקשה הנדונה ניתנה ההסכמה הנדרשת 75%, ולכן ניתן לאשר את הקמת הממ"ד.
- לעניין הטענה לפגיעה בזכויות הקניין –
- עפ"י תכנית רח/2000/ג/2 "כל בניה תתאפשר בתנאי שלמבקש זכות לשימוש בחלק הגג הצמוד לדירתו". השטח שעליו מבוקשת עליית הגג אינו מוצמד לדירת המבקש ועל כן לא ניתן לאשר את עליית הגג.
- לעניין המרפסת בקומה א' מאחר שלא ניתנה הסכמת של כלל בעלי הזכויות בנכס. לא ניתן לאשר.
- פגיעה באיכות החיים ובערך הנכס: הבניה תאטום את החלונות בנכס שבבעלותנו.
- תשיב הוועדה- הוגשה תוכנית מתוקנת במסגרתה שונו הקירות היורדים של הממ"ד, כך שאינם אוטמים את חלונות הדירה הסמוכה ועל כן הקירות היורדים אינם פוגעים באיכות הדיוור.
- הבניה תגרם פגיעה במערכת הביוב.
- תשיב הוועדה- על פי מפת המדידה המעודכנת, מערכת הביוב נמצאת במרחק ממיקום תוספת הבנייה, ולא צפויה להיפגע במערכת הביוב.
- מבקשים להשתתף בדיון.
- תשיב הוועדה- דיון הוועדה מתקיים ללא נוכחות משתתפים, מכתב ההתנגדות נמסר לעיון חברי הוועדה ויוצג בפניהם במסגרת הדיון.

לאשר את הבקשה בחלקה:

1. לאשר את הרחבת הבניה ליחדה המערבית הקיימת בקומה א (תת חלקה 3) מכוח

תוכנית רח/8/74+ ממ"ד בלבד.

2. לא תאושר עליית הגג ומרפסת בקומה א'.

בתנאים הבאים:

1. תיקון הבקשה בהתאם להערות הבדיקה ובתיאום עם מנהל ההנדסה עד קבלת חותמת APPROVED.
2. התייחסות להקלות:
 - (1) הקלה בקו בניין צידי עם פתחים של 23% כך שיהיה 2.60 מ' במקום 3.50 מ' המותרים אישור מצב קיים - מכיוון שהשטחים הקיימים זהים לאלה שאושרו בהיתר מס' 9689, הבקשה להקלה מתייתרת.
 - (2) הקלה בקו בניין צידי כך שיוותרו 1.17 מ' במקום 3.50 מ' המותרים לצורך הקמת ממ"ד.
 - בהתאם להוראות תמ"א 40/א/1, "רשות רישוי רשאית לאשר חריגה של עד 1 מ' מגבול מגרש, אם השתכנעה כי לא קיימת אפשרות להקים את המרחב המוגן אלא בחריגה הנ"ל.
 - " וזאת ללא צורך בהקלה, כל עוד מתקיימים התנאים הקבועים בתמ"א.
 - יש להקטין את רוחב הממ"ד ככל הניתן ועד 2.6 מ'. (ניתן להגדיל את מידת האורך בהתאם לשטח הממ"ד). כן שקו הבניין עבור הממ"ד יהיה כ- 1.5 מ'.
 - (3) הקלה בקו בניין צידי של עד 10% כך שיוותרו 3.15 מ' במקום 3.50 מ' מגבול מגרש.
 - ההקלה המבוקשת מתייחסת לתוספת עליית גג אשר לא ניתן לאשר בבקשה מכיוון שאין הסכמת בעלים ולכן ההקלה מתייתרת.
 - (4) הקלה להבלטת גזוזטרה עד 40% מק.ב קדמי ולא יותר מ-2 מ' כך שיהיה 3 מ' במקום 5 מ' המותרים.
 - הוגשה תוכנית מתוקנת עם הבלטת גזוזטרה עד 1.2 מ' מקו בניין, ולכן ההקלה מתייתרת.
 - (5) הקלה להגדלת שטח חדר בגג כך שיהיה 50 מ"ר במקום 40 מ"ר הקבועים בתוכנית.
 - לא ניתן לאשר את תוספת חדרי גג מכיוון שאין הסכמת בעלים ולכן ההקלה מתייתרת.
4. יש לקבל אישור הג"א.
4. יש לקבל אישור לתכ"י אישור אינסטלציה.
5. מתן ערבות בנקאית
6. אישור בקרת תכן.

מבקש:

* חזן יעקב

לוי שלמה 25 רחובות

* חזן קרן

לוי שלמה 25 רחובות

בעל הנכס:

* הנגבי דניאל והאחרים עפ"י רשימה מצורפת

עורך:

* הרגיל גיא

מהנדס-מתכנן שלד הבנין:

* ציזלינג דוד

סוג בקשה: בקשה להיתר - הקלת ושימוש חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 100004365395

כתובת הבניין: לוי שלמה 25, רחובות

גוש וחלקה: גוש: 5910 חלקה: 11 מגרש: 7 יעוד: מגורים א מיוחד

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

תוכנית שינויים להיתר מס' 20220608 הכוללת:

ביטול בריכת נוי והוספת בריכת שחיה + שינוי מגג רעפים לגג שטוח + שינויים בחזיתות

+ גדרות + שינוי מיקום פילרים + פרגולה.

בדיקת השוואות זכויות:

זכות	יח'	ערך מותר	מתב"ע	ערך מבוקש	ערך קיים	ערך קיים + מבוקש	תואם
גובה מקסימלי לגג רעפים	מ'	10.00	מעלית	10.2	0.00	10.2	לא
גג רעפים		0.00	2/2105	0.0	0.00	0.0	לא
פרגולה בשטח	מ"ר	50.00		12.4	0.00	12.4	כן
בריכת שחיה		40.00	414-0201608	17.9	0.00	17.9	כן
קו בנין לאחור	מ'	6.00	2/2105	5.4	0.00	5.4	לא
קו בנין לאחור	מ'	1.50	בריכה	1.0	0.00	1.0	לא

הערות בדיקה

בדקת: שרון מימוני

עפ"י: רח/2105/2

הבקשה אינה תואמת הוראות תב"ע

פורסמה ההקלה הבאה:

- נידוד שטחים בין קומות ללא הגדלת סך זכויות הבניה המותרים.
- שינוי מהוראות בינוי לעניין גובה קומה (סעיף 4.7 ברח/400) כך שתתאפשר קומת קרקע גבוהה מ- 3.00 מ'.
- הקלה להבלטת קיר עם פתחים עד 10% מקו בנין אחורי מערבי כך שיוותרו 5.40 מ' במקום 6.00 מ' המותרים.
- הקלה בקו בנין אחורי מערבי לצורך בריכת שחיה ומתקניה כך שיהיה 0.75 מ' במקום 1.5 מ' המותרים.
- הקלה בגובה הבניין למעלית. מבוקש 11.00 מ' במקום 10.00 מ' המותרים.
- שינוי בהוראות בינוי לעניין גובה ועיצוב הגדרות כך שיהיו גדרות בגובה עד 2.0 מ' לשכן ועד 1.80 מ' כלפי הרחוב.
- הקלה לביטול חובת גג רעפים כך שיתאפשר גג שטוח.

לא התקבלו התנגדויות**רקע והיתרים:**

בתאריך 9/11/22 הופק היתר מס' 20220608 להקמת בית מגורים – חצי מדו משפחתי הכולל: מרתף, ק"ק, ק"א, חדר בגג (ק"ב), גדרות, פיתוח (הכולל בריכה וחדר מכונות תת"ק), פילרים, תשתיות ו- 2 חניות לא מקורות

מבוקש:

תוכנית שינויים להיתר מס' 20220608 הכוללת: ביטול בריכת נוי והוספת בריכת שחיה + שינוי מגג רעפים לגג שטוח + שינויים בחזיתות + גדרות + שינוי מיקום פילרים + פרגולה.

אין שינוי בסה"כ השטחים

הערות:

1. תיקון תשריטים והערות בדיקה עד קבלת חותמת APPROVED.
2. מבוקשת הקלה לשינוי מהוראת הבינוי לעניין גובה קומה כך שתתאפשר קומת קרקע גבוהה מ 3.0 מ'. - מאחר שהתכנית התקפה רח/2105 אינה כוללת הוראה מחייבת בנושא זה ולכן ההקלה מתייתרת.
3. מבוקשת הקלה בקו בניין אחורי מערבי לצורך בריכת שחיה ומתקניה כך שיהיה 0.75 מ' במקום 1.5 מ' המותרים - הוגשה תוכנית מתוקנת עם קו בנין אחורי 1.00 מ'.
4. מבוקשת הקלה לניוד שטחים בין קומות ללא הגדלת סך זכויות הבניה המותרים. - הוגשה תוכנית מתוקנת עם העברת שטחים באותה הקומה בלבד ולכן ההקלה מתייתרת.
5. תנאים בהיתר: אין לנהל בברכה פעילות כגון קייטנה, שיעורי שחיה, או כל פעילות עסקיות.
6. יש לקבל אישור איגוד ערים לברכה.
7. יש לקבל אישור יועץ מעליות.
8. יש לקבל אישור תוכנית סניטרית.
9. יש לקבל אישור יועץ פיתוח.
10. יש לקבל אישור תברואה.
11. אישור בקרת תכן.

מהלך הדין

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 לתוכנית שינויים להיתר מס' 20220608 הכוללת: ביטול בריכת נוי והוספת בריכת שחיה + שינוי מגג רעפים לגג שטוח + שינויים בחזיתות + גדרות + שינוי מיקום פילרים + פרגולה - אושרה ע"י כל חברי הוועדה בהתאם להמלצת הצוות המקצועי.

החלטות

לאשר את הבקשה לתוכנית שינויים להיתר מס' 20220608 הכוללת: ביטול בריכת נוי והוספת בריכת שחיה + שינוי מגג רעפים לגג שטוח + שינויים בחזיתות + גדרות + שינוי מיקום פילרים + פרגולה. בתנאים הבאים:

1. תיקון תשריטים והערות בדיקה עד קבלת חותמת APPROVED.
2. התייחסות להקלות:
 - 1) ניוד שטחים בין קומות ללא הגדלת סך זכויות הבניה המותרים. הוגשה תוכנית מתוקנת עם ניוד השטחים באותה הקומה בלבד ולכן ההקלה מתייתרת.
 - 2) שינוי מהוראות בינוי לעניין גובה קומה (סעיף 4.7 ברח/400) כך שתתאפשר קומת קרקע גבוהה מ- 3.00 מ'. תכנית רח/400 אינה חלה על המגרש ומאחר שתכנית התקפה רח/2105 אינה מחייבת הוראה בנושא זה ההקלה מתייתרת.
 - 3) הקלה להבלטת קיר עם פתחים עד 10% מקו בניין אחורי מערבי כך שיוותרו 5.40 מ' במקום 6.00 מ' המותרים. **לאשר את הבקשה. (ניצול זכויות בניה)**
 - 4) הקלה בקו בניין אחורי מערבי לצורך בריכת שחיה ומתקניה כך שיהיה 0.75 מ' במקום 1.5 מ' המותרים. **ההקלה תאושר בחלקה, הקלה בקו בניין אחורי תאושר עד 1.0 מ' מגבול מגרש.**
 - 5) הקלה בגובה הבניין למעלית. מבוקש 11.00 מ' במקום 10.00 מ' המותרים. **ניתן לאשר את ההקלה. (איכות דיור)**
 - 6) שינוי בהוראות בינוי לעניין גובה ועיצוב הגדרות כך שיהיו גדרות בגובה עד 2.0 מ' לשכן ועד 1.80 מ' כלפי הרחוב. **ניתן לאשר את ההקלה. (איכות דיור)**
 - 7) הקלה לביטול חובת גג רעפים כך שיתאפשר גג שטוח. **ניתן לאשר את ההקלה. (איכות דיור)**
3. תנאים בהיתר: אין לנהל בברכה פעילות כגון קייטנה, שיעורי שחיה, או כל פעילות עסקיות.
4. אישור יועץ בטיחות למעליות
5. אישור יועץ בטיחות לברכה.
6. אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.
7. אישור בקרת תכן.

מבקש:**אנדיבו משה**

שושנת העמקים 11 רחובות

אנדיבו נופר

שושנת העמקים 11 רחובות

בעל הנכס:**אנדיבו נופר****משה אנדיבו****עורך:****שיכטמן שולמית****מהנדס-מתכנן שלד הבנין:****דוד ציזלינג****סוג בקשה:** בקשה להיתר - הקלת ושימוש חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 100004396572

כתובת הבניין: שושנת העמקים 11, רחובות

גוש וחלקה: גוש: 3816 חלקה: 175 יעוד: אזור מגורים א;

חלקה: 170 ; 171 ; 172 ; 174 ; 176 ; 177 ; 178 ; 179 ; 221 ; 396 ; 397 ;

401 ;

מהות הבקשההקמת בית מגורים (חצי מדו משפחתי) כולל: ק. מרתף + 2 קומות + משטחי חניות וגדרות.
תיקון החלטה בסעיף 4 מישיבה מיום 16/9/25 בעניין ביטול הדרישה לרישום זכויות + תשריט חלוקה.**בדיקת השוואות זכויות:**

זכות	יח'	ערך מותר	מתב"ע	ערך מבוקש	ערך קיים	ערך קיים + מבוקש	תואם
שטח מגרש	מ"ר	1251.00	414-1047604	1251.0	0.00	1251.0	כן
יחיד למגרש	יח"ד	4.00	414-1047604	1.0	2.00	3.0	כן
שטח עקרי - על קרקעי	מ"ר	178.26	החלק יחסי	0.0	0.00	0.0	לא
שטח עקרי - על קרקעי	מ"ר	356.50	414-1047604	189.3	135.40	324.7	כן
מספר קומות		2.00	א/2000	2.0	0.00	2.0	כן
גובה	מ'	10.00	414-1047604	8.2	0.00	8.2	כן
קו בנין לצד	מ'	4.00	414-1047604	3.6	0.00	3.6	לא
קו בנין לצד	מ'	4.00	414-1047604	3.6	0.00	3.6	לא
קו בנין לאחור	מ'	6.00	414-1047604	5.4	0.00	5.4	לא
מס' מק' חניה ליח"ד		2.00	414-1047604	2.0	0.00	2.0	כן
צפיפות	יח"ד	3.20	414-1047604	3.2	0.00	3.2	כן
מרתף		0.00	414-0644799	90.0	0.00	90.0	כן
שטח ממ"ד לדירה	מ"ר	13.00	414-0644799	12.2	0.00	12.2	כן

הערות בדיקה**בדקת: נועה יונה כהן**

ע"פ רח/מק/2000/א/51 הייעוד: מגורים א'

על החלקה חלה תכנית רח/2000/ב/7

הבקשה נוגדת הוראות תב"ע**מבוקשות ההקלות הבאות:**

1. הגדלת שטח עיקרי קומת קרקע מ- 110.88 מ"ר מותרים שהם 40% לקומה מותרים ל- 123.60 מ"ר שטח עיקרי מבוקש שהם 44.59% מבוקשים.
2. ניוד 12.72 מ"ר שטח עיקרי מהקומה העליונה לקומת הקרקע המהווים 4.59% ולהגדלת תכסית.
3. הקלה בקו בנין צדדי צפון מזרחי במקום 4.0 מ' מותרים, מבוקשים 3.60 מ' (10% מקסימום מותר)
4. הקלה בקו בנין אחורי צפון מערבי במקום 6.0 מ' מותרים, מבוקשים 5.40 מ'.

5. פתיחת דלת חיצונית לצורך כניסה למרתף המשמש כמשרד לבעל מקצוע חופשי לבעל הזכות בנכס בלבד.
התקבלו התנגדויות

כללי:

בתאריך 8/4/1976 הופק היתר מס' 586 להוספת חדר סלון, משטח ושנויים בקומה א' ו-3 חדרים מרפסות וחדרי שרות בקומה ב'.
בתאריך 15/2/1976 הופק היתר מס' 2680 להוספת חדר והול לדירה קיימת.
בתאריך 7/11/1972 הופק היתר מס' 9456 להוספת חדרי שרות ומרפסת לבנין הקיים.
בתאריך 31/1/1966 הופק היתר מס' 7718 להוספת חדר ומרפסת לבנין הקיים.

מבוקש:

הקמת בית מגורים (חצי מדו משפחתי) כולל: ק. מרתף + 2 קומות + משטחי חניות וגדרות

הערות:

- יש לתקן את התכניות בהתאם להערות הבודקת עד לקבלת חותמת APPROVED.
- למגרש יש 3 בעלים, הוגש תצהיר ערוך ע"י עורך דין וחתום ע"י הבעלים שהם לא המבקשים שבו הם מתירים להם לקחת זכויות בנייה על חשבונם.
- פורסמה פתיחת דלת חיצונית לצורך כניסה למרתף המשמש כמשרד לבעל מקצוע חופשי לבעל הזכות בנכס בלבד. הוגשה תכנית מתוקנת ללא פתיחת דלת חיצונית לקומת המרתף ועל כן ההקלה מתייתרת.
- יש להציג תשריט חלוקה המראה שביל כניסה לרכב.
- מוצעות 2 חניות שהכניסה אליהן דרך חניה קיימת שמוצגת במפת המדידה השייכת לדירה הקדמית ולא קיימת בהיתר – יש למצוא פתרון חניה לדירה הקדמית, בנוסף נראה כי פתרון החניה אינו ישים, יש לאשר את פתרון החניה מול יועץ התנועה.
- עפ"י מפת המדידה קיימים עצים בתא השטח שמבוקשת הבניה. יש לקבל אישור פקיד היערות.
- יש לקבל אישור הג"א.
- אישור בקרת תכנ.

התנגדות ענת מדמוני ומאיר סינטר – רח' שושנת העמקים 13 ב

"ברצוננו לרשום התנגדותנו לבקשה מספר 20240821 למתן הקלות לגוש 3816 חלקה 175 שפורסמה ביום 12/12/2024.

אופי השכונה (הבצלה) הינו בתים פרטיים ודו משפחתיים צמודי קרקע.

המבקש תכנן גרעין סגור בכניסה לבית ממנו ניתן לעלות לקומה השנייה ולרדת למרתף. דבר המעיד על תכנון הקומה השנייה לבית אב נוסף (משפחה נוספת). כמו כן, קומת המרתף מתוכננת לבעל מקצוע חופשי (המבקש ציין שזה עבור בעל הנכס אולם לא ניתן בפועל לאכוף זאת במקרה של השכרה לבעל מקצוע או השכרה כדירה נפרדת). הבניין יהפוך למעשה לבית דירות. אף שלא צוין מתאפשר ע"פ התוכנית להקים מטבח בקומה השנייה. מה שמחזק את טענותינו.

•התקדים הזה ייצור מצב בלתי הפיך בשכונה כאשר דה פקטו יוקם בית דירות במקום בית פרטי עם עליית גג. יש לכך השלכה על מצוקת חנייה בשכונה שגם כך היא קשה, תוספת דיירים ללא תוספת חניה ולמעשה שינוי בפועל ללא היתר של אופי השכונה.

•אנו מבקשים לדחות את התכנון המוצע ולהורות למבקש לתכנן מחדש את הבניה באופן שיתאים לאופי השכונה.

כמו כן המבקש ביקש הקלה להתקרב לגדר שלנו עד 3.60 מטר במקום 4 מטר בקו בניין צפון מזרח.

אישור הבקשה ייצור מצב שבפועל תהיה פגיעה באפשרותנו לבניה כאשר אופי המגרש שלנו הינו מלבני וצר מאוד. גם 4 מטר אינם מספיקים להפרדה סבירה בין שכנים יתר על כן ההקלה תיצור מצב בלתי נסבל של חוסר פרטיות. החל מינואר 2025 אנו לא נהיה זכאים להקלה הזו ומתן הקלה יקפח את זכותנו הבסיסית לבנות בקו בניין של 4 מטר (לא יהיה לנו מספיק שטח בניה בהיות המגרש צר וארוך). זכותנו הבסיסית לבנות גוברת להבנתנו על מתן הקלות לשכן שמקפחות את הזכויות הללו.

נבקש לשקול לחיוב השגות אלו! "

המשך התנגדות:

אנחנו שולחים מכתב זה על פי בקשתך, בעקבות שיחה עם מאיר סינטר מתאריך 25 לאוגוסט.

המדידות שנערכו על ידי הבעלים של המגרש בשושנת העמקים 11א, רחובות, הנוגעות למיקום הגדר המפרידה בין המגרשים.

מצורפת המדידה של המגרש בשושנת העמקים 13ב שנערכו על ידי בדיר מועמד, שירותי מיפוי ומדידה, מודד מוסמך מס' 1426 בתאריך 28.5.2025.

בשיחה עם בדיר התברר לנו כי יש פער של 8 ס"מ במיקום גדר הגבול בין המדידות.

בתוכניות שלהם הם ביקשו הקלה של 10% להתקרב לגדר שלנו (3.60 מ"ר).

כיוון שתוכניות הבניה בשושנת העמקים 11א מסתמכות על המדידות שלהם והמרחק בין הגדר למבנה הוא המינימום הנדרש לאחר הקלות, עלול להיווצר מצב בלתי נסבל של פלישה לשטחנו והפרת זכויות הקניין שלנו.

אנחנו מבקשים לעכב את אישור התוכניות עד לפתרון המחלוקת עם הבעלים של שושנת העמקים 11א לגבי גבולות החלקות ומיקום הגדר.

להתנגדות זו צורפה מפת מדידה של חלקה 174 הגובלת בחלקת המבקש. (בארכיב המסמכים)

החלטות ועדת משנה-רישוי בישיבה: 2025008 בתאריך: 16/09/2025

התייחסות להתנגדויות של גב' ענת מדמוני ומר מאיר סינטר:

לטענה כי: "המבקש תכנן גרעין סגור בכניסה לבית ממנו ניתן לעלות לקומה השנייה ולרדת למרתף. דבר המעיד על תכנון הקומה השנייה לבית אב נוסף (משפחה נוספת) כמו כן קומת המרתף מתוכננת לבעל מקצוע חופשי (המבקש ציין שזה עבור בעל הנכס אולם לא ניתן בפועל לאכוף זאת במקרה של השכרה לבעל מקצוע או השכרה כדירה נפרדת, הבניין יהפוך למעשה לבית דירות). אף שלא צוין מתאפשר על פי התוכנית להקים מטבח בקומה השנייה. מה שמחזק את טענותינו".

תשיב הועדה- המבקשים נדרשו לבטל את הדלת בסמוך לגרם המדרגות. בבקשה

שהוגשה מוצג מטבח רק בקומת הקרקע.

לטענה כי: "התקדים הזה ייצור מצב בלתי הפיך בשכונה כאשר דה פקטו יוקם בית דירות במקום בית פרטי עם עליית גג. יש לכך השלכה על מצוקת חנייה בשכונה שגם כך היא קשה, תוספת דיירים ללא תוספת חניה ולמעשה שינוי בפועל ללא היתר של אופי השכונה." תשיב הועדה - עפ"י תכנית רח/2000/א' החלה במקום מותר במגרש של אופי השכונה. מגורים בעל 2 קומות בלבד. הבקשה שהוגשה תואמת הוראות תב"ע.

לטענה כי: "אנו מבקשים לדחות את התכנון המוצע ולהורות למבקש לתכנן מחדש את הבניה באופן שיתאים לאופי השכונה."

תשיב הועדה: הבקשה מוגשת מכוח תכ' על תכנית רח/2000/א' 51 ותואמת בכל הפרמטרים למעט הפרמטרים המבוקשים הקלות. הועדה סבורה כי ההקלות אינן משנות את אופי הסביבה.

לטענה כי: "המבקש ביקש הקלה להתקרב לגדר שלנו עד 3.60 מטר במקום 4 מטר בקו בניין צפון מזרח. אישור הבקשה ייצור מצב שבפועל תהיה פגיעה באפשרותנו לבניה כאשר אופי המגרש שלנו הינו מלבני וצר מאוד. גם 4 מטר אינם מספיקים להפרדה סבירה בין שכנים יתר על כן ההקלה תיצור מצב בלתי נסבל של חוסר פרטיות."

תשיב הועדה: בתכנון נשמר מרחק של 7.60 מטרים בין המבנים, דבר המאפשר רמת פרטיות סבירה. הועדה סבורה כי אין בהפחתה של 40 ס"מ מצד אחד כדי ליצור פגיעה מהותית בפרטיות.

לטענה כי: "החל מינואר 2025 אנו לא נהיה זכאים להקלה הזו ומתן הקלה יקפח את זכותנו הבסיסית לבנות בקו בניין של 4 מטר (לא יהיה לנו מספיק שטח בניה בהיות המגרש צר וארוך). זכותנו הבסיסית לבנות גוברת להבנתנו על מתן הקלות לשכן שמקפחות את הזכויות הללו. נבקש לשקול לחיוב השגות אלו!"

תשיב הועדה - התקופה להגשת בקשות עם הקלות הוארכה בשנה נוספת והיא תסתיים ב-1 בינואר 2026, ניתן להגיש בקשה ולכשתוגש תיבחן ותידון לגופה.

לטענה כי: "לעניין מפת המדידה שהוצגה ע"י בעלי זכויות בחלקה 174."

תשיב הועדה - על פי מפת המדידה, הגדר הקיימת נמצאת בתוך חלקה 175 ואינה ממוקמת על גבול המגרש. בבקשה הנוכחית סומנה הגדר הקיימת להריסה, ומבוקשת הקמת גדר חדשה בקו גבול המגרש. לאשר את הבקשה להקמת בית מגורים (חצי מדו משפחתי) כולל ק. מרתף + 2 קומות + משטחי חניות וגדרות. בתנאים הבאים:

1. תיקון תכנית והערות בדיקה עד קבלת חותמת APPROVED.
2. התייחסות להקלות:
 - הגדלת שטח עיקרי קומת קרקע מ- 110.88 מ"ר מותרים שהם 40% לקומה מותרים ל- 123.60 מ"ר שטח עיקרי מבוקש שהם 44.59% מבוקשים.
 - לאשר את ההקלה- איכות דיור.
 - ניוד 12.72 מ"ר שטח עיקרי מהקומה העליונה לקומת הקרקע המהווים 4.59% ולהגדלת תכנית.
 - לאשר את ההקלה- איכות דיור.
 - הקלה בקו בניין צדדי צפון מזרחי במקום 4.0 מ' מותרים, מבוקשים 3.60 מ'. (10% מקסימום מותר)
 - לאשר את ההקלה- ניצול זכויות
 - הקלה בקו בנין אחורי צפון מערבי במקום 6.0 מ' מותרים, מבוקשים 5.40 מ'. (10% מקסימום מותר)
 - לאשר את ההקלה- ניצול זכויות.
 - פתיחת דלת חיצונית לצורך כניסה למרתף המשמש כמשרד לבעל מקצוע חופשי לבעל הזכות בנכס בלבד. הוגשה תכנית מתוקנת ללא כניסה חיצונית לקומת המרתף, על כן ההקלה מתייתרת.
 - 3. לעניין הגדר שגובלת את חלקה 174 - יש לטייח את הגדר בשני הצדדים.
 - 4. רישום זכויות+ תשריט חלוקה.
 - 5. יש לתת פיתרון ל-3 מקומות חניה, באישור יועץ תנועה.
 - 6. אישור פקיד היערות.
 - 7. יש לקבל אישור הג"א.
 - 8. אישור בקרת תכנ.

מהלך הדיון

אדר' רועי פרייברון – מנהל אגף תכנון ורישוי מסביר כי הבקשה הובאה לתיקון החלטה מישיבה קודמת בעניין ביטול הדרישה לרישום זכויות+ תשריט חלוקה, אין מניעה

הבקשה אושרה ע"י כל חברי הועדה בהתאם להמלצת הצוות המקצועי.

החלטות

תיקון החלטה בעניין ביטול הדרישה לרישום זכויות+ תשריט חלוקה, (שנדרשה בישיבה מיום 16/9/25).

שאר הדרישות והתנאים מהחלטת ועדת משנה רישוי מס' 2025008 מיום 16/09/2025 נשארות בעינין.

מבקש:

* שי ריס

ברקת 5 רחובות

בעל הנכס:

* שי ריס

עורך:

* אמנון נוימרק

מהנדס-מתכנן שלד הבנין:

* אמנון

סוג בקשה: בקשה להיתר - הקלת ושימוש חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 100004646563

כתובת הבניין: ברקת 5, רחובות

גוש וחלקה: גוש: 3700 חלקה: 478 מגרש: 17 יעוד: מגורים מיוחד

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

תוספת מעלון חיצוני בחזית מזרחית קדמית לבית מגורים קיים.

בדיקת השוואות זכויות:

זכות	יח'	ערך מותר	מתב"ע	ערך מבוקש	ערך קיים	ערך קיים + מבוקש	תואם
קו בנין לחזית	מ'	5.00	במ/2102/1	2.9	0.00	2.9	לא
שטח מרפסות	מ"ר	12.00	7/ב/2000	4.1	0.00	4.1	כן
סה"כ שטח בניה	מ"ר	580.00	במ/2102/1	1.1	551.87	553.0	כן
שטחי שרות	מ"ר	117.40	7/ב/2000	4.0	20.04	24.0	כן

הערות בדיקה

בודקת: נועה יונה כהן

ע"פ: במ/2102/1

על החלקה חלה תכנית רח/2000/ב/7

הבקשה לא תואמת הוראות תב"ע

מבוקשת ההקלה:

הקלה מקו בנין קדמי מזרחי לפיר מעלון המוקם כתוספת לבנין וכבש מקורה חלקית ממנה לבנין קיים עד 2.9 מ' במקום 5 מ' המותרים, בהתאם לסעיף 4.4 לתקנות סטייה ניכרת.

לא התקבלו התנגדויות**מבקש:**

תוספת מעלון חיצוני לנכה + מרפסת גישה + שטח עיקרי + שינוי מיקום חניה בחזית מזרחית קדמית

כללי:

בתאריך 30/06/19 הופק היתר מס' 20180527 לסגירת חלק ממרפסת לטובת חדר

בתאריך 15/02/96 הופק היתר מס' 430 ל בית חדש ארבע-משפחתי

הערות:

- לעניין החניה - יש לקבל אישור יועץ תנועה ויועץ נגישות, ככל ולא יאושר תידרש קרן חניה.
- יש לקבל אישור יועץ בטיחות למעלית.
- יש לקבל אישור יועץ נגישות.
- יש לקבל אישור יועץ בטיחות אש.
- אישור בקרת תכן

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 לתוספת מעלון חיצוני לנכה + מרפסת גישה + שטח עיקרי + שינוי מיקום חניה בחזית מזרחית קדמית - אושרה ע"י כל חברי הוועדה בהתאם להמלצת הצוות המקצועי.

ה ח ל ט ו ת

לאשר את הבקשה לתוספת מעלון חיצוני לנכה + מרפסת גישה + שטח עיקרי + שינוי מיקום חניה בחזית מזרחית קדמית בתנאים הבאים:

1. תיקון תכנית עד לקבלת חותמת APPROVED.
2. התייחסות להקלה הקלה מקו בנין קדמי מזרחי לפיר מעלון המוקם כתוספת לבניין וכבש מקורה חלקית ממנה לבניין קיים עד 2.9 מ' במקום 5 מ' המותרים, בהתאם לסעיף 4.4 לתקנות סטייה ניכרת. - לאשר את ההקלה לצורך נגישות.
3. מיקום החניה באישור יועץ תנועה ויועץ נגישות, ככל ולא יעמוד במדיניות הוועדה למיקום חניה - תובא הבקשה לדיון חוזר.
4. יש לצמצם את רוחב המעלון ככל הניתן.
5. אישור יועץ בטיחות למעליות.
6. מתן ערבות בנקאית.
7. אישור בקרת תכן.

מבקש:

* חופית סיון

שוהם 48 רחובות

בעל הנכס:

* חופית סיון

עורך:

* אמנון נוימרק

מהנדס-מתכנן שלד הבנין:

* אמנון נוימרק

סוג בקשה: בקשה להיתר - הקלת ושימוש חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 100004469483

כתובת הבניין: שוהם 48, רחובות

גוש וחלקה: גוש: 3700 חלקה: 565 מגרש: 78 יעוד: אזור מגורים ב

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

תוספת מעלון חיצוני ומרפסות בחזית מערבית קדמית וסגירת מרפסת קיימת מתוקף

תכנית רח/2000/ס בבית מגורים קיים

בדיקת השוואות זכויות:

זכות	יח'	ערך מותר	מתב"ע	ערך מבוקש	ערך קיים	ערך קיים + מבוקש	תואם
מספר יח"ד		0.00	במ/1/2102/א	0.0	3.00	3.0	כן
שטח קומה ב'	מ"ר	135.50	במ/1/2102/א/1	4.6	130.85	135.5	כן
שטח קומה ב'	מ"ר	50.00	רח/2000/ס'	9.1	0.00	9.1	כן
קו בנין לחזית	מ'	5.00	למעלון	4.4	0.00	4.4	לא
קו בנין למרפסות	מ'	5.00	במ/1/2102/א	3.1	0.00	3.1	לא
שטח מרפסות ליח"ד	מ"ר	12.00	414-0644799	11.4	0.00	11.4	כן
גגונים בליטות ועובי קירות	מ"ר	12.00	414-0644799	3.6	0.00	3.6	כן

הערות בדיקה

בודקת: נועה יונה כהן

ע"פ: רח/1/2102/א/1

על החלקה חלה תכנית רח/2000/ב/7

הבקשה לא תואמת הוראות תב"ע

מבוקשות ההקלות:

1. הקלה מקו בניין קדמי מערבי לפיר מעלון המוקם כתוספת לבניין קיים ממנה לבניין עד 4.4 מ' במקום 5 מ' המותרים.

2. הקלה מקו בניין קדמי מערבי לגגון ומבואה מקורה חלקית המוקמים כתוספת לבניין קיים ממנה לבניין עד 3 מ' במקום 5 מ' המותרים.

3. הקלה להבלטות גגונים מעל כבש גישה למעלון בקו בניין 3.2 מ' במקום 5 מ' המותרים.

לא התקבלו התנגדויות**מבוקש:**

תוספת מעלון חיצוני ומרפסות בחזית מערבית קדמית וסגירת מרפסת קיימת מתוקף תכנית רח/2000/ס

שטח המעלון: 2.04 מ"ר

כללי:

1. בתאריך 28/03/2011 הופק היתר מס' 20100483 לסגירת מרפסת בקומה א' בשטח של 13.05 מ"ר.

2. בתאריך 28/12/1995 הופק היתר מס' 940305 לבית מגורים תלת משפחתי.

הערות:

1. פורסמה הקלה להבלטות גגונים מעל כבש גישה למעלון בקו בניין 3.2 מ' במקום 5 מ' המותרים.

2. הוגשה תכנית מתוקנת בה מבוקשת מרפסת מקורה ועל כן ההקלה מתייתרת.

3. יש לקבל אישור יועץ מעלית.

3. יש לקבל אישור יועץ נגישות.
4. יש לקבל אישור יועץ בטיחות אש.
5. אישור בקרת תכן

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 לתוספת מעלון חיצוני ומרפסות בחזית מערבית קדמית וסגירת מרפסת קיימת מתוקף תכנית רח/2000/ס בבית מגורים קיים - אושרה ע"י כל חברי הוועדה בהתאם להמלצת הצוות המקצועי.

ה ח ל ט ו ת

לאשר את הבקשה לתוספת מעלון חיצוני ומרפסות בחזית מערבית קדמית וסגירת מרפסת קיימת מתוקף תכנית רח/2000/ס בבית מגורים קיים בתנאים הבאים:

1. תיקון תכנית עד לקבלת חותמת APPROVED.
2. התייחסות להקלות:
 - 1) הקלה מקו בניין קדמי מערבי לפיר מעלון המוקם כתוספת לבניין קיים ממנה לבניין עד 4.4 מ' במקום 5 מ' המותרים.
- לאשר את ההקלה
 - 2) הקלה מקו בניין קדמי מערבי לגגון ומבואה מקורה חלקית המוקמים כתוספת לבניין קיים ממנה לבניין עד 3 מ' במקום 5 מ' המותרים.
- לאשר את ההקלה
 - 3) הקלה להבלטת גגונים מעל כבש גישה למעלון בשיעור 1.7 מ' מקו בניין קדמי מערבי כך שיקרה את הכניסה למעלון.
- לאשר את ההקלה
3. אישור יועץ בטיחות למעליות.
4. מתן ערבות בנקאית.
5. השלמת בקרת התכן.

90294160 תיק בניין:

מספר בקשה: 20250133

סעיף: 12

פרוטוקול ועדת משנה-רישוי ישיבה מספר: 2025014 בתאריך: 26/11/2025

מבקש:**♦ סער ישי**

פרשני ישראל אברהם 10 רחובות

♦ סער אסף

פרשני ישראל אברהם 10 רחובות

בעל הנכס:

♦ בעלים שונים ע"פ רשימה מצורפת

עורך:

♦ מרינה פנוש

מהנדס-מתכנן שלד הבנין:

♦ איליה נמירובסקי

סוג בקשה: בקשה להיתר - הקלת ושימוש חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 100004481024

כתובת הבניין: פרשני ישראל אברהם 10, רחובות

גוש וחלקה: גוש: 3699 חלקה: 400 מגרש: 416 יעוד: אזור מגורים ג

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

הכשרה בדיעבד של שינויים במהלך בניה על פי היתר בניה מס' 20221086 מ-11.10.2023,

הרחבת מרפסות שמש ל-2 יח"ד מתוך 30 יח"ד קיימות

בדיקת השוואות זכויות:

תואם	ערך קיים + מבוקש	ערך קיים	ערך מבוקש	מתב"ע	ערך מותר	יח'	זכות
כן	8.0	8.00	0.0	מק/2/2103/א	8.00		מספר קומות
כן	0.0	0.00	0.0	מק/2/2103/א	0.00	כן	קומת עמודים
לא	3.3	3.35	0.0	מק/2/2103/א	5.00	מי'	קו בנין לחזית
כן	5.0	5.00	0.0	מק/2/2103/א	5.00	מי'	קו בנין לצד
כן	7.0	7.00	0.0	מק/2/2103/א	7.00	מי'	קו בנין לצד
כן	5.0	5.00	0.0	מק/2/2103/א	5.00	מי'	קו בנין לאחור
כן	30.2	0.00	30.2	414-0644799	20.00	מי"ר	שטח מרפסות ליח"ד

הערות בדיקה**בדקת: עדי מלמד**

עפ"י: רח/מק/2/2103/א

על הבקשה חלה: רח/2000/ב/7

הבקשה נוגדת הוראות תב"ע**פורסמו הקלות כדלהלן:**

הקלה בק.ב. קדמי/אחורי למרפסות עד 40% ולא יותר מ-2 מ'

1. ניווד שטחים עיקריים (פנויים ומקיזוז שטחי ממ"דים) לטובת הגדלת מרפסות מעבר ל 12 מ"ר ליח"ד.

2. שינוי מהוראות בינוי 4.15.5 ב.5. כך שתתאפשר הגשה ובניית מרפסות לחלק מיח"ד הקיימות.

לא התקבלו התנגדויות**רקע:**

- בתאריך 17/05/1995 הופק היתר מס' 950073 להקמת בניין מגורים 30 יח"ד
- בתאריך 19/12/1995 הופק היתר מס' 950332 לתכנית שינויים ותוספות- 30 יח"ד 8 קומות
- בתאריך 11/10/2023 הופק היתר מס' 20221086 לתוספת בניה להיתר מס' 950332 הכוללת הגדלת שטחי מרפסות עבור 25 יח"ד מתוך 30 יח"ד קיימות, מכוח רח/2000/ג/2 ובמיצוי שטחים עיקריים.

מבוקש:

הכשרה בדיעבד של שינויים במהלך בניה עפ"י היתר מס' 20221086 מ-11/10/2023, הרחבת מרפסות שמש ל-2 יח"ד (עבור דירה 8 ודירה 27) מתוך 30 קיימות.

הערות:

1. תיקון תשריטים
2. פורסמה הקלה לניוד שטחים עיקריים (פנויים ומקיזוז שטחי ממ"דים) לטובת הגדלת מרפסות מעבר ל 12 מ"ר ליח"ד – הוגשה תוכנית מתוקנת ששטח המרפסות עפ"י רח/2000/ב/7 ועל כן ההקלה מתייתרת.
3. מתוך 30 יח"ד מבוקשת הרחבת מרפסות עבור 2 יח"ד בקומות 2,7. פורסמה הקלה לשינוי מהוראות בינוי 4.15.5 ב.5. כך שתתאפשר הגשה ובניית מרפסות לחלק מיח"ד הקיימות, נבנו מרפסות דמה לכל הבניין בהיתר קודם מס' 20221086 - על כן ההקלה מתייתרת.

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 להכשרת שינויים במהלך בניה עפ"י היתר מס' 20221086 מיום-11/10/2023, הרחבת מרפסות שמש ל-2 יח"ד (עבור דירה 8 ודירה 27) מתוך 30 קיימות - אושרה ע"י כל חברי הוועדה בהתאם להמלצת הצוות המקצועי.

ה ח ל ט ו ת

לאשר את הבקשה להכשרת שינויים במהלך בניה עפ"י היתר מס' 20221086 מיום-11/10/2023, הרחבת מרפסות שמש ל-2 יח"ד (עבור דירה 8 ודירה 27) מתוך 30 קיימות.

בתנאים הבאים:

1. תיקון תכנית והערות בדיקה עד קבלת חותמת APPROVED.
2. התייחסות להקלות:
 - 1) הקלה בק.ב קדמ/אחורי למרפסות עד 40% ולא יותר מ- 2 מ'.
 - 2) ניווד שטחים עיקריים (פנויים ומקיזוז שטחי ממ"דים) לטובת הגדלת מרפסות מעבר ל- 12 מ"ר ליח"ד.
3. הוגשה תכנית כך ששטח המרפסות מתוקף רח/2000/ב/7 ועל כן ההקלה מתייתרת.
4. שינוי מהוראות בינוי 4.15.5 ב.5. כך שתתאפשר הגשה ובניית מרפסות לחלק מיח"ד הקיימות.
5. נבנו מרפסות דמה לכל הבניין בהיתר קודם מס' 20221086. על כן ההקלה מתייתרת.
6. מתן ערבות בנקאית.
7. אישור בקרת תכן.

מבקש:

- ♦ רייסדור יזמות בע"מ
- מצדה בני ברק
- ♦ שלום את נתן עבודות בניה
- בן צבי רמת גן

בעל הנכס:

- ♦ ר.מ.י

עורך:

- ♦ מרים הדס

מהנדס-מתכנן שלד הבנין:

- ♦ צבי אברמוביץ

סוג בקשה: בקשה להיתר - הקלת ושימוש חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 100004094664

כתובת הבניין: קרית משה, רחובות

גוש וחלקה: גוש: 3678 חלקה: 1 מגרש: 149 יעוד: אזור מגורים ד

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

במגרש 149: הקמת מגדל מגורים בן 93 יח"ד ב- 20 קומות מגורים + קומה טכנית מעל ק"ק מסחרית ע"ג 3 מרתפי חניה. הבקשה כוללת: חדרי טרפו, גדרות, פיתוח וצובר גז.

בדיקת השוואות זכויות:

זכות	יח'	ערך מותר	מתב"ע	ערך מבוקש	ערך קיים	ערך קיים + מבוקש	תואם
שטח מגרש	מ"ר	2347.00	תמל/1086	2347.0	0.00	2347.0	כן
יח"ד למגרש	יח"ד	93.00	תמל/1086	93.0	0.00	93.0	כן
מספר קומות		20.00	כולל קרקע	21.0	0.00	21.0	לא
מרתפים		3.00	תמל/1086	3.0	0.00	3.0	כן
גובה	מ'	75.00	תמל/1086 כ-	72.0	0.00	72.0	לא
תכסית	אחוז	50.00	תמל/1086 כ-	44.0	0.00	44.0	כן
מספר קומות למסחר		1.00	תמל/1086	1.0	0.00	1.0	כן
שטח עיקרי למסחר	מ"ר	350.00	תמל/1086 כ-	280.0	0.00	280.0	כן
שטחי שרות למסחר	מ"ר	125.00	תמל/1086 כ-	248.0	0.00	248.0	לא
סה"כ שטח בניה למסחר	מ"ר	475.00	תמל/1086 כ-	471.8	0.00	471.8	כן
שטח עיקרי למגורים מעל הכניסה ה	מ"ר	9765.00	כולל מועדון כ-	9734.0	0.00	9734.0	כן
שטח עיקרי למגורים מעל הכניסה ה	מ"ר	9665.00	ללא מועדון כ-	9637.0	0.00	9637.0	לא
שטח עיקרי משותף	מ"ר	100.00	מועדון כ-	98.0	0.00	98.0	
שטחי שרות למגורים מעל הכניסה ה	מ"ר	4650.00	תמל/1086 כ-	3562.0	0.00	3562.0	כן
שטחי שרות - תת קרקעי	מ"ר	5977.00	תמל/1086 כ-	6015.0	0.00	6015.0	כן
שטח מרפסות	מ"ר	1674.00	תמל/1086	1674.0	0.00	1674.0	כן
שטח מרפסות ליח"ד	מ"ר	20.00	1760=93*	86.0	0.00	86.0	כן
שטח מרפסות ליח"ד	מ"ר	20.00	1860=93*	1955.0	0.00	1955.0	לא
קו בנין לחזית	מ'	4.00	תמל/1086	4.0	0.00	4.0	כן
קו בנין לחזית ב'	מ'	10.00	תמל/1086 כ-	11.0	0.00	11.0	כן
קו בנין לצד	מ'	7.00	תמל/1086	6.3	0.00	6.3	לא
קו בנין לצד	מ'	7.00	תמל/1086	6.3	0.00	6.3	לא
שטח מחסן ליח"ד	מ"ר	7.50	בממוצע כ-	6.0	0.00	6.0	כן

הערות בדיקה

בזדקת: תמר קרן

עפ"י:

תמ"ל 1086

יעוד:

מגורים ד

הבקשה נוגדת הוראות תב"ע

פורסמו הקלות כדלהלן:

שינוי מתכנית, מהוראות ומנספחי הבינוי

1. שינוי מהוראות סעיף 4.2.2 ב. 9. כך שבתא שטח 149 לא יכלל שבי"צ כיוון שלא הוגדר שטח כאמור לא בתכנית בינוי ופיתוח ולא בטבלת הזכויות.
2. תוספת קומה לקומת הקרקע המסחרית וניוד שטחי מסחר לקומה שמעל
3. הוספת קומות, מעל למספר הקומות המותר לפי התכנית, כך שיוקם בניין של 20 קומות מעל קומת קרקע מסחרית + ק. טכנית במקום 19 קומות מעל קומת מסחר.
4. 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 והאחורי של המגרש, כך שיהיו 2.40 מ' במקום 4.00 מ' (קדמי) ו- 8.00 מ' במקום 10.00 מ' (אחורי)
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 הגזוזטראות על שטחי הגזוזטראות המותרים (20* מס' יח"ד), יבוא השטח העודף במניין השטח העיקרי המותר לבניה.
6. בניית קיר, עם פתחים, לרבות בליטה או גזוזטרה החורגת ב-10% או פחות, מהמרווח שנקבע בתכנית בצדי המגרש והמשאירה מרחק של 6.30 מ' במקום 7.00 מ' מהגבול הצדדי של המגרש ;
7. שינוי מהוראות התכנית בדבר גובה המבנים כך שגובהם יעלה על 75 מ' בכל מקרה גובה אבסולוטי לא יעלה על 154.7 מ' מעל פני הים בכפוף לסעיף 6.17.2.
8. שינוי מהוראות התכנית בדבר גובה קומת קרקע - כך שיעלה על 7 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת
9. הגדלת תכסית כך שתעלה על 50% המותרים במגרשים
10. העברת שטחי שירות בין שימושי השירות השונים ובין הקומות לבין עצמן ובין הקומות העל והתת קרקעיות ולהפך לפי מידת הצורך
11. העברת שטחים עיקריים בין השימושים השונים לפי מידת הצורך
12. הקלה להפחתת אחוזי גינון משותפים בשינוי מהוראות התכנית סעיף 4.2.2 ב.5. כך שיפחתו מ- 20%

לא התקבלו התנגדויות

מבוקש:

במגרש 149: הקמת מגדל מגורים בן 93 יח"ד ב- 20 קומות מגורים + קומה טכנית מעל ק"ק מסחרית ע"ג 3 מרתפי חניה. הבקשה כוללת: חדרי טרפו, גדרות, פיתוח וצובר גז.

הערות:

1. תיקון הערות בדיקה ע"ג קובץ עד לאישור.
 2. חישובי השטחים לוקים בחסר
 3. יש לערוך את הבקשה בהתאם לתקנות הרישוי תקנה 1 ו- 33 (7) https://www.nevo.co.il/law/html/law01/501_429.htm#Seif78
 4. עפ"י הוראות התכנית: "בכל אחד ממתחמי התכנון 1-6 ובתאי שטח 149, 158, 152 ו-177 יוגדר בתכנית בינוי ופיתוח שטח המצוי בקומת הקרקע של הבנין או בקומה א' לשימוש של מעונות יום, גני ילדים ושימושים נוספים בתנאי שאינם מהווים מטרד לסביבה ולשילובם במבני המגורים...."
- בניגוד לשאר המתחמים המפורטים לעיל, תכנית הבינוי לא הגדירה שטחים עבור מבי"צ במגרש 149, כמו"כ בטבלת הטחים אין שימוש מבי"צ (בניגוד למגרשים: 158, ו- 177 [מגרש 152 לא קיים בטבלה 5]) להלן:

יעוד	שימוש	תאי גודל שטח מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			מספר יח"ד גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות מעל הכניסה הקובעת	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת			
			עיקרי	שרות				
מגורים ד'	מגורים	149 2347	9765	4650	5977	20 (20)	1674	
מגורים ד'	מסחר	149 2347	350	125		1		
מגורים ד'	מגורים	158 1454	3570	1360	3907	10 (5)	612	
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	158 1454	230	30				
מגורים ד'	מגורים	177 1630	3570	1360	4151	10 (5)	612	
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	177 1630	230	30				

- 8) בכל מקרה גובה אבסולוטי לא יעלה על 154.7 מ' מעל פני הים בכפוף לסעיף 6.17.2.
5. מוצעת דירת גן, שאינה קיימת בתכנית בינוי ועיצוב, הפונה כלפי שצ"פ 807 הגובל בדרך 401 עפ"י הוראות התכנית:

"לא תותרנה דירות גן בחזיתות הפונות לרחוב..."
 פורסמה הקלה: לשינוי מהוראות, מתכנית ומנספח הבינוי.

6. מוצעות 19 יח"ד קטנות המהוות כ- 20.4% מתוך 93 יח"ד מבוקשות "יתמהיל הדירות יכלול 20% יח"ד קטנות. דירות ששטחן הכולל המותר לבניה הוא בין 80-30 מ"ר למטרות עיקריות כולל ממ"ד (ניתן לקבוע גודל אחיד של דירה כל עוד עומדים בטווח המותר)"
7. גובה ק"ק מוצע כ- 7.36 מ' נטו בניגוד להוראות התכנית " גובה קומת קרקע - לא יעלה על 7 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת (מרצפה לתקרה)" פורסמה הקלה: "שינוי מהוראות התכנית בדבר גובה קומת קרקע - כך שיעלה על 7 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת"
8. סיכום שטחים מוערכים (כאמור החישובים לוקים בחסר):

פונקציה	מותר	מוצע	סה"כ
עיקרי	9665	9646.91	18.09
מועדון	100	99.21	0.79
שירות עילי	4650	3857.05	792.95
שירות תת	5977	6417.98	-440.98
מרפסות	1674	1834.37	-160.37
יח"ד	93	93	0
מסחר- עיקרי	350	341.72	8.28
מסחר- שירות	125	124.87	0.13
סה"כ עיקרי	10015	9988.63	26.37
מועדון	100	99.21	0.79
שירות עילי	4775	3981.92	793.08

רח/2000/ב/7:

מרפסות	1860	1834.37	25.63
--------	------	---------	-------

- מוצעים שטחי שירות תת"ק מעבר למפורט בטבלה 5 – בהתאם להערות לטבלה: "תותר, באישור הוועדה מקומית, תוספת קומות ושטחים בתת קרקע מעבר לאמור בטבלה זו, עבור חניונים."
- מוצעים כ- 161 מ"ר שטחי מרפסות זיזיות מעבר למותר בתמל 1086, יתרת שטחי המרפ' מכח רח/2000/ב/7: "עד 20 מ"ר, כולל השטחים המותרים על תכניות תקפות ותקנות התכנון והבניה".
9. פתרון לחניות תפעוליות ולרחבת כב"א: "מיקום הכניסות התפעוליות למסחר, יבחן לעת הכנת תכנית פיתוח, בינוי והנחיות עיצוב. במגרשים בהם יש מסחר בקומת הקרקע, ניתן לתכנן חניות תפעוליות במפלס קומת הקרקע, שיוסותרו מחזית הבניין."
10. פתרון חניה בתאום יועץ תנועה. חסר חישוב אחוזי גינון.
- עפ"י הוראות התכנית: " 20% משטח המגרש יוקצה לגינון, זאת לא כולל גינות פרטיות של דירות בקומת קרקע.
1. בכל מגרש ביעוד זה כאשר קו הבניין הקדמי אינו קו בנין 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."
- פורסמה הקלה: "הקלה להפחתת אחוזי גינון משותפים בשינוי מהוראות התכנית סעיף 4.2.2 ב.5. כך שיפחתו מ- 20% מפלס 0.00 מבוקש 27.3 עפ"י תכנית בינוי 27.00=0.00
- עפ"י תקנון הבינוי: "מפלס 0.00 מחייב, ניתן להעלות עד חצי מ' באישור הוועדה המקומית."
12. כמ"כ פורסמה הקלה לשינוי מהוראות, מתכנית ומנספח הבינוי. כניסות לשימושים הציבוריים יהיו נפרדות מהכניסות למגורים.
- עפ"י סעיף 4.2. ה: "במגרשים בהם מסומנת חזית מסחרית יחולו ההוראות הבאות:
1. פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים וכן, מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים ביעוד משולב זה.
 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 בבניין.
13. מיגון אקוסטי בהתאם לסעיף 6.1.2 בהוראות תמל 1086
14. חשמל: עפ"י סעיף 6.2 הבוראות 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:
 - חדרי שנאים יותרו ביעודים הבאים ועפ"י סדר העדפה כדלקמן:
 - א. במגרש עצמאי המיועד למתקנים הנדסיים בתכנית או במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים.

מס' דף: 40

- 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
15. 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.
16. ניהול מי נגר עפ"י סעיף 6.4 ובאישור רשות המים ו/או הניקוז.
17. עתיקות
18. תנועה עפ"י סעיף 6.10 ובתאום עם יועץ תנועה
19. איכה"ס עפ"י סעיף 6.15 ו- 6.18 ובאישור איגוד ערים לאיכה"ס
20. רת"א
21. תנאי לתחילת עבודות: הודעה למציג משהב"ט בוועדה מחוזית מרכז, שבועיים טרם תחילת הקמת התכנית (תחילת עבודות עפר, הקמת מנופים וכיוצ"ב).
אישור נציג משהב"ט בוועדה מחוזית מרכז, לעניין תאום מנופים/עגורנים/סימון מכשולי טיסה
22. רמ"י
23. 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'
24. במגרשים באזורי פינוי-בינוי ובקרקע המשלימה בהם מוצעים בניינים רבי קומות כהגדרתם בחוק, או בניינים הכוללים שימוש לדיור מוגן, מעונות סטודנטים או דיור בהישג יד להשכרה, תנאי למתן היתרי איכלוס יהיה הקמת והפעלת חברת ניהול לתחזוקת המבנה לאורך זמן. "בניין רב-קומות" – בניין שבו הפרש הגובה בין מפלס הכניסה הקובעת לבניין ובין מפלס הכניסה לקומה הגבוהה ביותר המיועדת לאכלוס שהכניסה אליה היא דרך חדר מדרגות משותף, עולה על 29 מטרים; קומה = 20 מפלס 62.7

בישיבת ועדת משנה-רישוי מספר: 2025006 מ: 28/05/25 הוחלט:
לשוב ולדון לאחר בחינת נושא השטחים הציבוריים, הגשת תיקונים בהתאם להערות הבדיקה, עמידה בבקרה מרחבית, בתקנות הרישוי, תכנית ראשית ותיאום חזיתות/נפחיות/חומרי גמר מול מנהל אגף תכנון ורישוי

מהלך הדיון

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

הבקשה להקמת מגדל מגורים בן 93 יח"ד ב- 20 קומות מגורים + קומה טכנית מעל ק"ק מסחרית ע"ג 3 מרתפי חניה. הבקשה כוללת: חדרי טרפו, גדרות, פיתוח וצובר גז - אושרה ע"י כל חברי הוועדה בהתאם להמלצת הצוות המקצועי.

החלטות

במגרש 149: לאשר הבקשה להקמת מגדל מגורים בן 93 יח"ד ב- 20 קומות מגורים + קומה טכנית מעל ק"ק מסחרית ע"ג 3 מרתפי חניה. הבקשה כוללת: חדרי טרפו, גדרות, פיתוח וצובר גז, בתנאים:

1. תיקון הבקשה בהתאם להערות הבדיקה ובתיאום עם מינהל ההנדסה עד קבלת חותמת APPROVED
2. התייחסות להקלות:
 1. שינוי מתכנית, מהוראות ומנספחי הבינוי
- ההקלה תאושר בחלקה:
 - א) לא תאושר דירת הגן בקומת הקרקע בניגוד לבינוי.
 - ב) ככול הניתן, תותר חזית ללא מערכות טכניות, אין להפנות פתחים של חללים טכניים לחזית הקדמית - חזות הבניינים/שטחי הפתחים בחזיתות/נפחיות/חומרי

- גמר מתקדמים והפיתוח בתאום מול אגף רישוי.**
2. שינוי מהוראות סעיף 4.2.2 ב. 9. כך שבתא שטח 149 לא יכלל שב"צ כיוון שלא הוגדר שטח כאמור לא בתכנית בינוי ופיתוח ולא בטבלת הזכויות
- ההקלה תאושר בחלקה: בהתאם לכתב התחייבות**
3. (תוספת קומה לקומת הקרקע המסחרית וניוד שטחי מסחר לקומה שמעל
- הקלה מתייתרת לא מומשה בבקשה להיתר.**
4. (הוספת קומות, מעל למספר הקומות המותר לפי התכנית, כך שיוקם בניין של 20 קומות מעל קומת קרקע מסחרית+ ק. טכנית במקום 19 קומות מעל קומת מסחר.
5. (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 והאחורי של המגרש, כך שיהיו 2.40 מ' במקום 4.00 מ' (קדמי) ו- 8.00 מ' במקום 10.00 מ' (אחורי)
6. (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 הגזוזטראות על שטחי הגזוזטראות המותרים (20* מס' יח"ד), יבוא השטח העודף במניין השטח העיקרי המותר לבניה.
7. (בניית קיר, עם פתחים, לרבות בליטה או גזוזטרה החורגת ב-10% או פחות, מהמרווח שנקבע בתכנית בצדי המגרש והמשאירה מרחק של 6.30 מ' במקום 7.00 מ' מהגבול הצדדי של המגרש ;
8. (שינוי מהוראות התכנית בדבר גובה המבנים כך שגובהם יעלה על 75 מ' בכל מקרה גובה אבסולוטי לא יעלה על 154.7 מ' מעל פני הים בכפוף לסעיף 6.17.2.
9. (שינוי מהוראות התכנית בדבר גובה קומת קרקע - כך שיעלה על 7 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת
10. (הגדלת תכסית כך שתעלה על 50% המותרים במגרשים
11. (העברת שטחי שירות בין שימושי השירות השונים ובין הקומות לבין עצמן ובין הקומות העל והתת קרקעיות ולהפך לפי מידת הצורך
12. (העברת שטחים עיקריים בין השימושים השונים לפי מידת הצורך
13. (הקלה להפחתת אחוזי גינון משותפים בשינוי מהוראות התכנית סעיף 4.2.2 ב. 5. כך שיפחתו מ- 20%
- תאושר בחלקה לאור העובדה שמתוכננת חזית מסחרית בהתאם להוראות התכנית, תאושר הפחתה מינימלית ככול הניתן של אחוזי הגינון ובלבד שיתוכננו מכסימום שטחי גינון משותפים תתאפשר השלמת אחוזי הגינון החסרים באמצעות פתרונות חלופיים כגון: קירות/ גגות ירוקים.**
- הקלות 4-12 יאושרו: הוועדה לא רואה מניעה לאשר הקלות כל עוד הן עומדות במדיניות הוועדה ומשתלבות בתכנון.**
3. יש להראות הפניה לפרטים, גובה מפלסים, מערכות טכניות, גובה 0.00 , גדרות וכיוצ"ב. מופעם של פיר, ארובה ותעלות אוורור, חדר שנאים תת קרקעי, מתקני תשתית כג' גמל מים, צובר גז וכ"ו יורחק מהחזית הראשית כמפורט בהנחיות מרחביות ובכל אופן לא יחרוג מהמותר בתקנות התכנון והבניה, בניה מותרת במרווח, תוכנית הפיתוח כולל כל הרכיבים המפורטים תהיה בתאום עם יועץ הפיתוח העירוני.
4. תהיה הפרדה מוחלטת של כל המערכות המיועדות לשימושים השונים וכן כניסות לשימושים הציבוריים יהיו נפרדות מהכניסות למגורים כמפורט בהוראות התכנית.
5. מיגון אקוסטי בהתאם לסעיף 6.1.2 בהוראות תמל 1086.
6. חשמל: עפ"י סעיף 6.2 ו- 6.3 בהוראות תמל 1086.
7. תנאי למתן היתר הינו תיאום עם בעל רישיון חלוקת גז הטבעי.
8. ניהול מי נגר עפ"י סעיף 6.4
9. אישור רשות העתיקות.
10. תנועה עפ"י סעיף 6.10 ובתאום עם יועץ תנועה- השלכות של פתרונות החניה יוטמעו בתכנית האדריכלית לשביעות רמות אגף רישוי.
11. איכה"ס עפ"י סעיף 6.15 ו- 6.18 ובאישור איגוד ערים לאיכה"ס.
12. אישור רת"א.
13. רמ"י- בהתאם לנוהל
14. תשתיות בהתאם לסעיף 8.6 בתמל ובתאום עם הל"ר
15. עצים בוגרים בהתאם לסעיף 11.6 בתמל ובאישור פקיד היערות
16. תנאי לתחילת עבודות אישור משהב"ט בוועדה מחוזית
17. במגרשים באזורי פינוי-בינוי ובקרקע המשלימה בהם מוצעים בניינים רבי קומות כהגדרתם בחוק, או ביניינים הכוללים שימוש לדיר מוגן, מעונות סטודנטים או דיר בהישג יד להשכרה, תנאי למתן היתרי איכלוס יהיה הקמת והפעלת חברת ניהול לתחזוקת המבנה לאורך זמן.
18. תיקון החזיתות בתאום ובאישור מנהל אגף תכנון ורישוי.
19. השלמת בקרת התכן.

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 (9

יח"ד) סה"כ 10 קומות ברוטו 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.

הערות בדיקה

הבורדקת: עדי

עפ"י: רח/550/ג ייעוד: מגורים ג

עפ"י: תמ"א 38 תיקון 3 א

עפ"י: רח/2000/ב7 שטחי שירות ומרפסות

גולדנברג 1 20230704 - תמא 38 הריסה ובניה - תיקון 3 א בלבד						
מס"ד	זכות	ערך קיים-מ"ר	ערך מותר/נדרש	ערך מבוקש	מתכנית	פירוט
1	שטח מגרש רשום	1374	שטח מגרש מינימלי 700 מ"ר או לפי הקיים		רח/550/ג	מגורים ג
2	הפקעה					ללא הפקעה
3	יח"ד	21 יח"ד קיימות בהיתר - להריסה (3 בק"ק + 6 בכל אחת מ-3 הקומות הנוספות)	12 לדונם נטו שהם: 1000 / 12X1374 = 16.4 כלומר 16 יח"ד.	55	מכפיל של 2.6 ביחס לקיים	
4	צפיפות	15.2	עד 35	40	ג/550+תיקון 3 א טז/1 פרק א	הסתיימו זכויות מתכנית טז/1 פרק א פורסמו עוד 1.3 קומות בהקלה . הסתיימו זכויות מתכנית טז/1 פרק א
5	מס' קומות	3.5 קומות ע"ע - נא להציג ע"ג ההיתר בסכימה - הוכחה כי קומת הקרקע הינה בעלת 50% תכסית לפחות	4 + ק"ע בנסיגה של 3 מ' מחזית קדמית + 3.5 ק' - תיקון 3 א בלבד	מבוקש: 8+ קרקע + קומות + 9 חלקית = 10 קומות ברוטו	ג/550 + תמ"א 38 תיקון 3 א	כולל פרסום 3.7 מטז/1 פרק א
7	מרתף			2 קומות בתכסית מלאה	7/ב	
8	קווי בניין		קדמי-5 צידיים-4 אחורי-6			פורסמו הקלות בקווי בניין
9	חניות	7 חניות קיימות בהיתר תשריט בית משותף - יש להציג	1:1 - כלומר 55 + 1 חניית נכה - סה"כ 56	64 חניות רגילות + 3 חניות נכים = 67 חניות	תמא/טז/מדיניו ת	
10	שטח קומה לפי היתר	A - עוד יש להציג הוכחה על תכנית ההיתר כי לפי טבלת יש 453.36 ולפי מה שהוזן בתבנית 624 מ"ר				הוצגה סכימה ע"ג היתר בקנה מידה יש לבדוק מהו הפער בין 331.45 נתון מספרי מסכימות ההיתר לבין 342.62 מ"ר. שהיא מדידה גרפית

11	קומה מורחבת מתמא	B - נדרשת השלמה		תמא 38 תיקון א3	78 = X13 + A 6 יח"ד בקומה = מ"ר
12	זכויות לקומות הנוספות	C = 0000 = 3.5X0000		תמא 38 תיקון א3	X 3.5 קומות מתיקון 3 א בלבד
13	זכויות מהתכנית החלה	D-1648.8	120%	רח/550ג	1374 שטח חלקה X 120%
14	תמריץ הריסה	E -273			21X13 יח"ד בהיתר
15	קומת קרקע	F	קיימת בהיתר 225.83		שטח נוסף לקיים בהיתר = קומה מורחבת מינוס שטח קיים בהיתר בק"ק.
16	שטח עיקרי	C+D+E+F			
18	דו"ח אפס				דוח אפס מלא הועבר לשמאי העירוני לבדיקתו 11.2.25

בתאריך 21.7.23 פורסמו הפרסומים וההקלות הבאים:

פרסומים:

1. הריסת בניין קיים בן 4 קומות והקמת בניין בן 8 קומות מלאות + קומה 9 חלקית + קומת קרקע - סה"כ 10 קומות + 2 מרתפים.
2. תוספת 3.7 קומות כך שיהיו 7.7 קומות ע"ג קומת קרקע במקום 4 קומות ע"ג קומת עמודים.
3. תוספת 34 יח"ד חדשות כך שתהיה 28 יח"ד במקום 21 קיימות.
4. תוספת 25 מ"ר לכל יח"ד בנוסף ל-12 מ"ר ממ"ד ליח"ד.
5. סגירת קומת עמודים לקומת קרקע עפ"י תמ"א 38 על תיקוניה לטובת יח"ד ושטחים ציבוריים לבניין.

הקלות:

1. הקלה של 10% מקווי בנין צידי מזרחי ומערבי כך שיוותרו 3.6 מ' מג.ח במקום 4 מ' הקבועים בתכנית.
2. הקלה של 40% ועד 2 מ' מקו בנין חזית דרומית למרפסות כך שיוותרו 3 מ' מג.ח במקום 5 מ' הקבועים בתכנית.
3. הקלה של 40% ועד 2 מ' מקו בנין אחורי למרפסות כך שיוותרו 4 מ' מג.ח במקום 6 מ' הקבועים בתכנית.
4. הקלה של 10% מקווי בנין אחורי צפוני כך שיוותרו 5.4 מ' מג.ח במקום 6 מ' הקבועים בתכנית.
5. נידוד שטח עיקרי של 110 מ"ר מקומת הקרקע לקומות.
6. הקלה בקווי בנין צידיים מזרחי ומערבי עד 2.8 מ' בקיר אטום.
7. תוספת 1.3 קומות כך שיהיו 9 קומות מלאות מעל קומת חניה וקומת כניסה במקום 7.7 קומות המותרות בתמ"א 3/38 ובטו/2000/1.
8. הקלה לניוד שטחי מרפסות ובלבד שיוותרו 12 מ"ר במוצע ליח"ד, עלה שטח הממוצע של גזוזטרות כלשהן על 12 מ"ר ליח"ד, יבוא השטח העודף במניין השטח העודף במניין השטח העיקרי המותר.
9. נידוד שטח שירות לקומות א-ח ללא שינוי בסך שטחי השירות בבניין.

התקבלו התנגדויות

הנתונים הבאים נבדקו לפי נסח טאבו מיום 24.5.23 -

בעלים:

1. תת חלקה 21 - דירה - אסף אליקים ע"י עו"ד גיא ירושלמי
2. בעלים של מחסן 5 - רחל זהבי - לא מופיעה בנסח
3. תת חלקה 12 - דירה - רות אלבו ע"י עו"ד גיא ירושלמי
4. תת חלקה 10 - לא דירה - אלעד שטרובלר ע"י עו"ד גיא ירושלמי
5. תת חלקה 23 - דירה - רות נוב - הגישה התנגדות עצמאית

היתרים קיימים:

היתר בבקשה 11665 מיום 21.11.69 עבור: בניין בן 3.5 קומות על עמודים עם 21 יח"ד (3 ק' X 6 יח"ד + 3 יח"ד בק"ק) מבוקש:

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 ברוטו עם 55 יח"ד (מכפיל 2.6)
 הבניין כולל: 2 קומות מרתף עם 64 חניות רגילות+3 חניית נכה - סה"כ 67 חניות לרכבים +גג סכני, מרפסות וממ"דים, תכנית פיתוח וגדרות.

הערות הבדיקה:

1. **תיקון תשריטים, השלמת מסמכים, הערות הבדיקה והחלטת וועדה עד לקבלת חותמת APPROVED**
 - א. יש לתקן מהות בקשה בגרמושקה ובמערכת רישוי זמין לפי זו המפורטת. לא תוקנה: עדיין מופיעות זכויות מבוקשות מטז/1
 - ב. תכנית פיתוח - בתיאום תכנון מול מנהל אגף רישוי ותכנון וגנים ונוף.
 - ג. תכנון חזיתות ונפחים - בתיאום תכנון מול מנהל האגף.
 - ד. חומרי גמר קשיחים - 50% לפחות כולל פירוט חומרי גמר, סוג, צבע וגוון. יש לצרף פרט.
 - ה. מסתורי כביסה - לא יבלטו מקונטור הבניין. לא תוקן.
 - ו. קומה עליונה תוכנן בנסיגות בהתאם להנחיות מרחביות. לא תוקן.
 - ז. עוגנים - אם קיימים עוגנים יש למלא תנאים לפי נוהל עוגנים מאושר ולפי הנחיות תכנית רח/2000/2 יש להציג בתכנית לדיון תכניות וחתימים לעוגנים. יש לייצע שכנים בדבר עוגנים חודרים לשטח פרטי.
 - ח. טרם הועברו תשריט, צו ותקנון בית משותף כנדרש
 - ט. טרם הועבר דו"ח קונסטרוקטור - אל הרס, המוכיח כי הבניין דרוש בהריסה מאחר ואינו עומד ברעידות אדמה.
 - י. מבוקשת צפיפות של 40 לדונם נטו, ברוחב זכות דרך של 14 מ'

2. הערות להקלות ולפרסומים:

פרסומים:

1. הריסת בניין קיים בן 4 קומות והקמת בניין בן 8 קומות מלאות + קומה 9 חלקית + קומת קרקע - סה"כ 10 קומות + 2 מרתפים.
2. תוספת 3.7 קומות כך שיהיו 7.7 קומות ע"ג קומת קרקע במקום 4 קומות ע"ג קומת עמודים.
לא ניתן. זכויות מטז/1 פרק א הסתיימו.

- לפי תיקון 3א ניתן להוסיף 3.5 קומות בהכחה כי קומת העמודים הינה בעלת תכסית של 50% (קיים 3 קומות + 1/2 בק"ק).
 3. תוספת 34 יח"ד חדשות כך שתהינה 21 במקום 21 קיימות.
מבוקש מכיל של 2.6 יח"ד ביחס לקיים המבוקש להריסה.
צפיפות לדונם נטו עומדת על 40. יש להפחית לצפיפות של 35 לדונם נטו.
 4. תוספת 25 מ"ר לכל יח"ד בנוסף ל-12 מ"ר ממ"ד ליח"ד.
 5. סגירת קומת עמודים לקומת קרקע עפ"י תמ"א 38 על תיקוניה לטובת יח"ד ושטחים ציבוריים לבניין.

הקלות:

1. הקלה של 10% מקווי בנין צידי מזרחי ומערבי כך שיוותרו 3.6 מ' מג.ח במקום 4 מ' הקבועים בתכנית.
2. **מבוקש לשתי חזיתות צידיות.**
3. הקלה של 40% ועד 2 מ' מקו בנין חזית דרומית למרפסות כך שיוותרו 3 מ' מג.ח במקום 5 מ' הקבועים בתכנית.
4. הקלה של 40% ועד 2 מ' מקו בנין אחורי למרפסות כך שיוותרו 4 מ' מג.ח במקום 6 מ' הקבועים בתכנית.
5. הקלה של 10% מקווי בנין אחורי צפוני כך שיוותרו 5.4 מ' מג.ח במקום 6 מ' הקבועים בתכנית.
6. ניווד שטח עיקרי של 110 מ"ר מקומת הקרקע לקומות.
7. הקלה בקווי בנין צידים מזרחי ומערבי עד 2.8 מ' בקיר אטום.
8. הקלה מקווי בנין צידים מזרחי ומערבי כך שיוותרו 2.7 מ' מג.ח במקום 4 מ' הקבועים בתכנית עבור ממ"דים, חדרי מדרגות, מעלית ומסתורי כביסה.
9. תוספת 1.3 קומות כך שיהיו 9 קומות מלאות מעל קומת חניה וקומת-כניסה במקום 7.7 קומות המותרות בתמ"א 3/38 ובטז/1/2000.
10. הקלה לניוד שטחי מרפסות ובלבד שיוותרו 12 מ"ר בממוצע ליח"ד, עלה שטחן הממוצע של גוזזטרות כלשהן על 12 מ"ר ליח"ד, יבוא השטח העודף במניין השטח העודף במניין השטח העיקרי המותר.
11. ניווד שטח שירות לקומות א-ח ללא שינוי בסך שטחי השירות בבניין.

3. **בעלויות:** בניין רשום בפנקס הבתים המשותפים עם 33 תתי חלקות. גוהרי אבי מופיע בהערת אזהרה בתתי חלקות 1-9 כולל.
4. **תשתיות הבניין:**

- א. יש להציג דודים, קולטי שמש ומעבי מיזוג אוויר.
- ב. מסתורי כביסה - לא תאושר גישה למסתורי הכביסה למעט תליה - יש להציג הנמכת רצפה במסתור באמצעות חתך נקודתי.
- ג. מתקנים טכניים לא יתוכננו בחזית הבניין, אלא בצידו, בעומק של 2 מ'.

5. חניות:

יש לשלוח תשריט, צו ותקנון בית משותף.

6. אישורים נוספים:

השלמת בקרת התכנן במכון בקרה.
 אישור בקר חיצוני לקונסטרוקציית הבניין לשלב א (הריסה)
 ערבות בנקאית.

התנגדות: אסף אליקים שריקי (דירה 21), רחל זהבי (מחסן), רות אלבז (דירה 12), אלעד שטרויכלר (דירה 10), רפאל אזולאי (מחסנים) - ברח' גולדברג 1 ע"י ב"כ עו"ד גיא ירושלמי או ישראל גיגי

התנגדות: הררי טובה ואורלי, בקשי יצחק, עדני אפרת מזל, בקשי מנשה - בעלי דירות ברח' גולדברג 1, ע"י ב"כ עו"ד גיא ירושלמי או ישראל גיגי
 "מוגשת בזה התנגדות לבקשה מס' 20230704 אשר הוגשה על ידי המשיבה בנוגע לרח' גולדברג 1 רחובות בתיק בניין מס' 140240000 בגוש 3703 חלקה 1121 (להלן - "הבניין").

הוועדה הנכבדת מתבקשת בזה להורות על דחיית הבקשה לאור הנימוקים אשר יפורטו דלהלן.

ואלה נימוקי ההתנגדות והעובדות העומדות בבסיסה

1. המתנגדים הינם בעלים של דירות ומחסנים, בבניין ברח' גולדברג 1 רחובות הידוע, כגוש 3703 חלקה : 1121 (להלן - "הבניין"):
 א. המתנגד 1 הינו בעלים של דירה בתת חלקה 21 בבניין.
 ב. המתנגד 2 הינה בעלים של מחסן 5 בבניין.
 ג. המתנגד 3 הינה בעלים של דירה בתת חלקה 12 בבניין.
 ד. המתנגד 4 הינה בעלים של תת חלקה 10 בבניין.
 ה. המתנגד 5 הינה בעלים של 3 מחסנים בבניין.
2. ביום 13.3.22 נחתם הסכם בין המשיבה, לבין חלק מבעלי הנכסים בבניין, בנוגע לפרויקט תמ"א 38, בנוגע לבניין, ולפיו התחייבה המשיבה להרוס את הבניין ולבנות בניין חדש במקומו (להלן - "הסכם תמ"א").
3. מצ"ב העתק הסכם תמ"א 38 מסומן "1" דא עקא, עולה כי המשיבה פעלה שלא כדין ובחוסר תום לב, כאשר הסתירה מבעלי הנכסים בבניין, כי בעל המניות ומורשה החתימה מטעם המשיב, רו"ח אברהם גוהרי, אשר הציג עצמו כבעלים של תתי חלקות 1-9, אשר מהווים מחסנים בבניין מצוי בסכסוך משפטי עם בעלי המחסנים, בבניין בנוגע לזכויות באותם המחסנים.
4. מצ"ב העתק דוח רשם החברות של המשיבה מסומן "2" מר אברהם גוהרי, הציג מצג שווא, ולפיו הינו הבעלים של המחסנים, כאשר המצב המשפטי שהוצג על ידי מר אברהם גוהרי כאשר נחתם הסכם התמ"א כבעל הנכסים בתתי חלקות 1-9 בבניין, שונה לחלוטין מן המצב בפועל.
5. ודוק, המתנגד רפאל אזולאי הינו בעלים של 3 מחסנים המהווים כ"א תת חלקה בבניין וגב' רחל זהבי הינה בעלים של מחסן נוסף. הנ"ל אף מחזיקים במחסנים אלו קרוב ל-50 שנה. גם לה"ח אזולאי וגם לה"ח זהבי ישנו הסכם חתום על הבעלים חברת ארגבי חברה לבניין אשר נתנה את הבניין, ולפיו מכרה היא להם את המחסנים שבבעלותם, כאשר רישום הערת האזהרה, ע"ש אברהם גוהרי, הינו מאוחר למועד ההסכמים עם מרשיי.
6. יש לציין, כי בין ה"ח זהבי לבין מר אברהם גוהרי אף מתנהל הליך בנוגע לזכויות במחסן שבבעלותה של מרשתי בבית המשפט המחוזי בלוד במסגרת ת.א. 1808905-22, כאשר המתנגדת אוחזת בהסכם וקבלות תשלום מלוא התמורה מאת החברה ולפיו רכשה את המחסן שנים רבות לפני רישומה של הערת האזהרה ע"ש אברהם גוהרי. עוד לציין, כי בידיה של ה"ח זהבי אף התחייבות מטעם מר אברהם גוהרי להסיר את הערת האזהרה ע"ש לדרישתה של המתנגדת. לא למותר לציין, כי הדבר סותר באופן חזיתי את האמור לעיל בהואיל השני להסכם התמ"א 38, במסגרתו הצהיר מר אברהם גוהרי, כי הינו הבעלים הרשום ו/או הזכאי להירשם כבעלים על תתי חלקות 1-9.
7. זאת ועוד, חתימתו של מר אברהם גוהרי על ההסכם שעה שקיימת מחלוקת בנוגע לזכויותיו ואף הליך משפטי בבית המשפט המחוזי, הינה, בניגוד מוחלט לאמור בסעיף 6.4 להסכם התמ"א הקובע כדלהלן:
 " כי למיטב ידיעתו אין כל מניעה חוקית חוזית או אחרת המונעת ממנו, מלהתקשר עם הדיירים בהסכם זה".
8. יש לציין, כי מר אברהם גוהרי מעולם לא טען, כי בידי הזכויות במחסנים שבבניין אלא ניתנה לו הזכות לפנות פולשים מן המחסנים ואף הצהיר על כך במסגרת דיון בפני ועדת הערר בפני מנהל הארנונה ואף טען כי הסכם רכישת המחסנים בוטל.
9. כך או כך, מר אברהם גוהרי לא היה רשאי לחתום על ההסכם כבעלים של תתי חלקות 1-9, כאשר הוא אינו הבעלים של המחסנים, ובייחוד כאשר כבר כעת מתנהלים הליכים בינו לבין גב' זהבי, בנוגע לזכויות במחסן שבבעלותה המוחזק על ידה מזה שנים רבות. לכל הפחות היה צריך לידע את בעלי הנכסים בבניין ואף את עוה"ד שמייצגים את הפרוייקט והדיירים בנוגע להליכים אלה ולחומרת הטענות שטענו כנגדו.
10. ברי כי בהיעדר נפקות חתימתו של מר אברהם גוהרי כבעלים של תתי חלקות 1-9 ממילא לא התקיים התנאי המתלה הראשון כאמור בסעיף 4.1 להסכם התמ"א 38.
11. זאת עוד, ומבלי לגרוע מן האמור לעיל, כל הליך החתימה על הסכם התמ"א 38 נעשה בחופזה תוך כדי הטעיה של בעלי הדירות והצגת מצג שווא כביכול לא יהיו מחסנים לאחר ביצוע הפרוייקט המהווה מחיקת זכויות קנייניות של המתנגדים, מבלי שעמדו בפני בעלי הנכסים בבניין מספר הצעות ובניגוד לדין כאשר וועד הבניין פעל ופועל שלא כדין ולא מנהל רישום פרוטוקולים והזמנות על פי דין לאסיפות הדיירים.
12. כמון כן, מר ה"ח אברהם גוהרי לא נבחר על ידי רוב הדיירים כדין אם בכלל נבחר, כאשר ספק אם הם מודעים לכך שה"ח אברהם גוהרי אשר נחזה לכאורה להיות בעלי זכויות ביחידות בבניין הינו בעל מניות ודירקטור מטעמה של המשיבה.

מס' דף: 45

14. אין חולק, הי היותו של מר אברהם גוהרי דירקטור ובעל מניות מטעמה של המשיבה, מהווה ניגוד עניינים מובהק וחמור, אשר מקים חשש לכאורה לפגיעה חמורה בבעלי הנכסים בבניין, לרבות המתנגדים מה עוד שעומדת כנגדו של אברהם גוהרי תובענה המתנהלת בבית המשפט המחוזי מרכז, שבמסגרתה נטענו טענות חמורות ביותר הגובלות במרמה כאמור.
15. בנסיבות העניין, אין מקום לקידום של כל פעולה הקשורה להסכם התמ"א לרבות מתן היתרים ו/או הקלות.
16. אסור לועדה נכבדת זו, לקבוע החלטות תכנוניות הנוגעות לבניין אשר יש בהן בכדי לפגוע במתנגדים השרויים בסכסוך משפטי חריף המתנהל בפני ערכאות משפטיות ו/או בכדי לשנות את מצבו התכנוני של הבניין כאשר תוכניות אלה ממילא ללא הסכמת בעלי הנכסים בבניין וכאשר ההסכמות שכן ניתנו תוך הטעייה בוטה ושלא כדן.
17. אשר על כן, מבוקש בזה להורות על דחיית בקשת המשיבה. "

התנגדות אירוס דהן - בעלת דירה ברח' גולדברג 1, דירה 1, רחובות.

הנני מגישה בזאת התנגדות נחרצת לפרויקט " פינוי ובינוי" לכתובת גולדברג 1, מהסיבות כדלהלן:

1. לא נודע לי שום דבר על בחירת היזם.
2. לא בחרתי ביזם -אבי גוהרי.
3. לא הייתה שקיפות לדיירים.
4. הוועד הבית לא עיכבנו ולא שיתפו אותנו מי יהיה היזם, ולא שאלו אם אנו הדיירים מסכימים או לשאול את חוות דעתנו.

התנגדות רות נוב - בעלת דירה ברח' גולדברג 1 כניסה א דירה 8

"מבקשת להגיש התנגדות

היזם כתב לכן שנתן לנו 12 מנוספים זה לא נכון כאשר ואף רשום בחוזה שלא נקבל כל תהליך התמא בוצע בחוסר שקיפות לדיירים עורכי הדין שלנו צעירים שלא אנתנו בחרנו הדיירים ללא ניסיון שאושרת קבלת הקולות בחרה עבור נציגות שלא נבחרה עי כל הדיירים שום שקיפות לא בוצעו מכרזים והצעות מעוד יזמים ועוד הרבה דברים לא ישרים הגנה על הדיירים. אין תשובות מספקות תיכנון אדריכלי בנין הדיירים איום לעומת מה שכיום לזים בנין שלם שלכאורה מתוכנן טוב יותר הצפיפות בין הבניינים בשיחת זום שנערכה לפני שבוע נותקו דיירים שהיה להם מה להגיד ולשאול את עורכי הדין וקבלת הקולות אושרת הרבה מהדיירים מרגישים שאין שקיפות אין הגנה על הדיירים הדברים נעשו מאחורי גבינו כעובדה מוגמרת הן מבחירת יזם עורכי דין ללא ניסיון שנראה דואגים לזים מאשר לנו. ואנו מרגישים שנשאר ללא דירות וחרדה אמיתית מהתנהלות לא כשרה ולא ישר וללא שקיפות הבניין זקוק לתמ"א. אך בדרך ישרה הוגנת וייצוג מתאים בחירת יזם וכי, כן קיבלנו עובדות כאשר ההרגשה של חלק גדול מהדיירים שעורכי הדין דואגים לזים ולא לנו. הדברים לא נעשו בדרך ישרה ומקובלת בתמא, שום פרוטוקולים שום שקיפות והרגשה שיש לכאורה קומבינה על גב הדיירים לבדיקתם הרצינית את כל ההתנהלות ולהוכיח לא קבלנו 12 מנוספים כפי שנכתב לכם מה עוד נכתב לכם איננו יודעים. גם לא הוסבר שיכולים להגיש התנגדות ועוד הרבה דברים שלוקים בחסר. אני גרה בעיר אחרת דירת י מושכרת, אודה לבדיקתכם המעמיקה ודאגה לדיירים ממש שלכאורה נראה קומבינה על גבי הדיירים, תודה לטיפולכם המסור שלוקים אודה לתשובה "

התנגדות עו"ד כפיר גורן ועו"ד שגיא לביאוב גולדברג 3 - חלקה 798 בגוש 3703 - גובלים מצפון עם חלקת המבקשים

"בשם מרשי, דיירי הבניין ברח' גולדברג 3 (להלן: "מרשי" 1/או "המתנגדים"), הריני להגיש כתב התנגדות לבקשה שבנדון מהטעמים המפורטים להלן:

1. מרשי, הינם בעלי דירות בבניין ברחוב גולדברג 3 המצויים במקרקעין הידועים כחלקה 798 בגוש 3703 (להלן: "הבניין" ו/או "המקרקעין") הסמוך לבניין ברח' גולדברג 1 מושא הבקשה.
2. מרשי מתנגדים בכל תוקף לבקשה להקלה מס' 20230704 ברחוב גולדברג 1 (להלן: "הבקשה" או "הבקשה להקלה") מהנימוקים המשפטיים והתכנוניים כפי שפורטו בהרחבה להלן.
3. כבר בפתח הדברים, המתנגדים יטענו כי הבקשה להקלה מנוגדת לצרכים החברתיים והעירוניים, מנוגדת למדיניות הוועדה המקומית ואף פוגעת בנראות העיר ובגישה לצירי תנועה.
 1. רקע:
4. הבניין, בהתאם להיתר הבניה, נבנתה בשנות 70 וממוקם על חלקה בשטח של 807 מ"ר. מצפון לבניין קיים ציר התנועה שברחוב אליהו גלזר, מדרום לבניין ממוקם הבניין נשוא הבקשה להקלה, ממזרח לבניין קיים ציר התנועה ברחוב גולדברג וממערב לבניין קיים גן "הפלסטיק" כפי שניתן לראות בתמונה שלהלן.
5. דיירי הבניין פנו לדיירי הבניין נשוא הבקשה בבקשה לביצוע הפרויקט התחדשות עירונית משותף שיכלול את 2 הבניינים אך לדאבונם הרב של מרשי הבניין נשוא הבקשה סירבו.

ב. אי עמידה במדיניות הוועדה המקומית:

6. המתנגדים יטענו כי בהתאם לפרוטוקול מליאת הוועדה המקומית בישיבה מס' 2023001 מיום 03.01.2023 אשר מכוחה פורסם תקציר מנהלים - תבחינים מנהלים - תבחינים מנחים להתחדשות עירונית מתחמית בעיר רחובות (להלן: "תקציר המנהלים") הבקשה להקלה אינה עומדת בקריטריונים על פי תקציר המנהלים.

מצ"ב תקציר המנהלים מסומן נספח א' ומהווה חלק בלתי נפרד מההתנגדות.

מצ"ב מסמך תבחינים מנחים להתחדשות עירונית מיתחמית רחובות מסומן נספח ב' ומהווה חלק בלתי נפרד מההתנגדות.

7. בהתאם לתקציר המנהלים, הקריטריון הראשון שיש לבחון הינו כדלקמן (להלן: "הקריטריון הראשון"):

" הגדרת המתחם להתייחסות תכנונית "הבלוק התכנוני" - בדיקת תחום התוכנית כח שהוא קוהרנטי ברשת העירונית ואינו מייצר מרחב קטוע.

8. כאמור לעיל, מצפון לבניין קיים ציר התנועה שברחוב אליהו גלזר, מדרום לבניין ממוקם הבניין נשוא הבקשה, ממזרח לבניין קיים ציר התנועה שברח' גולדברג וממערב לבניין קיים גן "פלסטיק".
9. המתנגדים יטענו כי הבקשה אינה עומדת בקריטריון הראשון וכי אישור הבקשה יגרום לכך שהבניין יצור מרחב קטוע שאינו מאפשר רצף בניה וקידום של פרויקט התחדשות עירונית בבניין וזאת בשל גודל שטח החלקה בו מצוי הבניין וכן מיקומו של הבניין הכלוא בין צירי תנועה, גן "הפלסטיק" והבניין נשוא הבקשה.
10. כמו כן, בהתאם לתקציר המנהלים, נדרשת עמידה ב-2 נתאי סף לצורך קידום פרויקט התחדשות עירונית כדלקמן:
 - 10.1. הבניין נבנה לפני שנת 1980.
 - 10.2. גודל מתחם מינימלי שלא יפחת מ 1.5 דונם.
11. במקרה דנן הבניין בנוי על חלקה בשטח של 807 מ"ר. במידה והבקשה תאושר ולא יבוצע פרויקט במתכונת של מתחם התחדשות עירונית הכולל מספר בניינים, הבניין לא יעמוד בקריטריונים לביצוע פרויקט התחדשות עירונית וכפועל יוצא יפגע בחזות העיר, בדיירי הבניין ובכלל תושבי העיר.
12. בגישה בחזות העיר:
 12. ביום 03.01.2023 אושר בוועדת מליאה לבינוי ערים מסמך מדיניות עירוני (להלן: "מסמך מדיניות עירוני רחובות") לפיו בעשור הקרוב העיר רחובות נדרשת להיערך לתוספת אוכלוסייה של כ- 60 אלף נפש.
 13. המתנגדים יטענו כי במידה והבקשה תאושר, הבניין לא יעמוד בקריטריונים כאמור, וכפועל יוצא הבניין יעמוד כ- "פיל לבן" במרחב המהווה מטרד לציבור. המתנגדים יטענו כי גם אם יהיה ניתן לבצע פרויקט התחדשות עירונית בבניין כבניין בודד, אישור הבקשה יגרום לכך שלא תהיה כדאיות כלכלית מספקת ליוזמים לבצע פרויקט התחדשות עירונית לבנין כבניין בודד וכפועל יוצא הבניין יוותר כבניין ישן באזור המיועד להתחדשות.
 14. זאת ועוד, אישור הבקשה יגרום לכך שהבניין יהווה מטרד לציבור ויפגע אנושות בחזות העיר ובתחזיות הצפויות לעיר רחובות בעשור הקרוב.
 15. לכל האמור יש להוסיף את מדיניות העירייה, אשר נועדה לצפות את פני העתיד, כפי שפורסמה לאחרונה על ידי העירייה. תוכנית זו, משקפת ראייה כוללת של מרחבי העיר ביחס להתחדשות עירונית, ולבקשות להריסה ובניה של בניינים.
 16. לא בכדי ס' 22 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (תוכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה) מקנה לוועדה המקומית שיקול דעת רחב לסרב לבקשות היתר אם מצאה מטעמים מיוחדים, אשר כאמור מפורטים בהתנגדות זו בהרחבה.
 22. יש שמירת זכות הוועדה המקומית לסרב לתת היתר: אין באמור בתוכנית זו כדי לשלול מסמכותה של הוועדה המקומית לסרב לתת היתר לבניה הכרוך בתוספת זכויות בניה על פי סעיפים 14 - 11 א אם מצאה מטעמים מיוחדים הנובעים משיקולים תכנוניים, או אדריכליים, נופים, כושר נשיאה של תשתיות במגרש, כי יש לסרב לבקשת היתר או אם מצאה כי תוספת הבניה צריכה להיבחן במסגרת תוכנית שתסדיר עניינים נוספים אלו לאור התוספת המבוקשת. הוועדה המקומית תפרט בכתב את הטעמים המיוחדים לסירוב כאמור. הוראות סעיף זה לא יחולו על היתר לחיזוק מבנה שאין עימו תוספת.
- ד. פגיעה בניצול מקסימלי של שטחים ציבוריים:

מס' דף: 46

18. כאמור לעיל, אישור הבקשה תגרום לכך שלא תהיה כדאיות כלכלית לזימים לבצע פרויקט התחדשות עירונית בבניין כבניין בודד. המתנגדים יטענו כי אישור הבקשה יביא לכך שלא יהיה ניצול מקסימלי של שטחי הציבור לרווחת תושבי האזור בו מצויי הבניין ושהעירייה לא תיחנה ממטלות ציבוריות של יזמים המקובלים במיזמי התחדשות עירונית בהיקפים גדולים.

19. בנוסף, בסעיף 8 לבקשה מבוקש "9 קומות מלאות מעל קומת חניה" וזאת בניגוד לחניון משותף שיכול לשמש מספר בניינים ולהקל על עומסי תנועה גדולים ברחבי העיר.

20. יתרה מכך, קיים חשש ממשי כי חפירתם של מרתפי חניה בצמידות לבניין תוביל לשבר ו/או נזקים רבים לבניין.

הפגיעה בזכויות יסוד (הזכות לפרטיות והזכות לקניין):

21. המתנגדים מביעים התנגדותם למהות הבקשה, שכן אישורה יהווה פגיעה חמורה בקניינם. התכנון המוצע כפי שעולה מהבקשה יביא למצב בו הבניין מושא הבקשה והבניין של מרשיי שביניהם גבול משותף, יתקרבו האחד לשני עד לכדי 5.4 מטרים. בכך, פרטיותם של הגרים בבניינים הסמוכים תיפגע ויגרמו להם נזקים בלתי נסבלים ובלתי מתקבלים על הדעת.

22. לא זו אף זו, בנייה כאמור, תביא בוודאות לירידת ערך בקניינם הפרטי של מרשיי.

23. כמו כן, הבנייה תלווה בנזקי רעש וליכוד רבים, באיכות האויר אשר יפגעו פגיעה קשה באיכות חייהם של מרשיי.

ו.סיכום:

24. השיקולים שיש לבחון בעת דיון בבקשה להקלה – בהקשר לשיקולים העקרוניים בבחינת בקשה להקלה, הם כדלקמן:

25. הצדקה תכנונית – על מנת לאשר הקלה, על מוסד התכנון להשתכנע בראש ובראשונה, כי קיים טעם תכנוני להקלה המבוקשת, כלומר, כי זו משרתת מטרה תכנונית לגיטימית.

26. בהקשר לדון, במקרה דנן לא ניתן לומר, כי כך הם פני הדברים, מאחר ואישור הבקשה יוביל לפגיעה קניינית ברכוש בעלי הדירות בבניין ופגיעה בפרטיותם וכך סיכול הוצאתו לפועל של פרויקט רחב היקף אשר ישפיע על נראות העיר.

27. פגיעה בצדדים נוספים – הבקשה פוגעת בזכויות בעלי הדירות בבניין כאמור לעיל, שעה שמונעת מהם ניצול זכויות בניה מרביות ואפשרות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית עתידי. כמו כן, ישנה פגיעה חמורה בפרטיות בעלי הדירות והדבר יביא לירידת ערך משמעותית בערך הדירות בלא סיבה מצדקת. בנוסף, כלל הציבור הרחב נפגע כתוצאה מהבקשה הואיל ותיגרם פגיעה משמעותית בחזות העיר, צירי תנועה מרכזיים בעיר.

28. לאור הנימוקים הענפים האמורים בכתב התנגדות זו, מתבקשת הוועדה לסרב לבקשה."

התנגדות רות אלבו

"אני רות אלבו, תושבת רחובות וילידת רחובות, גרה ברח' גולדברג 1.

מזה זמן רב שיש מהשכנים שמעוניינים להרוס את הבניין ולהקים בנין חדש.

הנני אישה בת 74, גרה בבית הוריי ז"ל וממשיכה לגור בה.

שלא לדבר על הסערה שהדבר מחולל בי.

אנני מהנדסת: הבניין הוא מצויין ורוב הדירות שוות מעל 1,200,000 ₪, ולמעלה מזה יש דירות שאף שוות מעל 2,000,000 ₪. הבעיה שלאורך 50 שנות קיום הבניין לא נעשתה אחזקת בית ונעשו תיקונים כלשהם. הופעלו עלי לחץ חוזרת ונשנות לחתום להרס הבית. לא היה הליך תקין. אני מבקשת להסיר הליך הרס הבית."

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

להתנגדות:

אסוף אליקים שריקי (דירה 21), רחל זהבי (מחסן), רות אלבו (דירה 12),

אלעד שטרובל (דירה 10), רפאל אזולאי (מחסנים) – ברח' גולדברג 1 ע"י ב"כ עו"ד גיא

ירושלמי או ישראל גיני,

הררי טובה ואורלי, בקשי יצחק, עדני אפרת מול, בקשי מנשה – בעלי דירות ברח' גולדברג 1, ע"י

בי"כ עו"ד גיא ירושלמי או ישראל גיני

רות נוב - בעלת דירה ברח' גולדברג 1 כניסה א דירה 8

עו"ד כפיר גורן ועו"ד שניא לביאוב

רות אלבו- רח' גולדברג 1

איריס דהו - בעלת דירה ברח' גולדברג 1, דירה 1, רחובות.

לאור התנגדויות רבות ואי הסכמות בין היום לבעלי הדירות - הבקשה לא תאושר.

כלל 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 + ט/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 ברוטו 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 מסוימות רח/2000/ט/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) בהכח תכנית של 50% קיימת בהיתר המקורי, בק"ק. טרם הוצגה

תכנית מתוקנת לנושא זה (כולל גרסה שהועלתה ב30.12.24).

4. תכנית לא תוקנה בהתאם להערות הבודקת וטרם התקבלה חותמת APPROVED

להלן התיקונים שנדרשו:

תיקון שטחים זכויות 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 בניסיונות, בהתאם להנחיות מרחביות מאושרות.

עדכון וידיוע שכנים בדבר עוגנים (טרם נמסד 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/1 פרק א הסתיימו.

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

של 50% (קיים 3 קומות +1/2 בק"ק) בכפוף לתיקון תכנית ונושאים קניינים 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 ובטז/2000/1.

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

הממוצע של שטחי מרפסות כלשהן על 12 מ"ר ליח"ד, יבוא השטח העודף בבניין 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.

הוגש ערר מספר: 2025009 ונידון ביום 29/09/25

בישיבת ועדת ערר מספר: 2025009 מ: 29/09/25 החלטת:

פרוטוקול

עו"ד אגסי: גב' איריס דהן היא נגד הפרוייקט.
עו"ד ירושלמי: אנחנו לא חוזרים בנו מאף טענה, מהטענות הקנייניות, ושומרים על מלוא טענותיו 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!

בישיבת ועדת משנה-רישוי מספר: 2025010 מ: 28/10/25 החלטת:
 הבקשה הובאה לעידכון חברי הוועדה בעניין החלטת ועדת הערר מיום 29/9/25
הבקשה תובא לדיון לאחר בדיקה מחודשת של הבקשה.

לאור החלטת ועדת ערר, בוצעה בדיקה חוזרת של הבקשה להלן ממצאי הבדיקה:

בדקת: טל ולהיימר

אזור מגורים ג	יעוד:	רח/550/ג
		תמ"א 3/38/א
		רח/2000/ב7

הבקשה נוגדת הוראות תב"ע

בתאריך 21.7.23 בוצעו פרסומים והקלות כדלהלן:

פרסומים:

1. הריסת בניין קיים בן 4 קומות והקמת בניין בן 8 קומות מלאות + קומה 9 חלקית + קומת קרקע - סה"כ 10 קומות + 2 מרתפים.
 2. תוספת 3.7 קומות כך שיהיו 7.7 קומות ע"ג קומת קרקע במקום 4 קומות ע"ג קומת עמודים.
 3. תוספת 34 יח"ד חדשות כך שתהינה 55 יח"ד במקום 21 קיימות.
 4. תוספת 25 מ"ר לכל יח"ד בנוסף ל-12 מ"ר ממ"ד ליח"ד.
 5. סגירת קומת עמודים לקומת קרקע עפ"י תמ"א 38 על תיקוניה לטובת יח"ד ושטחים ציבוריים לבניין.
- הקלות:**
1. הקלה של 10% מקווי בנין צידי צפוני ודרומי כך שיוותרו 3.6 מ' מג.ח במקום 4 מ' הקבועים בתכנית.
 2. הקלה של 40% ועד 2 מ' מקו בנין חזית מזרחית למרפסות כך שיוותרו 3.0 מ' מג.ח במקום 5 מ' הקבועים בתכנית.
 3. הקלה של 40% ועד 2 מ' מקו בנין אחורי למרפסות כך שיוותרו 4 מ' מג.ח במקום 6 מ' הקבועים בתכנית.
 4. הקלה של 10% מקווי בנין אחורי מערבי כך שיוותרו 5.4 מ' מג.ח במקום 6 מ' הקבועים בתכנית.
 5. הקלה בקו בניין צידי צפוני עד 2.8 מ, בקיר אטום.
 6. תוספת 1.3 קומות כך שיהיו 9 קומות מלאות מעל קומת חניה וקומת כניסה במקום 7.7 קומות המותרות בתמ"א 3/38 ובטז/2000/1.
 7. הקלה לניוד שטחי מרפסות ובלבד שיוותרו 12 מ"ר בממוצע ליח"ד. עלה שטח הממוצע של גזוזטרות כלשהן על 12 מ"ר ליח"ד, בוא השטח העודף במניין השטח העיקרי המותר.
 8. ניוד שטח שירות לקומות א-ח ללא שינוי בסך שטחי השירות בבניין.
 9. הקלה לגודל דירה מינימלי של 55 מ"ר במקום 75 מ"ר.
 10. ניוד שטח עיקרי של 150 מ"ר מקומת קרקע לקומות.
 11. הקלה לתכנון מחסנים בקומות.

מהות הבקשה עפ"י עורכי הבקשה:

פרויקט במסגרת תמ"א 38 + רחובות 1/טז/2000 (אזור 3.7 ק) הריסת בניין קיים בן 4 קומות ו- 21 יח"ד. הקמת בניין הכולל: מרתף + קומת קרקע + 8 טיפוסיות + 9 חלקית + גג טכני. סה"כ 57 יח"ד + 2 קומות מרתף עם 62 חניות + קומת קרקע הכוללת 3 דירות גן + קומות א-ט' טיפוסיות עם 6 יח"ד + תכנית פיתוח וגדרות.

מבוקש בפועל:

פרויקט במסגרת תמ"א 38/א. הריסת בניין קיים בן 3.5 קומות ע"ג מרתף וסה"כ 21 יח"ד. הקמת בניין חדש בן 57 יח"ד ב 9 קומות ע"ג קומת קרקע מעל שתי קומות חניה מתחת למפלס הכניסה + גג טכני. הבקשה כוללת: דירות גן, גדרות ופיתוח שטח.

הערות:

1. תיקון הערות בדיקה ע"ג קובץ עד לאישורו.
2. יח"ד:

קיימות בהיתר	עפ"י רח/550/ג	בהקלה	מבוקשות	הערות
21	16	55	57	מכפיל של 2.71

3. התייחסות שמאי לדו"ח כלכלי מציג רווחיות של 16.7% בבניית 57 יח"ד מבוקשות **57 יח"ד** בניגוד לפרסום הקלה: " תוספת 34 יח"ד חדשות כך שתהינה **55 יח"ד** במקום 21 קיימות. " **חישוב זכויות בניה:**

חישוב הזכויות והשטחים נעשה בניגוד להוראות התכניות החלות: א) תכנית רח/2000/טז/1 לא בתוקף.

עפ"י רח/2000/טז/3: "הוראת מעבר: ביטול תכנית רח/2000/טז ופרק א' של תכנית רח/2000/טז/1, לא יפגע באפשרות להשלים את הליכי הרישוי (השלמת הליכי הרישוי לעניין זה - קבלת תעודת גמר) מכוח תכניות רח/2000/טז ופרק א' של תוכנית רח/2000/טז/1 בגין אותן יח"ד שניתנה לגביהן החלטה לתת היתר עד למועד אישורה של תכנית זו."

ב) השטח הבנוי בקומה המפולשת עפ"י דף ראשון של ההיתר הינו: 225.83 מ"ר ושטח הקומה ראשונה כולל מרפסות מקורות: 619.68 מ"ר השטח הבנוי בקומה המפולשת מהווה כ- 36.4% עפ"י תמ"א 38/א:

קומה מפולשת לא תבוא במנין הקומות הקיימות כאמור, **אלא אם כן השטח הבנוי המשולב בה הוא לפחות 50%** משטח קומה טיפוסית. לא יראו בשטח מקורה בקומה המפולשת כשטח בנוי כאמור, אלא אם כן הוא סגור בשלוש קירות לפחות (להלן - "השטח הבנוי המשולב בקומה המפולשת").

למרות האמור, רשאי מבקש ההיתר להביא במנין הקומות הקיימות גם קומה מפולשת שהשטח הבנוי המשולב בה פחות מ 50% משטח קומה טיפוסית, או שלא משולב בה כל בינוי, ובלבד שאם הובאה בחשבון קומה שאין בה לפחות 50% בינוי כאמור, לא תינתן תוספת שטחי בניה לפי פסקה (3)

מס' קומות בהיתר	מס' קומות תמ"א	מס' קומות רח/550/ג	מס' קומות מבוקש
3 קומות על עמודים, כולל קומה מפולשת ששטחה הבנוי קטן מ 50% משטח קומה טיפוסית	3 קומות טיפוסיות מורחבות	4 קומות על עמודים	קומת קרקע הכוללת 3 דירות גן ו 9 קומות טיפוסיות

מספר הקומות המבוקשות: 10 קומות כולל קומת קרקע במקום 9.3 (כולל קומת קרקע: 5 קומות מכוח 550/ג + 3 קומות מכוח תמ"א + 1.3 בהקלה)

פרסום:

תוספת 3.7 קומות כך שיהיו 7.7 קומות ע"ג קומת קרקע במקום 4 קומות ע"ג קומת עמודים. **שגוי כמפורט להלן:** כפי שמופיע בטבלה לעיל ניתן לקבל תוספת 3 קומות בלבד.

הקלה:

תוספת 1.3 קומות כך שיהיו 9 קומות מלאות מעל קומת חניה וקומת כניסה במקום 7.7 קומות המותרות בתמ"א 38/טז/1. **לא מדויקת, כמפורט להלן:** מס' הקומות מכוח תמ"א 38 הינו רק 3 קומות כדלעיל ו-2000/טז, כאמור אינה חלה.

א) תחשיב הזכויות הנגזרות נלקח מקומה מורחבת כולל מרפסות סוכה וזאת בניגוד להוראות תמ"א 38/א: "שטחה של קומה טיפוסית יכלול שטחי שירות ושטח **מרפסות מקורות** שבה."

קומה קיימת בהיתר:	שטח כפי שחושב בהגשה	מבדיקה עולה	הערות
סה"כ מותר:	4411.3	3993.14	פירוט החישוב בהערות הבדיקה בתכנית
מבוקש:	4850.33		
חריגה של:	439.03	856.86	

4. מרתף:

א) המרתף מתוכנן כך שפני רצפתו בולטים בכ- 2.35 מ' מ"ר מפני הקרקע וזאת בניגוד לתקנות: "מרתף" - חלק מבנין, שהחלל בין רצפתו לתחתית תקרתו נמצא כולו או חלקו מתחת למפלס פני הקרקע המתוכננים או פני הרחוב ... **ושפני תקרתו אינם גבוהים יותר מ-1.20 מטרים מפני הקרקע האמורים או מפני הרחוב.**

מס' דף: 49

- (ב) מתוכננים מחסנים ששטחם עולה על 7.5 מ"ר בניגוד להוראות רח/2000/ב/7 המקצה בטבלת זכויות הבניה מחסן בשטח 7.5 מ"ר נטו ליחיד.
- (ג) תכנית מרתף 2- מהווה כ 96% וכוללת אגף מחסנים בשטח של כ 160 מ"ר (כ- 11.65%) עפ"י רח/2000/ב/7: 80% משטח המגרש לקומה ועד 300% משטח המגרש ב- 4 קומות. הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר תכנית גדולה יותר של מרתפים, בתנאי שיוכח עפ"י חו"ד הידרולוג כי קיימים פתרונות ניקוז ואגירת מי נגר עילי בהתאם לתמ"א/1.
- עפ"י הנחיות מרחביות סעיף 3.4: שטחי חלחול "מחסנים ושטחים טכניים בתת הקרקע יותרו בחללים שאינם מנוצלים ובתנאי שאינם מגדילים את תכנית המרתף, וזאת על מנת לשמור על שטחי חלחול."

5. קומת קרקע:

- (א) החצרות יהיו בהתאם לתקנות תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות):
- 2.11 (א) עולה עמקה של חצר חיצונית פתוחה, הנמדד בקו אפקי ניצב לחזיתה, על מ' אחד, לא יפחת רחבה מ-2.00 מ'.
- (ב) עמקה של חצר כאמור לא יעלה על כפליים רחבה.
- (ב) רמפת החניה מתוכננת מגבול המגרש רוחב רמפת החניה הדו- נתיבית 7.4 מ' בניגוד להנחיות המרחביות: "רוחבו של פתח הכניסה לרכב יהיה מינימלי ככל הניתן ולא יעלה על 6.5 מ' עבור רמפה דו נתיבית."
- (ג) מתכונות מדרגות חיצוניות לירידה למרתף בקו בניין צדדי אפס לכיוון שצ"פ בחלקה 802 עפ"י תקנות התכנון והבניה, בנייה מותרת במרווח:
- " ועדה מקומית תהא רשאית להתיר את בנייתם של המפורטים להלן במרווח: מדרגות וכבשים בלתי מקורים לירידה למרתפים, למשטחי חניה ולחצרות... ובלבד שגובהם אינו עולה על 1.5 מטרים "
- (ד) גמל מים מוצע בדופן הרמפה, עפ"י הנחיות מרחביות:
- "מיקום גמל המים יהיה בסמוך לגדר צידית, בניצב לזכות הדרך ובמרחק של 2 מ' מגבול המגרש הקדמי. יש לוודא מעבר וגישה נוחים לגמל המים, ללא שתילת עצים או שיחים גבוהים בסמוך לו. "
- הבקשה אינה כוללת פירוט מערכות טכניות כגון: פירים/ תעלות אוורור למרתפים, צובר גז וכד' מערכות טכניות יתוכננו בהתאם לתקנות התכנון והבניה ובכפוף להנחיות המרחביות התקפות.
- (ה) עפ"י התייחסות חו"י בתיק המידע: "נדרש ממבקש המידע מבנה/חדר חדש לתחנת טרנספורמציה פנימית"- לא נמצא בהגשה תכנון ח. טרפו כאמור.

6. קומה טיפוסית:

- (א) מתוכננים פתחי דירות בקומות המגורים הפונים כלפי דירות שמולם כשהמרחק ביניהם קטן מ 2.80 מ', בניגוד לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), תש"ל-1970
- "חלון הפונה לחצר פנימית בחדר מגורים
- 2.24 לא יבנה חלון הפונה אל חצר פנימית בחדר מגורים אלא אם יתקיימו לגביהם תנאים אלה:
- (1) החדר יכיל חלון אחר הנפתח אל אוויר החוץ;
- (2) החלון ייסגר באופן המונע חדירת עשן;
- (3) מלבן החלון ותריסיו -
- (א) בחלון המצויד בתריסים, העשויים פלדה או אלומיניום, יהיו בלתי דליקים;
- (ב) העשויים פ.ו.י.סי. (P.V.C.) קשיח יעמדו בדרישות התגובה בשריפה שבתקן הישראלי, ת"י 599 - רפפות פוליוויניל כלורי לתריסים.
- (4) החצר הפנימית תהיה מלבנית, ובלבד שארכה לא יפחת מפעם וחצי רחבה;
- (5) רוחב החצר האמורה בבנין שגבהו עד 11.00 מ', לא יפחת מ-3.00 מ'; בבנין שגבהו עד 17.00 מ' - לא יפחת מ-4.00 מ'; בבנין שגבהו עולה על 17.00 מ' - לא יפחת מ-5.00 מ'";
- (ב) יש להימנע ככל הניתן מקפיצות במישורי קירות, בכדי לייצר תכנון נקי מבחינה ויזואלית.
- (ג) מתוכננים מסתורי כביסה במרחק של כ- 2.80 מגבול החלקה, החורגים בכ- 1.25 מ' מקו בניין תב"עי, לפי תקנות התכנון והבניה:

בליטות המותרות מבנין

4.03 ועדה מקומית תהא רשאית, בכפוף להוראות חלק זה, להתיר בנייתן של הבליטות המפורטות בטור א' בטבלה שלהלן (להלן - הטבלה) ובלבד שלא יבלטו מעבר למרחק כמפורט בטור ב' בטבלה או שאורכן, ביחס לרוחב המדרכה, לא יעלה על הקבוע בטור ג' בטבלה, הכל לפי הקטן, וכן שנתקיים בהן האמור בטורים ד' ו-ה' בטבלה ויתר הוראות חלק זה

4.074.07 בבליטות מספר 1 עד 5, 7 ו-9 בטור א' בטבלה, לא תותר הקמה של תמיכות או עמודים מחוץ לקו בנין

הערות	טור ה'		טור ב'		טור א'
	1		1		
	גובה מינימלי ממדרכה או מפני הקרקע	במטרים	אורך הבליטה מקו בנין צדי או אחורי	במטרים	סוג בליטה
ראה פרט 4.07		2.4		0.75	מסתור כביסה

מס' דף: 50

- ד) ל 2 דירות (הפונות לחזית הרחוב ולשצ"פ) מתוך 6 הדירות בקומה אין פתרון עבור מסתור כביסה ומערכות כג' מזגנים וכ"ו. על פי ההנחיות המרחביות "מתקני תשתית יותקנו בתוך גומחה ייעודית או מסתור".
7. פרגולות יתוכננו בהתאם לתקנות:
"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..."
"מצללה הבולטת מעבר לקו הבנין עד 40% אל תוך המרווח ובלבד שהיא בנויה מחומרים קלים כגון עץ, מתכת או פלסטיק."
"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."
8. **קומה עליונה:**
א) מתוכננות מרפסות שתכסיתן גדולה מהמרפסת מתחתיהן, בניגוד להנחיות מרחביות: "לא תאושר הבלטת חלקי בנייה מעבר לקונטור הקומה הטיפוסית."
ב) הקומה העליונה תתוכנן בנסיגה בהתאם להנחיות מרחביות – "בקומת המגורים העליונה:
א. חזית קדמית – יש לתכנן נסיגה אחידה של 1.5 מ' לפחות. (ההתייחסות לחזית הדרומית כחזית קדמית כי השצ"פ הוא למעשה מדרכה מגוננת)
ב. חזית אחורית – יש לתכנן נסיגה אחידה של 1 מ' ככל הניתן, כתלות בתכנון המבנה."

מהלך הדיון

1. סעיפים 14 ו-15 הובאו לדיון מחוץ לסדר יום באישור יו"ר הוועדה והועברו לחברי הוועדה.
 2. אדר' רועי פרייברון – מנהל אגף תכנון ורישוי מציג את הבקשה, זאת בקשה מתוקף רח/2000/ט/1, נידונה בעבר והוועדה סירבה לה מכמה סיבות גם לאור התנגדויות רבות ואי הסכמות בין היזם לבעלי הדירות, היזם פנה לוועדת הערר, ועדת הערר החזירה את הדיון אלינו בעניין התכנוני, הבקשה נבדקה מחדש ולהלן המלצתנו לסרב לבקשה מהנימוקים הבאים, מקריא את הנימוקים.
- הבקשה להריסת בניין קיים בן 3.5 קומות ע"ג מרתף וסה"כ 21 יח"ד ולהקמת בניין חדש בן 57 יח"ד ב 9 קומות ע"ג קומת קרקע מעל שתי קומות חניה מתחת למפלס הכניסה + גג טכני. הבקשה כוללת: דירות גן, גדרות ופיתוח שטח. - סורבה ע"י כל חברי הוועדה בהתאם להמלצת הצוות המקצועי.

החלטות

לסרב לבקשה כפי שהוגשה מהנימוקים:

1. לא ניתן לאשר 57 יח"ד בניגוד לפרסום הקלה: "תוספת 34 יח"ד חדשות כך שתהינה 55 יח"ד במקום 21 קיימות."
2. לא ניתן לאשר את מספר הקומות בניגוד להוראות התכניות החלות, ובניגוד לפרסומים כפי שיפורט להלן:
ג) תכנית רח/2000/ט/1 אינה בתוקף.
ד) השטח הבנוי בקומה המפולשת עפ"י דף ראשון של ההיתר הינו: 225.83 מ"ר ושטח הקומה ראשונה כולל מרפסות מקורות כ: 620 מ"ר השטח הבנוי בקומה המפולשת מהווה כ- 36.4% עפ"י תמ"א 38/3 א:

"קומה מפולשת לא תבוא במנין הקומות הקיימות כאמור, אלא אם כן השטח הבנוי המשולב בה הוא לפחות 50% משטח קומה טיפוסית. לא יראו בשטח מקורה בקומה המפולשת כשטח בנוי כאמור, אלא אם כן הוא סגור בשלוש קירות לפחות (להלן - "השטח הבנוי המשולב בקומה המפולשת"). למרות האמור, רשאי מבקש ההיתר להביא במנין הקומות הקיימות גם קומה מפולשת שהשטח הבנוי המשולב בה פחות מ 50% משטח קומה טיפוסית, או שלא משולב בה כל בניו, ובלבד שאם הובאה בחשבון קומה שאין בה לפחות 50% בניו כאמור, לא תינתן תוספת שטחי בניה לפי פסקה (3)"

מס' קומות בהיתר	מס' קומות רח/550 ג	מס' קומות תמ"א	סה"כ מותר כולל 1.3 קומות בהקלה	מס' קומות מבוקש
3 קומות על עמודים, כולל קומה מפולשת ששטחה הבנוי קטן מ 50% משטח קומה טיפוסית	4 קומות על עמודים	3 קומות טיפוסיות מורחבות	9.3	10 קומות כולל קרקע

מספר הקומות המבוקשות: 10 קומות כולל קומת קרקע במקום 9.3 (כולל קומת קרקע: 5 קומות מכוח 550 ג + 3 קומות מכוח תמ"א + 1.3 בהקלה)

פרסום:

תוספת 3.7 קומות כך שיהיו 7.7 קומות ע"ג קומת קרקע במקום 4 קומות ע"ג קומת עמודים.

שגוי כמפורט להלן: כפי שמופיע בטבלה לעיל ניתן לקבל תוספת 3 קומות בלבד.

הקלה:

תוספת 1.3 קומות כך שיהיו 9 קומות מלאות מעל קומת חניה וקומת כניסה במקום 7.7 קומות המותרות בתמ"א 3/38 ובטז/2000.1.

לא מדויקת, כאמור: מס' הקומות מכוח תמ"א 38 הינו 3 קומות ו- 2000/טז, אינה חלה.

3. לא ניתן לאשר שטחים מעבר לשטחים המותרים:

תחשיב הזכויות הנגזרות נלקח מקומה מורחבת כולל מרפסות סוכה וזאת בניגוד להוראות תמ"א 3/38 א: "שטחה של קומה טיפוסית יכול שטחי שירות ושטח מרפסות מקורות שבה."

הערות	שטחה של קומה טיפוסית כולל שטחי שירות ושטח מרפסות מקורות שבה	שטח כפי שחושב בהגשה	קומה קיימת בהיתר:
חושבה קומה ללא מרפסות סוכה בחישוב מוצע	612.45	633.28	סה"כ מותר:
פירוט החישוב לכל קומה בהערות הבדיקה ע"ג ההגשה	3993.14	4411.3	מבוקש:
		4850.33	חריגה של:
	857.19	439.03	

4. לא יאושרו קומות מתחת למפלס הכניסה כפי שהוגשו:

(ד) מפלס 1- מתוכנן כך שפני רצפתו בולטים בכ- 2.35 מ' מ"ר מפני הקרקע וזאת בניגוד לתקנות "מרתף" - חלק מבנין, שהחלל בין רצפתו לתחתית תקרתו נמצא כולו או חלקו מתחת למפלס פני הקרקע המתוכננים או פני הרחוב ... ושפני תקרתו אינם גבוהים יותר מ-1.20 מטרים מפני הקרקע האמורים או מפני הרחוב.
 (ה) מפלס 2- בתכנית מוצעת של כ- 96% וכוללת אגף מחסנים בשטח של כ- 160 מ"ר (כ- 11.65%) עפ"י רח/2000/ב/7: 80% משטח המגרש לקומה ועד 300% משטח המגרש ב- 4 קומות. הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר תכנית גדולה יותר של מרתפים, בתנאי שיוכח עפ"י חו"ד הידרולוג כי קיימים פתרונות ניקוז ואגירת מי נגר עילי בהתאם לתמ"א/1.
 עפ"י הנחיות מרחביות סעיף 3.4: שטחי הלחול "מחסנים ושטחים טכניים בתת הקרקע יותרו בחללים שאינם מנוצלים ובתנאי שאינם מגדילים את תכנית המרתף, וזאת על מנת לשמור על שטחי הלחול."

5. קומת קרקע:

(א) החצרות יהיו בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות): 2.11" (א) עולה עמקה של חצר חיצונית פתוחה, הנמדד בקו אפקי ניצב לחזיתה, על מ' אחד, לא יפחת רחבה מ-2.00 מ'.
 (ב) עמקה של חצר כאמור לא יעלה על כפליים רחבה."
 (ז) בהתאם לתקנות בניה מותרת במרווח הוועדה המקומית רשאית להתיר את בנייתם של המפורטים להלן במרווח: "מדרגות וכבשים בלתי מקורים לירידה למרתפים, למשטחי חניה ולחצרות... ובלבד שגובהם אינו עולה על 1.5 מטרים"
 ואולם הוועדה המקומית אינה רואה לנכון לאשר מדרגות חיצוניות לירידה למרתף בקו בניין צדדי אפס לכיוון שצ"פ בחלקה 802- יוצע פתרון כאמור שאינו פונה לחזית ראשית ו/או שטחים ציבוריים.
 (ח) גמל מים ו/או מתקני תשתית שונים כגון: פירים/ תעלות אוורור למרתפים, צובר גז וכד' כל המערכות טכניות יתוכננו בהתאם לתקנות התכנון והבניה ובכפוף להנחיות המרחביות התקפות.
 (ט) בהגשה לא מוצע חדר טרפו בניגוד להתייחסות חח"י בתיק המידע: "נדרש ממבקש המידע מבנה/חדר חדש לתחנת טרנספורמציה פנימית"

6. קומה טיפוסית:

(ה) אין להפנות פתחי דירות לחצרות פנימיים בניגוד לתקנות:
 חלון הפונה לחצר פנימית בחדר מגורים
 2.2 לא ייבנה חלון הפונה אל חצר פנימית בחדר מגורים אלא אם יתקיימו לגביהם תנאים אלה:
 (1) החדר יכיל חלון אחר הנפתח אל אוויר החוץ;
 (2) החלון ייסגר באופן המונע חדירת עשן;
 (3) מלבן החלון ותריסיו -
 (א) בחלון המצויד בתריסים, העשויים פלדה או אלומיניום, יהיו בלתי דליקים;
 (ב) העשויים פי.וי.סי. (P.V.C.) קשיח יעמדו בדרישות התגובה בשריפה שבתקן הישראלי, ת"י 599 - רפפות פוליוויניל כלורי לתריסים.
 (4) החצר הפנימית תהיה מלבנית, ובלבד שארכה לא יפחת מפעם וחצי רחבה;
 (5) רוחב החצר האמורה ... בבנין שגבהו עולה על 17.00 מ' - לא יפחת מ-5.00 מ';
 (א) בהתאם לתקנות בניה מותרת במרווח ועדה מקומית תהא רשאית, בכפוף להוראות חלק זה, להתיר בנייתן של מסתור כביסה בחריגה של 0.75 מ' מקו בניין צידי כמפורט בבניה במרווחים ומעבר לקו רחוב, ואולם מוצעים מסתורים הבולטים מעבר לקו בניין בהקלה כלומר בולטים בכ- 1.25 מ' מקו בניין תב"עי
 (ז) 2 דירות, (הפונות לחזית הרחוב ולשצ"פ) מתוך 6 הדירות בקומה, לא מתוכננים מסתורים - לא ניתן לאשר

דירות ללא פתרון עבור מסתורי כביסה ומערכות טכניות.

על פי ההנחיות המרחביות "מתקני תשתית יותקנו בתוך גומחה ייעודית או מסתור".

7. קומה עליונה:

ג) לא ניתן לאשר מרפסות שתכסיתן גדולה מהמרפסת מתחתיהן, בניגוד להנחיות מרחביות: "לא תאושר

הבלטת חלקי בנייה מעבר לקונטור הקומה הטיפוסית."

ד) לא ניתן לאשר קומה עליונה ללא נסיגה בניגוד להנחיות מרחביות-

"בקומת המגורים העליונה:

א. חזית קדמית – יש לתכנן נסיגה אחידה של 1.5 מ' לפחות. (ההתייחסות לחזית הדרומית כחזית קדמית כי השצ"פ הוא למעשה מדרכה מגוננת)

ב. חזית אחורית – יש לתכנן נסיגה אחידה של 1 מ' ככל הניתן, כתלות בתכנון המבנה."

8. פרגולות יתוכננו בהתאם לתקנות:

"מצללה (פרגולה) – מבנה בלא קירות, הבנוי מחומרים קלים, שתקריתו משטח הצללה, ובלבד שהמרווחים בין החלקים

האטומים של משטח הצללה מחולקים באופן שווה ומהווים 40 אחוזים ממנו לפחות..."

"מצללה הבולטת מעבר לקו הבנין עד 40% אל תוך המרווח ובלבד שהיא בנויה מחומרים קלים כגון עץ, מתכת או

פלסטיק."

"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."

תיק בניין: 135850000

מספר בקשה: 20250538

סעיף: 15

פרוטוקול ועדת משנה-רישוי ישיבה מספר: 2025014 בתאריך: 26/11/2025

מבקש:

* לב אפשטיין בע"מ

חוחית 15 רחובות

בעל הנכס:

* אבי גוארי ואחרים מצורפת רשימה

עורך:

* בידרמן נעמי

מהנדס-מתכנן שלד הבנין:

* יוגב לקס

* סוג בקשה: בקשה להיתר - הקלת ושימוש חורג

כתובת הבניין: לוי אפשטיין 37, רחובות

גוש וחלקה: גוש: 3703 חלקה: 295 יעוד: אזור מגורים ב

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

תכנית שינויים לבניין קיים בהיתר (במסגרת תמ"א 38) 20200764
 הכולל: שינויים בקומת המרתף, שינויים בתכנית פיתוח, שינויים בחומרי גמר,
 שינויים בקירות פנימיים קומה ט', החלפת שם המהנדס.

דיון נוסף בעניין שינוי ברמת השרות של החניות**הערות בדיקה**

בדקת: עדי מלמד

עפ"י:	רח/800/א	יעוד:	מגורים ב'
-------	----------	-------	-----------

הבקשה נוגדת הוראות תב"ע

בבקשה מס 20240410 שסורבה, פורסמה הקלה כדלהלן:

הקלה לבניית מרתף חניה מתחת לתחום הש.פ.

התקבלו התנגדויות**רקע:**

בתאריך 3/2/2022 התקבל היתר מס' 20200764 במסגרת תמ"א 38.

כללי:

עפ"י רח/800/א

סעיף 12, לוח האזורים והוראות הבניה:

בשטח התכנית תחולנה ההוראות הבאות ביחס לחלוקה לאזורים ואחוזי הבניה:

האזור	שטח מגרש מינימלי	% בניה מירבי בקומה כולל מרפסות וחדר מדרגות	מס' קומות	% בניה מירבי	יח"ד
מגורים ב	750 או לפי קיים	30	3 ק' על עמודים	90	8 לדונם נטו
שפ"פ	כל בניה אסורה לרבות גדרות- אלה יוקמו בין אזור המגורים לבין השטח ה"פרטי פתוח". שטח זה מהווה חלק מהמגרש לצורך חישוב אחוזי הבניה ומספר הדיירות.				

מבוקש:

תכנית שינויים לבניין קיים בהיתר מס' 20200764, (במסגרת תמ"א 38) הכולל:
 שינויים בקומת מרתף חניה מתחת לשפ"פ, שינויים בתכנית פיתוח ושינויים בחומרי גמר, ללא תוספת שטחים.

הערות:**סקירת עבר:**

1. חלק מההקלות שפורסמו במסגרת היתר 20200764 הינן:

- בניית גדרות, שבילים, הטמנת מיכל אשפה וירידה למרתף חניה בתחום השפ"פ.
- הקלה לבנית חדר טראפו מתחת לש.פ.פ עד לגבול ההפקעה.

- הקלה לבניית מרתף חניה מתחת לתחום הש.פ.פ ועד גבול ההפקעה.
- 2. בהחלטה מתאריך 17/03/2021 נאמר:
 - בניית גדרות, שבילים, הטמנת מיכל אשפה וירידה למרתף חניה בתחום השפ"פ.
 - הקלה לבניית חדר טראפו מתחת לשפ"פ עד לגבול ההפקעה - **הקלה לא נדרשת.**
 - הקלה לבניית מרתף חניה מתחת לתחום השפ"פ ועד גבול ההפקעה - **הקלה לא נדרשת.**
- 3. בהחלטה מתאריך 27/07/2021 נאמר:
 - **הקלה נדרשת** - בניית חדר טראפו מתחת לשפ"פ ועד לגבול ההפקעה. כלומר בעוד שמצוין כי נדרש לפרסם הקלה – אין תיעוד שבוצע פרסום נוסף/חדש כאמור, כמו"כ לאחר מכן ההקלה לא הובאה לדיון ולא אושרה בוועדה.
- 4. במסגרת תכנית היתר מס' 20200764 מופיעים בתחום השפ"פ בק.ק מדרגות, ובתת הקרקע חדר טרפו ומרתף חניות.

בבקשה הנוכחית:

- 5. מבוקשת שינויים בשפ"פ בק.ק ובתת"ק ללא תוספת שטחים **בניגוד להוראות התב"ע**- שפ"פ: "כל בניה אסורה לרבות גדרות..." בנוסף להוראה מפורשת זו, אין שטחים או % בניה ביעוד שפ"פ.

בישיבת ועדת משנה-רישוי מספר: 2025008 מ: 16/09/25 הוחלט:
לטענות המתנגדים מבקשה קודמת מס' 20240410 (שסורבה) תשיב הוועדה כי אין שינוי מהותי מהיתר הבניה המקורי מיום 3/2/2022.
לאשר הבקשה לתכנית שינויים לבניין קיים בהיתר מס' 20200764 (במסגרת תמ"א 38) הכולל: שינויים בקומת המרתף, שינויים בתכנית פיתוח, שינויים בחומרי גמר, שינויים בקירות פנימיים קומה ט', בתנאי השלמת בקרת התכן הכולל אישור תכנית פיתוח.

מהלך הדיון

אדר' רועי פרייברון – מנהל אגף תכנון ורישוי מסביר: פרויקט תמ"א ברח' לוי אפשטיין 37, הבקשה הובאה דיון נוסף בעניין שינוי ברמת השרות של החניות.
בבקשה המקורית אושרו 40% חניות ברמת שרות 2 בבקשה הנוכחית מוצגות 70% חניות ברמת שרות 2, אנחנו מבקשים מהיזם להציג עד 40% מהחניות ברמת שרות 2 ככל ויתבטלו חניות בעקבות שינוי רמת השרות, יוצגו החניות הנ"ל בסביבה הסמוכה למגרש ובכפוף לתשלום קרן חניה.
הבקשה אושרה ע"י כל חברי הוועדה בהתאם להמלצת הצוות המקצועי.

החלטות

דיון נוסף בעניין שינוי ברמת השרות של החניות:
בהיתר מס' 20200764 אושרו 40% חניות ברמת שרות 2, בבקשה הנוכחית מוצגות 70% חניות ברמת שרות 2.
יש לתקן את תכנית התנועה ולהציג עד 40% מהחניות ברמת שרות 2 (בדומה להיתר מס' 20200764) ככל ויתבטלו חניות בעקבות שינוי רמת השרות, יוצגו החניות הנ"ל בסביבה הסמוכה למגרש ובכפוף לתשלום קרן חניה.

נסתיימה בזאת ישיבת משנה-רישוי מס' 2025014 מיום: 26/11/2025



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



אדרי דלית הראל
מהנדסת העיר
רחובות

**** הפרוטוקול חתום ע"י ראש העיר ויו"ר הוועדה עו"ד מתן דיל - פרט לסעיף 3 בפרוטוקול ****

