

סעיף 3: מספר בקשה: 20230507 תיק בניין: 176000839

פרוטוקול ועדת משנה-רישוי ישיבה מספר: 2025016 בתאריך: 24/12/2025

מבקש:

♦ **אריה פרשקובסקי גרופ בע"מ**
שדרות רוטשילד 3 תל אביב - יפו

בעל הנכס:

♦ אריה פרשקובסקי גרופ בע"מ

עורך:

♦ אורן ברודנר

מהנדס-מתכנן שלד הבנין:

♦ רון משולמי

יועץ תנועה:

♦ בועז גרוס

♦ שימרית

ראש העין

סוג בקשה: בקשה להיתר - הקלת ושימוש חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 100002634563

כתובת הבניין: לובה אליאב 3, רחובות

גוש וחלקה: גוש: 3651 חלקה: 83 מגרש: 839 יעוד: אזור תעשייה

מהות הבקשה

1. תכנית בינוי

2. שלב א': הקמת מבנה משרדים (כ- 95%) מעל קומת קרקע למסחר (19%) ותעשייה (כ- 16%) בן 4 קומות, כולל קומת הביניים + קומת גג טכנית ע"ג 3.5 מרתפי חניה, כולל: ח. טרפו תת"ק, גדרות ופיתוח שטח.

3. שימוש חורג מתב"ע לתעשייה (משרדים ותעשייה) לצורך: מעבדה רפואית בשטח של כ 3,000 מ"ר לתקופה של 3 שנים.

דיון נוסף בגין תוספת שטחי שירות במרתף מכוח תב"ע חדשה

בדיקת השוואות זכויות:

זכות	יח'	ערך מותר	מתב"ע	ערך מבוקש	ערך קיים	ערך קיים + מבוקש	תואם
מספר קומות		5.00	2110	5.0	0.00	5.0	כן
גובה	מ'	22.50	2110 כ-	23.5	0.00	23.5	לא
תכסית	אחוז	50.00	2110 כ-	51.9	0.00	51.9	לא
שטח מגרש מינימלי	מ"ר	4000.00	2110	3989.0	0.00	3989.0	כן
קו בנין לחזית	מ'	5.00	2110 כ-	7.0	0.00	7.0	כן
קו בנין לצד	מ'	5.00	2110 כ-	7.8	0.00	7.8	כן
קו בנין לצד	מ'	5.00	2110 כ-	14.0	0.00	14.0	כן
קו בנין לאחור	מ'	6.00	2110 כ-	6.0	0.00	6.0	כן
שטח עקרי - על קרקעי	אחוז	130.00	2110 כ-	129.3	0.00	129.3	כן
שטח עקרי - על קרקעי	מ"ר	5185.70	=130% כ-	5159.1	0.00	5159.1	כן
שטח עיקרי לתעשייה	מ"ר	2592.85	=65%	620.4	0.00	620.4	כן
שטח עיקרי למשרדים	מ"ר	2592.85	=65% + ח. מסחר	4538.7	0.00	4538.7	לא
שטחי שרות - על קרקעי	אחוז	50.00	2110 כ-	66.9	0.00	66.9	כן
שטחי שרות - תת קרקעי	אחוז	200.00	2110 כ-	252.2	0.00	252.2	כן

הערות בדיקה

בחדקת: תמר קרן.

תעשייה ג'

יעוד:

2110/רח

עפ"י:

הבקשה נוגדת הוראות תב"ע

- שינוי בתמהיל שבין תעשייה למשרדים ומסחר ללא שינוי בסה"כ אחוזי הבניה (שהם 130% עיקרלי) במקום 65% תעשייה + 65% לחזית מסחרית משרדים.
- ניווד שטחי שירות מתת"ק למעל הכניסה הקובעת
- הגבהת המבנה מ' 22.5 מ' לכ- 23.65 מ'
- שימוש חורג מתב"ע לתעשייה (משרדים ותעשייה) לצורך: מעבדה רפואית בשטח של כ 3,000 מ"ר לתקופה של 10 שנים

לא התקבלו התנגדויות**כללי:****3.ד אזור תעשייה ג'...**

כמו אזור תעשייה א' אולם גודל מגרש מינימלי יהיה 4.0 דונם. למרות האמור לעיל מגרשים מס' 839, 836 יהיו בעלי שטח קטן יותר כמצוין בטבלה בתשריט.

1.ד אזור תעשייה א'

התכליות והשימושים: תעשייה, משרדים, חזית מסחרית.

1. שזכויות ומגבלות בניה עפ"י טבלה.
2. גודל מגרש מינימלי...
3. תותר בניה מרתפים בקו בנין 0-0. יותרו רמפות בקו בנין 0-0.
4. תקן החניה לשימושים השונים כמפורט בתקנון.
5. החניה תיפתר בתחום המגרש. תנאי למתן היתר בניה הינו פתרון חניה מלא לכל השימושים במגרש בהתאם להוראות תכנית זו.
6. 20% משטח המגש יועד לגינון ופיתוח.
7. כל המבנים יבנו מחומרים קשיחים גמר החזיתות יהיה: ציפוי אבן, פסיפס קרמיקה, אלומיניום, זכוכית וכד' באישור מהע"ר. לא יותר גמר טיח.
8. השילוט יהווה חלק אינטגרלי מתכנון המבנה ויופיע במסמכי הבקשה להיתר בניה, הכל באישור מהע"ר.
9. חזית מסחרית כמסומן בתשריט פרושה: ... הכניסה למסחר תהיה גם היא מהחזית/חזיתות הנ"ל.
10. תותר המרת החזית המסחרית/המשרדים בשטחי תעשייה. לא תותר המרת התעשייה בשטחי חזית מסחרית/משרדים.

רח/מק/2110/ד

באזור תעשייה א' ואזור תעשייה ג', כמוגדר בתכנית רח, 2110 /תבטל ההוראה המגבילה את עומק החזית המסחרית ב 12 מ' הפעילות המסחרית ביעודים אלו, כפי שמוגדרת ברח, 2110 / תותר בשטח התכסית המותרת בקומת הקרקע. השטח יועבר מיעוד לתעשייה ליעוד המסחר רק עבור השלמת השטח המסחרי בתחום קומת הקרקע בלבד.

סעיף 77-78

עיקרי ההוראות:

1. הודעה על הכנת התכנית:
 - בהתאם לסעיף 77 לחוק התכנון והבניה מודיעה הועדה המקומית על כוונתה להכין תכנית בניין עיר לגושים וחלקות הנדונות. מטרת התכנית להגדיר את פארק התעשייה כמתחם של תעשייה נקייה (תעסוקה), ללא מטרידי רעש, זיהום ואיכות הסביבה, וזאת על מנת לקדם את מיתוגה של העיר כעיר המדע והתרבות, וכן להמשיך את פיתוחו ושגשוגו של מתחם הרוביץ.
2. להלן פרסום תנאים למתן היתר בניה לפי סעיף 78 לחוק:
 - א. לא יוצא היתר בניה ו/או שימוש חורג בתחום התשריט, בו מבוקשים שימושים כגון: מוסכים, מפעלי בטון, מחסני ותעשיות פלדה, וכן כל שימוש העלול לגרום לזיהום או הכולל חומרים מסוכנים לרבות שמנים, כימיקלים ורעלים אשר לדעת הועדה המקומית סותר או עלול לפגוע במגמות התכנון העתידיות למתחם זה.
 - ב. לא יוצא היתר בניה ו/או שימוש חורג בתחום התשריט, בו מבוקש ניצול חלקי הנמוך מ 80% מסך זכויות הבניה המותרות לבניה עפ"י התכנית המאושרת.
 - ג. לא יוצא היתר בניה ו/או שימוש חורג בו לא ממומש תקן החניה המלא, גם בניצול זכויות בניה של פחות מ - 100%
 - ד. התנאים הנ"ל המגבילים מתן היתרי בניה לא יחולו על בניינים קיימים (בניין קיים בניין שנבנה כדין ובנייתו הושלמה קודם לפרסום התנאים המפורטים להחלטה זו). מגבלות השימוש יותרו בעינם, לרבות על בניינים קיימים.
 - ה. תוקף התנאים יהיה עד ליום 27.03.2020

רקע:

תב"ע רח/23/2110 מופקדת:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4005246866/310>

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965

הוראות לגבי מתן היתר שלא על פי תכנית מופקדת (תיקון מס' 43) תשנ"ה-1995

מס' דף: 15

97. (א) הפקידה הועדה המקומית תכנית שבסמכותה, כאמור בסעיף 61א, ועוד לא ניתן לה תוקף, לא יינתן כל היתר לפי סעיף 145 לגבי המקרקעין שבתחום התכנית שלא בהתאם לתכנית המופקדת, אלא באישור הועדה המקומית; לא תדון הועדה המקומית לפי פסקה זו אלא אם כן פורסמה, על חשבון המבקש, הודעה כאמור בסעיף 149 וניתנה, למי שעלול להיפגע מהחלטה, הזדמנות לטעון טענותיו; החלטת הועדה תישלח לצדדים;

(2) הוראה עצמו נפגע מהחלטת הועדה המקומית, בדבר מתן היתר על פי סעיף זה, רשאי לערור לועדת הערר.

(ב) הפקידה הועדה המחוזית תכנית שבסמכותה כאמור בסעיף 61א ועוד לא ניתן לה תוקף, לא יינתן כל היתר לפי סעיף 145 לגבי המקרקעין שבתחום התכנית שלא בהתאם לתכנית המופקדת אלא באישור ועדת המשנה להתנגדויות של הועדה המחוזית; לא תדון הועדה המחוזית לפי פסקה זו אלא אם כן פורסמה על חשבון המבקש הודעה כאמור בסעיף 149 וניתנה למי שעלול להיפגע מהחלטתה הזדמנות לטעון טענותיו; החלטת הועדה תישלח לצדדים.

(2) הוראה עצמו נפגע מהחלטת ועדת המשנה להתנגדויות של הועדה המחוזית בדבר מתן היתר לפי סעיף זה, רשאי לערור לועדה המחוזית.

היתר על-פי תכנית שהופקדה (תיקון מס' 13) תשמ"א-1980 (תיקון מס' 43) תשנ"ה-1995

97א. (א) על אף האמור בסעיפים 97 ו-145(ב), רשאי מוסד תכנון שהפקיד תכנית, לאשר מתן היתר על-פי תכנית שהפקיד אף אם אינו בהתאם לתכנית בת תוקף, אם נתקיימו שניים אלה:

(1) התכנית שבתוקף אושרה לפני י"ב בטבת תשי"י (1 בינואר 1950);

(2) לא הוגשה התנגדות לתכנית שהופקדה עד תום תקופת ההפקדה, או שבמתן ההיתר אין כדי להשפיע על החלטה בדבר קבלת התנגדות שהוגשה.

מטרת התכנית:

הקמת מבנה תעסוקה הכולל שימושים של משרדים ומסחר ושטחים מבונים לצורכי ציבור.

שינוי ייעוד מתעשייה ג' לתעסוקה וקביעת שימושים ותכליות

קביעת זכויות והוראות בניה בתחום התכנית

הגדלת תכנית הקרקע

קביעת מספר קומות מותר, וגובה מבנה

קביעת תנאים למתן היתר בניה.

שימושים:

א. תעסוקה:

1. משרדים מכל הסוגים, חברות היי-טק, מוסדות כספיים, משרדי חברות, בנקים, שירותי אשנב
2. מרפאות וקליניקות, שירותים רפואיים, מעבדות רפואיות, מרפאות לניתוחים אמבולטוריים, מעבדות מחקר, מכוני מחקר ופיתוח. כלל השימושים הרפואיים יהיו עבור אשפוז יום בלבד
3. תעשייה עתירת ידע אשר אינה מהווה מטרד
4. אולמות הרצאה וכנסים
5. מוסדות תרבות, חדרי כושר, ספורט וחוגים
6. אחסנה ולוגיסטיקה בקומת הקרקע ו/או בתת הקרקע בלבד

ב. מסחר:

מסחר, פנאי ובילוי, הסעדה

ג. שימושים ציבוריים:

תרבות, קהילה, רווחה, משרדי עירייה

ד. תניון ציבור

מבוקש:

1. תכנית בינוי
2. שלב א': הקמת מבנה משרדים (כ- 95%) מעל קומת קרקע למסחר (19%) ותעשייה (כ- 16%) בן 4 קומות, כולל קומת הביניים + קומת גג טכנית ע"ג 3.5 מרתפי חניה, כולל: ח. טרפו תת"ק, גדרות ופיתוח שטח.
3. שימוש חורג מתביע לתעשייה (משרדים ותעשייה) לצורך: מעבדה רפואית בשטח של כ 3,000 מ"ר לתקופה של 10 שנים

הערות:

1. תיקון תשריטים.
2. גודל מגרש מינימלי 4.00 ד' שטח המגרש 3989 המגרש מוחרג לפי סעיף ד.3
3. הערות ברמת חישובי השטחים
4. השירותים הסניטריים חושבו בשטח עיקרי כ"מ. טכניים תשתיות ושמירה"
5. עפ"י הוראות רח/2110 הזכויות מתחלקות 65% תעשייה ו- 65% מסחר ומשרדים, הוגש מבנה משרדים (כ-95%) ומסחר (19%) ותעשייה (כ-16%) בק"ק פרסמו הקלות:
- שינוי בתמהיל שבין תעשייה למשרדים ומסחר ללא שינוי בסה"כ אחוזי הבניה (שהם 130% עיקרי) במקום 65% תעשייה + 65% לחזית מסחרית משרדים.
6. שימוש חורג מתביע לתעשייה (משרדים ותעשייה) לצורך: מעבדה רפואית בשטח של כ 3,000 מ"ר לתקופה של 10 שנים
מבוקש מבנה משרדים לצורך מעבדות רפואיות, עפ"י הוראות התביע:
ד. מתחמים
7. התכנית מתחלקת ל- 4 מתחמים... כל מתחם מאופיין בזכויות בניה ותכליות כמפורט בתקנון. השטחים המותרים לתעשייה ייועדו לתעשייה רגילה שאינה תעשיית "הייטק".
פורסמה הקלה לשימוש חורג.
7. מוצעים כ- 2550 מ"ר שיש על קרקעיים המהווים כ- 64% במקום 1994.5 מ"ר שהם 50% המותרים. חריגה של כ- 555 מ"ר עפ"י רח/2000/ב/7 מותרים 100% שיש על קרקעיים שהם 2878 מ"ר.

- ניווד שטחי שירות מתת"ק למעל הכניסה הקובעת

לאור השטחים מכוח 7/ב/2000 ההקלה מתייחד.

8. מוצעים מרתפים בשלוש קומות בשטח ממוצע של 83.5% וקומת מרתף רביעית חלקית של כ- 6.6% וסה"כ 250.6% עפ"י רח/2110 שטחי שירות תת"ק: 200% (2 מרתפים בקו 0-)
עפ"י רח/2000/ב/7

שטח בניה מתחת לכניסה הקובעת: 300% ש"ש

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.

9. מפלס 0.00 הכניסה מוצעת כ- 3.50 - 31.42 אבסלוטי

עפ"י בינוי מפלס 0.00 = 35.5

"גובה אפס של מגרשים. הגובה המצוין בתכניות הוא הגובה המבוקש לרצפת המבנה ומחייב ב- 40+ ס"מ שינו גדול יותר מצריך אישור מהע"ר."

10. מוצע חדר טרנספורמציה תת"ק עם מופע עילי שלא בא לידי ביטוי בחזית.

בניה מותרת במרווח תק' (מס' 2) תשס"ב-2002

ועדה מקומית תהא רשאית להתיר את בנייתם של המפורטים להלן במרווח:

(4) חדר שנאים תת קרקעי, לרבות מהלך מדרגות מקורה בגובה המזערי הדרוש וכן תחנות טרנספורמציה זעירות עיליות ששטחם אינו עולה על 10 מטרים רבועים וגובהם אינו עולה על 1.8 מטרים;

11. נספח תחבורתי ושלבי ביצוע:

הנספח התחבורתי מהווה חלק ממסמכי התכנית. הנספח אינו מציג פתרונות מפורטים לצמתים להסדרי התנועה אלא בא להציג תמונה כוללת. שינויים עדכונים בהסדרי התנועה, החניה ובצמתים, במסגרת התכנון המפורט, באישור משרד התחבורה לא יהיו שינוי לת.ב.ע. זו.

תנאים להוצאת היתרי בנייה, לאכלוס ותעודת גמר יהיו:

* תנאים להיתרי בנייה: התחלת מתן היתרי בניה לשלב ד' (ראה טבלה) יהיה באישור הוועדה המחוזית.

* תנאים לאיכלוס/תעודת גמר: תנאי לאכלוס ו/או הוצאת תעודת גמר הינו השלמת מערכת הדרכים כמצוין בטבלה.

טבלת שלבי ביצוע:

שלבים	שטח במ"ר	השלמת המטלות התחבורתיות הבאות
א	עד 45,000	התקנת רמזור בצומת דרך יבנה - ששת הימים - גד פינשטיין.
ב	תוספת בנייה מעל 45,000 ועד 130,000 (מצטברים)	סלילת המשך רחוב גד פינשטיין צפונה במתכונת חד מסלולית וחיבורו עם רחוב האצ"ל כולל הסדרת הצומת בחיבור והרחבה הנדרשת של רחוב אצ"ל - עפ"י ת.ב.ע שתאושר
ג	תוספת בנייה מעל 130,000 ועד 230,000 (מצטברים)	הרחבה של המשך רחוב גד פינשטיין צפונה עד התחברות עם רחוב האצ"ל למתכונת דו מסלולית. ביצוע המחלף בצומת דרך יבנה - ששת הימים - גד פינשטיין - עפ"י ת.ב.ע רח/ 2110 א'
ד	תוספת בנייה מעל 230,000 עד 340,000 (מצטברים)	סלילת כביש מס' 4 מזרח - מערב כולל גישור מעל מסילת הרכבת - עפ"י ת.ב.ע שתאושר. התחלת מתן היתרי בניה לשלב זה יהיה באישור הוועדה המחוזית.

**** עפ"י דו"ח מנכ"ל הר"ר ****

"בהתאם להוראות התב"ע רח/2110 - בוצעו העבודות הנדרשות לשלב ב' של מתן היתרי הבניה:

1. קיום רמזור בצומת דרך יבנה - ששת הימים - דרך גד פינשטיין.

2. דרך גד פינשטיין חוברה צפונה עם דרך האצ"ל והוסדרה הצומת המחברת בין רחובות אלו (באמצעות רח' מרדכי בשיסט) בהתאם לתב"ע רח/163 א."

12. תחום התכנית על כל היעודים מהווה "אזור תעסוקה" - יש לקבל אישור ה.ל.ר.

13. "היזם רשאי להציע בינוי שונה (העמדה, גובה קומות, פתרון חניה שונים) לאישור הוועדה המקומית ובתנאי שהבינוי המוצע עונה על כל דרישות התשריט והתקנון וישתלב בצורה נאה במתחם בו הוא נמצא."

14. התכנית מתחלקת ל- 4 מתחמים, כמסומן בתשריט. תנאי לקבלת היתר בניה בתחום התכנית הינו הגשת תכניות בינוי, פיתוח ותשתיות, לכל המתחמים או לכל מתחם ומתחם בנפרד, לאישור הוועדה המקומית. תכנית הפיתוח תקבע בין השאר את מפלסי הבניינים, מפלסי כבישים, פתרונות ניקוז, ביוב, מים, חשמל, בזק, שלבי ביצוע וכד' במסמכי ההגשה להיתר- על כל יזם ויזם להראות השתלבותו והתחברותו למערכות העירוניות של המתחם אליו הוא משתייך.

במקרים מיוחדים ובאישור הוועדה המקומית, ניתן יהיה להגיש בקשה להיתר בניה למגרש בודד ללא תכנית הפיתוח של כל המתחם הנדון- ובתנאי שהיזם ימלא את כל שאר ההוראות והתקנות של תכנית זו.

15. בתחום התכנית יותרו השימושים על פי רשימת התכליות (ו/או תכליות אנלוגיות) ובתנאי שיעמדו בדרישות תכנוניות

וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה. לוועדה המקומית, בהמלצת הרשות המוסמכת לענייני איכות הסביבה הזכות לסרב או להגביל כניסת עסקים לאזור התעשייה, או למבנה בודד בתוכו, אם הצטרפותם תגרום לכך ששך כל הפעילות באזור תעשייה או במבנה בודד בתוכו, תחרוג מן ההוראות והתנאים בנושא איכות הסביבה. התנאים והמגבלות לפי סעיף זה ובתיאום עם היחידה המקומית לאיכות הסביבה.

16. ניקוז, ביוב, פסולת, חומרים רעילים ומסוכנים, רעש, איכות אוויר ואנרגיה עפ"י סעיף 5 בתב"ע

17. לא תותר הקמת מפעלי תעשייה כימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשייה פטרוכימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשיית דשנים ואחסנה הכרוכה בה, ייצור אריזה ואחסנה של חומרי הדברה, חומרים רעילים וחומרים נפיצים, מפעלים ושימושים עתירי אבק, מפעלים לתעשיית הבנייה, מפעלים עתירי אנרגיה.
18. הוועדה המקומית תדרוש חוות דעת מקצועית ו/או כל מסמך אחר בדבר השפעות סביבתיות צפויות, לכל מפעל... כאשר לדעתה או לדעת הרשות המוסמכת, הפעילות המבוקשת עשויה ליצור מפגעים סביבתיים, או לחרוג מהוראות דיני איכות הסביבה. הוועדה המקומית בהמלצת הרשות המוסמכת רשאית להגביל, לאסור ולסרב לכל פעילות בהתאם לממצאי המסמך הנ"ל.
19. תשתיות ומתקנים הנדסיים התשתיות הנ"ל יהיו תת קרקעיות: בזק, תאורה, ט.ל.כ., ביוב, מים, חשמל וכד' למעט קווי מתח עליון שיהיו עיליים. תחנות השנאים יהיו תת-קרקעיים, משולבים במבנים עצמם או במיבנים מיוחדים לכך באישור מהנדס העיר ובתאום עם חברת חשמל. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי - חשמל עיליים אלא באישור הגורמים המוסמכים בחברת חשמל. בקרבת קווי - חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין ציר קו לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המיבנה. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת - קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מטרים מכבלים אלה. אין לחפור מעל ובקרבת קווי חשמל תת - קרקעיים אלא באישור הגורמים המוסמכים בחברת חשמל. אסור להתקין מתקני - דלק או מחסני - דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי - נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר אישור הגורמים המוסמכים בחברת - החשמל וברשויות המוסמכות עפ"י כל דין. תשתיות הקיימות בשטח יבוטלו או יועתקו - עפ"י תכנית הפיתוח בתאום ובאישור מהנדס העיר.
20. עפ"י הוראות הת.ב.ע.: טרם מתן היתרי בנייה תוגש תכנית ביוב לאישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.
21. תנאי למתן היתר בניה:
 - א. התחברות בפועל למפעל השפכים האזורי.
 - ב. אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה לתאימות מול הת.ב.ע.
 - ג. ביצוע תשתיות ופיתוח שטח.
22. **חניה:** מספר מקומות החניה בכל מגרש ומגרש יחושב לפי התקן הארצי המעודכן ובהתאם לשימושים ולתכליות המבוקשים. במידה ויוכח כי לצרכי החניה דרוש מרתף חניה נוסף - מעבר לרשום במסמכי תכנית זו - תתיר הוועדה המקומית בניית מרתף הנוסף מבלי שתוספת המרתף תהווה שינוי לתב"ע. אזורי הפריקה והטעינה של כל מגרש ומגרש יהיו בתוך תחום המגרש עצמו.
23. גידור המגרשים יעשה עפ"י פרטים אופייניים בהנחיית אגף גנים ונוף ומהנדס העיר. במגרשים פינתיים (מגרש זה) ישמר משולש ראייה עפ"י הנחיית היועץ התחבורתי של העירייה.
24. מיגון אקוסטי: במידה ויידרש מיגון אקוסטי מכביש 412 ו- 410 יהיה זה על חשבון מבקש ההיתר.
25. מבנים המיועדים להריסה - יהרסו ע"י וע"ח הבעלים. הריסת המבנים יהווה תנאי לקבלת היתר בניה.
26. א. כל הוצאות עריכת התכנית, לרבות שמאים, מודדים, אדריכלים, רישומים, יעוץ משפטי וכד' יחולו על הבעלים וישולמו על ידם לפי חלקם היחסי, עפ"י סעיף 69 (12) לחוק. רישום החלוקה החדשה יעשה ע"י היועץ המשפטי לתכנית. ב. חלוקת ההוצאות תעשה ע"י הוועדה המקומית - ביחס לכל מגרש ותשלומם, יהיה תנאי לקבלת היתרי הבנייה. ו/או אישורי העברה וחכירה. על ההוצאות כאמור יחולו הוראות סעיף 265 א' לחוק. ג. שילם בעל הקרקע הוצאות מעבר לחלקו היחסי - יזוכה ע"י הוועדה המקומית באגרות והיטלי פתוח בסכום העודף של ההוצאה.

הערות בהתאם לתב"ע רח/23/2110 מופקדת:
<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4005246866/310>

1. יותר עירוב שימושים בקומות.
2. לאורך רחוב לובה אליאב תתוכנן חזית מסחרית אשר לא תפחת מ 50% מאורך חזית המגרש.
3. עיצוב הנפח האופקי של המבנה יכלול עד 4 קומות בניה מרקמית מלווה רחוב.
4. גובה קומת קרקע מסחרית לא תיפחת מ 6 מטר.
5. תותר הקמת קומת יציע (גלריה) בקומת הקרקע.
6. תותר כניסת רכב משותפת עבור אזור הפריקה וטעינה ועבור רמפת כניסה לחניון התת קרקעי.
7. לאורך החזית המסחרית בקומת הקרקע תתוכנן הצללה צמחית ככול הניתן.
8. תותר הקמת חדרים טכניים, חדרי מעליות, חדרי שירות, מתקנים טכניים שונים על גג המבנה בתנאי שהם יוסתרו באופן המבטיח אי יצירת מפגעים אסתטיים.
9. לא תותר הקמת צנרת גלויה או הרכבת מזגני חלון או מדחסים או מעבים של מזגנים מפוצלים על חזיתות הבניין.
10. אזור שירות לפריקה וטעינה והן פינני אשפה יהיו בקומת הקרקע במקום מוסתר ככול הניתן.
11. השטח הציבורי יבנה ויתוכנן כחלק אינטגרלי מהמבנה. מקומו הסופי יקבע בעת הוצאת היתר הבניה.
12. עירוב השימושים יעשה כך שלא יהוו מטרד או סיכון לשימושים סמוכים או הדדיים בתחום המגרש
13. במסגרת היתרי הבניה יוקצו עמדות טעינה לרכבים חשמליים ולאופניים חשמליים בשטחי החניה המוצעים, תוך הכנת והתאמת התשתיות במקום לעמדות אלה.
14. אישור המשרד להגנת הסביבה
15. איגוד ערים לאיכה"ס
16. **פיתוח:**

1. לפחות 20% משטח התוכנית יוותרו לגינון ופיתוח. השלמת אחוזי הגינון תתאפשר בקירות וורטיקאליים.
 2. תינתן עדיפות לשתילת עצים מקומיים הנותנים צל וצורכים מעט מים בטיפול, ועצים התואמים את תנאי האקלים באזור.
 3. נטיעות מעל שימוש בתת-הקרקע יבוצעו בבתי גידול לעצים בנפחים אשר יבטיחו גדילת עצים בגורים ויכללו פתרונות ניקוז, איטום והשקיה. ניתן יהיה להבליט את בתי הגידול עד 50 ס"מ מעל פני הקרקע.
 4. פיתוח מרחב חזית הבניין לכיוון רח' לובה אליאב ותחום זיקת ההנאה יהיה באופן רציף ללא גדרות ומכשולים למעט הנדרשים לצורכי בטיחות.
- 17. רישום זיקת הנאה:**
1. זיקת ההנאה להולכי רגל כמסומן בתשריט : בין גבול המגרש לקו הבניין הקדמי, לאורך רחוב לובה אליאב תהייה בקומת הקרקע בלבד.
 2. מיקומה הסופי של זיקת ההנאה יקבע בשלב הרישוי ולעת הוצאת היתר בנייה.
 3. להבטחת מעבר חופשי להולכי הרגל תירשם הערה בספרי המקרקעין.

בישיבת ועדת משנה-רישוי מספר : 2024010 מ : 24/12/24 הוחלט:

1. לאשר הבקשה ל:
 1. תכנית בינוי
 2. שלב א': הקמת מבנה משרדים (כ- 95%) מעל קומת קרקע למסחר (19%)
 3. ותעשייה (כ- 16%) בן 4 קומות, כולל קומת הביניים + קומת גג טכנית ע"ג 3.5 מרתפי חניה, כולל: ח. טרפו תתי"ק, גדרות ופיתוח שטח.בתנאים:
 1. תיקון הבקשה בהתאם להערות הבדיקה ובתיאום עם מינהל ההנדסה עד קבלת חותמת APPROVED
 2. התייחסות להקלות:
 1. שינוי בתמהיל שבין תעשייה למשרדים ומסחר ללא שינוי בסה"כ אחוזי הבניה (שהם 130% עיקר) במקום 65% תעשייה + 65% לחזית מסחרית משרדים.
 2. ניווד שטחי שירות מתתי"ק למעל הכניסה הקובעת- מתיינתר, שטחי שירות לפי רח/2000/ב/7
 3. הגבהת המבנה מ 22.5 מ' לכ- 23.65 מ'
 4. שימוש חורג מתב"ע לתעשייה (משרדים ותעשייה) לצורך : מעבדה רפואית בשטח של כ 3,000 מ"ר לתקופה של 10 שנים- השימוש החורג יאושר ל - 3 שנים בלבד או עד למימוש תב"ע 414-1124478 (רח/2110/23) המוקדם ביניהם.
- שאר ההקלות יאושרו: הוועדה לא רואה מניעה לאשר הקלות כל עוד הן עומדות במדיניות הוועדה, משתלבות בתכנון.
3. רישום זיקת הנאה בהתאם להוראות התכנית המופקדת
 4. חישוב שירותים כשטח עיקרי למבנים טכניים, תשתיות ושמירה- לא יאושר
 5. מפלס 0.00 בתאום עם מנהל אגף תכנון ורישוי
 6. אישור המשרד להגנת הסביבה
 7. אישור איגוד ערים לאיכה"ס
 8. פתרון גינון ופיתוח בהתאם להוראות התכנית
 9. תאום חזיתות והפיתוח יהיה בתאום עם מנהל אגף רישוי.
 10. פיתוח מרחב חזית הבניין לכיוון רח' לובה אליאב ותחום זיקת ההנאה יהיה באופן רציף ללא גדרות ומכשולים למעט הנדרשים לצורכי בטיחות.
 11. חדר טרפו : הגישה אליו תהיה מהרחבה התפעולית בכפוף לאישור הח"י. יש לוודא הסתרה של פירי אוורור ומדרגות הגישה אליו מהחזית הראשית
 12. מיקום, תכנון ופרטי השטח הציבורי העתידי עפ"י תב"ע מופקדת יהיו בתיאום עם מח' בניה ציבורית, אגף נכסים, אגף ביטחון ובאישור מנהל אגף רישוי.
 13. בקרת תכן

ה ח ל ט ו ת

לאשר הבקשה לתוספת שטחי שירות במרתף מכוח תב"ע חדשה, שאר הדרישות מהחלטת ועדת משנה-רישוי מס 2024010 מיום 24/12/24 נשארות בעינן.

סעיף 4: מספר בקשה : 20230076 תיק בניין : 75020000
פרוטוקול ועדת משנה-רישוי ישיבה מספר : 2025016 בתאריך : 24/12/2025

מבקש:

♦ **חדד יגאל**

אבן עזרא 1 רחובות

בעל הנכס:

♦ **חדד יגאל** + רשימת מצופרת

עורך:

♦ מאירה נעים

סוג בקשה: בקשה להיתר - הקלת ושימוש חורג

מספר בקשה ברישוי זמין : 10000289172

כתובת הבניין: **אבן עזרא 1, רחובות**

גוש וחלקה: גוש: 3697 חלקה: 174 יעוד: אזור מגורים ג

מ ה ו ת ה ב ק ש ה

במבנה קיים בן 4 קומות (קרקע+א-ג) המחולק לבעלות אחת בק"ק, ובעלות שניה ב-קומות מעל הקרקע מבוקש:

אישור מצב קיים להסדרת דירה מס' 2 בקומה א

אישור מצב קיים להקמת קומה ב' - ההמשך יח"ד 2 + תוספת יח"ד 3

הריסה קומת גג והקמת קומה ג' הכוללת 2 חדרי גג מתכניות ג/2-3 (אחד לכל יח"ד 2+3)

כולל 2 חדרי שיפור מיגון, מרפסות גג+הריסת רכיבים לטובת הסדרת המבנה.

הערות בדיקה

הבודקת: עדי אליאסי

עפ"י: רח/2/172/א ייעוד: מגורים ג

עפ"י: רח/2/2000/ג-2 3

הבקשה לא תואמת את הוראות התב"ע

בתאריך 21.4.23 פורסמו ההקלות הבאות:

1. הקלה מק.ב קדמי (דרומי) עד גבול חלקה לפי הקו בו בנויים רוב הבניינים באותו קטע רחוב מצומת אבן עזרא ועד צומת אפרים זקש.
2. הקלה מק.ב קדמי (מזרחי) עד גבול חלקה לפי הקו בו בנויים רוב הבניינים באותו קטע רחוב מצומת דוד מזרחי ועד צומת שאול טשרניחובסקי.
3. הקלה לניוד שטחים בין הקומות ללא הגדלת סה"כ שטחים מותרים.
4. הקלה להגדלת תכנית קומה.
5. הקלה בק.ב צידי בקיר ללא פתחים כך שיוותרו 2.7 מ' מג.ח במקום 4 מ' הקבועים בתכנית.
6. הקלה בק.ב צידי בקיר ללא פתחים כך שיוותרו 2.8 מ' מג.ח במקום 4 מ' הקבועים בתכנית לטובת ממ"ד.
7. הקלה של 10% בק.ב צידי (צפון מערב) כך שיוותרו 3.60 מ' מג.ח במקום 4 מ' הקבועים בתכנית.
8. הקלה להבלטת מרפסת זיז עד 40% ולא יותר מ-2 מ' מק.ב כך שיוותרו 3 מ' במקום 5 מ' הקבועים בתכנית.

התקבלו התנגדויות:

חדד אורית, חדד גילה, חדד יונה, חדד ברזילי עופרה - אחיותיו של המבקש להן בעלות על 1/4 מהחצי שהוריש להם אביהם. התנגדות בעלות רבע מהנכס - כל חצי המגרש בקרקע, והמבקש הינו בעלים של רבע מהחלקה, כל היעל הקרקעי מעל מגרש המתנגדות.

רקע והיתרים קיימים בחלקה:

1. היתר 2335 בבקשה 3013 מיום 8.3.53 עבור: לאשר: (1) בית דירה (2 חדרים, ח' שירות ומרתף). (2) לאשר חנות מכולת ושימוש בה ע"ש: (1) חדד סעדיה (2) חדד זכריה. יח"ד מזרחית - שכן.
2. היתר 2779 בבקשה 3306 מיום 30.5.54 עבור שימוש בבניין הקיים בתור חנות מכולת זמנית (עד אשר יוקם בניין חנות המכלת החדש - בהתאם לתכנית מאושרת) יח"ד מזרחית - שכן - חדד סעדיה.
3. היתר 3529 בבקשה 4358 מיום 28.12.56 עבור תוספת חדר, הול, ח' שירות ומרפסת. ע"ש חדד זכריה- מגרש המבקש.
4. היתר 8548 בבקשה 11451 מיום 4.7.69 עבור הוספת מרפסת סגורה. ע"ש חדד סעדיה - יח"ד מזרחית - שכן.
5. היתר 691 בבקשה 791794 מיום 10.9.83 עבור מבנה במקום מחסן מצריף. ע"ש חדד סעדיה - יח"ד מזרחית - שכן.
6. היתר 1384 בבקשה 840434 מיום 18.9.86 עבור תוספת ק"א. ע"ש חדד זכריה - מגרש המבקש.
7. בקשה 870130 - יש היתר אך לא סרוק - ע"ש חדד זכריה - יש לאתר את ההיתר
8. בקשה 920321 - יש היתר אך לא סרוק ע"ש חדד זכריה - יש לאתר את ההיתר
9. היתר 497 בבקשה 950155 מיום 30.4.96 עבור שינוי גג קיים

טבלת שטחים להיתרי הבניה:

מס' היתר/מס' בקשה	תאריך	שטח קיים במ"ר	שטח נוסף במ"ר	סה"כ שטח במ"ר	בעלים
3013 /2335 -שטח הבית	8.3.53	15.2	100.43	115.63	מגרש שכן
235/3013-שטח חנות	8.3.53	28.47	מרפסות 24.8		מגרש שכן

מגרש שכן		---	26.30	30.5.54	2779/3306 - חנות
מגרש מבקש	124.25	61.50	62.75	28.12.56	4358 / 3529 - הרחבה
מגרש שכן	60.9	25.60	35.30	4.7.69	11451 / 8548 - הרחבה
מגרש שכן		12	---	10.9.83	791794 / 691 - מחסן
מגרש מבקש	88.76	65.70+9.28+13.78	100.11 ק"ק	18.9.86	840434 / 1384 תוספת ק"א
מגרש מבקש					870130
מגרש מבקש					920321
מגרש מבקש	304.53	-----	110.13 ק"ק 117.04 ק"א 77.35 ק"ב	30.4.96	950155 / 497 - החלפת גג

מבוקש לפי מהות מפורטת בתכנית מעודכנת:

1. תכנית בינוי
 2. תוספת יחידה לבית קיים עם 2 יחידות דיור כך שיהיו 3 יחידות, הכוללים שיפורי מיגון, תוספת 40 מ"ר, ל-2 יחידות על הגג, תוספת מדרגות עד מפלס הגג, ביטול מרפסת זיזית בקומה שניה, ביטול גג רעפים.
- מבוקש לפי תכנון מוצע:**
- במבנה קיים בן 4 קומות (קרקע+א-ג) המחולק לבעלות אחת בק"ק, ובעלות שניה ב-קומות מעל הקרקע מבוקש: אישור מצב קיים להסדרת דירה מס' 2 בקומה א אישור מצב קיים להקמת קומה ב' - ההמשך יח"ד 2 + תוספת יח"ד 3 הריסה קומת גג והקמת קומה ג' הכוללת 2 חדרי גג מתכניות ג/2-3 (אחד לכל יח"ד 2+3) כולל 2 חדרי שיפור מיגון, מרפסות גג+הריסת רכיבים לטובת הסדרת המבנה.

הערות הבדיקה:

1. **תיקון תשריטים והערות בדיקה עד קבלת חותמת APPROVED:**
 - א. יש לתקן מהות בקשה בגרמושקה ובמערכת רישוי זמין לפי זו המפורטת לעיל סעיף 1 בהערות הבדיקה.
 - ב. תכנית פיתוח - בתיאום תכנון מול מנהל אגף הרישוי, ועם אגף גנים ונוף.
 - ג. יש לתקן חישובי שטחים, סכימות וטבלת שטחים.
 - ד. יש להציג סימון לשטח המבוקש מתכנית ג/2-3 וההתרחקות הנדרשת בהתאם לתקנון התכניות, בהתאמה לחדר בגג או חדר בקומה חלקית.
 - ה. התכנית המוצגת הינה שונה מזו שיצא כיידוע לשכנים, במסגרת החתמת בעלים בחלקה ותיק הפרסום. יש להחתים את כל הבעלים במושע על תכנית מעודכנת, המציגה יח"ד שלישית בחצי החלקה המערבי, ושטחים לחדרים בגג מתכניות ג/2-3.
 - ו. שטחים מג/2-3 מותרים לדירות העליונות בבניין, בתנאי הצמדת הגג בטאבו. הגג לא מוצג כמוצמד בנסח טאבו - להחלטת וועדה האם לאשר בתנאי הצמדה או בתנאי החתמת בעלים בחלקה.
 - ז. שטחי שירות - יש לדייק לפי איזו תביע נלקחים ולעמדם בה - ב/7 מאפשרת סמי צמודי קרקע. יש לוודא כי הנכס עומדים בהגדרה לש סמי צמודי קרקע.
 - ח. התביע החלה רח/2/172 א - מאפשרת עד 10% לכל קומה - שטחי שירות נבחרו מתכנית זו.
 - ט. הוצגו בטבלת שטחים - שטחים במינוס, להריסה. יש להציג גם בסכימות חישובי שטחים.
2. **בעלויות:**

לפי נסח טאבו מיום 16.1.23

מדובר במושע:

תקווה ויגאל - 1/4

אחיותיו ל יגאל - גילה, עופרה ואורית - 1/4

אמנון, דניאל, אביחי יצחק ומאור תמר - 1/2 מזרחי.

עד $749.25 = 555 \times 135\%$

1/2 לשכן בחלק המזרחי - 374.62 מ"ר לשכן

1/2 למגרש הקנייני בחלק המערבי - ובחלוקה הבאה:

187.31 לאחיותיו של המבקש

187.31 למבקש ואשתו

יש להמציא נסח טאבו מעודכן
3. **מספר יח"ד**

בחלקה מותרות 7 יח"ד לפי 12 לדונם $555 \times$ מ"ר שטח חלקה נטו / $1000 = 6.66$

בחצי המזרחי, השכן לוי טל, פרסם בבקשה 20230764 הקלה לשבס, 20% לתוספת ביח"ד, כך שיהיו 8 יח"ד סה"כ, 4 לכל חצי חלקה

כך שליגאל 2 יח"ד ולאחריו 2 יח"ד.
4. **דו"ח פיקוח:**

קיימת החלטת בימ"ש לעניינים מקומיים ברחובות מה-1.1.2019 - שניתן בו צו הריסה למבנה נשוא כתב האישום.

יש להציג לוועדה את צו ההריסה.
5. **אישורים נוספים:**

השלמת בקרת התכן וערבות בנקאית.

התנגדות חדד אורית, חדד גילה, חדד יונה, עופרה ברזילי (חדד) מרח' אבן עזרא 1

1. ביום 30.4.2023 הגשנו התנגדות בבקשה זו לבקשה שהגיש אחינו בתיק בניין 75020000 בבקשה מס 20230076 (להלן: "בקשה הראשונה")
2. לאחר מכן הבקשה שונתה על ידי אחינו ואנו מתנגדות לה.
3. עותק המכתב שקיבלנו ביום 30.7.2023 מצ"ב ומסומן באות "ב".
4. אנחנו השותפות לאחינו יגאל חדד ולאשתו בשטח וגם לנו יש זכויות בניה במגרש בדיוק כמו שיש לו.
5. מצ"ב נסח טאבו מיום 23.4.2023, ומסומן באות "ג".
6. יתר על כן - בהתאם להסכם מיום 5.1.1992 שאותו הביא לנו המבקש (כפי שנחתם בין אבי לאחי המבקש ואשתו) כל שהוא קנה הינה אך ורק דירה אחת בת 4 חדרים הא ותו לא- ולא 3 דירות וכן עליית גג כפי שהוא מבקש כעת.
7. כמצוטט בסעיף 8 ב' להסכם.
8. "ב.8... חרף העברה פורמלית של 1/4 (חלקים בלתי מסויימים) בחלקה ע"ש הקונה - הרי מוסכם כי החלק שרוכש הקונה בפועל הינו הדירה בלבד..."
9. עותק ההסכם מצ"ב ומסומנות באות "ד".
5. אנו מתנגדות לכל בנייה בשטח מכיוון שהבנייה שהוא מבקש יש בה כדי לגרוע מזכויות הבנייה שלנו ולבצע הרס ברכושו. במצב זה אחינו עושה פעולות באופן חד צדדי.
6. מייד עם קבלת ההודעה פנינו לאדריכלית כפי שפנינו גם בבקשה הראשונה שהגיש - הגבי עדנה פרג לבדיקת הנושאים הללו בעירייה ובלשכת התכנון - כפי שנכתב בהודעה שקבלנו.
7. עותק נימוקי ההתנגדות כפי שנכתבו ע"י האדריכלית עדנה מצ"ב ומסומנות באות "ה".
7. אנחנו שותפות 1/4 מהזכויות במגרש והמגרש מחולק כאשר מחצית שייכת לה"ה לוי טל ולויינטל ליה והמחצית השנייה שייכת למשפחתנו - כאשר לנו האחיות יש 1/4 ולאחי ואשתו 1/4. במצב הזה אנו זכאיות לקבלת זכויות בנייה כמו אחינו ואשתו.
8. עותק תמונות הבית מצ"ב ומסומנות באות "ו".
8. בשטח של המשפחה שלנו - ישנם 4 דירות (3 דירות בהם מחזיק אחי עליית גג שהינה חצי קומה בה מחזיק אחי) וכן הבית בו אנו מתגוררות.
- # לאחיות כיום ישנה דירה 1 בקומת קרקע ובה 4 חדרים וכן חצר
- # אחי מבקש לקחת לעצמו ולאשר רק לו - 3 דירות קומה נוספת בה לאחר מכן יבקש לבנות עוד שתי דירות וכן גג בטון- המדובר בבניה מסוכנת שאינה בטיחותית ובבניה שיש בה לגרוע מהזכויות שלנו כשותפות מלאות של אחי בשטח.
9. אנו מתנגדות לכך ומבקשות לעצור את ההליך ולהיות מוזמנות לכל פגישה בעניין ולקבל כל תכתובת בעניין- נבקש כי כל מסמך ו/או זימון יועבר גם לאדריכלית שלנו עדנה שמייצגת אותנו בעניין.
10. אנחנו לא מסכימות שהוא יקבל זכויות בנייה בשטח עודף יותר מאיתנו ואנחנו כשותפות דורשות שזה יהיה בהתאמה לזכויות יותר מכל המדובר בסיכון לשלומינו ולחיינו - בהם יכול הבניין חס וחלילה להתמוטט.

ביום 15/10/24 התקיים דיון בהתנגדות

בישיבת ועדת משנה-רישוי מספר: 2024008 מ: 29/10/24 הוחלט:

להתנגדות חדד אורית, חדד גילה, חדד יונה, עופרה ברזילי (חדד)

ההתנגדות מציגה אי הסכמה לבקשה להיתר של מר יגאל חדד כולה.

הטענות הינן קנייניות בנושא בעלויות וחלוקת זכויות ואין הוועדה המקומית מכריעה בעניין זה.

החלקה אינה רשומה בפנקס הבתים המשותפים.

הבקשה מאושרת בתנאי חתימה פוזיטיבית של כלל הבעלים במושע.

לאשר הבקשה ל -

במבנה קיים בן 4 קומות (קרקע+א-ג) המחולק לבעלות אחת בק"ק, ובעלות שניה ב-

קומות מעל הקרקע מבוקש:

אישור מצב קיים להסדרת דירה מס' 2 בקומה א

אישור מצב קיים להקמת קומה ב' - ההמשך יח"ד 2 + תוספת יח"ד 3

הריסה קומות גג והקמת קומה ג' הכוללת 2 חדרי גג מתכניות 2/3- (אחד לכל יח"ד 2+3)

כולל 2 חדרי שיפור מיגון, מרפסות גג+הריסת רכיבים לטובת הסדרת המבנה.

בתנאים:

1. תיקון תשריטים והערות בדיקה עד קבלת חותמת APPROVED:

א. יש לתקן מהות בקשה בגרמושקה ובמערכת רישוי זמין לפי זו המפורטת בהחלטת הוועדה

ב. תכנית פיתוח - בתיאום תכנון מול מנהל אגף הרישוי, ועם אגף גנים ונוף.

ג. יש לתקן חישובי שטחים, סכימות וטבלת שטחים.

ד. יש להציג סימון לשטח המבוקש מתכנית 2/3- וההתרחקות הנדרשת בהתאם

לתכנון התכניות, בהתאמה לחדר בגג או חדר בקומה חלקית.

ה. שטחים מג/2-3 מותרים לדירות העליונות בבניין, בתנאי הצמדת הגג בטאבו.

הגג לא מוצג כמוצמד בסח טאבו - לאשר בתנאי החתמת בעלים בחלקה.

ו. שטחי שירות - יש לדייק לפי איזו תב"ע נלקחים ולעמדם בה - ב/7 מאפשרת סמי

צמודי קרקע. יש לוודא כי הנכס עומדים בהגדרה לסמי צמודי קרקע.

ז. התב"ע החלה רח/172/א - מאפשרת עד 10% לכל קומה - שטחי שירות נבחרו מתכנית זו.

ח. הוצגו בטבלת שטחים - שטחים במינוס, להריסה. יש להציג גם בסכימות חישובי שטחים.

ט. יש להמציא נסח טאבו מעודכן.

י. יש להמציא אישור נוטריוני חתום ע"י הבעלים בחצי המזרחי של החלקה - מר טל

לוי כי הוא מאפשר לבעלים של חצי החלקה המערבי 4 יח"ד ואת השמינית הוא

מבקש בהקלה. הכל לאור העובדה כי הקלות כמותיות מסתיימות בתאריך 1.1.25.

יא. לאור התנגדות בעלים של בעלים בדירה בק"ק שמתחת למבקש על אופן חלוקת

הזכויות (בחצי החלקה המערבי), ולאור העובדה כי התכנית המוצגת הינה שונה מזו

שיצאה בתיק הפרסום כיידוע או במסגרת הסכמות יתר הבעלים בחלקה - תנאי

להיתר הינו החתמה פוזיטיבית של כלל הבעלים במושע על תכנית מעודכנת.

התכנית המעודכנת כוללת הצגה של יח"ד שלישית, שטחים לחדרים בגג

מתכניו 2-3, תיקון מהות ושיוניים תכנוניים נוספים.

2. התייחסות להקלות מבוקשות:

1. הקלה מק.ב קדמי (דרומי) עד גבול חלקה לפי הקו בו בנויים רוב הבניינים באותו קטע רחוב מצומת אבן עזרא ועד צומת אפרים זקס.
- לא קיימת התיישרות עם יתר המבנים ברחוב. יש לסגת עם הקומות שאינן מאושרות בהיתרים קודמים לקו בו בנויים יתר המבנים בקטע הרחוב.
2. הקלה מק.ב קדמי (מזרחי) עד גבול חלקה לפי הקו בו בנויים רוב הבניינים באותו קטע רחוב מצומת דוד מזרחי ועד צומת שאול טשרניחובסקי.
- קיימת התיישרות עם מעל 50% מהבתים הקיימים בקטע הרחוב מצומת דוד מזרחי ועד צומת שאול טשרניחובסקי.
3. מעבר לקו ההתיישרות עם יתר הבתים בקטע הרחוב, ניתן לאשר מדרגות עד גובה 1.20 מ' בלבד, כמותר בבנייה בפיתוח, עד גבול חלקה.
4. הקלה לניוד שטחים בין הקומות ללא הגדלת סה"כ שטחים מותרים.
ניתן לאשר.
5. הקלה להגדלת תכסית קומה.
ניתן לאשר.
6. הקלה בק.ב צידי בקיר ללא פתחים כך שיוותרו 2.7 מ' מג.ח במקום 4 מ' הקבועים בתכנית.
מתייחס לקיר הצפוני, כ-2.80 מ' - ניתן לאשר
7. הקלה בק.ב צידי בקיר ללא פתחים כך שיוותרו 2.8 מ' מג.ח במקום 4 מ' הקבועים בתכנית לטובת ממ"ד.
ניתן לאשר. ממ"ד מבוקש עם חלון בק.ב צידי 2.80 מ'.
8. הקלה של 10% בק.ב צידי (צפון מערב) כך שיוותרו 3.60 מ' מג.ח במקום 4 מ' הקבועים בתכנית.
ניתן לאשר.
9. הקלה להבלטת מרפסת זיז עד 40% ולא יותר מ-2 מ' מק.ב כך שיוותרו 3 מ' במקום 5 מ' הקבועים בתכנית.
בתכנית המקורית הוצגה מרפסת זיז לחזית מזרחית. לא ניתן לאשרה, לכן מסומנת להריסה.
3. אישורים נוספים:
השלמת בקרת התכן וערבות בנקאית.

בתאריך 01/12/2025 הוגשה תכנית מעודכנת הכוללת מפת מדידה.

סעיף מס' 2. (1)

- "הקלה מק.ב קדמי (דרומי) עד גבול חלקה לפי הקו בו בנויים רוב הבניינים באותו קטע רחוב מצומת אבן עזרא ועד צומת אפרים זקס." עפ"י מפת מדידה ניתן לראות כי שקיימת הוכחת התיישרות עם שאר הבניינים ברחוב.
- סעיף מס' 2. (2) "הקלה מק.ב קדמי (מזרחי) עד גבול חלקה לפי הקו בו בנויים רוב הבניינים באותו קטע רחוב מצומת דוד מזרחי ועד צומת שאול טשרניחובסקי. קיימת התיישרות עם מעל 50% מהבתים הקיימים בקטע הרחוב מצומת דוד מזרחי ועד צומת שאול טשרניחובסקי.
- מעבר לקו ההתיישרות עם יתר הבתים בקטע הרחוב, ניתן לאשר מדרגות עד גובה 1.20 מ' בלבד, כמותר בבנייה בפיתוח, עד גבול חלקה."
- בתכנית שהוגשה גרם המדרגות הינו 1.54 מ'לא בהתאם להחלטה.

ה ח ל ט ו ת

- תיקון החלטת הוועדה מיום 29/10/24 בסעיף 2 כך שירשם:
1. הקלה מק.ב קדמי (דרומי) עד גבול חלקה לפי הקו בו בנויים רוב הבניינים באותו קטע רחוב מצומת אבן עזרא ועד צומת אפרים זקס.
לאשר את ההקלה - הוגשה מפת מדידה המעידה על התיישרות עם שאר בנייני הרחוב.
 2. הקלה מק.ב קדמי (מזרחי) עד גבול חלקה לפי הקו בו בנויים רוב הבניינים באותו קטע רחוב מצומת דוד מזרחי ועד צומת שאול טשרניחובסקי.
לאשר את ההקלה - קיימת התיישרות עם מעל 50% מהבתים הקיימים בקטע הרחוב מצומת דוד מזרחי ועד צומת שאול טשרניחובסקי.
ניתן לאשר את המדרגות בפיתוח עפ"י התקנות.
- שאר הדרישות מהחלטת ועדת משנה-רישוי מס 2024008 מיום 29/10/24 נשארות בעינן.

נסתיימה בזאת ישיבת משנה-רישוי מס' 2025016 מיום: 24/12/2025



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



אדר' דלית הראל
מהנדסת העיר
רחובות