

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 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 $555 \times 135\% = 749.25$

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 $555 \times$ 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".
10. 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.
11. 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.
12. עותק נימוקי ההתנגדות כפי שנכתבו ע"י האדריכלית עדנה מצ"ב ומסומנות באות "ה".
13. אנו 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.
14. עותק תמונות הבית מצ"ב ומסומנות באות "ו".
15. 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.
16. # 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.
17. 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.
18. אנו 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 כידוע 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 ושינויים 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.
 - מעבר לקו ההתיישרות עם יתר הבתים בקטע הרחוב, ניתן לאשר מדרגות עד גובה 1.20 מ' בלבד, כמותר בבנייה בפיתוח, עד גבול חלקה.
 3. הקלה לניוד שטחים בין הקומות ללא הגדלת סה"כ שטחים מותרים.
 - ניתן לאשר.
 4. הקלה להגדלת תכסית קומה.
 - ניתן לאשר.
 5. 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
 6. 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'.
 7. הקלה של 10% בק.ב צידי (צפון מערב) כך שיוותרו 3.60 מ' מג.ח במקום 4 מ' הקבועים בתכנית.
 - ניתן לאשר.
 8. הקלה להבלטת מרפסת זיו עד 40% ולא יותר מ-2 מ' מק.ב כך שיוותרו 3 מ' במקום 5 מ' הקבועים בתכנית.
 - בתכנית המקורית הוצגה מרפסת זיו לחזית מזרחית. לא ניתן לאשר, 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