

**מבקש:**

♦ סמטת היקב 4 רחובות בע"מ

ש בן ציון 44 רחובות

**בעל הנכס:**

♦ דוד אורי ובעלים שונים עפי רשימה מצורפת

**עורך:**

♦ אשכנזי דוד-אדריכל

**מהנדס-מתכנן שלד הבנין:**

♦ ציזלינג דוד

סוג בקשה: בקשה לתמ"א 38 (הריסה ובניה ו/או עיבוי)

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000044118

כתובת הבניין: סמטת היקב 4, רחובות

גוש וחלקה: גוש: 3703 חלקה: 992 יעוד: אזור מגורים ב

**מ ה ו ת ה ב ק ש ה**

פרויקט במסגרת תמ"א 38 + רח/2000/טז (אזור א' 3.7 ק') על תיקוניה הכולל:

הריסת בניין קיים: דו קומתי - ק"ק + ק"א בן 6 יח"ד (3 בקומה)

הקמת בניין הכולל: 2 ק' מרתף + ק"ק + 7 קומות + קומה 8 חלקית = 9 קומות סה"כ.

21 יח"ד בפריסה הבאה: 2 יח"ד גן בק"ק + 3 יח"ד בקומה (קומות א-ד, ו) + 2 יח"ד בק' ה' + 1 יח"ד בקומה (קומות ז, ח') - ימרפסות, ממ"דים, פיתוח וגדרות.

**דיון נוסף בשל תיקון בשטחים****הערות בדיקה**

בודקת: עדי מלמד

עפ"י: רח/550/א תכנית ראשית

עפ"י: רח/2000/י תכנית ראשית לבניה חדשה

עפ"י: רח/2000/טז על תיקוניה. אזור א' בתשריט

עפ"י: תמ"א 38 תיקון 3 א'

עפ"י: רח/2000/ב/7 שטחי שירות.

**הבקשה נוגדת הוראות תב"ע****הבקשה מובאת לדיון נוסף בשל תיקון בשטחים****הערות:**

1. תיקון הבקשה עד לקבלת חותמת APPROVED

2. לאחר בדיקת הבקשה השטחים הכוללים לא יעלו על 1729.95 מ"ר - שטחים אלה הינם סופיים

ללא כל תוספת מעבר לכך.

3. קומה 8 האחרונה לא תעלה על 70% כאשר 30% הפתוחים מופנים ברובם כלפי חזית הרחוב סמטת היקב.

4. כל שינוי שיידרש בגין תיקונים בבניין בחזיתות ובפיתוח, בהתאם להערות יועצים, כגון: יועץ פיתוח, תנועה וכ"ו יעודכן

בהגשה ובכפוף לאישור אגף רישוי.

5. כל שאר ההחלטה בעינה עומדת.

**בקשה מס' 20210209 – סמטת היקב 4 – הריסה ובניה – תמא 38 תיקון 3א' + טז**

עפ"י: רח/550/א תכנית ראשית  
עפ"י: רח/2000/י תכנית ראשית לבניה חדשה  
עפ"י: רח/2000/טז על תיקוניה. אזור א' בתשריט  
עפ"י: תמ"א 38 תיקון 3 א'  
עפ"י: רח/2000/ב/6 שטחי שירות.  
גוש: 3703 חלקה: 992 שטח חלקת מקור: 659 מ"ר.  
שטח לחישוב זכויות: 634 מ"ר נטו.  
הבקשה נוגדת את הוראות התב"ע.  
בתאריך 25.03.21 פורסמו הפרסומים וההקלות הבאים:

1. הריסת בניין קיים בן 2 קומות עם 6 יח"ד והקמת בניין מגורים הכולל: ק"ק+7 קומות+קומה 8 חלקית סה"כ 23 יח"ד.
2. תוספת 3.7 קומות מתוקף תמ"א 38 + רח/2000/טז על תיקוניה.
3. סגירת חלק מקומת העמודים לטובת הקמת 2 דירות גן מתוקף תמ"א 38 + רח/2000/טז על תיקוניה.
4. הרחבת קומות בבניין לטובת הרחבת יח"ד בשטח של 25 מ"ר ליח"ד כולל ממ"דים - סה"כ 150 מ"ר מתוקף תמא 38 + רח/2000/טז על תיקוניה.
5. הקלה בק.ב צידי צפוני עד 10% כך שיוותרו 3.60 מ' מגבול מגרש במקום 4 מ' הקבועים בתכנית.
6. הקלה להקמת בניין בק.ב צידי דרומי - אפס - בקיר משותף עם חלקה צמודה 991.
7. הקלה בק.ב אחורי מזרחי כך שיוותרו 4 מ' מגבול מגרש במקום 6 מ' הקבועים בתכנית.
8. הקלה של 40% בק.ב קדמי ועד 2 מ' לטובת מרפסות זיזיות כך שיוותרו 3 מ' מגבול מגרש במקום 5 מ' הקבועים בתכנית.

#### התקבלו התנגדויות

אריאלה פלג באמצעות עו"ד ערן פלג – הנשיא הראשון 25 – תת"ח 4, חלקה 697 בגוש 3703 – גובל בצד הדרומי מזרחי יוסף מגל – הנשיא הראשון 25 – גובל בצדה צפוני מערבי  
אלי מזרחי – סמטת היקב 2  
מרגוליס חוליה, ביזיונר צבי ודייגו חטיין – הנשיא הראשון 23 ב/סמטת היקב 6  
יהושע קליין – סמטת היקב 5  
חנה פשטן – סמטת היקב 5 תת"ח 5  
עידן עפרוני – סמטת היקב 5  
טלי גלסקי – סמטת היקב 5  
שחר וקרן שגיא – סמטת היקב 5  
ארו ונאוה סיימון, תמיר ברזילי – סמטת היקב 3

#### בישיבת ועדת משנה-רישוי מספר: 2022004 מ: 24/05/22 הוחלט:

לטענות כל המתנגדים, תשיב הועדה כי מתווה זה אושר בועדת הערר ביום 15/3/2020:

" העוררת והועדה המקומית מתכבדות להודיע לועדת הערר כדלקמן:

בהתאם להסכמה שהושגה בשעתו בפני כבוד הוועדה ושקיבלה תוקף בהחלטתה, נערכו מספר ישיבות בראשות מנהל אגף תכנון ורישוי אדר' שגיא תמר, בהן השתתפו היזם, אדר' הבקשה, ב"כ ונציגי הבניינים בסימטה לרבות נציגי הנשיא הראשון 25 שאינו שייך לסמטה. מדובר בהליך מורכב בו התבקש היזם להציג תכנון להתחדשות כוללת של כלל הסמטה. על פי דרישת הגורמים המוסמכים, במסגרת זו הוצגו 2 חלופות להתחדשות המפורטות לעיל:

חלופה 1: חלופה משולבת של הריסה ובניה בשילוב עם עיבוי (תוספת בניה) סמטת היקב 5+4+2 הינם בניינים עם עד 6 יח"ד בפועל שיתחדשו במסגרת הריסה ובניה.

ובניינים 1+5+6 יתחדשו ע"י עיבוי ותוספת קומות. פתרון החניה למבנים בכללותם יהיה במסגרת מרתפי החניה של המבנים שייהרסו וייבנו מחדש.

(יותרו מתקני חניה בהתאם למדיניות העירונית) הגישה לתת הקרקע תהיה דרך סמטת היקב 2 ע"י מתן זיקת הנאה

למעבר בתת הקרקע למרתף חניה משותף לחלקות 992+993. תקן החניה ימומש במרתף החניה העתידי של חלקה 992. (סמטת היקב 4)

חלופה 2: הריסה ובניה מחדש לכלל הסמטה. (תכנית ב) העתק התכנית מצ"ב להודעה זו. לסיכום: מאחר וחרף מאמצים לא הושג

שתי"פ מכלל דיירי הסמטה, והיזם עמד בהתחייבויותיו, החליט הצוות המקצועי להמליץ על חלופה 1 (החלופה המשולבת). ככל

שתושג הסכמה מדיירי היקב 6, ניתן יהיה לקדם בו פרויקט של חיזוק ותוספת לצד היקב 4.

הבניין ביקב 6 תותר תוספת מרפסות עד 1.2 מ"ר מקו המגרש וכן תוספת ממ"דים (בהתאם לקווי הבניין של ט"ז 1). תותר תוספת מעליות,

ככל שיתאפשר בתחום הבניין הקיים ובמידה ולא, ייבנו מעליות חיצוניות. תותר תוספת של 2.7 קומות + תוספת בניה

בקומת הקרקע. מס' יח"ד הדיוור בהתאם למותר בתמ"א 38 על תיקוניה ותכנית רח/2000/ט"ז 1.

הבניין ביקב 4 הבקשה להיתר ביקב 4 תעודכן על פי הפרמטרים האמורים לעיל, ובכפוף לחתימת בעלי הזכויות ביקב 2 לעניין בניה בקו אפס.

מספר יחידות הדיוור שיומלץ ביקב 4 הוא 21 יח"ד. ביקב 4 ייבנה חניון תת קרקעי כפול אשר ניתן יהיה לשלב בו מכפילי חניה במידת הצורך,

וכך יינתן פתרון חניה מלא גם ליקב 6. חלק מתנאי ההיתר ביקב 4 יהא בניית החניון התת קרקעי הנ"ל. ככל שלא יוצא היתר לגבי היקב 6

עד מועד סיום תכנית המתאר לחיזוק בניינים נגד רעידות אדמה ו/או עד 4 שנים, הנמוך מבניהם, לא תהא לבעלים מחויבות להשכיר/למכור את

אותן חניות דווקא לדיירי היקב 6."

**ולפיכך הוגשה חלופה 2 הכוללת 21 יח"ד וחניון תת קרקעי משותף לבקשה זו ולבקשה מס' 8/22**

**לגופן של הטענות**

\* לטענה לתוספת זכויות בניה ותוספת קומות

- אין עילה תכנונית לסירוב לפרויקט.

**תכנית רח/2000/טז על תיקוניה הינה תכנית בסמכות ועדה מחוזית, מכח סעיף 23 לתמ"א שבחנה את יכולת הנשיאה**

**של תוספת יחידות דיור, חניות, רכבים וצפיפות באזור לב העיר לפי תשריט התכנית וקבעה כי הזכויות המוקנות ניתנות למימוש.**

\* לטענה לתוספת קומות

- **תכנית רח/2000/טז על תיקוניה מאפשרת הריסה ובניה עם תוספת זכויות וקומות יותר מפרויקט עיבוי זאת ע"מ לעודד**

**צמיחה והתחדשות ולאפשר כלכליות.**

**במתחם א' ע"פ התכנית תותר תוספת של 3.7 קומות ובמתחם ב' תוספת של 4.7 קומות הרבה מעל תיקון 3 א' לעניין הריסה ובניה.**

\* לטענה לשינוי אופי הרחוב ופגע במתנגדים בצורה קשה מאוד, בהיבטים שונים

שתוצאתם, מלבד הפגיעה באיכות החיים של המתנגדים, הינה פגיעה בערך נכסיהם...."

- **תשיב הועדה כי האזור הינו אזור מגורים מתפתח, בסביבה הקרובה קיימת בניה**

**רוויה בנייני בני 5 קומות ע"ע, לאחרונה אושרו בניינים בגובה של 8 קומות בר' הנשיא הראשון כך שאין שינוי באופי הסביבה**

- \* לטענה כי "קיים קשר הדוק בין הדרישה להתאמת הבינוי המוצע לסביבתו לבין הזכויות בתמ"א"
- המרחבים בעיר מתחדשים מכח תכניות נקודתיות שהגדילו זכויות עקב דרישה ליח"ד ומצוקת הדיור במדינה, מכפיל של 3.8 פר יחידת דיור שנהרסת עדיין ממוקם בהנמכים בארץ ביחס לערים כגון תל אביב, פתח תקוה, רמת גן ועוד.
- \* לטענה כי "צפויים לספוג את הנזקים שהבנייה הנ"ל יוצרת - הסתרה של נוף, פגיעה באוויר וירידת ערך הדירות"
- הוועדה אינה דנה בערכי הדירות. לעניין הסתרה של נוף ופגיעה באוויר החיים בעיר לוקחים בחשבון צפיפות, גובה בנינים וקווי בניין תואמי סביבה.
- \* לטענה כי "...היעדר הצדקה לאישור ההקלות בקווי בניין"
- תקנות סטייה ניכרת מאפשרות הקלות בקווי בניין, מדיניות הוועדה לאשר כאשר ישנו צורך תכנוני כגון מגרש צר, ריבוי זכויות שיש למצותן, יצירת יח"ד מרווחות עם מינימום מעברים צרים ועוד. ההקלות נבחנו ואושרו בהתאם לעיל.
- \* לטענה כי "אין לאשר את הבקשה בשל היעדרן של תשתיות מספקות"
- תכנית רח/2000/טז על תיקוניה הינה תכנית בסמכות ועדה מחוזית, מכח סעיף 23 לתמ"א שבחנה את יכולת הנשיאה של תוספת יחידות דיור, חניות, רכבים וצפיפות באזור לב העיר לפי תשריט התכנית וקבעה כי הזכויות המוקנות ניתנות למימוש ע"ג התשתיות הקיימות והמוצעות.
- \* לטענה כי "הבינוי המוצע מעצים את בעיות התנועה והחניה באזור"
- הפרויקט מציג פתרון חניה עפ"י תקן, שתי מרתפי חניות הכוללות 26 חניות + חניית נכים, והכל בכפוף להמצאת אישור יועץ התנועה העירוני.
- \* לטענה כי "מספר יחידות הדיור המבוקש גבוה באופן בלתי סביר..."
- בעיר אושרו מספר פרויקטים במכפיל דומה, מכפיל זה לבקשה שבנדון אושר בוועדת ערר.
- \* לטענה כי "לא ניתן להוסיף שטח בגין קומה מפולשת שאינה קיימת בפועל..."
- הבקשה חושבה לפני הכללים, לא ניתנים שטחים בנוסף לק"ק אלא במסגרת ניד השטחים המותרים.
- \* לטענה של 40% בק.ב. קדמי דרומי ומערבי..."
- תשיב הוועדה כי ההקלה מותרת בתקנות וסטנדרטית למרפסת זיז ולא לבניית חלל סגור. מרפסת שמש/ זיז מטרות שהיה מחוץ לדירה והן שטח ייעודי נוסף ומעבר לקווי הבניין.
- \* לטענה לצפיפות
- תוספת קומות וצפיפות אינם הקלה אלא פרסום במסגרת המותר מכח תמ"א 38 תיקון 3 רח/2000/טז פרק א' רח/2000/טז 1
- לאשר הבקשה לפרויקט במסגרת תמ"א 38 + רח/2000/טז (אזור א' 3.7 ק') על תיקוניה הכולל:
- פרויקט במסגרת תמ"א 38 + רח/2000/טז (אזור א' 3.7 ק') על תיקוניה הכולל:
- הריסת בניין קיים: דו קומתי - ק"ק+ק"א בן 6 יח"ד (3 בקומה)
- הקמת בניין הכולל: 2 ק' מרתף + ק"ק+7 קומות+קומה 8 חלקית = 9 קומות סה"כ.
- 21 יח"ד בפריסה הבאה: 2 יח"ד גן בק"ק + 3 יח"ד בקומה (קומות א-ד, 1) + 2 יח"ד בק' ה' + 1 יח"ד בקומה (קומות ז', ח') מרפסות, ממ"דים, פיתוח וגדרות, בתנאים:
1. תיקון הבקשה עד קבלת חותמת APPROVED. כולל תיקון שטחים.
  2. יש לרשום תקנה 27 לזיקת הנאה במיקום המיועד להפקעה.
  3. מצורף בארכיב המסמכים תשריט חלוקת יח"ד שעבר בוועדת ערר ואושר במינהל ההנדסה לעניין מסי יח"ד לכל בניין. לבקשה זו אושרו 21 יח"ד.
  4. התייחסות להקלות ופרסומים מבוקשים:
- 1) הריסת בניין קיים בן 2 קומות עם 6 יח"ד והקמת בניין מגורים הכולל: ק"ק+7 קומות+קומה 8 חלקית סה"כ 21 יח"ד.
  - 2) תוספת 3.7 קומות מתוקף תמ"א 38 + רח/2000/טז על תיקוניהן.
  - 3) סגירת חלק מקומות העומדים לטובת הקמת 2 דירות גן מתוקף תמ"א 38 + רח/2000/טז על תיקוניהן.
  - 4) הרחבת קומות בבניין לטובת הרחבת יח"ד בשטח של 25 מ"ר ליח"ד כולל ממ"דים - סה"כ 150 מ"ר מתוקף תמ"א 38 + רח/2000/טז על תיקוניהן.
  - 5) הקלה בק.ב. צידי צפוני עד 10% כך שיוותרו 3.60 מ' מגבול מגרש במקום 4 מ' הקבועים בתכנית.
  - 6) הקלה להקמת בניין בק.ב. צידי דרומי - אפס - בקיר משותף עם חלקה צמודה 991.
  - 7) הקלה בק.ב. אחורי מזרחי כך שיוותרו 4 מ' מגבול מגרש במקום 6 מ' הקבועים בתכנית. למרפסת תאושר בליטה של 2 מ' מק.ב. קדמי ואחורי.
  - 8) הקלה של 40% בק.ב. קדמי ועד 2 מ' לטובת מרפסות זיזיות כך שיוותרו 3 מ' מגבול מגרש במקום 5 מ' הקבועים בתכנית.
  5. אישור רוחניות הפרויקט על ידי השמאי העירוני.
  6. אישור בקרת תכן.

**בישיבת ועדת משנה-רישוי מספר: 2022005 מיום 21/6/22** הובאה הבקשה לדיון בסעיף שונות - בשל טעות סופר כך שירשם "ולפיכך הוגשה חלופה 1 הכוללת 21 יח"ד וחניון תת קרקעי משותף לבקשה זו ולבקשה מס' 8/22 " ולא חלופה 2 כפי ההחלטה.

#### **החלטת ועדת ערר מיום 27/11/22**

"רק במהלך הדיון בערר שלפנינו עלה שנפלה אי-הבנה מסוימת בין הוועדה המקומית ובין המשיבים 2 ו-3 לגבי משמעות ההחלטה שעליה הוגש הערר באשר לפתרון החניה העתידי לחלקה 993) שמחוץ לבקשה להיתר בענייננו).

הוועדה המקומית סבורה, כי היא החליטה שפתרון החניה לחלקה 993) בבנין 16 לצורך ביצוע חיזוק עתידי של הבניין בהתאם לחלופה של הריסה ובנייה מחדש יהיה במרתף חניה שיתחבר למרתפי החניה בחלקות 992 ו-991, והגישה אל החניות תיעשה דרך חלקות 991 ו-992 מרחוב הנשיא הראשון בזיקת הנאה דרך המרתף. אולם, בהחלטה עצמה לא נכתבו הדברים, ועולה כי ההבנות הקודמות שגובשו בין הוועדה המקומית לבין המשיבים 2 ו-3 בעקבות הערר הקודם שהוגש בנושא התייחסו למצב דברים שבו החיזוק העתידי בחלקה 993 יהיה בחלופת עיבוי) הדורשת הרבה פחות חניות), כאשר חלופה של הריסה ובנייה מחדש לא הייתה רלוונטית בשעתו מבחינה כלכלית.

עוד עולה, כי גם אצל העוררים נפלה טעות בהבנת ההחלטה. העוררים סבורים - כפי שכתבו בהודעת 3 הערר וכפי שאמרו בדבריהם לפנינו - כי הוועדה המקומית כבר החליטה החלטה סופית שחיזוק הבניינים בחלקות 996, 993 ו-994 לא יהיה בדרך של הריסה ובנייה אלא בדרך של עיבוי, ולא היא. כל שהוועדה המקומית אמרה הוא, שמדובר בתכנון עקרוני שהגיש היוזם לבקשתה בעקבות הערר הקודם על מנת להראות היתכנות לחיזוק יתר הבניינים בהיתן החיזוק בדרך הריסה ובנייה שהוא מבקש למגרש 992. ממילא מובהר, שמדובר בתכנון עקרוני שאיננו מחייב מי מיתר המגרשים 1 בסמטת היקב לעשות חיזוק בדרך מסוימת דווקא, וכל בקשה עתידית לחיזוק תיבחן לגופה לאחר שתוגש ולרבות האפשרות לחיזוק בדרך של הריסה ובנייה. עוד מובהר, כי איננו מחוויים דעתנו בסוגיית אופן החיזוק של יתר הבניינים, שטרם בשלה לבחינה בשלב זה ולפי העולה אף לא הוגשה בקשה לתיק מידע וממילא לא הוגשה בקשה להיתר הכוללת את כל ההסדרים התכנוניים הנדרשים, ולרבות הפרשה לצרכי ציבור שסומנה בתכנית קודמת וכן זיקת הנאה באופן סימטרי לבקשה הנדונה לפנינו כיום).

## מס' דף: 6

במחלוקת שבין המשיבים 2 ו-3 לבין העוררים והוועדה המקומית (ועולה, כי למעשה הוועדה המקומית תומכת בערר בסוגייה זו, דעתנו כדעת המשיבים 2 ו-3. כפי העולה, מדובר בבקשה להיתר שהמשיבים מנסים לקדם אותה כבר שנים ארוכות ושבמהלך ההתדיינות הממושכת שקוימה, לרבות בעקבות הערר הקודם, אף הוכנה על ידי המשיבה 2 תכנית צל על מנת להראות היתכנות לחיזוק יתר הבניינים בסמטה. כפי שנמסר בדיון, סמטת היקב היא ברוחב סטטוטורי של 8 מ' כולל הפקעות שסומנו. לאחר זיקת ההנאה שהבקשה להיתר בענייננו (וכן הבקשה להיתר בחלקה 991) מציגה לאורך הסמטה ברוחב 2.5 מ' נוספים, יהיה בפועל הרוחב ברוחב של כ-10 מ' (ועוד לפני סימון זיקות הנאה דומות בחלקות מעברו המערבי). איננו רואים כל מניעה שרוחב ברוחב כזה יוכל לשמש כגישה למרתפי חנייה עתידיים בבניינים בחלקות 993 ו/או 994, ככל שיתקדמו בהליך של בקשה להיתר לחיזוק במסלול של הריסה ובנייה. למעשה, כפי שעלה לפנינו, בניין 3 בחלקה 995 עדיין לא שותף להתארגנות לבצע פרויקט הריסה ובנייה משותף במסגרת חיזוק, וממילא ההיתכנות בשלב זה לבצע פרויקט משותף שיאפשר גישה בחניון תת קרקעי למגרש 994, ואולי 993 בעתיד, היא כרגע בסימן שאלה של ממש. לאחר שעיינו בתכנית ההגשה, לא ראינו מניעה לאשרה. למעשה, אין התנגדות תכנונית בשלב זה מצד העוררים והעוררים חזרו בהם מכל הטענות בערר שהעלו בהקשר זה, ולרבות בנושא קווי הבניין לאור ההבהרות שניתנו בדיון. לפיכך, איננו רואים כל מניעה שרוחב שרוחבו בפועל מעל 10 מ' לא יוכל לשרת מרתפי חנייה עתידיים לאורכו גם כאשר אלה ייבנו במסגרת פרויקט של הריסה ובנייה המוסיף יחידות דיור בהתאם למכפילים המקובלים בוועדה המקומית. אכן, עמדת הוועדה המקומית שיש להותיר את סמטת היקב ללא צורך במעבר מכוניות לשם פתרון החנייה היא גישה המושכת את הלב, לאור מגמות התכנון לטווח הארוך לצמצום השימוש בכלי רכב פרטיים ותוך שימוש במערכת מודרנית של תחבורה ציבורית ולרבות רק"ל המתוכנן לעבור בקרבה למתחם בענייננו. אולם, בסופו של יום איננו רואים הצדקה לכך באופן שעשוי למנוע חיזוקים של 16 בניינים (וכאשר טרם נבחנו לפרטים, היתכנות לסגירת הרחוב עבור שצ"פ/גינה תוך מניעת נגישות של משאיות לתפעול, תחזוקה, ולרכבי הצלה לשריפה, ומתן מענה לפחי אשפה וכד'). מדובר במענה לפחי אשפה וכד'. מדובר בדרך 3 סטטוטורית המתווספות לה זיקות הנאה להרחבה לרוחב של מעל 10 מ' כאמור לעיל, ואין כל מניעה 4 שהרחוב ישרת את הבניינים בו לשם הגשמת התכלית החשובה של חיזוק בניינים והתחדשות 5 עירונית בהתאם לתמ"א 38 כפי ההיתר המבוקש בענייננו. בשולי הדברים יוער, כי אפשר שבעתיד ניתן יהיה לתת פתרון לכניסה תת קרקעית מתחת לתוואי הרחוב הנוכחי אל הבניינים האחרים (7 ברחוב) (כפי אחת ההצעות שעלתה בדיון), ומבלי לקבוע מסמרות בנושא זה שעל פניו יעלה צורך באישור תכנית מפורטת. עוד מובהר, כפי שהודיעו העוררים, כי הערר מוגש מטעם ארבעה עוררים בלבד כמופיע בכותרת לפרוטוקול זה, ומובהר כי יתר העוררים כפי שנכתבו בהודעת הערר נמחקו. המשיבים 5 (מגל) העלו לפנינו בדיון טענות התנגדות ביחס להיתר הבנייה שניתן לחלקה 991. מדובר 14 בבקשה להיתר שלא הוגש לגביה כל ערר ושאיננה נדונה לפנינו בערר זה, אלא רק הבקשה להיתר 15 בעניין חלקה 992 שעליה הוגש הערר שלפנינו. המשיבים 5 לא הגישו ערר במועד, וממילא לא ניתן 16 לדון בטענות התנגדות להיתר שניתן בחלקה אחרת. אשר על כן, הערר נדחה. בנסיבות שעלו החלטנו להימנע מפסיקת הוצאות. " 06/12/2022

### **בישיבת ועדת משנה-רישוי מספר: 2022010 מ: 27/12/22 הוחלט:**

#### **עידכון חברי הוועדה על החלטת ועדת הערר מיום 27/11/22**

לכך שהבהירו לעוררים שמדובר בתכנון עקרוני שהגיש היוזם לבקשתה בעקבות הערר הקודם על מנת להראות היתכנות לחיזוק יתר הבניינים בהינתן החיזוק בדרך הריסה ובנייה שהוא מבקש למגרש 992. ושמדובר בתכנון עקרוני שאינו מחייב מי מיתר המגרשים בסמטת היקב לעשות חיזוק בדרך מסוימת דווקא, וכל בקשה עתידית לחיזוק תיבחן לגופה לאחר שתוגש ולרבות האפשרות לחיזוק בדרך של הריסה ובנייה. לאחר שוועדת הערר עיינה בתכנית ההגשה, לא ראתה מניעה לאשרה. למעשה, אין התנגדות תכנונית בשלב זה מצד העוררים והעוררים חזרו בהם מכל הטענות בערר שהעלו בהקשר זה, ולרבות בנושא קווי הבניין לאור ההבהרות שניתנו בדיון. לפיכך, איננו רואים כל מניעה שרוחב שרוחבו בפועל מעל 10 מ' לא יוכל לשרת מרתפי חנייה עתידיים לאורכו גם כאשר אלה ייבנו במסגרת פרויקט של הריסה ובנייה המוסיף יחידות דיור בהתאם למכפילים המקובלים בוועדה המקומית. אכן, עמדת הוועדה המקומית שיש להותיר את סמטת היקב ללא צורך במעבר מכוניות לשם פתרון החנייה היא גישה המושכת את הלב, לאור מגמות התכנון לטווח הארוך לצמצום השימוש בכלי רכב פרטיים ותוך שימוש במערכת מודרנית של תחבורה ציבורית ולרבות רק"ל המתוכנן לעבור בקרבה למתחם בענייננו. אולם, בסופו של יום איננו רואים הצדקה לכך באופן שעשוי למנוע חיזוקים של 16 בניינים (וכאשר טרם נבחנו לפרטים, היתכנות לסגירת הרחוב עבור שצ"פ/גינה תוך מניעת נגישות של משאיות לתפעול, תחזוקה, ולרכבי הצלה לשריפה, ומתן מענה לפחי אשפה וכד'). מדובר בדרך סטטוטורית המתווספות לה זיקות הנאה להרחבה לרוחב של מעל 10 מ' כאמור לעיל, ואין כל מניעה שהרחוב ישרת את הבניינים בו לשם הגשמת התכלית החשובה של חיזוק בניינים והתחדשות עירונית בהתאם לתמ"א 38 כפי ההיתר המבוקש בענייננו. בשולי הדברים יוער, כי אפשר שבעתיד ניתן יהיה לתת פתרון לכניסה תת קרקעית מתחת לתוואי הרחוב הנוכחי אל הבניינים האחרים (כפי אחת ההצעות שעלתה בדיון), ומבלי לקבוע מסמרות בנושא זה שעל פניו יעלה צורך באישור תכנית מפורטת. "

# ה ח ל ט ו ת

חישוב הזכויות שנדון בוועדות קודמות התייחס לשטחים של כ- 1678 מ"ר החישוב לא לקח בחשבון את חדר המדרגות הקיים. הוגשו תוכניות מתוקנות ונעשה חישוב מעודכן, בהתאם לנוהל חישוב זכויות תמ"א 38 הכולל את שטח המדרגות ולפיכך הבקשה מובאת לדיון.

- לאשר הבקשה לפרויקט במסגרת תמ"א 38 + רח/2000/טז (אזור א' 3.7 ק') על תיקוניה הכולל: הריסת בניין קיים: דו קומתי - ק"ק+ק"א בן 6 יח"ד (3 בקומה) ולהקמת בניין בן 2 ק' מרתף + ק"ק+7 קומות + קומה 8 חלקית = 9 קומות סה"כ. + מרפסות, ממ"דים, פיתוח וגדרות, סה"כ 21 יח"ד בתנאים:
1. תיקון הבקשה עד לקבלת חותמת APPROVED
  2. לאחר בדיקת הבקשה השטחים הכוללים לא יעלו על 1729.95 מ"ר - שטחים אלו הינם סופיים ללא כל תוספת מעבר לכך.
  3. קומה 8 האחרונה לא תעלה על 70% כאשר 30% הפתוחים מופנים ברובם כלפי חזית הרחוב סמטת היקב.
  4. כל שינוי שיידרש בגין תיקונים בבניין בחזיתות ובפיתוח, בהתאם להערות יועצים, כגון: יועץ פיתוח, תנועה וכ"ו יעודכן בהגשה ובכפוף לאישור אגף רישוי.
  5. כל שאר ההחלטה בעינה עומדת.

**מבקש:**

\* איי.אס.אן השקעות בע"מ

אהרונם ישראל 16 רחובות

**בעל הנכס:**

\* הדני צבי עופר ובעלים שונים לפי רשימה

**עורך:**

\* דוד אשכנזי - מ.ד. אשכנזי אדריכלים

**מהנדס-מתכנן שלד הבנין:**

\* ציזלינג דוד

סוג בקשה: בקשה להיתר - הקלת ושימוש חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 100001401912

כתובת הבניין: הנשיא הראשון 23, רחובות

גוש וחלקה: גוש: 3703 חלקה: 991 יעוד: אזור מגורים ב

**מ ה ת ה ב ק ש ה**

פרויקט במסגרת תמ"א 38 + רח/2000/טז (אזור א' 3.7 ק') על תיקוניה הכולל:

הריסת בניין קיים: דו קומתי - ק"ק + ק"א בן 5 יח"ד (3 בק"ק + 2 בק"א)

הקמת בניין הכולל: 2 ק' מרתף + ק"ק + 7 קומות + קומה 8 חלקית = 9 קומות סה"כ.

19 יח"ד בפריסה הבאה: 1 יח"ד גן בק"ק + 3 יח"ד בקומה (קומות א'-ג') + 2 יח"ד בקומה

(ד'-ו') + 1 יח"ד בקומה ז', 2 יח"ד בקומה ח'. מרפסות, ממ"דים, פיתוח וגדרות.

**דיון נוסף בשל תיקון בשטחים****הערות בדיקה****בודקת:** עדי מלמד

עפ"י: רח/550/א תכנית ראשית

עפ"י: רח/2000/י תכנית ראשית לבניה חדשה

עפ"י: רח/2000/טז על תיקוניה. אזור א' בתשריט

עפ"י: תמ"א 38 תיקון 3 א'

עפ"י: רח/2000/ב/7 שטחי שירות.

**הבקשה נוגדת הוראות תב"ע****הבקשה מובאת לדיון נוסף בשל תיקון בשטחים****הערות:**

1. תיקון הבקשה עד לקבלת חותמת APPROVED

2. לאחר בדיקת הבקשה השטחים הכוללים לא יעלו על 1681.42 מ"ר - שטחים אלה הינם סופיים ללא כל תוספת מעבר לכך.

3. קומה 8 האחרונה לא תעלה על 70% כאשר 30% הפתוחים מופנים ברובם כלפי חזית הרחוב סמטת היקב פינת הנשיא הראשון.

4. כל שינוי שידרש בגין תיקונים בבנין בחזיתות ובפיתוח, בהתאם להערות יועצים, כגון: יועץ פיתוח, תנועה וכ"ו יעודכן בהגשה ובכפוף לאישור אגף רישוי.

5. כל שאר ההחלטה בעינה עומדת.

**בקשה מס' 20220008 – הנשיא הראשון 23 – הריסה ובניה – תמא" תיקון צא' + טז**

עפ"י: רח/מק/550/א/29 ייעוד: מגורים ב קביעת מגרש.

עפ"י: רח/מק/550/א תכנית ראשית

עפ"י: רח/מק/2000/י תכנית ראשית לבניה חדשה – רוויה.

עפ"י: רח/מק/2000/טז על תיקוניה. מתחם א' בתשריט

עפ"י: תמ"א 38 תיקון 3 א'

עפ"י: רח/מק/2000/ב/6 שטחי שירות.

גוש: 3703 חלקה: 991 שטח חלקת מקור: 654 מ"ר.

**שטח לחישוב זכויות: 566 מ"ר קיימת הפקעה לנשיא הראשון בשטח של 88 מ"ר.**

**הבקשה נוגדת את הוראות התב"ע.**

**בתאריך 3.2.22 פורסמו הפרסומים וההקלות הבאים:**

**פרסומים:**

1. הריסת בניין קיים בן 2 קומות ו - 5 יח"ד והקמת בניין הכולל ק"ק+7 קומות+קומה 8 חלקית - סה"כ 19 יח"ד.
2. תוספת 3.7 קומות מתוקף רח/מק/2000/טז על תיקוניה +תמ"א 38 על תיקוניה
3. סגירת חלק מקומות עמודים לטובת דירת גן.
4. הרחבת קומות בבניין לצורך הרחבת יח"ד בשטח של 25 מ"ר.

**הקלות:**

5. הקלה לבנייה בקיר משותף, ק.ב. אפס, בקב צידי צפוני עם חלקה 992.
6. הקלה של 40% בק.ב. קדמי דרומי ומערבי לטובת מרפסות זיז כך שיוותרו 3 מ' מגבול
- מגרש במקום 5 מ' הקבועים בתכנית.
7. הקלה לניוד שטחי שירות בין הקומות והגדלת תכנית קומה טיפוסית מבלי להגדיל את הסה"כ המותר לבניה.
8. הקלה להקמת 2 קומות מרתף תת קרקעיות במקום 1 המותרת בתכנית.
9. הקלה לבניה ב-2 קומות המרתף מתחת לתחום ההפקעה לסמטת היקב.

**התקבלו התנגדויות**

אריאלה פלג באמצעות עו"ד ערן פלג – הנשיא הראשון 25 – תת"ח 4, חלקה 697 בגוש 3703 – גובל בצד הדרומי מזרחי

יוסף מגל – הנשיא הראשון 25

דרי' לוייה ענבר – הנשיא הראשון 25

ארו' ונאוה סיימון, תמיר ברזילי – סמטת היקב 3

**לביא פלור**

רוני וליאת חיימוביץ - סמטת היקב 5

**בישיבת ועדת משנה-רישוי מספר: 2022004 מ: 24/05/22 הוחלט:**

**לטענות המתנגדים, תשיב הועדה כי מתווה זה אושר בועדת הערר ביום 15/3/2020:**

" העוררת והועדה המקומית מתכבדות להודיע לועדת הערר כדלקמן:

בהתאם להסכמה שהושגה בשעתו בפני כבוד הוועדה ושקיבלה תוקף בהחלטתה, נערכו מספר ישיבות בראשות מנהל אגף תכנון ורישוי אדרי' שגיא תמיר, בהן השתתפו היזם, אדרי' הבקשה, ב"כ ונציגי הבניינים בסימטה לרבות נציגי הנשיא הראשון 25 שאינו שייך לסמטה. מדובר בהליך מורכב בו התבקש היזם להציג תכנון להתחדשות כוללת של כלל הסמטה. על פי דרישת הגורמים המוסמכים, במסגרת זו הוצגו 2 חלופות להתחדשות המפורטות לעיל:

חלופה 1: חלופה משולבת של הריסה ובנייה בשילוב עם עיבוי (תוספת בניה) סמטת היקב 5+4+2 הינם בניינים עם עד 6 יח"ד בפועל שיתחדשו במסגרת הריסה ובניה.

ובניינים 1+5+6 יתחדשו ע"י עיבוי ותוספת קומות. פתרון החניה למבנים בכללותם יהיה במסגרת מרתפי החניה של המבנים שיהרסו ויבנו מחדש. (יותר מתקני חניה בהתאם למדיניות העירונית) הגישה לתת הקרקע תהיה דרך סמטת היקב 2 ע"י מתן זיקת הנאה למעבר בתת הקרקע למרתף חניה משותף לחלקות 992+993. תקן החניה ימומש במרתף

החניה העתידי של חלקה 992. (סמטת היקב 4)

חלופה 2: הריסה ובניה מחדש לכלל הסמטה. (תכנית ב) העתק התכנית מצי"ב להודעה זו. לסיכום: מאחר וחרף מאמצים לא הושג שית"פ מכלל דיירי הסמטה, והיזם עמד בהתחייבויותיו, החליט הצוות המקצועי להמליץ על חלופה 1 (החלופה המשולבת). ככל שתושג הסכמה מדיירי היקב 6, ניתן יהיה לקדם בו פרויקט של חיזוק ותוספות לצד היקב 4. הבניין ביקב 6 תותר תוספת מרפסות עד 1.2 מ"ר מקו המגרש וכן תוספת ממ"דים (בהתאם לקווי הבניין של ט"ז 1). תותר תוספת מעליות, ככל שיתאפשר בתחום הבניין הקיים ובמידה ולא, יבנו מעליות חיצוניות. תותר תוספת של 2.7 קומות + תוספת בניה בקומת הקרקע.

מס' יח"ד הדיוור בהתאם למותר בתמ"א 38 על תיקוניה ותכנית רח/מק/2000/ט"ז 1.

הבניין ביקב 4 הבקשה להיתר ביקב 4 תעודכן על פי הפרמטרים האמורים לעיל, ובכפוף לחתימת בעלי הזכויות

ביקב 2 לעניין בנייה בקו אפס. מספר יחידות הדיוור שיומלץ ביקב 4 הוא 21 יח"ד. ביקב 4 ייבנה חניון תת קרקעי

כפול אשר ניתן יהיה לשלב בו מכפילי חניה במידת הצורך, וכך יינתן פתרון חניה מלא גם ליקב 6. חלק מתנאי ההיתר ביקב 4

יהא בניית החניון התת קרקעי הנ"ל. ככל שלא יוצא היתר לגבי היקב 6 עד מועד סיום תכנית המתאר לחיזוק בניינים נגד

רעידת אדמה ו/או עד 4 שנים, הנמוך מבניהם, לא תהא לבעלים מחויבות להשכיר/למכור את אותן חניות דווקא לדיירי היקב 6."

**ולפיכך הוגשה חלופה 2 הכוללת 19 יח"ד וחניון תת קרקעי משותף לבקשה זו ולבקשה מס' 209/21**

לגוף של הטענות

\* לטענה... כי יש לבצע את התוכנית במסגרת תכנון כולל לסמטה שיאפשר הריסה ובנייה מחדש לכל הבניינים.

הצעת פתרון כולל למתחם בשיתוף עם דיירי הסמטה יביא לפתרון המיטבי בניגוד למצב של מתן פתרון לבניין ללא ראייה כוללת של המתחם..."

**- ועדת הערר קבעה כי בסמטה: שלושה בניינים יעברו הריסה ובניה ושלושה בניינים**

**יעברו עיבוי. קיים תשריט בניין עקרוני מפורט. הועדה מחויבת לקדם הליך תכנון לפי החלטת ועדת הערר.**

\* לטענה כי... סמטת היקב היא רחוב קטן וצר שאורכו כ-40 מ' והוא ללא מוצא. ברחוב, כבר היום, קיימות מצוקות חניה קשה,

וצפיפות ביציאה והכניסה לסמטה..."

ולטענה כי... קיימות דירות נטולות חניה ומחסור חמור בחניות ברח' הנשיא הראשון. יש לדרוש מספר חניות גדול בהרבה מחניה אחת לדירה."

**- הפרויקט תוכנן כך שהכניסה ויציאה לחניות של סמטת היקב 2 + 4 יהיו מהנשיא**

**הראשון ולא על צומת הסמטה, כמו כן היזם מציג בתכנית שת קומות מרתף המכילות**

**20 חניות + 2 עוקבות + חניית נכים, והכל בכפוף להמצאת אישור יועץ התנועה העירוני.**

\* לטענה כי "מתנגדים לבקשה למתן הקלה בקו בניין מערבי כך שיהיה 3 מטרים במקום 5 מ' עבור מרפסות. הדבר יהווה לפגיעה בפרטיות

- ומטרדי רעש לדיירי הבניינים הסמוכים. ולטענה כי "...הקלה של 40% בק.ב. קדמי דרומי ומערבי תהווה פגיעה..."
- תשיב הועדה כי ההקלה מותרת בתקנות והינה סטנדרטית למרפסת זיז ולא לבניית חלל סגור, מתן ההקלה מאפשרת עומק לשימוש נאות למרפסות השמש.**
- \* לטענה כי "...שישנה אי בהירות וחוסר שקיפות בתוכנית. בהקלה לשינוי קו בניין צפוני ל-0, משתמע כי הבקשה היא חלק מפרויקט גדול יותר שמשלב לפחות עוד מגרש אחד בסמטה, אך בבקשה מפורטות הדרישות אך ורק לחלקה 991, ללא התייחסות כללית לפרויקט וללא פרטים שיאפשרו בחינת הפגיעה שיגרם לתושבי הסמטה."
- בבקשה להיתר קיימת התייחסות לחלקה 992 עבורה הגישו בקשה מקבילה מ'ס' 20210209 עם חניון מרתף משותף לטובת תכנון מיטבי לסמטה. וועדת ערר קבעה טיפול בצמודים.**
- לעניין קיר משותף – הנ"ל מאפשר מיצוי שטחים אופטימלי.**
- \* לטענה כי "...אישור התוכנית במתכונתה הנוכחית יביא לפגיעה בלתי הפיכה באיכות חייהם של תושבי הסמטה, ימנע לדורות יישום פתרון כולל לסמטה ויגרם לפגיעה אישית וכלכלית בתושבי הסמטה..."
- הוועדה פועלת על פי המותר בחוק ולפי החלטות וועדות מכריעות כמו ועדת ערר מחוזית.**
- \* לטענה ל..."סתירה בתכנית ביחס להיקף ותחום הבנייה המבוקש."
- לא ניתן לכלול בתוך בקשה של חלקה אחת, בניה של חלקה אחרת, כך ששתי הבקשות סמטת היקב 2 ו-4 נדונו יחד, יאושרו יחד ויבנו יחד למען הקמת מרתף משותף.**
- \* לטענה עי "...קיים צורך בדיפון עקב פתרון נקודתי למבנה בודד במתחם..."
- ולטענה כי "...הבניה ומרתף באורך כ-50 מטר לאורך שני המגרשים ובעומק אשר עלול לסכן את יציבות הבניינים הסמוכים..."
- תנאי מתן היתר אישור מהנדס קונסטרוקציה וחישובים סטטיים, הפרויקט מלווה ע"י מהנדס מתכנן השלד ואחראי לביצוע השלד בהתייחס לבנינים סמוכים.**
- \* לטענה ל..."חישובי זכויות..." לטענה לצפיפות ולטענה כי אין בתוכנית כל התייחסות למגרשים שרוחב זכות הדרך היא 8 מ'.
- צפיפות נקבעת כמדיניות, במסגרת החלטת ועדת ערר נקבעו מכפיל של 3.8 וצפיפות של 33.5. לחלקה 991 קיימת הפקעה לפי רוחב דרך 16 מ' ובקו אחיד לכל קו צד הרחוב ללא הבדלים.**
- \* לטענה ל..."ניקוז"
- נושא ניקוז הינו באישור תאגיד המים, ניתן לייצר חילחול מאולץ גם כאשר המרתף על 100% משטח המגרש.**
- \* לטענה ל..."ההקלות שמבקשת אי.אס.אן השקעות בע"מ להריסה ולבניה מחדש בנשיא הראשון 23 לפי תמ"א 38 ולפי רח/2000/טז בקווי הבניין אינן תואמות את הוראות התב"ע והמבנה כולו מתוכנן בחריגות."
- הבקשה הוגשה בתוקף תכנית רח/2000/טז על תיקוניה שהינה תכנית בסמכות ועדה מחוזית.**
- \* לטענה כי "...בקשה שהוגשה בעבר ע"י וכתל פלוס בע"מ להיתר בניה עבור חלקה 992 לא אושרה ע"י העירייה. אדריכל תמרי טען בכתב ובע"פ בוועדת הערר מחוז מרכז בערעור של וכתל פלוס בע"מ לא ניתן להעמיד בניין בניגוד להוראות התב"ע ותקנות סטיה ניכרת. אין באפשרות המבקשים להתכנס לקווי בנין תבעיים, הקלות לקווי הבניין לעולם לא חצו את קו ה-3 מטר בעבור ממ"ד וברוב המקרים עד 10% מהמרווח הצדדי ו/או האחורי. רוחב זכות הדרך בסמטת היקב לאחר ההפקעות הוא 8 מ' כולל מדרכות. מדובר בכביש צר מאוד בו נדרשת תנועה דו סטרית."
- ועדת הערר קבעה כי בסמטה: שלושה בנינים יעברו הריסה ובניה ושלושה בנינים יעברו עיבוי. קיים תשריט בינוי עקרוני מפורט. הוועדה מחויבת לקדם הליך תכנון לפי החלטת ועדת הערר.**
- \* לטענה כי "...סגירת חלק מקומות עמודים לטובת דירת גן מתוקף תמ"א 38 + רח/2000/טז על תיקוניהן לא ניתן להוסיף שטח בגין קומה מפולשת שאינה קיימת בפועל."
- הבקשה חושבה לפי הכללים, לא ניתנים שטחים בנוסף לק"ק אלא במסגרת ניוו השטחים המותרים.**
- \* לטענה להיעדרן של תשתיות -
- תכנית רח/2000/טז על תיקוניה הינה תכנית בסמכות ועדה מחוזית, מכח סעיף 23 לתמ"א שבחנה את יכולת הנשיאה של תוספת יחידות דיור, חניות, רכבים וצפיפות באזור לב העיר לפי תשריט התכנית וקבעה כי הזכויות המוקנות ניתנות למימוש על תשתיות קיימות וחדשות.**
- \* לטענה לצפיפות
- תוספת קומות וצפיפות אינם הקלה אלא פרסום במסגרת המותר מכח תמ"א 38 תיקון 3 רח/2000/טז/1 פרק א'**
- \* לטענה כי "...לאחרונה התאגדנו ועד של הסמטה כולה (בלי בניינים מס 2, 4 שמעוניינים בחליך נפרד), והתחלנו פניה לתברות יזמות גדולות על מנת לבקש מהם תוכנית למתחם הסמטה כולו- כפי שביקשו בעירייה. עם חניון תת קרקעי משותף ואיחוד של בניינים."
- ועדת הערר קבעה כי בסמטה: שלושה בנינים יעברו הריסה ובניה ושלושה בנינים יעברו עיבוי. קיים תשריט בינוי עקרוני מפורט. הוועדה מחויבת לקדם הליך תכנון לפי החלטת ועדת הערר.**
- לאשר הבקשה לפרויקט במסגרת תמ"א 38 + רח/2000/טז (אזור א' 3.7 ק') על תיקוניה הכוללת:
- הריסת בניין קיים: 2 קומות - ק"ק+ק"א בן 5 יח"ד (3 בק"ק+2 בק"א)
- הקמת בניין הכולל: 2 ק' מרתף+ק"ק+7 קומות+קומה 8 חלקית = 9 קומות סה"כ.
- 19 יח"ד בפרסה הבאה: 1 יח"ד גן בק"ק+3 יח"ד בקומה (קומות א'-ג') + 2 יח"ד בקומה (ד'-ו') + 1 יח"ד בקומה ז', 2 יח"ד בקומה ח'. מרפסות, ממ"דים, פיתוח וגדרות. בתנאים:
1. תיקון הבקשה עד קבלת חותמת APPROVED כולל תיקון שטחים.
  2. יש לרשום תקנה 27 לזיקת הנאה כלפי סמטת היקב.
  3. תצ"ר - קידום לנושא ההפקעה לרחוב הנשיא הראשון.
  4. מצורף בארכיב המסמכים תשריט חלוקת יח"ד שעבר בוועדת ערר ואושר במינהל ההנדסה לעניין מס' יח"ד לכל בניין. לבקשה זו אושרו 19 יח"ד.
  5. התייחסות להקלות ופרסומים:
- פרסומים:
- (1) הריסת בניין קיים בן 2 קומות ו- 5 יח"ד והקמת בניין הכולל ק"ק+7 קומות+קומה 8 חלקית - סה"כ 19 יח"ד.
  - (2) תוספת 3.7 קומות מתוקף רח/2000/טז על תיקוניה +תמ"א 38 על תיקוניה
  - (3) סגירת חלק מקומות עמודים לטובת דירת גן.
  - (4) הרחבת קומות בבניין לצורך הרחבת יח"ד בשטח של 25 מ"ר.
- הקלות:
- (5) הקלה לבנייה בקיר משותף, ק.ב. אפס, בקב צידי צפוני עם חלקה 992.
  - (6) הקלה של 40% בק.ב. קדמי דרומי ומערבי לטובת מרפסות זיז כך שיוותרו 3 מ' מגבול מגרש במקום 5 מ' הקבועים בתכנית.
  - (7) הקלה לניוד שטחי שירות בין הקומות והגדלת תכנית קומה טיפוסית מבלי להגדיל את סה"כ המותר לבניה.
  - (8) הקלה להקמת 2 קומות מרתף תת קרקעיות במקום 1 המותרת בתכנית.
  - (9) הקלה לבניה ב-2 קומות המרתף מתחת לתחום ההפקעה לסמטת היקב.
  6. אישור רווחיות הפרויקט על ידי השמאי העירוני.

הבקשה הובאה לדיון (סעיף שונות) בישיבת ועדת משנה-רישוי מספר: 2022054 מיום 24/05/22 בשל טעות סופר כך שירשם: "ולפיכך הוגשה חלופה 1 הכוללת 19 יחיד וחניון תת קרקעי משותף לבקשה זו ולבקשה מס' 209/21 " ולא חלופה 2 כפי שנרשם

### **החלטת ועדת ערר מיום 27/11/22**

"רק במהלך הדיון בערר שלפנינו עלה שנפלה אי-הבנה מסוימת בין הוועדה המקומית ובין המשיבים 2 ו-3 לגבי משמעות ההחלטה שעליה הוגש הערר באשר לפתרון החניה העתידי לחלקה 993) שמחוץ לבקשה להיתר בענייננו). הוועדה המקומית סבורה, כי היא החליטה שפתרון החניה לחלקה 993) בניין 6) לצורך ביצוע חיזוק עתידי של הבניין בהתאם לחלופה של הריסה ובנייה מחדש יהיה במרתף חניה שיתחבר למרתפי החניה בחלקות 992 ו-991, והגישה אל החניות תיעשה דרך חלקות 991 ו-992 מרחוב הנשיא הראשון בזיקת הנאה דרך המרתף. אולם, בהחלטה עצמה לא נכתבו הדברים, ועולה כי ההבנות הקודמות שגובשו בין הוועדה המקומית לבין המשיבים 2 ו-3 בעקבות הערר הקודם שהוגש בנושא התייחסו למצב דברים שבו החיזוק העתידי בחלקה 993 יהיה בחלופת עיבוי (הדורשת הרבה פחות חניות), כאשר חלופה של הריסה ובנייה מחדש לא הייתה רלוונטית בשעתו מבחינה כלכלית.

עוד עולה, כי גם אצל העוררים נפלה טעות בהבנת ההחלטה. העוררים סבורים - כפי שכתבו בהודעת 3 הערר וכפי שאמרו בדבריהם לפנינו - כי הוועדה המקומית כבר החליטה החלטה סופית שחיזוק הבניינים בחלקות 996, 993 ו-994 לא יהיה בדרך של הריסה ובנייה אלא בדרך של עיבוי, ולא היא. כל שהוועדה המקומית אמרה הוא, שמדובר בתכנון עקרוני שהגיש היום לבקשתה בעקבות הערר הקודם על מנת להראות היתכנות לחיזוק יתר הבניינים בהיתן החיזוק בדרך הריסה ובנייה שהוא מבקש למגרש 992. ממילא מובהר, שמדובר בתכנון עקרוני שאיננו מחייב מי מיתר המגרשים 1 בסמטת היקב לעשות חיזוק בדרך מסוימת דווקא, וכל בקשה עתידית לחיזוק תיבחן לגופה לאחר שתוגש ולרבות האפשרות לחיזוק בדרך של הריסה ובנייה. עוד מובהר, כי איננו מחויבים דעתנו בסוגיית אופן החיזוק של יתר הבניינים, שטרם בשלה לבחינה בשלב זה (ולפי העולה אף לא הוגשה בקשה לתיק מידע וממילא לא הוגשה בקשה להיתר הכוללת את כל ההסדרים התכנוניים הנדרשים, ולרבות הפרשה לצרכי ציבור שסומנה בתכנית קודמת וכן זיקת הנאה באופן סימטרי לבקשה הנדונה לפנינו כיום).

במחלוקת שבין המשיבים 2 ו-3 לבין העוררים והוועדה המקומית (ועולה, כי למעשה הוועדה המקומית תומכת בערר בסוגייה זו), דעתנו כדעת המשיבים 2 ו-3. כפי העולה, מדובר בבקשה להיתר שהמשיבים מנסים לקדם אותה כבר שנים ארוכות ושבההלך ההתדיינות הממושכת שקוימה, לרבות בעקבות הערר הקודם, אף הוכנה על ידי המשיבה 2 תכנית צל על מנת להראות היתכנות לחיזוק יתר הבניינים בסמטה.

כפי שנמסר בדיון, סמטת היקב היא ברוחב סטטוטורי של 8 מ' כולל הפקעות שסומנו. לאחר זיקת ההנאה שהבקשה להיתר בענייננו (וכן הבקשה להיתר בחלקה 991) מציגה לאורך הסמטה ברוחב 2.5 מ' נוספים, יהיה בפועל הרוחב של כ-10 מ' (ועוד לפני סימון זיקות הנאה דומות בחלקות מעברו המערבי). איננו רואים כל מניעה שרוחב כזה יוכל לשמש כגישה למרתפי חניה עתידיים בבניינים בחלקות 993 ו/או 994, ככל שיתקדמו בהליך של בקשה להיתר לחיזוק במסלול של הריסה ובנייה. למעשה, כפי שעלה לפנינו, בניין 3 בחלקה 995 עדיין לא שותף להתארגנות לבצע פרויקט הריסה ובנייה משותף במסגרת חיזוק, וממילא ההיתכנות בשלב זה לבצע פרויקט משותף שיאפשר גישה בחניון תת קרקעי למגרש 994, ואולי 993 בעתיד, היא כרגע בסימן שאלה של ממש. לאחר שעיינו בתכנית ההגשה, לא ראינו מניעה לאשרה. למעשה, אין התנגדות תכנונית בשלב זה מצד העוררים והעוררים חזרו בהם מכל הטענות בערר שהעלו בהקשר זה, ולרבות בנושא קווי הבניין לאור ההבהרות שניתנו בדיון.

לפיכך, איננו רואים כל מניעה שרוחב שרוחבו בפועל מעל 10 מ' לא יוכל לשרת מרתפי חניה עתידיים לאורכו גם כאשר אלה ייבנו במסגרת פרויקט של הריסה ובנייה המוסיף יחידות דיור בהתאם למכפילים המקובלים בוועדה המקומית.

אכן, עמדת הוועדה המקומית שיש להותיר את סמטת היקב ללא צורך במעבר מכוניות לשם פתרון החניה היא גישה המושכת את הלב, לאור מגמות התכנון לטווח הארוך לצמצום השימוש בכלי רכב פרטיים ותוך שימוש במערכת מודרנית של תחבורה ציבורית ולרבות רכ"ל המתוכנן לעבור בקרבה

למתחם בענייננו. אולם, בסופו של יום איננו רואים הצדקה לכך באופן שעשוי למנוע חיזוקים של 6 בניינים (וכאשר טרם נבחנו לפרטים, היתכנות לסגירת הרחוב עבור שצ"פ/גינה תוך מניעת נגישות 2 של משאיות לתפעול, תחזוקה, ולרכבי הצלה לשריפה, ומתן מענה לפחי אשפה וכד'). מדובר בדרך 3 סטטוטורית המתווספות לה זיקות הנאה להרחבה לרוחב של מעל 10 מ' כאמור לעיל, ואין כל מניעה 4 שהרחוב ישרת את הבניינים בו לשם הגשמת התכלית החשובה של חיזוק בניינים והתחדשות 5 עירונית בהתאם לתמ"א 38 כפי ההיתר המבוקש בענייננו. בשולי הדברים יוער, כי אפשר שבעתיד ניתן יהיה לתת פתרון לכניסה תת קרקעית מתחת לתוואי הרחוב הנוכחי אל הבניינים האחרים (7 ברחוב) כפי אחת ההצעות שעלתה בדיון, ומבלי לקבוע מסמרות בנושא זה שעל פניו יעלה צורך באישור תכנית מפורטת.

עוד מובהר, כפי שהודיעו העוררים, כי הערר מוגש מטעם ארבעה עוררים בלבד כמופיע בכותרת לפרוטוקול זה, ומובהר כי יתר העוררים כפי שכתבו בהודעת הערר נמחקו.

המשיבים 5 (מגל) העלו לפנינו בדיון טענות התנגדות ביחס להיתר הבנייה שניתן לחלקה 991. מדובר בבקשה להיתר שלא הוגש לגביה כל ערר ושאיננה נדונה לפנינו בערר זה, אלא רק הבקשה להיתר בעניין חלקה 992 שעליה הוגש הערר שלפנינו.

המשיבים 5 לא הגישו ערר במועד, וממילא לא ניתן לדון בטענות התנגדות להיתר שניתן בחלקה אחרת.

אשר על כן, הערר נדחה. בניסיונות שעלו החלטנו להימנע מפסיקת הוצאות. "ניתנה י"ב בכסלו תשפ"ג, 06/12/2022

### **בישיבת ועדת משנה-רישוי מספר: 2022010 מ: 27/12/22 הוחלט:**

#### **עידכון חברי הוועדה על החלטת ועדת הערר מיום 27/11/22**

לכך שהבהירו לעוררים שמדובר בתכנון עקרוני שהגיש היום לבקשתה בעקבות הערר הקודם על מנת להראות היתכנות לחיזוק יתר הבניינים בהיתן החיזוק בדרך הריסה ובנייה שהוא מבקש למגרש 992. ושמדובר בתכנון עקרוני שאיננו מחייב מי מיתר המגרשים בסמטת היקב לעשות חיזוק בדרך מסוימת דווקא, וכל בקשה עתידית לחיזוק תיבחן לגופה לאחר שתוגש ולרבות האפשרות לחיזוק בדרך של הריסה ובנייה. לאחר שוועדת הערר עיינה בתכנית ההגשה, לא ראתה מניעה לאשרה. למעשה, אין התנגדות

תכנונית בשלב זה מצד העוררים והעוררים חזרו בהם מכל הטענות בערר שהעלו בהקשר זה, ולרבות בנושא קווי הבניין לאור ההבהרות שניתנו בדיון. לפיכך, איננה רואה כל מניעה שרחוב שרוחבו בפועל מעל 10 מ' לא יוכל לשרת מרתפי חנייה עתידיים לאורכו גם כאשר אלה ייבנו במסגרת פרויקט של הריסה ובנייה המוסיף יחידות דיוור בהתאם למכפילים המקובלים בוועדה המקומית. אכן, עמדת הוועדה המקומית שיש להותיר את סמטת היקב ללא צורך במעבר מכוניות לשם פתרון החניה היא גישה המושכת את הלב, לאור מגמות התכנון לטווח הארוך לצמצום השימוש בכלי רכב פרטיים ותוך שימוש במערכת מודרנית של תחבורה ציבורית ולרבות רק"ל המתוכנן לעבור בקרבה למתחם בענייננו. אולם, בסופו של יום איננו רואים הצדקה לכך באופן שעשוי למנוע חיזוקים של 6 ל 1 בניינים (וכאשר טרם נבחנו לפרטים, היתכנות לסגירת הרחוב עבור שצ"פ/גינה תוך מניעת נגישות של משאיות לתפעול, תחזוקה, ולרכבי הצלה לשריפה, ומתן מענה לפחי אשפה וכד'). מדובר בדרך סטטוטורית המתווספות לה זיקות הנאה להרחבה לרוחב של מעל 10 מ' כאמור לעיל, ואין כל מניעה שהרחוב ישרת את הבניינים בו לשם הגשמת התכלית החשובה של חיזוק בניינים והתחדשות עירונית בהתאם לתמ"א 38 כפי ההיתר המבוקש בענייננו. בשולי הדברים יוער, כי אפשר שבעתיד ניתן יהיה לתת פתרון לכניסה תת קרקעית מתחת לתוואי הרחוב הנוכחי אל הבניינים האחרים ברחוב (כפי אחת ההצעות שעלתה בדיון), ומבלי לקבוע מסמרות בנושא זה שעל פניו יעלה צורך באישור תכנית מפורטת.

### ה ח ל ט ו ת

**חישוב הזכויות שנדון בוועדות קודמות התייחס לשטחים של כ- 1631 מ"ר החישוב לא לקח בחשבון את חדר המדרגות הקיים. הוגשו תכניות מתוקנות ונעשה חישוב מעודכן, בהתאם לנוהל חישוב זכויות תמ"א 38 הכולל את שטח המדרגות ולפיכך הבקשה מובאת לדיון.**

**לאשר הבקשה לפרויקט במסגרת תמ"א 38 + רח/2000/טז (אזור א' 3.7 ק') על תיקוניה הכולל: הריסת בניין קיים: דו קומתי – ק"ק+ק"א בן 5 יח"ד (3 בק"ק+2 בק"א) והקמת בניין בן 2 ק' מרתף + ק"ק+7 קומות+ קומה 8 חלקית = 9 קומות סה"כ + מרפסות, ממ"דים, פיתוח וגדרות, סה"כ 19 יח"ד בתנאים:**

1. תיקון הבקשה עד לקבלת חותמת APPROVED
2. לאחר בדיקת הבקשה השטחים הכוללים לא יעלו על 1681.42 מ"ר - שטחים אלו הינם סופיים ללא כל תוספת מעבר לכך.
3. קומה 8 האחרונה לא תעלה על 70% כאשר 30% הפתוחים מופנים ברובם כלפי חזית הרחוב סמטת היקב פינת הנשיא הראשון.
4. כל שינוי שיידרש בגין תיקונים בבניין בחזיתות ובפיתוח, בהתאם להערות יועצים, כגון: יועץ פיתוח, תנועה וכ"ו יעודכן בהגשה ובכפוף לאישור אגף רישוי.
5. כל שאר הדרישות וההחלטות מועדת משנה-רישוי מס' 2022004 מיום 24/05/22 וועדת משנה-רישוי מס' 2022010 מיום 27/12/22 נשארות בעינן.

**סעיף: 3****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**

**בדקת: תמר קרן.**

תעשייה ג'

יעוד:

2110/רח

עפ"י:

**הבקשה נוגדת הוראות תב"ע**

## נוסח ההקלות:

- שינוי בתמהיל שבין תעשייה למשרדים ומסחר ללא שינוי בסה"כ אחוזי הבניה (שהם 130% עיקר) 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 התנגדויותכללי:**ד.3. אזור תעשייה ג'...**

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

**ד.1. 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 התכנית 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 מטריד רעש, זיהום ואיכות הסביבה, וזאת על מנת לקדם את מיתוגה של העיר כעיר המדע והתרבות, וכן להמשיך את פיתוחו ושגשוגו של מתחם הורוביץ.
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/2110/23 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 מההחלטה, הזדמנות לטעון טענותיו; החלטת הועדה תישלח לצדדים;
- (2) הרואה 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) הרואה 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 תש"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. חניון 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 מתב"ע 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 3.ד
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.
- שימוש חורג מתב"ע לתעשייה (משרדים ותעשייה) לצורך: מעבדה רפואית בשטח של כ 3,000 מ"ר לתקופה של 10 שנים
6. מבוקש מבנה משרדים לצורך מעבדות רפואיות, עפ"י הוראות התב"ע:
- ד. מתחמים
- 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/2000/7/ב מותרים 100% שיש על קרקעיים שהם 2878 מ"ר.

- ניוד 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 לתמא 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**

4.09 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:

| שלב | שטח במ"ר                                      | השלמת המטלות התחבורתיות הבאות                                                                                                                                   |
|-----|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| א   | עד 45,000                                     | התקנת רמזור בצומת דרך יבנה - ששת הימים - ג' פינשטיין.                                                                                                           |
| ב   | תוספת בנייה מעל 45,000 ועד 130,000 (מצטברים)  | סלילת המשך רחוב ג' 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 ג' פינשטיין צפונה עד התחברות עם רחוב האצ"ל למתכונת דו מסלולית. ביצוע המחלף בצומת דרך יבנה - ששת הימים - ג' 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 ג' פינשטיין.

2. דרך ג' 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 התשרי 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 נפוצים, 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 החשמל.
- 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 בניה 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.ipan.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 חדרי 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 פניני 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 יהיו 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 לשתיילת 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 בוגרים 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 תהיה 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:**

- לאשר הבקשה ל :
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.
- 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 מתת"ק למעל הכניסה הקובעת- מתייתרת, 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 חח"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 ג' והקמת קומה ג' הכוללת 2 חדרי גג מתכניות ג/2-3 (אחד לכל יח"ד 2+3)****כולל 2 חדרי שיפור מיון, מרפסות גג+הריסת רכיבים לטובת הסדרת המבנה.****הערות בדיקה**

הבודקת: עדי אליאסי

עפ"י: רח/2/172/א ייעוד: מגורים ג

עפ"י: רח/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 בריזלי 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 בבנין הקיים בתור חנות מכולת זמנית (עד אשר יוקם בנין 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 ומרפסות. ע"ש חדד זכריה - מגרש המבקש.

4. היתר 8548 בבקשה 11451 מיום 4.7.69 עבור תוספת 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    |
|-----------------------|--------|---------------|---------------|---------------|----------|
| 2335 / 3013 -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 |

מס' דף: 20

|           |                |                  |                                       |          |                           |
|-----------|----------------|------------------|---------------------------------------|----------|---------------------------|
| 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 | לא סרוק-להשלים |                  |                                       |          | 870130                    |
| מגרש מבקש | לא סרוק-להשלים |                  |                                       |          | 920321                    |
| מגרש מבקש | 304.53         | -----            | 110.13 ק"ק<br>117.04 ק"א<br>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 תב"ע נלקחים ולעמדם בה - ב/7 מאפשרת סמי צמודי קרקע. יש לוודא כי הנכם עומדים בהגדרה לש סמי צמודי קרקע.
  - ח. התב"ע החלה רח/2/172 - 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  $555 \times$  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 שלגאל 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 ברכושנו. במצב זה אחינו עושה פעולות באופן חד צדדי.
11. מייד עם קבלת ההודעה פנינו לאדריכלית כפי שפנינו גם בבקשה הראשונה שהגיש - הגב' 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. אנחנו שותפות ב-1/4 מהזכויות במגרש והמגרש מחולק כאשר מחצית שייכת לה"ה לוי טל ולוינטל ליה והמחצית השנייה שייכת למשפחתנו - כאשר לנו האחיות יש 1/4 ולאחי ואשתו 1/4. במצב הזה אנו זכאיות לקבלת זכויות בניה 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
17. # 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.
18. 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.
19. 10. אנחנו לא מסכימות שהוא יקבל זכויות בניה בשטח עודף יותר מאיתנו ואנחנו 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 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.

#### בתנאים:

1. תיקון תשריטים והערות בדיקה עד קבלת חותמת APPROVED:
- א. יש לתקן מהות בקשה בגרמזקה 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 ג/2-3 וההתרחקות הנדרשת בהתאם לתקנון התכניות, בהתאמה לחדר בגג או חדר בקומה חלקית.
- ה. שטחים מג/2-3 מותרים לדירות העליונות בבניין, בתנאי הצמדת הגג בטאבו.
- ו. הגג לא מוצג כמוצמד בנסח טאבו - לאשר בתנאי החתמת בעלים בחלקה.
- ז. שטחי שירות - יש לדייק לפי איזו תב"ע נלקחים ולעמדם בה - ב/7 מאפשרת סמי צמודי קרקע. יש לוודא כי הנכם עומדים בהגדרה לסמי צמודי קרקע.
- ח. התב"ע 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.
- י. יש להמציא נסח טאבו מעודכן.
- יא. 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.
- יב. 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 כידיוע או במסגרת הסכמות יתר הבעלים בחלקה - תנאי להיתר הינו החתמה פוזיטיבית של כלל הבעלים במושע על תכנית מעודכנת.
- יג. התכנית המעודכנת כוללת הצגה של יח"ד שלישית, שטחים לחדרים בגג

מתכניות ג/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 התכנון 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