

פרוטוקול ישיבת וועדת משנה מש/2026001 שהתקיימה בתאריך 06.01.26

עו"ד סורין גנות  
משנה לרה"ע וחבר הוועדה  
\* סעיף 1 בנושאי הרישוי

גב' ליאל אבן זהר בן-דוד, עו"ד  
מ"מ ראה"ע – מ"מ יו"ר הוועדה  
\* סעיפים 5-1 בנושאי התכנון  
\* סעיפים 6-2 בנושאי הרישוי

אדרי גל גבריאל  
מהנדסת העיר ראשון-לציון

אדרי גל גבריאל  
מהנדסת הוועדה

חולת חצי יומי, ע"י  
מסמך המע"ל וקובץ המע"ל  
רישוי התקני

עיריית ראשון-לציון  
מ"מ ראה"ע  
חולת חצי יומי, ע"י  
מסמך המע"ל וקובץ המע"ל  
רישוי התקני

אדרי ליאת פיון קלוינמן  
מהנדסת אנף רישוי בניה

## פרוטוקול ישיבת ועדת משנה רישוי ותכנון

ישיבה מספר: 2026001 ביום שלישי תאריך 06/01/26 י"ז טבת, תשפ"ו בשעה 17:00

### השתתפו:

#### חברים:

מר רז קינסטליך  
גב' ליאל אבן זהר בן דוד, עו"ד  
עו"ד סורין גנות  
הרב שמואל גימיל  
מר אבי חיים

ראש העירייה יו"ר הוועדה המקומית לתכנון  
מ"מ וס. ראה"ע ומ"מ יו"ר הוועדה  
משנה ראה"ע וחבר הוועדה  
ס. רה"ע וחבר הוועדה  
מ"מ וס. ראה"ע וחבר הוועדה

#### נציגים:

מר ארז שעני  
מר קובי מדואל  
מר עמי יפרח

לשכת התכנון המחוזית  
נציג כיבוי אש  
נציג בעל דעה מיעצת - נציג שר הפנים

#### סגל:

גב' גל גבריאלי, אדרי'  
גב' ליאת פיין קליינמן, אדרי'  
גב' לירון בן דוד, אדרי'  
גב' נועה ברעם, אדרי'  
גב' הילה הררי דורון, עו"ד  
גב' מירי גרין  
גב' שמחה אלדר

מהנדסת העיר וראש מינהל הנדסה  
מנהלת אגף רישוי ופיקוח על הבניה  
ס. מנהלת אגף רישוי ופיקוח על הבניה  
אדריכלית העיר ומנהלת אגף תכנון  
משנה ליועצת המשפטית בענייני תכנון ובניה  
מנהלת יחידת תוכניות מפורטות  
מנהלת תפעול הוועדה המקומית לתכנון ובניה

#### מ"מ

גב' ענת ליבוביץ, ד"ר  
גב' מעיין שדה פלח  
מר יבגני ברחמן  
מר איתי מתיתיהו, רו"ח  
מר מוטי עגמי, רו"ח  
הרב נועם חדד  
מר דוד ברנן  
מר אסף דעבול  
גב' יפעת אלון

מ"מ ליאל אבן זהר בן-דוד, עו"ד מ"מ וס. רה"ע  
מ"מ עו"ד סורין גנות  
משנה לרה"ע ומ"מ אבי חיים  
משנה לרה"ע ומ"מ שמואל גימיל  
מ"מ אילנית הרוש  
מ"מ דורון אוזן  
מ"מ רחל סינאי  
משנה לרה"ע ומ"מ איתן שלום  
מ"מ עידן מזרחי ס. רה"ע

#### נעדרו

#### חברים:

מר עידן מזרחי  
מר איתן שלום  
מר אייל מושיוב  
גב' חלי סינאי  
גב' אילנית הרוש  
מר דורון אוזן

ס. רה"ע וחבר הוועדה  
ס. רה"ע וחבר הוועדה  
משנה לרה"ע וחבר הוועדה  
משנה לרה"ע וחברת הוועדה  
חברת הוועדה  
משנה לרה"ע וחבר הוועדה

#### נציגים:

גב' ענת קטן  
מפקחת נפתית לבריאות הסביבה

לשכת התכנון המחוזית  
נציג משרד התחבורה  
נציגת רשות הטבע והגנים  
נציגת משרד השיכון והבינוי  
נציג משרד השיכון והבינוי  
משטרת ראשון לציון  
נציג רשות העתיקות

גבי יפעת שצקין  
מר יוסי אמגר  
גבי מירה הולדר  
גבי יעל שרביט, אדר'  
מר איגור פיבן, אינג'  
מר אייל רוטמן, קצין אג"מ  
מר דרור ציטרון

**סגל:**

ס. מנהלת אגף תכנון  
עוזרת מהנדסת העיר  
ממונה תחום בכיר לתחום התכנון ובנייה  
ממונה תחום בכירה לתחום התכנון ובנייה  
מבקרת העירייה  
- אדריכל לתכנון עיר ושימור עירוני  
הממונה על היטל השבחה תביעות פיצויים  
מנהל יחידת תנועה  
מנהלת אגף קיימות וסביבה  
מנהל מח' תכנון סביבה וקיימות  
- מנהל מחלקת הבטיחות בדרכים

גבי סורנה שניידר, אדר'  
גבי טל סינאוני  
מר אייל אוליקר, עו"ד  
גבי מעיין אזולאי, עו"ד  
גבי מאיה זיו שפלט  
אדר' צביקה קמיל  
מר אפי רחמני  
מר ודים קוזלוב, אינג'  
גבי טלי קפלן פיניש  
מר ניר שמואל  
מר ישראל סלע

הישיבה החלה בשעה 17:20 בנוכחות החברים עו"ד ליאל אבן זהר בן דוד, הרב שמואל ג'מיל, מר אבי חיים.

הישיבה הסתיימה בשעה 18:50.

**מצ"ב פרוטוקול ישיבת וועדת משנה מש/2025019 מתאריך 28.10.25 - לאישור הוועדה.**

**מצ"ב פרוטוקול ישיבת וועדת משנה מש/2025020 מתאריך 04.11.25 - לאישור הוועדה.**

עו"ד ליאל אבן זהר בן דוד: פתחנו את וועדת המשנה 2026001, ועדה ראשונה ל-2026.

ברוכים הבאים, כל חברינו

אישור פרוטוקול ועדה מס' 2025019 מיום 28.10.2025.

אישור פרוטוקול ועדה מס' 2025020 מיום 4.11.2025.

עו"ד סורין גנות: אנחנו מאשרים את הפרוטוקולים בנוכחות ג'מיל, אסף ואני סורין.

אני מאשר את כל הפרוטוקולים שניהלתי.

החלטה: לאשר את הפרוטוקולים

בעד: 3 (סורין) - למעט הסעיפים שאותם לא ניהל ובהם לא השתתף)

נוכחים: מ"מ יו"ר עו"ד סורין גנות

חברים: מר אסף דעבול, הרב שמואל ג'מיל

**רשימת נושאים תכנוניים**

סעיף	מספר	נושא דיון	שם התכנית/נושא תכנוני	עמ.
1	413-1396712	דיון להמלצה להפקדה	רצ/5/5/118/ התחדשות עירונית במתחם שמואל שרירא 6-1.	5
2	413-1340942	דיון להפקדה	רח' חבקוק 6- ביטול חדרי גג	15
3	413-1100825	דיון חוזר להפקדה	רצ/מק/2/10/11/1/ בית כנסת בית אל - שינוי קו בניין להסדרת בניה	18
4	413-1517440	דיון להפקדה	רצ/מק/63/11/1/ הרחבת שבצ בארי	21
5	413-1231992	לידיעת החברים	רצ/מק/31/170/ רח' חיל רגלים 31- הרחבת דירות, תוספת מרפסות וממדים	23

**תכנית מתאר מקומית: 413-1396712****סעיף: 1**

פרוטוקול ועדת משנה רישוי ותכנון ישיבה מספר: 2026001 בתאריך: 06/01/2026

**שם:** רצ/5/5/118 התחדשות עירונית במתחם שמואל שרירא 1-6.

נושא: דיון להמלצה להפקדה

שטח התוכנית: 5,044.000 מ"ר.

**מקום האתר**

רחוב שרירא 1-6 בראשון לציון ממוקם בצפון - מזרח העיר, קרוב לשכונות מגורים חדשות ולפארק גן בעברית.

מצפון למגרש - רחוב רפפורט כתריאל. מדרום - שמואל שרירא 8, ממזרח מגרש 164 עם מבנה ציבור (2 גני ילדים) וממערב - רחוב האחד עשר.

**בעלי עניין:**

אאורה מחדשים את ישראל בע"מ

**המגיש:**

אלון שיקאר

**עורך/מתכנן:**

אאורה מחדשים את ישראל בע"מ

**יזם:****כתובת:**

רחוב שרירא שמואל 1, שכונה: רביבים, ראשון לציון

רחוב שרירא שמואל 2, שכונה: רביבים, ראשון לציון

רחוב שרירא שמואל 6, שכונה: רביבים, ראשון לציון

**גושים/ חלקות לתכנית:****חלקות בשלמותן:**

גרש: 6286 חלקות: 140, 144

**חלקי חלקות:**

גרש: 6286 ח"ח 170

**מטרת הדיון****דיון להמלצה להפקדה**

הריסת ארבעה מבני מגורים טעוני חיזוק בני 16 יח"ד כ"א הכוללים סה"כ 64 יח"ד, והקמת ארבעה בנייני מגורים הכוללים סה"כ 205 יח"ד, בניית שטחי מסחר, שטח למבני ציבור ושטח ציבורי פתוח. במסגרת התכנית מוצעת הסטה של רחוב שרירא ואת קווי התשתית לאורכו לצורך שיפורים תנועתיים, הפחתת מספר הכניסות לחניונים ויצירת שטח ציבורי פתוח בין הבניינים.

**הערות בדיקה:****רקע:**

התכנית מקודמת מזה מספר שנים ועברה מספר גלגולים עד אשר גובשה, לפני כשנה, במתכונתה הנוכחית, בהתאמה לתכנית המתאר רצ/2030 ולמסמכי המדיניות. מאז התבצעו תיאומים, השלמת חומרים ופירוט תכנוני שנדרשו לצורך עמידה בתנאי הסף. לאור קידום תכנית נוספת במתחם התכנון, אשר ניצלה את מרבית הזכויות המותרות מכח רצ/2030, שונתה הסמכות לאישור התכנית לסמכות הועדה המחוזית.

**תיאור סביבת המתחם ומצב קיים:**

המתחם ממוקם בחלקה הצפוני של שכונת רביבים בפינת הרחובות כתריאל רפפורט מצפון ורח' האחד עשר ממערב. התכנית חלה על שתי חלקות ביעוד מגורים, 140 ו-144, עליהן בנויים 4 מבני מגורים ותיקים הכוללים סה"כ 64 יח"ד ועל מקטע דרך רח' שרירא -- חלקה 170, הממוקם בין שתי החלקות. כמו כן, במתחם קיימים מספר עצים בוגרים לשימור. הקרקע נמצאת בבעלות פרטיים רשומים בבית משותף.

על התכנית חלות תכניות מאושרת מס' רצ/5/118 ו- רצ/5/118/1 יעוד הקרקע הינו מגורים ג'. ממזרח לתכנית מקודמת תכנית 413-1210228 רצ/מק/7/5/118- התחדשות עירונית- מיכאל וחנה לוי, שאושרה למתן תוקף בישיבת ועדת משנה 2025023 בתאריך 23.12.25.



**שטח התכנית 5.044 דונם:**

מצב מוצע			מצב נכנס		
אחוז	מ"ר	ייעוד	אחוז	מ"ר	ייעוד
82.29%	4151	מגורים ד'	83.50%	4212	מגורים ג'
0.02%	13	דרך מאושרת	16.49%	832	דרך
13.30%	671	דרך מוצעת			
4.14%	209	שטח ציבורי פתוח			
100%	5044		100%	5044	סה"כ

**התאמה לתכניות אחרות:**

**תמ"א 1:** התכנית בתחום שטח בעל חשיבות גבוהה להחדרה והעשרת מי תהום

**תמ"מ 21/3:** השטח נמצא בתחום אזור לפיתוח עירוני.

**תמ"א 4/35:**

**שטח התכנית 5.044 דונם, בתכנית מוצעות 205 יח"ד**

דגם ישוב 1, צפיפות נטו לפחות 30 יח"ד לדונם במתחם אינטנסיבי, פרישת שטחי מגורים לא תפחת מ- 50% והתכנית תכלול לפחות 20% דיור מכליל במתחם אינטנסיבי.

תואם/לא תואם/ הערות	מצב מוצע:	תמ"א 4/35	דגם יישוב 1 – ראשון לציון
תואם	40 יח"ד	30 יח"ד	צפיפות נטו ביח"ד לדונם
תואם	82%	לא תפחת מ- 50%	פרישת שטחי מגורים
לא תואם יש להשלים תמהיל עפ"י מדיניות עירונית	אין התייחסות במסמכי התכנית.	לכל הפחות 20% מסה"כ יח"ד	דיור מכליל *

\* דיור מכליל – דיור מיוחד כדוגמת דיור מוגן ומעונות סטודנטים וכן דירות בשטח של 30 עד 55 מ"ר לרבות מרחב מוגן דירתי ולא כולל שטח מרפסות.

מוסד תכנון רשאי לאשר תכנית הכוללת היקף שונה וכן גודל דירה שונה מזה שנקבע בתכנית זו כדיור מכליל ובלבד שגודל דירה לא יעלה על 80 מ"ר.

**תמ"א/70:**

התכנית מחוץ לתחום תמ"א 70, אך משיקה בחלקה הצפוני, לאורך רחוב כתריאל רפפורט, לייעוד מרחב עירוני מוטו מטר, זאת כיוון שבמרחק של 350- מ' מצפון לתכנית עתיד לעבור קו המטרו M 1.

**התכנית המוצעת כלולה במתחם תכנון 144 ובמסמך מדיניות מצרף 10 באזור התחדשות ד':**



**התאמה לתכנית הכוללת רצ/2030:**

התכנית נמצאת במתחם תכנון מס' 144 ביעוד מגורים 2 עם סימון אזור התחדשות עירונית. תבנית הבנייה: בהתאם לתבנית המאושרת. בכל האזורים המסומנים להתחדשות עירונית בתשריט התכנית, ניתן יהיה לתכנן בתכנית מפורטת מבנים שגובהם עד 30 קומות. תוספת שטחי בנייה כוללים: עבור מגורים 30,000 מ"ר ו- 4,000 מ"ר שטחי מסחר. באזור המיועד להתחדשות עירונית אחוזי הבניה יהיו פועל יוצא של מספר הקומות שיאושרו על ידי מוסד התכנון.

**התאמה למסמך המדיניות למצרף מס' 10:**

תואם/לא תואם/ הערות	מצב מוצע:	מסמך מדיניות למצרף מס' 10	מתחם תכנון 144
תואם	מגורים, שצ"פ, מסחר	הפניה לתכנית המתאר: מגורים, שצ"פ, שב"צ, אכסון מלונאי, דיור מיוחד, מסחר ותעסוקה	שימושים במתחם
תנאי לקידום פרויקטים של התחדשות עירונית בתנאים הבאים:			
תואם	205 יח"ד (מכפיל של 3.2) (64 יח"ד במצב נכנס)	בכפוף לבדיקה כלכלית מכפיל יח"ד יהיה לכל היותר 1: 3.2.	כמות יח"ד
לא תואם/ לא הוצג בשלב זה.	<b>אין התייחסות במסמכי התכנית</b> עפ"י מדיניות יש להציע: לפחות 21 יח"ד זעירות לפחות 41 יח"ד קטנות 143 יח"ד בשטח ממוצע של 105 מ"ר	לפחות 10% דירות זעירות: דירה בשטח של 45-50 מ"ר כולל ("שטח פלדלתי"). לפחות 20% דירות קטנות: דירה בשטח שבין 50 ל-80 מ"ר כולל ("שטח פלדלתי"). שאר יח"ד יהיו בממוצע של 105 מ"ר פלדלתי.	תמהיל יח"ד

<p>בהשוואה לתכנית הסמוכה - חנה ומיכאל לוי, בשטח כולל 6.429 ו- 256 יח"ד, מוצעת הקצאת שטח 1 דונם עבור מבנים ומוסדות ציבור עם 400% זכויות בינוי (413-1210228) תכנית חנה ומיכאל לוי - לקראת מתן (תוקף)</p>	<p>הקצאת שטח מבונה ציבורי בהיקף של 600 מ"ר . בנספח הבינוי מוצע בבניין דרום מערבי במפלס קומה 1 (מעל קומת מסחר), כניסה נפרדת בסמוך לרמפת ירידה למרתף. בנוסף, מוצע שטח ציבורי פתוח בשטח של כ-0.2 ד'.</p>	<p>תמורות ציבוריות משמעותיות בהתאם למקובל בתוכניות בינוי.</p>	<p>תמורות ציבוריות</p>
<p><b>תואם</b></p>	<p>מוצעת הרחבת רח' האחד עשר ב 16 מ', סה"כ 16 מ' לאחר הרחבה. מתואם עם ודים</p>	<p><u>בכפוף להרחבת רחוב חנה ומיכאל לוי או רחוב האחד עשר</u>, תוך עידוד האפשרות לניוד חלק מיח"ד את מחוץ לשכונה.</p>	<p>הרחבת רחוב</p>
<p>תואם</p>	<p>16 קומות + קומות גלריה בקרקע ובפנטהאוס</p>	<p>אין התייחסות לגובה במצרך. מתוך תכנית המתאר : עד 30 קומות.</p>	<p>גובה מבנה- מעל מפלס הכניסה הקובעת (מס' קומות מקסימלי לקידום בתכנית)</p>
	<p>825% (לפי חישוב מצב יוצא- 4.151 ד', 34280 מ"ר עילי - 29000 מגורים, 1400 מסחר, 3280 מרפסות, 600 ציבורי)</p>	<p>מתוך תכנית המתאר : אחוזי הבניה יהיו פועל יוצא של מספר הקומות</p>	<p>אחוזי בנייה מקסימליים מוצעים כוללים</p>

**• התכנית תואמת לתכנית המתאר ולמסמך המדיניות. לאור אישור תכנית חנה ומיכאל לוי, ומיצוי סל הזכויות למתחם התכנון מכוח תכנית המתאר, אישור התכנית הינו בסמכות הועדה המחוזית.**

**התכנון המוצע:**

התכנון המוצע מייצר מתחם בינוי הכולל 4 מבנים בשני תאי שטח- 2 מבנים של 9 קומות מגורים בלבד ו- 2 מבנים בני 16 קומות הכוללים דופן מסחרית לרח' האחד עשר, מעל אחד המבנים מוצע שטח ציבורי מבונה בקומה ראשונה, מעל קומת המסחר, הכולל שטחי חוץ. הכל מעל 4 מפלסי מרתפי חנייה משותפים למתחם. נוסף לאלו מוצעת הסטת דרך רח' שרירא וחיבורו לרח' האחד עשר. במצב המוצע מתקבל מתחם בינוי הכולל ארבעה בניינים בגבהים משתנים וביניהם שטח מפותח ומגונן ושצ"פ.



**התייחסות אגפי פנים וחוף לתכנון המוצע:**

**התייחסות אגף תנועה ותחבורה:**  
תכנון תנועה מתואם מול ודים

**התייחסות פקיד היערות:**  
התקבל אישור פקיד יערות לסקר עצים בתאריך 19/02/2025

**התייחסות אגף איכות הסביבה:**  
הועברה התייחסות מנהל מח' תכנון סביבתי וקיימות בתאריך 16/02/25.  
יש להטמיע דרישות במסמכי התכנית.  
כמו כן, יש להשלים נספח להערכת פוטנציאל ייצור אנרגיה מתחדשת בתכניות בהתאם להנחיות המשרד להגנ"ס.

**התייחסות לפרוגרמה המוצעת:**  
עפ"י חישוב פרוגרמתי הדרישה היא 1 גן ילדים ו 11 כיתת מעון, כאשר יש לכלול שטחי חוף בהיקפים מתאימים. נבדקת דרישה גם מול מינהל שילוב חברתי.

**התייחסות לסקר חברתי:**  
דו"ח חברתי מאושר ע"י המינהלת

**התייחסות אגף בנייה ציבורית ותשתיות:**  
ניקוז – הועברו דרישות לביצוע הסטת קו ניקוז ברח' שרירא. יש להוסיף התייחסות בהוראות, תנאים להיתר.  
1. על המבקש להשלים מדידה לתא ניקוז ותא ביוב הקיימות בצפון רחוב שרירא פינה עם כתריאל יחד עם נציגי מניב ע"מ לוודא מה מחובר אליהם.  
2. במידה ולתא ניקוז הנ"ל מחוברים אך ורק שני קולטני מי גשם של הכביש, ניתן לבטל קטע ניקוז בצפון רחוב שרירא בתנאים הבאים:

- להעמיס נגר לקו ניקוז הקיים בקוטר 40 ברחוב האחד עשר ע"י הוספת קו ניקוז חדש כ-66 מ' בקוטר 40 מתא הקיים ברחוב כתריאל לכיוון תא ניקוז הקיים בצפון רחוב האחד עשר.
- להוריד עומס הנ"ל בהמשך הקו דרומה ע"י הוספת ביי פס באורך כ-152 מ' בקוטר 40 לכיוון קו ניקוז הקיים בקוטר 60 בצד מערבי רחוב שמעון אבידן.



הסטת תשתיות ביוב, מים וניקוז מתוך GIS

**התייחסות מני"ב:**

מתואם מול מני"ב, אך טרם הועבר האישור/ התיאום לאגף תכנון.

**התייחסות רשות המים (התחדשות עירונית):**

טרם הועבר להתייחסות רשות המים.

**התייחסות משרד הבריאות:**

- התכנית לא נמצאת בתחום רדיוס מגן של קידוח מי שתייה (סימון מקווקו מעבר ל- 164 מטר סביב קידוח גן בעברית אינו רדיוס מגן)
- בהוראות התכנית יש לציין כי בשלב היתרי בניה עבור שטחים ציבוריים ושטחי מסחר יש לקבל את חוות דעתנו
- יש לתכנן מתקני קדם טיפול בשפכי עסקי מזין.
- יש לצרף פרשה טכנית לנספחי מים וביוב
- יש לצרף תאום עם תאגיד " מניב" בראשון לציון

**התייחסות השבחה:**

מסמכי התכנית כוללים:

\* מסמך עקרונות לטבלאות הקצאה ואיזון

\* דו"ח כלכלי

מכפיל מוצע – מקובל

יש להשלים התייחסות לנושא שטחי ציבור מבונים, דרך מאושרת, דרך מוצעת ושצ"פ

**התייחסות יועמ"ש:**

נדרשת התייחסות שמאי העירייה לעניין דו"ח כלכלי בנוגע לשטחי ציבור מבונים, דרך ושצ"פ.

שטחים ציבוריים ירשמו ע"ש העירייה – נוסח הוראה מדויק יועבר לעורך.

**הערות אגף התכנון:**

התכנית מציעה הריסה של ארבעה מבנים טעוני חיזוק והקמת ארבעה מבנים חדשים בפריסה מגוונת ובעירוב שימושים תוך חידוש תשתיות המתחם ושיפור תנועת הבא לידי ביטוי בהסטת רחוב שרירא, כך שפוחת העומס על צומת רחוב כתריאל/חנה ומיכה ליון.

יש לערוך את מסמכי התכנית ביחס לסוגיות הבאות:

## 1. שטחי ציבור

- יש להגדיל את שטח השצ"פ לכל השטח המסומן כדרך לביטול, בין טור הבניינים המערבי לטור הבניינים המזרחי ולהתאים את הגאומטריה שלו (קצוות מיושרים).
- בשטח זה יש לקבוע עומק שתילה מינימלי בגובה של 2 מ' ממפלס הפיתוח ורציף לכל אורכו. מפלס הפיתוח יתחבר למדרכה ברחוב כתריאל באופן רציף.
- הרישום יהיה תלת מימדי
- יש לתאם את מיקום השטחים לבינוי ציבורי במגרשים הסחירים עם אגף התכנון ולוודא כי שטחי החצרות נגישים ועונים על הצורך הפרוגרמטי.

## 2. תיקונים בהוראות התכנית: יש לערוך תיקונים בתיאום עם אגף התכנון, בין השאר בנושאים הבאים:

- סמכות
- יחס לתכניות אחרות
- יש לקבוע תמהיל בהוראות התכנית בתיאום עם אגף התכנון לפי מדיניות עירונית
- הוראות בינוי- מרחק בין בניינים, מיקום תשתיות במגרש, הוראות לשימושים ציבוריים, הוראות לתכנון זיקת ההנאה, נסיגות בקומות עליונות (לא תותר נסיגה של שתי קומות), מרחקים מינימליים בין מבנים בכל תא שטח, הפרשי מפלסים מקסימליים, גובה קומת מסחר וגובה קומת כניסה, ועוד.
- טבלת זכויות הבנייה- הוספת הערה לעניין שימושים משותפים, תמהיל דירות ביחס למדיניות העירייה, שטח מרפסת ממוצע, תוספת שטחים עבור קירוי לשימוש ציבורי מבונה ככל ורלוונטי, ועוד לפי דרישות אגף התכנון
- הוראות לפינוי אשפה ותפעול
- שלביות מימוש והתניות בהליך הרישוי בין השאר ביחס להעתקת התשתיות במתחם: **יש לקבוע כי תנאי להיתר בנייה יהיה ביצוע העתקת התשתיות והסטת רחוב שרירא.**
- פיתוח: יש לקבוע שטחי גינון (20%), שטחי חלחול (מיני 15%), ולהוסיף התייחסות לחזית חמישית, עומק קומת המרתף ממפלס הפיתוח, ועוד לפי דרישת מחלקת אדריכלות נוף.

## 3. העמדת מבנים, קווי בניין וחיבוריות לרחוב - יש להגדיר במסמכי התכנית:

- יש לקבוע קווי בניין ביחס לשצ"פ שיקבע במיקום הדרך המסומנת לביטול.
- יש להציג רחוב מדרכה לרבות שביל אופניים ברח' כתריאל (המשכי ממתחם חנה ומיכאל לוי) בהתאם לחתך רחוב (יתואם מול אגף תכנון ופיתוח - רחוב מדרכה פנוי, רצועת גינון ועצים, תאורה וכו')
- זיקות הנאה במרווח הקדמי בחזית רחוב האחד עשר ובחזית לרחוב כתריאל. יקבוע רחוב מינימלי בתיאום עם אגף תכנון
- מרחקים בין בניינים לא ירדו מ-6 מ' בין מבנים גבוהים ולא ירדו מ-12 מ' בין מבנים רבי קומות, ובהתאם לדו"ח הצללות באישור אגף איכה"ס
- יש לקבוע קו בניין למרפסות במרחק שלא יפחת מ-1.2 מ' מגבול המגרש.
- לא יותר קו 0 לרחוב שרירא החדש- יש לקבוע קו בניין קדמי. **לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו מגרש.**
- קביעת דופן מסחרית לרחוב האחד עשר.

## המלצת מהנדסת העיר:

להמליץ לוועדה המחוזית על הפקדת התכנית, התכנית תועבר לוועדה המחוזית לאחר השלמת התנאים הבאים:

- אימוץ הערות אגף התכנון
- הגדלת השצ"פ ועדכון מסמכי התכנית בהתאמה, לרבות רישום תלת מימד
- הגשת נספח תנועה מעודכן לבדיקת אגף תנועה.
- חתימה על הסכם עקרונות/התחייבות ביחס לשטחים ציבוריים מבונים.
- השלמת תיאום מול אגף אכ"ס.
- אישור נספח הפרוגרמה על ידי מחלקת אסטוטגיה.
- השלמת התיאום עם אגף תשתיות.
- השלמת תיאום מול מני"ב.

9. השלמת תיאום מול רשות המים.
10. השלמת הערות משרד הבריאות.
11. השלמת תיאום אגף השבחה.
12. תיאום נספח הנוף מול מחלקת נוף.
13. חתימה על כתב ויתור ושיפוי בגין תביעות לפי סעיף 197 לחוק.
14. תשריט על רקע מפה טופוגרפית ואישור תת"ג ע"י מפ"י בכפוף לחו"ד אגף המדידות.
15. תיקונים טכניים על פי דרישת אגף התכנון במנהל תכנון ובנייה.

## מהלך דיון

**עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד:** אנחנו מתחילים את סעיף אחד, התחדשות עירונית במתחם שרירא.

**עו"ד הילה הררי דורון:** ליאל, רק למען הגילוי הנאות, אני מכירה את עורך הבקשה, הוא למד איתי אי שם בתיכון, אני לא מרגישה שזה מונע ממני לדון בבקשה הזאת.

**עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד:** אני לא חושבת שלימודים משותפים בתיכון מונעים ממך לדון בבקשה שלו.

**אדר' אלון שיקאר:** אז טוב, שמי אלון שיקאר, אדריכל לתכנון ערים. האמת היא שגם למדתי שם בבית ספר "רביבים", זה המתחם שלנו. אנחנו מדברים על פרויקט של חברת "אאורה" שזכתה במכרז שנעשה, למרות שאנחנו עובדים עליו כבר לדעתי 5 שנים יחד עם חברת "ייזום". אנחנו נמצאים בעצם בחלק המזרחי צפוני של העיר, בית ספר "רביבים" בשכונה הזאת של רחוב שרירא. מדובר בעצם בארבעה מבנים ברחוב שרירא שעובר ביניהם, כאשר הבית ספר נמצא פה, מצד מערב, זו הסביבה. אז אנחנו נמצאים בעצם בבניינים של ארבע קומות על עמודים, קלאסיים, סטנדרטים, ראשוניים כאלה, עם בעצם המון המון אספלט וחניות תת קרקעיות. זה נמצא ליד מגדל המים, שהוא נקודה מרכזית בעיר. זה בעצם הקו הכחול, קצת יותר מ-5 דונם כאשר הכביש עובר במרכז. זה הבינוי, 4 דירות בקומה, קלאסי, סטנדרטי, כמובן לא מדוגם וכדומה. זה מה שקורה ברחוב ה-11, זאת אומרת בניינים של תמ"א 1. אנחנו רוצים להציע משהו קצת יותר מעניין עבור העיר, זה רחוב ה-11, בעצם הקצה הצפוני של שרירא. נדון בזה אבל עברנו בעצם, שינינו את הפרוטוקול בסוף עם העירייה, שינינו את המסמך מדיניות כדי לאפשר בעצם לבניינים האלה לעבור לא תמ"א 1 אלא פינוי-בינוי, גם בעצם, הליך מאוד מאוד ארוך שעברנו. 64 יחידות דוור במצב הנכנס, ראיתם בסביבות 68 מטר גודל, סליחה 78 מטר גודל ממוצע. רבותי בעצם, שוב אני גדלתי שם כן, אני יודע מכיר את המקום די טוב, המקום הזה הוא באמת איזשהו סוג של שדה אספלט שמסיים את רחוב שרירא גם בכביש, ואנחנו רוצים לייצר מרחב הרבה יותר נעים, מרחב עירוני הרבה יותר נעים, הרבה יותר בעל קישוריות יותר טובה, תכף תראו את זה בתכנון. צפיפות מאוזנת, זאת אומרת כמה סוגים של בניינים, כמה סוגים של דירות, כדי לייצר מרחב עירוני הרבה יותר שוקק ומעניין. להכניס מרפסות, אין כמובן מרפסות לדירות הקיימות, מרפסות, תכנון מוטה אקלים ובסוף גם לייצר תרבות וזהות מקומית ושכולם יהיו גאים במרחב הזה. הפטנט שעשינו פה בעצם, ואני חייב להגיד שליאת סמנכ"לית התכנון של "אאורה", יש לה חלק חשוב בפרויקט, בעצם את רחוב שרירא אנחנו מסיתים. בסדר? לכיוון ה-11, זה גם ישפר תנועתית, זאת אומרת, אני עכשיו אוכל לקחת דרומה ולצאת לכיוון תחנת הראשונים, וגם צפונה כמובן. ואנחנו מייצרים גם כמו שאתם רואים שטח ציבורי פתוח במרכז, כאילו לסיים את הרחוב באמת במופע הרבה יותר נעים וחביב. כאשר מה שקורה, אני תכף אתייחס לפיתוח כמובן, מה שקורה בעצם, ברחוב ה-11, אנחנו עושים בעצם בינוי מסחרי. זה למעשה בעצם מול בית הספר, יש שם לא מעט אנשים שגרים, לא מעט תנועה, מול בית הספר בעצם לייצר מסחר, יש שם הפרש טופוגרפי מהחלק העליון, משרירא ל-11, אנחנו מנצלים את זה כדי לייצר מסחר. אתם רואים את זה. זה בעצם זוויות מרחוב שרירא. ואני חוזר לפיתוח, אנחנו מייצרים בעצם כמו גינה, גינה עירונית, פתוחה, נעימה וטובה. אם אני הייתי עכשיו גדל במקום הזה, היה לי נעים וטוב. לצאת מהבית אל גינה זה יותר נחמד מלצאת מהבית אל כביש. אנחנו משמרים כמה עצים שאנחנו יכולים, כמובן שפה זה יהיה פיתוח ברמה הכי גבוהה שיש. אני לא יודע אם אני אכנס לנספח הבינוי אבל בעצם שני בניינים בחזית של 16 קומות, מאחורה שני בניינים של 10 קומות, כאילו 9 וחצי קומות. יש לנו גם תמורה ציבורית בבניין הגבוה, בעצם פה, בחלק הזה יש גן ילדים, שני גני ילדים כרגע מתוכננים אבל בסוף זה מה שייסגר מול הפרוגרמה של העירייה. כרגע יש פה גני

מס' דף: 14

ילדים, כמובן כניסה נפרדת. כמובן עם מקום "נשק וסע", זאת אומרת כל מה שנדרש מהבחינה הזאת. אני חייב להגיד שהיה לנו שיתוף פעולה מלא עם ודים, מהנדס התנועה של הוועדה, שהיה מאוד קומוניקטיבי ומאוד היה בעד השינוי הזה. תואמו גם כל נושא התשתיות, אנחנו בונים כמובן, כל הקומפלקס הזה הולך להיות חדש, אז כמובן כל התשתיות גם עירוניות בהיבט הזה יהיו חדשות. זהו, אני חושב שזו תוכניות שאני, די גאה בה, מותר להגיד. עבדנו עליה המון שנים, אני חושב שהגענו לאיכות אדריכלית טובה, עירונית טובה ואני אשמח שתמליצו עליו ושנתקדם למחוזית.

**עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד:** תודה. שאלות? אוקיי, תודה אלון, תודה לצוות. עבדנו על זה הרבה שנים יחד, תודה רבה. טוב, זה פרויקט שקידמה חברת "ייזום". זה הפרויקט הראשון שלהם של התחדשות עירונית. עברנו עליו כמה וכמה פעמים, גם בהנחיות, גם עם הצוות המקצועי כמובן, גם מבחינת הצרכים של העירייה והפרוגרמות, הם נותנים פה שני גני ילדים ועוד שטחים ציבוריים מתחת לבניינים ומרחיבים את הכביש. זהו, מהנדסת העיר.

**אדר' גל גבריאל:** תיכף נועה תרחיב, אבל בעיקרון כשהתוכנית קודמה היא קודמה תחת מדיניות המצרפים ותוכנית המתאר. היא כמו שראיתם, איזשהו שטח ציבורי שהוא חלק מאותו מאזן השטחים שהיה ויצא. כרגע התוכנית הזו עוברת לוועדה המחוזית, בעצם אנחנו ממליצים עליה להפקדה בוועדה המחוזית. ומתוך כך מתאפשרות פה עוד כמה פעולות גדולות יותר וחשובות יותר, ולכן למעשה הדבר העיקרי הוא שאנחנו מבקשים שכל הדרך, שמוסתת כמו שהוא הראה יהיה שטח ציבורי על מלא ולא רק בזיקה, ולא רק באופן חלקי, אלא כל כולו. והוא גם אמר, זה יהיה כיף לאנשים לצאת מהבית למרחב ציבורי, אז זה יהיה מרחב ציבורי בשביל כולם. גם אנשים יוכלו לעבור משם רגלית לרחוב שמעבר. וזהו, וכתבנו כאן כמה הוראות כדי שיבטיחו שבאמת גם הוא יוכל להעביר את המכוניות מתחת לשטח הזה, נועה את רוצה להרחיב על עוד כמה תנאים?

**אדר' נועה ברעם:** יש בעצם כמה שינויים שנדרשים בהוראות התוכנית מעבר להגדרת שצ"פ תלת ממדי. מדובר בשצ"פ תלת ממדי עם מרתף חניה מתחת. יש לנו הערות על קווי בניין, על הזזת מרפסות, כל ההערות של אגף תכנון בעצם כלולות בהמלצה

**הרב שמואל ג'מיל:** סומכים עליכן, הלאה.

**עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד:** בסדר, אז אנחנו מאשרים בכפוף להמלצות של אגף תכנון?

**הרב שמואל ג'מיל:** כן.

**עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד:** אוקיי, שיהיה בהצלחה. הולך למחוז עם המלצה שלנו. כן, תודה. שיהיה בהצלחה להתחדשות העירונית. לצערנו מיצינו את הסל בתוך רביבים. נציג הוועדה המחוזית המהנדסת מתביישת להגיד לך שהיא רוצה שתקדם את זה מהר. אתה מוכן לקדם את זה מהר בבקשה? זה התחדשות עירונית.

**עו"ד הילה הררי דורון:** בגלל שההמלצה פה שזה יהיה חלוקת תלת ממדית, בגלל השטחים מתחת לשצ"פ, זה לא צריך לעבור את האישור של אפי או אגף נכסים לעניין ההקצאה וזה יהיה מאוזן וכו'?

**אדר' גל גבריאל:** למה?

**עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד:** אנחנו לא נכנסים עם קרקע, רק יוצאים עם שטחים.

**אדר' גל גבריאל:** אני מבינה מה את אומרת, רק השטח שהוא הרחבה למה שהיה במקור, יהיה עם התלת מימד. השטח שנכנס לתכנית במקור הוא יהיה על מלא. בסדר נועה? אני מבינה את זה.

**עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד:** טוב, אם יהיה צורך, כמובן יעשו טבלאות איחוד וחלוקה. כרגע אין צורך כי אנחנו לא נכנסים עם שטח אנחנו רק יוצאים עם שטח.

**נוכחים:** יו"ר עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד

**מוזמנים :**

מר אלירן תורג'מן - ייזום ראשון, אדר' אלון שיקאר, מר נתי ריכר, גב' נניב וגן סמבן

ההחלטה התקבלה פה אחד.

**החלטות**

לאחר ששמעה את המתכנן, היזם והצוות המקצועי מחליטה הועדה להמליץ לוועדה המחוזית על הפקדת התכנית, התכנית תועבר לוועדה המחוזית לאחר השלמת התנאים הבאים :

1. אימוץ הערות אגף התכנון כפי שהופיעו בסדר היום ותיקון מסמכי התכנית בהתאם.
2. קביעת שלביות מימוש והתניות בהליך הרישוי בין השאר ביחס להעתקת התשתיות במתחם. בכלל זה, תנאי להיתר בנייה יהיה ביצוע העתקת התשתיות והסטת רחוב שרירא.
3. הגדלת השצ"פ ועדכון מסמכי התכנית בהתאמה, לרבות רישום תלת מימד
4. הגשת נספח תנועה מעודכן לבדיקת אגף תנועה.
5. חתימה על הסכם עקרונות/התחייבות ביחס לשטחים ציבוריים מבוניים.
6. השלמת תיאום מול אגף אכ"ס.
7. אישור נספח הפרוגרמה על ידי מחלקת אסטרטגיה.
8. השלמת התיאום עם אגף תשתיות.
9. השלמת תיאום מול מני"ב.
10. השלמת תיאום מול רשות המים.
11. השלמת הערות משרד הבריאות.
12. השלמת תיאום אגף השבחה.
13. תיאום נספח הנוף מול מחלקת נוף.
14. חתימה על כתב ויתור ושיפוי בגין תביעות לפי סעיף 197 לחוק.
15. תשריט על רקע מפה טופוגרפית ואישור תת"ג ע"י מפ"י במידת הצורך בכפוף לחוו"ד אגף המדידות.
16. תיקונים טכניים על פי דרישת אגף התכנון במנהל תכנון ובנייה.

**תכנית מפורטת: 413-1340942****סעיף: 2**

פרוטוקול ועדת משנה רישוי ותכנון ישיבה מספר: 2026001 בתאריך: 06/01/2026

**שם:** רח' חבקוק 6- ביטול חדרי גג  
נושא: דיון להפקדה

שטח התוכנית: 433.000 מ"ר

**בעלי עניין:****המגיש:**

יובל גינדי

טל גינדי

מיכל גינדי

בלנקה נסים ביסטריצקי

בלנקה נסים

**עורך/מתכנן:****כתובת:**רחוב חבקוק (שלום, הרב) 6, שכונה: השומר, ראשון לציון  
רחוב יודילביץ' (דוד) 25, שכונה: השומר, ראשון לציון**גושים/ חלקות לתכנית:****חלקות בשלמותן:**

גוש: 3937 חלקות: 102

**מטרת הדיון****תכנית בסמכות וועדה מקומית לביטול זכויות חדרים על הגג על פי החלטת ועדה ערר.****מטרת התכנית:**

ביטול זכויות חדרים על הגג.

**עיקרי הוראות התכנית:**

שינוי בהוראות הבינוי בעניין ביטול זכויות חדרים על הגג.

**הערות בדיקה:**החלקה נמצאת במתחם תכנון 148 ביעוד מגורים 2-8 קומות, עד 90,000 מ"ר.  
על החלקה חלות תכנית מאושרות: 1/6ב, 1/1ג, 1/1ג-1 יעוד מגורים ג'.

בהתאם למדיניות המאושרת של הוועדה המקומית להכנת תוכניות במצרף 7, מסומנים המקרקעים ביעוד "בינוי קיים בתת ניצול".

בהתאם למדיניות זו, כמפורט בסעיפים 2.1(5) ו-4.4(הערה 3), נקבע כי תוספת זכויות מעבר לזכויות המאושרות הינו בכפוף למימוש תועלת ציבורית.

**בתוכנית המוצעת אין כל תועלות ציבוריות.****במסגרת התוכנית לא מבוקשת תוספת זכויות.****הליך רישוי:**

מגישת התוכנית מקדמת במקביל במקרקעין את בקשה להיתר מס' 20230528.

**הקלות מבוקשות במסגרת הבקשה להיתר:**

1. חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי על ידי בניה במרחק של 3.60 מ' במקום 4 מ' המותר בתכנית.
2. חריגה מקו בניין צדדי עד 2.70 מ' לפחות בקיר ללא פתחים ובנייה בקו בניין של 3.10 מ' במקום 4 מ' המותרים על פי תכנית לפי תקנה 6(ב) לתקנות.
3. הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 1.60 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40% מן המרווח המותר.
4. הוספת 2 קומות נוספות מעל ל 4 הקומות המותרות. סך כל מספר הקומות המבוקש 6.
5. הגדלת מספר יחידות הדיור בשיעור של 20% סך מספר יחידות הדיור המבוקש 6 יח"ד במקום 5 יח"ד המותר על פי התכנית.
6. אורך חזית מינימלית מ 18 מ' ל 9 מ'.

הבקשה להיתר נדונה בוועדת משנה מס' 2025003 ביום 3/2/25, בה הקלות מבוקשות אושרו באופן חלקי, להלן החלטת ועדה משנה:

"לאחר שהוצג התכנון אל מול הסביבה הסמוכה ולאור מדיניות הוועדה הבאה לידי ביטוי בהחלטותיה לאורך השנים, הוועדה מחליטה לאשר את הבקשה ואת ההקלות המבוקשות באופן חלקי בלבד, כדלקמן:

לעניין ההקלה במספר הקומות - הוועדה מחליטה לאשר תוספת קומה אחת מעל המותר (וגם חדרים על הגג) זאת אחרי שנוכחה כי התוספת המבוקשת (ל-2 קומות) מייצרת בניין שיהיה חריג לסביבתו הקיימת לאור קיומם של בניינים נמוכים אשר טרם ניצלו את זכויותיהם ובניינים בני 4 קומות מעל עמודים, ולאור ביטול מוסד ההקלות, הוועדה סבורה כי תוספת קומה אחת בלבד בהקלה מעבר למותר תיטיב עם תכנון המבנה ולא תהיה חריגה בסביבת המגרש באופן שתשמר אחידות וצביון השכונה.

לעניין הצפיפות - לאור התכנון המוצג הכולל יח"ד אחת בקומה, ולאור החלטת הוועדה לאשר קומה אחת בהקלה בלבד, אין הצדקה להגדלת הצפיפות במגרש.

לעניין ההקלה בקו בניין הצדדי לקיר ללא פתחים בקו בניין של 3.10 מ' במקום 4.0 מ' - הוועדה לא רואה לנכון לאשר את ההקלה בקו בניין צדדי מעבר ל-10% שנקבעו בתקנות, שכן זה מבוקש עבור אלמנט עיצובי אשר אינו מומלץ ע"י מח' בניו ועיצוב אדריכלי, אינו מחוייב לפי נתוני המגרש וההקלה בחלקה מבוקשת עבור מסתור כביסה בניגוד לתקנות.

יתר ההקלות מאושרות ע"י הוועדה".

כנגד החלטת הוועדה המקומית ביחס לבקשה להיתר הוגש ערר 1020/0325, במסגרתו, החליטה ועדת הערר בהסכמת הצדדים לתת תוקף להסכמות להלן:

הצדדים הסכימו כי תאושר קומה נוספת בהקלה (סך הכל 2 קומות), כן תאושר יח"ד נוספת בהקלה (המהווה תוספת של 10%) וזאת נוכח הצהרת העוררים כי הם מוותרים על "חדרים על הגג" וקומה חלקית נוספת מכוחן של התוכניות החלות ובכפוף למפורט מטה:

1. ייקבעו תנאים להיתר:

- א. תנאי להיתר - רישום הערה על פי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום הערת אזהרה), תשע"ב - 2011, בדבר איסור בניית חדרים על הגג.
- ב. הקומה הנוספת בהקלה תהיה זהה לקומה שמתחתיה, בהתאם לתוכנית רצ/1/1/ג' והנחיות הצוות המקצועי.
- ג. נוכח תוספת יח"ד יידרש עדכון תוכנית החניה והוספת חניית נכים, אשר תיוותר חופשיה וללא הצמדות. תנאי להיתר יהיה אישור תוכנית החניה.
- ד. תנאי למתן ההיתר יהא הגשת תוכנית נקודתית ע"י העוררים המבטלת את זכויות הבניה לחדרים על הגג לפי תוכנית רצ/1/1/ו' על תיקוניה במגרש הנדון, ובכלל זאת רצ/1/1/6 [להלן: "תכנית נקודתית"]. העוררים מצהירים כי ידוע להם כי ידרשו לחתום על טופס שיפוי מכח ס' 197א' לחוק התו"ב.
- ה. תנאי לתעודת גמר יהא מתן תוקף לתוכנית הנקודתית. העירייה והצוות המקצועי יסייעו בקידום התוכנית הנקודתית.

התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית - רצ"ב חו"ד מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי בהתאם לסעיף 61.א.ג) לחוק התכנון והבניה.

#### **המלצת מהנדסת העיר:**

להפקיד את התכנית בכפוף לתנאים הבאים:  
תשריט על רקע מפה טופוגרפית באישור אגף המדידות.  
חתימה על כתב ויתור ושיפוי בגין תביעות עפ"י סעיף 197 לחוק.  
תיקונים טכניים עפ"י דרישת אגף התכנון במנהל הנדסה.

**מהלך דיון**

**עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד**: סעיף 2, רחוב חבקוק, בבקשה. זה רק ביטול חדרים על הגג, נכון? יש פה תב"ע, אני רגע אגיד בקצרה, הם הלכו לוועדת ערר מולנו, הגיעו לפשרה במסגרת ועדת הערר, שהם מוציאים תב"ע לביטול חדרים על הגג. הביאו את התב"ע במסגרת מה שהם סיכמו בוועדת הערר. אנחנו מכבדים את החלטת וועדת הערר. אוקיי?

**עו"ד הילה הררי דורון**: ואנחנו אישרנו.

**עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד**: אין פה הרבה מה להגיד מעבר לזה. המלצה, החלטה.

**נוכחים**: יו"ר עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד

**חברים**: מר אבי חיים, הרב שמואל גימיל

ההחלטה התקבלה פה אחד.

**החלטות**

- לאחר ששמעה את הסבר הצוות המקצועי, ובהלימה להחלטת ועדת הערר (כפי שבאה לידי ביטוי בשלב הרישוי) מחליטה הועדה להפקיד את התכנית בכפוף לתנאים הבאים:
1. תשריט על רקע מפה טופוגרפית באישור אגף המדידות.
  2. חתימה על כתב ויתור ושיפוי בגין תביעות עפ"י סעיף 197 לחוק.
  3. תיקונים טכניים עפ"י דרישת אגף התכנון במנהל הנדסה.

**תכנית מפורטת: 413-1100825**

**סעיף: 3**

פרוטוקול ועדת משנה רישוי ותכנון ישיבה מספר: 2026001 בתאריך: 06/01/2026

**שם:** רצ/מק/1/10/2 בית כנסת בית אל - שינוי קו בניין להסדרת בניה  
נושא: דיון חוזר להפקדה  
שטח התוכנית: 860.000 מ"ר

**בעלי עניין:**

עמותת בית הכנסת-בית אל ראשון לציון

**המגיש:**

אדרי דניאל אריש

**עורך/מתכנן:**

**כתובת:**

רחוב שי' בן ציון 10, שכונה: כצלסון, ראשון לציון

**גושים/חלקות לתכנית:**

**חלקות בשלמותן:**

גוש: 3945 חלקות: 586

**מטרת הדיון**

דיון חוזר לטובת שינוי הקו הכחול בהתאם לגבול תא השטח הרשום (השב"צ בלבד)

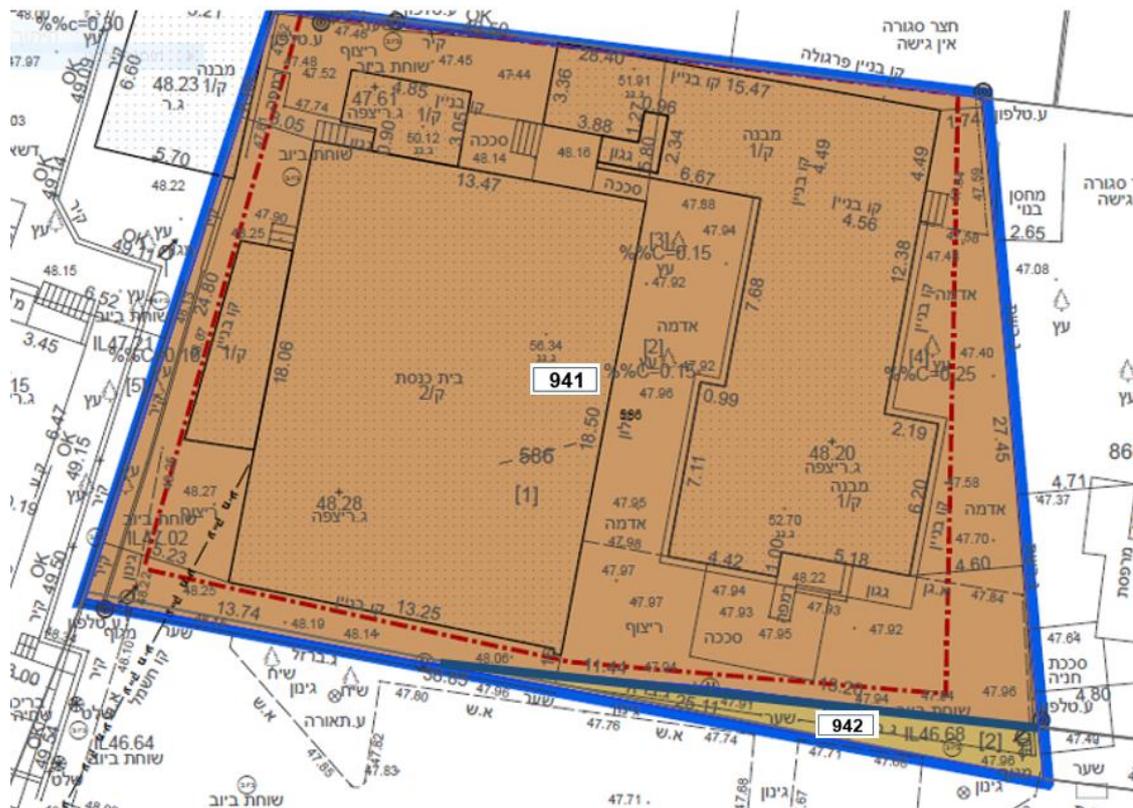
**מטרת התכנית:**

שינוי בקווי בניין לצורך הסדרת בנייה קיימת מעבר לקוי הבניין וסימון מבנים להריסה.

**הערות בדיקה:**

התכנית נדונה בוועדת משנה 2024019 מיום 24/11/24, והוחלט להפקידה בתנאים – רצ"ב פרוטוקול הועדה.

בדיון הנוכחי מבוקש לבצע התאמה של גבולות התכנית (הקו הכחול) כך שיתאימו לגבולות תא שטח השב"צ בלבד –שכיום כבר רשום כחלקה 941. החלקות כאמור נרשמו כבר בפנקסי המקרקעין, ועל כן נדרש ליישר את גבולות הקו הכחול עם גבולות החלקות הרשומות.



**סקירה סטטוטורית:**

בחלקה קיים מבנה בית כנסת ספרדי יחיד בן 60 שנה המשמש את תושבי שכונת כצלסון, בנות חיל וחלק מתושבי שכונת אברמוביץ.

1. על החלקה חלה תכנית נקודתית רצ/מק/1/10/11/1 מאושרת משנת 2003 שהסדירה בנייה קיימת מעבר לקוי הבניין וזאת ע"י שינוי בקווי הבניין והעברת זכויות מקומות עליונות לקומת הקרקע ללא שינוי בזכויות הבניה הקיימות, כך שסה"כ זכויות הבניה יהיו - בקומת הקרקע 60% ו - 100% לשאר הקומות (עיקרי + שירות).
2. נושא הסדרת קווי הבניין הובא לדיון בישיבת וועדת הקצאות מס' 10/23 מיום 10.9.23 והוחלט: "הנושא הוצג לידיעת הוועדה, באחריות העמותה הסדרת קוי הבניין בהתאם להחלטת הוועדה המקומית".
3. התכנית נדונה בוועדת משנה מס' 2024019 מיום 24/11/24, לאחר המלצת ועדה מצומצמת שיצאה לסיור בשטח, להלן החלטת הוועדה: "ככלל, מדיניותה העקבית של ועדה זו הנה שלא לקדם תכנון נקודתי בהתקיים חריגות בניה. עם זאת, לאחר שהוצגה בפניה המלצת הוועדה המצומצמת שסיירה במקום בהשתתפות עו"ד סורין גנות, הרב שמואל גימיל והצוות המקצועי, לאור עמדת מהנדסת העיר כי התכנית התקפה הציגה קווי בניין א-רגולריים שראוי, משיקולים תכנוניים להסדירם, ובהתייחס לעובדה כי מדובר במבנה בית כנסת ספרדי יחיד בן 60 שנה המשמש ומשרת את תושבי שכונת כצלסון, בנות חיל וחלק מתושבי שכונת אברמוביץ, ולדברי הצוות המקצועי המבנה לא מיצה את מלוא זכויות הבנייה המוקנות לחלקה, מחליטה הוועדה לקבל את המלצת הוועדה המצומצמת ואת המלצת התכנונית של מהנדסת העיר להסדיר במסגרת זו תכנון ראוי של קווי בניין ותכנית. עם זאת, ייקבע כי תנאי להפקדת התכנית הנו הריסה בפועל של המסומן להריסה. בנסיבות החריגות אלו, מחליטה הוועדה להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:
  1. ליישר את קוי הבניין ביחס לבינוי הקיים בקוים ישרים ללא דירוג ובמקביל לקוי המגרש (בתאום עם אגף התכנון) וכן לקבוע תכנית בנייה של 80%.
  2. תנאי להפקדת התכנית הינו הריסה בפועל של המסומן להריסה בתכנית - על פי דין.
  3. תשריט על רקע מפה טופוגרפית.
  4. חתימה על כתב ויתור ושיפוי.
  5. תיקונים טכניים עפ"י דרישת אגף התכנון במינהל תכנון ובנייה.

**המלצת מהנדסת העיר:**

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:  
ביצוע התאמת הקו הכחול לגבולות חלקת השב"צ הרשומה, ללא שטח הדרך.  
עדכון התכנית עפ"י מספר החלקה הרשומה  
תשריט על רקע מפה טופוגרפית מעודכנת לאחר ביצוע ההריסות.  
תיקונים טכניים עפ"י דרישת אגף התכנון.  
יתר תנאי ההפקדה בהתאם להחלטת הוועדה מס' 2024019 מיום 24/11/24.

**מהלך דיון**

**אדר' נועה ברעם:** אז יש כאן תוכנית שכבר אושרה להפקדה במסגרת דיון בוועדת משנה, להסדרת בית כנסת "בית אל", אנחנו בעצם דנים היום בתיקון ההחלטה. התוכנית המקורית שהוגשה ואושרה להפקדה, היא בקו כחול שכולל גם חלקה שהיא בייעוד דרך ונרשמה כבר על לשם העירייה בייעוד דרך ולכן אנחנו מבקשים לתקן את ההחלטה. כך שהקו הכחול לא יכלול את תחום הדרך אלא רק את השטח שהוא בייעוד לבינוי.

**עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד:** אז אני רגע חוזרת, הם מבקשים לתקן את ההחלטה הקודמת באופן שהקו הכחול יותאם לגבולות החלקה ויהיה ללא שטח הדרך שרשומה על שם עיריית ראשון. אמת?

**אדר' נועה ברעם:** כן.

**עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד:** בסדר חבר'ה? אפשר המלצה החלטה? פשוט ולא מורכב.

**נוכחים:** יו"ר עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד

**חברים:** מר אבי חיים, הרב שמואל גימיל

ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטות

לאחר ששמעה את הסבר הצוות המקצועי מחליטה הועדה להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

ביצוע התאמת הקו הכחול לגבולות חלקת השב"צ הרשומה, ללא חלקת הדרך.  
עדכון פרטי התכנית ושטח התכנית עפ"י מספר החלקה הרשומה  
תשריט על רקע מפה טופוגרפית מעודכנת לאחר ביצוע ההריסות.  
תיקונים טכניים עפ"י דרישת אגף התכנון.

יתר תנאי ההפקדה בהתאם להחלטת הועדה מס' 2024019 מיום 24/11/24.

**תכנית מתאר מקומית: 413-1517440****סעיף: 4**

פרוטוקול ועדת משנה רישוי ותכנון ישיבה מספר: 2026001 בתאריך: 06/01/2026

**שם:** רצ/מק/63/11/1 הרחבת שבצ בארי  
נושא: דיון להפקדה

שטח התוכנית: 5,000.000 מ"ר

**בעלי עניין:****המגיש:** הועדה המקומית**עורך/מתכנן:** אגף התכנון**כתובת:**

רחוב כצנלסון (ברל), שכונה: כצנלסון, ראשון לציון

**גושים/ חלקות לתכנית:****חלקות בשלמותן:**

גוש: 3945 חלקות: 270, 239, 235

גוש: 3945 חלקות: 434, 284

**מטרת הדיון****דיון להפקדה תכנית בסמכות ועדה מקומית.****עיקרי הוראות התכנית**הרחבת שטח בנייני ציבור ואיחוד חלקות  
ללא שינוי בהוראות וזכויות הבניה המאושרות**הערות בדיקה:**

על החלקות הנדונות חלה כיום תכנית 11/1, המגדירה 2 ייעודי קרקע: בנייני ציבור, שטח ציבורי פתוח.

בית הספר 'בארי' לא נבנה בהתאמה לחלוקה המקומית בין שצ"פ לשב"צ, והיום עם קידום התחדשות בית הספר נדרשת הסדרה תכנונית ושינוי הייעוד שצ"פ לשב"צ בהתאמה לקיים.

תכנית זו נועדה להסדיר את המצב הקיים על ידי איחוד וחלוקה ליצירת תא שטח אחוד בייעוד שב"צ. הסדרה זו חיונית ליצירת רצף תכנוני וסטטוטורי המותאם למציאות בשטח, ומהווה תשתית הכרחית למתן מענה לצורכי פיתוח ובנייה עתידית של אגפים ומרחבי למידה נוספים בתוך תחום בית הספר.

**המלצת מהנדסת העיר:**לאשר את הוועדה המקומית כמגישת התכנית ולהפקיד את התכנית בכפוף ל:  
תיקונים טכניים על פי דרישת אגף התכנון במנהל תכנון ובניה.**מהלך דיון****אדר' נועה ברעם:** הסדרה של שב"צ בארי, יש פה בעצם את בית ספר "בארי", הוא יושב על שטח לבנינוי ציבורי עם איזושהי פיסת שצ"פ היסטורית, שגם כשהיא נקבעה כשב"צ, היא כבר יושבה על שטח מפונה. אנחנו בעצם מנסים להרחיב את השב"צ על חשבון השצ"פ כדי לאפשר בנינוי עתידי.**עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד:** זה בעצם הסדרת מצב קיים גם.**אדר' נועה ברעם:** כן.**עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד:** אוקיי. חבר'ה, בית ספר בארי יושב על קרקע שב"צית, יש לו חתיכה של שצ"פ. אנחנו מסדירים את זה. למרות שלבית ספר מותר לשבת על שצ"פ, עדיף שזה יהיה רשום כשב"צ בצורה מסודרת. בסדר? אפשר המלצה/החלטה.**אדר' גל גבריאלי:** היה פעם שב"צ, הוחלף לשצ"פ, מחזירים לשב"צ.**הרב שמואל ג'מיל:** מצוין.**עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד:** המלצה, החלטה.

**נוכחים:** יו"ר עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד

**חברים:** מר אבי חיים, הרב שמואל גימיל

ההחלטה התקבלה פה אחד.

**החלטות**

לאחר ששמעה את הסבר הצוות המקצועי, ונוכח הצורך הציבורי להגדיל את השב"צ בהתאמה לשטח בית הספר, מחליטה הועדה להגיש את התכנית ולהפקיד אותה בכפוף לתיקונים טכניים על פי דרישת אגף התכנון במנהל תכנון ובניה.

**תכנית מפורטת: 413-1231992****סעיף: 5**

פרוטוקול ועדת משנה רישוי ותכנון ישיבה מספר: 2026001 בתאריך: 06/01/2026

**שם:** רצ/מק/31/170 רח' חיל רגלים 31- הרחבת דירות, תוספת מרפסות וממדים נושא: לידיעת החברים

שטח התוכנית: 1,916.000 מ"ר

**מקום האתר**

שכונת נווה חוף

**בעלי עניין:****המגיש:**

שמעון קריחלי

**עורך/מתכנן:**

בלנקה נסים ביסטריצקי

**המתנגד:**

בעלי דירות חיל רגלים 33

**כתובת:**

רחוב חיל הרגלים 31, שכונה: נווה חוף, ראשון לציון

**גושים/ חלקות לתכנית:****חלקות בשלמותן:**

גרש: 5031 חלקות: 4

**מטרת הדיון****עדכון בהמשך להחלטת הועדה מיום 23/12/25**

ועדת המשנה בישיבתה מס' 2025023 מיום 23/12/25 שמעה את ההתנגדות לתכנית שבנדון, וקיבלה החלטה למתן תוקף בין היתר בתנאי שתבוצע בדיקת יועמ"ש הועדה, בהקשר לשיעור ההסכמות.

**הערות בדיקה:**

בהמשך להנחיית הועדה שיעור ההסכמות נבחן מכלל הבית המשותף (גם בניין המתנגדים).

**להלן החלטת הועדה בישיבתה מיום 23/12/25**

לאחר ששמעה בקשב רב את המתנגדים, את מגישי התכנית ואת הצוות המקצועי, הועדה המקומית מחליטה לאמץ את המלצות הצוות המקצועי ביחס להתנגדויות ולתת תוקף לתכנית - להלן התייחסות פרטנית להתנגדויות:

לטענה כי כתוצאה מבניית המרפסות תיווצר לבניין המתנגדים חסימה/ צמצום פרטיות - לדחות את הטענה בחלקה - הבניה המוצעת במקטע הסמוך לבניין המתנגדים נעשית במסגרת קווי הבניין המאושרים. על אף האמור, טרם הדיון להפקדה, ובהנחיית אגף התכנון, מיקום הממ"ד באגף הוסט ע"ח גודל המרפסת כדי להתרחק מבניין המתנגדים ועל מנת לא לייצר חלל כלוא בין שני המבנים. אשר לחשש המתנגדים כי חלון הממ"ד יופנה לדירתם, הועדה מבקשת להוסיף הוראת בינוי בתקנון התכנית כי חלון הממ"ד לא יופנה לכיוון דרום (לכיוון בניין המתנגדים).

לטענה כי תוספת הממ"ד תאפשר תוספת אנשים ומכונניות - לדחות את הטענה - טענת המתנגדים בעניין מצוקת חניה לא הוכחה וממילא אינה רלוונטית בענייננו, משמדובר בתכנית לתוספת ממ"דים ליח"ד בבניין קיים.

לטענה ביחס לתקופת ביצוע העבודות, עבודות סמוכות בחיל רגלים 29 - לדחות את הטענה - כל בנייה והתחדשות עלולה להיות כרוכה מטבע הדברים באי נוחות זמנית לתקופת הבניה, לא ניתן לייצר קפאון תכנוני בסביבה עירונית ולמנוע חיזוק והתחדשות בשל טיעון זה.

**במסגרת הדיון העלו המתנגדים לראשונה טענה ביחס לשיעור ההסכמות. בהיבט זה, הועדה מנחה כי תבוצע בדיקת יועמ"ש, ותנאי למתן תוקף יהא אישור יועמ"ש הועדה בקשר לשיעור ההסכמות וכן תיקונים טכניים בהתאם להנחיות אגף התכנון כמפורט בסדר היום.**

יצוין כי חו"ד להגשת תכנית בבית משותף בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בעל דירה הרשאי להגיש תכנית בבית משותף), תשע"ו-2016 נשמטה ממסמכי התכנית ועל כן, תצורף למסמכי התכנית במסגרת הודעת עדכון זו.

**המלצת מהנדסת העיר :**  
לעדכון חברי הועדה. בהתאם לאמור ולהחלטת הועדה מיום 23/12/25 לתת תוקף לתכנית.

---

**מהלך דיון**

**עו"ד הילה הררי דורון:** את סעיף 5 אנחנו נוריד כרגע.

**הרב שמואל ג'מיל:** למה מורידים?

**עו"ד הילה הררי דורון:** זו הודעת תיקון, אנחנו צריכים לקבל לזה השלמה, נעלה את זה בפעם הבאה.

**עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד:** אנחנו נעלה את זה בפעם הבאה? טוב אוקיי.

**נוכחים:** יו"ר עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד

**חברים:** מר אבי חיים, הרב שמואל ג'מיל

**החלטות**  
**להוריד מסדר היום**

## רשימת הבקשות

עמ.	כתובת	פרטי המבקש	מגרש	חלקה	גוש	בקשה	סעיף
26	ויניק (מאיר) 20, ראשון לציון	בסיס הנדסה התחדשות עירונית בע"מ		691	3926	20221135	1
71	הגדוד העברי 29, ראשון לציון	כ.א.ד.ל. חברה לבנייה בע"מ		68	3932	20241018	2
87	נורדאו (מקס) 13, ראשון לציון	פרויקט נורדאו 13 בע"מ		60	3935	20240869	3
94	הפרח 7, ראשון לציון	חגי' דרור		337	4242	20240953	4
108	ברניצקי (נתן) 24, ראשון לציון	בראשית יזמות ובניה ס.א.ל בע"מ		615	3926	20251105	5
110	הורוביץ (גרשון) 9, ראשון לציון	בראשית יזמות ובניה ס.א.ל בע"מ		852	3926	20251099	6

סעיף 1: מספר בקשה: 20221135 תיק בניין: 41200200  
פרוטוקול ועדת משנה רישוי ותכנון ישיבה מספר: 2026001 בתאריך: 06/01/2026

**מבקש:**

הגשה 07/07/2022

\* בסיס הנדסה התחדשות עירונית בע"מ

**עורך:**

\* לובלסקי-לוי שיראל

**מהנדס רישוי:**

\* אלינור יצחק

סוג בקשה: בקשה להיתר - רישוי עם הקלות ו/או ש.חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000172306

שכונה: רמז

כתובת הבניין: ויניק (מאיר) 20, ראשון לציון

גוש וחלקה: גוש: 3926 חלקה: 691 יעוד: מגורים ג;

חלקה: 691 יעוד: דרך מוצעת

שטח עיקרי

תיאור בקשה

שטח שירות

1160.02

חיזוק ותוספת לפי תמ"א 38

בית משותף

1855.43

**מהות הבקשה**

חיזוק בניין מגורים קיים בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת הכולל 16 יח"ד

ע"פ תמ"א 38

שיפוץ ותוספת שתי קומות מלאות וקומת גג חלקית הכוללות 11 יח"ד חדשות מתוכן דירה

בקומת הקרקע, מעלית, ממ"דים ומרפסות לכלל הדירות.

הקמת מתקן חניה רובוטי תת קרקעי במעבר משותף (קיים בהיתר) עם ויניק 18 (חלקה

.692).

סך הכל קיים ומוצע יחד, 27 יח"ד.

**מטרת הדין:**

דיון נוסף לאור הגשת תכנית מתוקנת הכוללת שינוי מיקום מרפסות הפונות לחזיתות צד,

וממ"דים, ועדכון תכנון קומת הקרקע;

בוצע פרסום חדש בהתאם.

שטח אחר במ"ר		מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
				347.58				מתקני חניה תת-קרקעיים	3.00-	1
				347.58				מתקני חניה תת-קרקעיים	2.00-	2
				347.58				מתקני חניה תת-קרקעיים	1.00-	3
		1		330.29		110.91		קומת עמודים מפולשת	0.00	4
			4	66.22	12.02	35.69	318.98	מגורים	1.00	5
			4	66.22	12.02	35.69	318.98	מגורים	2.00	6
			4	66.22	12.02	35.69	318.98	מגורים	3.00	7
			4	66.22	12.02	35.69	318.98	מגורים	4.00	8
		4		75.14		366.27		מגורים	5.00	9
		4		75.14		366.27		מגורים	6.00	10
		2		46.47		173.81		מגורים	7.00	11
				20.77				מבואות וחדרי מדרגות	8.00	12
245.46								מרפסת מקורה	9.00	13
212.96								מרפסות גג פתוחות	10.00	14
48.76								פרגולות	11.00	15
507.18		11	16	1855.43	48.08	1160.02	1275.92			

מס' דף: 28

תת חלקה	מפלס /קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד		שטח אחר במ"ר	
			קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש
		סה"כ:	2435.94		1903.51		%בניה: 0.00%	507.18		

**הערות בדיקה :**

שטח מגרש: 723 מ"ר

**רקע:**

תיאור מצב קיים		
מדובר בבניין קיים בן 4 קומות מעל קומת עמודים הכולל 16 יח"ד, ממוקם בשכונת רמו. מוגש במקביל עם בניין ויניק 18 חלקה 692 הגובל ממערב ולהם זכות מעבר משותף.		
<b>ממצאי תיק הבניין</b>		
תאריך	מס' היתר	מהות
17/02/2025	מס' ישיבה 2025006	מטרת הדיון שינוי שם עורך הבקשה
4/2/2024	מס' ישיבה 2024003 החלטת ועדה	<b>החלטות</b> הוועדה שמעה את הצדדים במסגרת הדיון הקודם, בישיבתה מס' 2024001 מיום 7.01.2024, וכן טענותיהם היו בפניה במהלך הדיון הנוכחי. במאזן הדברים, ובהתאם למדיניות הוועדה הרואה חשיבות לחיזוק מבנים ומתן פתרון מיגון במסגרת תמ"א, כאשר הוועדה מודעת לכך כי התמ"א לעיתים מייצרת אי נוחות במהלך הבניה וישנם אילוצים תכנוניים ובכללם מתקני החניה כמענה לתקן הנדרש, יחד עם זאת הבטחון והבטיחות של הדיירים גוברים על אי הנוחות הזמנית, לכן אנו דוחים את ההתנגדויות בהקשר זה. אשר לחששות קונסטרוקטיבים- למותר לציין כי עבודות התכנון והבניה מלווים ע"י קונסטרוקטור וכפופים לאישורים הנדרשים בדיון. לגבי דירת הקרקע- בניסבות אלו, בהם הפרויקט מייצר מתקן רובוטי, הטמנה של קו חשמל מתח גבוה, אשר כל אלו ישפרו את חיי התושבים, הוועדה מאשרת באופן חריג את דירת הגן, אשר אינה פונה לרחוב. כמו כן, בהמשך לדיון הקודם הובהר כי הוצגו התימוכין הקנייניים כנדרש, הוועדה מאשרת את הבקשה בכפוף להערות הצוות המקצועי ולתיקונים וההשלמות הבאות:
7/1/2024	מס' ישיבה 2024001 החלטת ועדה	הבקשה נדונה בוועדת משנה מס' 2024001 מיום 07.01.24 והוחלט: "הוועדה שמעה בקשב רב את הצדדים, ואף הועלו שאלות ביחס לשיעור ההסכמה הנוכחי בבניין נוכח היקף המתנגדים מהבניין המבוקש. לאור טענת המתנגדים, שהנם דיירי הבניין כי אינם מסכימים לתכנון המוצע, מאחר והם מרגישים שהם לא ראו את התוכנית הנדונה, הוועדה הציעה ליוזמים להראות את התוכנית למתנגדים ולהניח את דעתם ולחזור לוועדה כשהצדדים מגובשים, לרבות לעניין התימוכין הקנייני המתחייב בדיון. אפשר עוד הערב ובמידה ולא, הנושא ישוב וידון בישיבה/ות הבאות".
1973	רש/73/670	היתר להקמת בניין מגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת הכולל 16 יח"ד.

הקלות נוספות:	
מהות ההקלה	התייחסות
הקלה בקו בניין צידי מערבי מ- 4 מ' ל- 1.5 מ' עבור ממדים ו- 2 מ' עבור מרפסות.	במסגרת תמריצי תמ"א 38, תואם הנחיות פרטניות- ניתן לאשר
הקלה בקו בניין צידי מזרחי מ- 4 מ' ל- 2.0 מ' עבור מרפסות	קו הבנין תואם את הניתן לאישור עבור הרחבת יח"ד במסגרת תמריצי תמ"א 38, תואם הנחיות פרטניות- ניתן לאשר
<b>במסגרת החלטות הוועדה הקודמות אושרו ההקלות הבאות:</b>	
א. חיזוק ותוספת שתי קומות מלאות וקומת גג חלקית מכוח תמ"א 38.	
ב. הקלה בקו בניין קדמי דרומי מ- 3.0 מ' ל- 0.0 עבור חיזוק והוספת ממ"דים.	
ג. הקלה בקו בניין צידי מזרחי מ- 4.0 מ' ל- 2.0 מ' עבור חיזוקים והוספת מרפסות וממ"דים.	
ד. הקלה בקו בניין אחורי צפוני מ- 5.0 מ' ל- 0.0 מ' עבור חיזוקים והוספת ממ"דים.	
ה. הקלה בקו בניין צידי מערבי מ- 4.0 מ' ל- 0.8 מ' עבור הגדלת והוספת שטחים מכוח תמ"א 38.	

- ו. הקלה בגובה קומה מ- 3.0 מ' ל- 3.25 מ'.
- ז. הקלה בגובה קומה ד הקיימת מ- 3.0 מ' ל- 3.70 מ' לטובת חיזוק בניין על ידי תוספת תקרת בטון קונסטרוקטיבית.
- ח. הצבת מתקן חניה רובטי בגבול מגרש צידי מזרחי, אחורי צפוני וקדמי דרומי בתת הקרקע במעבר משותף עם חלקה 692 (ויניק 18).

**תאריך גמר פרסום: 19/01/2025 התקבלו התנגדויות להקלות החדשות.**

שם	כתובת	נימוקים	מענה מטעם היזם	התייחסות הצוות המקצועי
שלומי קרויטרו	ויניק 20	בחניה של דירה 9 בוצעו שינויים אשר מקטינים את החניה המוצמדת בטאבו.	בהתאם לתשריט בית משותף לדירה מס' 9 מוצמדת חניה מס' א'. החניה מתוכננת באותו מיקום כפי שמופיע בתשריט בית משותף. רוחב החניה המתוכננת 2.7 מ' לעומת 2.5 הרשום בתשריט. גם בשל הורדת קירות הממד החניה אינה נפגעת ויכולה לשרת רכב נכה.	אין פגיעה בחניה המוצמדת לדירה. רוחב החניה המבוקש הינו סביר.
בעלי דירות מבית משותף	רחוב ויניק 22	פגיעה בעקרון הסימטריה התכנונית: מבנה הבניין הינו סימטרי בציר צפון-דרום. אנו מצביעים על כך כי בצד המזרחי של הבניין תוכננו הממ"דים להיבנות בקדמת החזית הראשית, באופן המאפשר שמירה על קו הבניין הצדדי הקיים. המלצה חלופית תכנונית: אנו דורשים לבטל את ההקלה המבוקשת בצד המערבי, לפחות בקו החזית. יש לחייב את תכנון הממ"דים באופן סימטרי לזה המתוכנן בצד המזרחי, קרי: למקם אותם בקו החזית הקדמית, שכן הדבר מוכח כאפשרי תכנונית בבניין הנדון. נזק מידי ועתידי: הצמצום הדרסטי המבוקש (מ- 4 מ' ל- 1.5 מ') פוגע באופן בלתי מידתי במרווח הקיים, מבטל את אפשרותנו העתידית לבנות ממ"דים בצד המגרש שלנו (כאמור, עקב הגבלת מרחקים בין בניינים), ויוצר מראה א-סימטרי הפוגע בנראות המבנה.	הקלה בקו הבניין עבור הממדים פורסמה גם בפרסום הקודם, ומיקום הממדים אושר כבר בדיון הוועדה הקודמת. מיקום הממד הפונה מערבה – וזאת מתוך אילוץ של נתוני המגרש שאינם מאפשרים תכנון ממד בגודל מינימלי בצידו הצפוני של המגרש. לעניין הממד הדרומי, ניתן לבחון תכנונית שינוי במיקומו כך שיהיה בסימטריה עם הממד המזרחי. בהתאם לשיקול הוועדה. באשר לקו הבניין עבור המרפסות, החלטת הוועדה לצמצם את קו העורפי צפוני ל- 3 מטרים מנעה את האפשרות למתן מרפסות שמש לדירות העורפיות. לפיכך עודכן התכנון בהתאם להנחיות הוועדה, מידות המרפסות תוכננו כך שיעמדו בדרישות התמ"א – קו בניין צידי של 2 מ'.	1. אין שינוי מהותי במיקום הממ"ד, למעט התרחקות של מס' ס"מ בודדים מגבול המגרש עם המתנגדים, לעומת החלטת הוועדה התקפה. 2. הפרסום נועד להסדיר הקמת מרפסות במרווח צדדי, בשונה מהתכנון המקורי, ובמרחק של 2.0 מ' מגבול המגרש, המהווה את קו הבניין המותר לפי תמ"א 38. 3. הבנין השכן ממוקם כ- 4 מ' מגבול המגרש, כך שכרגע נשמר מרחק של 6.0 מ' מקו המרפסת המוצעת בחזית הצדדית- מערבית לבנין המתנגדים. מעבר לאמור הדרך לתקוף את החלטת הוועדה לאישור הקמת הממ"ד היא בהליך ערר ולא במסגרת דיון נוסף שאינו כולל בפועל שינוי במיקום לעומת המאושר (למעט המצוין בסעיף 1 לעיל) ניתן לשמור על מרחק של 1.50 מ' מכל צידי גבול המגרש, כך שישמר מרווח של 3.0 מ' בין הממ"דים.

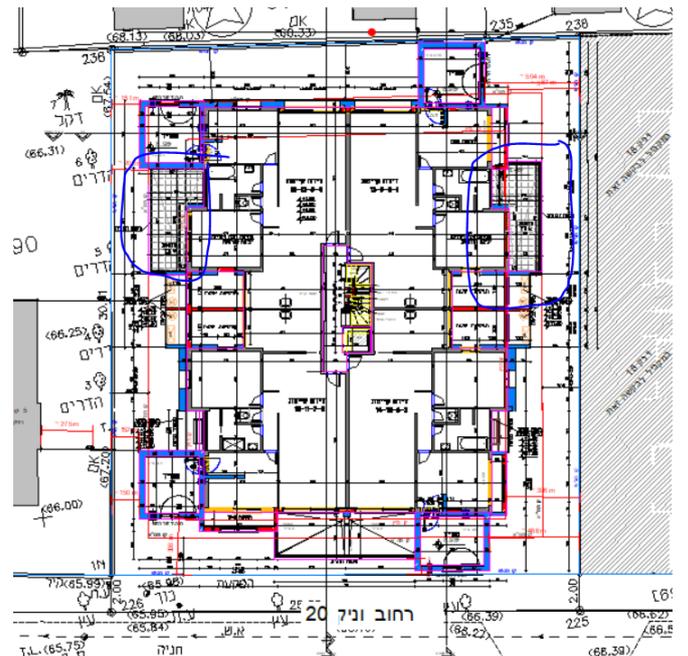
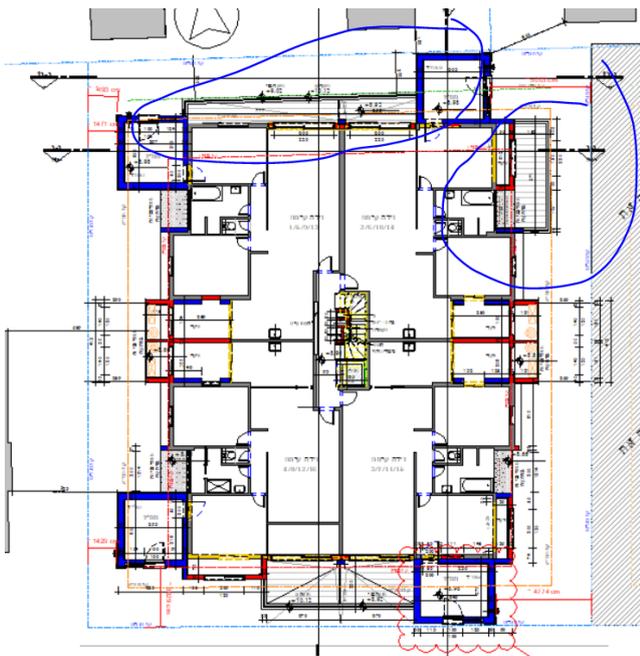
**ממצאי בדיקה**

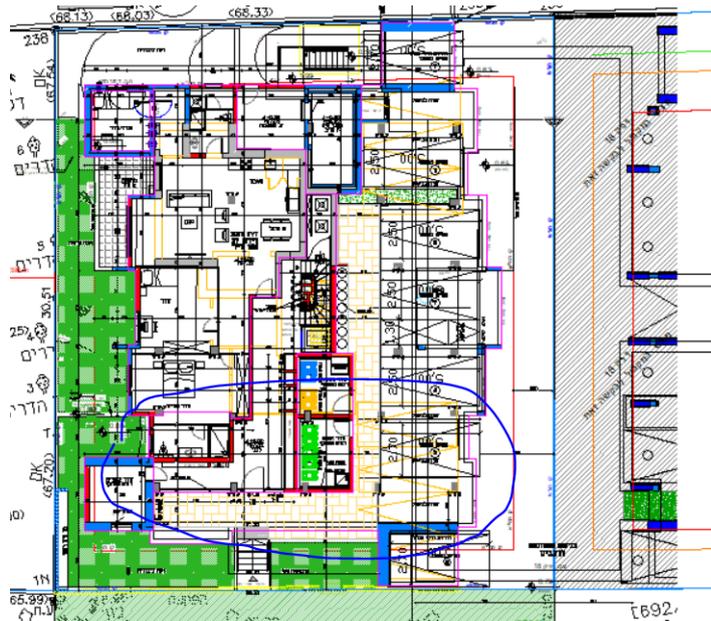
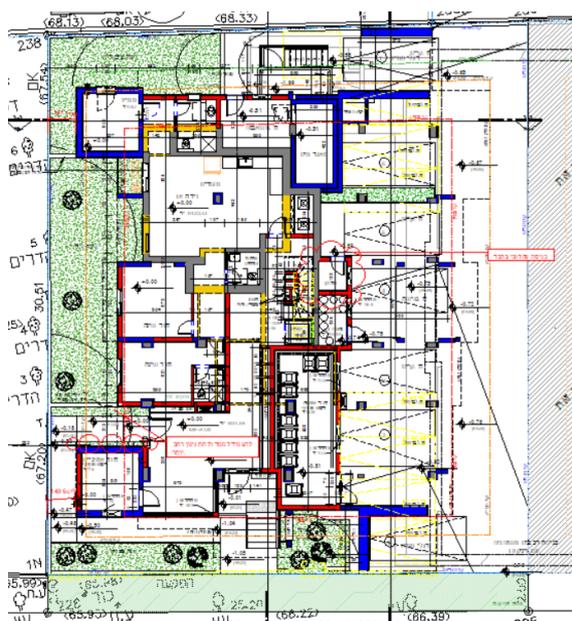
מבוקש שינוי במרפסות שאושרו בהחלטת הוועדה מס' 2024003 – בוצע פרסום חדש

לשינויים בקווי בניין מכח תמריצי תמא 38.

ניתן לאשר את הבקשה בכפוף להשלמת דרישות מוועדה מס' 2024003 בתאריך 04/02/2024 וביטול תחנת עצירה למעלית במפלס הגג העליון.

להלן התכנית החדשה (קומה טיפוסית): התכנית המאושרת (קומה טיפוסית):





רשמה : שיראל מכלוף

**המלצת מהנדסת העיר :**  
לדיון לאחר שמיעת המתנגדים.

**מהלך דיון**

**אדר' ליאת פיין קליינמן:** סעיף 1 זה דיון נוסף בעקבות פרסום נוסף שהם עשו על שינויים במרפסות. והם עשו שינוי מינורי במיקום ממ"ד, שהוא אפילו טיפה מרחיק את הממ"ד מהשכנים, וההתנגדויות שהוגשו הן על אותו דבר. על מה שכבר אישרנו.

**עו"ד סורין גנות:** היו כבר, היה דיון?

**אדר' ליאת פיין קליינמן:** לא, הם הגישו מחדש -

**עו"ד סורין גנות:** אבל כבר דנו בהתנגדויות הקודמות? בפעם הקודמת?

**אדר' ליאת פיין קליינמן:** דנו בהתנגדויות הקודמות, הם עשו פרסום נוסף, בסדר? בגלל שהם הוסיפו, הם עשו שינויים בתכנון של המרפסות, יש לכם את זה גם בסדר

מס' דף: 32

היום, סימנתי לכם את זה בפרוטוקול עצמו, את השינויים. שמתי צילומי מסך של

התוכנית -

עו"ד סורין גנות: אז לכאורה, הם יכולים להתנגד רק לשינוי. הנוכחי.

אדר' ליאת פיין קליינמן: נכון.

עו"ד הילה הררי דורון: נכון, הם יכולים להתנגד לשינוי. אני רוצה לחדד, התנגדות

אחת, התנגדות של דירה 9, אוקיי? שטוענת שמקטינים לה את החניה המוצמדת בטאבו -

עו"ד סורין גנות: אבל זה השינוי הנוכחי? כי אם זה מחזור של טענה קודמת זה לא

מעניין אותי.

עו"ד הילה הררי דורון: לדעתי זה לא היה בדיון הקודם.

עו"ד סורין גנות: אבל היא לא יכולה, חזית המריבה, אם נקרא לה. השאלה היא, שאלה

משפטית בינינו עכשיו. האם חזית המריבה כרגע, היא רק העדכון?

עו"ד הילה הררי דורון: לא, חזית המריבה היא שתי ההקלות החדשות.

עו"ד סורין גנות: בלבד.

עו"ד הילה הררי דורון: אבל שתי ההקלות החדשות, אומרת ליאת, שיש בהן גם איזו

תזוזה מינורית של הממ"ד, וזה קצת כן פותח בעיניי -

עו"ד סורין גנות: זה פוגע בחניה ספציפית?

עו"ד הילה הררי דורון: יכול להיות שזה חמישה סנטימטר, אבל זה כן פותח איזשהו

פתח בעיניי לדיון -

עו"ד סורין גנות: אז יש ספק, אין ספק. בסדר.

עו"ד סורין גנות: אז נשמע ואחרי זה נחליט, אבל חייבים לשמוע. אם ההקלה נכנסת

ולו במילימטר אחד, מותר לה. אוקיי, זו התנגדות אחת, מה השנייה?

עו"ד הילה הררי דורון: אז אחת היא על הסיפור של החניה ספציפית.

עו"ד הילה הררי דורון: והשנייה, לגבי הסיפור של החניה, טוען היזם, שמה שמתוכנן

הוא 2 מטר ו-70 סנטימטר לעומת 2.5 שקיים היום בתשריט הבית המשותף.

עו"ד סורין גנות: אז זה ה-20 סנטימטר.

עו"ד הילה הררי דורון: לא, הוא טוען שהוא מגדיל את החניה.

עו"ד סורין גנות: אה, הוא טוען שהוא אפילו מגדיל, לא מקטין. זה נשמע. אבל חוץ

מדירה 9, חניה 9, לא דירה 9, לגבי איזה חניה? גם 9?

עו"ד הילה הררי דורון: לא, דירה 9, כן. רשום

עו"ד סורין גנות: אוקיי, לגבי חניה. זו התנגדות אחת, מה השנייה?

עו"ד הילה הררי דורון: והתנגדות שנייה זה דיירי ויניק 22, שגם הם כנראה נמצאים

באיזשהו הליך של תמ"א התחלתי, כלומר הם עוד לא הגישו מסמכים והם חוששים

שהבקשה הזאת, או ההקלה שמבוקשת תצמצם להם את האפשרויות לעשות ממ"דים

במגרש שלהם או את המרווחים.

עו"ד סורין גנות: זה יצמצם? זה יפגע?

אדר' ליאת פיין קליינמן: לא, כי עדיין נשמר לנו יחסית -

\* אסף דעבול נכנס לחדר.

מר אסף דעבול: שלום לכולם, אני הייתי פשוט בדירקטוריון של המתנ"סים

עו"ד סורין גנות: נשאר סעיף אחד שיש מתנגדים. הסעיף הזה, מתנגדים לתמ"א

אדר' ליאת פיין קליינמן: כן.

עו"ד סורין גנות: לתמ"א, שכבר היה דיון בכל הטענות שלהם. אבל, ביקשו שתי הקלות

נוספות, תציגי עוד פעם את ההקלות שגם אני אדע.

אדר' ליאת פיין קליינמן: ההקלות הן לשינויים -

עו"ד סורין גנות: רק שתי הקלות, ואז ההתנגדויות. לא ניתן לדבר על מה שכתבנו, רק

על ההקלות האלה. מה ההקלות?

מר אסף דעבול: למה אני יכול פעמיים לדון בדברים כאלה?

עו"ד סורין גנות: לא, רק על ההקלות, זה מה שאני אומר. לא פעמיים, רק על החדש,

רק על הנוסף, רק על מה שהגישו היום. כל הישן אני לא נותן להם לדון.

אדר' ליאת פיין קליינמן: הם שינו טיפה את התכנון בזה שהם הוסיפו מרפסות שלא

היו קודם.

עו"ד סורין גנות: תצביעי עם העכבר.

אדר' ליאת פיין קליינמן: המרפסות האלה, זו וזו.

עו"ד סורין גנות: אה, אוקיי הוספת על שתי המרפסות?

אדר' ליאת פיין קליינמן: כן.

עו"ד סורין גנות: ומה עוד? מה ההקלה השנייה?

מס' דף: 35

**אדר' ליאת פיין קליינמן:** והשינוי זה שתי חזיתות, אז זה שני פרסומים. ותיקון קטן,

אני לא יודעת, של איזה 2 סנטים או משהו כזה באחד הממ"דים.

**עו"ד סורין גנות:** לא, אבל אומר היזם שהוא דווקא הגדיל ב-20 ס"מ. אז הוא לא שינה

רק ב-2, הוא שינה ב-20.

**עו"ד הילה הררי דורון:** לא, הוא אומר שהוא הרחיב את החניה.

**הרב שמואל ג'מיל:** הרחיק את החניה ב-20 סנטימטר.

**עו"ד סורין גנות:** אה, הרחיק את החניה. איפה? תראי לי את החניה של דירה 9.

**מר אסף דעבול:** שאלה, מי מתנגד?

**עו"ד סורין גנות:** דירה 9, בוא נראה איפה החניה שלה.

**אדר' ליאת פיין קליינמן:** לא יהיה כתוב איזה חניה לא. היא תצביע עליה.

**מר אסף דעבול:** מהבניין מתנגדים?

**עו"ד סורין גנות:** לא, התנגדות אחת מהבניין, דירה 9, נכון?

**אדר' ליאת פיין קליינמן:** אבל בחניות לא כתוב -

**עו"ד סורין גנות:** בסדר, אבל מי שמתנגד זה בעל דירה 9, מהבניין עצמו. וההתנגדות

השנייה היא של ויניק 23 אמרת?

**אדר' ליאת פיין קליינמן:** 22.

**עו"ד סורין גנות:** ומה הויניק 22 אומרים?

**הרב שמואל ג'מיל:** איפה הוא נמצא הויניק הזה?

עו"ד סורין גנות: צמוד כנראה.

אדר' ליאת פיין קליינמן: הם מהצד השני שלהם, פה זה 18 וזה 22.

עו"ד סורין גנות: אז מה יפריע להם? אז מה? המרפסות, בוא נראה את המרפסת.

אדר' ליאת פיין קליינמן: המרפסות. זה משהו כמו מטר וחצי, מטר שישים מהגבול

מגרש. אני לא רואה מה זה מפריע.

מר אסף דעבול: רגע שאלה, בניין ממול מפריע להם?

עו"ד סורין גנות: לא ממול, צמוד.

מר אסף דעבול: צמוד? והוא מה? בנה תמ"א?

\* מדברים ביחד.

מר אסף דעבול: ליד. הוא עם תמ"א? בנה?

עו"ד סורין גנות: עוד לא, הוא בתהליך.

עו"ד הילה הררי דורון: הוא בתהליך. הוא רוצה.

עו"ד סורין גנות: תנו לי רגע, תנו לי רגע להסביר לו כי הוא נכנס כרגע. ואני אגיד איך

אני פותר את זה. הרי בתמ"א מותר להם עד קו אפס. אז ממה הם חוששים? הם חוששים

שאם הם יבקשו עוד קו אפס, המרפסת שבנתה, ש לה כמו בחוק המקרקעין, שמי שמבקש

הקלה לעצמו על משהו מסוים, לא יכול אחרי זה להתנגד. למרות שזה לא שייך.

עו"ד הילה הררי דורון: זה בבניין משותף אבל לא ב -

אדר' ליאת פיין קליינמן: לא, אני לא יכולה למנוע, להבטיח, אם יתחלפו הדיירים, מה

נעשה? יבואו הדיירים שעוד לא קנו דירות, הם יתנגדו -

עו"ד סורין גנות: אבל הם ידעו שזה מה שרשום, יש פרוטוקול .

אדר' ליאת פיין קליינמן: אין לזה משמעות, זה על הקרח. אנשים מתחלפים, קונים דירות, זה לא.

אדר' ליאת פיין קליינמן: טוב, 22 עוד לא הגישו בקשה, ולא תיק מידע

עו"ד סורין גנות: טוב, אבל אני מבין את הדאגה שלהם, למרות שאי אפשר למנוע.

אדר' ליאת פיין קליינמן: בסדר, אני רק אגיד, יש להם להגיש עד חודש מאי השנה, אחר כך אין טעם.

עו"ד סורין גנות: נכון, תכניסו אותם -

\* דובר אינו נשמע.

עו"ד סורין גנות: נגמר, התמ"א. רק התחדשות עירונית אחר כך.

מר אסף דעבול: אז צריך לראות, תבדקי עם נועה, אם יש שם עוד תמ"אות שלא הגשנו?

עו"ד סורין גנות: עד סוף מאי.

מר אסף דעבול: בסדר? יש לנו תמ"אות שאנחנו מוכרים אותם. בסדר? זה צריך תשובה

דחופה

\* מדברים ביחד.

עו"ד סורין גנות: ליאת, מה המרחק מהמרפסת הקלה, לבניה הכי קרובה?

אדר' ליאת פיין קליינמן: שנייה אני אסתכל -

הרב שמואל ג'מיל: מה המרחק בין הבניינים, בקיצור?

אדר' ליאת פיין קליינמן: אין לי מידע.

עו"ד סורין גנות: את יכולה ב-GIS.

אדר' ליאת פיין קליינמן: זה נראה ארבע מארבע, זה נראה ארבע וארבע, זה נראה

יחסית סימטרי.

עו"ד סורין גנות: שמונה כאילו.

אדר' ליאת פיין קליינמן: כן.

עו"ד סורין גנות: ואז בכמה המרפסת יוצאת? מטר וחצי?

\* מדברים ביחד.

אדר' ליאת פיין קליינמן: זה יהיה מטר תשעים המרפסת ומטר וחצי הממ"ד.

הרב שמואל ג'מיל: ומה המרחק בין המרפסת שלהם שהם יבנו? כמה המרחק בין

הבניינים.

עו"ד הילה הררי דורון: בואו נשמע אותם ואז -

אדר' ליאת פיין קליינמן: היום שמונה, יהיה -

הרב שמואל ג'מיל: שש וחצי.

אדר' ליאת פיין קליינמן: לא, חמש וחצי.

הרב שמואל ג'מיל: זה מטר וחצי הרוחב?

אדר' ליאת פיין קליינמן: חמש וחצי מרחק.

\* מדברים ביחד.

עו"ד סורין גנות: כן, שלום, עם מי אנחנו?

דקלה פוסטרי: נעים מאוד, דקלה פוסטרי, שמאית מקרקעין.

דקלה פוסטרי: נעים מאוד, שמי דקלה פוסטרי, אני שמאית מקרקעין. אני מייצגת את

שרה יעקב, שהיא סבתי.

עו"ד הילה הררי דורון: היא דיירת או מתנגדת?

דקלה פוסטרי: סבתי, היא דיירת בבניין, כן. היא תת חלקה 3, בויניק 20.

עו"ד הילה הררי דורון: אבל אתם הגשתם התנגדות להקלות החדשות?

דקלה פוסטרי: זה לא לעניין ההקלות, באנו בנושא אחר.

עו"ד סורין גנות: לא, אבל אנחנו שומעים רק מתנגדים.

דקלה פוסטרי: כן, זה התנגדות לתוכנית.

עו"ד סורין גנות: לא, אבל הגשתם התנגדות? כי לא ראינו. הגשת התנגדות?

דקלה פוסטרי: הגשנו בהתחלה.

עו"ד סורין גנות: לא, בהתחלה זה נדון. בוא, אני רוצה להסביר לכולם גם מה יהיה פה

היום. הדיון הזה, בעצם הבקשה הזו של התמ"א, היא בשני שלבים. שלב אחד כבר היה,

בשלב הקודם לשמוע את ההתנגדויות וניתנה החלטה. לאחר מכן, הם הגישו שתי הקלות

נוספות, נכון ליאת? תקני אותי. בגלל שזה בשתי חזיתות של שתי מרפסות, נכון?

ותזוה של איזה כמה סנטימטר, של ממ"ד מסוים, שתכף נשמע בעובדות. רק על שתי

ההקלות האלה, אנחנו שומעים היום את המתנגדים כי אנחנו לא שומעים מחדש, עכשיו

את האדון פה אני זוכר אותו אפילו מפעם שעברה, הדמות שלו נכרתה בזיכרוני, אנחנו

**דקלה פוסטרי:** אבל לא זימנו אותנו -

**עו"ד סורין גנות:** סליחה, לא מדברים ביחד, אנחנו לא דנים בכל מה שהיה מקודם, אנחנו דנים רק בהיום ורק במי שהגיש התנגדות. זה כמו בית משפט, מי שהגיש מסמך על סמך זה אנחנו דנים. מי שהגיע לפה, ואין לו התנגדות, הוא לא יכול להישמע. כי כל צעד, כמו שלא ניתן לצד אחר להפגיע צד אחר בטענות, אי אפשר, אנחנו דנים רק במה שיש בנינו בכתב, ואני יודע על שתי התנגדויות שמונחות בפנינו, אחת של בעל דירה 9, מי זה שירים יד, בעל דירה 9, שאתה מדבר לגבי החניה וכולי, אתה מדבר על זה. וההתנגדות השנייה של דיירי ויניק 22, שאני מניח שזה אתם, נכון?

**מר אסף דעבול:** אז איפה המבקש?

**עו"ד סורין גנות:** המבקש הנה, שיראל פה מטעמו ותכף יציגו את עצמם, אבל אנחנו לא יכולים לשמוע את ויניק כי אין בפנינו התנגדות.

**דקלה פוסטרי:** אבל זימנו אותנו היום.

**עו"ד סורין גנות:** לא יודע מי זימן. מי זימן?

**דקלה פוסטרי:** לא זימנו אותנו פעם שעברה.

**מר אסף דעבול:** אז זו טעות.

**דקלה פוסטרי:** מה זה טעות? באנו, אנחנו שעתיים בכביש כדי להגיע לפה. מה זה טעות? סליחה.

**עו"ד סורין גנות:** אבל בגלל שזימנו אתכם, אני ארשה לכם להמשיך להיות פה, אבל אתם לא תוכלו להעלות, אם לא הגשתם התנגדות אין לכם על מה לדון. זה כמו בית

מס' דף: 41

משפט, מי שלא מגיש כתב תביעה או כתב הגנה, אין כתב טענות, אי אפשר, בית המשפט לא יכול לשמוע אותו.

**דקלה פוסטרי:** אבל זו טענה שהיזם מכיר.

**עו"ד סורין גנות:** דקלה, קודם כל אמרתי בגלל שזימנו אותך, ואני מאמין לך, כי לא באת סתם, כמו שאת אומרת, אני אתן לך להיות פה ולשמוע, אבל -

**דקלה פוסטרי:** יש לנו פה עניין ספציפי לגבי סבתא שלי שהיא בת 90. שאני מעוניינת שתהיה התניה, בהיתר בנייה. סבתא שלי היא אישה קשישה בת 90, עדיין -

**עו"ד סורין גנות:** לא הגשתם התנגדות בכתב אבל?

**דקלה פוסטרי:** הגשנו הכל, אמרנו גם ליזם וגם לעורכי הדין -

**עו"ד סורין גנות:** איפה הגשתם? לנו?

**דקלה פוסטרי:** אני לא יודעת מה עשו עד עכשיו -

**עו"ד סורין גנות:** מה זה את לא יודעת?

**דקלה פוסטרי:** יש לנו פה עניין מאוד חשוב, סבתא שלי, אישה בת 90, קשישה, מוגבלת, סיעודית. וגם כולם יודעים, הדיירים. עדיין לא הוסדר לה דיור חלופי. ברגע שאתם תתנו את היתר הבנייה ויתחילו לבנות, זה מסכן את החיים של סבתא שלי. ואני מבקשת שתהיה התניה לזה, שעד שלא יוסדר הדבר הזה מול היזם שלא נותן לנו מענה, הם לא יקבלו היתר בנייה. אנחנו מבקשים, יקרה משהו, היא בת 90 פלוס -

**עו"ד סורין גנות:** טוב, מה שקורה, דקלה, אני מכבד אותך. בגלל שזימנו אותך, ואמרתי לך שאת יכולה להישאר, הדברים שלך, הכל מוקלט, נרשמו בפרוטוקול, עדיין יש בעיה -

דקלה פוסטרי: אני מבקשת שניה -

עו"ד סורין גנות: אבל אי אפשר לדבר ביחד.

עו"ד סורין גנות: אני עדיין אומר לך בשני מגבלות, מה שאמרת נרשם בפרוטוקול, אבל בשני מגבלות. תנאי סף אחד, לא הגשת התנגדות ולכן, אי אפשר פורמלית לשמוע אותך, גם אם אפשר היה פורמלית, את מעלה טענה קניינית, את לא מעלה תכנונית. טענות קנייניות, לא נשמעות בפני הוועדה הזאת.

דקלה פוסטרי: נכון, אבל לפני משורת הדין בגלל שאחרי שאתם תאשרו את ההיתר -

עו"ד סורין גנות: טוב, אנחנו נחשוב על זה לפני משורת הדין.

עו"ד הילה הררי דורון: סבתא שלך, היא דיירת בבניין?

דקלה פוסטרי: כן, היא תת חלקה 3.

עו"ד הילה הררי דורון: תנאי להיתר, תנאי להוצאת ההיתר הוא חתימת או 100 אחוז מהדיירים או החלטה של מפקח. ולכן -

עו"ד סורין גנות: אז לכן אמרתי, זה קנייני.

דקלה פוסטרי: אם אתם תאשרו זה מסכן את החיים של סבתא שלי.

עו"ד סורין גנות: דקלה, יש מגבלות, יש מגבלות קנייניות מסוימות, שוב, הם לא בפנינו, אבל הן נותנות לך כוח מסוים, לא פה, בסדר? לא שייך לפה.

שלומי קרויטורו: שמי שלומי קרויטורו.

עו"ד סורין גנות: בבקשה.

שלומי קרויטורו: יש לי בחניה שלי שהיא בטאבו, הוציאו אותה החוצה.

עו"ד סורין גנות: רק מה המספר, כי אני רוצה לראות אותה.

שלומי קרויטורו: מספר 9.

עו"ד סורין גנות: אתם רואים את 9? דירה 9 וחניה 9?

שלומי קרויטורו: אני לא יודע, היא נמצאת חיצונית -

עו"ד סורין גנות: מה מספר החניה? אין לך?

שלומי קרויטורו: מספר חניה -

עו"ד הילה הרי דורון: אתה יכול להסתכל על המסך.

עו"ד סורין גנות: תסתכל על המסך ותגיד לנו. איפה היא? א', ב', ג', פה זה באותיות.

אדר' ליאת פיין קליינמן: אתה מקדימה? אתה מאחורה?

שלומי קרויטורו: אני מקדימה.

דקלה פוסטרי: זו החניה ממש הראשונה.

שלומי קרויטורו: ראשונה.

\* מדברים ביחד.

עו"ד סורין גנות: איזה מספר חניה שלך?

שלומי קרויטורו: א'. הנושא הוא כזה, כשהוציאו -

\* ראש העירייה מר רז קינסטליך נכנס לחדר.

מס' דף: 44

עו"ד סורין גנות: ראש העיר נכנס, כן? יושב ראש הוועדה וראש העיר, כן. מה מספר

החניה שלך?

שלומי קרויטורו: אמרנו, החניה שלי היא א'.

עו"ד סורין גנות: אוקיי, אז בוא תסביר לי, הממ"ד, הרי את ה-ח' הזו, את ה-ר', הזה

סליחה, אנחנו לא מזיזים בהקלה היום, נכון לזאת?

אדר' ליאת פיין קליינמן: לא.

עו"ד סורין גנות: יופי. אז מה אתה אמור היום, ההקלה היחידה, תקטיני קצת שאני

אראה לו. היום אנחנו דנים בהקלה הזאת. תראה את שתי המרפסות. תגדילי קצת פה,

ותראי לו את המרפסות. תראה את שתי המרפסות משני הצדדים.

שלומי קרויטורו: כן.

עו"ד סורין גנות: הן בחלק העליון, בחלק הצפוני של הבניין והחניה שלך היא בחלק

הדרומי. אתה רואה את המרפסות? למעלה, בחלק הצפוני בצד ימין, בצד מזרח ובצד

מערב.

שלומי קרויטורו: אבל זה לא נמצא -

עו"ד סורין גנות: רגע, רגע, בדיוק. ההקלות היום לא מתייחסות בכלל לחניה שלך, לצד

איפה שהחניה. אתה לא נפגע בהקלות.

שלומי קרויטורו: לא. הוציאו את החניה. החניה קודם כל היא חניה בטאבו. זאת

אומרת, אם יש לי חניה בטאבו, אני חייב -

שלומי קרויטורו: שנייה אחת. אני נכה. זאת אומרת, אם אתה לוקח לי את החניה, זאת

אומרת אתה גוזר עליי, משהו שהוא לא נכון.

עו"ד סורין גנות: תראה לי מי לוקח לך את החניה?

שלומי קרויטורו: אני אסביר.

עו"ד סורין גנות: בבקשה.

שלומי קרויטורו: אם החניה שלי בטאבו והיא בתשריט נמצאת בכיוון פנימה, ואתה

מוציא אותי החוצה. למה? מה אני צריך לשבת עם חצי רכב בחוץ? למה מה אני פשעתי?  
גנבתי? לא.

עו"ד סורין גנות: אבל רגע, שלומי, שניה. רק שנבין,

שלומי קרויטורו: אבל אני נכה ואני -

עו"ד סורין גנות: הבנתי, אני מאמין לך, החניה שלך היא חניה א', היא החניה הדרום

מזרחית פה שאנחנו רואים, נכון?

שלומי קרויטורו: כן.

עו"ד סורין גנות: יופי. החניה הזאת בעצם הייתה שלך, היא שלך בטאבו, כך היא

הייתה וכך היא נשארת, נכון?

שלומי קרויטורו: לא.

עו"ד סורין גנות: אלא?

שלומי קרויטורו: עכשיו הזיזו אותה, לקחו אותה למקום אחר. לא, אם לקחו, אם היה

לי מרווח מסוים של להכניס את האוטו, אני צריך למעשה, אם יורד גשם -

שלומי קרויטורו: אני רוצה להבין. אם אני נכה, מה, אני צריך לרדת בגשם? למה?

הרכב נמצא בחוץ, הוא נמצא בחוץ, למה אני צריך? אני גנבתי ממישהו משהו?

**ראה"ע רז קינסטליך:** החניה בטאבו היא שלך, אדוני?

**שלומי קרויטורו:** כן.

**עו"ד סורין גנות:** איפה? באותו מקום שהיא היום?

**שלומי קרויטורו:** באותו מקום שהיא היום, והוציאו אותה החוצה. לקחו שלוש -

**ראה"ע רז קינסטליך:** מי המתכנן? שיראל, את המתכננת? תסבירי לי רגע את האירוע

הזה.

**אדר' שיראל לובלסקי-לוי:** החניה שיש לו בטאבו, היא נמצאת קצת יותר צפונה.

**ראה"ע רז קינסטליך:** מה זה קצת יותר צפונה?

**אדר' שיראל לובלסקי-לוי:** אם תסתכלו בתשריט, היא מופיעה בצהוב.

**עו"ד סורין גנות:** שנייה, ליאת תחזירי אותנו לתשריט.

**ראה"ע רז קינסטליך:** נו, תסבירי שיראל.

**אדר' שיראל לובלסקי-לוי:** אנחנו הורדנו את רגלי הממ"ד וזה איזשהו אילוץ שיש לנו,

ולכן הכנסנו את החניה שלו מתחת לממ"ד. אגב, זו חניה מקורה, היא מתחת לרגלי

ממ"ד, והכל מקורה שמה.

**ראה"ע רז קינסטליך:** ואת לא פוגעת לו באורך-רוחב של החניה?

**אדר' שיראל לובלסקי-לוי:** להיפך, אני נותנת לו רוחב גדול יותר. הוא מקבל 2.70,

בטאבו יש לו 2.50.

**ראה"ע רז קינסטליך:** ולמה לאדוני זה לא טוב?

מס' דף: 47

אדר' שיראל לובלסקי-לוי: אם הוא כבר נכה, אז זו לדעתי החניה הכי נוחה היא שם.

ראה"ע רז קינסטליך: ולמה לאדוני זה לא טוב? חניה מקורה יותר טוב מחניה -

שלומי קרויטורו: לא, אבל החניה יצאה החוצה. למעשה -

אדר' ליאת פיין קליינמן: זו החניה בטאבו.

שלומי קרויטורו: שנייה.

ראה"ע רז קינסטליך: איזו חניה שלו בטאבו?

אדר' שיראל לובלסקי-לוי: הכחולה.

שלומי קרויטורו: אני מנסה להתרכז. אני יודע -

ראה"ע רז קינסטליך: החנייה הכחולה היא שלך? תסתכל רגע, רק שאני אדע על מה אני

דן פה.

שלומי קרויטורו: בדיוק, הכחולה. נכון.

ראה"ע רז קינסטליך: הכחולה, ולאן היא עוברת? שיראל.

שלומי קרויטורו: היא עוברת החוצה. שנייה, אני לא שומע, זה קשה לי, אני מתנצל.

החניה הכחולה עכשיו, בדיוק, היא נמצאת -

עו"ד סורין גנות: אם אתה יכול, שלומי, גם ראש העיר שואל וגם אני רוצה לדעת,

כשאתה אומר הוציאו החוצה, תסביר לי, בסנטימטרים עם כיווני רוחות השמיים, איך

היזו אותה ובכמה?

מס' דף: 48

**שלומי קרויטורו:** אוקיי. החלק הקדמי שאתה רואה אותו, זאת אומרת, יש 2.70

שהחליטו שעל 2.70 למעשה לקחו מכאן קטע מאוד גדול, ו-2.70 זה בסדר, אני אגיד עוד, אבל החלק הקדמי שייכנס פנימה, אני לא יכול -

**עו"ד סורין גנות:** מה זאת אומרת שייכנס פנימה?

**שלומי קרויטורו:** לא, שנייה אחת. החניה בולטת החוצה, היא לא בקו החניות. אני צריך שהיא תהיה בקו החניות. אני לא צריך לפגוע באיזה רכב. אני נכה, קשה לי, קשה לי מאוד. גם אחרי יום-יום.

**עו"ד סורין גנות:** שנייה. שלומי, שנייה. דבריי חכמים בנחת נשמעים. שומעים אותך.

**שלומי קרויטורו:** אני גם לא שומע טוב.

**עו"ד סורין גנות:** אז אנחנו נתחשב, ולאט לאט. אז גם לא נדבר ביחד, ששנינו נשמע. אתה מתכוון שאיפה שכתוב תמ"א, זאת אומרת החלק המזרחי, הימני של החניה, חורג בכמה סנטימטרים מהקו הדמיוני של כל החניות. לזה אתה מתכוון, נכון?

**שלומי קרויטורו:** לא. אני מתכוון לחלק הקדמי. שיש לו את ה-ר'. שנייה אחת. הריש הזה, כן, הוא פשוט מאוד יצא החוצה. זאת אומרת, קו החניות לא נמצא באותו קו של הרכב שלי.

**עו"ד סורין גנות:** אתה יכול לדבר איתי בבקשה? כי אתה אומר, אני לא יודע מה זה קדמי. יש דרום, צפון, מזרח ומערב.

**שלומי קרויטורו:** לי מאוד קשה עכשיו בחלק הזה להסתכל, אבל אם אני מסתכל למעשה, החלק הקדמי הוא מערבי, שנייה, החלק הקדמי הוא מערבי.

**עו"ד סורין גנות:** איפה שכתוב 2.70.

מס' דף: 49

שלומי קרויטורו: 2.70, כן. או גם מכאן, זה מה שאני, מכאן זאת הדרך שלי. זאת

אומרת, אם אני עכשיו, הרכב שלי יהיה בחוץ ועוד פעם, אני לא רואה את הקו הזה של

החניות איתי ביחד, זאת אומרת, אני בחוץ. למה? אני, זה שלי, אני שלושים שנה.

ראה"ע רז קינסטליך: שלומי, בוא אליי

אדר' ליאת פיין קליינמן: אני רק אגיד, אני חושבת שאני מבינה למה הוא מתכוון, אני

אנסה -

עו"ד סורין גנות: מה שקרה, ליאת, מה שהיה זה איפה שהיה הכחול של הריש החניה

שלו הייתה יותר שמאלה. הבנתי. הראיתי את זה לרז, רז מראה לו.

\* מדברים ביחד.

ראה"ע רז קינסטליך: בוא שלומי, בוא לידי, בוא רגע. תסביר לי, זאת הייתה החנייה

שלך?

עו"ד סורין גנות: לא, זאת הייתה החניה.

שלומי קרויטורו: לא, הוא צודק, ראש העיר. החנייה, הם כתבו פה חנייה לביטול.

ראה"ע רז קינסטליך: זאת הייתה החניה שלך והעבירו אותה לפה?

שלומי קרויטורו: זהו, החניה הייתה פה והיא הייתה עד לפה. להפך.

ראה"ע רז קינסטליך: אבל היא לא הייתה שלך. לא כל זה היה שלך.

שלומי קרויטורו: לא כל זה היה שלי.

ראה"ע רז קינסטליך: בחניה שלך, בטאבו, שלומי, בטאבו, מה שמגיע לך, חניה 2.50

עכשיו עושים לך רוחב 2.70. הרי מה יגיד היזם? יגיד, נניח לשיטתך, בסדר? אני אגיד

מס' דף: 50

לו להכריח אותו לעשות פה את החניה, הוא במילא יעשה לך את החניה ל-2.50, אתה רק תפסיד מזה. כי הוא יתרחק עם המרפסת והוא יסגור לך את החניה עוד יותר ממה שיש לך היום. מה עשית בזה?

שלומי קרויטורו: אני רוצה שייתן לי את החלק הזה פה, שהוא לקח פה.

שלומי קרויטורו: אני לא רוצה להקטין את המרפסת.

ראה"ע רז קינסטליך: לא, הוא מתחת למרפסת.

שלומי קרויטורו: אני מתחת למרפסת.

ראה"ע רז קינסטליך: שיראל, בואי רגע, זה ממ"ד מה שפה מופיע?

אדר' שיראל לובלסקי-לוי: כן.

ראה"ע רז קינסטליך: אה, זה הממ"ד. אז זה לא מרפסת.

אדר' שיראל לובלסקי-לוי: חייב לרדת עד -

ראה"ע רז קינסטליך: כמה הרוחב של החניה?

אדר' שיראל לובלסקי-לוי: 5 מטר.

מר אסף דעבול: חמש. כמה היה לו בטבעי?

אדר' שיראל לובלסקי-לוי: שתיים וחצי.

ראה"ע רז קינסטליך: שתיים וחצי על כמה?

אדר' שיראל לובלסקי-לוי: על חמש.

ראה"ע רז קינסטליך: 2.50 על 5. הוא היום מקבל 2.70 ולפני זה על 2.50 על 5?

מס' דף: 51

שלומי קרויטורו: איך אני מקבל חמש כשהאוטו בחוץ? למה הוא צריך להיות בחוץ?

אדר' שיראל לובלסקי-לוי: יש לך פה מספיק תמרון -

שלומי קרויטורו: אני לא יכול. אני נכה, קשה לי מאוד.

ראה"ע רז קינסטליך: רגע, שאלה לי. אני יכול לבקש שישימו פה סגירה? שיאריכו את

זה?

שלומי קרויטורו: בטח, יפה מאוד.

ראה"ע רז קינסטליך: הרי זה מקורה, נכון? רק החלק הזה לא מקורה. בסדר? שישימו

איזה מרקיזה לסגירה.

\* דובר אינו נשמע.

ראה"ע רז קינסטליך: למה ליאת? מה הבעיה?

\* מדברים ביחד.

ראה"ע רז קינסטליך: אני בקווי בניין יודע להוסיף שלושים סנטימטר, ארבעים

סנטימטר פרגולה?

עו"ד סורין גנות: לא כשהבניין הזה בונה תמ"א. הוא יכול להתקרב לקו אפס.

שלומי קרויטורו: לא, זה הבניין השני, הבניין השני שלנו אנחנו עושים ביחד. אבל

אנחנו -

עו"ד סורין גנות: לא עושים ביחד, הוא בתהליך. הוא לא ביחד עם זה. וזכותו להגיע

לקו אפס הוא יכול לעשות בעיות.

\* מדברים ביחד.

ראה"ע רז קינסטליד: בסדר, הבנתי, תודה. תודה שלומי, תחזור.

שלומי קרויטורו: תודה.

ראה"ע רז קינסטליד: אולי נציג של היזם ביקש. מי היזם של הפרויקט שיראל? מי

היזם?

אדר' שיראל לובלסקי-לוי: אני מייצגת את היזם.

ראה"ע רז קינסטליד: מי היזם?

עו"ד סורין גנות: בסיס.

אדר' שיראל לובלסקי-לוי: "בסיס הנדסה".

ראה"ע רז קינסטליד: הבנתי. אוקיי, הבנתי.

\* מדברים ביחד.

ראה"ע רז קינסטליד: מי עוד מתנגד?

דובר: אני יכול להגיב בקשר לחניה שלו?

ראה"ע רז קינסטליד: לא, לא, לא מעניין.

דובר: כי הכל היה משחק פה עכשיו.

ראה"ע רז קינסטליד: בסדר.

עו"ד סורין גנות: אני רק רוצה לשאול, כי מקודם, שלומי אלייד, אני רק רוצה להבין.

לא, כי בהתחלה שאלתי אותך מה הייתה החניה שלך בטאבו המקורי ואולי לא הבנת

מס' דף: 53

אותי או לא שמעת, אני רוצה להבין, שאני לא אטעה, חס וחלילה. תביאי את השרטוט החדש, שם היה כתוב א'. ליאת, תחזירי את השרטוט. הנה, תשאירי פה.

**ראה"ע רז קינסטליך:** זאת ההתנגדות היחידה שיש?

**עו"ד סורין גנות:** לא, את ההתנגדות השניה כבר שמענו. לא, סליחה, ויניק 22. יש לנו עוד את ויניק 22. אתה תסתכל על א' שלומי, במסך.

**עו"ד סורין גנות:** אני אבוא אליך. תראה לי למה אתה מתכוון, הייתה שלך. כי אני עד עכשיו לא מבין.

**\* מדברים ביחד.**

**עו"ד סורין גנות:** ליאת, מרקיזה עולה יורדת. ותורידו התנגדות.

**\* מדברים ביחד.**

**ראה"ע רז קינסטליך:** לירון, למה אי אפשר לעשות את המרקיזה, לא הבנתי? עולה ויורדת ולהסיר התנגדות.

**\* מדברים ביחד.**

**עו"ד סורין גנות:** תקשיב אסף. ג'מיל בוא רגע, כי הוא הסביר לי משהו ותכף נראה. אתם רואים את 2 העמודים האלה פה? ראיתי את התשריט בית משותף של מה שהיה לו בטאבו. היה לו, החנייה שלו הייתה ככה, מפה לפה. בגלל הריש הזה, תכף נשאל את שיראל איך, כי לא הייתה לו ברירה אלא להכניס את הריש, תכף נראה למה

**\* רז קינסטליך יצא מהחדר.**

**עו"ד סורין גנות:** שלומי לפחות הבנו במדויק מה אתה אומר. ויניק 22 בבקשה.

מס' דף: 54

**ענבל ארבל: שלום, אני ענבל, זה מיכאל, אנחנו מהנציגות של הבניין של ויניק 22.**

בעצם, כמו שאנחנו מבינים, מדברים היום גם על הממ"דים וגם על המרפסות?

**עו"ד סורין גנות: לא, רק על המרפסות. היום דנים רק בהקלות של המרפסות.**

**ענבל ארבל: הקלה בתו עניין צידי מערבי מארבע לאחד וחצי עבור ממ"דים. כשאנחנו**

זימנו אותנו להגיש התנגדויות, דיברו על הממ"דים ועל המרפסות וההתנגדות שלנו

הוגשה על שניהם.

**עו"ד הילה הררי דורון: שיראל, איזה ממ"ד זו בהקלה הזאת?**

**אדר' שיראל לובלסקי-לוי: הממ"ד הצפוני, הצפון מערבי.**

**ענבל ארבל: בעצם, אם -**

**עו"ד הילה הררי דורון: תצביעי עליו ליאת.**

**עו"ד סורין גנות: רק הממ"ד שכתוב למעלה, ליד ה-235. שמעליו בצד ימין, כתוב 235.**

רק הוא זו בהקלה.

**אדר' ליאת פיין קליינמן: כן, הוא היה 1.47 מטר או 1.46 מטר, והוא נהיה 1.52 מטר.**

**עו"ד סורין גנות: זאת אומרת 5 סנטימטר.**

**אדר' ליאת פיין קליינמן: הוא התרחק 5 סנטימטר.**

**עו"ד סורין גנות: התרחק מכס.**

**אדר' ליאת פיין קליינמן: לא התקרב, הוא התרחק.**

**ענבל ארבל: אנחנו מדברים על הממ"ד המערבי-דרומי.**

מס' דף: 55

**עו"ד סורין גנות:** לא, אז לא מה שהיום, ההקלה של היום, מתייחסת, נכון ליאת? תקני

אותי אם אני טועה, רק על הצפון המערבי.

**אדר' ליאת פיין קליינמן:** למען הסר ספק שלא נטעה -

**עו"ד סורין גנות:** על הצפון המערבי, תגידי לי, שאני גם אדע.

**אדר' ליאת פיין קליינמן:** נראה רק את התוכנית הקודמת ואנחנו לא נטעה.

**עו"ד סורין גנות:** אוקיי.

**עו"ד סורין גנות:** אבל רגע, אנחנו בודקים עכשיו מה היה בפרסום. כמו שאני בודק מול

שלומי, אני בודק מולך. עד שאני לא אבין הכל, אני לא אדע מה להחליט.

**עו"ד הילה הררי דורון:** כתוב צידי מערבי.

**ענבל ארבל:** צידי מערבי, זה כל הצדדים של המערב. חבר'ה אנחנו לא מיוצגים, אנחנו,

אנחנו לא יכולים להבין את כל הדקויות -

**מר אסף דעבול:** לא קרה שום דבר, אין לנו טענות, בודקים. באת עם טענה, בודקים.

**עו"ד סורין גנות:** את שמה לב? עשינו עכשיו הקפאת מצב, כדי לוודא על מה אנחנו

דנים היום.

**ענבל ארבל:** אוקיי.

**עו"ד סורין גנות:** ולפעמים יכול להיות שהתשובה שניתן לך, שהיא בדוקה על ידי

הצוות המקצועי שלנו, תרגיע אותך. ואם לא, נדון בה. אנחנו לא ממהרים לשום מקום.

ויניק 22 נמצא ממערב להם, נכון?

**אדר' ליאת פיין קליינמן:** כן.

עו"ד סורין גנות: יופי. זאת אומרת שמה שמעניין אותם זה הממ"דים המערביים.

אדר' ליאת פיין קליינמן: אתה רואה? מדידה שלי פה עדיין קיימת.

עו"ד סורין גנות: יופי.

אדר' ליאת פיין קליינמן: זה חמישה סנטים על הממ"ד הצפוני, והדרומי -

עו"ד סורין גנות: אבל הוא התרחק או התקרב?

אדר' ליאת פיין קליינמן: התרחקות, לא התקרבות.

עו"ד סורין גנות: אז זו התרחקות לעומת הפעם שעברה.

אדר' ליאת פיין קליינמן: פה יש איזשהו סרגל, אז אולי זה אותו הדבר. אם אני אמדוד

מהסרגל, אולי זה יצא.

ענבל ארבל: אנחנו לא כל כך ערים לפעם שעברה. אנחנו פעם ראשונה פה. אני פעם

ראשונה.

עו"ד סורין גנות: לא, לא נכון, הוא היה.

\* דובר אינו נשמע.

עו"ד סורין גנות: אה, אוקיי, יכול להיות. בכל מקרה, היום אנחנו דנים על ההקלות

בלבד.

ענבל ארבל: אבל בכל מקרה אני מאוד אשמח אם רגע תשמעו אותי. ותחליטו מה שאתם

רוצים.

עו"ד סורין גנות: אם שמענו את דקלה שהיא לא הגישה התנגדות בכלל, אז בטח נשמע

אותך.

ענבל ארבל: אז תודה רבה.

ענבל ארבל: אני רוצה רגע לדבר על הממ"ד המערבי דרומי. אם תסתכלו מהצד השני, מהצד המזרחי, הממ"ד בצד השני הוא בחזית הבניין. הממ"ד בצד שלנו, גולש מאוד אלינו. אנחנו לא כל כך מבינים את ההצדקה התכנונית של הדבר הזה וזה בעצם מתקרב אלינו ופוגע בנו באופן, אני אקדים ואגיד שאנחנו רוצים גם להיכנס להתחדשות עירונית. אנחנו ויניק 24 עכשיו -

עו"ד סורין גנות: כן, אבל את יודעת שבתמ"א את יכולה להגיע לקו אפס, גם הם תאורטית יכלו להגיע לקו אפס.

ענבל ארבל: אנחנו לא יכולים לעשות תמ"א כי יש לנו בנייה על הגג, אנחנו נצטרך לעשות התחדשות עירונית ואנחנו נצטרך לעשות הריסה ובנייה. ואנחנו לא רוצים שייווצר איזשהו מצב, שאנחנו לא נוכל לעשות התחדשות עירונית בגלל -

עו"ד סורין גנות: למה שלא תוכלו?

ענבל ארבל: כי אין מרחק -

עו"ד סורין גנות: גם אין חלון לכיוון שלכם. תשימי לב, הממ"ד, החלון שלו הוא לכיוון דרום.

ענבל ארבל: אבל לנו יהיה חלונות.

עו"ד סורין גנות: אבל יהיה חלונות לכיוון קיר אטום, לא לכיוון קיר שיהיה לכם פגיעה בפרטיות.

ענבל ארבל: אבל אנחנו אמורים לקבל איזשהו מרווח מינימלי בין הבניינים ואם הם גולשים -

מס' דף: 58

עו"ד סורין גנות: לא, אבל בתמ"א, ליאת, גם בהתחדשות עירונית אפשר קו אפס, נכון?

אדר' ליאת פיין קליינמן: לא.

עו"ד סורין גנות: לא, כמה בהתחדשות עירונית?

אדר' נועה ברעס: אם אתה עושה תב"ע, אתה קובע לעצמך את קווי העבודה. התוכנית

הבניינית שלך מתייחסת לסיטואציה כזאת שהם עומדים בקו אפס גם.

עו"ד סורין גנות: היא מתייחסת, זה מה שאמרת. היא מתייחסת לקרוב.

ענבל ארבל: אז תכף אתם תסבירו לי את זה בלשון שבני אדם יכולים להבין אבל -

עו"ד סורין גנות: אבל באמת השאלה -

עו"ד סורין גנות: למה באמת הממ"ד, מה זה תוספת שטח, שיראל, שכתוב, למה באמת

הממ"ד הדרום מערבי לא, נמצא סימטרית כמו הדרום מזרחי?

אדר' שיראל לובלסקי-לוי: אני אסביר לך את ההיסטוריה של התוכנית הזאת -

עו"ד סורין גנות: לא משנה היסטוריה, תגידי עכשיו מה -

אדר' שיראל לובלסקי-לוי: אני אסביר, אנחנו, גם אני וגם "בסיס הנדסה" קיבלנו את

זה, "בסיס הנדסה" קנו את זה מ"טפירו", והם החליפו את האדריכל שלהם, ואז

התוכנית עברה אליי, ככה זה עבר בוועדה שהאדריכל הקודם הגיש. אני לא יודעת פשוט

מה היו השיקולים התכנוניים שלהם -

אדר' ליאת פיין קליינמן: לא, הפתרון הזה, עדיף ממצב ששניהם יהיו באפס.

אדר' שיראל לובלסקי-לוי: הפתרון הצדדי הכוונה?

אדר' ליאת פיין קליינמן: כן, חד משמעית.

עו"ד סורין גנות: כי את לא רוצה -

אדר' ליאת פיין קליינמן: אני לא רוצה באפס -

עו"ד סורין גנות: אז למה אישרנו?

אדר' ליאת פיין קליינמן: הבניין הזה, הצד השני, בסמוך לו, זה כניסה גם לחניות וגם יש מתקן רובוטי ליד.

עו"ד סורין גנות: אי אפשר לעשות, כן.

אדר' ליאת פיין קליינמן: יכול להיות שאי אפשר להבליט יותר את הממ"ד, אי אפשר להזיז לשם לצד את הממ"ד, בגלל החניה של אדון שלומי וגם אחר כך יש עוד מתקן משותף -

עו"ד סורין גנות: כן, גם סימטרית אני רואה שהצפון, הצפון מערבי אותו דבר, תעלי למעלה, אני רוצה לראות את המעמד הצפון מזרחי, הוא בכלל, הוא תואם לזה. זאת אומרת, כן יש קורלציה. מה שמך?

ענבל ארבל: ענבל.

עו"ד סורין גנות: ענבל, אז אני מסביר לך. מה שאומר, כי אני באמת, אם אפשר היה להזיז, תעלי למעלה חזרה שאני אראה לך את התחתון. אם אפשר היה להזיז, את הממ"ד הדרום-מערבי לצד הדרומי, היינו עושים את זה. אבל אנחנו כוועדה בדרך כלל, משתדלים לא לעשות על קו אפס לרחוב, בסדר? גם הייתה שם הפקעה. לעשות על קו אפס לרחוב רק אם אין ברירה. למה לא הייתה לנו ברירה בצד הדרום מזרחי? כי היו פוגעים בחניות. למשל שלומי. אם היינו שמים את הממ"ד בכלל ימינה, בכלל כל החניות היו, תשימי לב, אם היינו הולכים לכיוון הזה, כל החניות היו נפגעות. גם ככה יש בעיה, שתיכף נדון בהתנגדות שלו. דהיינו, לא הייתה לנו ברירה, אלא להשאיר את

מס' דף: 60

זה בתור התכנון המיטבי, שלא נדבר על זה שזה כבר גם היסטוריה שכמו שאמרה המתכנתת, כבר הוועדה מוקדם דנה. אבל, בכס זה לא יפגע כי בהתחדשות עירונית אתם קובעים את קווי הבניין. זה לא ימנע מכם בעתיד לעשות התחדשות עירונית.

**אדר' ליאת פיין קליינמן:** קודם כל, המצב מעט משתפר לעומת מה שכבר אושר.

**עו"ד סורין גנות:** מה שאני אומר, לפני שאני אקבל הסתייגות למה התכוונתי, אני לא אומר שאתם יכולים לעשות התחדשות עירונית, אני אומר שבמסגרת התחדשות עירונית, כשאתם קובעים את קווי הבניין, התקרבות של ממ"ד במרחק אפילו בקו אפס, התחדשות עירונית לוקחת את זה בחשבון. אפשר לעשות, גם, יותר טוב, פחות טוב, אפשר, לא נכנס לזה, כי אני לא מכיר את הבניין שלכם. אבל זה שהממ"ד, המשקל קל וחומר שהוא לא בקו אפס, אלא שהוא 1.47 מטר, אם אני זוכר נכון מקו בניין, נכון ליאת?

**אדר' ליאת פיין קליינמן:** 1.57 מטר.

**עו"ד סורין גנות:** היה 1.47 מטר, הפך להיות עוד יותר, התרחק 5 סנטימטר, זה לא יפגע בכס. נכון להיום ההקלה, אפילו הרחיקה אותו 5 סנטימטרים מכם.

**ענבל ארבל:** אוקיי, 5 סנטימטרים האלה זניחים.

**עו"ד סורין גנות:** נכון, אבל זה לא שינה לעומת הדיון הקודם.

**ענבל ארבל:** אם אני מבינה אותך נכון, אנחנו נוכל להתקדם אל הרחוב, אבל אני תוהה אם אנחנו נוכל גם להתקדם -

**עו"ד סורין גנות:** לא, לא אמרתי לרחוב.

**ענבל ארבל:** אתה אומר על קו אפס, מה הכוונה בקו אפס?

מס' דף: 61

עו"ד סורין גנות: לא, אמרתי שקו אפס, קו אפס הצידי התכוונתי, לכיוון שלהם.

ענבל ארבל: לא, זאת אומרת אנחנו נוכל -

עו"ד סורין גנות: אבל אני לא, אני לא דן, סליחה ענבל, אנחנו עכשיו לא דנים

בתוכנית, שלכם שעוד לא קרמה עור וגידים.

ענבל ארבל: אני מבינה, כל מה שאנחנו רוצים להגיד זה שהוועדה תיקח בחשבון שגם

אנחנו רוצים לעשות התחדשות עירונית ואם הם מקבלים -

עו"ד סורין גנות: בהחלט ניקח בחשבון.

ענבל ארבל: עכשיו לגבי המרפסות, הם גם מבקשים הקלה מאוד רחבה בתוך המרפסות.

ממה שאנחנו רואים זה מרפסות שיוצאות מחדרים צידיים, סוג של מרפסות שירות. הם

רוצים גם שני מטרים אם אני לא טועה?

מר אסף דעבול: אז מה?

ענבל ארבל: שוב, אני רוצה שהוועדה תיקח בחשבון, שברגע שמקבלים -

עו"ד סורין גנות: כן אבל, שימי לב, קודם כל אל תגידי מרפסות, ברבים רק מרפסת, כי

לא מעניין אותך המרפסת המזרחית, את רק ממערב.

ענבל ארבל: אני מדברת על המרפסת שלנו -

עו"ד סורין גנות: ואם תשימי לב, המרפסת שלך, להבדיל מהצד המזרחי, היא אפילו

קצת יותר, היא נסוגה לעומת הממ"ד, שממילא קיים. את מבינה? להבדיל מהצד

המזרחי.

מס' דף: 62

**ענבל ארבל:** בוודאי שאני מבינה, אבל אני רק אומרת שהממ"ד הוא חתיכה קטנה, המרפסת היא גם ארוכה. הבניינים בסופו של יום מתקרבים מאוד אחד לשני. ההקלה שהם מבקשים, הם מקרבים את הבניינים שלהם, במקום שיהיה לנו שמונה, יהיה שם עכשיו חמש וחצי מטרים ואנחנו רוצים, היות ואנחנו גם רוצים לצאת להתחדשות עירונית, אנחנו רוצים שיהיה שם גם לנו, איזה שהוא מרחב תמרון.

**ענבל ארבל:** אז אוקיי. אז אסף, כל מה שאני רוצה להגיד שמה שדיברתי על הממ"דים נכון גם למרפסת. בעצם ההתנגדות שלנו נובעת מזה -

**מר אסף דעבול:** העניין של תמ"א הוא מיועד לחזק בניינים, לתת הקלות לאנשים שלא יכולים להשקיע בבניין חדש, ובקניית רכוש חדש, בדירה חדשה, זו הייתה מטרתה של תמ"א.

**ענבל ארבל:** אנחנו מבינים, אנחנו לא מתנגדים לתמ"א. אנחנו מאוד שמחים שהם יעשו תמ"א.

**מר אסף דעבול:** אם אנחנו מבינים, את ביקשת דבר אחד. שלא יפגעו הזכויות שלך במה שמקבלים. קיבלת, אני שאלתי את השאלה הזאת את היושב ראש לפני שנכנסתם.

**ענבל ארבל:** אוקיי.

**מר אסף דעבול:** לי יש שאלה אליכם, אתם מייצגים את הקבלן?

**סיגל:** כן.

**עו"ד סורין גנות:** היא עורכת הבקשה.

**סיגל:** אני מייצגת את הקבלן.

**מר אסף דעבול:** אז אני רוצה לשאול אותה שאלה בבקשה. איך קוראים לגברת?

סיגל: סיגל.

מר אסף דעבול: סיגל, יש לי בקשה. מבחינתי זה גם יקבע אם אני מצביע בעד או נגד, בסדר? לי יש שתי בעיות. אחת, עם אנשים עם צרכים מיוחדים, ואנשים מבוגרים. גם אני מתחיל להיות בגיל הזה.

\* דובר אינו נשמע.

איך אתם פותרים לי את הבעיה של האישה בת ה-90?

סיגל: אנחנו נדאג לדיור חלופי.

מר אסף דעבול: איך?

\* דובר אינו נשמע.

סיגל: אמרתי, אנחנו נדאג לדיור חלופי.

עו"ד סורין גנות: רשום בפרוטוקול.

מר אסף דעבול: זו התחייבות, זה רשום בפרוטוקול.

עו"ד סורין גנות: גם אין לה ברירה קניינית בסופו של דבר.

מר אסף דעבול: רבותי, אנשים מבוגרים בבנייה כזאת, לא יכולים לשרוד

סיגל: הכל בסדר, אין מחלוקת בנושא הזה.

עו"ד סורין גנות: אסף, כתוב בחוק דרך אגב.

מר אסף דעבול: מצוין.

דקלה פוסטרי: אבל עד היום הם התעלמו מאיתנו.

מס' דף: 64

**עו"ד סורין גנות:** מה שיצא, ענבל, אני אומר את זה לפרוטוקול וזה יופיע בהקלטה,

שלא תביני, הסתייגות, שלא תביני מי מהדברים שנשאו מי מחברי הועדה או כל אחד אחר, שאנחנו מביעים עמדה כלשהי לגבי תוכנית ההתחדשות העירונית שלכם שעוד לא קרמה עור וגידים. הדבר היחידי שאנחנו אומרים ואני עומד מאחורי זה, בסדר? זה שההתקרבות של הממ"ד עד 1.52 מטר מקו הבניין, או התקרבות המרפסת, שמילא היא פחות מהממ"ד, לא מפריעה, לא תפגע בתוכנית ההתחדשות העירונית שלנו. לא יודע איך היא תיראה, אבל היא לא תפגע בעצם קיומה. היא תפגע בצורתה, לא תפגע, תשנה את צורתה אולי לטוב אפילו, אבל היא לא תפגע בעצם, היתכנותה, בסדר? הנה המילה המדויקת. אז תודה רבה לכולם, אנחנו לא מבקשים תשובות מעבר לזה.

**ענבל ארבל:** רגע, מיכאל רצה רגע להגיד עוד משהו.

**מיכאל ברסלבסקי:** לגבי הממ"ד הקדמי עדיין,

**עו"ד סורין גנות:** אבל הסברנו את זה, מיכאל, אבל נדון בזה. הסיכויים שלך לא

גבוהים, אבל נדון בזה.

**מיכאל ברסלבסקי:** לא, בסדר, תודה רבה קודם כל. אבל, זה נראה לא טוב גם כן -

**עו"ד סורין גנות:** אם זה נראה טוב או לא אז אנחנו נדון בזה, כי חשוב לנו איך זה

נראה.

**מיכאל ברסלבסקי:** וזה לא דורש הקלה כי היא כבר קיימת.

**עו"**

**ענבל ארבל:** ההקלה כבר מאושרת.

עו"ד סורין גנות: אבל נדון בזה, הבנתי שזה מפריע לך לעין, בסדר. יש הבדל בין

מפריע לעין לבין מפריע להתחדשות עירונית. תודה רבה לכולם, שלום.

\* מדברים ביחד.

שלומי קרויטורו: תודה.

עו"ד סורין גנות: בבקשה שלומי, תהיה בריא.

דקלה פוסטרי: תודה.

עו"ד סורין גנות: לגבי ויניק 22.

אדר' ליאת פיין קליינמן: כל הטענות הן בכלל לא קשורות כמעט להקלות החדשות.

עו"ד סורין גנות: ברור, אבל כן החלטנו להרחיב את היריעה, אז בואו נרחיב את

היריעה. קודם כל מבחינת סף -

עו"ד הילה הררי דורון: אני חושבת שבפתח של ההחלטה, צריך להגיד את זה, שטענות

המתנגדים אינן עוסקות בהקלות שהתבקשו, אלא למיקום הממ"דים וקירות התמך

שאושרו בהחלטת הוועדה הקודמת בפברואר '24. והן לא יכולות להוות סוג ערר על

החלטת -

עו"ד סורין גנות: יחד עם זאת, בגלל שהגיעה נכדה של דיירת לטענתה של סבתה

שלטענתה היא בת 90 שגרה בבניין, ולמרות שהובהר לה שטענות קנייניות לא נשמעות

בפני הוועדה, ולמרות שהיא לא הגישה התנגדות בכתב, ולכן מבחינה פרוצדורלית היא

לא הייתה זכאית להשתמע, היות ולטענתה היא הוזמנה ועובדה שהגיעה, הסכמנו

לשמוע אותה לפני משורת הדין מבלי שהסכמתנו לשמוע אותה תהווה חזרה מכל טענה

פרוצדורלית שיש. יחד עם זאת, לאור העובדה שהיא העלתה טענה אמנם קניינית אבל

מס' דף: 66

חבר הוועדה, אסף דעבול שאל את נציגת היזם, ונציגת היזם ענתה את התשובה המתבקשת ממילא מבחינה קניינית שלאור גילה, ממילא היא הייתה צריכה לדאוג לה לדיור חלופי ולכן היא אמרה שגם אם היא לא הייתה אומרת את זה לפרוטוקול, זה ממילא היה צריך לקרות אבל היא השקיטה גם את דקלה ואת אביה וגם השקיט את אסף שפנה ואנחנו עכשיו מרגישים יותר רגועים, לפחות מצפונית.

עו"ד הילה הררי דורון: אני חושבת שאפשר בכל מה שנוגע להחלטה אפשר להגיד,

רשמנו בפנים -

עו"ד סורין גנות: אבל זה מה שאני אומר.

עו"ד סורין גנות: לגבי ויניק 22, הובהר למתנגדים שבמסגרת התחדשות עירונית, שהם

עדיין לא פנו ולא התחילו בהליך כלשהו, ההתקרבות של הממ"ד, עד מרחק של 1.52

מטר שדרך אגב הוא התרחקות, של חמישה סנטימטר מהדיון בפברואר '24,

עו"ד הילה הררי דורון: אני חושבת שאולי שווה להתחיל בזה שאין שינוי מהותי

במיקום הממ"ד למעט התרחקות של מספר סנטימטרים בגודל.

עו"ד סורין גנות: הממ"ד מתרחק 5 סנטימטר ולכן אין בזה שום דבר מהותי. אז קודם

כל מבחינת הדיון הקודם, יש כאילו, אפילו הטבה ולא הרעה. ודבר שני, גם לולא הוא

היה מתרחק, וגם אפילו אם הוא היה מתקרב 5 סנטימטר, במקום להתרחק, לא היה

בכך כדי לפגוע בהיתכנות התיאורטית אני אומר, לא נכנסנו לגופה של תוכנית,

בהתכנות התיאורטית של התחדשות עירונית, שכפי שאתם אמרתם שאפשר לקבוע קווי

בניין בכל התחדשות עירונית ולכן זה לא פוגע מבחינה פרוצדורלית. לגבי הממ"ד

הדרום מערבי, הבנו את עמדת הצוות המקצועי, שאנחנו ככלל מעדיפים ואני זוכר את

זה תמיד בכל התוכניות, שהממ"דים יבלטו, לא יגיעו לקו אפס לכיוון הרחוב, לחזית,

לקו בניין קדמי, יהיו לכיוון קו בניין צידי, ובמזרח הסיבה שהם אמרו למה אתם לא

מס' דף: 67

עושים כמו בצד הדרום מזרחי, כי שם הייתה גם בעיה עם חניות, כמו למשל החניה של שלומי, מדירה 9. שזה היה אז, באמת פוגע לו בחניה או בתמרון לכיוון החניה וגם היה פוגע בכל מתקני החניה וכל הדברים שיש ולכן, גם כמו שהמתכנת החדשה של התוכנית אמרה שהיא קיבלה את זה בירושה עוד מהמתכנן הקודם, אנחנו בוודאי לא נשנה את זה כרגע ונשאיר את התכנון שהוא התכנון המיטבי בנסיבות הבנייה שנכון לרגע, זה לגבי ויניק 22'. לגבי שלומי מדירה 9. פה אני כן רוצה להגיד, תרדי רגע למטה, אם הבנתי נכון, זה אני רוצה לשכנע אתכם שאין ברירה אלא להשאיר את זה,

**עו"ד סורין גנות:** אתה רואה את שני העמודים, יש שני עמודים שנמצאים מעל הריש הכחול. ראיתי בתשריט של ליאת הראתה לי, ליאת תקני אותי אם אני טועה, שהחניה התחילה משם. זאת אומרת, היא הייתה צפונה ב -

**אדר' ליאת פיין קליינמן:** לא, פשוט הייתה פה הפקעה.

**עו"ד סורין גנות:** איך?

**אדר' ליאת פיין קליינמן:** יש פה הפקעה.

**עו"ד סורין גנות:** לא, לא. קודם כל, החניה בטאבו הייתה צמודה לשני העמודים העליונים. כן, היא צמודה לשני עמודים. תראי.

**אדר' ליאת פיין קליינמן:** כן.

**עו"ד סורין גנות:** זאת אומרת, שעכשיו היא ירדה באיזה מטר וחצי, דרומה.

**אדר' ליאת פיין קליינמן:** בגלל שעצם הממ"ד צמצם -

מס' דף: 68

**עו"ד סורין גנות:** בדיוק, אי אפשר, זה מה שאני אומר. הריש הזה, עכשיו תשכנעי אותנו, כי אז אין ברירה, עם כל הכבוד שזה מפריע לו, אין ברירה אלא לשים לו את החניה פה, אבל רק תשכנעי אותנו למה הריש הזה הכרחית.

**אדר' ליאת פיין קליינמן:** קודם כל, בגלל שהתקנות מחייבות שאנחנו מורידים לפחות 50 אחוז, אם לא 70 אחוז, קירות ממ"דים לקרקע. זה התקנים של פיקוד העורף.

**עו"ד סורין גנות:** וזה הממ"ד?

**אדר' ליאת פיין קליינמן:** להוריד, ועכשיו, אם אנחנו היינו מורידים את קירות הממ"ד בצורה אחרת, לא היה מתאפשר בכלל מיקום חניה, בטח לא חניה לנכה.

**עו"ד סורין גנות:** לא, אבל אני שואל, אם היינו מעלים את הריש הזאת, אני יודע את התשובה אבל אני שואל אותך. אם אני מעלה את הריש הזה 1.39 מטר עד העמודים הקיימים.

**אדר' ליאת פיין קליינמן:** אין, זה אוכל את הדירה.

**עו"ד סורין גנות:** אז תגידי את זה, נו, אז תסבירי את זה, זה מה שאני -

**אדר' ליאת פיין קליינמן:** קירות הממ"ד הן נגזרת של הממ"ד שמתוכנן בצמוד לחזית הבניין הקיימת. אין אפשרות להזיז אותם בשביל -

**מר אסף דעבול:** אין אפשרות אחרת.

**עו"ד סורין גנות:** אבל אני רוצה שתגידי להם את זה. אבל תראי לי את הריש, איפה הריש ההיא? רואים אותה פה.

**עו"ד סורין גנות:** בדיוק. אתם מבינים? אין ברירה. כי אם אנחנו עולים למעלה זה פוגע בדירה.

עו"ד סורין גנות: אוקיי, אז החלטנו לכן, אנחנו מבינים -

עו"ד הילה הררי דורון: מה גם שאין פה הקלה חדשה.

עו"ד הילה הררי דורון: זו לא הקלה חדשה.

עו"ד סורין גנות: לא שייך, יש פה תיאורטית, דרך אגב תיאורטית קניינית

\* הקלטה הופסקה.

עו"ד סורין גנות: ברור עדיין, למרות שטענתו של שלומי, מתייחסת לתכנון הקודם ולא

להקלה הנוכחית, בגלל נכותו ובגלל מצוקתו, שמענו אותו, לפני משורת הדין.

מר אסף דעבול: באריכות רבה.

עו"ד סורין גנות: באריכות רבה. הבנו ממנו שהחניה שלו בטאבו נמצאת 1.39 מטר

צפונה יותר. הסיבה שמורידים אותה 1.39 מטר דרומה, היא כי אין ברירה אלא לרדת

עם הריש של הממ"ד עד למטה בהתאם לתקנות. יחד עם זאת, טענתו היא טענה קניינית

שאנחנו לא מתייחסים אליה, מצד שני גם לא דוחים אותה, כי אנחנו לא הפורום

המתאים לדון בה. מן הסתם, שלומי בעל דירה תשע, יידע למצות את זכויותיו במישור

הקנייני לפני הוצאת היתר בנייה. ולכן, אנחנו דוחים את כל ההתנגדויות ומאשרים את

הבקשה בהתאם להמלצת הצוות המקצועי.

נוכחים: יו"ר עו"ד סורין גנות

חברים: הרב שמואל גימיל, מר אסף דעבול

מר רו קינסטליך ראש העירייה נכח בדיון.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד יצאה מן הדיון.

מר אבי חיים יצא מן הדיון.

מטעם המבקשים: גב' סיגל פנקס- חב' בסיס הנדסה, אדר' שיראל לובלסקי  
מטעם המתנגדים: גב' ענבל ארבל, מר שלומי קרויטורו, מר דוד צפריר, גב' דיקלה פרסטי, מר מיכאל ברסלבסקי,  
 מר אסף פיין שניידר

ההחלטה התקבלה פה אחד.

### החלטות

הוועדה שמעה בקשב רב ובאריכות רבה את הצדדים.  
 ככלל, טענות המתנגדים אינן קשורות להקלות הנוספות שהתבקשו אלא למיקום הממ"דים וקירות התמך שאושרו בהחלטת הוועדה הקודמת בפברואר 2024 ואינן יכולות להוות סוג של ערר על החלטת הוועדה הקודמת. בנוסף, הגיעה לדיון נכדה של דיירת בת 90 שמתגוררת בבניין, אשר לא הגישה התנגדות, ובפיה טענות במישור ההסכמי בינה ובין היזם. הובהר לה שטענות מסוג זה אינן מקומן בפני פורום זה, וכן כי בהעדר הגשת התנגדות אינה זכאית להישמע. היות ולטענתה היא הוזמנה הסכמנו לשמוע אותה, לפני משורת הדין, וזאת מבלי לגרוע מטענות הוועדה ביחס להעדר זכות העמידה שלה.  
 לטענת נציגת הדיירת, סבתה זכאית לדיור חלופי בתקופת הבניה. הגם שכאמור, ועדה זו אינה דנה בסוגיות אלו, הופנו הצדדים להוראות חוק החיזוק, לאור גילה של הדיירת, ונציגת היזם הצהירה כי אכן ידאגו לדיירת לדיור חלופי. רשמנו בפנינו את הצהרת נציגת היזם.

לעניין ההתנגדות של דיירי רח' ויניק 22, הובהר למתנגדים שבמסגרת התחדשות עירונית, ההתקרבות של הממ"ד עד למרחק של 1.52 המהווה בעצם התרחקות של 5 ס"מ מההחלטה בפברואר 24 המיטיבה עם המתנגדים, וממילא אין בכך שינוי מהותי מהחלטת הוועדה הקודמת.

גם לולא היתה התרחקות ספק אם היה בעצם אישור ההקלה כדי לפגוע בהיתכנות התיאורטית של התחדשות עירונית שבה ניתן לקבוע קווי בנין במסגרת הכנת תכנית או בהתאם לאלו שנקבעו בתכנית התחדשות הבניינית. למותר לציין כי אין באמור כדי לקבוע דבר ביחס לתכנית שטרם באה לעולם.

לעניין הממ"ד הדרום מערבי, הבנו את עמדת הצוות המקצועי החוזרת על עמדת הוועדה כי ככלל אנו מעדיפים שהממ"דים לא יגיעו לקו 0 לכיוון הרחוב לחזית לקו בנין קדמי אלא יבלטו לכיוון קו בנין צידי, ובצד המזרחי הסיבה שהתכנון שונה היא מקומות חניה, כמו למשל החניה של שלומי מדירה 9, שזה היה אז באמת פוגע לו בחניה או בתמרון לכיוון החניה וגם היה פוגע בכל מתקני החניה והוא התכנון המיטבי בנסיבות הענין.

לגבי המתנגד מר שלומי מדירה 9, למרות שטענתו של המתנגד מתייחסת לתכנון הקודם ולא להקלה הנוכחית, בגלל נכותו ובגלל מצוקתו שמענו אותו לפני משורת הדין באריכות רבה, הבנו ממנו שהחניה שלו בטאבו נמצאת 1.39 מ' צפונה יותר, הסיבה שמורידים אותה 1.39 דרומה היא כי אין ברירה אלא לרדת עם קירוי הממ"ד עד למטה בהתאם לתקנות, יחד עם זאת טענתו לתזוזה במיקום החניה הנוכחי היא טענה במישור ההסכמי מול היזם, שאינה בתחום טיפול הוועדה מן הסתם המתנגד ידע למצות את זכויותיו במישור הקנייני לפני הוצאת היתר בניה.

ע"כ הוועדה מחליטה לדחות את כל ההתנגדויות ולאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הצוות המקצועי, ההיתר ינתן בכפוף למילוי התנאים:

### דרישות כלליות

- תשלום היטל השבחה על פי חוק לפני מתן היתר או הפקדת ערבות בנקאית להבטחת תשלום
- הפקדת ערבות בנקאית ע"ס 100,000 ש"ח להבטחת ביצוע העבודות בהתאם לתקנה 70 (א')
- כתב התחייבות לשיפוי בגין תמ"א 38 לפי נספח 3 לתמ"א
- תנאי להיתר
- תנאי למתן היתר - תשלום אגרות והיטלים עפ"י כל דין

- רישום תקנה 27 על שימושים ויעודים במקרקעין
- תנאי למתן היתר, התחייבות המבקש להשלמת התוכנית לצורכי רישום
- חתימת 100% בעלי הנכס ע"פ דרישות התקנות.
- תנאי להיתר פתיחת הזמנה מול חברת חשמל להטמנת קו חשמל בחזית רחוב ויניק

#### **תנאים לבקרת התכנן**

- תיקון ועריכת תכנית ההגשה לפי דרישות הצוות המקצועי ובהתאם להערות הבדיקה :
- אישור חברת גז - ספקית גז שידוע לה על ביצוע עבודות תמ"א 38
- הגשת חישובים סטטיים והצהרת מהנדס
- אישור תכנית אינסטלציה סניטרית והתחברות לרשת העירונית
- אישור אגף איכות הסביבה על תוכניות להיתר
- אישור תכנית חניה ותנועה על תוכניות להיתר
- אישור הג"א
- אישור מכבי-אש
- אישור מורשה נגישות מורשה מתו"ס
- אישור חברת מני"ב

#### **תנאים לתחילת עבודות הבניה :**

- תכנית התארגנות באתר מאושרת ע"י יועץ בטיחות ותכלול סימון מעברים לדיירי הבניין וכללי בטיחות כולל ניקיון מפסולת בנייה בכל יום (תמ"א 38)
- גידור אתר בהתאם למדיניות ועדה מיום 13.11.2024
- מינוי קבלן רשום בארגון הקבלנים
- מינוי מהנדס אחראי לביצוע השלד
- מינוי אחראי לביקורת
- הסכם פינוי פסולת
- הסכם עם מעבדה מאושרת לפי דרישות התקן
- אישור מנהל איכות הסביבה

#### **תנאים לתעודת גמר**

- סיום עבודות הטמנת קו חשמל בתת הקרקע ואישור חברת חשמל
- דו"ח יחידת פיקוח על הבניה כתנאי לשחרור הערבות הבנקאית לפי תקנה 70 (א').
- קליטת פסולת באתר מורשה
- חוזה התקשרות עם חברה להתקנה ותחזוקה של מתקני החנייה.
- ככל שייעשה שימוש במתקני החנייה יש לבצע כיסוי אקוסטי ע"ג המדרך
- למניעת רעשים והפרעות באישור יועץ אקוסטי ובאישור אגף קיימות וסביבה.
- השלמת הרישום בפועל
- הגשת בקשה לקבלת תעודת גמר בצירוף כל המסמכים הנדרשים לפי כל דין

## סעיף: 2

## מבקש:

כ.א.ד.ל. חברה לבנייה בע"מ

דוד כהן-מייצג

## בעל נכס:

יצחק חורי

## עורך:

ילנה כץ

יליסייב אנה

## מהנדס רישוי:

סטפני יחזקאל

הגשה 29/10/2024

סוג בקשה: בקשה להיתר - רישוי עם הקלות ו/או ש.חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000314760

שכונה: רמב"ם

כתובת הבניין: הגדוד העברי 29, ראשון לציון

גוש וחלקה: גוש: 3932 חלקה: 68 יעוד: מגורים ג

שטח עיקרי

826.22

שטח שירות

670.96

תיאור בקשה

חיזוק ותוספת לפי תמ"א 38

בית משותף

## מהות הבקשה

חיזוק בפני רעידות אדמה, שיפוץ ותוספת קומות מכח תמ" 38 בבניין מגורים בן 4 קומות

מעל עמודים מפולשת עם 12 יח"ד. הכוללים:

1. הרחבת קומות טיפוסיות (א-ד), ע"י תוספת בניה בהיקף הבנין, לרבות 4 מגדלי ממ"דים;

2. מרפסות פתוחות ומקורות בחזיתות הקדמיות;

3. תוספת 2.5 קומות מעל תקרת הקומה העליונה הקיימות, בקונטור הבנין המורחב; עבור

9 יח"ד חדשות

4. הריסת מהלך המדרגות והקמתו מחדש, תוספת פיר פנימי עבור מעלית עם תחנות עצירה

בכל הקומות;

5. בקומת הקרקע: פתוח שטח, מילוי הקומה המפולשת ע"י תוספת יח"ד (דירת גן) בפינת

הרחובות, הרחבת לובי, תוספת חד' טכניים לתפקוד הבניין, תוספת 8 מקומות חניה ע"י 4

חניות טמונות בשטח המפולש, ו-4 חניות על קרקעיות נוספות.

סה"כ קיים ומוצע 21 יח"ד.

תשלום בגין 2 חניות בקרן חניה.

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס/קומה	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
					128.62		מתקני חניה תת-קרקעיים	1.00-	
					171.71	27.94	מגורים	0.00	
157.54							מרפסות גג פתוחות	0.00	
231.36							מרפסות פתוחות	0.00	
36.36							פרגולות	0.00	
					11.09		מבואות וחדרי מדרגות	0.00	
					50.18	14.21	מגורים	1.00	
					50.18	14.21	מגורים	2.00	
					50.18	14.21	מגורים	3.00	
					50.18	14.21	מגורים	4.00	
					62.86		מגורים	5.00	
					62.86		מגורים	6.00	
					33.10		מגורים	7.00	
425.26					670.96	84.78			
					826.22	1039.88			

מס' דף: 73

שטח אחר במ"ר		מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס / קומה	תת חלקה
מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
425.26		0.00%	%בניה:	755.74		1866.10		סה"כ:		

**הערות בדיקה :**

יעוד החלקה : אזור מגורים ג' לפי 1/110

שטח מגרש: 566 מ"ר

תצ"ר אושר בוועדת משנה מס' 2024012 מיום 20/08/2024 – הפקעה לטובת דרך – 260 מ"ר.

**תיאור מצב קיים :**

במגרש פינתי, ממוקם ברח' הגדוד העברי פינת יהודה בשכונת רמב"ם בניין קיים בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת הכוללת 12 יח"ד. החלקה נמצאת במתחם תכנון 147- מצרף 8.

**ממצאי תיק בניין :**

היתרים רלוונטים	שנה	תיאור
רש/3/12	22.09.1976	בניין משותף בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת המכיל בקומת מרתף מקלט, 12 יח"ד ו-9 מקומות חניה.
תיק בניין 35200290		

**בעלויות :**

הנכס רשום כבית משותף בעל 12 תתי חלקות. הוצג ייפוי כח חתום ע"י 10 מבעלי תתי החלקות המהווים 83% הסכמות.

**הקלות :**

התייחסות הקורם המקצועי	מהות ההקלה
מספר יח"ד לא תואם הנחיות פרטניות – אושר 20 יח"ד. ע"פ הוראות תמ"א 38 תותר תוספת שתי קומות מלאות וקומת גג חלקית- ניתן לאשר.	תוספת 9 יח"ד ל- 12 יח"ד קיימות כך שיתקבלו סה"כ 21 יח"ד. תוספת 2.5 קומות ל- 4 קומות קיימות, סה"כ 6.5 קומות. חיזוק הבניין ע"פ תמ"א 38.
במסגרת תמריצי תמ"א 38, תואם הנחיות פרטניות- ניתן לאשר ע"פ הוראות רצ/מק/2/106 קו קדמי למרפסת ניתן 0 מ'	הקלה בקו בניין קדמי מזרחי מ-4 מ' ל-0 מ' עבור תוספות ממ"דים ומרפסות ול-2 מ' עבור חיזוקים ותוספות בניה.
במסגרת תמריצי תמ"א 38, תואם הנחיות פרטניות- ניתן לאשר	הקלה בקו בניין צדדי דרומי מ-4 מ' ל- 2 מ' עבור חיזוקים ותוספות בניה.
במסגרת תמריצי תמ"א 38, תואם הנחיות פרטניות- ניתן לאשר ע"פ הוראות רצ/מק/2/106 קו קדמי למרפסת ניתן 0 מ'	הקלה בקו בניין קדמי צפוני מ-4 מ' ל-0 מ' עבור מרפסות. ל-2 מ' עבור חיזוקים ותוספות בניה.
במסגרת תמריצי תמ"א 38, תואם הנחיות פרטניות- ניתן לאשר ע"פ הוראות רצ/מק/2/106 קו קדמי למרפסת ניתן 0 מ'	הקלה בקו בניין צדדי מערבי מ-4 מ' ל- 0 מ' עבור ממ"דים. ל-2 מ' עבור חיזוקים ותוספות בניה.
נדרש לצורך עמידה בתקן הנדרש.	הצבת מתקני חניה צמוד לגבול מגרש מערבי.

**תאריך גמר פרסום :** 27.04.2024 **לא התקבלו התנגדויות.**

**התייחסות גורמי פנים :**

לפני ביצוע	<b>פיקוח מתאריך 09/12/2024 :</b>
מגורים "ג" 20221477 תצ"ר אושרה בישיבה 2024012 בתאריך 20.08.2024 טרם נרשמה קווי בניין בהתאם לרצ/1/110, רצ/1/1ג	<b>מדידות מתאריך 12/12/2024 :</b>

<p align="center"><u>תנאי לקבלת היתר - הפקדת תצ"ר לביקורת מפ"י</u></p>	
<p>להגיש תכנית אינסטלציה על רקע תכנית אדריכלות מעודכנת ואחרי ועדה</p>	<p align="center"><b>אינסטלציה מתאריך</b> <b>:12/12/2024</b></p>
<p>להלן התייחסות מנהל תכנון ובנייה ועניין פיתוח נוף והעלתה לארכיב בתאריך 10-03-25 :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>יש להציג את כלל הגבולות (קו הפקעה, קו קומה עליונה, קו מרתף) + להציג קווי גובה + גובה מפלס מדרכה באזור הכניסה לבניין.</li> <li>יש להציג פרישת קירות גדר הקפיים (גובה קיר בחזית קידמית הפונה לרחוב 60 ס"מ מקסימום, חזית צידית / אחורית 1.50 מ' מקסימום כולל גדר קלה).</li> <li>יש להציג שיפור בניהול טיפול הנגר בתחומי המגרש + יש להפנות צמ"גים כלפי אזורי חלחול / החדרה.</li> <li>יש לבחון ביצוע השהיית נגר בגגות (גג כחול / ירוק) ולהציג על גבי תכנית הגג.</li> <li>יש להציג אחוזי חלחול משטח המגרש בהתאם לתב"ע + הצגת סכמת חלחול.</li> <li>יש להציג 20% גינון משטח המגרש + להציג סכמת גינון.</li> <li>יש להציג גינון משמעותי ברוחב 1 מ' מינימום לאורך החזיתות הפונות כלפי הרחוב + להסיר חניות מוצעות סמוכות (לאופניים+לרכב) + לבחון הזזת קו ממ"ד מקו 0 לפנים המגרש, לטובת הוספת שטחי גינון.</li> <li>יש לצמצם את הכניסה אל החניות למינימום האפשרי + לבחון הרחקת חניות מחזית הבניין המזרחית הפונה כלפי הרחוב ולהוסיף רצועת גינון לפניהם ברוחב של 1 מ' מינימום.</li> <li>יש להציג נטיעת עצי צל לאורך החזיתות הפונות כלפי הרחוב + רצועת גינון לאורך שביל הגישה אל כניסת הלובי תוך התייחסות להיתכנות צמיחה ביחס לקו קומה עליונה.</li> <li>יש לנטוע עצים ביחס של 1: 65.</li> <li>יש להציג "צרופה למידע תכנוני" המתארת את העצים במגרש + להציג עבור העצים לשימור רדיוס שורשים מוגן + מפרט לשימור העצים לשימור.</li> <li>יש להציג אישור מפקיד היערות עבור כריתה של עצים בוגרים.</li> <li>יש להציג פילרים + גמל מים בפינות המגרש באופן מוצנע ובניצב לרחוב.</li> <li>יש להציג חוברת פרטים רלוונטים לפיתוח (אלמנטי פרזול בחזית הרחוב ב – RAL 7005, חיפוי קיר גדר אבן כורכרית, ריצוף מחלחל, פרט אבן גן לערוגות).</li> <li>יש לבחון הצבת אבן עליה לרכב בכניסה לחניות בכפוף להיתכנות ניהול עודפי הנגר מבחינת שיפועים וגבהים. במידה ולא ניתן יש להציג אבן שפה מונמכת.</li> <li>יש להציג בכניסה לחנייה קו רכס 20 ס"מ מעל מפלס הכביש.</li> <li>יש להציג גובה מפלס של מערכות האוורור עבור המרתף בתכנית (עד 20 ס"מ מקסימום מעל מפלס הקרקע) + להציגם באזור מוצנע.</li> </ol> <p>טבלת בקרה מלאה הועברה בארכיב.</p>	<p align="center"><b>תכנון נוף מתאריך 10/03/2025 :</b></p>
<p>לפעול על פי חוות הדעת של פקיד היערות המצורפת לבקשה</p>	<p align="center"><b>פקיד יערות 05/12/2024 :</b></p>
<p>יש להשלים : ת"י 1045 לבניין. דוח קרינה מדיניות עירונית + דוח אקוסטי תצהיר חישוב כמויות פסולת בניין סקר אסבסט ע"י סוקר מורשה גנרטור + שנאי ימוקם בתת הקרקע אן גג עליון בלבד חומרי גמר בהירים בלבד, ע"פ הנחיות מרחביות</p>	<p align="center"><b>קיימות וסביבה 05/12/2024 :</b></p>
<p>נספח תנועה חתום ומאושר (ע"י ילנה)</p>	<p align="center"><b>אישור תנועה – 17/11/2025 :</b></p>

**האם נדרש מכון בקרה (ע"פ אתר מנהל תכנון 10.4.24)**

<p align="center"><b>האם נדרש</b></p>	
<p align="center"><b>לא</b></p>	<p>חיזוק מבנים ע"י תוספות למבנה קיים, תוספות ממ"דים, מרפסות ותוספות אחרות, מבנים שאינם משמשים למגורים, או מבנים שיש בהם עירוב שימושים – <b>לא נבדקים ע"י מכון בקרה.</b></p>

סטייה	מוצע	מותר	
<p><b>תואם חלקית –</b> יש לתקן קומות חדשות ללא חריגה מקונטור קומה קיימת.</p>	<p>עד- 19.85 מ"ר ליח"ד קומות חדשות מוצעות בחריגה מקונטור קומה טיפוסית מורחב שטח קומה טיפוסית מתחת : 356.01 מ"ר שטח קומת גג חלקית : 177.05 מ"ר</p>	<p>25 מ"ר (כולל ממ"ד) קונטור קומה טיפוסית 2X 50% משטח הקומה שמתחת</p>	<p>שטח בניה מעל הקרקע ברוטו-  שטח עיקרי-</p>
<p><b>בוצע פרסום לניצול תמריצי תמ"א 38</b></p>	<p>סה"כ 6 קומות מעל ק.עמודים (כולל תוספת של 2.5 קומות)</p>	<p>4 קומות מעל ק. עמודים + 2.5 קומות</p>	<p><b>מספר קומות מותר (ברוטו)</b></p>
<p><b>תואם</b> בוצע פרסום במסגרת תמריצי תמ"א 38</p>	<p>0 מ' עבור ממ"דים כ-0.29 מ' עבור מרפסות 1.74 מ' עבור חיזוקים ותוספות בניה  0 מ' עבור ממ"ד ומרפסות, 2.53 מ' עבור חיזוקים ותוספות בניה  0 מ' עבור ממ"ד, 2.05 מ' עבור חיזוקים ותוספות בניה  2.92 מ' עבור ממ"ד כ-3.67 מ' עבור תוספת בניה וחיזוקים</p>	<p>5 מ'  5 מ'  4 מ'  4 מ'</p>	<p><b>קווי בניין לחזית רח' הגדוד העברי (מזרחי)</b>  <b>לחזית רח' יהודה (צפוני)</b>  <b>צדדי- מערבי</b>  <b>צדדי- דרומי</b></p>
<p><b>תואם</b></p>	<p>3.23 מ'</p>	<p>גובה הקומות החדשות יהיה עד ל-50 ס"מ מעבר לגובה הקומות הקיימות. קומה קיימת – 3.06 מ'</p>	<p><b>גבהי קומות קומת קרקע קומה טיפוסית</b></p>
<p><b>לא תואם- מבוקשת יח"ד נוספת מעבר למכפיל שאושר- מתוכננת יח"ד בקומת קרקע שאינה מאושרת. התקבל חו"ד כלכלית התומכת בכמות יח"ד המבוקשת</b></p>	<p>21 יח"ד</p>	<p>20 יח"ד ללא יח"ד בקומת קרקע</p>	<p><b>צפיפות</b></p>
<p><b>תואם</b></p>	<p>231.36 מ"ר</p>	<p>15% מהשטח המותר לבניה <math>373 = 0.15 * 2493.22</math></p>	<p><b>שטח מרפסות פתוחות</b></p>

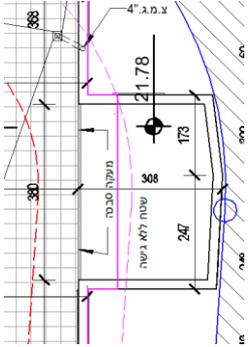
**הנחיות מרחביות / פרטניות / התאמה לנספח בינוי**

סטייה	מוצע	מותר	חיפוי חזיתות
<p><b>תואם</b></p>	<p>מבוקש שימוש בטיח לבן, אבן הצבע בהיר, טיח אפור כהה לאלמנטים, קרמיקה דמוי עץ.</p>	<p>טיח, חומרי גמר קשיחים, אבן נסורה טבעית, בטון אדריכלי, אלומניום. בגוונים בהירים</p>	

מוצר	מוצע	סטייה
רצועת גינון	1 מ' רצועת גינון מגבול מגרש	תואם חלקית – לחזית הגדוד העברי אין רצועת גינון יש חניות בטאבו.
גדרות: גובה- חומרי גמר-	60 ס"מ	תואם חלקית – יש לפרט חומרים
נטיעות עצים-	נטיעת עצים וצמחיה לגובה	נטיעת עצים וצמחיה לגובה

א. ממצאי בדיקת הבקשה והתאמה להוראות תכנית תמ"א 38/ הנחיות פרטניות מיום 08.08.2023:

מוצע	סטייה/ נימוק
"ניתן להתקדם לשלב בקשה להיתר לתוספת 8 יח"ד ל- 12 יח"ד קיימות ובסה"כ 20 יח"ד"	<b>לא תואם</b> – מבוקשת יח"ד נוספת מעבר למכפיל שאושר בקומת קרקע. סה"כ 9 יח"ד חדשות ל 12 יח"ד קיימות = 21 יח"ד. הוצג דוח כלכלי וישנה חו"ד של מחלקת השבחה הממליצה על אישור כמות יח"ד.
"נקבעה הפקעה לטובת הרחבות הרחובות יהודה והגדוד העברי. לא תותר בניה חדשה או פיתוח בשטח זה למעט גדרות קיימות שיש להרסן."	<b>תואם</b>
"נדרשת הטמנת קו מתח חשמל עילי קיים בחזית המגרש לרחובות יהודה והגדוד העברי."	<b>תואם</b>
"קו חזית הממ"ד לא יחרוג מעבר לקו חזית דרומית קיימת."	<b>לא תואם</b> – יש להתיישר ככל הניתן לחזית דרומית.
"ממ"דים המבוקשים מעבר לגבולות קווי בניין הקבועים בתמ"א יותרו בשטח מינימאלי מחייב שהינו 9 מ"ר נטו."	<b>לא תואם</b> – יש להקטין ממ"דים החורגים מקו בניין לשטח מינימלי.
"קומה חלקת עליונה יש להצמיד הבינוי ככל הניתן לגרעין הבניין, כך שמרפסות הגגות יופנו לחזיתות קדמית ועורפית בלבד."	<b>תואם</b>
"קונטור מרפסת גג לא יחרוג מעבר לקונטור קומות טיפוסיות."	<b>תואם</b>
"לא יותרו מרפסות על גגות ממ"דים המבוקשים מעבר לקו בניין."	<b>לא תואם</b> – יש להקטין קונטור מרפסת בהתאם להנחיות.
"גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על גובה הבנייה המותרת לגגות."	<b>תואם</b>
"לא תותר הפניית פתח חדר אשפה, חדר גז בחזית לרחוב, כפי המוצע לחזית צפון. בדומה, יש להעביר פתח חדר משאבות לחזית צדית למערב בניגוד למוצע בחזית לרחוב."	<b>לא תואם</b> – נישת גז מוצגת בחזית – יש לתכנן לפי ההנחיות. חדר אשפה/מחזור מתוכנן במרווח קדמי ופתחיו פונים לחזית רח' יהודה- נדרש לתקן
"שביל פינוי אשפה יהיה נפרד לשביל הכניסה הראשית."	<b>תואם</b>
"גמל מים לא ילווה את שביל הכניסה הראשי לבניין, במקום יוצב בפינות המגרש. גמל מים ופילר יתוכננו בניצב לרחוב ובפינות המגרש."	<b>תואם</b> עם זאת מדובר במיקום חלופי בפינת הרחובות ולא מוצנע בפינה צדדית
"לא תותר הצבת חניות בצמידות לרחוב. יש לתכנן רצועת גינון מפרידה ברוחב מטר לפחות."	<b>לא תואם</b> – החניות המוצבות קיימות בהיתר. יש למצוא פתרון חלופי ל 2 חניות בגבול המגרש הפונה לרח' הגדוד העברי, בו החזית המשמעותית של הבניין למרחב הציבורי ולהסדיר במקום 2 חניות אלו רצועת גינון ראויה.
"יש לקבל את אישור אדר' נוף באגף תכנון על כריתה מבוקשת, לטובת תוספת חניות."	<b>לא תואם</b> – טרם התקבל אישור על הכריתה המבוקשת.
"מומלצת תוספת רצועת גינון מפרידה בין רחוב הגדוד העברי לבן חניות קיימות הצמודות לרחוב. קיימת חובת תוספת רצועת גינון	<b>תואם חלקית</b> – ברח' הגדוד העברי החניות הקיימות צמודות לקו מגרש. יש להסדיר

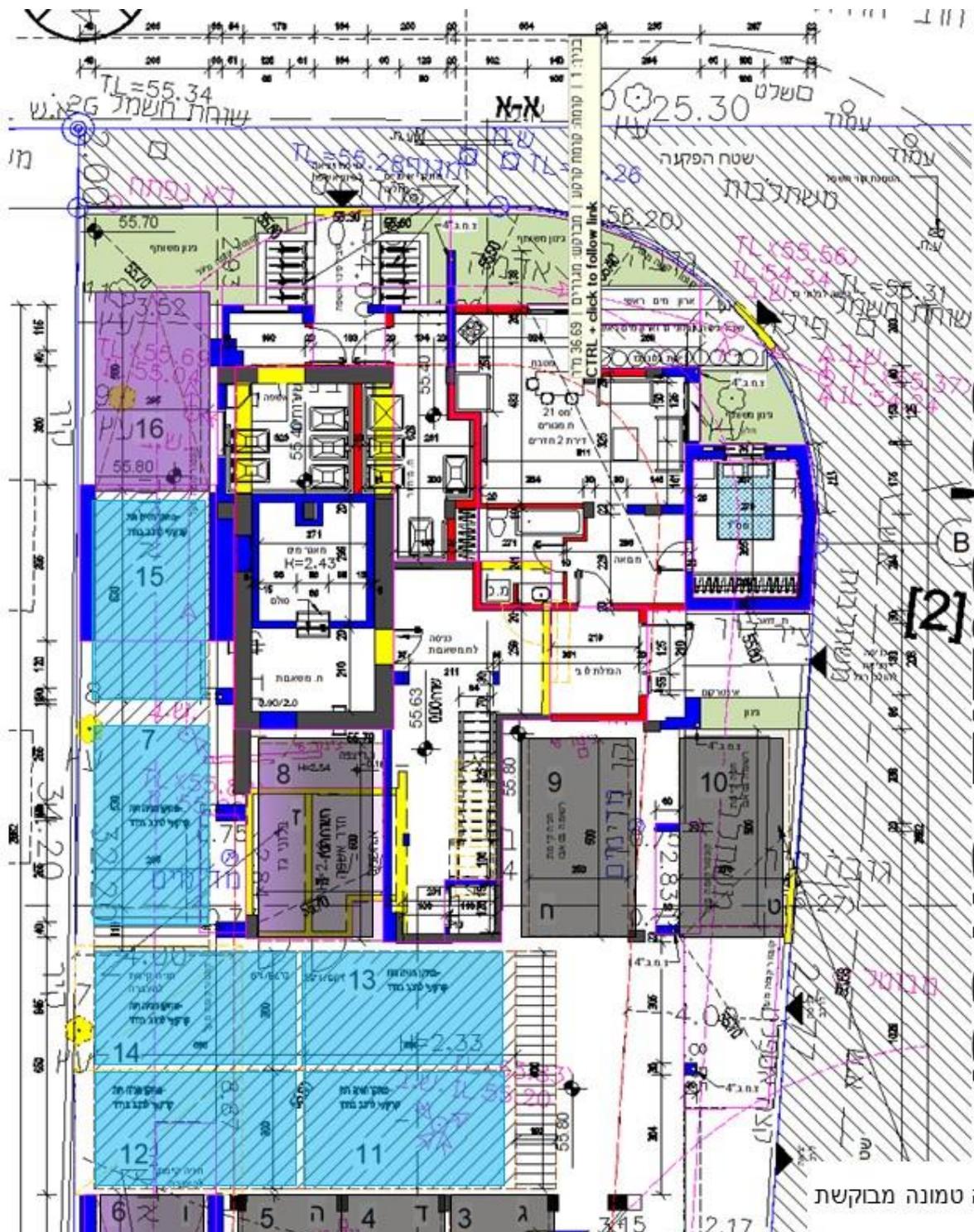
מוצע	סטייה/ נימוק
מפרידה בין חניה חדשה בחלקו הצפוני של המגרש לבין רחוב יהודה."	<b>רצועת גינון משמעותית בחזית זו.</b> ברח' יהודה, בחלקו הצפוני, ישנה תוספת של רצועת גינון בין הרחוב למיקום החניה החדשה.
"תוספת מצע להשהיית נגר לחלופין גינון על הגגות, בעובי חצי מטר לפחות, כדוגמת חצץ, אדמה וכדומה."	<b>לא תואם</b> – נדרש לפרט בתכנית פיתוח.
" כיסוי של מחצית לפחות משטח הקרקע בחומר מחלחל, כדוגמת אדמה, אבני דשא, ריצוף ייעודי או אספלט מחלחל."	<b>לא תואם</b> – נדרש לפרט בתכנית פיתוח.
" הקמת בורות החדרה של מי הנגר לתת הקרקע, בתחום המגרש ועפ"י הנחיות ומפרט יועץ ניקוז. עודפי נגר של מעל ל 1: 5 יופנו למערכת העירונית."	<b>לא תואם</b> – נדרש לפרט בתכנית פיתוח.
" סביב גזע העץ וברדיוס 3 מ' לפחות, יש להשאיר חיפוי קרקע מחלחל מגן מפני הידוק של הקרקע הטבעית."	<b>לא תואם</b> – נדרש לפרט בתכנית פיתוח.
" לכל 65 מ"ר משטח המגרש הנתון נדרשת נטיעת עץ אחד לפחות."	<b>לא תואם</b> – נדרש 8 עצים. לא מפורט בתכנית פיתוח.
" מרפסות המבוקשות לחזיתות צדדיות יותרו בגבולות קווי הבניין המותרים (בניגוד למבוקש עבור חזית מערב)."	<b>תואם</b>
"מרפסות יהיו אחידות בגודלן ומידותיהן ורציפות לכל גובה הבניין, ללא הבחנה בין קומות קיימות לחדשות."	<b>תואם</b>
"מצללות יותרו למרפסות גג ובקומות עליונות שבנסיגה."	<b>תואם</b>
"פתחים יתוכננו ברציפות לכל גובה הבניין, ללא הבחנה בין קומות קיימות לחדשות. יש להציג חזיתות אחידות, חלקות ללא הבלטת אלמנטי חיזוק, קורות הקשחה, כותרת גג."	<b>תואם חלקית</b> – בקומות החדשות ישנו חלון קטן מידות יחסית לשאר החלונות בחזית ובקומה. מומלץ לשמור על אחידות בפתחים.
"חזית לובי הבניין תהיה רחבה, שקופה ומאורת ככל הניתן. אין לחסום את חזית הלובי עם הצבת חדר מחזור הכולל קירות אטומים."	<b>לא תואם</b> – חזית לובי הבניין חסומה מצדדיה עם קירות אטומים- דירה מצידה הצפוני (מבוקשת), וחניה בטאבו מצידה הדרומי. <b>יש להסדיר מבואות המייצרות חזית שקופה בחזיתות הפונות לרחוב.</b>
"פרט מעקה מרפסת יהיה אחיד כל מרפסות הבניין."	<b>לא תואם</b> - מעקה בקומת גג חלקית – חלק סבכה חלק בנוי. 
"ככלל, לא יופנו מסתורי כביסה לחזית הרחוב. נדרשת הסתרה והטמעת מסתורי כביסה בחזות הכללית של המבנה, וזאת בהתייחס למסתורים קיימים בחזית קדמית."	<b>לא תואם</b> – מסתורים ממשיכים עפ"י קיים בהיתר מקורי. <b>מסתור כביסה יהיה בגוון בהיר בלבד ובמישור אחיד עם חזית הבניין לרחוב הגדוד העברי ובמישור אחיד בחזית הצדדית- דרומית.</b>
"הגג העליון ישמש למטרות טכניות בלבד לכלל דיירי הבניין ולא תותר הצמדתו לדירות פרטיות."	<b>תואם</b>
"בחנית עמוד נושא המבוקש בשטח המיסעה של חניה טמונה המבוקשת וכן בהתייחס לעמוד החוסם כניסה לחניה קיימת, שניהם בחלקו הדרומי של המגרש."	<b>תואם</b> – התקבל אישור תנועה.
"יש להגיש נספח תנועה וחניה ערוך ע"י מהנדס תנועה לבחינה ואישור אגף תנועה."	<b>תואם</b>
"יש להציג פתרונות לחניית נכים, אופניים ואופנועים."	<b>תואם</b> – התקבל אישור תנועה.
"יש לתכנן פתרונות חלופיים לאלו המבוקשים לביטול בתחום מפרץ החניה שברחוב, בכפוף לבחינה ואישור אגף תנועה."	<b>תואם</b> – התקבל אישור תנועה.

סיכום הערות הבדיקה:	
אין מניעה לאשר את הבקשה לחיזוק מבנה מתוקף תמ"א 38. בכפוף לתיקונים:	
חניה	<p>מבוקשת בנייה של 9 יח"ד חדשות המחייבות 9 מקומות חניה חדשות. קיימות 9 חניות בהיתר (טאבו), מבוקשות 7 חניות חדשות, 6 מתוכן טמונות (מתקן חניה טמון בודד) – מצ"ב תרשים חניה.</p> <p>ישנה חניה בגבול המגרש בחזית הפונה לרחוב הגדוד העברי, המהווה רח' ראשי, זאת לאחר ביצוע ההפקעה. בפועל לא מתוכננת רצועת גינון בשל חניה מוצמדת בטאבו. <b>יש לבטל 2 חניות בחזית המגרש החדש- ולמקמם במיקום אחר במגרש. זאת על מנת לייצר רצועת גינון משמעותית ונטיעת עץ בחזית הפונה לרח' משמעותי במרחב הציבורי ויצירת חיץ בין הבינוי בקרקע לבין המרחב הציבורי.</b></p> <p><b>עבור החוסר שנוצר בשל הקטנת מקומות החניה תשולם קרן חניה.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>תשלום קרן חניה בגין חניות חסרות.</b></li> <li>• <b>נדרש להציג חניית אופניים כנדרש, חסרה חניית אופניים אחת.</b></li> </ul>
תכנון	<p>1. לנוכח התקופה הרגישה האחרונה הורגשה החשיבות במרחב הציבורי בשטח המגרש ובצורך בגינון נרחב- תכנון הגינון המשותף מוצע בחזית הצפונית של המגרש בין צומת הרחובות (חלקו בפנינת המגרש). <b>נדרש להסדיר רצועת גינון מלווה דופן ב-2 חזיתות המגרש.</b></p> <p>כמו כן, מבוקשת יח"ד נוספת מעבר למכפיל המאושר, מיקומה הוא בק. קרקע. הוצג דוח כלכלי. הפתחים של היח"ד הנוספת המבוקשת ממוקמים בחזית וזה מהווה פגיעה משמעותית באיכות החיים עבור כלל הדיירים וגם לבעלי הדירה עצמה שאינה מאפשרת פרטיות.</p> <p>כמו כן, בשל מיקום יח"ד בקרקע כל המתקנים הטכניים והחללים לתפקוד הבניין פונים לחזיתות הרחוב במקום להיות מוצנעים בעורף, כך שכל אזורי השירות ותפעול של הבניין פונים לרחוב, כדוגמת: חד' אשפה/מחזור/חניות אופניים/מסתור גז/ גמל מים ומהווים פגיעה בנראות המרחב הציבורי. וכן אלו מונעים אפשרויות של הוספת גינון הכולל צימוח לגובה אשר ישפר אקלימית את איכות המרחב הציבורי והפרטי.</p> <p><b>יש לתעדף בינוי פתוח ושקוף, עם גינון מלווה דופן על פני יח"ד ו/או מקומות חניה.</b></p> <p>2. <b>היות ולא מאושרת יח"ד במרווח הקדמי, יש להחליף בין הכניסה המבוקשת הפונה לרחוב הגדוד העברי לבין חדרי האשפה והמחזור המבוקשים, למצוא מקום חלופי לחניות האופניות ולא בכניסה לבניין. לתכנן מתקנים ומערכות במיקום נסתר בהתאם לביטול היח"ד בקרקע.</b></p> <p>3. <b>ובנוסף:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• מרכיבי החיזוק יוטעמו בחזיתות ככל הניתן ולא יבלטו.</li> <li>• חומרי גמר לקורות ולמסתורי הכביסה, ובכלל יהיו בגוון בהיר בלבד.</li> <li>• חזית לובי הבניין תהיה מוארת ושקופה.</li> <li>• פתחים רציפים בחזיתות, ישנם פתחים בגובה 55/60 ס"מ יש להסדיר פתחים באופן רציף לכל גובה החזיתות הפונות לרחוב.</li> <li>• יש להציג אזורר מאולץ בחדרים טובים ללא חלון.</li> <li>• מסתורי כביסה יהיו בגוון בהיר בלבד ויסתיימו במפלס מעקה מרפסת הגג</li> <li>• הפניית נישת גז/גמל מים לאזור מוצנע ולא לחזית הרחובות כפי שמוצג בתכנון.</li> <li>• יש להציג מערכות במסתורים – דוד ומעבה.</li> <li>• מעקה גג עליון לא מסתיר מערכות.</li> </ul>
ממ"דים	<ul style="list-style-type: none"> <li>• יש להקטין שטח ממדים החורגים מקו בניין לשטח מקסימלי של 9 מ"ר, ובכך לצמצם את מידת הבלטתו מגבולות המגרש.</li> <li>• מבוקש ממ"ד צפון מזרחי בקו מגרש אפס לחזית רחוב הגדוד העברי, אשר דופן הקיר שלו לא רציפה ואחידה, האזור הצר ביותר ברוחב 257. מצורפת תמונה.</li> <li>• נדרש להצמיד ממ"דים לבינוי הקיים ולבטל את ההבלטה מקו חזית המבנה. (ניתן לביצוע ע"י הסטת הממ"ד והמבואה המתוכננת).</li> </ul>
מרפסות	<ul style="list-style-type: none"> <li>• פרט מעקה יהיה אחיד לכל המרפסות, חוסר תאימות במרפסת קומת הגג החלקית. יש להתאים להנחיות פרטניות.</li> <li>• קומת גג חלקית - יש להפריד בין האזור שמעל הממ"ד הצפון מזרחי למרפסת גג.</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>יש להציג ניקוז בקומת הגג החלקית לאזור שמעל הממ"ד.</li> <li>מדובר על מגרש פינתי הפונה לרחובות הגדוד העברי ורח' יהודה, לכיוון הגדוד העברי לא תוכנן כלל גינון בשל חניות מוצמדות לדירות הקיימות. לאור האמור:</li> <li>יש להוסיף צמחיה לגובה בחזית המגרש הפונה לרח' הגדוד העברי.</li> <li>יש להציג פריסת גדרות כולל חומרים.</li> <li>יש להטמיע ולהשלים את כל ההערות והדרישות של מחלקת נוף, וההחניות הפרטניות שקשורות לכך.</li> <li>אין גישה לגינה בחזית.</li> <li>ביטול חניות בגבול מגרש קדמי והסדרת גינון במקומן.</li> </ul>	<p>פיתוח</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>יש להציג הדמיה מחזיתות נוספות.</li> </ul>	<p>הדמיות</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>השלמת 100% חתימות.</li> </ul>	<p>הסכמות</p>

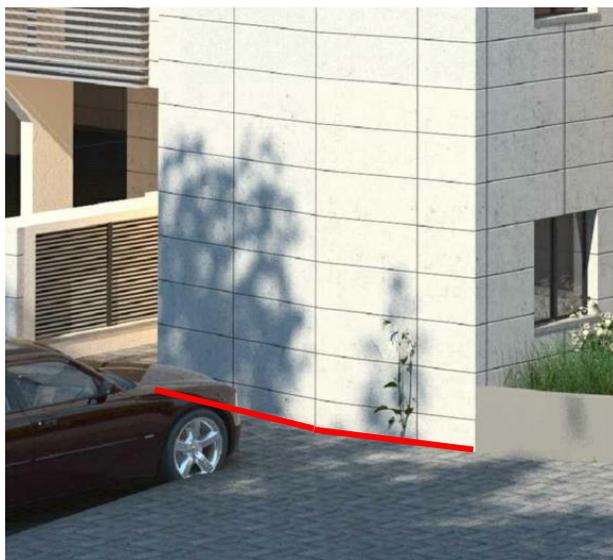
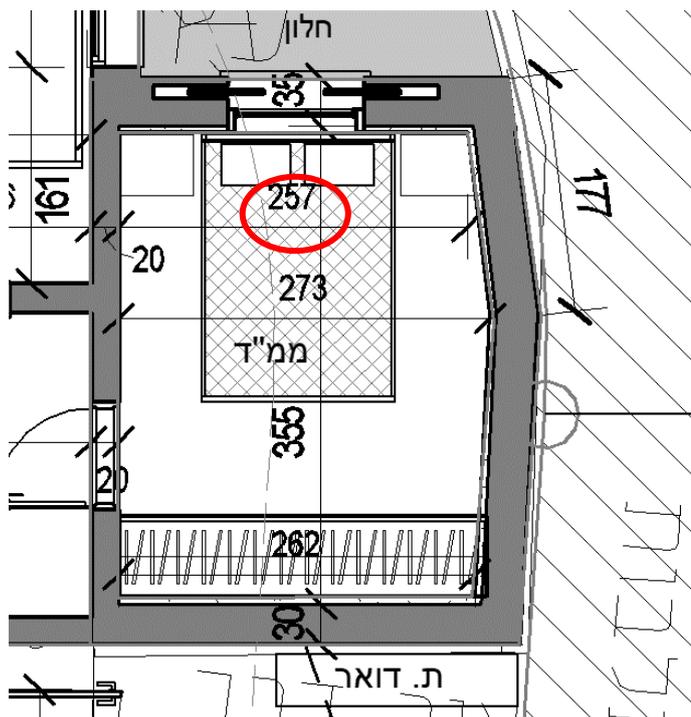
רשמה: סטפני יחזקאל

חניות:

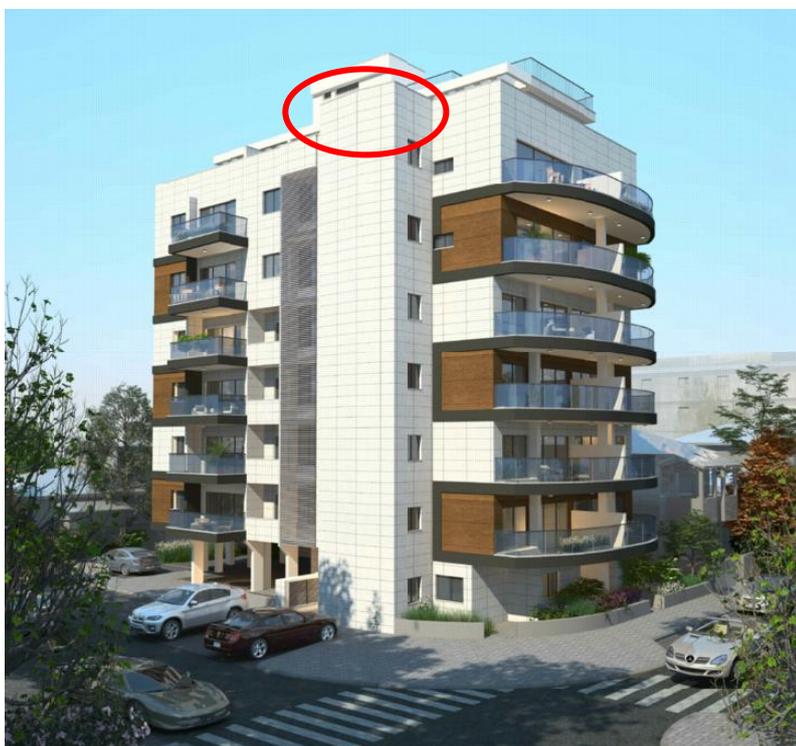


# רח' הגדוד העברי

חניה טמונה מבוקשת



ממ"ד צפון מזרחי – מרפסת קומת גג מעל ממ"ד :  
" לא יותרו מרפסות על גגות ממ"דים המבקשים מעבר לקו בניין. "



**המלצת מהנדסת העיר :**

ניתן לאשר את הבקשה, באופן חלקי, למעט דירת גן בפינת הרחובות המהווה פגיעה בחזית המבנה וצמצום המרחב הסמי ציבורי- ללא חיץ בין המרחב הציבורי לפרטי, תוך יצירת כניסה נחותה לבנין מגורים לרבות הפניית מתקנים טכניים כדוגמת חדרי האשפה לכיוון החזית לרחוב, ובכפוף להערות הצוות המקצועי, נכוללות בין היתר ביטול חניות בגבול המגרש הקדמי והסדרת רצועת גינון משמעותית במקום, צמצום הבלטת הממ"דים ותיאום חומרי הגמר בהתאם למדיניות הוועדה.

תשלום קרן חניה עבור כ-4 מקומות חניה.

היתר יינתן בתנאי ולאחר מילוי ההשלמות הבאות:

**מהלך דיון**

**אדר' ליאת פיין קליינמן:** סעיף 2 זה הגדוד העברי 29.

**הרב שמואל ג'מיל:** מה זה 2? גם 1 הורדתם ברישוי?

**עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד:** לא הורדנו, ביקשתי לא לדון בזה כרגע כי אני לא יכולה

לדון ובלעדיי אין לכם קוורום. אז סעיף 2.

**הרב שמואל ג'מיל:** ואחד רישוי?

**עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד:** אחד רישוי לא הורדנו, רק דחינו לסוף.

**הרב שמואל ג'מיל:** והחמש מהתכנון?

**עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד:** הורדנו מסדר היום, לישיבה הבאה. סעיף 2, "כ.א.ד.ל.

חברה לבנייה".

**אדר' ליאת פיין קליינמן:** סעיף 2 זה הגדוד העברי 29, זה מגרש פינתי עם רחוב יהודה

אם אני לא טועה. מבקשים פה חיזוק בתוספות מכוח תמ"א, במסגרת תמ"א 38. נעשו

פה מספר פרסומים, יש פה מתקני חניה, אבל הם בעיקר מתחת לפני, בתחום השטח

המפולש ובחלק העורפי של המגרש. בעיקר הבעיה שלנו זה יחידת דיור נוספת שמבוקשת

בקומת הקרקע. היחידה הזאת לא הופיעה בהנחיות הפרטניות ולכן לא קיבלו עליה

הנחיות או הערות או התייחסות כלשהי. הם הגישו את היחידה כרגע, שהיא מתוכננת

מס' דף: 82

בפינת הרחוב, זאת אומרת שהיא פונה לשני הרחובות בחלק הקדמי. רגע, אני אראה לכם אותה.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אבל ליאת, אתם הצעתם להם להעביר את זה במקום לחזית, לעורף?

אדר' ליאת פיין קליינמן: הם קיבלו את ההערות, הם ביקשו לעלות ככה לפי מה שאני הבנתי.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: הם לא פה, נכון?

אדר' ליאת פיין קליינמן: לא, הם לא פה.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אני אזכיר רגע לחברי הוועדה, אבי אתה לא איתנו כל פעם, בגדול, יש לנו מדיניות שלא עושים דירות גן בחזית, כי סוגר את המתחם הציבורי לגמרי ולא מאפשר שטח קטן אפילו של גינון לבניין משותף. אז אנחנו כן מאפשרים להם דירות גן בעורף אם הם רוצים. הם לא, הם קיבלו את ההערה להזיז את זה, הם לא יישמו אותה, אז אנחנו נגיד להם שאי אפשר. או שיעבירו את זה לעורף, או שיעשו למעלה עוד דירה, אבל בחזית זה לא יכול להיות. טוב?

אדר' ליאת פיין קליינמן: מבחינת התכנון שלהם, עצם המיקום של קומת הקרקע מונע מאיתנו מיקום של מתקנים טכניים, כמו חדרי אשפה קצת יותר בנסיגה. ככה שגם חדרי האשפה שלהם פונים לרחוב והכניסה שלהם, לבית עצמו, היא לא ראויה, היא מתוכננת לא טוב, היא צמוד לגמל מים. ועוד שהשטח המגוון הוא בעצם כניסה לחדרי האשפה -

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: את כל ההערות האלה העברתן להם כבר והם לא קיבלו אותם והם רוצים החלטת וועדה. אז ניתן להם החלטת וועדה ואם הם רוצים אז שילכו עלינו לערר.

מס' דף: 83

אדר' ליאת פיין קליינמן: יש פה גם דרישה להזיז חניות שקיימות אמנם בהיתר, אבל

יש פה הרקעה גדולה שבמקום בעומק המגרש הם הופכים להיות ממש על גבול המגרש  
ואנחנו דורשים להזיז אותם.

עו"ד הילה הררי דורון: אבל אם הם מורידים את דירת הגן? אז זה לא יאפשר להם  
פתרון חניה?

אדר' ליאת פיין קליינמן: יכול להיות שיהיה להם מקום, אני לא יודעת. אנחנו  
מבקשים להזיז גם את המתקנים של -

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אנחנו רגע נקבל החלטה עקרונית. בסדר? אין לנו התנגדות  
עקרונית לדירות גן בעורף. אם היו מציגים כזאת -

\* דובר אינו נשמע.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אמרתי לו היו מציגים כזאת, אולי היינו שוקלים. פה זו  
פינת רחובות, הם שמו את זה בפינת רחובות ואנחנו לא מאפשרים את זה. כמדיניות  
הכניסה צריכה להיות ראויה, מתקני אשפה לא פונים לרחוב, מתקני אשפה צריכים  
להיות יותר מוסתרים. יתקנו. ואם לא יהיה יתקנו, זאת ההחלטה שהם קיבלו וילכו  
מקסימום לערר עלינו.

אדר' ליאת פיין קליינמן: אז רגע, זה לא החלטה?

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: החלטה, המלצה, החלטה. אלא אם כן מישהו פה חולק  
עליי. לא, בסדר.

עו"ד הילה הררי דורון: רגע, אני רק מציינת שבדוח של אפי הוא ציין ש, לפחות לפי  
מה שמצוין פה, שהוצג דו"ח כלכלי וישנה חוות דעת של מחלקת השבחה שממליצה על  
אישור כמות יחידות הדיור.

מס' דף: 84

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: בסדר, אז אמרנו אין לנו בעיה עם יחידות הדיור. אנחנו

רק לא רוצים אותן בחזית.

אדר' ליאת פיין קליינמן: כן, אבל אנחנו כרגע, ההמלצה שלנו הייתה לא לאשר את

יחידת הדיור בכלל, בגלל שאנחנו מבינים שהם הרסו מקומות חניה והתכנון שלהם הוא

בעייתי -

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: ליאת, ככל שיוצג לנו, ככל שירצו לבוא לפנינו שוב -

אדר' ליאת פיין קליינמן: יוצג פתרון חלופי מקובל -

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: יוצג פתרון, אין בעיה. בסדר. אם לא, אז אנחנו לא

מאשרים.

אדר' ליאת פיין קליינמן: ככל שיהיה פתרון אחר מקובל -

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: לא מאשרים יחידה לחזית. בסדר.

עו"ד הילה הררי דורון: מה? למיקום דירת הגן?

אדר' ליאת פיין קליינמן: כן, ככל שיהיה מוצג פתרון חלופי -

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אין לנו התנגדות לדירות גן, יש לנו התנגדות לדירות גן

בחזית שלוקחות את השטח המשותף. סעיף 3.

**נוכחים**: יו"ר עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד

**חברים**: מר אבי חיים, הרב שמואל גימיל

ההחלטה התקבלה פה אחד.

#### החלטות

הוועדה מחליטה לאשר את הבקשה באופן חלקי, למעט דירת הגן בפנינת הרחובות המהווה פגיעה בחזית מבנה וצמצום המרחב הסמי ציבורי - ללא חיץ בין המרחב הציבורי לפרטי, תוך יצירת כניסה נחותה לבנין מגורים לרבות הפניית מתקנים טכניים כדוגמת חדרי

האשפה לכיוון החזית לרחוב. ככל שיוצג פתרון אחר למיקום דירת הגן כך שלא תפנה לחזית, הבקשה תובא לדיון נוסף.  
 הבקשה מאושרת בכפוף לתיקון זה, ובכפוף להערות הצוות המקצועי, הכוללות, בין היתר, ביטול חניית בגבול המגרש הקדמי והסדרת רצועת גינון משמעותית במקום, צמצום הבלטת הממ"דים ותיאום חומרי הגמר בהתאם למדיניות הוועדה ותשלום קרן חניה עבור כ-4 מקומות חניה.

היתר יינתן בתנאי ולאחר מילוי ההשלמות הבאות:

### דרישות כלליות

#### תשלומים/ערבבויות:

21/01/2026

תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק התכנון והבניה תשלום היטל השבחה על פי חוק לפני מתן היתר או הפקדת ערבות בנקאית להבטחת תשלומי הפקדת ערבות בנקאית להבטחת ביצוע העבודות בהתאם לתקנה 70 א' כתב התחייבות לשיפוי בגין ביצוע עבודות מתוקף תמ"א 38 לפי נספח 3 לתמ"א

#### תנאים לבקרת התכנן

הזזת חניית קיימות בגבול המגרש קדמי למיקום חלופי.  
 נדרש לבטל חניית אופניים כנדרש, חסרים עוד 3 מקומות.  
 תשלום קרן חניה בגין 4 חניות חסרות.  
 ביטול דירת הגן בפנינת הרחובות  
 פרט מעקה יהיה אחיד לכל המרפסות.  
 חומרי גמר יהיו בגוון בהיר בלבד (לא תותר הדגשת קורות בגוון כהה כמבוקש)  
 חזית לובי הבניין תהיה מוארת ושקופה ככל הניתן.  
 פתחים רציפים בחזיתות, ישנם פתחים בגובה 55/60 ס"מ מומלץ להסדיר לפי כלל הפתחים מסתור הכביסה יתיישר עם החזית ולא יבלוט, לא יעלה על גובה מעקה הקומה העליונה ובגוון בהיר גובה קומה יהיה לפי הנחיות ומדיניות, 2.5-3.0 מ' רצפה-רצפה.  
 יש להציג אזורר מאולץ בחדרים טובים ללא חלון.  
 הפניית נישת גז לאזור מוצנע ולא לחזית הרחובות כפי שמוצג בתכנון.  
 יש למצוא מיקום חלופי לגמל המים ולא מלווה כניסה כפי שמוצג בתכנון.  
 יש להציג מערכות במסתורים – דוד ומעבה.  
 יש להקטין שטח ממדים החורגים מקו בניין לשטח מקסימלי של 9 מ"ר, ובכך לצמצם את מידת ממ"ד צידי כך שלא יבלוט מקו חזית המבנה  
 מרפסות קטנות בחזית מערבית ומזרחית, בהמשך לפרט מעקה = מומלץ לסגור את המרפסת ולהוסיף שטח מרפסת גג - יש להקטין קונטור מרפסת לפי הנחיות.  
 יש להטמיע ולהשלים את כל ההערות והדרישות של מחלקת נוף, וההנחיות הפרטניות שקשורות לכך.  
 יש להציג הדמיה מחזיתות נוספות.  
 השלמת 100% חתימות.  
 אישור פיקוד העורף

אישור הרשות הארצית לכבאות והצלה

#### מסמכים נדרשים לפי הוראות תכנן הבניין:

דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47(2) לתקנות התכנון והבניה  
 תכנית ראשית מעודכנת ומתואמת לאחר כל שינויי התכנן  
 הצהרת מהנדס לחישובים סטטיים, חישוביים סטטיים+נספח תרמי  
 דוח קרקע וביסוס

אישור תכנית אינסטלציה

אישור מני"ב

אישור אגף קיימות וסביבה

יש לבצע כיסוי אקוסטי על גבי מדרג מתקני החנייה באישור יועץ אקוסטי ובאישור אגף קיימות וס

אישור מורשה נגישות

רישום לפי תקנה 27 לחוק מקרקעין

חתימת התחייבות ע"י מבקש, שהעירייה רשאית לחלץ ערבות הבנקאית במלואה ו/או חלקה במקרה מיוח

אישור אגף תברואה לענין מיקום וגישה לחדר אשפה

#### שלב בקשה לאישור תחילת העבודה:

טופס בקשה לאישור תחילת עבודות חתומה ע"י האחראי לביקורת על הביצוע בצירוף המסמכים הנדרשי

מינוי והעתק של הצהרת אחראי לביקורת על הביצוע

מינוי והעתק של הצהרת אחראי לביצוע שלד הבניין (ימולא על ידי בעל ההיתר)

מינוי והעתק של הצהרת מינוי קבלן רשום בארגון הקבלנים בעל רישיון בתוקף

לו"ז משוער התקדמות בניה - גמר: עבודות הריסה, עבודות ביסוס, הקמת שלד הבניין, עבודות הבני

מפת עמודים כולל כניסה קובעת לבניין 0.00

סימון מתווה הבניין בקובץ מדידה ואישור מודד בדבר סימון מתווה הבניין במגרש עצמו

תכנית התארגנות באתר מאושרת ע"י יועץ בטיחות  
הסכם מעבדה מאושרת על פי כל דין  
גידור אתר בהתאם להחלטת הוועדה מיום 13.11.2024  
פינוי עודפי חומר החפירה (מתואם עם אגף כבישים במנהל הנדסה)  
הסכם התקשרות עם מעבדה מוסמכת לביצוע בדיקות מעבדה+רשימת (פרוגרמה) הבדיקות הנדרשות בביצוע  
אישור חברת גז - ספקית גז שידוע לה על ביצוע עבודות תמ"א  
**אישורים/תאומים עם גורמי חוץ:**  
אישור חברת החשמל - להטמנת קו החשמל  
**מסמכים נדרשים אגף קיימות הסביבה – להציג אישור האגף:**  
הצהרת אחראי לביקורת על הביצוע לעניין פסולת בנייה ועודפי עפר\* ואישור התקשרות עם אתר מור  
הסכם לפינוי פסולת  
**שלב בקשה למהלך ביצוע:**  
בקשה לביצוע עבודות הבנייה על פי ההיתר בשלבים במהלך ביצוע (במידה ורלוונטי)  
דיווח מודד מוסמך על גמר ביצוע יסודות וקומת מרתף, בצירוף מפת מדידה  
דיווח אחראי לביקורת על הביצוע על עריכת ביקורת באתר בנייה במהלך ביצוע  
**שלב בקשה לתעודת גמר:**  
בקשה לתעודת גמר והצהרת האחראי לביקורת על הביצוע  
הצהרת עורך בקשה ראשי  
הצהרת עורך משנה הנדסת מבנים (מתכנן שלד)  
הצהרת אחראי לביצוע שלד  
הצהרת עורכי משנה נוספים לעבודות בניה (ככל שמונו) לרבות מורשה נגישות ואחראי בטיחות  
מפת עדות ערוכה ע"י מודד מוסמך ובהתאם להנחיות מפ"י למצב לאחר הבניה  
הגשת תכנית asmade לעבודות תת-קרקעיות (אינסטלציה, מים, ביוב וכד')  
אישור מנהל איכות הסביבה  
אישור מניב לחיבור למערכת עירונית  
אישור מעבדה מוסמכת על ביצוע כלל הבדיקות הנדרשות בהתאם לתקנים, הנהלים והתקנות הנדרשות  
אישור חברת חשמל על פי ביצוע בפועל של הטמנת קו החשמל  
אישור בודק מוסמך על תקינות גנרטור חירום, מעלית, תקינות מערכת הגנת ברקים וכל מערכות טכ  
במקרים של צובר/בלוני גז: צילום רישיון חברת הגז/ מתקין גפ"מ בתוקף  
אישור חברת גז הרשומה במנהל הגז או אישור מתקין גפ"מ, על התקנת תשתיות הגז  
רישום מקרקעין (אם נקבע בתנאי היתר): תקנה 27  
סיום ביצוע פיתוח  
אישור חברות התקשורת  
השלמת הרישום בפועל באישור מחלקת מדידות



**תיאור מצב קיים:**

במגרש הממוקם ברחוב נורדאו(מקס), בשכונת השומר, קיים מבנה בן קומה אחת המיועד להריסה. החלקה נמצאת במתחם תכנון 147- מצרף 8.

**ממצאי תיק בניין:**

היתרים רלוונטים	שנה	תיאור
200019580	2000	לא מתועד היתר מקורי של המבנה
		בניית רמפה לנכים בכניסה לבניין של משרד הרווחה של העירייה.

**בעלויות:**

הנכס רשום בבעלות חברת "פרויקט נורדאו 13 בע"מ"

<b>מכון בקרה (ע"פ אתר מנהל תכנון 06.01.2025)</b>	<b>האם נדרש</b>
הקמת בית מגורים חדש 5.5 קומות+ קומת כניסה+ מרתף 10 יח"ד- <b>נבדקים ע"י מכון בקרה.</b>	<b>כן</b>

**התייחסות גורמי פנים:**

<b>בדיקת פיקוח מיום 10/11/2024</b>	לפני ביצוע
<b>תנועה מיום 21/07/2025</b>	יש קובץ תכנית תנועה חתום ע"י ודים מצורף לגרמושקה נדרש קרן חניה בגין חניה חסרה אחת.
<b>אינסטלציה מיום 04/11/2024</b>	להתייחסות מכון בקרה
<b>אגף קיימות וסביבה מיום 04/11/2024</b>	לא תקין
<b>הערה:</b>	יש לעמוד בהוראות סעיף 6.3 בתכנית לנושאי איכות הסביבה, לרבות: אקוסטיקה, פסולת בניין, נספח תברואה, בניה ירוקה, מניעת מפגעים בזמן הבניה ופינוי אשפה.
<b>תכנון אדריכלי 19/11/2024</b>	לא תקין - נדרשת התייחסות מעודכנת בהתאם לתכניות
<b>תכנון נוף מיום 29/07/2025</b>	אישור מנהל תכנון ובנייה לעניין פיתוח נוף הועלה בארכיב ביום 29-07-25
<b>מדידות מיום 04/11/2024</b>	20240869 מגורים "ג" תצ"ר בסטטוס "סופי" מתאריך 09.01. קווי בניין בהתאם לרצ/מק/21/165 (413-1002278) <u>מפה לא תקינה - יש להכין מפה על בסיס תצ"ר בסטטוס "סופי"</u>
<b>פקיד היערות מיום 07/01/2025</b>	יש לשים לב לערבות לשימור שהיזם נדרש להפקיד לפני קבלת ההיתר

שטח בניה: סה"כ	מותר	מוצע	סטייה
1,263 מ"ר	975.94 מ"ר	תואם חלקית - בקומת הקרקע חושב השטח שמתחת לגזוזטרא כשטח שירות. יש לעדכן ל"אחר". 6.45%	
35% (131.95)	41.45% (156.28)	תכסית	
541 מ"ר	458.83 מ"ר	שטח עיקרי:	
421 מ"ר	407.32 מ"ר	מעל לכניסה הקובעת	
301 מ"ר	109.79 מ"ר	שטח שרות:	
		מעל מפלס כניסה קובעת	
		מתחת לכניסה קובעת	
מספר קומות מותר (ברוטו)	קומת קרקע + 5 קומות מגורים +	קומת קרקע + 5 קומות מגורים + קומת גג	תואם
קווי בניין: קדמי לחזית	4 מ'	4 מ'	תואם

סטייה	מוצע	מותר	
	קו בניין עילי למרפסות 2.4 - מ' 4 מ'	קו בניין עילי למרפסות 2.4 - מ' 4 מ'	צידי ימני
	3.6 מ'	3.6 מ'	צידי שמאלי
	4.5 מ' קו בניין עילי למרפסות 3.0 - מ'	4.5 מ' קו בניין עילי למרפסות 3.0 - מ'	אחורי
תואם חלקית – יש להנמיך גובה קומה 0.15 מ'.	3.325 מ' 4.55 מ'	4.40 מ' 4.4 לפי הנחיות מרחביות	גבהי קומות: קומת מסד קומת קרקע
	3.325 מ'	עד 3.5 מ'	קומה טיפוסית
תואם	10 יח"ד	10 יח"ד (ללא יח"ד בקומת קרקע)	צפיפות
תואם	142.50	15% מהשטח המותר לבניה $144.3 = 0.15 * 962$	שטח מרפסות פתוחות

## הנחיות מרחביות / התאמה לנספח בינוי

סטייה	מוצע	מותר	
תואם חלקית - יש לעדכן חיפוי גג עליון לפי המותר בהנחיות מרחביות לגוון בהיר בלבד.	מבוקש חיפוי לבן ואפור כהה להבלטת אלמנטים. גג עליון אפור כהה.	טיח, חומרי גמר קשיחים, אבן נסורה טבעית, בטון אדריכלי, אלומיניום. בגוונים בהירים	חיפוי חזיתות
תואם חלקית – ככל וניתן יש להגדיל את רוחב החזית השקופה. דלת חדר אשפה נפתחת לחזית אך מוסתרת בעצים.	26% = 172/6.43 דלת נפתחת לכיון החזית הראשית	מיני 30% מרוחב החזית הראשית מוסתרות ולא לכיון החזית הראשית	בסיס הבניין: רוחב החזית השקופה דלתות מערכות/מתכנים/אשפה
תואם חלקית – רצועת גינון שצמודה לחניה היא פחות מ-1 מ' אך היא המקסימלית על מנת שלא לפגוע בחניות.	1.6 מ' רצועת גינון מצד אחד של שביל הכניסה ומצדו השני 0.75 מ' - צמוד לחניה	1 מ' רצועת גינון מגבול מגרש	רצועת גינון
תואם	60 ס"מ	60 ס"מ	גדרות: גובה- חומרי גמר- נטיעות עצים-
תואם חלקית - יש לנסות לשפר תכנון צמחיה עם אפשרות לצימוח לגובה.	לא מתאפשר צימוח לגובה בשל בינוי קיים בחזית המגרש.	נטיעת עצים וצמחיה לגובה	נטיעות עצים-
תואם חלקית – יש להתרחק ממעקה הגג לפי הנחיות מרחביות	פרגול מעל כל מרפסת הגג, ללא נסיגה מהחזית.	יותרו בקומת הגג בלבד מרחק של 1.5 מ' מהחזית	פרגולה-

## סיכום הערות הבדיקה:

ניתן לאשר את הבקשה, בכפוף לתיקונים:

תכנון	
<ul style="list-style-type: none"> <li>התכנון תואם את התכנית הנקודתית החלה.</li> <li>חישוב תכסית – יש טעות בחישוב העורך, יש לעדכן עפ"י המותר.</li> <li>גבהי קומות – גובה לובי מעל המותר בהנחיות מרחביות, יש להנמיך בהתאם למותר.</li> <li>רוחב חזית שקופה – יש לתכנן רוחב חזית שקופה גדולה מהמוצע.</li> <li>דלת חדר אשפה פונה לחזית - יש לשנות מיקום, עפ"י המותר בהנחיות מרחביות. (מופיעים עצים</li> </ul>	

<p>(לחסינת הדלת)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• בקומת הגג מוצע מסתור כביסה (מוצעים 2 לאותה יח"ד) כאשר הינו מהווה קירווי וסגירה של מרפסת בקומה 5- ובכך מהווה תוספת שטח עיקרי מחוץ לקו הבניין לבינוי המותר בהיקף של כ- 5 מ"ר נוספים, וכן כחלל ללא גישה. לכל יח"ד יותר מסתור כביסה אחד.</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• מיקומה תואם את נספח הבינוי המנחה (ללא נסיגות, בגזוזטרא בקומה 5 וכן במרפסת הגג בקומת הגג העליונה)</li> </ul>	פרגולה
<ul style="list-style-type: none"> <li>• גדרות – יש להתאים להנחיות מרחביות. יש לעדכן פריסת גדרות (הצפונית לא נכונה, מופיע בה נישת בלוני גז)</li> <li>• יש לעמוד בהוראות סעיף 6.4 לענין ניהול מי הנגר כך כ- 15% משטח המגרש יוקצה למטרת החדרת מי נגר.</li> </ul>	פיתוח
<p>פתרון חניה המוצע כולל 3 מכפילים, 2 מתוכם חורגים מקווי בניין. תכנון זה אינו תואם את נספח הבינוי המנחה הכולל חניות על קרקעיות, ללא מתקנים. הבקשה נפתחה במסלול של רשות רישוי בתאריך 10/09/2024. לא ניתן לפרסם הקלות ולכן לא ניתן לאשר מכפילי חניה החורגים מקו בניין. ככל והמכפילים יתכנסו לקווי בניין ניתן לאשר פתרון חניה זהו תכנון חניות עיליות ככל והדבר לא יפגע בשטח הגינון, שטח הגינון עומד היום על 13.7%. ככל ולא יוצג פיתרון המסדיר חניות נדרשות בתקן, יידרש לשלם קרן חניה בגין מקומות חניה חסרות.</p>	חניה
<ul style="list-style-type: none"> <li>• יש לעדכן הדמיה</li> </ul>	הדמיה
<ul style="list-style-type: none"> <li>• מבוקש שימוש כהה בחיפוי קומת גג עליון, יש להחליף חיפוי קומה לגוון בהיר.</li> <li>• לפי סעיף 6.7 בהוראות התכנית יש לתאם את חזיתות המבנה עם מח' שימור.</li> </ul>	חזיתות

רשמה : שיראל מכלוף

#### המלצת מהנדסת העיר :

ניתן לאשר את הבקשה בתנאי התכנסות מתקני החניה לקווי בניין או לחילופין תשלום קרן חניה עבור מקומות חניה חסרים, ובכפוף לעמידה בהערות הצוות המקצועי. היתר ינתן בתנאי ולאחר ההשלמות הבאות :

#### מהלך דיון

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד : סעיף 3.

**אדר' ליאת פיין קליינמן :** סעיף 3 מגיע לדיון מכיוון שיש פה דרישה לקרן חניה. מדובר במגרש שעשו תב"ע נקודתית להקמת המבנה. אין פה הרבה פערים. מה שכן, הם תכננו מתקני חניה במקום חניות עיליות. ומתקני החניה מחוץ לקווי הבניין וזה לא תואם את התקנות. הבקשה הוגשה אחרי כניסת התקנות לתוקף שמבטל את מוסד ההקלות לבניין חדש. לכן אי אפשר להגיד להם לעשות השלמה ולפרסם, ואנחנו מבקשים להשלים את פתרון החניה על ידי קרן חניה ובגלל זה זה מגיע לוועדה. או הם יצליחו למקם חניות רגילות בהתאם לתקן, גם אנחנו לא מתנגדים.

מתקני החניה.

אדר' ליאת פיין קליינמן: כן. ההמלצה שלנו זו או, או.

עו"ד הילה הררי דורון: זה מגרש חדש, הם בנייה חדשה.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אבל ליאת, יש לכם פה המון הערות, פרוצדורליות -

אדר' ליאת פיין קליינמן: כן, אבל הן לא גדולות.

עו"ד הילה הררי דורון: גבהי קומות.

אדר' ליאת פיין קליינמן: שום דבר הוא לא דרמטי.

עו"ד הילה הררי דורון: לא, רגע, תבהירי את הסיפור של ההנחיות, בסדר?

אדר' ליאת פיין קליינמן: כן, החריגה שהתייחסנו אליה בטבלה בעמוד 42, היועצת

המשפטית ביקשה שנגדיר שזה לא חריגה מהנחיות מרחביות, על נספח הבינוי הוא

מנחה. זה בעיקר עניינים של מדיניות. הסתכלתי בתוכנית, אין פה דרישה. הפערים

האלה זה מול מדיניות או נושאים שהופיעו בנספח הבינוי ואין חריגה מהנחיה מרחבית

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אז אני חוזרת על ההנחיות שלכן. מעבר להתכנסות מתקני

חניה, קווי הבניין או לחלופין תשלום קרן חניה. כל השאר, הערות הצוות המקצועי,

זאת אומרת שהן מינוריות.

אדר' ליאת פיין קליינמן: הן לא דרמטיות.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אוקיי, בסדר. מקובל?

הרב שמואל ג'מיל: כן.

**נוכחים:** יו"ר עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד

**חברים:** מר אבי חיים, הרב שמואל גימיל

ההחלטה התקבלה פה אחד.

### החלטות

הוועדה מחליטה לאשר את הבקשה בתנאי התכנסות מתקני חניה לקווי בניין ולחילופין, תשלום קרן חניה עבור מקומות חניה חסרים, ובכפוף לעמידה בהערות הצוות המקצועי. היתר ינתן בתנאי ולאחר ההשלמות הבאות:

### דרישות כלליות

#### תשלומים/ערבויות:

תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק התכנון והבניה תשלום היטל השבחה על פי חוק לפני מתן היתר או הפקדת ערבות בנקאית להבטחת תשלומי קבלת ערבות בנקאית עבור התחייבות המבקש לנטיעה חלופית או לביצוע העתקה במידת הצורך כתנאי לקבלת אישור פקיד היערות לביצוע התחייבויותיו ולקבלת היתר בנייה. במידת הצורך

#### שלב בקרת התכנון:

תכנית – יש לעדכן עפ"י המותר.

גובה לובי לא יעלה על המותר בהנחיות מרחביות (4.40 מ').

רוחב חזית שקופה – יש להגדיל ל-30% מרוחב החזית כנדרש.

לא תופנה דלת חדי אשפה לחזית הרחוב.

ביטול קירוי מרפסת ע"י מסתור כביסה בקומת הגג. לכל יח"ד מסתור כביסה אחד

תיאום חזיתות עם מח' שימור בהתאם לסעיף 6.7 בתכנית החלה

הצגת פתרון החדרת מי נגר ב-15% משטח המגרש

גדרות – יותאו להנחיות מרחביות.

יש לעדכן הדמיה

חיפוי קומת גג עליון, יש להחליף חיפוי קומה לגוון בהיר

יידרש לשלם קרן חניה בגין מקומות חניה חסרות/ התכנסות מתקני חניה לתוך קווי בנין המותרים

אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דו"ח מסכם

אישור מורשה נגישות

אישור אגף תברואה לנושא אצירת אשפה

תכנית ראשית מעודכנת ומתואמת לאחר כל שינויי התכנון

אישור תכנית אינסטלציה

אישור מני"ב

אישור מנהל הקיימות וסביבה ועמידה בסעיף 6.3. בהוראות התכנית

אישור גינון והשקיה

רישום לפי תקנה 27 לחוק מקרקעין, לרבות רישום חניות נכים כחופשיות וללא הצמדה

חתימת התחייבות ע"י מבקש, שהעירייה רשאית לחלץ ערבות הבנקאית במלואה ו/או חלקה במקרה מיוח

#### שלב בקשה לאישור תחילת העבודה:

מינוי והעתק של הצהרת מינוי קבלן רשום בארגון הקבלנים בעל רישיון בתוקף

טופס בקשה לאישור תחילת עבודות חתומה ע"י האחראי לביקורת על הביצוע בצירוף המסמכים הנדרשי

מינוי והעתק של הצהרת אחראי לביקורת על הביצוע

מינוי והעתק של הצהרת אחראי לביצוע שלד הבניין (ימולא על ידי בעל ההיתר)

לו"ז משוער התקדמות בניה גמר: עבודות הריסה, עבודות ביסוס, הקמת שלד הבניין, עבודות הבניה

מפת עמודים כולל כניסה קובעת לבניין 0.00

סימון מתווה הבניין בקובץ מדידה ואישור מודד בדבר סימון מתווה הבניין במגרש עצמו

תכנית התארגנות באתר מאושרת ע"י יועץ בטיחות

הסכם מעבדה מאושרת על פי כל דין

גידור אתר בהתאם למדיניות ועדה מיום 13.11.2024

אישור שלב א' ממכון התעדה לעמידה בתקן ירוק – 5281

פינוי עודפי חומר החפירה (מתואם עם אגף כבישים במנהל הנדסה)

הסכם התקשרות עם מעבדה מוסמכת לביצוע בדיקות מעבדה+רשימת) פרוגרמה) הבדיקות הנדרשות בביצו

אישור ממדביר מוסמך על בדיקת קרקע וחול להימצאות טרמיטים לפני תחילת בניה ואישור הדברה

**אישורים/תאומים עם גורמי חוץ:**

אישור חברת החשמל

**מסמכים נדרשים אגף קיימות הסביבה להציג אישור האגף:**

הסכם לפינוי פסולת

**שלב בקשה למהלך ביצוע:**

בקשה לביצוע עבודות הבנייה על פי ההיתר בשלבים במהלך ביצוע (במידה ורלוונטי) דיווח מודד מוסמך על גמר ביצוע יסודות וקומת מרתף, בצירוף מפת מדידה דיווח אחראי לביקורת על הביצוע על עריכת ביקורת באתר בנייה במהלך ביצוע

**שלב בקשה לתעודת גמר:**

בקשה לתעודת גמר והצהרת האחראי לביקורת על הביצוע

אישור מכון בקרה על תקינות שלבי הביצוע

מפת עדות ערוכה ע"י מודד מוסמך ובהתאם להנחיות מפ"י למצב לאחר הבניה

הגשת תכנית asmade לעבודות תת קרקעיות (אינסטלציה, מים, ביוב וכד')

אישור מנהל איכות הסביבה

אישור מניב לחיבור למערכת עירונית

אישור שלב ב' ממכון התעדה לעמידה בתקן ירוק 5281

אישור בודק מוסמך על תקינות גנרטור חירום, מעלית, תקינות מערכת הגנת ברקים וכל מערכות טכנ

במקרים של צובר/בלוני גז: צילום רישיון חברת הגז/ מתקין גפ"מ בתוקף

אישור חברת גז הרשומה במנהל הגז או אישור מתקין גפ"מ, על התקנת תשתיות הגז

רישום מקרקעין - תקנה 27

סיום ביצוע פיתוח

הצבת דפיברילטור בלובי הכניסה לבניין

השלמת הרישום בפועל באישור מחלקת מדידות

הערה:

כל הפרטים במסגרת המגרש ובסמוך לו. להלן הפרטים:

הנמכות של מדרכה קיימת, שיפועים, כוכים, עצים, עמודי תאורה, חוטי חשמל,

בזק וכו', כל שינוי בשטח שיחייב שינוי מיקום הפרטים הנ"ל יהיה על חשבון המבקש בלבד.

סעיף 4: מספר בקשה: 20240953 תיק בניין: 51300070  
פרוטוקול ועדת משנה רישוי ותכנון ישיבה מספר: 2026001 בתאריך: 06/01/2026

**מבקש:**

הגשה 29/09/2024

חגי' דרור

מדואל עדי

מדואל קובי יעקב

**בעל נכס:**

חגי' דרור

מדואל עדי

מדואל קובי יעקב

**עורך:**

אלי נחום

**מתכנן אינסטלציה:**

אלי נחום

עין הקורא 30 דירה 4 ראשון לציון

**מהנדס רישוי:**

תהילה גסרי

סוג בקשה: בקשה להיתר - רישוי עם הקלות ו/או ש.חורג

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000415845

שכונה: שיכונני המזרח

כתובת הבניין: הפרח 7, ראשון לציון

גוש וחלקה: גוש: 4242 חלקה: 337 יעוד: מגורים ב

תכנית: 22/1

**תיאור בקשה**

תוספת למבנה קיים

בית פרטי - יותר מ-2 דירות

**מהות הבקשה**

במגרש בו מבנים צמודי קרקע קיימים -

בית קידמי - הסדרת מצב קיים: הוספת ממ"ד בחצר, תוספת בניה, פרגולות, תוספת מדרגות פנימיות לקומה א', שינוי חומר הגג, שינויים בחזיתות ובגדרות.

בית אחורי - הסדרת מצב קיים - תוספת בניה על הגג, שינויים בחזיתות, מחסן, שינוי חומר הגג, תוספת שטח.

**מטרת הדיון:**

דיון נוסף בהמשך להחלטת הוועדה מיום 31/08/2025 לאור הגשת תכנית מתוקנת והשלמת פרסום עבור הקלות נוספות

**הערות בדיקה:**

ביום 31.08.2025 התקבלה החלטת הוועדה כדלקמן:

לשוב ולדון לאחר ישיבה של הצוות המקצועי עם עורך הבקשה.

בהמשך לדיון הנ"ל בוצע השלמת פרסום עבור הקלות נוספות והתקבלה תכנית מתוקנת.

תאריך קליטת הבקשה: 10.10.2024

**תיאור מצב קיים:**

על מגרש הפונה לרחוב הפרח ולשצ"פ קיימים 2 מבני מגורים הבנויים בקיר משותף, סה"כ 4 יח"ד. נושא הבקשה 2 יחידות המגורים הקיימות בחלקו הדרומי של המגרש (מבנה קדמי ואחורי).

**בעלויות:**

הנכס בבעלות משותפת. הוצגו הסכמות של כל הבעלים המהווים 100% הסכמות. הודעת פרסום להקלות נשלחה לזכאים ולרמ"י במסגרת פרסום לפי סעיף 149.

**ממצאי תיק בניין:**

היתרים רלוונטיים	מספר בקשה	שנה	תיאור
1980	19520069	02.11.1952	הקמת מחסן
2019	19530080	06.01.1953	הוספת מרפסת לבנין קיים
רש/125	19750131	23.12.1976	הריסת סככה קיימת
רש/ 3917 /82	19820053	08.10.1982	תוספת בניה לדירה קיימת בקומה א' – 2 חדרי מוגרים, הול כניסה, שרותים, מרפסת. בקומת קרקע- משטח שרותים, חדר מדרגות, מקלט, חניה. הריסת מרפסת לחזית הבנין ושינוי פנימי. (קידמי)
רש/ 11552 / 90	19900042	08/05/1990	בניין חדש והריסת מחסן קיים(אחורי)

**תיקי פיקוח:**

199400074 משנת 1994 – אכיפת שני מבנים ללא היתר. – לא שייך לבקשה  
200500930 משנת 2005 – אכיפת סגירת מרפסת וחניה מקורה.  
המרפסת בחזית המגרש הינה בנויה ללא היתר.

אין תעודות גמר.

**הקלות:**

התייחסות	פרסום	
תכנית מאושרת לפני 1989. ניתן לאשר	הקלה של 6% משטח המגרש המהווים 33.54 מ"ר דהיינו 64% במקום 58% המותרים עפ"י התכנית.	1.
מבוקש לצורך מיקום ממ"ד/מקלט בפועל מסומן מרחק של כ-2.72 מ' לעומת 3.30 מ' בוצע פרסום. לא ניתן לאשר מעבר לפרסום המוצע. בוצע השלמת הפרסום (הקלה מס' 6)	המרחק בין 2 הבתים יהיה 3.30 מ' במקום 6 מ'	2.
מבוקש גג קל בשיפוע שאינו תואם את הוראות תכנית 37/1/1 אחוז שיפוע של 10% כמבוקש מהווה כמעט כגג שטוח אשר עליו לא ניתן יהיה להקים עליית גג בעתיד. מדובר על הקלה הרלוונטית לבית הקדמי בלבד	שינוי שיפוע הגג במקום 40 מעלות הקבוע רצ/מק/37/1/1 יהיה 10 מעלות	3.
<b>מועד גמר פרסום: 02/12/2024 לא התקבלו התנגדויות.</b>		
להלן הקלות שפורסמו במסגרת הפרסום הנוסף:		
שינוי הנחיות התב"ע הקובעת לגג רעפים 5 / 1 / 1 / 1	שינוי חומר הגג מרעפים לגג פנלים מבודדים	4.
הקלה מתכנית 37/1/1 הקובעת את אחוז השיפוע	הקלה לשינוי שיפוע הגג במקום 40% הקבוע בתכנית ל 45% במבנה האחורי.	5.
מדובר בפרסום נוסף בהתאמה למצב הקיים בפועל	המרחק בין הבתים יהיה 2.72 מ' במקום 6 מ' הקבוע בתכנית לצורך הקמת ממ"ד.	6.
<b>מועד גמר פרסום נוסף: 16/11/2025 לא התקבלו התנגדויות.</b>		



**שטח המגרש:** 1010 מ"ר סה"כ .

בית קידמי – א/2 289 מ"ר

בית אחורי – ב/2 270 מ"ר

**ייעוד החלקה:** מגורים ב'.

**רקע:**

2 בתים צמוד קרקע קיימים , שינויים בקומות, בחומרי הגג, תוספת ממ"ד והוספת שטחים.

<b>חו"ד גורמי פנים:</b>	
<p>לאחר ביקור במקום נמצא בית מספר 1 קיים פיצול דירה בבית מספר 1. קיימות מדרגות חיצוניות. המדרגות הפנימיות המסומנות בתכנית לאחר ביצוע. קיימים 2 מטבחים האחד בבית הגדול והשני בבית הקטן יותר במקום חדר המשפחה. קיימת סגירה של סככה ווילונות בחזית הבית היכן שרשום מרפסת לא מקורה (עד גבול המגרש). דלת כניסה להולכי רגל נפתחת לכיוון הרחוב. אותו הדבר לגבי שער הרכבים. לפי מפת המדידה קיימת חריגה לשטח ציבורי של החומות והפילרים הן בצד המערבי והן בצד המזרחי. קיימים 2 שערי הולכי רגל היציאה היא לשביל החניה. חזיתות אינן תואמות את התכנית. לא קיימות דלתות כפי שמסומן בתכנית המקשרות בין בית 1 לבית 2. קיימת סככה בבית מספר 1 שמופיע בתכנית בתור פרגולה. קיימת פרגולה על הכניסה ליחידות דיור מספר 2 (בית 1). כל המסומן בצבע לאחר ביצוע פרט לאיזור הפילר אשפה והכניסה לבית. קיימים 2 דודים על הגג שלא מסומנים בתכנית ויש לסמן אותם. בית מספר 2 - חזיתות אינן תואמות תכנית. קיימים 2 מחסנים. המחסן שמסומן בקומת הקרקע לפני ביצוע. המסומן בצבע לפני ביצוע בקומת הקרקע. קומה א המבוקש לאחר ביצוע. כל הגדר בחזית צד מערבי לא קיימת ויש לסמן אותה בצבע כמבוקש. פריסת גדרות אינו תואם תכנית</p>	<p><b>בדיקת פיקוח מיום</b> <b>03/07/2025</b></p>
<p>כפוף להסדרת קרן חניה עבור 2 חניות של יחידת דיור לכיוון ש.צ.פ. יגאל אלון</p>	<p><b>תנועה מיום</b> <b>01/07/2025</b></p>

**ממצאי בדיקת התכנית:**

**שטחים:**

שימוש ויעוד	מותר	מוצע	סטייה
מגורים ב	מגורים ב	מגורים ב	אין

סטייה	מוצע	מותר	יח"ד
אין	3 לחלקה- ללא שינוי מהיתר	4 לחלקה	
<p>39.84) 13.78% (מ"ר)</p> <p>1.03% (ניתן לנייד בין הקומות עד 5% ללא הקלה)</p> <p>3.71% (30.52 מ"ר) 6% מבוקשים כהקלה כמותית (30.52 מ"ר)</p> <p>חלק מהשטח אינו מהווה שטח שירות</p>	<p>41.09% (116.95 מ"ר)</p> <p>34.71% (90.51 מ"ר)</p> <p>75.80% (207.46 מ"ר)</p> <p>כ- 24.52% (57.67 מ"ר)</p> <p>כ- 30.03% (79.88 מ"ר)</p> <p>28.09 מ"ר</p> <p>37.11% (207.46 מ"ר)</p> <p>24.60% (147.28 מ"ר)</p> <p>סה"כ 61.71%</p> <p>11.45% (35.98 מ"ר)</p> <p>14.70% (23.62 מ"ר)</p>	<p>29% (83.81 מ"ר)</p> <p>29% (83.81 מ"ר)</p> <p>58% סה"כ (167.62 מ"ר)</p> <p>29% (78.30 מ"ר)</p> <p>29% (78.3 מ"ר)</p> <p>מגובה 1.80 מ'</p> <p>58% סה"כ (324.22 מ"ר)</p> <p>15% (43.35 מ"ר)</p> <p>15% (40.50 מ"ר)</p>	<p>שטח עיקרי: בית 1 קידמי (לפי גודל מגרש של 289 מ"ר) קרקע א'  בית 2 אחורי (לפי גודל מגרש של 270 מ"ר) קרקע א' גג  ***** סה"כ במגרש (ל2 הבנינים) לפי שטח 559 מ"ר בית 1 בית 2  שטחי שירות: בית 1 קידמי  בית 2 אחורי</p>
אין	2 קומות עם גג בשיפוע 2 קומות + עליית גג	2+ ח. בחלל הגג/או חדר על הגג	מספר קומות מותר (ברוטו) מבנה 1 קידמי מבנה 2 אחורי
<p>52.20% (2.61 מ')- קיים בהיתר</p> <p>0.20 מ'</p>	<p>5.0 מ'</p> <p>6.41 מ'</p> <p>0.0 מ'</p> <p>כ-2.80 מ'</p>	<p>5.0 מ'</p> <p>5.0 מ'</p> <p>3.0 מ' או קיר משותף</p> <p>3.0 מ'</p>	<p>קווי בניין קדמי- רח' הפרח אחורי- מערבי (לשצ"פ) צדי צפוני צדי דרומי</p>
<p>2.28 מ' (בוצע פרסום להקטנת מרחק עד 2.72 מ')</p>	<p>כ-2.72 מ'</p>	<p>5 מ'</p>	<p>מרחק בין הבנינים</p>
<p>אין 30-35% סטייה נעשה פרסום לשיפוע גג של 10%</p> <p>אין (0.05%) בוצע פרסום לשינוי שיפוע הגג ל 45%</p>	<p>6.83 מ' 10%</p> <p>8.86 מ' 45%</p>	<p>9.50 מ' 35-40%</p> <p>9.50 מ' 35-40%</p>	<p>גובה מבנה מירבי (מטר) מבנה 1 שיפוע הגג-  מבנה 2(אחורי) גובה (שיפוע נמדד בעליית הגג)</p>
2-	2 מקומות ליח"ד קדמית בלבד 2 מקומות חניה למבנה	2 מקומות ליח"ד	חניה

מותר	מוצע	סטייה
	האחורי מסומנים כתכנית עתידית	
עליית הגג: בית קדמי בית אחורי- גובה התחלת שיפוע הגג אחוז שיפוע הגג שטח	* לא רלוונטי - אין עליית גג** 0.40 מ' מריצפת עליית הגג 35-40% בהתאם לנדרש 45% השטח התחום בחלל בגובה 1.80 מ' ומעלה 28.09 מ"ר	בוצע פרסום לשינוי שיפוע הגג ל 45%

#### הבקשה תואמת הנחיות מרחביות 29.10.2020 למעט:

מותר	מוצע	סטייה
הנחיות לפיתוח המגרש: צמוד קרקע: גובה גדר הפונה לרחוב עד 1.5 מ' ממפלס הקרקע הגבוה, מתוכה עד 1 מ' אטום ומעל גדר קלה בלבד. שער כניסה לחניה וחצר אינטגרלי בגדר ולא ייפתח החוצה.	2.65 מ' נדרש להנמיך ל 1.10 מ' בהתאם לנדרש	מוצע להריסה - קיימת גדר קידמית ואחורית הבנויות מחוץ לגבולות מגרש. מעל הגדר הקדמית נבנתה תוספת של גדר קלה בגובה 0.5 מ'. סה"כ גובה גדר קדמית מהמפלס הגבוה 1.2 מ' מהמפלס הנמוך 2.65 מ' יש להתאים חומרים להנחיות מרחביות

#### הערות נוספות:

##### 1. שטחים:

- לפי בדיקת היתר קודם מס' רש/3917 מיום 20.06.1982 נמצא כי כבר אז אושר בניין בהיקף שטחים הגדול מהמותר, המהווה 164.08 מ"ר והיתר בית אחורי מס' 11552 מיום 15/01/1999 הותרו 130.74 מ"ר. במידה ויתקבל ויתור זכויות מהבעלים של הבית האחורי תירשם הערה תכנונית בגין כך ותקנה 27 בטאבו. ניתן לבצע חישוב שטחים מסך המגרש כולו, כך שיתרת השטחים שאינה מבוקשת לניצול+ הקלה כמותית במבנה האחורי תנוצל באופן מלא בבית הקדמי לצורך הסדרתו.
- תוכנן פיר ושטח טכני בקומה א' והוגדר כשטח שירות, יש לשנות לשטח עיקרי. זאת היות ובהתאם לפסיקות קודמות בבתיים פרטיים ניתן לראות כשטח שירות רק מרחב מוגן, בהתאם לתקנות התכנון והבניה, ולכן מחסן מוצג עם גישה חיצונית בלבד ולא ניתן לאשר חישוב חלל טכני כשטח שירות. (גם לאחר חישוב השטח הנ"ל במסגרת שטחי הבניה העיקריים המותרים- עדיין עומדים בשטח המותר+ הקלה כמותית של עד 6% משטח המגרש כולו כאמור בסעיף 1 לעיל).
- יצוין כי בקומה א ישנו קיר הפרדה בין חללים ללא גישה המייצר בפועל 2 יח"ד נוספות. ללא חיבור פנימי בין המפלסים. יש לסמן את ההפרדה בין החללים בקומה א להריסה.
- גדר קדמית החורגת מגבול המגרש יש להרוס ולבנות מחדש בגבול המגרש המתאים, בגובה של עד 1.10 מ' ממפלס הקרקע הגבוה ובתנאי עמידה בהנחיות מרחביות המתייחסות להפרשי קרקע וקירות תמך.
- יש לתקן הערות מרחביות נוספות שניתנו ע"ג תכנית ההגשה.

**המלצת מהנדסת העיר :**

- א. ניתן לאשר את הבקשה, היתר יינתן בתנאי ולאחר מילוי ההשלמות הבאות :
1. חישוב שטח השירות המחושב בבית הקידמי בקומה א' כשטח עיקרי, סך השטחים לא יעלה על המותר בתוספת הקלה כמותית ככל שתאושר.
  2. להראות חיבור בין 2 החללים בקומה א' בבית הקידמי בהתאם להנחיות צוות הרישוי כך שלא יוצר מופע של 2 יח"ד.
  3. ביטול חריגה בקו בנין דרומי של 0.2 מ'
  4. סימון גדר קדמית החורגת מגבול המגרש להריסה והקמתה מחדש בגבול המגרש הנכון ובגובה העומד בהנחיות המרחביות לעניין גובה גדר וקיר תמך.
  5. המצאת מכתב ויתור זכויות מהבעלים של הבית האחורי לצורך חישוב הזכויות מכל שטח המגרש ולהסדרת השטחים.
- ב. פתרון חניה עבור הבית האחורי יהיה ע"י תשלום קרן חניה עבור 2 מקומות חניה חסרים.

**מהלך דיון**

**עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד :** סעיף 4, הפרח.

**אדר' ליאת פיין קליינמן :** קובי יצא?

**עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד :** כן, הוא יצא.

**אדר' ליאת פיין קליינמן :** טוב, אנחנו מדברים על הבקשה בשיכון המזרח, בקשה שכבר הייתה בדיון והוחזרה למתכנן לצורך השלמת פרסום ועדכון התכנון. הכל נעשה מבחינתנו, יש מספר דברים שהם עדיין צריכים לעמוד בהם, בהתאם למה שגם היה בדיונים הקודמים בוועדה. הם עשו השלמת פרסום לגבי מה שנדרש, ככה שהתכנון כרגע תואם את הפרסום שהם מבקשים. כל נושא השטחים נפתר, בסדר? ההקלה שפרסמו ובכפוף לזה שהבניין האחורי, ייתן הסכמה וויתור על חלק מהשטחים, אז אפשר יהיה לנצל את השטחים העודפים בבית הקדמי.

**עו"ד הילה הררי דורון :** הוא נתן?

**אדר' ליאת פיין קליינמן :** לא, אנחנו דורשים את זה, לא תהיה בעיה. אנחנו דורשים את זה כתנאי. לא ביקשנו ממנו להביא את זה לפני. לא ביקשנו ממנו את זה עד עכשיו. אנחנו אומרים את זה כחלק מתנאי ההחלטה בהצגת כתב ויתור, זכויות מטעם הבעלים של הבית האחורי. אנחנו מבקשים לייצר פתח כמו שצריך בקומה העליונה כדי שבעצם

מס' דף: 100

נראה שאין פה מופע של שתי יחידות דיור אלא מופע של יחידת דיור אחת. יש פה עוד

איזושהי חריגה קטנה שאנחנו מבקשים לתקן בקו הבניין.

**הרב שמואל ג'מיל: במה?**

**עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד:** קו בניין דרומי, כתוב 20 סנטימטר.

**אדר' ליאת פיין קליינמן:** קו בניין קדמי דרומי של 20 סנטימטר.

**עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד:** שאי אפשר לתת לו שום דבר, זה סטיה -

**הרב שמואל ג'מיל:** אפשר לשים את זה בהערות אזהרה.

**עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד:** אתה לא יכול, אתה לא יכול. כי זה קו בניין קדמי.

**הרב שמואל ג'מיל:** זה לא קו בניין, זה קו מגרש.

**עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד:** זה קו קדמי.

**אדר' ליאת פיין קליינמן:** היא כותבת שיש פה חריגה של קו בניין קדמי של 20

סנטימטר וצריך לתקן את זה.

**הרב שמואל ג'מיל:** הגדר.

**אדר' ליאת פיין קליינמן:** לא, לא הגדר, הגדר, את הגדר הקדמית לרחוב הפרח צריך

להרוס ולבנות מחדש.

**הרב שמואל ג'מיל:** למה?

**אדר' ליאת פיין קליינמן:** כי היא חורגת מגבול מגרש.

**הרב שמואל ג'מיל:** מלא עשינו כאלה.

אדר' ליאת פיין קליינמן: בעבר לפני הרבה מאוד זמן, היו כאלה מקרים אולי שעשו,

אני לא יודעת להעריך אם כן או לא. אנחנו אמרנו, אין אפשרות לאשר -

הרב שמואל ג'מיל: היו מלא כאלה, ואני אביא את זה לוועדה.

אדר' ליאת פיין קליינמן: אנחנו לא עשינו את זה -

הרב שמואל ג'מיל: עשינו. נניח שהעירייה תצטרך להרחיב את הכביש.

\* מדברים ביחד.

עו"ד הילה הררי דורון: יכול להיות שלפני 20 שנה זה משהו אחר -

הרב שמואל ג'מיל: ממש לא 20 שנה.

אדר' ליאת פיין קליינמן: לא, כבוד הרב, אתה לא יכול לאשר גדרות מחוץ לגבולות

מגרש. זה לא גדר שקיימת בהיתר -

הרב שמואל ג'מיל: גדר הדרך ב-81', היא הייתה בהיתר. הייתה בהיתר, ב-81'.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: לא לפי המדידה. זה מה שאמרנו לו לעשות, אמרנו לו

להביא את המדידה הישנה. אמרנו לו להביא את המדידה הישנה. לא הצליח

הרב שמואל ג'מיל: לא הצלחנו, אבל יש לנו את ההיתר מ-81'.

אדר' ליאת פיין קליינמן: אבל בהיתר, זה בתוך גבולות המגרש.

הרב שמואל ג'מיל: זו אותה הגדר. הגדר הזו כבר אולי חמישים, שישים שנה

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אני אסביר. הגדר בהיתר, אבל בהיתר המקורי היא בתוך

המגרש. אולי בגלל שהמודד המקורי טעה, בנו אותה מחוץ למגרש. עכשיו, אם הוא היה

מביא עכשיו את המדידה והיה אומר, רגע, המדידה תואמת למגרש, לא הייתה בעיה.

הרב שמואל ג'מיל: לא עשה ככה.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: לא הצליח. לצערי. שלחתי אותו, אמרתי לו, לך למודד

ההוא, אולי הוא עוד בחיים. תביא אישור.

הרב שמואל ג'מיל: אין.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: הלך, אין על מי.

הרב שמואל ג'מיל: מה נעשה? אבל יש היתר מ-81' על הגדר הזאת.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: גם יש היתר לגדר הספציפית אבל היא נבנתה בחריגה,

היום לפי המדידה היא בחריגה, אין לנו מה לעשות. שמואל, אין לי מה לעשות. זו

סטייה לא מותרת, זה קו בניין קדמי, מה אני אעשה?

הרב שמואל ג'מיל: נעשה כמו שעשינו מספר פעמים.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: לא עשינו את זה אף פעם במגרש קדמי.

הרב שמואל ג'מיל: ואם אני אראה לך?

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: תראה לי.

עו"ד הילה הררי דורון: מה זה חלק מהשטח אינו מהווה שטח שירות?

אדר' ליאת פיין קליינמן: לא, היא התכוונה שזה שטח עיקרי, היא חישבה אותו וזה

עדיין מספיק לה במסגרת ההקלה שהם ביקשו

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אנחנו פתרנו את כל הבעיות הקשות, זאת לא בעיה קשה.

הרב שמואל ג'מיל: ממש לא, זו בעיה גדולה מאוד.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: מה אני אעשה?

הרב שמואל ג'מיל: יש לו שם את המרפסת -

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אז אמרתי לו שיביא מדידה.

אדר' ליאת פיין קליינמן: אבל אמרנו שאת המפלס של המרפסת אנחנו מאשרים כי זה

באמת נתנו לזה את ההיתר. אבל את הגדר מחוץ לגבולות מגרש לא עשינו את זה.

הרב שמואל ג'מיל: מתי שהעירייה תרצה את השטח הזה, הוא מוכן לחתום -

אדר' ליאת פיין קליינמן: אבל אי אפשר לעשות איפה ואיפה -

הרב שמואל ג'מיל: אבל יש לזה היתר. הילה, יש לזה היתר.

עו"ד הילה הררי דורון: אבל בהיתר הקודם זה בתוך גבולות המגרש.

הרב שמואל ג'מיל: זו אותה גדר.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: שמואל תבין, אם היה כתוב בהיתר הקודם שזה נבנה מחוץ

לגבולות המגרש אז לא הייתה בעיה, אבל כתוב הפוך.

הרב שמואל ג'מיל: אולי יש תזוזות קרקע?

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: ואם יש תזוזה מה אני אעשה? היה עדיף שיביא מדידה

עדכנית, לא היה עדיף שיביא מדידה עדכנית שאומר שזה בתוך גבולות המגרש? 20

סנטימטר. מה אני אעשה? ביקשנו ממנו, רק תביא.

אדר' ליאת פיין קליינמן: אני חושבת שבאמת את כל הדברים שאפשר היה אנחנו, כל

מה שיכולנו להגיד כן, אמרנו כן.

הרב שמואל ג'מיל: מה עוד הבעיות איתו? ליאת? מה? מה עוד הבעיות? חוץ מהגדר,

בואי נגיד.

אדר' ליאת פיין קליינמן: אה, זהו.

הרב שמואל ג'מיל: רק הגדר?

אדר' ליאת פיין קליינמן: דיברנו על הגדר, דיברנו על ויתור הזכויות, דיברנו על הפתח

בקומה א', שהוא צריך לתקן את הסימון. הסברתי את זה לעורך הבקשה, אמרנו את זה

למבקש, הוא יודע את זה.

הרב שמואל ג'מיל: יופי.

אדר' ליאת פיין קליינמן: מבחינתי זה העיקר. ובגלל שלבית השני אין חניות, אלא רק

סימון של פתרון לחניות עתידיות, הוא יצטרך כרגע לשלם קרן חניה.

הרב שמואל ג'מיל: לשלם קרן חניה עד ש, בסדר.

אדר' ליאת פיין קליינמן: ברגע שיהיה אני לא יודעת.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: ברגע שיהיה, הוא יקבל את זה בחזרה.

עו"ד הילה הררי דורון: רגע, מה לגבי המדרגות?

אדר' ליאת פיין קליינמן: המדרגות הוא החזיר -

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: הוא החזיר למצב המקורי, הילה עזבי את זה.

עו"ד הילה הררי דורון: יש שני גרמי מדרגות. אחד חיצוני ואחד -

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: זה משנות ה-60, בסדר. אני לא משנה משהו שהיה בשנות

ה-60.

מס' דף: 105

אדר' ליאת פיין קליינמן: גרם המדרגות החיצוני קיים, כאילו, הוא מסומן לפי היתר

ונתנו אותו בהיתר לא ליחידה נוספת.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: בואי, זה לא ועדת ערר. מספיק. עם הגדר הזאת, אם הוא

יביא מדידה שאומרת שזה בתוך גבול מגרש אז הוא פתר את הבעיה. מה אני אעשה

שהוא הביא מדידה הפוכה? טוב, אפשר לעשות המלצה, החלטה?

עו"ד הילה הררי דורון: זה לא מופע של שתי יחידות? שני -

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: זה ככה משנות ה-60.

\* מדברים ביחד.

אדר' ליאת פיין קליינמן: הילה, המופע של שתי היחידות, דיברנו עליו בקומה השנייה.

עו"ד הילה הררי דורון: לא, אבל שיש גרם מדרגות אחד שהוא מתוך הבית וגרם

מדרגות נוסף שהוא מחוץ לבית -

אדר' ליאת פיין קליינמן: אם היום הייתי היא צריכה לאשר מדרגות חיצוניות, אולי

לא הייתי נותנת אותן, אבל המדרגות החיצוניות מופיעות בהיתר. לא יהיה בית עם שתי

קומות ולא יהיה מדרגות בתוך הבית. מה, אני מכריחה אותו לצאת החוצה לגשר? זו לא

הגיוני תכנונית.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אמת ויציב.

אדר' ליאת פיין קליינמן: המדרגות הפנימיות, יש בהן הגיון תכנוני. זה לא יעלה על

הדעת שיהיה בית, אם אני מבטלת אותם, 100 אחוז יש לי 2 דירות.

הרב שמואל ג'מיל: נכון.

היום, זה אומר שהוא מקים אותן כרגע. בסדר? זה אומר שהוא מקים שני גרמי מדרגות לבית פרטי. אחד חיצוני ואחד פנימי. אתם רוצים לעצום עיניים ולהגיד שזה לא שתי יחידות? תעצמו עיניים, זו העמדה שלי.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: טוב, אוקיי. שיחתום על התחייבות -

אדר' ליאת פיין קליינמן: תקנה 27, שלא יותר פיצול.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: שלא יותר פיצול. ויהיה פיצול ההיתר בטל. בסדר? עשינו את זה כבר בעבר. אוקיי סעיף 5. ואם הוא יכול להביא אישור שזה בתוך המגרש, הלוואי.

**נוכחים**: יו"ר עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד

**חברים**: מר אבי חיים, הרב שמואל גימיל

ההחלטה התקבלה פה אחד.

#### החלטות

- א. הוועדה מחליטה לאשר את הבקשה, היתר יינתן בתנאי ולאחר מילוי ההשלמות הבאות:
  1. חישוב שטח השירות המחושב בבית הקידמי בקומה א' כשטח עיקרי, סך השטחים לא יעלה על המותר בתוספת ההקלה כמותית.
  2. יש להראות חיבור בין 2 החללים בקומה א' בבית הקידמי בהתאם להנחיות צוות הרישוי, כך שלא יוצר מופע של 2 יח"ד. במענה להסתייגות יועמש הוועדה לעניין גרמי המדרגות, תרשם הערת מכח תקנה 27 בנושא.
  3. ביטול חריגה בקו בנין דרומי של 0.2 מ'.
  4. סימון גדר קדמית החורגת מגבול המגרש להריסה והקמתה מחדש בגבול המגרש הנכון ובגובה העומד בהנחיות המרחביות לעניין גובה גדר.
  5. המצאת מכתב ויתור זכויות מהבעלים של הבית האחורי לצורך חישוב הזכויות מכלל שטח המגרש ולהסדרת השטחים.
- ב. פתרון חניה עבור הבית האחורי יהיה ע"י תשלום קרן חניה עבור 2 מקומות חניה חסרים.

#### דרישות כלליות

**שלב בקרת התכן:**

אישור פיקוד העורף

אישור אגף קיימות וסביבה

דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) לתקנות התכנון והבנייה

תכנית ראשית מעודכנת ומתואמת לאחר כל שינויי התכן: כולל סימון כל הבניה שלא אושרה להריסה

הצהרת מהנדס לחישובים סטטיים, חישוביים סטטיים+ דוח תרמי

דוח קרקע וביסוס

אישור תכנית אינסטלציה

אישור מניב

אישור אגף תברואה לנושא אצירת אשפה

**תשלומים/ערבויות:**

תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק התכנון והבניה  
תשלום היטל השבחה על פי חוק לפני מתן היתר או הפקדת ערבות בנקאית להבטחת תשלומי.

**שלב בקשה לאישור תחילת העבודה:**

טופס בקשה לאישור תחילת עבודות חתומה ע"י האחראי לביקורת על הביצוע בצירוף המסמכים הנדרשי  
מינוי והעתק של הצהרת אחראי לביקורת על הביצוע  
מינוי והעתק של הצהרת אחראי לביצוע שלד הבניין (ימולא על ידי בעל ההיתר)  
מינוי והעתק של הצהרת מינוי קבלן רשום בארגון הקבלנים בעל רישיון בתוקף  
לו"ז משוער התקדמות בניה - גמר: עבודות הריסה, עבודות ביסוס, הקמת שלד הבניין, עבודות הבני  
סימון מתווה הבניין בקובץ מדידה ואישור מודד בדבר סימון מתווה הבניין במגרש עצמו  
תכנית התארגנות באתר מאושרת ע"י יועץ בטיחות  
"גידור אתר הבניה בהתאם להחלטת המליאה מיום 13.11.2024"  
הסכם מעבדה מאושרת על פי כל דין

פינוי עודפי חומר החפירה (מתואם עם אגף כבישים במנהל הנדסה)  
אישור ממדביר מוסמך על בדיקת קרקע וחול להימצאות טרמיטים לפני תחילת בניה ואישור הדברה  
הסכם התקשרות עם מעבדה מוסמכת לביצוע בדיקות מעבדה+רשימת (פרוגרמה) הבדיקות הנדרשות בביצו  
מסמכים נדרשים אגף קיימות הסביבה – להציג אישור האגף:  
הצהרת אחראי לביקורת על הביצוע לעניין פסולת בנייה ועודפי עפר\* ואישור התקשרות עם אתר מור  
הסכם לפינוי פסולת - מול אגף קיימות וסביבה

**שלב בקשה למהלך ביצוע:**

בקשה לביצוע עבודות הבנייה על פי ההיתר בשלבים במהלך ביצוע (במידה ורלוונטי)  
דיווח מודד מוסמך על גמר ביצוע יסודות וקומת מרתף, בצירוף מפת מדידה  
דיווח אחראי לביקורת על הביצוע על עריכת ביקורת באתר בנייה במהלך ביצוע

**שלב בקשה לתעודת גמר:**

בקשה לתעודת גמר והצהרת האחראי לביקורת על הביצוע  
הצהרת עורך בקשה ראשי  
הצהרת עורך משנה הנדסת מבנים (מתכנן שלד)  
הצהרת אחראי לביצוע שלד

הצהרת עורכי משנה נוספים לעבודות בניה (ככל שמונו) לרבות מורשה נגישות ואחראי בטיחות  
מפת עדות ערוכה ע"י מודד מוסמך ובהתאם להנחיות מפ"י למצב לאחר הבניה  
הגשת תכנית asmade לעבודות תת-קרקעיות (אינסטלציה, מיס, ביוב וכד')  
אישור מעבדה מוסמכת על ביצוע כלל הבדיקות הנדרשות בהתאם לתקנים, הנהלים והתקנות הנדרשות  
אישור בודק מוסמך על תקינות גנרטור חירום, מעלית, תקינות מערכת הגנת ברקים וכל מערכות טכ  
במקרים של צובר/בלוני גז: צילום רישיון חברת הגז/ מתקין גפ"מ בתוקף  
אישור חברת גז הרשומה במנהל הגז או אישור מתקין גפ"מ, על התקנת תשתיות הגז  
סיום ביצוע פיתוח  
אישור חברות התקשורת

דו"ח על השלמת הריסה ופירוק של כלל חריגות הבניה כמסומן במפרט ההיתר לרבות גדר  
קדמית לרחוב הפרח וביטול הפיצול הקיים.

הערה - כל הפרטים במסגרת המגרש ובסמוך לו. להלן הפרטים: \*הנמכות של מדרכה קיימת, שיפועים,  
כוכים, עצים, עמודי-תאורה, חוטי חשמל, בזק וכו', כל שינוי בשטח שיחייב שינוי מיקום הפרטים



**המלצת מהנדסת העיר :**

ניתן לאשר שינוי שם בעל היתר מס' 2025000200 מ- שמיים ירוקים עיצוב סביבה טבעית בע"מ דורון שלי ל- חברת בראשית יזמות ובניה ס.א.ל בע"מ, ללא הארכת תוקף ההיתר.

ההיתר יהיה כפוף לכל תנאי ההיתר המקורי

**מהלך דיון**

**נוכחים :** יו"ר עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד

**חברים :** עו"ד סורין גנות, מר אבי חיים, הרב שמואל ג'מיל

ההחלטה התקבלה פה אחד.

**החלטות**

הוועדה מחליטה לאשר שינוי שם בעל היתר מס' 2025000200 מ- שמיים ירוקים עיצוב סביבה טבעית בע"מ דורון שלי ל- חברת בראשית יזמות ובניה ס.א.ל בע"מ, ללא הארכת תוקף ההיתר.

ההיתר יהיה כפוף לכל תנאי ההיתר המקורי

**מבקש:**

הגשה 17/12/2025

\* **בראשית יזמות ובניה ס.א.ל בע"מ****בעל נכס:**

\* דני דמיטרי רוזנברג- נציג בעלי הנכס

**עורך:**

\* יליסייב אנה

\* כץ ילנה

**מהנדס רישוי:**

\* אוראל ארביב

סוג בקשה: בקשה להיתר - רישוי מלא

שכונה: רמז

**כתובת הבניין: הורוביץ (גרשון) 9, ראשון לציון**

גוש וחלקה: גוש: 3926 חלקה: 852; יעוד: מגורים ג

**תיאור בקשה**

חידוש היתר

בית משותף

**מהות הבקשה**

שינוי שם בעל היתר מס' 202500291 מ- שמיים ירוקים עיצוב סביבה טבעית בע"מ דורון

שלי ל- חברת בראשית יזמות ובניה ס.א.ל בע"מ, ללא הארכת תוקף ההיתר.

**הערות בדיקה:**

שטח המגרש 666 מ"ר

**רקע:**

ביום 11/11/2025 הוצא היתר מס' 202500291 לתמ"א 38.

ההיתר כלל:

חיזוק בניין מגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ע"פ תמ"א 38 הכולל 16 יח"ד.

שיפוץ ותוספת שתי קומות מלאות וקומת גג חלקית הכוללות 10 יח"ד חדשות, מעלית,

ממ"דים ומרפסות לכלל הדירות.

סה"כ קיים+ מוצע 26 יח"ד.

הצבת מתקן חניה בגבול מגרש צידי מערבי.

**ממצאי בדיקת פיקוח מיום 17.12.2025:** לא קיים דוח פיקוח לפני בניה קבלו עכשיו היתר 30.11.2025 נמסר היתר**מטרת הדיון:**

ביום 17.12.2025 התקבלה פנייה מטעם בעל היתר לשינוי שם בעל היתר מ- שמיים ירוקים עיצוב סביבה טבעית

בע"מ דורון שלי ל- חברת בראשית יזמות ובניה ס.א.ל בע"מ, ללא הארכת תוקף ההיתר.

התקבלו מסמכים כנדרש.

רשם: אוראל ארביב

**המלצת מהנדסת העיר:**

ניתן לאשר שינוי שם בעל היתר מס' 202500291 מ- שמיים ירוקים עיצוב סביבה טבעית בע"מ

דורון שלי ל- חברת בראשית יזמות ובניה ס.א.ל בע"מ, ללא הארכת תוקף ההיתר.

ההיתר יהיה כפוף לכל תנאי ההיתר המקורי

מהלך דיון

נוכחים : יו"ר עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד

חברים : עו"ד סורין גנות, מר אבי חיים, הרב שמואל ג'מיל

ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטות

הוועדה מחליטה לאשר שינוי שם בעל היתר מס' 202500291 מ- שמיים ירוקים עיצוב סביבה טבעית בע"מ דורון שלי ל- חברת בראשית יזמות ובניה ס.א.ל בע"מ, ללא הארכת תוקף ההיתר.

ההיתר יהיה כפוף לכל תנאי ההיתר המקורי