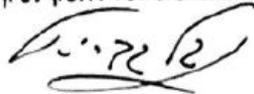


פרוטוקול לישיבת וועדת משנה מש/2025021 שהתקיימה בתאריך 02.12.25

אדר' גל גבריאל
מהנדסת העיר ראשון-לציון



אדר' גל גבריאל
מהנדסת הוועדה

~~אדר' גל גבריאל
מהנדסת העיר ראשון-לציון~~

~~גב' ליאל אבן זהר בן-דוד, עו"ד
מ"מ ראה"ע – מ"מ יו"ר הוועדה~~

חולת הארץ דו"ר ע"ד
מסע לנגמ"ר/לנשיא מועצה וב"ח
לדעת ראשון-לציון

עיריית ראשון-לציון
מישלת המנהל הכללי
מירב גרין
מנהלת מ"מ חוגיות פגוריות
לשיוי תכנון

אדר' ליאת כיון קליינמן
מנהלת אגף רישוי בניה

פרוטוקול ישיבת ועדת משנה רישוי ותכנון

ישיבה מספר: 2025021 ביום שלישי תאריך 02/12/25 י"ב כסלו, תשפ"ו בשעה 15:00

השתתפו:

חברים:

מ"מ וס. ראה"ע ומ"מ יו"ר הוועדה
משנה ראה"ע וחבר הוועדה
ס. רה"ע וחבר הוועדה
ס. רה"ע וחבר הוועדה
ס. רה"ע וחבר הוועדה
משנה לרה"ע וחבר הוועדה

גב' ליאל אבן זהר בן דוד, עו"ד
עו"ד סורין גנות
הרב שמואל גימיל
מר עידן מזרחי
מר איתן שלום
מר אייל מושיב

נציגים:

נציג בעל דעה מייעצת - נציג שר הפנים

מר עמי יפרח

סגל:

מהנדסת העיר וראש מינהל הנדסה
מנהלת אגף רישוי ופיקוח על הבניה
ס. מנהלת אגף רישוי ופיקוח על הבניה
אדריכלית העיר ומנהלת אגף תכנון
עוזרת מהנדסת העיר
מנהלת יחידת תוכניות מפורטות
משנה ליועצת המשפטית בענייני תכנון ובניה
ממונה תחום בכירה לתחום התכנון ובניה
מהנדסת רישוי

גב' גל גבריאלי, אדרי'
גב' ליאת פיין קליינמן, אדרי'
גב' לירון בן דוד, אדרי'
גב' נועה ברעם, אדרי'
גב' טל סינאוני
גב' מירי גרין
גב' הילה הררי דורון, עו"ד
גב' מעיין אזולאי, עו"ד
גב' שיראל מכלוף

נעדרו

חברים:

ראש העירייה יו"ר הוועדה המקומית לתכנון
מ"מ וס. ראה"ע וחבר הוועדה
משנה לרה"ע וחברת הוועדה
חברת הוועדה
משנה לרה"ע וחבר הוועדה

מר רז קינסטליך
מר אבי חיים
גב' חלי סינאי
גב' אילנית הרוש
מר דורון אוזן

נציגים:

מפקחת נפתית לבריאות הסביבה
לשכת התכנון המחוזית
לשכת התכנון המחוזית
נציג משרד התחבורה
נציג כיבוי אש
נציגת רשות הטבע והגנים
נציגת משרד השיכון והבינוי
נציג משרד השיכון והבינוי
משטרת ראשון לציון
נציג רשות העתיקות

גב' ענת קטן
גב' יפעת שצקין
מר ארז שעני
מר יוסי אמגר
מר קובי מדואל
גב' מירה הולדר
גב' יעל שרביט, אדרי'
מר איגור פיבן, אינג'
מר אייל רוטמן, קצין אג"מ
מר דרור ציטרון

סגל:

ס. מנהלת אגף תכנון
ממונה תחום בכיר 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
מנהלת תפעול הוועדה המקומית לתכנון ובניה

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

גבי סורנה שניידר, אדר'
מר אייל אוליקר, עו"ד
גבי מאיה זיו שפלטר
אדר' צביקה קמיל
מר אפי רחמני
מר ודים קוזלוב, אינג'
גבי טלי קפלן פיניש
מר ניר שמואל
מר ישראל סלע
גבי שמחה אלדר

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

הישיבה החלה בשעה 15:08 בנוכחות החברים: מ"מ יו"ר הוועדה עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד, עו"ד סורין גנות, מר איתן שלום, הרב שמואל ג'מיל, מר אייל מושיוב.

הישיבה הסתיימה בשעה 18:30 .

מצ"ב פרוטוקול ישיבת וועדת משנה מש/2025017 מתאריך 14.09.25 - לאישור הוועדה.

מצ"ב פרוטוקול ישיבת וועדת משנה מש/2025018 מתאריך 28.09.25 - לאישור הוועדה.

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

חברים : עו"ד סורין גנות, מר איתן שלום, הרב שמואל ג'מיל, מר אייל מושיוב.

הפרוטוקולים יעלו לאישור בוועדה הבאה.

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	נושא דיון	שם התכנית/נושא תכנוני	ע.מ.
1	413-1210228	דיון בהתנגדות	רצ/מק/118/5/7 - התחדשות עירונית - מיכאל וחנה לוי	5
2	413-0900753	דיון בהתנגדות	רצ/מק/1/138/6 - פינוי בינוי- רחוב ירושלים	36
3	413-1335884	דיון בהתנגדות	רצ/מק/1/90/9 - הצרחת שטחים - תל חי 21, ראשון לציון	47
4	413-1235035	דיון בהתנגדות	רצ/מק/43/110 - הגדוד העברי 15	53
5	413-1202191	דיון להפקדה	מתחם אלקלעי - רצ/מק/1/6/78/2	59
6	413-1340942	דיון להפקדה	רח' חבקוק 6- ביטול חדרי גג	75
7	413-1524727	דיון להפקדה	רצ/מק/1/76/7 - הוספת שימושים שבי"צ מאירוביץ פינת לבונטין	79
8	2025187	מפה לצרכי רישום	מתחם הצעירים-מתחם האלף	81
9	2025178	מפה לצרכי רישום	שלמה עירקי 7	82
10	2025179	מפה לצרכי רישום	סוקולוב 18	83
11	2025180	מפה לצרכי רישום	כצנלסון 6	84
12	2025181	מפה לצרכי רישום	קרל נטר 18-2 קו רחוב צפוני	85
13	2025184	מפה לצרכי רישום	סמילנסקי 5	86
14	2025185	מפה לצרכי רישום	סוקולוב 11	87
15	2025186	מפה לצרכי רישום	סמילנסקי 7	88
16	2025177	מפה לצרכי רישום	לוי יצחק מברדיצב 5	89
17	2025176	אישור תשריט חלוקה	צאלים 8	90
18	2025183	אישור תשריט חלוקה	התבצלת 3	91

תכנית מתאר מקומית: 413-1210228**סעיף: 1**

פרוטוקול ועדת משנה רישוי ותכנון ישיבה מספר: 2025021 בתאריך: 02/12/2025

שם: רצ/ מק/ 118/ 5/ 7 - התחדשות עירונית - מיכאל וחנה לוי
נושא: דיון בהתנגדות

שטח התוכנית: 6,429.000 מ"ר

מקום האתר

גבולות התכנית:

מצפון: שכונת מרום ראשון ורחוב כתריאל

מדרום: רחוב חיים שרף

ממזרח: רחוב מיכאל וחנה לוי וגן בעברית

ממערב: גן מגדל המים ובנייני מגורים ברחוב נחמן פיין

בעלי עניין:

ערן קונפינו-בסט יזום

המגיש:

נעמה גברא

אסף סימון

שגיא מורשטיין

עורך/מתכנן:

חברת בסט יזום בע"מ (התנגדות יזם)

המתנגד:

נציגות דיירים - ע"י עו"ד אתי פלד

כתובת:

רחוב חיים שרף 2, שכונה: רביבים, ראשון לציון

רחוב לוי מיכאל וחנה 2, שכונה: רביבים, ראשון לציון

רחוב לוי מיכאל וחנה 4, שכונה: רביבים, ראשון לציון

רחוב לוי מיכאל וחנה 6, שכונה: רביבים, ראשון לציון

רחוב כתריאל (רפפורט) 1, שכונה: רביבים, ראשון לציון

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

גוש: 6286 חלקות: 151-150

מטרת הדיון

דיון בהתנגדויות לתכנית המופקדת

1. התנגדות עצמית יזם

2. התנגדות שכנים

מטרת התכנית:

תכנית להתחדשות עירונית הכוללת פינוי 80 יח"ד קיימות והקמת מתחם

מגורים המציע 3 בנייני

מגורים וסה"כ 256 יח"ד, שילוב שימושי מסחר בקומת הקרקע, הקצאת

שטח למבנים ומוסדות ציבור

והרחבת הרח' כתריאל (רפפורט) ורח' מיכאל וחנה לוי.

הערות בדיקה:**שלבי קידום התכנית:**

07/07/2024 – התכנית נדונה בוועדת משנה מס' 2024010 והומלץ להפקידה בתנאים.

16/05/2025 – פרסום בעיתונות.

15/05/2025 – פרסום בי.פ. מס' 13449.

30/06/2025 – נקבע כי התכנית אינה טעונה אישור שר.

20/07/2025 – הועדה מחליטה כי ניתן יהיה להשלים את מסמכי ההתנגדות של הדיירים מעבר לתקופת ההפקדה עד 30 יום

לאחר תום המועד המקורי להגשת ההתנגדויות, דהיינו עד 16/08/25.

- המתחם ממקום בחלקה הצפוני של שכונת רביבים, בפינת הרח' חנה ומיכאל לוי- כתריאל רפפורט, מול פארק "גן בעברית".
- על התכנית חלות תכניות מאושרת מס' רצ/5/118 ו- רצ/1/5/118 יעוד הקרקע הינו מגורים ג'.
- התכנית חלה על שתי חלקות ביעוד מגורים עליהם בנויים 5 מבני מגורים ותיקים הכוללים סה"כ 80 יח"ד.
- היתרי הבניה למבנים הקיימים נתנו בתחילת שנות ה-80. כמו כן, במתחם קיימים מספר עצים בוגרים לשימור.
- הקרקע בבעלות פרטיים רשומים בבית משותף.

תכנית המתאר רצ/2030:

- התכנית נמצאת במתחם תכנון מס' 144 ביעוד מגורים 2 עם סימון אזור התחדשות עירונית.
- תבנית הבנייה: עד 12 קומות. 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:

התכנית ממוקמת באזור ד' של מצרף 10 – שריא שישושים במתחם - הפניה לתכנית המתאר: מגורים, שצ"פ, שב"צ, אכסון מלונאי, דיור מיוחד, מסחר ותעסוקה הקצאת שטחי ציבור - תמורות ציבוריות משמעותיות בהתאם למקובל בתוכניות פינני בנינו.

מתחם תכנון	מסמך מדיניות למצרף מס'	מצב מוצע:	התאמה
שימושים במתחם	הפניה לתכנית המתאר: מגורים, שצ"פ, שב"צ, אכסון מלונאי, דיור מיוחד, מסחר ותעסוקה	מגורים, מסחר	תואם
הקצאת שטחי ציבור	תמורות ציבוריות משמעותיות בהתאם למקובל בתוכניות פינני בנינו.	הקצאת שטח ביעוד מבנים ומוסדות ציבור בשטח של 1 דונם.	תואם
מס' קומות מקסימלי לקידום בתכנית - מעל מפלס הכניסה הקובעת	אין התייחסות לגובה במצרף. מתוך תכנית המתאר: עד 30 קומות.	עד 25 קומות.	תואם
אחוזי בנייה מקסימליים מוצעים כוללים	מתכנית המתאר: אחוזי הבניה יהיו פו"יצ של מספר הקומות	583% (לפי חישוב מצב נכנס- 6.429 דו) (37,460 מ"ר)	תואם
תמהיל יח"ד	לפחות 10% דירות זעירות: דירה בשטח של 45-50 מ"ר כולל ("שטח פלדלת"). לפחות 20% דירות קטנות: דירה בשטח שבין 50 ל-80 מ"ר כולל ("שטח פלדלת"). שאר יח"ד יהיו בממוצע של 105 מ"ר פלדלת.	26 יח"ד בשטח שאינו עולה על 50 מ"ר (10%). ----- 52 יח"ד בשטח שאינו עולה על 80 מ"ר (20%). ----- 178 יח"ד בשטח ממוצע של 105 מ"ר	תואם
כמות יח"ד	80 יח"ד במצב נכנס. בכפוף לבדיקה כלכלית מכפיל יח"ד יהיה לכל היותר 3.2: 1.	256 יח"ד (מכפיל של 3.2)	תואם
תנאי לקידום תכנית	הרחבת דרך חנה ומיכאל לוי	הרחבת דרך בתיאום עם אגף תנועה	תואם

- התכנית תואמת את תכנית המתאר ואת מסמך המדיניות.

התנגדויות שהוגשו:

1. התנגדות עצמית – חברת בסט יזום בע"מ, ע"י עו"ד רעות ארביב אלימלך.
2. התנגדות שכנים – באמצעות עו"ד אתי פלד.

להלן תמצית ההתנגדויות:

1. התנגדות עצמית – חברת בסט יזום בע"מ.

התייחסות הצוות המקצועי	תמצית התנגדות
<p>מומלץ לקבל את הטענה, בכפוף לכך שמגישת התכנית תציג שרטוט נפחי והדמיה של מבנה A שיאמתו כי גם לאחר הקטנת הנסיגה, התכנון עומד בדרישות: תכנית של עד 70% מקומה טיפוסית (ללא מרפסות) ושמירה על הפרדה חזותית בין המסות.</p>	<p>הקטנת הנסיגה בקומות העליונות במבנה A (הצפוני): הדרישה לנסיגה של 6 מ' לכיוון רחוב מיכאל וחנה לזן יוצרת אילוצים תכנוניים, במיוחד במיקום גרעין וממ"דים בקומות העליונות. מבוקש להקטין את הנסיגה למינימום של 3 מ' כדי לאפשר גמישות תכנונית ושיפור איכות יחידות הדיור והשטחים המשותפים.</p>
<p>מומלץ לקבל את הטענה, בכפוף לכך שהרוחב של 6.5 מ' יתייחס לרוחב נטו של חדרי המגורים בלבד, ורק עבור דירות זעירות (50-45 מ"ר). מסתור כביסה לא ייחשב כחלק מרוחב החזית.</p>	<p>הקטנת אורך חזית לדירות זעירות בכיוון אוויר אחד: הדרישה לחזית באורך מינימלי של 7 מ' מקשה על תכנון יח"ד רבות בקומה טיפוסית, במיוחד לאור אילוצים כמו מיקום קבוע של ממ"דים. מבוקש להפחית את הדרישה ל-6.5 מ'.</p>
<p>מומלץ לקבל את הטענה ולקבוע כי שטח מינימלי למרפסת עבור דירה זעירה (50-45 מ"ר) לא יפחת מ-6 מ"ר, ורק עבור דירות זעירות.</p>	<p>הקטנת שטח מינימלי למרפסות בדירות זעירות: מבוקש לתקן טעות סופר ולקבוע כי שטח המרפסת לא יפחת מ-6 מ"ר (במקום 8 מ"ר).</p>
<p>מומלץ לקבל את הטענה, תוך הבהרה כי תותר מרפסת גג המשכית רק מעל מרפסות שקועות בקומות טיפוסיות – כך שהמרפסת סוגרת את המסה של הקומה שמתחת, אך לא תותר מעל מרפסות קונזוליות.</p>	<p>הבהרה לגבי מרפסות גג: הדרישה שלא להבליט מרפסות גג מעבר לשטח הבנוי של הקומה שמתחתיה יוצרת קושי תכנוני כאשר מדובר במרפסות שקועות. מבוקש להבהיר כי ההוראה לא תחול כאשר המרפסות בקומה שמתחת הן שקועות ונכללות בקונטור הקומה.</p>
<p>מומלץ לדחות את הטענה. המדובר בשטחים ביעוד מסחרי ולא ניתן לאפשר שינוי הייעוד והשימוש בשטח המסחרי לטובת שטח ביעוד מגורים.</p>	<p>תיקון סעיף המרת שטחי מסחר שלא נוצלו: התכנית כוללת מגבלות תכנוניות בשל היותה תכנית פינוי-בינוי. מבוקש לאפשר המרת שטחי מסחר שלא ינוצלו לשימושים לרווחת הדיירים, במקום ניווד לתת הקרקע בלבד.</p>
<p>מומלץ לדחות את הטענה- פתרון פריקה, טעינה ואצירת אשפה בתת הקרקע הינו עפ"י המדינות העירונית, והובהר ע"י המתכננים שהדרישה אינה מהווה בעיה. בנוסף, פתרון במפלס הקרקע יהווה מפגע, בין היתר מהסיבות הבאות: *לא מתאפשרת גישה לפינוי אשפה/פריקה</p>	<p>תיקון סעיף פריקה, טעינה ואצירת אשפה בתת הקרקע בלבד: הדרישה לתמרון משאיות במרתפי חניה מורכבת ליישום. לפי הנחיות מנהל איכות הסביבה ראש"צ, ניתן להציב חדרי אשפה בתחום קווי הבניין, ולקבל הנחיות פרטניות למיקום דחסנית בקומת הקרקע או בתת הקרקע, כאשר הפינוי מתבצע מעל הקרקע. מבוקש לתקן את הסעיף כך</p>

<p>וטעינה מרח' צדדי אלא מרח' חנה ומיכאל לוי עזמו, שהינו ציר תחבורה ציבורית ראשי ואף כולל תחנה בסמיכות למתחם.</p> <p>*רח' חנה ומיכאל לוי מאופיין במפלסיות משתנה דבר אשר יגרור אילוצים תכנוניים ע"ח שטחי פיתוח. *רח' חנה ומיכאל לוי</p>	<p>שיתאפשר תכנון בהתאם להנחיות המרחביות התקפות בעת מתן היתר בנייה.</p>
<p>מומלץ לדחות את הטענה. הדרישה להכנת פירי מנדוף וארובה מעל הגג העליון היא חלק ממדיניות עירונית סדורה למניעת מטרדי ריח ועשן. כל תכנית ובקשה להיתר מחויבת בכך, לרבות מפרידי שומנים. הדרישה נועדה לאפשר שימוש עתידי למסחר הכולל בישול, בהתאם לתלונות רבות שהתקבלו בעיר.</p>	<p>תיקון סעיף פירי אורור ומנדוף: מבוקש שההוראה להכנה לפירי מנדוף תחול רק על בניין B, ולא על בניינים A ו C- בשל אילוצי תכנון בבניין רב קומות. ברור כי הדבר יגביל את מספר בתי האוכל האפשריים, אך נדרש לצורך גמישות תכנונית.</p>

2. התנגדות תושבים – דיירי הרחובות: חיים שרף מס' 4, ההתיישבות מס' 18, ההתיישבות מס' 16, ההתיישבות מס' 12, חיים שרף מס' 3, מיכאל וחנה לוי מס' 12, שריא מס' 3, כתריאל רפפורט מס' 6.

התייחסות הצוות המקצועי	התייחסות מגישת התכנית	תמצית התנגדות
<p>מומלץ לדחות את הטענה. לא נפל פגם בפרסום – כאשר הבינוי מחובר, מדובר במבנה אחד. התכנית תואמת את הוראות תמ"א 35 (צפיפות מינימלית של 30 יח"ד לדונם), תמ"מ 21/3 (אזור לפיתוח עירוני), ותכנית המתאר רצ/2030 (אזור מגורים 2 המיועד להתחדשות עירונית, עם אפשרות לבינוי עד 30 קומות).</p> <p>מסמכי התכנית מפרטים את נפחיות הבינוי, מספר יח"ד וטבלת הזכויות, אשר תואמים את תכנית המתאר ומסמך המדיניות. הקמת שכונות חדשות לצד חידוש שכונות ותיקות הן מהלכים משלימים, תוך הקצאת שטחים לשירותים ציבוריים.</p>	<p>מדובר בשלושה מבני מגורים במבנה א-רגולרי הכולל נסיגה ודירוג. הצגת התכנית כשישה מבנים היא מגמתית. כל מבנה מחובר בדופן אחת לפחות ולכן נחשב למבנה אחד. אין לבחון את התכנית ביחס לבינוי הקיים אלא בהתאם להוראות התכניות החלות, אשר התכנית תואמת להן. השכונה אינה בעלת צביון אחיד וכוללת בינוי מגוון. זכויות הבנייה מבוססות על התכנית הכוללת המסווגת את הקרקע כאזור להתחדשות עירונית.</p>	<p>פגמים בפרסום, חוסר שקיפות, ותכנון החורג מהצביון השכונתי: פורסם כי יוקמו 256 יח"ד בשלושה בניינים, אך בפועל מדובר בשישה מבנים: שני מגדלים מחוברים בגובה 20 ו-25 קומות בצפון, מגדל אמצעי הכולל שני בניינים של 11 קומות, ומבנה דרומי המורכב משני בניינים בגובה 10 קומות. התכנית מנוגדת לצביון השכונתי ואינה עומדת בתנאים להתחדשות עירונית – השכונה אינה מוזנחת, אינה אזור מצוקה, ואין בה מבנים מסוכנים. נטען כי מדובר בקידום תכנית ממניעים זרים, בצפיפות גבוהה וללא תשתיות מתאימות, בניגוד לשכונות חדשות באזור.</p>
<p>מומלץ לדחות את הטענה. מסמך מדיניות מס' 10 לתכנית המתאר רצ/2030 מאפשר קידום תכנית פינוי-בינוי בתנאי שתכלול הרחבת רחוב חנה ומיכאל לוי – דבר שמוצע בתכנית. בנוסף, התכנית כוללת הרחבת רחוב כתריאל. הטענה הועלתה ללא חוות דעת תחבורתית תומכת.</p>		<p>עתודות קרקע בשכונות הגובלות ועומסי תחבורה צפויים: פיתוח אזור צריפין והשכונות החדשות כולל עתודות קרקע נרחבות, תכנון מודרני ותשתיות מותאמות. הפיתוח צפוי להכפיל ואף לשלש את מספר התושבים באזור, מה</p>

		<p>שיגרום לעומס תחבורתי על היציאה מהעיר, במיוחד ברחובות כתריאל רפפורט, מיכאל וחנה לויך.</p>
<p>מומלץ לדחות את הטענה. בפועל מדובר בתוספת של כ-176 יח"ד בלבד (לא 256), שכן קיימות 80 יח"ד במצב הקיים. נספח תנועה אושר כחלק ממסמכי התכנית. התכנית כוללת הרחבת רחוב חנה ומיכאל לויך לטובת נתיב תחבורה נוסף, וכן הרחבת רחוב כתריאל הכולל אף הוא נתיב נוסף בסמיכות לצומת הרחובות. התכנית מציעה מדרכה רחבה ונעימה להליכה, דבר שאינו בא על חשבון הנתיב הנוסף.</p> <p>חתך הרחוב המוצע מפורט במסמכי התכנית וכולל 3 נתיבי תחבורה בכל כיוון – כל נתיב ברוחב 3.25 מ' ומדרכה רחבה ברוחב בין 3.85 מ' ועד 6.5 מ'. סה"כ רוחב דרך בין 34-35.5 מ'.</p> <p>הטענות הועלו ללא חוות דעת תחבורתית תומכת.</p>	<p>התכנית נותנת מענה תחבורתי מלא: נספח תנועה וחניה אושר על ידי אגף התנועה בעירייה, ומתייחס לכניסות ויציאות, תמרון משאיות, שבילי אופניים ותקני חניה. התקנות שנטען כי הופרו אינן קיימות. התכנית צפויה לשפר את מצב התחבורה ולא להחמירו.</p>	<p>העמסת יתר על תשתיות תחבורה מקומית: השכונה סובלת כבר כיום מבעיות תחבורה ומחסור בחניה. תוספת של 256 יח"ד ושטחי מסחר תחריף את העומס, במיוחד בכניסה ויציאה מהחניון הכולל 404 מקומות חניה. לא צורפה חוות דעת תחבורתית מקיפה, והאזור צפוף עם שני נתיבים בלבד, ללא אפשרות להרחבת הכביש. נטען כי יוזם התכנית מתכוון להרחיב מדרכה ולא את הכביש.</p>
<p>מומלץ לדחות את הטענה. התכנית כוללת נספחים לכלל התשתיות, כולל נספח נופי סביבתי המתייחס לזיהום אוויר, רעש וניקוז. אגף קיימות וסביבה בחר את התכנית והציב דרישות מחמירות, כולל שמירה על מרחק מינימלי של 5 מ' מפתחי אוורור, והתקנת גלאים ומערכות סינון אוויר. כל אלה ייבחנו במסגרת הליך הרישוי.</p>	<p>אין יסוד לטענות. סעיף 6.1.4 בהוראות התכנית מחייב כתנאי להיתר בנייה הכנת חוות דעת סביבתית הכוללת פתרונות למניעת מטרדים סביבתיים, לרבות זיהום אוויר, והגשת תכנון מערכת האוורור לאישור אגף קיימות וסביבה. התקנות שצוינו בטענות אינן קיימות.</p>	<p>זיהום אוויר וחשש לפגיעה בבריאות הציבור: לא צורפה חוות דעת סביבתית. הקמת פרויקט בסדר גודל כזה תגרום לבעיות תכנוניות בתחומי ביוב, תחבורה, רעש וניקוז, בשטח שלא יועד לכך, ותיצור צפיפות שאינה תואמת את אופי השכונה. לא הוצגו פתרונות לסילוק מזהמים מהחניונים התת-קרקעיים, דבר העלול לפגוע בבריאות הציבור, כאשר פליטת הגזים תופנה לכיוון מגורי המתנגדים.</p>
<p>מומלץ לדחות את הטענה מדובר בטענות שנטענו ללא בסיס ובשלב תכנוני לא נכון. מעבר לכך, התכנית מייצרת התחדשות עירונית ומרחב פעיל מעורב שימושים, הכולל שטח ציבורי איזורי. התכנית מרחיבה דרכים</p>	<p>הטענה נטענה בעלמא, ללא תשתית שמאית. התכנית צפויה דווקא להיטיב עם הציבור ולשפר את ערך הנכסים בזכות הרחבת כבישים, שטחי מסחר, חניות ציבוריות, שבילים וזכויות</p>	<p>פגיעה בזכות הקניינית והפחתת ערך הנכסים: נטען כי צפיפות הבינוי, עומסי תנועה, זיהום אוויר ופגיעה באיכות החיים יובילו לירידת ערך הנכסים.</p>

<p>ומדרכות על רח' חנה ומיכאל לוי המשמשת כדרך עורקית עירונית. וכן את רח' כתריאל רפפורט לשיפור הזרימה התנועתית. הרחבת המדרכות, השבילים, נטיעת עצים כל אלו משפרים את הקישוריות של הרשת העירונית ומשפרים את פני הרחובות. התכנית מציעה שטחי מסחר אשר ישרתו את תושבי האזור. בנייה חדשה הכוללת הקפדה על עיצוב חזיתות והשתלבות המבנים במרחב הציבורי.</p>	<p>לבניית מבנה ציבורי.</p>	
<p>מומלץ לדחות את הטענה בעניין מטרדים של רעש ואבק בתקופת הבנייה - 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.</p>		<p>מטרדי רעש ואבק בתקופת הבנייה</p>
<p>מומלץ לדחות הטענה בדבר אי שמירת מרחק בין מבנים - רוב המתנגדים מתגוררים במרחק ניכר מתחום התכנית המופקדת והטענה בעניין מרחק בין בניינים אינה רלוונטית ביחס אליהם. ביחס למתנגדים מרחוב חיים שרף 4- בשטח התכנית הגובל עם בנייני המגורים נקבע קו בניין של 5 מ' וקו בניין של 2 מ' לגבול המגרש. באזור בו נקבע קו בניין 5 מ', קו הבניין במגרש המגורים הוא 7 מ', כך שהמרחק בין הבניינים יהיה לכל הפחות 12 מ'. כמו-כן, האזור בו מוצע קו בניין 2 מ' לגבול המגרש גובל עם שטח המשמש לחניה וירידה לחניה תת קרקעית, כאשר קו הבניין במגרש המגורים הוא 14.30 מ', ועל כן המרחק בין הבניינים יהיה כ-16 מ'. באזור בו מתוכנן השב"צ קו הבניין הוא 3 מ' מגבול המגרש וקו הבניין במגרש המגורים הוא 7 מ' ולכן המרחק בין הבניינים יהיה 10 מ', מרחק שהינו גדול משמעותית מהמרחק המקובל בין</p>		<p>אי עמידה בדרישת מרחק בין בניינים: נטען כי המרחקים בין הבניינים החדשים לבניינים קיימים יפגעו בפרטיות ויגרמו להצללה.</p>

<p>בניינים.</p>		
<p>מומלץ לדחות הטענה כי לכאורה נאמר למתנגדים כי לא תהיה בנייה חדשה בתחום התכנית- המדובר בטענה שהועלתה בעלמא וללא כל ביסוס. מעבר לכך, המדובר בתכנית שהוגשה על ידי מגישת התכנית בהסכמת דיירי הבניינים ולא ביוזמת הוועדה המקומית ו/או העירייה. תושב בעיר לא יכול לצפות שההתפתחות והבניה תיעצר על סף ביתו.</p>	<p>מדובר בטענה לא מבוססת. התכנית הוגשה ביוזמת מגישת התכנית ובהסכמת הדיירים, לא ביוזמת העירייה. תושב אינו יכול לצפות לעצירת פיתוח עירוני בסביבתו.</p>	<p>הסתמכות על מידע תכנוני קודם: המתנגדים טוענים כי נמסר להם שלא תתוכנן בנייה חדשה, ולכן רכשו את דירותיהם.</p>
<p>מומלץ לדחות את הטענה. מרבית המתנגדים אינם מתגוררים כלל בסמיכות ישירה למתחם התכנית המופקדת, ולכן ממילא לא ניתן לטעון כי מושפעים מכמות האור / אוויר בגינה. יתרה מכך, הטענות הועלו ללא כל תימוכין, וללא פירוט רלוונטי מצד המתנגדים – כגון מיקום הדירה, הקומה, כיוון הפנייה או קרבה ממשית לתחום התכנית. התכנית נבחנה על ידי אגף תכנון סביבתי בעירייה, והוגש נספח מיקרו-אקלים מפורט אשר נבדק ואושר בהתאם לקריטריונים של המשרד להגנת הסביבה. הנספח בחן את השפעת הבינוי המוצע על הצללות, זרימות אוויר, חדירת אור שמש והשפעות סביבתיות נוספות – הן בתחום חותם הצל והן בטווח של עד 300 מטר מגבולות הפרויקט. ממצאי הנספח קובעים כי התכנית עומדת בכל דרישות התקן. בנוסף, התכנית כוללת תכנון של מתחם מגורים חדש הכולל שטחים פתוחים, גינון, חומרי גמר איכותיים ושדרוג חזותי של הסביבה, אשר צפויים לשפר את איכות החיים והנראות העירונית. יש לזכור כי בסביבה אורבנית אין זכות מוקנית לנוף פתוח, אור או פרטיות, וההתפתחות העירונית היא חלק בלתי נפרד מהמרקם העירוני המשתנה.</p>	<p>אין זכות מוחלטת לנוף, אור ופרטיות בסביבה אורבנית. ההתנגדות לא סיפקה פרטים רלוונטיים (כתובת, כיוון, קומה). נוף ופרטיות הם אינטרסים הנשקלים מול צרכי פיתוח עירוני. הוגש דוח סביבתי שקבע כי התכנית עומדת בדרישות התקן.</p>	<p>פגיעה באור, אוויר ונוף : המגדלים המוצעים יגרמו לירידה משמעותית בכמות האור, יאפילו על דירות המתנגדים, יסתירו את הנוף הפתוח, במיוחד בדירות הגבוהות, ויפגעו באיכות החיים.</p>

<p>מומלץ לדחות את הטענה. מסמכי התכנית כוללים סקר עצים ותשריט אשר נבדקו על ידי פקיד היערות העירוני, והתייחסותו שולבה בהוראות התכנית. לפי הסקר, קיימים 36 עצים בשטח התכנית, מהם 22 עצים בוגרים מיועדים לשימור, עץ אחד להעתקה, ו-13 עצים לכריתה – אשר דורגו כבעלי ערכיות בינונית או נמוכה. בנוסף, נכללו הוראות מפורטות לעניין נטיעת עצים חדשים, לרבות עצים בוגרים, כחלק מהתכנון הנופי הכולל.</p>	<p>התכנית כוללת נספח סקר עצים מקיף, בו רוכזו כלל מיני העצים הקיימים ונקבעו אילו מהם מיועדים לשימור, להעתקה או לכריתה. כמו כן, בהוראות התכנית נכללו סעיפים ייעודיים לשמירה על עצים בוגרים.</p>	<p>הריסת עצים מוגנים : באזור התכנית קיימים עצים שמורים המהווים נכס אקולוגי, נופי ותרבותי לשכונה. המתנגדים דורשים שלא תתבצע עקירה או כריתה של עצים לפני בחינה מלאה של מצבם על ידי פקיד היערות.</p>
--	---	--

המלצת מהנדסת העיר :
להחלטת הועדה לאחר שמיעת ההתנגדות

מהלך דיון

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אנחנו מתחילים את סעיף התחדשות עירונית, מיכאל וחנה לוי. בבקשה.

עו"ד אתי פלד: אני אתי פלד, יש לי דירה בחיים שרף 4 בקומה שמינית בפנטהאוז, ואני חלק מהמתנגדים.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: בסדר גבירתי. אדוני?

מר ליאוניד סרטלניק: פנסינור מעיריית ראשון לציון, עבדתי 18 שנה באיכות הסביבה בעיריית ראשון לציון.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אוקיי, אז מה שאני אבקש מכולכם, רבותיי, אתם הרבה אנשים, אנחנו לא נתחיל להתווכח עם אף אחד פה. האדונים הנכבדים שנמצאים פה אתי ולאוניד, ישמיעו את דבריהם. אם מישהו מכס יחשוב שיש לו משהו להוסיף שהוא שונה או להוסיף על התנגדותו, אתם יותר ממוזמנים להצטרף. אף אחד לא יפריע באמצע דבריהם. ואף אחד לא יפריע באמצע דברינו או דבריה של האדריכלית פה, בסדר? אז כדי שנוכל לנהל דיון מכובד, אנחנו נשמע את הגברת האדריכלית, אנחנו נשמע את המתנגדים, אם למישהו כן יש משהו להוסיף או משהו לומר בשמחה רבה, ואנחנו אחר כך נבקש מכולכם לצאת ונקבל החלטות, בסדר? ואת החלטות תקבלו בדואר. אפשר גם כמובן במייל, אם תרצו. אז אנחנו נתחיל עם הצגת התוכנית, בבקשה.

אדר' קטיה גנות לרמן: כן, שלום לכולם. אנחנו מברכים לשלב הזה של קידום התוכנית. יש פה דיירים מאוד מעורבים ומה שנקרא כל פעם באים לפגישות של עדכון וככה גם הם נמצאים כאן בקהל שזה מאוד מבורך כי אנחנו עושים את ההתחדשות קודם כל בשביל הדיירים החוזרים. סתם אנקדוטה, מיכאל וחנה לוי, מסתבר שחנה לוי הייתה ראשת העיר הראשונה בכלל בארץ של ראשון לציון ולפניה מיכאל לוי היה ראש המועצה ב-36' אז ככה מאוד מכובד. יזם המתחם הוא בסת, אז אנחנו נמצאים בשכונת הרביבים. כ-700 מטר עתידית מהמטרו, ובעצם אנחנו בעצם נמצאים במרחב של התחדשות. נעשתה עבודה מאוד רצינית של העירייה לעניין של מצרף 10 שרואים אותו מצד ימין, שבעצם החלה את מה שנקרא, את הניצנית הראשונה של הקידום של התוכניות שחלות במרחב הזה להתחדשות עירונית. אנחנו מסומנים בהאצ', אתם רואים בכתום, 144 תוכנית המתאר 2030 להתחדשות עירונית ובעצם, זה זום אין שבעצם קבע את המתחם שלנו, שניתן לקדם תוכנית פיננסי בתנאי הרחבת רחוב חנה ומיכאל לוי, או רחוב 11 תוך עידוד אפשרות לניוד חלק מיחידות דיור אל מחוץ לשכונה. זאת הנקודה שלמעשה ממנה כבר הייתה ודאות. בעצם לגבש פה תוכנית שתיתן את מירב, נקרא לזה

מס' דף: 14

התועלות הציבוריות שניתן לתת במתחם הזה, ואת הפינוי בינוי, של יחידות הדיור שאתם רואים כאן. שטח התוכנית הוא כ-6.4 דונם, שמסומנים כולם בייעוד מגורים. מספר יחידות דיור 80, וזה בניינים של 4 קומות על עמודים. למעשה, אנחנו במסגרת התוכנית שלנו מקצים שטח קרקע 1 דונם עבור שב"צ, שהוא נמצא באוריינטציה יותר שכונתית כלפי חיים שרף. כלפי פינת כתריאל ומיכאל לוי למעשה יש לנו מגדל אחד, בכוונה הטיפול במגדל הזה מבחינה נפחית הוא נעשה בשתי מסות, שאחת יותר גבוהה ואחת יותר נמוכה. ויש לנו עוד שני מבנים מחוברים שהם מרקמים עד 10 קומות.

מר אייל מושיוב: כמה קומות המגדל?

אדר' קטיה גנות לרמן: 25, ברוטו. ובעצם עוד דברים שעמדו לפנינו במסגרת התוכנית. זה בעצם הרחבת מיכאל וחנה לוי ל-35 מטר רוחב דרך, שזה למעשה תוספת נתיבים והרחבת מדרכה, תכף אנחנו נגיע לזה. יש לנו חזיתות מסחריות ופעילות כלפי כתריאל ומיכאל חנה לוי, ואותה הקצאה שאמרתי עבור שטח ציבורי שזה שב"צ 1 דונם. כך זה נראה אם אני צובעת מה מגורים ומה הפקעות. אז בעצם כל הרחבה של שתיים ושלושה מטר כלפי כתריאל ומיכאל לוי, ככה היא בעצם נעשית, והסגול למטה זה למעשה חזית פעילה ומסחרית. כשאנחנו מסתכלים על המגדל בחלק הצפוני, יש לנו מגדל של 25 קומות, המרחק בין המגדל לבין המרקמי הוא 12 מטרים, ואחר כך מצטמצם ל-8 מטרים בין מבנה למבנה. זכות הדרך, כתריאל, בסופו של דבר כמעט 20 מטר, ומיכאל וחנה לוי כ-35 מטרים. נעשו הרבה עבודות לנושא הזה של שביל אופניים והרחבת הדרך, יש פה בזום אין איך בעצם יש הרחבת מה שנקרא מדרכה מאוד רחבה, יש שם גם עצים לשימור, ובנוסף תוספת של נתיב. כל זה תואם גם עם ודים ממחלקת התנועה כדי שבעצם מיכאל וחנה לוי, הוא גם נת"צ. אז יש לנו בעצם גם הרחבת מדרכה באופן משמעותי כמו שאמרתי, גם יש לנו בעצם חשיבה לעתיד של הנת"צ, ובעצם יש לנו את המסחר שפונה לרחוב. אז יש לנו קישוריות באותו המתווה שתכף אני אדבר עליו, בין גן מגדל המים לבין רחוב מיכאל וחנה לוי. אז למעשה אם אני חותכת ככה את כל הפרויקט, אז יש לנו מגדל גבוה, באוריינטציה שהיא יותר אינטנסיבית כלפי רחובות כתריאל, ואז למעשה כלפי השכונה אנחנו יורדים בגובה וכלפי חיים שרף. רחוב רפפורט כתריה גם הוא למעשה הופקע ולטובת תוספת שביל אופניים ובעצם כמעט אנחנו מגיעים שם לזכות דרך של כמעט 20 מטר, מה שנקרא תלוי מאיפה לוקחים את המידע. בין הבניינים הקיימים שלנו, בין הבניינים הקיימים בעורף, מה שנקרא ממערב לנו, אז בעצם אנחנו מרחק של 18 מטר בין בניין לבניין, כלומר בין בניין חדש לבניין קיים, ובחלק הצפוני שקרוב לגן מגדל המים, אז למעשה אנחנו 14 מטר מהנפחים.

מר אייל מושיוב: הבניין הקיים הוא בניין גבוה לא? חדש יחסית.

אדר' קטיה גנות לרמן: 9-10 קומות. ככה, מבחינת תמהיל יחידות הדיור, גם אנחנו פה בעצם תואמים את המדיניות העירונית לעניין של דירות קטנות, זעירות, והמוצע הכללי הוא כמו שאתם רואים כאן, סך הכל 256 יחידות דיור. מבחינת החניון, אנחנו למעשה עומדים בתקן של אחד לאחד למגורים.

מר אייל מושיוב: כמה יחידות דיור אמורות להיות שם סך הכל?

אדר' קטיה גנות לרמן: 256 יחידות דיור, כאשר התוספת למעשה היא 176 יחידות דיור.

מר אייל מושיוב: וכמה חניה?

אדר' קטיה גנות לרמן: אנחנו בסך הכל מגיעים ל-366 חניות. כמובן יש גם אופניים ואופנועים, הכל לפי התקנים והכל מאושר על ידי מחלקת התנועה של העירייה. זו הפינה שבעצם אנחנו מקבלים, מתחת למגדל, של חזית שהיא חיה, מחייה את פינת כתריאל וחנה לוי, ובעצם מייצרת חזית פעילה.

אדר' נועה ברעם: עד כאן הצגת התוכנית, יש התנגדות עצמית של היזם.

עו"ד רעות ארביב אלימלך: אני אציג את ההתנגדות העצמית. שלום לכולם, שמי עורכת דין רעות ארביב אלימלך, אני מייצגת את היזם בהתנגדות העצמית שהגיש, וגם אני אשיב לאחר מכן להתנגדות שהוגשה על ידי השכנים. נמצאים איתי כאן נציגים של היזם מורן קמר ואדריכלית נעמה גברא שהיא אדריכלית החברה. בהמשך למה שקטיה אמרה, גם כמובן אנחנו מברכים על התוכנית, אנחנו חושבים

מס' דף: 15

שהתוכנית הזו היא תוכנית ראווה, שהיא מתיישבת עם החזון של העיר לשנים הקרובות. והיא תוצר מאוד יפה של שיתוף פעולה, גם של היזם וגם של צוות התכנון בעירייה. ובכל זאת, אנחנו כן הגשנו את ההתנגדות הזאת, שהיא בעצם מכוונת לתכלית אחת ויחידה, שזה בעצם דיוק של הוראות הבינוי. בעצם כדי לאפשר גמישות אדריכלית ותכנון שהוא אופטימלי בשלב של הכנת הבקשה להיתר. אני עומדת כמובן על מה שצינינו במסגרת ההתנגדות והנימוקים המפורטים, אבל אני בכל זאת רוצה לייחד כמה מילים נוספות. קטיה דיברה על התוכנית, אני לא אחזור על הדברים. אני רק אציין לגבי הבינוי והשימושים במסגרת התוכנית. למעשה יש לנו שלושה תאי שטח, בתא שטח מספר 1 מתוכנן בניין A בגובה 25 קומות, מגדל מגורים. לצידו שני מבני מגורים מרקמיים בגובה של 9 ו-10, אלו בניינים B ו-C. התוכנית קובעת שימושי מסחר בקומת הקרקע ביחס לשני המבנים, A ו-B וזכות מעבר בין הבניינים, שהיא בעצם נועדה לשפר את ההלכתיות והקישוריות. תא שטח 11, שזה בעצם השטח החום, התוכנית מקצה שטח של כדונם אחד לטובת מבנים ומוסדות ציבור. תא שטח 21, שזו למעשה ההפקעה לטובת הרחבה של חנה ומיכאל לוי וכתריאל רפפורט. עכשיו, הצורך שלנו בגמישות לתכנון אופטימלי בעצם נובעת מכך שיש לא מעט מורכבויות. אנחנו מדברים גם על מרקם עירוני, שהוא קיים, שהוא מטיל בעצם מגבלות על התכנון הקיים. מדובר פה גם בתוכנית שמציגה עירוב שימושים, ולכן אנחנו צריכים לעמוד בתקנים לא מעטים, גם בהיבטים של בטיחות ונגישות, מגדלי ממ"דים, חניה וכיוצא באלה, וכמובן הנחיות מרחביות ודרישות עיצוביות. כשבצד אחד יש לא מעט מורכבות, אנחנו צריכים מהצד השני לאפשר גמישות, ואני אסביר בעצם איזה גמישות נדרשת לנו. אז הנקודה הראשונה שאני ארצה להתייחס אליה, זו למעשה הקטנה של הנסיגה בקומות העליונות במבנה, בבניין A. אם תוכלו לראות, יש את החמש קומות העליונות. הסעיף עצמו, סעיף 1'412, לפי הנוסח שלו כרגע, הוא בעצם קובע שתי דרישות. אחת, זה שהקומות האלה תיבנה בתכסית של 70 אחוז מקומה טיפוסית, ובנוסף נסיגה של שישה מטרים מחנה ומיכאל לוי.

עו"ד סורין גנות: הצוות המקצועי שלנו כבר אישר, נכון?

עו"ד רעות ארביב אלימלך: אין לי בעיה להתקדם, מאוד יכול להיות שתרצו את זה למי שנמצא כאן. מצוין, אז בואו נתקדם החלטה מוגמרת מבחינתי אפשר להתקדם. אז אנחנו נתקדם אל עבר הנושא של מידוף. קטיה אם את יכולה להעביר.

עו"ד אתי פלד: אנחנו הגשנו גם התנגדות להתנגדות היזם. השאלה, כאילו, נתתם החלטה או ש-

עו"ד סורין גנות: לא, ברור שלא. רק כשצוות מקצועי ממליץ, אנחנו פחות צריכים שהיא תדגיש את זה. נשמע את שלכם, ואחרי שנשמע את שתי הדעות, אז אנחנו נכריע. אבל אין טעם באמת, אז זה בסדר, אם הם ראו את זה, אז זה בסדר.

עו"ד רעות ארביב אלימלך: בסדר גמור, אז אני מדלגת הלאה.

עו"ד סורין גנות: תדלגי לתיקון סעיף המרת שטחי מסחר.

עו"ד רעות ארביב אלימלך: אוקי, אז התוכנית בעצם מאפשרת בסעיף 4.1.2 ב'4 לנייד שטחי מסחר שלא מנוצלים בקומת הקרקע אל עבר קומת תת הקרקע. אנחנו ביקשנו להרחיב את האפשרות הזו במקרה שהשטחים האלה לא ינוצלו, ולמעשה לאפשר לעשות בהם המרה. לטובת שימושים

עו"ד סורין גנות: זה לא המרה, זה שינוי ייעוד, זו הבעיה.

עו"ד רעות ארביב אלימלך: זה לא שינוי ייעוד.

עו"ד סורין גנות: כן, ממסחר למגורים.

עו"ד רעות ארביב אלימלך: לא, אבל יש לך כבר את הייעוד הזה, הוא קיים, זה שימוש שקיים בתוך התוכנית, לא צריך להוסיף פה שימוש.

אדר' קטיה גנות לרמן: זה לא להגדלת הדירות, זה בשביל רווחת דיירים.

מס' דף: 16

עו"ד סורין גנות: זה לא משנה אבל, רווחת הדיירים זה שימוש מגורים, אז זה לא נידוד. רק אני אומר שמבחינה משפטית זה נידוד ושינוי ייעוד, זה לא רק נידוד.

עו"ד רעות ארביב אלימלך: כרגע התוכנית כוללת כבר את השימוש של מגורים, ורווחת הדיירים זה שימוש שהוא נלווה לטובת המגורים. ולכן לא מדובר בהוספה של שימוש או שינוי ייעוד, זה כבר שימושים שקיימים במסגרת התוכנית. כן מה שאנחנו מבקשים זה אפשרות להשתמש בהם ולהמיר אותם, לטובת שימושי מגורים, ולא רק לנייד אותם אל תת הקרקע. אנחנו חושבים שזו גמישות שהיא תסייע לנו בעת הגשת בקשה להיתר, וגם היא בהסתכלות שקיימת היום על נבכיות, אני לא רואה סיבה מדוע לא. זה לגבי שטחי המסחר. ביחס לפיר האוורור והנידוף. סעיף 6146 ב' לתקנון בעצם קובע שצריך לתכנן חיבור לפירי הנידוף על כל שטחי המסחר. הווה אומר גם לגבי בניין A וגם לגבי בניין B ששם בעצם מרוכזים שטחי המסחר, ולמעשה ללא הבחנה אם תהיה שם הסעדה או לא תהיה שם הסעדה. במסגרת ההתנגדות שאנחנו הגשנו, אנחנו בעצם ביקשנו, להפוך את זה כך שרק בבניין B אנחנו-, זאת אומרת, הדרישה הזאת תהיה רק בבניין B, ובטעות גם ישתרבו לנו בניין C, שהוא לא רלוונטי, כיוון שאין בו בכלל שטחי מסחר. אז קודם כל, באמת גם לתקן את טעות הסופר הזאת לגבי בניין C, וגם להעביר את העיקרון, שזה בעצם מה שחשוב כאן. אנחנו מבקשים גמישות בהוראה הזאת, כדי שבשלב הרישוי בעצם אנחנו נוכל לבחון גם מבחינת המערכות שקיימות, מה בעצם המיקום הטוב ביותר להסעדה. זה יכול להיות ב-A, זה יכול להיות ב-B, זה יכול להיות בשניהם. ושבעצם רק באזור שבסופו של דבר יוחלט על הסעדה, שם יבוצע הפתרון של הנידוף. זה לא מחייב, הגמישות הזו לא מחייבת שבהכרח תי האוכל יצומצמו למבנה אחד בלבד, אם זה חשש שעומד בפני הוועדה. מצד שני זה מאפשר תוצאה שהיא מאוזנת יותר, שהיא בעצם לא מחייבת את היזם מראש לייצר איזושהי תשתית שלא תהיה לה צורך. אז מבחינת הניסוח של הסעיף שהיינו מבקשים לראות פה, זה שבעצם תבוצע הכנה לחיבור לפירי נידוף ואוורור בגג, עבור שטחי מסחר שישמשו להסעדה. זה בנוגע להתנגדות העצמית.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אוקיי, תודה. בבקשה, המתנגדים.

עו"ד אתי פלד: טוב, אני רק רוצה להגיד ככה. כל תקופה בא איזה יזם וקבלן ומנסה לבנות בשטח. ב-2014 גם רצו לבנות בניין עם תמ"א, הגשנו התנגדות, עברו 10 שנים, שוב פעם בא קבלן, הפעם הוא רוצה 256 יחידות דיור, 404 מקומות חניה, אוקיי? כאשר הוא בא בטענה של התחדשות עירונית. ממול, כתריאל וחנה מיכאל לוי, יש שכונות חדשות עם עתודת קרקע, אוכלוסייה שמותאמת לשכונות החדשות. עכשיו, אני רק רוצה להגיד שבשכונת נרקיסים, יש 8.77 אנשים לדונם. בצוריאל 19.2 אנשים לדונם, 256 יחידות דיור על 6.24 דונם, זה 129 אנשים לדונם. בשכונה קיימת, זה לא שכונה חדשה, בלי עתודת קרקע.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: לא הבנתי, הטענה היא טענת צפיפות?

עו"ד אתי פלד: כן, תסתכלי את הפער, תראי איזו משמעות.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: שנייה, דקה אחת. טענת הצפיפות צריכה ללכת אל מול תמ"א 35, וצפיפויות בהתחדשות עירונית.

עו"ד אתי פלד: כן, אבל פה יש שכונות חדשות. השכונה החדשה שנבנתה מהיסוד ואוכלסה על ידי אוכלוסייה חדשה לחלוטין עם תשתיות מותאמות, תסתכלי את הכמות של אנשים לדונם. פה אתם לוקחים שכונה שהיא כבר נמצאת בשכונה קיימת, עם צפיפות אוכלוסין, ואתם פשוט רוצים להכניס שם.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: את עורכת דין במקצועך, תתייחסי לתמ"א 35 ולצפיפויות והתחדשות עירונית.

עו"ד אתי פלד: אז אני מתייחסת. עכשיו, מעבר לזה, של כל הטענות של הצפיפות. בכל דרישה על פי חוק, אוקיי? כשרוצים לעשות איזה שהוא שינוי, איפה חוות הדעת התחבורתית וחוות הדעת של איכות

מס' דף: 17

הסביבה, למה לא צירפו? יש כאן השפעות של פליטות גזים. כל האוורור של החניונים 404 מקומות חניה להכניס לתוך שכונה קיימת. למה לא צירפו?

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: את שואלת שאלות רטוריות, בואי, תגידי מה הטענות.

עו"ד אתי פלד: אז הטענה שלי שבשכונת נרקיסים שבנו אותה הביאו את אליקים אדריכלים

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: גברת פלד היקרה, אנחנו עכשיו בדיון התנגדויות. אני אבקש, תמני את ההתנגדויות בעיקר כאלה שלא רשמם אותם, כי מה שרשמם כבר קראנו. אם את רוצה להוסיף עליהם זה בסדר גמור, בואי, זה לא נאומים פאתוס לבית משפט. שנייה, אני רוצה להקל עלייך להקל עלינו. תתני בבקשה את הטיעונים, אנחנו מקשיבים להם בקשב רב, אבל בבקשה את הטיעונים.

עו"ד אתי פלד: הטיעונים שלי הם כן משפטיים, כי בכל בנייה של שכונה חדשה, או שכונה שרוצים לעשות עוד תמ"א, יש חוות דעת, בייחוד כשיש השפעה כזו גם מבחינה תחבורתית וגם מבחינה של איכות הסביבה, לא צירפו חוות דעת.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אוקיי גבירתי, מה עוד?

עו"ד אתי פלד: אוקיי. ומעבר לזה, לכל הטענות שאמרנו, שזה גם העמסת יתר גם על תשתית התחבורה, כל הכניסה והיציאה מהעיר, כל הנזק שנגרם כשרכשנו את הדירות שלנו. לא אמרו שיבנו שם. גם מבחינת התב"ע יש פה שינוי. כל הקטע של הקבלן שהוא רוצה לעשות את הדחסניות ואת הפריקה וטעינה על הקרקע.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: רגע, שנייה, גבירתי תגידי רגע מה הבעיה עם הדחסניות ועם הפריקה וטעינה.

עו"ד אתי פלד: מה הבעיה?

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: מה מפריע מבחינתכם בדחסניות על פריקה והטעינה?

עו"ד אתי פלד: קודם כל לפי החוק זה אמור-, לאוניד ידבר על זה.

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

עו"ד אתי פלד: אז את העמסת יתר אמרנו, רגע. אני מתייחסת גם לעומס התחבורתי, התעבורתי, הבטיחותי, שלא תואמים את יכולת הקליטה של הסביבה העירונית הקיימת במצב זה. עם כל ההקלות ואת כל ההרחבות זה עדיין יגרם לנו נזק משמעותי וליאוניד יוסיף.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אם אפשר בבקשה תראו לנו רגע אחד איפה הבניינים, של המתנגדים לעומת התוכנית?

עו"ד אתי פלד: חיים שרף 4, אבל זה לא רק זה, יש עוד, יש מצוריאל מתנגדים. כן אבל בהתנגדות חתומים 350, שהוכנה על ידי ו-350 התנגדו.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: הכל בסדר, אנחנו מתייחסים בעצמנו גם למי שלא פה, אנחנו נקרא את כל מה שהם כתבו. רק בואו נראה איפה אתם לעומת התוכנית, בסדר?

עו"ד אתי פלד: אנחנו ממש נפגעים לעומת התוכנית.

עו"ד סורין גנות: אנחנו רוצים לראות, אז זה שכל אחד יגיד צמוד, רחוק, נפגעים, זה לא ישפיע על העיניים שלנו לראות, אז צריך לראות.

מס' דף: 18

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אתה תכף תראה מצוין, עכשיו אפשר אפילו לראות פה ב-GIS את הצילום האלכסוני אם רוצים, אפילו תמונת הרחוב אפשר לראות.

אדר' נועה ברעם: זה חיים שרף 4.

עו"ד אתי פלד: זה קומפלקס של שלושה בניינים.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אנחנו רואים, יחסית חדשים הבניינים.

עו"ד סורין גנות: ואיפה הפרויקט?

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: ממש ממול, ארבעה אלה. החניה הזאת, אני חייבת להגיד לך, היא מסומנת בצהוב. זה אומר שאיזה שהוא בניין ייבנה עליה מתישהו.

עו"ד אתי פלד: כן, אבל גם החניונים שיבנו, יש שם חניונים פרטיים, יש חניות פרטיות, אז גם כשבניין שיבנו מולי יבנו בחניה הפרטית ומן הסתם אולי יצטרכו גם להפקיע אותה שזה.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: זה לא קשור.

עו"ד אתי פלד: זה כן.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: טוב, סליחה, רצינו פשוט להבין איפה אתם נמצאים לאורך התוכנית. כן, גברתי תמשיך. יש עוד משהו אתי?

עו"ד אתי פלד: אני יודעת שהייתה ועדה ב-24' שגם נציגי העירייה הביעו התנגדות לתוכנית הזו, והעלו כל מיני ספקות ותמיהות. גם לגבי הבעיה התחבורתית וגם לגבי הבעיה הסביבתית, הפליטות גזים. גם ראיתי, קראתי את זה בפרוטוקול של הוועדה. אז גם את צוטטת שם.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: התפקיד שלנו זה תמיד לשאול שאלות. טוב גברתי, עוד משהו?

עו"ד אתי פלד: לא, זהו, ליאוניד ימשיך.

מר ליאוניד סרטלניק: שלום, אני רוצה להתייחס לכמה דברים. דבר ראשון, החברה, יזם, לקחו את החברה הפרטית בשם יזמות, שהמומחיות שלהם בנייה ירוקה, והם עשו כל מיני סקרים, ועל איכות אוויר, שתי שורות. על פסולת כתוב ולא כתוב זיהום אוויר שום דבר. עכשיו על זיהום אוויר אני רוצה להתייחס, לחניון תת קרקעי שזה ארבע קומות ו-404 רכבים פרטיים. חוץ מזה, יש מרכז מסחרי ויש משאיות פריקה וטעינה, וחוץ מזה, צריך להיות במינוס אחד, לפחות לפי מה שאני יודע, דרישות עיריית ראשון ותברואה -

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: רק רגע אדוני, שנייה, כדי שאנחנו נוכל להתייחס להתנגדות שלך. יש לנו פה תוכנית תחבורה של היציאה ופריקה, חניה, רמפות וכולי?

מר ליאוניד סרטלניק: כן, אבל בתוכנית

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: רגע, רגע, אדוני, אנחנו פשוט רוצים לראות. דקה אחת, את יכולה לשים רגע את הרמפות נועה? מאיפה הכניסה והיציאה שלהם?

אדר' קטיה גנות לרמן: מחנה ומיכאל לוי, לא משרף.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: והכניסה והיציאה היא כולה ממקום אחד? כל הרמפות במקום אחד?

אדר' קטיה גנות לרמן: נכון, וזה רמפה תפעולית שיורדת עד למטה שבעצם פותרת גם את תת קרקעית שכרגע אין חניה לכל -

מס' דף: 19

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: יש לכם אישור להיכנס לחנה ומיכאל לוי? אושרה התוכנית הזאת?

אדר' קטיה גנות לרמן: ברור, מה, זה הכל תואם.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אוקיי. שנייה, אנחנו רוצים להבין. הבניינים מאחוריכם, אנחנו רואים שבניין אחד נמצא ממש מאחוריו יש שב"צ, נכון? איזה מספר זה? חיים שרף, כמה?

אדר' קטיה גנות לרמן: ארבע.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: ארבע. אז מול ארבע הולך להיות שב"צ?

אדר' קטיה גנות לרמן: חמש קומות.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: עד 5 קומות, כן. אנחנו לא מנצלים שב"צים ב-5 קומות, אנחנו מנצלים פחות. מה יש אחרי זה?

אדר' קטיה גנות לרמן: עד 10 קומות, שהוא למעשה במרחק של 18 מטר מאחד מהשני.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אוקיי, זה מול הבניין של שרף 6, כן? ומה יש מול שרף 8?

אדר' קטיה גנות לרמן: פה יש 14 מטר בין בניין לבניין, בין המבנה הזה הנוסף לבין המבנה הקיים פה.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אני רוצה פשוט רגע גם להראות לדיירים. תראו, הבניין הגבוה, אם אנחנו מבינים נכון, נמצא בעיקרו מול גן המגדל, נכון? גן המים. מול אחד מהבניינים נמצא כרגע שב"צ, שזה דווקא תכנון טוב כי זה אומר שזה בדרך כלל בניינים נמוכים. ומול ב' נמצא גם כן, לאוניד, אולי אתה יודע, מה הגובה של שרף ב'?

מר ליאוניד סרטלניק: הגובה שלנו? שמונה קומות.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: שמונה קומות. ומולם מתוכנן עשר? אוקיי, וגם מול ג' מתוכננים 14 קומות, אמרתי.

עו"ד רעות ארביב אלימלך: B זה תשע ו-C זה עשר.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: C זה עשר קומות?

עו"ד סורין גנות: מול ג' זה שמונה. B זה שמונה, נכון?

אדר' קטיה גנות לרמן: B זה תשע. תשע ברוטו, כן. כולל קרקע, אני תמיד מתייחסת לכולל הכל.

עו"ד סורין גנות: ו-C? זה שמונה?

עו"ד רעות ארביב אלימלך: C זה 10 ברוטו. אין לנו שמונה קומות, זה קומת קרקע פלוס שמונה פלוס טכנית.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אנחנו רק נגיד לדיירים שיושבים פה שכרגע, לפי התכנון הנוכחי, שאנחנו עוד לא אישרנו אותו סופית כי הוא כפוף להתנגדויות, אבל דווקא מבחינתכם יחסית יש מולכם מגדלים נמוכים יותר. זאת אומרת, אחד מכם -

עו"ד אתי פלד: זה לא נמוכים, סליחה.

מר ליאוניד סרטלניק: הם כותבים שזה שמונה, בפועל זה עשר, למה? קומת קרקע, פלוס שמונה, פלוס קומת גג, פלוס קומה טכנית. אני יודע לעשות את זה.

מס' דף: 20

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: כן, בסדר, אבל זה מה שנקרא, זה בניין שבניין כבניין הוא בניין רווי אומנם, אבל רווי נמוך, ככה אנחנו קוראים לו. והשטח של הבניין הכי קיצוני למטה, זה שנמצא מול כניסה א', הוא בעצם יורד. הוא הופך להיות שב"צ.

עו"ד אתי פלד: זה לא ג' ליאל. זה יוצא, הכניסה החיצונית של בניין ג', יותר עם כיוון לחנה ומיכאל לוי כי הקומפלקס B הוא יכסה -

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: מי שגר בכניסה ג' רבותי, מבחינה טופוגרפית, מי שגר בכניסה ג' יהיה לו יותר נוף מאשר היום.

עו"ד אתי פלד: לא, זה לא נכון כי הקומפלקס של הנמוך, הוא יותר לכיוון הכביש. הוא לא חוסם, הוא לא בא מול חיים שרף כניסה ג'. מה שבא מול חיים שרף כניסה ג' זה הקומפלקס, נכון, לאוניד?

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: דקה, אנחנו רוצים להבין יחד איתכם. כשאנחנו מבינים גם אתם מבינים, נכון? ולהפך. אפשר לראות בבקשה את השקף הקודם? את שקף ההעמדה. שימו את ההעמדה ששמתם קודם, היא הייתה מצוינת. כן, מצוין. כן, מול כמעט כל כניסה ג', יש את השטח הציבורי -

עו"ד סורין גנות: אתי, תסתכלי על המסך שיש לך, השב"צ נמצא ממש מול ג'.

עו"ד אתי פלד: זה לא מול ג', זו הכניסה, זו המדרכה שיש לך את -

עו"ד סורין גנות: טוב, אבל אנחנו רואים את זה, איך את רואה את זה, זה כבר סובייקטיבי שלך.

עו"ד אתי פלד: אני רואה מהקומה השמונה שלי שהולכים לבנות לי בניין.

עו"ד סורין גנות: זו זכותך להגיד -

אדר' נועה ברעם: חשוב לומר שיש הפרש טופוגרפי של 3 מטרים.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אוקיי, רבותי, אנחנו הבנו. ליאוניד, סליחה שהפסקתי אותך. מה עוד רצית לומר?

מר ליאוניד סרטלניק: שני דברים הכי חשובים. א', החברה הזאת יזמות לא התייחסה לא לזיהום אוויר ולא לאשפה, הם כתבו שפינוי אשפה ומחזור צריך לעשות לפי דרישות עיריית ראשון לציון. זיהום אוויר בכלל לא יתייחס לשום דבר. עכשיו למה זה חשוב אני אסביר, בקומת קרקע יש חניון ארבע קומות עם 404 רכבים, 404 ופלוס, אתם שומעים? ומשאיות לפריקה וטעינה, ומשאיות שצריכים לפנות דחסנית. עכשיו, לפי מה שאני יודע -

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: סליחה, הדחסנית בתת קרקע?

עו"ד אתי פלד: הם רוצים מעל.

מר ליאוניד סרטלניק: הדרישות של עיריית ראשון לציון צריך להיות במינוס 1.

עו"ד סורין גנות: אנחנו, זה במסגרת ההנחיות שלנו, אנחנו מכירים את זה. לכן גם הצוות המקצועי המליץ בשלילה, אנחנו נדון גם בזה. כמו שאנחנו לא מחוויים דעה מוקדמת לגבי הדחייה של הטענות שלכם, אנחנו גם לא מחוויים דעה מוקדמת לגבי הדחייה של הטענות שלהם. הכל נדון לגופו של עניין.

מר ליאוניד סרטלניק: יפה. לפי דעתי, לפי הדרישות של עיריית ראשון בתברואה, צריך להיות 9 דחסניות, למה 9? מפני שהבניינים האלה, בניין C זה 80 יחידות דיור, זה שני בניינים 40 ו-40, אבל סך הכל זה 80. בניין B זה 86 יחידות דיור, בניין A זה 90 יחידות דיור. זאת אומרת, לכל בניין צריך לשים שני דחסניות. דחסן אחד לאשפה מעורבת ודחסן אחד לאריזות. וחוף מזה חדר למכש לקרטונים וחוף מזה חדר למחזור נייר, זה הכל לפי דרישות עיריית ראשון לציון להיום. עכשיו, למה

מס' דף: 21

הם מתנגדים? אתם לא רוצים לעשות את זה במינוס אחד, מפני שזה צריך להיות מקום. המקום לדחסניות האלה, לחדרי מחזור, זה בערך 700 מטר.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אתם מבקשים שישאירו את זה במינוס אחד, לא לקבל את התנגדות שלהם, אוקיי. עוד דבר?

מר ליאוניד סרטלניק: זה דבר ראשון. דבר שני, הכי חשוב. בהתייחסות לחוק תכנון ובנייה, חניון, מעל 200 יחידות חניה נחשב חניון גדול, לחניון גדול יש דרישות למערכת מסוימת לזיהום, לאורור. עכשיו, כאן בעיה לפי חוק תכנון ובנייה, הפתחים לשליחת האוויר מחניונים צריך להיות לפי החוק אסור שזה יהיה על מדרכה. ויש כאן בשלוש הצדדים, בצד אחד רפפורט, בצד שני מזרח חנה ולוין ובדרומי זה שרירא, ובמערב זה אנחנו. לזה אנחנו מתנגדים. עכשיו, מערכת אוורור בחניון תת קרקעי הם לא מתייחסים לזה. המערכת צריכה לעבוד 24 שעות. למה? המערכת מסיימת היא עובדת עם חיישנים שצריכים לבדוק אחוז זיהום בין או איקס. אם זה יוצא יותר, הם צריכים לעבוד באופן אוטומטי. זאת אומרת, לפי הכמויות משאיות ורכבים, היא צריכה לעבוד 24 שעות, זהו.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אוקיי, תודה רבה. עוד מישהו רוצה להוסיף? בבקשה אדוני, מה שמך?

מר אליאור: אליאור. שלום לכולם, אני גר שם בחיים שרף 4, בדיוק בבניין באמצע, איפה שיש חניה.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: החניה לא מוקנית בטאבו, בטאבו יש מגרש למגורים.

מר אליאור: בסדר, אבל לא כאלה מפלצות.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אדוני הנכבד, סליחה שאני אומרת לך, בתב"ע יש מגרש למגורים. מחר בבוקר גם בלעדינו ובלעדיך, יכולים לבוא בעלי הקרקע ולהגיד אנחנו רוצים לבנות פה מגדל.

מר אליאור: האזור הזה הוא רווי של תושבים, ממש. אם את נוסעת בבוקר, את לא יכולה לזוז מהחניה.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: מה הציפייה של אדוני? שהיזם או הבעלים שזה בבעלותם לא יבנו שם אף פעם?

מר אליאור: אני חושב על כל האנשים שגרים שם עשרות שנים, עשרות שנים ושכונה בתוך שכונה הוא רוצה לעשות שהיא תהיה רוויה, אבל גם ככה אין לנו מקום לזוז.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: לאדוני יש חניה בטאבו?

מר אליאור: יש לי חניה בטאבו. אני רק אומר שאין מקום כזה לרכבים, האנשים ואנחנו בקושי יוצאים לעבודה, שעה לוקח לנו לצאת מהאזור. עכשיו רוצים לעשות שכונה, ועוד שכונה בתוך השכונה, שגם ככה אנחנו בקושי זזים שם. ולא לדבר שאם תבואי תראי שאת לא כבר הולכת על המדרכה עם מכוניות שמחנות על המדרכות. אם תבואו לאזור, אתם תבינו שזה בכלל לא הגיוני לעשות את כל המפלצת הזאת שהם רוצים לעשות. הם מדברים כאילו בנושלתניות, כאילו איזה יופי, איזה יפה, אבל זו שכונה גם ככה רוויה. מה אתם באים להעמיס עלינו עוד שכונה בתוך השכונה?

עו"ד אתי פלד: אני פשוט זה נראה לי יותר כדאיות עלות כלכלית של הקבלן.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: יש אולי עוד מישהו שרוצה?

עו"ד אתי פלד: אני רוצה להוסיף.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: הבנתי, אנחנו מבינים את עומק דעתכם. שנייה אדוני, ליאוניד כבר דיברת, אולי מישהו מהשכנים האחרים רוצה, הגברת רוצה? בבקשה, תצטרפי בבקשה למיקרופון. שנייה, אדוני דיבר, בוא ניתן רגע למישהו מהשכנים בבקשה גבירתי. רק תגידי את שמך לפרוטוקול.

גב' לודמילה: שמי לודמילה, אני גרה בבניין ג', חיים שרף 4.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: את גרה מול מה שיהיה בהמשך שב"צ?

גב' לודמילה: כן.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: למי שלא יודע, שב"צ זה שטח בנוי ציבורי. זאת אומרת, הוא מיועד למבנה ציבור.

גב' לודמילה: ברור, ברור. לא, אני פשוט רציתי להגיד שאנחנו רואים פה תמונה, איך הם בונים את הבניינים האלה. קודם כל זה לא שלושה בניינים, זה פי שתיים, כי כל אחד יש לו שני חלקים. חוץ מזה, הם רואים שם שכאילו יש אזור ירוק בין הבניינים שלנו ומה שהם מתכוונים לבנות, אבל זה לא נכון בכלל, אין שם אפילו מקום לעץ אחד. זאת אומרת, בין שני הבניינים שלנו, שלא יהיה בכלל אוויר.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: סליחה, מה זה בניינים שלנו?

גב' לודמילה: חיים שרף ג'

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: יהיה שם יחסית מרחק גדול.

גב' לודמילה: זה לא ממש.

עו"ד סורין גנות: בין C לבין B, יש מרחק גדול יחסית.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: היתרון הגדול, כשעושים-, מתכננים שב"צ, כשמתכננים שטח בנוי ציבורי, בדרך כלל, מתכננים את החצרות לכיוון השכנים כדי להפריע פחות, עושים בדרך כלל את הבינוי, ככל שנעשה בינוי פה של שב"צ, בדרך כלל סביר להניח שהבינוי ייעשה בצורה של צפון דרום. זאת אומרת, אני יוצאת תוך הנחה שדווקא אם יהיה פה שב"צ, סביר להניח שאתם תראו פה יחסית די הרבה ירוק.

גב' לודמילה: אני לא מדברת רק על בניין ג', אני מדברת על כל שלושה בניינים.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אוקיי, בדרך כלל זה חצרות גנים, דברים כאלה.

גב' לודמילה: סליחה, הדבר הכי חשוב זה לא שאנשים חונים על המדרכה, זה איך האזור שלנו זה חד צדדי כל המקומות, כן? זאת אומרת כל הכבישים. זאת אומרת אם עכשיו מוסיפים עוד חניות אז בכלל אי אפשר לזוז, וחוץ מזה אתם שכחתם ששם בפינה בסוף שרירא בונים עוד מגדלים, וגם מגדלים גבוהים, זאת אומרת מוסיפים עוד חניות, עוד רכבים ואצלנו סוגרים בכלל יציאה לימינה. זאת אומרת, כל אזור שלנו לא יכל לצאת עם זה.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: רק רגע, גברתי, שנייה, כדי שאנחנו נבין. מאיפה כרגע היציאה של שרירה?

גב' לודמילה: הנה, ימינה ושמאלה. אם את נוסעת בשרירה, יש לך כיוון יציאה, כל אחד חד סטרי. עכשיו, אם את נוסעת ימינה, בסוף שם בונים גם מגדלים. באזור הזה סוגרים. כל הבניינים הנמוכים? סוגרים את היציאה. כל היציאה של כל האזור הזה, הגדול.

אדר' נועה ברעם: זה לא נכון, היציאה לא נסגרת בתוכנית שעוד לא הגיע בכלל לדיון.

גב' לודמילה: אני לא מדברת על תוכנית שלכם.

אדר' נועה ברעם: אני צוות מקצועי, אני מדברת על התוכנית שאת מתייחסת אליה, של ההתחדשות של שרירה. שלא מדובר על סגירת הדרך, מדובר על הסטה שלה וזה לא הגיע בכלל לדיון.

גב' לודמילה: אז אנחנו קיבלנו מכתבים, אני מצטערת.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אוקיי, תודה רבה גבירתי. שנייה, אני מבקשת אחרונים ורק אם יש לכם משהו להוסיף, בסדר? אני רוצה רק לשקף. מה שאמרתם לגבי צפיפות, חניה ותנועה, חניונים, שמענו היטב, בסדר? אם יש למישהו משהו אחר שהוא רוצה להגיד, אתם מוזמנים, בבקשה. אדוני רוצה? בבקשה. לא, לאוניד כבר דיבר וידבר עוד פעם בסוף, בבקשה אדוני.

מר מיכאל נוס: שלום, שמי נוס מיכאל. יש לי שאלה מבחינת תחבורה. הכניסה לבניין החדש, לכל הבניינים, זה יהיה ממיכאל וחנה לויין מהפינה, נכון?

מר ליאוניד סרטלינק: לא מהפינה, באמצע.

מר מיכאל נוס: באמצע, אוקיי. כניסה ויציאה. ביציאה רק ימינה אני מבין, נכון? זה רחוב חד סטרי. מישהו חשב שחצי מאלה שצריכים לצאת משם, צריכים לפנות שמאלה לתל אביב לכיוון הפוך? איפה זה יהיה שם? מה יהיה שם?

אדר' קטיה גנות לרמן: החלופה שאתה מדבר עליה של לאפשר את אלה שיוצאים גם שמאלה, נבחנה במסגרת המחלקת התנועה ונפסלה על הסף בגלל שיש פה נת"צ -

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: זה לא היזמים לא אישרו, זה הוועדה לא אישרה.

אדר' קטיה גנות לרמן: אנחנו ניסינו ובדקנו -

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: הוועדה אישרה את הכניסה והיציאה בהתאם ליועצי התחבורה של הוועדה.

מר מיכאל נוס: אוקיי.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אך ורק מחנה לויין ואך ורק חד סטרי.

מר מיכאל נוס: אני מבין שאין שם מקום אחר, אבל איך מאשרים דבר -

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: למעשה במידה מסוימת זה מפחית את העומס על הפנים של השכונה.

מר מיכאל נוס: איך מאשרים דבר ששמה, הפקקים עכשיו מטורפים.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אוקיי, הבנו אדוני, הבנו. עוד התנגדויות? אדוני ואחרון, כן יש מישהו משהו חדש להגיד. בבקשה אדוני. משהו שלא קשור לחניה, לתנועה ולצפיפות.

מר פיני שפרינגר: שלום, שמי פיני שפרינגר, אני אחד מהדיירים בפרויקט בפינוי בינוי. משהו אחד שרציתי -

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אדוני מתנגד?

מר פיני שפרינגר: לא מתנגד.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: לא, אם אדוני לא מתנגד זה לא תורך. עוד מישהו בבקשה? הגברת? עוד מישהו שרוצה להוסיף משהו?

מר אליאור: גם לגבי המי תהום שהולך להיות שם מתחת למגדל -

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: מי התהום זאת לא בעיה שלך, זאת בעיה שלנו.

מר אליאור: יש לנו סדקים בבניינים, שלושה בניינים מסיביים יש לנו, חדשים -

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: זה קורה בכל בנייה חדשה, אדוני, זה בסדר, אנשים לא בונים בלי קונסטרוקטור. יש עוד משהו שמישהו רצה להגיד ולא שמענו אותו?

עו"ד סורין גנות: מהמתנגדים, כי אתם בשמכם מדבר היזם, אי אפשר כפול.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אדוני, בבקשה, אז אחרון חביב תהיה.

מר ליאוניד סרטלינק: לא נעים להגיד את זה, אבל 18 שנה שאני עבדתי בעירייה באיכות הסביבה, איתן שלום מכיר איך אני עבדתי. אנחנו בפרויקטים כאלה תמיד נותנים התייחסות. עם מילשטיין ישבנו על גרמושקה עם יזם וכל השאלות שלנו נתנו להם, ויצא מכתב עם כל הדרישות, והדרישות אחת מהדרישות הייתה שבשינוי תב"ע אנחנו היינו דורשים פתרון לפינוי אשפה. עכשיו מה הקבלן רוצה, היזם רוצה? הוא רוצה לתת פתרון בהיתר לבנייה. עכשיו, ורק עכשיו ולמה? מפני שזה התייחסות לכל הפרויקט. עכשיו דבר שני, אני הסתכלתי על כל המסמכים של העירייה.

עו"ד סורין גנות: ליאוניד, במסגרת ההחלטות המוצעות היום שעליהן נצביע, בהמלצת הצוות המקצועי כתוב בסעיף 6, יש להשלים תיאום מול אגף איכות הסביבה. גם אנחנו עושים בדיוק מה שנעשה גם בתקופה שלך. ללא תיאום מול אגף איכות סביבה זה לא יעבור, גם בשלב התב"ע, הבנת? אנחנו לא משאירים את זה לשלב ההיתר.

מר ליאוניד סרטלינק: הפרויקט הזה כבר הרבה זמן בעבודה, והגיע למצב הזה, אני לא ראיתי בכל המסמכים לא התייחסות איכות הסביבה ולא התייחסות של אגף תנועה.

עו"ד סורין גנות: גם בדיון הקודם, ודרך אגב אתי אמרה שנציגי העירייה הביעו ספקות, שאנחנו העלינו הרבה ספקות גם בדיון הקודם וגם היום אנחנו מן הסתם נשאל את הכל, כי אנחנו צריכים לדאוג לכל התושבים, גם אלה בהתחדשות העירונית וגם לאלה שמתנגדים. אנחנו מחפשים תמיד את האיזונים הראויים, בסדר? אני אומר לך שפעם שעברה אם תראה, אני העליתי ספקות בפני ואדים שהוא מהנדס התנועה, ואתה מכיר אותו של עיריית ראשון לציון. אז הייתה התייחסות של תנועה, למה אתה אומר לא היה? דיברנו, הוא אמר צריך להסתפק בשני מטר כי יש עצים, אני אמרתי חייבים שלושה מטרים וגם ליאל אמרה אותו דבר, ואנחנו מתייחסים לזה, התייחסנו פעם שעברה. אז לכן, ליאוניד, לגבי איכות הסביבה נתתי לך תשובה שכן אנחנו דורשים ונדרוש בהחלטה על תיאום עם איכות סביבה. לגבי תנועה, התייחסנו לזה כל הזמן.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: תודה רבה לכולם, אני מודה לכולכם שבאתם. אדוני שרצה לדבר קודם בשם הבעלים? אדוני מיוצג לכן אנחנו לא שומעים אותך היום.

מר אליאור: כל כביש 44 שבאים נכון? הם אומרים אנחנו מרחיבים שלושה מטר באזור של הזה, אבל יש פקקים כרגע נוראיים

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: מדינת ישראל שולחת אותנו לתחבורה ציבורית. אוקיי חבר'ה, תודה רבה לכולם.

מר אייל מושיוב: אתה צודק, ניקח את זה בחשבון, אתה צודק במאה אחוז. אני עומד שם בפקים האלה, גם בכיוון תל אביב וגם בחזרה.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: חבר'ה, תודה רבה לכולם, סעו בזהירות. תודה רבה לכם. רבותיי, אפשר בבקשה לבקש מכולם לצאת? אנחנו רוצים לקבל את ההחלטות, סיימנו.

עו"ד רעות ארביב אלימלך: אני לא השבתי אבל להתנגדות שלהם, אני השבתי אך ורק לעניין ההתנגדות העצמית.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: גבירתי, לא הבנתי מה שאת אומרת.

עו"ד רעות ארביב אלימלך: הטיעונים שלי מקודם נגעו אך ורק לגבי ההתנגדות העצמית, אני עדיין לא השבתי.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: גבירתי, אני אתן לך באמת שתי דקות השלמה, אתם הגבתם ואנחנו קראנו. יש לך משהו נוסף להגיד? בבקשה. אבל בקצרה שתי דקות.

עו"ד רעות ארביב אלימלך: טוב אני אנסה לעשות את זה בזריזות. אני חושבת שאי אפשר ככה לעבור על סדר היום לגבי התנגדות שהיא מכילה כל כך הרבה פגמים מהותיים, דווקא ליתר הטענות שפורטו בהתייחסות שלנו אני לא ארחיב לגביהן. אבל מאוד ברור גם ממה שעולה פה מהדברים בדיון הזה, שלהתנגדות הזו יש תכלית אחת ויחידה וזה למנוע את הבנייה במתחם בכל מחיר. ראינו גם את האמירה של מר אליאור בהקשר הזה לגבי המגבלות שהוא רוצה להציב על קרקע ועל מימוש של זכות הקניין של בעלי הקרקע.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אבל גבירתי כתבה לנו תשובה להתנגדות. יש משהו חדש שנובע ממה ששמעת היום? אם לא, אנחנו נסיים עכשיו.

עו"ד רעות ארביב אלימלך: כן, אני ממש רוצה להתייחס.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: בבקשה, רק למשהו חדש שלא כתבת.

עו"ד רעות ארביב אלימלך: יש פה פשוט צביר של טענות שהן פשוט מומצאות, ולהפנות לתקנות התיכנון והבנייה-, אוורור חניונים שלא קיימות, ולהפנות לתקן ישראלי שלא קיים ולהפנות לתקנות הערכת השפעות על סביבה שלא קיימות. מעבר להטרדה שבעניין שאנחנו נאלצנו לבוא ולבדוק כל טענה וטענה, יושב כאן אדון ליאוניד ואני מאוד מכבדת אותו, שאני לא יודעת מה ההכשרה המקצועית שלו כיוון ש-

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: זה גם לא משנה כרגע.

עו"ד רעות ארביב אלימלך: שנייה, זה מאוד משנה. זה מאוד משנה כי כשטוענים טענות מהסוג הזה צריך לצרף אסמכתאות, וגם לאפשר לנו לעיין באסמכתאות האלה, לראות אם ההכשרה היא הכשרה שרלוונטית. וכשהן מבוססות על תקנות אוורור חניונים שלא קיימות אלא ממוצאות מבינה מלאכותית יש לזה משמעות מאוד קריטית מבחינתנו.

עו"ד סורין גנות: זה באופנה היום להמציא. גם אנחנו עורכי הדין ממציאים פסקי דין שלא קיימים בבינה מלאכותית, אז זה בסדר לא נורא.

עו"ד רעות ארביב אלימלך: לא, אדוני, אז אני מבקשת א' לא לומר כזה דבר כי אנחנו גם כשאנחנו עושים שימוש בבינה מלאכותית-

עו"ד סורין גנות: אני צוחק, אמרתי את זה בציניות.

עו"ד רעות ארביב אלימלך: אוקיי, כשאנחנו עושים שימוש בבינה מלאכותית וזה מבורך והכל בסדר, אבל צריך לבדוק את המקורות.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: גבירתי, יש עוד משהו?

עו"ד רעות ארביב אלימלך: יש משהו שאני רוצה לומר בהקשר הזה. אומר ליאוניד לגבי חניון מעל 200 מקומות חניה נחשב גדול, לפי חוק כוח תכנון ובנייה אסור להעמיד במדרכה, מערכת אוורור צריכה לעבוד 24 שעות. כל הדברים האלה היה מין הראוי להביא אותם במסגרת חוות דעת מקצועית. ניתנה להם גם אורכה למתנגדים, כדי שיוכלו להשלים את הטענות שלהם, הם לא טרחו ולא צירפו שום דבר מהסוג הזה. ואני בדקתי את הטענה הזו, כיוון שהיא כן הייתה במסגרת ההתנגדות שלהם והיא לא עולה משום תקנה. אז יש פה באמת קושי משמעותי, יש פה שפה, אני לא נתקלתי באמת, עברתי על כל כך הרבה התנגדויות ולא נתקלתי בשפה כל כך מכפישה, ומבישה.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: מה עוד?

עו"ד רעות ארביב אלימלך: סליחה, יש פה את שמו הטוב של היזם.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: גבירתי תתעלם בבקשה, הדיירים חשים צורך לומר את הדברים, אמרו.

עו"ד רעות ארביב אלימלך: יש גם דרך לומר את הדברים, במיוחד כשהם -

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אנחנו לא מוסד חינוכי פה, בבקשה.

עו"ד רעות ארביב אלימלך: שנייה אחת, גבירתי תרשה לי רגע אחד לעבור לראות שלא פספסתי דברים.

אדר' קטיה גנות לרמן: רעות, בינתיים אני אגיד רק לעניין הדברים. הם נמצאים שלושה מטר מעל המפלס שלנו. כלומר, הם כבר בגובה אחד יותר למעלה מאיתנו. זה אחד. שתיים, אנחנו 40 יחידות דונם לברוטו לשם הדונמים שנספרו פה, אנחנו כן הרחבנו את הכביש וכן הוספנו נתיב וכן הוספנו לטובת ייעול נקרא לזה, התנועה העירונית, שביל אופניים ורשת עירונית מודגשת.

מר אייל מושיוב: איפה הכניסה והיציאה מהחניונים?

אדר' קטיה גנות לרמן: מהכיוון של חנה ומיכאל לוי.

מר אייל מושיוב: יהיה רק ימינה?

עו"ד סורין גנות: כן, לתוך החניונים באמצע.

מר אייל מושיוב: ואיך יכנסו לחניונים? זאת אומרת, היציאה היא רק ימינה.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אייל, אנחנו נדון בזה פנימי.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: גברתי, כל המוסיף גורע. עוד משהו? אם לא, אני מודה לכולכם, קראנו בעיון את ההתנגדויות שלכם, קראנו בעיון את ההתנגדות העצמית שלכם, תודה על התשובות של כולם. תיסעו בזהירות, בסדר? תודה רבה. אנחנו עושים בסוף את מה שטוב לעיר ולתושביה, לפי שיקול דעתנו. תודה רבה.

מר אייל מושיוב: תיקח בחשבון רק שאנחנו נמצאים בתקופה, כאחד שאין לו ממ"ד בבית זה סיוט של החיים. והממ"ד זה דבר כל כך חשוב שזה מציל חיים. רגע, תן לי לסיים. אני יושב בשקט מקשיב לכם שעה, אני רוצה להגיד משפט. אני איתכם, אני חושב כמוכם אבל מה שאני אומר שזה כל כך חשוב הממ"ד ושלא נדע רעידות אדמה, זה כל כך חשוב, יש לנו ילדים, יש לנו אחריות גם. אז צריכים איפשהו בסוף להגיע לאיזה מסקנות.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אנחנו מודים לכם, סעו בזהירות, יש לנו עוד הרבה אנשים שמחכים בחוץ.

* המתנגדים והמבקשים יוצאים מהדיון – מתחיל דיון פנימי

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: בוא נלך רגע אחד להתנגדות. קודם כל, ברמה הפרקטית בניין מול בניין מצבם של המתנגדים שהיו בפנינו, משתפר. כי מול בניין ג', הולך להיות שב"צ נמוך, יש עכשיו בניין מולו. היום יש בניין, לא יהיה בניין מולו, יהיה גני ילדים כנראה או משהו כזה יחסית נמוך. מעונות יום, גני ילדים, משהו כזה. מול שתי הכניסות האחרות הולכים לבניינים של 10 קומות שהם בלאו הכי הבניינים מאחוריהם של כבר היום איזה 8 קומות הם גבוהים יותר טופוגרפית. וגם אם לא עושים פה התחדשות עירונית, אלא סתם בנייה רגילה, הם עדיין היו מגיעים פחות או יותר לאותו גובה. אין פה הרעת מצב, להפך, הכניסה של הבניינים האלה מרחוב מיכאל וחנה לוי, עוזרת להם.

מר אייל מושיוב: למה? היום הבניינים זה ארבע קומות.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אם הם היו עושים תמ"א, הם היו מגיעים לשמונה קומות.

מר אייל מושיוב: מה שקיים היום, כמה קומות? ארבע קומות.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אבל אם היו עושים תמ"א, היו מגיעים לשמונה.

מר אייל מושיוב: בסדר, אבל לא 10. זה פעם אחת, פעם שנייה.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אני אומרת, הפער הוא מאוד קטן וגם מדובר בשכונת מגורים סטנדרטית של בנייה רוויה, נמוכה, מבחינת צפיפויות אין פה איזה משהו. רגע, שנייה, אלא מה? איפה הצדק בדבריהם? ועל זה באמת אי אפשר להתווכח. שכשיציבו פה מגדל גבוה בפינה -

עו"ד סורין גנות: לא, תראי לי בהיטל צד כמה קומות זה.

מר אייל מושיוב: ארבע על עמודים.

עו"ד סורין גנות: רגע, מותר לכולם עוד 2.5 קומות, זה כבר הופך את זה ל-8, 9.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: תראו, זה לא משמעותי. חבר'ה, אני מניחה שגם הבניינים של הארבע קומות כשבנו את הבניינים של השמונה קומות מאחוריהם, הם התנגדו גם. אנחנו מכירים את זה, זה לא האישיו. מה כן האישיו ועל זה כן צריך לדבר? הצפיפות. בסוף יש פה צפיפות תחבורתית, אנחנו מכירים אותה. השאלה אם יש לנו בה"ת שאומר שמבחינה תחבורתית המצב יהיה בסדר, זאת השאלה המרכזית. נועה, יש פה בה"ת? אני צריכה לקבל בה"ת, נכון? אני צריכה לקבל בה"ת תחבורתי למצב היוצא, זאת אומרת, האם במצב היוצא שבו יש 227 דירות או כמה שלא יהיה, 250 ומשהו דירות, בסופו של דבר הבה"ת מאפשרת תחבורה סבירה, וזה מה שצריך לדעת.

אדר' נועה ברעם: צריך להדגיש שזה גם בהתאם למדיניות שאושרה.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אבל עד אז צריך לבדוק בה"ת.

אדר' נועה ברעם: ברור שהם עשו פה בדיקות חברתיות, אבל לא יודעת עם איזה היקפי בה"ת, גם אם הם עשו בה"ת ספציפי.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אני לא חושבת שזה היקפים שמחייבים בה"ת. שנייה, אני רק אגיד לאייל עוד משהו. לפי תוכנית המתאר שאנחנו אישרנו, אתה ואני, איתן וסורין, ב-2030 הותר לבנות פה 12 קומות.

מר אייל מושיוב: אבל לא 25, נכון?

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: 25 זה בהתאם למדיניות שקובעת שאתה יכול להתחדשות עירונית על ציר ראשי, זה צירים ראשיים.

מר אייל מושיוב: זה ציר תחבורתי קשה, ציר בעייתי

אדר' נועה ברעם: יש פה נספח תנועה, הוא לא כולל בה"ת. הנפחים כאן לא מחייבים הכנת בה"ת. לא נעשתה כאן בחינת השלכות תחבורתיות רחבה, מדובר בפרויקט נקודתי.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אנחנו יכולים לבקש לפני שאנחנו מאשרים סופית ודוחים את ההתנגדות. בגלל שכולנו חושבים שבסוף התחדשות עירונית יש בה תועלת, אבל אנחנו רוצים לוודא שאנחנו לא עושים איזו שטות. לבקש בדיקה תחבורתית, אנחנו כולנו מסתכלים רגע אחד על התחבורה, נכון? התחבורה זה הנושא שמדיר שינה מעינינו, נכון? כי בסוף אנחנו מבינים שבצפיפויות כנראה שמצבם אפילו משתפר, והמגדל הגבוה עומד מול פארק ולא עומד מול בניינים, ובסך הכל המצב טוב, התוכנית טובה. אלא מה? אנחנו מוטרדים בשל התחבורה, גם הייתי מוטרדת מזה בדיון הקודם של הפקדת

מס' דף: 28

התוכנית. השאלה אם אנחנו יכולים להגיד, שאנחנו לפני שאנחנו דוחים את ההתנגדות ואומרים אפשר לבנות פה ולהתחדש וכו' וכו', כי גם מצד אחד יש פה את המתנגדים שלא רוצים שיבנו מולם, ומצד שני יש פה את כל דיירי הבניינים האלה שרק רוצים שיחדשו אותם. האם אני יכולה לבקש, האם אנחנו יכולים לבקש, להסתכל על בדיקה תחבורתית נוספת, להבין שאנחנו לא עושים פה איזה שטות על חנה ומיכאל לויך ובהנחה שזה ישביע את רצוננו, לאשר את התוכנית.

מר אייל מושיוב: תגידו לי, מישהו פה יכול להגיד מהנדסה מה קורה שם היום? מישהו יודע מה קורה שם היום? מישהו יודע, גל, את יודעת מה קורה שם? פעם בדקת מה קורה שם? את יכולה להסביר לי ולספר לי מה קורה שם?

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אני עונה בשם גל, אני אגיד לך למה.

מר אייל מושיוב: אני לא מבין מה אתם. אני אגיד לך למה אני רוצה לשמוע אותך. אם את מכירה מה מצב התחבורה, כן.

אדר' גל גבריאל: ברור שתוספת יחידות דיור ותוספת חניות -

מר אייל מושיוב: לא, לא, מה קורה שם היום? היום, את יכולה להגיד לנו מה קורה היום? מישהו יכול להגיד לנו מה קורה היום? בציר הזה? אתם לא בודקים לפני שאתם מעבירים את כל התילי תלים האלה, אני לא מבין.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: מה, שנפסיק להתחדש? שלא נחדש בראשון?

מר אייל מושיוב: את רוצה לדעת, העיקר זה לאשר? לא, לא העיקר לאשר. העיקר זה להבין.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: העיקר זה להבין, שנייה גל. אייל, אנחנו בסוף הולכים לעיר שלמה שהולכת ל-25-20 קומות, לא בניין אחד, פה יש בניין אחד.

מר שמואל ג'מיל: אפשר שם לעשות צומת ולעשות גם שמאלה.

אדר' גל גבריאל: לא, אי אפשר כי הדברים האלה נבחנו ויש פה ציר תנועה ראשי, אי אפשר לחצות אותו באמצע.

מר אייל מושיוב: על ידי מי הם נבחנו?

אדר' גל גבריאל: רגע, קודם כל נבחנו על ידי יועצי תנועה.

מר אייל מושיוב: אפשר להזמין אותם לפה שיסבירו לנו את הצירי תנועה?

אדר' גל גבריאל: כבר היה דיון להפקדה וזה הוסבר בדיון להפקדה.

מר אייל מושיוב: אנחנו רוצים להזמין אותם עוד הפעם, שיסבירו לנו. יש לנו זכות לדעת את זה, ליאל, יש לנו זכות לדעת את זה?

אדר' גל גבריאל: אבל אני רוצה להתייחס לנושא התנועה.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: תן לה שניה להשלים, שאלת אותה, תן לה להשלים.

אדר' גל גבריאל: קודם כל, התוכנית הזאת היא בהתאם למדיניות שהוועדה הזו אישרה. היא בהתאם לאישור להפקדה שהוועדה הזו אישרה. לקחת את כל התוכנית עכשיו צעד כזה גדול אחורה, זה לא כל כך מקובל, בסדר? לעומת זאת, אם יש ספק לגבי המשך קידום תוכניות כאלה ואחרות שהן מעבר למכסה שתוכנית המתאר אישרה, שהמדיניות אישרה. אז כבר אנחנו יודעים שיש איזשהו חשש גם בוועדה, גם בצוות המקצועי, לאיזה היקפים עוד אפשר להגיע. בשנת '26 אנחנו יוצאים לבה"ת כלל

מס' דף: 29

הרקמה הוותיקה של העיר, לעבודה שתיקח לנו בערך שנה, היא כבר מתוקצבת או תאושר בתקציב של שנת '26, זה כדי לענות על החששות של המשך קידום תוכניות להתחדשות עירונית. משום שהביקושים האלה הם גדלים ועולים אנחנו כל יום יומיים מקבלים יוזמה חדשה ובאמת צריך לבחון את זה בשום שכל, בשיקול דעת בנושא התחבורה. בנוסף לזה, אני רוצה להגיד, תוכנית להתחדשות עירונית היא תוכנית שלוקח לה זמן להתממש. זה לא שמחר בבוקר, יהיו פה היתרי בנייה, זה לפחות ייקח כמה שנים ועוד כמה שנות ביצוע ואנחנו כבר בביצוע של הקו החום שעובר ממש פה בצומת בקרבת מקום. ממש בצומת בפינת הפרויקט. עובר, יעבור הקו החום, עוד כמה שנים.

מר אייל מושיוב: דרך אגב, הציר החום, שאלה על הציר החום, אנחנו יודעים איזה כלי רכב ייסע שם? אנחנו יודעים? אוטובוס, רכבת, מה הגודל?

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אני מציעה בפרקטיקה שאנחנו נגיד שהנושא התחבורתי עדיין מציק לנו, אני גם אמרתי את זה דרך אגב בדיון להפקדה בזמנו. ואני חושבת שהנושא הזה, אנחנו צריכים לתת עליו את הדעה טיפה יותר, והייתי שמחה מאוד שנעשה פה בדיקה תחבורתית נוספת, רק כדי לראות שאנחנו לא תוקעים לעצמנו גול עצמי. אבל באופן כללי אייל אני אגיד לך משהו. אחד, אנחנו בציר חנה ומיכאל ליון רואים אותו כציר ראשי, יש שם צירים של מת"ן.

מר אייל מושיוב: כשקובעים צירים ראשיים, לא רושמים, לא מסמנים אותם מה זה ציר ראשי.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: מסמנים אותם, זה מסומן בתוכנית המתאר.

מר אייל מושיוב: דיברו על 2030, לא דובר על ציר ראשי.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: בתוכנית המתאר, אתה לא צודק.

מר אייל מושיוב: אני לא צודק?

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: בתכנית המתאר, תן לי רגע להשלים את המשפט. בתכנית המתאר 2030, יש לך שלושה צירים שאנחנו אישרנו אותם מראש כצירים ל-40 קומות, שזה ז'בוטינסקי והרצל ורוטשילד. אנחנו אישרנו את הרצוג כציר ראשי, אנחנו אישרנו את גבעתי ואת חנה ליון, אנחנו, אתה ואני וסורין ואיתן. אישרנו את חנה ומיכאל ליון ואת גבעתי כצירים ראשיים של צפון-דרום, אנחנו אישרנו אותם. למה אנחנו אישרנו אותם? כי אין לנו ברירה, כי מזרח העיר כולו תלוי בחנה ומיכאל ליון ובגבעתי. אין לנו ברירה. אני גם יוצאת מהבית שלי ועומדת בפקק, מה אתה חושב, שאתה לבד עומד בפקקים בעיר הזאת? אז בוא נקבל בדיקה תחבורתית נוספת שתניח את דעתנו.

מר אייל מושיוב: תגידי, ומה שהבחור אמר על החניון הגדול שצריך אוורור וכו'?

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אני לא בטוחה שזה נכון. עם כל הכבוד למי שהופיע פה, יש לנו אנשי מקצוע, תפקידם זה איכות הסביבה, טלי קפלן פיניש מנהלת יפה מאוד את היחידה הזאת. ותיתן תשובה אם יש בעיה או אין בעיה, זה הכל. ואם יש בעיה, נפתור אותה. אני רוצה בדיקה תחבורתית.

מר אייל מושיוב: אני לא מצביע. ולגילוי נאות, זה ציר שאני עובר בו כל בוקר לעבודה וחוזר. כל היום אני מדבר עם אורי משפע, מהחשמל, אורי, תאריך את הרמזור, כמה שהוא מאריך ככה הפקק גדל, סיוט של החיים. יוצאים אנשים משכונת נרקיסים וכשהם חוזרים הביתה הפקק, תקשיבו טוב, בחיים זה לא היה, עד כביש 44, בחיים זה לא היה. עכשיו, זה דופק את כביש 44, שזה דופק את היציאה מהרכבת של כפר חב"ד, אתם לא מבינים מה קורה פה. אתם לא חיים שם, אתם לא חיים שם.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אבל זה רק יחמיר ולכן צריך תחב"צ, אין לך ברירה, אתה חייב תחב"צ.

מר שמואל ג'מיל: שמאלה מהבניינים, מאיפה שהכניסה שאתם עושים לטובת הבניינים, שחררו אותם גם שמאלה.

מס' דף: 30

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אין לי כרגע תשובה, בואו נעשה בדיקה תחבורתית ונראה מה קורה. אני מציעה שאישור או דחיית ההתנגדויות בהיבט של הצירים ודרכי הגישה, יהיה מותנים בבדיקה תחבורתית.

עו"ד הילה הררי דורון: הרעיון הוא שיתקיים דיון נוסף בהתנגדויות אחרי שתובא בפניכם בה"ת?

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: לא יתקיים דיון נוסף, אנחנו לא מקבלים את ההתנגדות. שנייה, חברים, אנחנו, הסיפור של הצפיפויות, עם כל הכבוד, לא נכון. כי בסוף הם מקבלים מצב יותר טוב ממה שיש להם היום.

מר אייל מושיוב: אבל שיבוא יועץ לפני שאנחנו מאשרים משהו.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אז בואו נביא את היועצים לפעם הבאה. שניה, אנחנו לא נדון בהתנגדויות, אז אנחנו נגיד שכל מה שקשור לסיפור של הטענות לגבי אור ואוויר וצפיפות וקרבה, אנחנו לא מקבלים את זה. מה שקשור לעניין של המרתפים, כפוף לאישור.

עו"ד סורין גנות: אני רק רוצה להבין, כי אני מוטרד כמודך. גם בדיון הקודם להפקדה גם שאלתי שאלות לגבי הרוחב של הנתב הנוסף וכולי, אני מודה שאני כבר לא זוכר מה היה אז. וגל, זה שדנו בהפקדה הכל בשביל זה יש התנגדויות, התושבים מעלים פה, ואנחנו רואים פה בעיות אמת, ואני לא גר פה אבל גם אני נוסע משם אני מכיר את זה, ויש שם באמת עומס תחבורתי גדול מאוד. אני רוצה לדעת, למשל מה שגימיל אומר, כי אני זוכר שפסלו, ודיס פסל את זה, ולא תמיד אני מסכים עם הדעות שלו. אני רוצה לדעת, למה אי אפשר לעשות דו סטרי מהחניון. יכול להיות שיש לו נימוקים טובים, אבל שיזכיר לנו, בוא נראה למה לא. כי ברור שיפתור את הבעיה, כי אם כן יהיה דו סטרי, גם מהחניון לצאת שמאלה לכיוון צפון, ישר לבית דגן, זה כן ישפר. יכול להיות שזה יעביר פקק למקום אחר, אני רוצה לשמוע.

אדר' גל גבריאל: אבל מדובר בשינוי תנועתי שהוא מחוץ לקו הכחול של התוכנית, מבחינתם יכול להיות ויכול לא להיות.

עו"ד סורין גנות: קודם כל הם כן רצו את זה ואנחנו פסלנו להם. היא אמרה את זה, אז קודם כל זו לא בעיה שלהם, הם רצו את זה. אני כבר רואה, פחות או יותר אנחנו חמישה, שלושה נגד. אז מה, לדחות את כל התוכנית? לא, בוא נשמע, אני רק רוצה להבין אייל, חוץ מתחבורה יש לך עוד בעיה?

מר אייל מושיוב: יש לי בעיה עם היציאה מהחניון. גם אני.

אדר' גל גבריאל: אבל התוכנית באמת מאפשרת הרחבה. לא מבינה את זה.

עו"ד סורין גנות: לא, אבל אתה יכול להגיד לי, אייל? אתה יכול להגיד לי אני לא רוצה שלא יבנו בכלל, שאלתי אותך רק שאלה כי אני מתחבר למה שאתה אומר. שניה, אני רוצה לשאול אם חוץ מתחבורה יש עוד איזו שהיא בעיה?

מר אייל מושיוב: לא יש בעיה, עוד פעם, האזור הזה הוא מאוד צפוף של חניות, מאוד צפוף בוא נגיד אני מעריך שיש שם בערך 600 מכוניות, איפה הן יחנו? אני מזמין, בוא נעשה סיור ערב באזור הזה, תראו איפה אנשים חונים. את כל החניות של הגן בעברית כשעוד אפשר לחצות את הכביש, תפסו, אלה מהבניינים החדשים של נוריות, אז מבחינת חניה זה סיוט שאתם לא מבינים מה קורה שם, אתם לא מבינים, אז אני חושב שגם זו הבעיה.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אז לא נעשה התחדשות עירונית בכלל?

מר אייל מושיוב: צריכים למצוא פתרון, סליחה רגע, שהקבלן ימצא פתרון, שהיזם ימצא פתרון. אני צריך למצוא פתרון? ממש לא, למה אני צריך את הפתרון? למה, אתה אדריכל? אתה מתכנן עירוני?

מס' דף: 31

עו"ד סורין גנות: אז תקשיב, תראה איזה רגוע אני ולא לחוץ בכלל, מה אתה לחוץ היום? לגבי תחבורה אין ויכוח גם אותי זה מטריף. לכן אני גם לא חושב שצריך להצביע בעד ולהגיד תיאום תחבורה אחר כך, אני חושב שצריך להביא לפה את ודים, לעבור על הכל בדיון פנימי ורק אחרי ששמענו את ודים לתת החלטה. מה שכן, כדי לא, כי אתה יודע אנחנו שבוע הבא ושבוע אחרי זה וחנוכה ועניינים ולך תדע אם לא לבוא עוד חודש, חודש וחצי. עד אז נשכח מה אמרו המתנגדים, נצטרך לראות פרוטוקולים כי אלה הדברים. לכן, ליאל צודקת, מבחינה תכליתית, לכן שאלתי מה מטריד אותך ותכף אני אתייחס לחניה. חוץ מתחבורה וחניה אין בעיה, עכשיו תקשיב, לגבי תחבורה הסכמנו. חניה, בוא נראה, כי החניה מן הסתם מה שאני אגיד לך יעצבן אותך קצת. בוא נלך קודם לאיכות הסביבה. איכות הסביבה, התקנות האלה תכף נשמע את הילה. הילה, את מכירה? אני גם לא הכרתי את התקנות, אין תקנות כאלה גם אני לא מכיר כאלה. עם כל הכבוד מישהו, עשה לו גוגל/ AI והמציא לו דברים. נתקלתי בזה דרך אגב, אפרופו עורכי הדין פה, אני כבר חצי שנה יושב ראש ועדת האתיקה של מחוז תל אביב, כמות התלונות שאנחנו מקבלים על פסקי דין מומצאים בזמן האחרון, זה פשוט לא להאמין. אנשים ממצאים, באים לבית המשפט ולך תדע אם איזה שופט לא ייפול. השופטים קיבלו הנחיות מהנהלת בתי המשפט לבדוק, המתמחים שלנו עובדים שעות נוספות, והעוזרים המשפטים בודקים כל דבר, כי זה פסקי דין שלא קיימים. אומרים פסק דין זה וזה, מספר זה וזה, עמוד זה וזה, הולכים לעמוד וזה, בודקים, אין דבר כזה. היה לי, יש פסק דין עכשיו של רשמת הוצאה לפועל שקיבלה פסקי דין, קראתי על זה במקרה אתמול, קיבלה הלכו לבדוק, הטילו הוצאות לאוצר המדינה כי אין דבר כזה בכלל. הם המציאו דברים, אז עם כל הכבוד לו, אתה יודע, דיבר. עכשיו, בוא ניגע בחניה, בסדר? ותשתדל, לספור עד 10 לפני שאתה -

מר אייל מושיב: סורין, בחייאת סורין, עוד פעם אחת ההערות האלה, באמת זה לא מתאים. אתה מעיר כאילו אני זה עצבני, אני מדברמדם ליבי על דברים שחשובים לי כתכנון ובנייה. ההערות שלך, זה לא לעניין, כפרה, זה לא יפה.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: מה קרה לכם היום? די, אפשר לסיים? אנשים מחכים בחוץ. מספיק. אבל בסוף הוועדה פה תכריע תכף לפי שיקול דעתה, בסדר? אני חושבת שזו תוכנית מורכבת, אני לא אגיד שהיא תוכנית פשוטה. אייל, לשאלתך קודם, ציר חנה ומיכאל לוינן הוא ציר ראשי. אני ביקשתי באופן אישי להרחיב אותו בשלושה מטר כדי שישמש ציר יותר פתוח לתנועה. זה קורה במסגרת התוכנית הזאת, אנחנו מפקיעים שטח כדי שזה יקרה. ולכן מהבחינה הזאת מצבם גם משתפר, לטעמי, אבל אתה לא יכול בעד חלק ולא בעד חלק. טוב, בסוף יש פה תוכנית שהיא כמקשה אחת לפנינו.

עו"ד הילה הררי דורון: אפשר לעבור על ההמלצות של הצוות המקצועי?

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אפשר כן, בבקשה.

עו"ד הילה הררי דורון: טוב, אז לגבי ההתנגדות העצמית. נועה, בגלל שזה בעיקר היבטים תכנוניים אז אם צריך תחזקי אותי. לגבי הסוגייה של הקטנת הנסיגה בקומות העליונות, ההמלצה של הצוות המקצועי זה לקבל את הטענה בכפוף לכך שמגישת התוכנית תציג שרטוט נפחי והדמיה של מבנה שגם לאחר הקטנת הנסיגה התכנון עומד בדרישות. לגבי הקטנת אורך חזית לדירות זעירות בכיוון אוויר אחד, הצוות המקצועי ממליץ לקבל את הטענה בכפוף לכך שהרוחב של שישה וחצי מטרים יתייחס לרוחב נטו של חדרי המגורים בלבד ורק עבור דירות זעירות, מסתור הכביסה לא ייחשב כחלק מרוחב החזית. לגבי הקטנת שטח מינימלי למרפסות בדירות זעירות, מומלץ לקבל את הטענה ולקבוע שטח מינימלי למרפסות עבור דירה זעירה, לא יפחת מ-6 מטר ורק עבור דירות זעירות. לגבי מרפסות גג, הצוות המקצועי סבור שיש לקבל את הטענה, תוך הבהרה שתותר מרפסת גג המשכית רק מעל מרפסות שקועות בקומות טיפוסיות. כך שהמרפסת סוגרת את המסה של הקומה מתחת אך לא תותר מעל מרפסת קונזולית. לעניין הבקשה שלהם להמיר שטחי מסחר שלא נוצלו, הצוות המקצועי ממליץ לדחות את הטענה. מדובר בשטחים בייעוד מסחרי. הם לא רואים לנכון לאפשר שינוי הייעוד והשימוש בשטח המסחרי לטובת שטח בייעוד מגורים. לגבי תיקון סעיף פריקת טעינה ואצירת אשפה בתת הקרקע בלבד, הצוות המקצועי ממליץ לדחות את הטענה. הפתרון לפריקה והטעינה ישאר בתת הקרקע, כך זה על פי המדיניות העירונית, והועבר על ידי המתכננים שהדרישה אינה מהווה בעיה.

מס' דף: 32

אדר' נועה ברעם: לא ממש בכפוף למדיניות העירונית, זה נבחן נקודתית, אבל כאן ספציפית יש מספיק רוחב בשביל לאפשר שזה יהיה בתת הקרקע.

עו"ד הילה הררי דורון: לגבי תיקון סעיף פירי אוורור מנדוף, הצוות המקצועי ממליץ לדחות את הטענה. הדרישה להכנת פירי מנדוף וארובה מעל הגג העליון, חלק ממדיניות עירונית סדורה למניעת מטרדי ריח ועשן. כל תוכנית שיש בה אלמנטים מסחריים מחויבת בכך, לרבות מפרידי שומנים, וזה נועד לאפשר שימוש עתידי למסחר הכולל ביכול להתאים לידע ולתלונות שהתקבלו בעבר בעירייה בהקשר הזה. זה לעניין ההתנגדות של היזם. אתם רוצים לעבור על ההתנגדות של התושבים או שאתם רוצה לגבי התנגדות התושבים לקבוע?

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אנחנו מקבלים את עמדת הצוות המקצועי לגבי התנגדות היזם, בואו נדבר רגע אחד על התושבים.

עו"ד הילה הררי דורון: טענה לפגמים בפרסום, חוסר שקיפות ותכנון שחורג מהצביון השכונתי. הצוות המקצועי סבור שלא נפל פגם בפרסום, הבינוי מחובר ולכן מדובר במבנה אחד. התוכנית תואמת את הוראות תמ"א 35 לעניין הצפיפות המינימלית וגם את ר"צ 2030. מסמכי התוכנית מפרטים את הנחיות הבינוי, מספר יחידות הדיור, טבלת הזכויות, תואמים את תוכנית המתאר העירונית ומסמך המדיניות. לעניין סוגיית הצפיפות, הצוות המקצועי ממליץ לדחות את הטענה. מסמך המדיניות מספר 10 לתוכנית המתאר 2030 מאפשר קידום תוכנית פיננו בינוי בתנאי שתכלול הרחבת רחוב חנה ומיכאל לוי, מה שמוצע בתוכנית. בנוסף, התכנית כוללת הרחבת רחוב כתריאל, נציין שגם הטענות של המתנגדים הועלו בלי איזה שהוא תימוכין, לא חוות דעת תחבורתית מטעמם, לא חוות דעת סביבתית וכדומה. טענה של העמסת יתר על התשתיות ועל תשתיות התחבורה. העמדה של הצוות המקצועי, אגב הם מציינים פה שיש תוספת של 256 יחידות, בפועל מדובר בתוספת של 176 יחידות, שכן קיימות 80 יחידות דיור במצב הקיים. נספח התנועה אושר כחלק ממסמכי התוכנית. התוכנית כוללת הרחבת רחוב חנה ומיכאל לוי לטובת נתיב תחבורה נוסף וכן הרחבת רחוב כתריאל. שכולל הוספת נתיב נוסף בסמיכות לצומת הרחובות.

מר עידן מזרחי: ליאל יש שאלה. הבנתי שהייתה פה התנגדות לדברים מסוימים, האם אפשר כדי לא לתקוע את הפרויקט, להתקדם איתו וכן לאשר? ולשים את נושא.

עו"ד סורין גנות: אני השתכנעתי ממה שאייל אומר. יש כמה בעיות וצריך לבדוק אותן קודם.

מר עידן מזרחי: ואולי את הנושא התחבורתי שבו יש את הבעיה להוציא אותו החוצה לאיזה דיון מצומצם. יחד עם הצוות של התחבורה ולמצוא לזה פתרון.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: טוב, אוקיי, אני אציע הצעה שנראית לי אמורה להיות מקובלת על כולם ואם לא אז תגידו לי אתם. אני מציעה לדחות את ההתנגדויות של היזמים בהתנגדות העצמית, לדחות את ההתנגדות של התושבים. רגע, לפי מה שהילה הקריאה קודם, לפי צוות מקצועי, לדחות את התנגדות התושבים ככל הנוגע לצפיפות, מה שנקרא, לעצם הבינוי של ולכניסות ויציאות כי הכניסות והיציאות הן מחנה ומיכאל לוי ולדון בישיבה הבאה -

עו"ד סורין גנות: אבל היציאות והכניסות זה חלק -

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אבל אתה רוצה שיכנסו דרך שרירא? מה זה יותר טוב להם? אני לא מצליחה להבין אתכם. אי אפשר לחזור כזה אחורה. אני אומרת לך שהכניסה משרירא מרעה את מצבם. לכן הכניסה מחנה ומיכאל לוי מיטיבה את מצבם. לכן אני אומרת שנדון בפעם הבאה אחרי, שיבוא הנה יועץ התחבורה, יועץ התנועה ודיים, לסוגיה תחבורתית בלבד.

עו"ד סורין גנות: לכן את לא יכולה לדחות. כניסה ויציאה לחניון, זה כן קשור לתחבורה. מה לעשות, זה מה שמטריד את חברי הוועדה. גם אותי זה מטריד.

מס' דף: 33

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אני מאוד מצטערת גל, אבל גם אם אנחנו נחליט משהו כזה, אנחנו נחליט את זה במסגרת הוועדה הזאת. רבותי, אני מבינה, אז בואו לא נתחדש, גם את זה מותר להחליט, מותר להחליט שאנחנו לא מתחדשים. אני מציעה שאנחנו נקבל את ההחלטות לגבי התנגדויות ומה שקשור בתחבורה, יגיע לישיבה הבאה.

מר אייל מושיוב: זה הקדנציה הרביעית שלנו, נשמה, מכירים. אני לא מוכן. תקשיבי, לי יש ניסיון שכשהרכבת יוצאת מהתחנה, אי אפשר לעצור אותה וזהו. גברת הררי, תקשיבי, תקשיבי רגע. תשמעי, מותר לי להיות פה עם ההצבעה שלי? זהו.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: כולל מה שג'מיל אמר ומה שסורין אומרים, לגבי היציאה והכניסה מהחניון לחנה ומיכאל לוי, לא דרך שרירא, דרך חנה ומיכאל לוי, כולל הסיפור התחבורתי של הבדיקה התחבורתית. למעט זה קיבלנו החלטה, רק בנושא הזה נדון בעוד שבועיים.

אדר' גל גבריאל: רק להבהיר אבל, זה אומר אנחנו לא מאשרים את התוכנית, אתם לא מאשרים את התוכנית, יהיה דיון נוסף.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: יהיה דיון נוסף רק בנקודה הזאת.

מר אייל מושיוב: טוב, אז תעשי הצבעה.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: זה לא פה אחד?

מר אייל מושיוב: לא.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אלא? אתה מתנגד לכל התוכנית?

מר אייל מושיוב: לא. מותר לי להגיד את מה שאני חושב?

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: כן, בטח.

מר אייל מושיוב: ככה. קודם כל אני מתנגד ל-25 קומות. אני לא חושב ש-25 קומות זה נכון, לא בטוח ש-25 קומות בכלל זה בציר מרכזי וראשי ואני אשמח מאוד לראות איזה אסמכתה שאני אישרתי שיהיה פה עד 25 קומות, זה פעם אחת, 25 קומות זה עומס מטורף. דבר שני, פתרון כמו שג'מיל אמר על הפנייה שמאלה ולא רק ימינה ביציאה מהחניה, זה יעשה בדרך שלם אז דיברנו על זה. ואני רוצה תוכנית תחבורתית אבל לא בואו נצביע, נתחיל ואז. ואם תהיה בעיה לעצור את כל התוכנית?

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: כן, זו המשמעות של זה. אם אנחנו חושבים שהתוכנית התחבורתית לא תואמת ואי אפשר יהיה להיכנס ולצאת תיאורטית מכל האזור הזה, לא נאשר את התוכנית, לא תהיה התוכנית. מה אתה חושב, שזה משחק בנדמה לי? אנחנו חושבים שצריך התחדשות עירונית

מר אייל מושיוב: אני גם חושב שצריך ושמעת מה אמרתי, לא נחזור על זה. אני בעד, אבל מצד שני, זה יגרום שם לפשוט פקק מטורף פשוט חסימה לכל מזרח העיר.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אני חייבת להגיד כדי שכל חברי הוועדה הנכבדים ידעו את האמת. כל התחדשות עירונית שאנחנו נעשה במרכז העיר שמצופפת את העיר, בהכרח מחייבת אותנו להפחית מכוניות פרטיות ולהעמיק את השימוש בתחבורה ציבורית. ואם לא נעשה את זה, לא נוכל להיכנס ולצאת מראשון. אבל אתה לא לבד, כל הערים הגדולות בישראל בזה.

מר אייל מושיוב: אני אסביר לך מה הכוונה. אנחנו מאוד רוצים להיות תל אביב, אנחנו לא תל אביב. ראשוני לא יכול להסתדר בלי רכב, לא יעזור. כי התחבורה הציבורית שלנו לוקה בחסר, אי אפשר להגיע לשום מקום משום מקום, אפילו להגיע משיכון המזרח לקניון הזהב לוקח להם שמונה אוטובוסים.

מס' דף: 34

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: איש יקר שלי, אם הוועדה הזאת תחליט שהיא לא רוצה התחדשות כי זה מצופף מדי, אין בעיה, זו החלטה משותפת שלנו. אז אפשר בפעם הבאה לדון בתחבורה בלבד? תודה רבה.

מר אייל מושיוב: למה 25 קומות?

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אתה לא יכול להגיד אתה לא רוצה 25 קומות?

אדר' נועה ברעם: זה מסומן בראסטר התחדשות עירונית ברצ 2030. הראסטר הזה אומר שאפשר להגיע עד 30 קומות.

מר אייל מושיוב: אפשר לראות את זה?

אדר' נועה ברעם: כן.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: טוב, רבותיי, מספיק. אנחנו מקבלים את ההחלטה. אייל אמר שהוא מתנגד גם לנושא של 25 קומות, כל השאר רק בנושא התחבורתי. אז ההחלטה התקבלה, גמרנו.

נוכחים: יו"ר עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד

חברים: עו"ד סורין גנות, מר איתן שלום, הרב שמואל ג'מיל, מר אייל מושיוב, מר עידן מזרחי

מוזמנים:

מטעם המגישים:

אדר' קטיה גנות לרמן, גבי נעמה גברא – בסט ייזום, גבי מורן קמר – בסט ייזום, עו"ד רעות רביב אלימלך – בסט ייזום

מטעם המתנגדים: עו"ד אתי פלד, מר לאוניד צ'רולניך, משפי פאיזס אלכס, גבי לבנה פז, מר נוס מיכאל, גבי נוס לודמילה, גבי הלנה חורש, מר ליאור דגן, גבי טלי זיסמן, מר אריאל יוסף, מר שלומי אזולאי, מר פיני שפרינגר, גבי גיובני אוסנת חן, מר יצחק ירושלמי, גבי בתיה בצלאל

הצבעה:

בעד: 5

נגד: 1 (אייל)

החלטות

לאחר ששמעה בקשב רב את המתנגדים, מגישי התכנית ואת הצוות המקצועי, הוועדה המקומית מחליטה לאמץ את המלצות הצוות המקצועי ביחס להתנגדויות, למעט ביחס לנושאים התחבורתיים שהועלו על ידי המתנגדים, אשר הוועדה מחליטה לשוב ולדון בהן ולקבל החלטה ביחס לתכנית, בנוכחות יועץ התנועה של התכנית ומהנדס התנועה העירוני, אינג' ודים קוזלוב.

להלן התייחסות פרטנית להתנגדויות:

1. להתנגדות העצמית מטעם חברת בסט ייזום בע"מ הוועדה המקומית מאמצת את המלצות הצוות המקצועי ביחס להתנגדות עצמית כמפורט:

לעניין הטענה בנושא הקטנת הנסיגה בקומות העליונות במבנה A (הצפוני) – לקבל את הבקשה - בכפוף לכך שמגישת התכנית תציג שרטוט נפחי והדמיה של מבנה A שיאמת כי גם לאחר הקטנת הנסיגה, התכנון עומד בדרישות: תכנית של עד 70% מקומה טיפוסית (ללא מרפסות) ושמירה על הפרדה חזותית בין המסות.

לעניין הטענה כי יש להקטין את אורך החזית לדירות זעירות בכיוון אוויר אחד – לקבל את הבקשה - בכפוף לכך שהרוחב של 6.5 מ' יתייחס לרוחב נטו של חדרי המגורים

בלבד, ורק עבור דירות זעירות (50-45 מ"ר). מסתור כביסה לא ייחשב כחלק מרוחב החזית.

לעניין הטענה כי יש להקטין שטח מינימלי למרפסות בדירות זעירות – לקבל את הטענה. - לקבוע כי שטח מינימלי למרפסת עבור דירה זעירה (50-45 מ"ר) לא יפחת מ-6 מ"ר, ורק עבור דירות זעירות.

לעניין הטענה כי יש לכלול בתכנית הבהרה לגבי מרפסות גג – לקבל את הטענה – תוך הבהרה כי תותר מרפסת גג המשכית רק מעל מרפסות שקועות בקומות טיפוסיות כך שהמרפסת סוגרת את המסה של הקומה שמתחת, אך לא תותר מעל מרפסות קונזוליות.

לעניין הטענה כי יש להמיר שטחי מסחר שלא נוצלו - לדחות את הטענה. - המדובר בשטחים בייעוד מסחרי והוועדה לא מוצאת לנכון לאפשר את שינוי חלוקת השטחים בשטח המסחרי לטובת שטח בייעוד מגורים.

לעניין הטענה כי יש לתקן את הסעיף פריקה, טעינה ואצירת אשפה בתת הקרקע בלבד - לדחות את הטענה. פתרון פריקה, טעינה ואצירת אשפה בתת הקרקע הינו עפ"י המדינות העירונית. בנוסף, פתרון במפלס הקרקע יהווה מפגע, בין היתר מהסיבות הבאות: לא מתאפשרת גישה לפינוי אשפה/ פריקה וטעינה מרח' צדדי אלא מרח' חנה ומיכאל ליון עצמו, שהינו ציר תחבורה ציבורית ראשי ואף כולל תחנה בסמיכות למתחם. רח' חנה ומיכאל ליון מאופייני במפלסיות משתנה דבר אשר יגרור אילוצים תכנוניים ע"ח שטחי פיתוח.

לעניין הטענה כי יש לתקן את הסעיף בעניין פירי אוורור ומנדוף - לדחות את הטענה. הדרישה להכנת פירי מנדוף וארובה מעל הגג העליון היא חלק ממדיניות עירונית סדורה למניעת מטרדי ריח ועשן. כל תכנית ובקשה להיתר מחויבת בכך, לרבות מפרידי שומנים. הדרישה נועדה לאפשר שימוש עתידי למסחר הכולל ביסול, בהתאם לתלונות רבות שהתקבלו בעיר.

2. להתנגדות התושבים דיירי הרחובות חיים שרף מס' 4, ההתיישבות מס' 18, ההתיישבות מס' 16, ההתיישבות מס' 12, חיים שרף מס' 3, מיכאל וחנה ליון מס' 12, שרירא 3, כתריאל רפורט מס' 6, הוועדה המקומית מאמצת את המלצות הצוות המקצועי ביחס לטענות המתנגדים, למעט בעניין הטענות התחבורתיות, כפי שיפורט להלן:

לעניין הטענה בדבר פגמים בפרסום, חוסר שקיפות, ותכנון החורג מהצביון השכונתי - לדחות את הטענה - לא נפל פגם בפרסום – כאשר הבינוי מחובר, מדובר במבנה אחד. התכנית תואמת את הוראות תמ"א 35 (צפיפות מינימלית של 30 יח"ד לדונם), תמ"מ 21/3 (אזור לפיתוח עירוני), ותכנית המתאר רצ/2030 (אזור מגורים 2 המיועד להתחדשות עירונית, עם אפשרות לבינוי עד 30 קומות). מסמכי התכנית מפרטים את נפחיות הבינוי, מספר יח"ד וטבלת הזכויות, אשר תואמים את תכנית המתאר ומסמך המדיניות. הקמת שכונות חדשות לצד חידוש שכונות ותיקות הן מהלכים משלימים, תוך הקצאת שטחים לשירותים ציבוריים.

לעניין הטענה בדבר זיהום אוויר וחשש לפגיעה בבריאות הציבור - לדחות את הטענה - התכנית כוללת נספחים לכלל התשתיות, כולל נספח נופי סביבתי המתייחס לזיהום אוויר, רעש וניקוז. בנוסף התכנית נבחנה על ידי אגף קיימות וסביבה אשר הציב דרישות שונות ובין היתר, שמירה על מרחק מינימלי של 5 מ' מפתחי אוורור, והתקנת גלאים ומערכות סינון אוויר. כל אלה ייבחנו במסגרת הליך הרישוי.

לעניין הטענה בדבר פגיעה בזכות הקניינית והפחתת ערך הנכסים - לדחות את הטענה - מדובר בטענות שנטענו ללא בסיס ובשלב תכנוני לא נכון. מעבר לכך, התכנית מייצרת התחדשות עירונית ומרחב פעיל מעורב שימושים, הכולל שטח ציבורי איזורי. התכנית מרחיבה דרכים ומדרכות על רח' חנה ומיכאל ליון המשמשת כדרך עורקית עירונית. וכן את רח' כתריאל רפורט לשיפור הזרימה התנועתית. הרחבת המדרכות, השבילים, נטיעת עצים כל אלו משפרים את הקישוריות של הרשת העירונית ומשפרים את פני הרחובות. התכנית מציעה שטחי מסחר אשר ישרתו את תושבי האזור. בנייה חדשה הכוללת הקפדה על עיצוב חזיתות והשתלבות המבנים במרחב הציבורי.

לעניין הטענה בדבר מטרדי רעש ואבק בתקופת הבנייה - 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.

לעניין הטענה בדבר אי עמידה בדרישת מרחק בין בניינים - לדחות את הטענה - רוב המתנגדים מתגוררים במרחק ניכר מתחום התכנית המופקדת והטענה בעניין מרחק בין בניינים אינה רלוונטית ביחס אליהם. ביחס למתנגדים מרחוב חיים שרף 4- המרחק בין בנייני המגורים המוצעים בתכנית לבנייני המתנגדים הינו בין 10 ל-16 מ', מרחק הגדול משמעותית מהמרחק המקובל בין בניינים.

לעניין טענת המתנגדים כי נאמר להם לכאורה שלא תהיה בנייה חדשה בתחום התכנית - לדחות את הטענה - המדובר בטענה שהועלתה בעלמא וללא כל ביסוס. מעבר לכך, המדובר בתכנית שהוגשה על ידי מגישת התכנית בהסכמת דיירי הבניינים ולא ביוזמת הוועדה המקומית ו/או העירייה. תושב בעיר לא יכול לצפות שההתפתחות והבניה תיעצר על סף ביתו.

לעניין הטענה בדבר פגיעה באור, אוויר ונוף - לדחות את הטענה - מרבית המתנגדים אינם מתגוררים כלל בסמיכות ישירה למתחם התכנית המופקדת, ולכן ממילא לא ניתן לטעון כי מושפעים מכמות האור / אוויר בגינה. הטענות אף הועלו ללא כל תימוכין, וללא פירוט רלוונטי מצד המתנגדים - כגון מיקום הדירה, הקומה, כיוון הפנייה או קרבה ממשית לתחום התכנית. יתרה מכך, התכנית נבחנה על ידי אגף תכנון סביבתי בעירייה, והוגש נספח מיקרו-אקלים מפורט, אשר בחן את השפעת הבינוי המוצע על הצללות, זרימות אוויר, חדירת אור שמש והשפעות סביבתיות נוספות הן בתחום חותם הצל והן בטווח של עד 300 מטר מגבולות הפרויקט ונמצא כי התכנית עומדת בכל דרישות התקן. בנוסף, התכנית כוללת תכנון של מתחם מגורים חדש הכולל שטחים פתוחים, גינות, חומרי גמר איכותיים ושדרוג חזותי של הסביבה, אשר צפויים לשפר את איכות החיים והנראות העירונית.

לעניין הטענה על הריסת עצים מוגנים - לדחות את הטענה - מסמכי התכנית כוללים סקר עצים ותשריט אשר נבדקו על ידי פקיד היערות העירוני, והתייחסותו שולבה בהוראות התכנית. נכללו הוראות מפורטות לעניין נטיעת עצים חדשים, לרבות עצים בוגרים, כחלק מהתכנון הנופי הכולל

לעניין טענות המתנגדים לעניין הנושא התחבורתי והתנועתי - הוועדה המקומית סבורה כי ציר חנה ומיכאל לוינ הוא ציר ראשי, ובהתאם לכך בדיון על הפקדת התכנית הועדה ביקשה להרחיב אותו כדי שימש ציר פתוח לתנועה, והתכנית שהופקדה אכן כוללת הרחבה של ציר חנה ומיכאל לוינ וכן הרחבה של רחוב כתריאל. יחד עם זאת, הועדה מחליטה לשוב ולדון בטענות המתנגדים בנושא זה ולקבל החלטה בעניין התכנית, לאחר קבלת חוות דעת תנועתית ובנוכחות יועץ התנועה של התכנית ויועץ התנועה העירוני, אינג' ודים קוזלוב.

שם: רצ/מק/1/138/6 פינוי בינוי- רחוב ירושלים
 נושא: דיון בהתנגדות

שטח התוכנית: 15,111.000 מ"ר

מקום האתר

חטיבת קרקע בין רחוב ירושלים ורחוב בית לחם

בעלי עניין:

המגיש: בעלים פרטיים

עורך/מתכנן: אדר' אליהו מאיוס

יזם: צ. צרפתי ושות' חברה לבנין וקבלנות ב

בעלי זכויות: עיריית ראשון לציון

כתובת:

רחוב ירושלים 50, שכונה: השומר, ראשון לציון

רחוב ירושלים 52, שכונה: השומר, ראשון לציון

רחוב ירושלים 54, שכונה: השומר, ראשון לציון

רחוב ירושלים 56, שכונה: השומר, ראשון לציון

רחוב ירושלים 58, שכונה: השומר, ראשון לציון

רחוב ירושלים 60, שכונה: השומר, ראשון לציון

רחוב ירושלים 62, שכונה: השומר, ראשון לציון

רחוב ירושלים 64, שכונה: השומר, ראשון לציון

רחוב ירושלים 66, שכונה: השומר, ראשון לציון

רחוב בית לחם 12, שכונה: השומר, ראשון לציון

רחוב בית לחם 14, שכונה: השומר, ראשון לציון

גושים/ חלקות לתכנית:

חלקות בשלמותן:

גוש: 3930 חלקות: 337, 338, 339

גוש: 3930 חלקות: 340, 341, 342

גוש: 3930 חלקות: 343, 345, 346

גוש: 3930 חלקות: 347, 348, 349

חלקי חלקות:

גוש: 3930 ח"ח 391

מטרת הדיון

דיון בהתנגדות לתכנית המופקדת

מדובר בהתנגדות עצמית של היזם ובעיקרה הסרת התנאי שנקבע בהוראות התכנית הדורש מתן תוקף וביצוע בפועל של תכנית נפרדת (413-1203660) לצורך קבלת היתר בנייה ואכלוס.

מטרת התכנית:

התחדשות עירונית הכוללת הריסת 136 יח"ד ב-3 בתים משותפים ובניה של 450 יח"ד חדשות ב 4 מגדלי מגורים בגובה של עד 30 קומות, כמו כן התכנית כוללת מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח ושטחים למסחר ותעסוקה.

עיקרי הוראות התכנית:

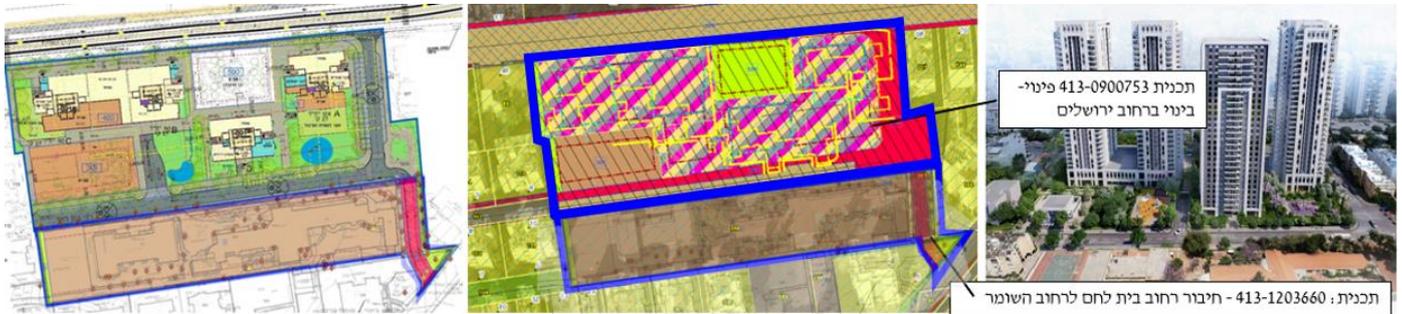
- קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים.
- שינוי יעוד מ: דרך, מגורים, מבנים, ומוסדות ציבור, מסחר ושטח ציבורי פתוח ל: דרך, מבנים ומוסדות ציבור, מגורים, מסחר ותעסוקה, ושטח ציבורי פתוח.
- פינוי 136 יח"ד וקביעת הוראות לבניית 450 יח"ד.
- קביעת זכויות בניה, שימושים והוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
- קביעת הוראות להקמת 4 מגדלים הכוללים מגורים, מסחר, תעסוקה ושטחי ציבור, בגובה עד 30 קומות.
- קביעת זיקות הנאה למעבר הולכי רגל ולרכב.
- הרחבת רח' בית לחם וחיבורו לרח' ירושלים ופיתוח שטח ציבורי.

הערות בדיקה:

על סדר היום שתי תכניות נפרדות המקודמות בסמכות הוועדה המקומית, בעלות זיקה תכנונית:

- **תכנית רצ/מק/1/6/138 פינוי בינוי - רחוב ירושלים (תכנית מס' 413-0900753)** - הוגשה על ידי חברת צרפתי צבי ובניו, ותכליתה פינוי של 136 יח"ד ברח' ירושלים ובית לחם והקמת 450 יח"ד ב-4 מגדלים הכוללים מגורים, מסחר תעסוקה ושטחי ציבור. התכנית מציעה בין היתר גם הרחבה של רח' בית לחם וחיבורו לרחוב ירושלים. התכנית כוללת איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.
- **תכנית רצ/1/6/143 חיבור רחוב בית לחם לרחוב השומר** - הוגשה ע"י הוועדה המקומית ותכליתה ליצור דרך לחיבור רחוב בית לחם לרחוב השומר ולהוסיף זכויות בנייה ושימושים למגרש בו בנוי בית ספר בלקינד.

בדיון בהפקדת תכנית הפינוי בינוי ביום 13.11.22, חברי הוועדה התייחסו להמלצת הצוות התכנוני לשקול חיבור נוסף לרח' השומר באמצעות הרחבת הקו הכחול של התכנית, ובנוכחות ב"כ צרפתי דנו באפשרות ליצור את החיבור הנוסף בתכנית נפרדת על מנת שלא לעכב את תכנית הפינוי בינוי, אך להכניס תנאי לפיו לא יינתן היתר עד שהתכנית לחיבור הנוסף תקבל תוקף. בהחלטה נקבע כחלק מהתנאים להפקדתה תנאי לפיו - **"תנאי להוצאת ההיתר הראשון יהיה מתן תוקף לתכנית נפרדת לחיבור המתחם לרחוב השומר. תנאי לאכלוס 2 המגדלים הראשונים יהיה פתיחה בפועל של אחד החיבורים מרחוב בית לחם (לשד' ירושלים/לרחוב השומר), תנאי לאכלוס שני המגדלים הנוספים יהיה ביצוע החיבור הנוסף"**.
 על פי פרוטוקול החלטת ועדת המשנה מיום 10.9.23, התכנית תוקנה בהתאם לתנאים להפקדה, תוך התאמתה לתכנית הנפרדת לחיבור לרחוב השומר והוחלט להפקיד את התכנית המתוקנת בכפוף למס' תנאים ויתר תנאי ההפקדה בהתאם להחלטה מיום 13.11.22. התנאי הנ"ל הוכנס להוראות התכנית המופקדת והדרך לרחוב השומר מופיעה כתכנית רקע משלימה בנספח הבינוי והתנועה.



סטטוס התכנית:

1. התכנית נדונה בוועדת משנה מס' 2022021 ב- 13/11/2022, והומלץ להפקידה בתנאים, מצ"ב פרוטוקול הוועדה.
2. התכנית נדונה בשנית בשל עדכונים בוועדת משנה מס' 2023019 ב- 10/09/2023, והומלץ להפקידה בתנאים, מצ"ב פרוטוקול הוועדה.
3. התכנית פורסמה להפקדה בעיתונות ביום 16/05/2025 ובי.פ. 15/05/2025 13449.
4. התכנית נקבעה כאינה טעונה אישור השר ביום 30/06/2025.
5. לתכנית הוגשה התנגדות עצמית מטעם היזם - חברת צבי צרפתי ושות'

המלצת הצוות המקצועי	תמצית התנגדות
<p>מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה: מדובר בתנאי מהותי שנועד לאפשר פתרון תחבורתי לאור תוספת יחידות דיור הנובעת מהתכנית. לאור זאת, ומבלי לגרוע מסמכותה של הועדה לקבוע תנאים חיצוניים, מומלץ כי החיבור התחבורתי יכלל בתכנית כך שהקו הכחול של התכנית יורחב בהתאמה ותנאים להיתר בנייה הנוגעים לתכנית הדרך כתכנית נפרדת יתוקנו בהתאמה.</p>	<p>1. התניית היתר ואכלוס בתכנית נפרדת:</p> <ul style="list-style-type: none"> - התנאי שנקבע בהוראות התכנית דורש מתן תוקף וביצוע בפועל של תכנית נפרדת (1203660-413) לצורך קבלת היתר בנייה ואכלוס. - החברה טוענת כי מדובר בתנאי חיצוני, לא סביר, שאינו מצוי בשליטתה. - התכנית הנפרדת מצויה רק בתחילתה, ללא לוחות זמנים ברורים, ולכן נוצר מצב של תלות חיצונית המעכב את קידום הפרויקט. - לפי הטענה, ייתכן מצב בו הבנייה תושלם אך לא ניתן יהיה לאכלס את הדירות, עקב אי עמידה בתנאי חיצוני. - בנוסף, החברה שואלת מה יקרה אם התכנית לחיבור לא תאושר כלל, על רקע ההמתנה הממושכת של הדיירים והחברה.
<p>ר' ס' 1 לעיל- מומלץ כי הרחבת הדרך תקודם בתכנית זו.</p>	<p>2. פגיעה בבעלי הזכויות וביכולת קידום הפרויקט:</p> <ul style="list-style-type: none"> - התנאי מהווה, לפי הטענה, פגיעה בלתי מוצדקת בבעלי הזכויות שחתמו על הסכמים מחייבים מול החברה. - עיכוב ההיתר עקב התנאי עלול להוביל לנזקים לחברה ולבעלי הזכויות, כולל חשיפה לתביעות בשל אי עמידה במועדי מסירה. - החברה טוענת כי מדובר בפרויקט בשלב מתקדם מאוד, שהושקעו בו משאבים רבים לאורך זמן רב, והתנאי עלול לפגוע בו מהותית.
<p>ר' ס' 1 לעיל- מומלץ כי הרחבת הדרך תקודם בתכנית זו.</p>	<p>3. פגיעה כלכלית לחברה: (סעיפים 4, 7)</p> <ul style="list-style-type: none"> - נטען כי הדרישה לקבלת תוקף לתכנית נפרדת גורמת לנזק כלכלי קשה ובלתי הפיך. - עיכוב הפרויקט בעקבות התנאי יוצר אי ודאות תכנונית חמורה, מחייב פעולות מעבר ליכולת החברה, ועלול לשבש את ההיתכנות הכלכלית.
<p>מומלץ לדחות את ההתנגדות: נושאים תנועתיים נבחנים במסגרת סמכויות הוועדה. התניה נעשתה בהתאם לחוות דעת מקצועיות של מהנדס התנועה של הועדה ובהתאם לסמכויות התכנון, תיאום עם רשות הרמזור הוא תנאי מקובל הנדרש בפרויקטים מורכבים.</p>	<p>4. תנאים נוספים שאינם באחריות החברה</p> <ul style="list-style-type: none"> - קיימת דרישה להסדרת צומת בית לחם-הרברט סמואל בתיאום עם רשות הרמזור. - החברה מציינת כי תיאום זה אינו בסמכותה, אלא בסמכות הרשות בלבד. - מאחר ואין ודאות בלוחות הזמנים למימוש התנאי, קיים חשש ממשי לעיכוב בקבלת היתר או טופס האכלוס.
<p>מומלץ לדחות את ההתנגדות: במסגרת הכנת התכנית, הוצג ע"י גורמי הוועדה צורך תכנוני ברור ביצירת חיבור תחבורתי נוסף במסגרת תכנון התכנית במטרה:</p> <ul style="list-style-type: none"> - לשפר את רמת השירות התחבורתית לאור הגידול באוכלוסייה. - לאזן את התנועות ברחובות הקיימים, ובפרט פיזור תנועה שיפחית נפח משד' ירושלים המתוכנן עם נתיב נסיעה אחד למזרח, ומעבר בצומת העדפה מרומזר. - להגדיל את הנגישות הנדרשת לשב"צ הסמוך- בית ספר בלקינד. - לאפשר גישה קצרה ורציפה למוקדי תחבורה ראשיים כגון כביש 431/4313, תחנת הרכבת והמרכזים המסחריים (מתחם עזריאל), באר יעקב, ללא מעבר תנועות מהשכונה דרך שד' ירושלים וצומת השומר המרומזר. <p>קיים פער בין תחזיות עומסים שהוצגו בחו"ד לבין מדיניות פיתוח כוללת. על כן הוועדה</p>	<p>5. טיעונים תחבורתיים נגד החיבור לרחוב השומר:</p> <ul style="list-style-type: none"> - עם הקמת מערכת תחבורה עתירת נוסעים (מתע"ן), צפויה ירידה משמעותית בשימוש ברכב פרטי באזור הפרויקט. - נטען כי החיבור לרחוב השומר אינו נדרש תפקודית. - חוות דעת תנועתית שצורפה להתנגדות (מצ"ב) של חברת "דגש הנדסה- תכנון תנועה ודרכים", נפח התנועה הצפוי מהפרויקט יתפקד ברמת שירות סבירה גם ללא החיבור הנוסף לרחוב השומר ואין הצדקה תחבורתית להתניית החיבור הנוסף. - החיבור לרחוב השומר, לפי ההתנגדות, הופיע כאופציה בלבד – ולא כתנאי.

ראתה בחיבור זה תנאי מהותי.	
<p>מומלץ לדחות את ההתנגדות: הצורך בחיבור התנועתי נכלל בהחלטה מיום 13.11.22 בהסכמה ונשמר ב-10.9.23. בנוסף ר' המלצה בס' 1 לעיל- מומלץ כי החיבור התנועתי יכלל בתכנית זו.</p>	<p>6. טענה לפגם בהליך התכנוני :</p> <ul style="list-style-type: none"> - נטען כי תכנית התנועה של החברה אושרה בשנת 2022, ללא דרישה לחיבור לרחוב השומר. - לא נמסר או נרמז כי החיבור יהפוך לתנאי לאישור התכנית. - התנאי לא הופיע בפרסום התכנית, לא נכלל בקו הכחול, ולא היה חלק מהליך שיתוף ציבור תקין. - בפרוטוקול הוועדה מספטמבר 2023, לטענת החברה, לא ניתנה החלטה בנושא החיבור.
<p>מומלץ לדחות את ההתנגדות: אין שינוי בתכנית עקב נסיבות ביטחוניות. הטענה אינה שוללת את ההצדקה התחבורתית של התנאי.</p>	<p>7. שינוי נסיבות ביטחוניות:</p> <ul style="list-style-type: none"> - בעקבות המלחמה, החברה טוענת כי יש לקדם ולאשר במהירות פרויקטים של התחדשות עירונית, אשר כוללים מרחבים מוגנים. - לכן, לשיטתה, יש להימנע מהצבת תנאים שאינם בשליטת היזם, כדי שלא יעכבו את הפרויקט.
<p>מומלץ לדחות את ההתנגדות: ההתניות נועדו לאזן בין עקרונות ההתחדשות לבין תפקוד תחבורתי נדרש, ואינן סותרות את מטרות החוק.</p>	<p>8. פגיעה בתכלית ובמהות חוק ההתחדשות העירונית</p> <ul style="list-style-type: none"> - נטען כי התנאי פוגע במטרות החוק – חיזוק מבנים ישנים, מענה למחסור בדירה, שיפור המרחב הציבורי, וחידוש חזות העיר. - מדובר באינטרס ציבורי ולאומי, והצבת התנאי עומדת בסתירה לכך.
<p>מומלץ לדחות את ההתנגדות: החלטות הוועדה נסמכות על סמכותה התכנונית והוראות הדין. דומה כי הטענה ממילא מתייתרת לאור ההמלצה בס' 1.</p>	<p>9. הפניה לפסיקה:</p> <ul style="list-style-type: none"> - מובאת הפניה לעע"מ 1381/15 (ש. דורפברג נ' אברהם), שם הודגש הצורך בקידום תמ"א 38 והתחדשות עירונית למול סיכוני רעידות אדמה ותוספת יחידות דירה. - לפי ההתנגדות, בהתאם להלכה ולפסיקה, אין להציב תנאים חיצוניים שאינם בשליטת היזם, ויש לנקוט בגישה גמישה תוך שמירה על זכויות קנייניות ותכנוניות.
<p>מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה, במובן זה שתואי הדרך יוכנס לתכנית הנוכחית ועל כן יישארו על כנם התנאים הנוגעים למימוש הדרך. התנאי גובש בתיאום עם היזם, אושר ב-13.11.22 ואושרר ב-10.9.23.</p>	<p>10. קריאה להסרת התנאי :</p> <ul style="list-style-type: none"> - נטען כי יש לעודד לוחות זמנים סבירים בפרויקטים של התחדשות עירונית ולצמצם חסמים רגולטוריים. - החברה מבקשת להסיר את התנאי לחיבור לרחוב השומר, על מנת לאפשר קידום ואישור הפרויקט.

המלצת מהנדסת העיר :
להחלטת הוועדה לאחר שמיעת ההתנגדות

מהלך דיון

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: סעיף 2. התנגדות - פינוי בינוי רחוב ירושלים, בבקשה.

המוזמנים נכנסים

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: רבותיי, שלום לכולם, מה שלומכם? שליחה על העיכוב, היה לנו פה דיון קצת סוער. אנחנו נתקדם עם ההתנגדות העצמית שלכם. אני אתחיל ואומר שזה שאתם מגישים התנגדות עצמית לעצמכם, זה לא תמיד לטובתכם. אולי אנחנו נחליט שאנחנו לא רוצים את התוכנית, נחזור לתוכנית הקודמת.

עו"ד הילה הררי דורון: ליאל, למען הגילוי הנאות, נמצא פה עורך דין אילן שרקון, אני עבדתי אצלו לפני 8-9.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אם את מרגישה אי נוחות, תצאי ותשאירי את מעיין. אם את מרגישה נוחות את יכולה להישאר כרצונך.

עו"ד הילה הררי דורון: אם למישהו מהנוכחים זה מייצר איזשהו חוסר נעימות, אז אני אצא.

מס' דף: 41

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: לנו זה לא מייצר, אם את מרגישה שיש לך איזה קושי בקבלת החלטות, בבקשה. אם לא, אדון שרקון מוזמן להישאר פה וגם את. אוקיי, חבר'ה אנחנו ביקשנו מכם שתפתחו דרך השומר שאמורה לעבור דרך שטח פרטי. אנחנו מבינים שאתם לא מתלהבים לקחת את האחריות על שטח פרטי, אבל אנחנו לא רוצים לשחרר אתכם מדרך השומר. תסבירו לנו רגע מה אתם רוצים במסגרת ההתנגדות העצמית שלכם.

עו"ד זיו כספי: כן, אז אחר הצהריים טובים, אירוע מאוד פשוט כאילו להבנה. תוכנית ההתחדשות עירונית, אני חושב שהראשונה שעברה אתכם במסגרת הוועדה העצמאית מיוחדת חברת צרפתי מובילה אותה כבר כ-10 שנים. עברה הרבה מאוד, הרבה מאוד, ליאל, הרבה מאוד תיאומים עוד בקדנציות הקודמות. הנושא של החיבור לרחוב השומר עלה פעם אחר פעם וירד. משום שהיה לנו ברור לחלוטין שהמשמעות בעצם היא פגיעה בזכויות קניין, אגב לא קשורות אלינו, ומעבר להכל ידענו שאנחנו מגישים חוות דעת תחבורתית ראויה של אחד מגדולי יועצי התנועה בארצנו דני פוקס מדגש, כי גם אין שום בעיה.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: בדיון הקודם, דנו על אותו אזור, על אותו מרחב גאוגרפי של אזרחי העיר, היה פה כמעט מכות בינינו על זה שאי אפשר להיכנס.

עו"ד זיו כספי: תראי, כולנו יודעים, בעיות התחבורה יפתרו כנראה עוד כמה שנים כשתהיה יותר תחבורה ציבורית. ליאל, אני אתמצת. גם אתם, גם בהתייחסות המקצועית, ואני תכף אחזור לליין שלי. גם אתם, באותה חוות דעת שאתם הגשתם במסגרת ההצגה לחברים, לא סותרת את העובדה-

מר אייל מושיב: מה הקטע של כל מה שאתם הולכים לעשות הפיננסי בינוי? ברחוב ירושלים, הבתים הישנים האלה?

עו"ד זיו כספי: כן, כן.

מר אייל מושיב: זה לא מגיע לרחוב השומר, זה עד רחוב השומר?

עו"ד זיו כספי: לא, לא. הוא משיק לנו, השומר משיק אלינו.

אדר' נועה ברעם: אפשר לראות כאן. זה רחוב ירושלים, זה תחום התוכנית, כאן זה רחוב השומר ופה אמורה לעבור הדרך שהם מדברים עליה.

עו"ד זיו כספי: אנחנו למעשה, תבינו את גודל הגזרה, תהיו טיפה סבלנים, אני ממש מהיר מאוד. ובכן הנושא הזה עלה, ידענו לאורך כל הדרך שהחיבור הזה הוא חיבור שיהיה מאוד קשה לעשות אותו, ואנחנו אגב תומכים בו. נשמח שהוא יקרה, אמרנו את זה תמיד. באותו דיון להפקדה אגב ב-22, נובמבר 22' היה דיון להפקדה מאוד סוער, והעלנו את הדברים ואתם בסופו של דבר הכרעתם בניגוד לעמדתנו, ואמרתם אנחנו קצת הולכים איתכם, קצת עם עצמנו, בניתם שלביות, ואמרתם כך. אמרתם תנאי להוצאת ההיתר, שהתוכנית של הרחוב השומר תאושר ולאחר מכן תנאי לאכלוס כבר שהרחוב הזה יבוצע לצורך העניין. אגב, אני אדייק, שאחד מהחיבורים יבוצעו ירושלים או השומר. עכשיו הגדלתם ועשיתם במסגרת ההמלצות של אגף הנדסה, פה זה באמת היה שיא השיאים. באתם ואמרתם תשמעו בואו נעשה, נחבר את הדברים יחד. גיליתם שבינתיים כשהפקדתם את התוכנית המקבילה הגיעו אליכם התנגדויות. שאגב אני כאן בישיבה הזאת אמרתי, זה מה שיקרה, ולא ייצגתי אותם, ולא אני הובלתי את זה, אבל היה ברור לגמרי שהרצון שלכם שהוא מוצדק, הוא קשה כי הוא פוגע בזכויות קניין. אז מה המלצתם? אמרתם בואו נעשה ככה נחבר את הכל ביחד ונגדיל את הקו הכחול ונחבר, תבינו עד לאן הלכתם. כלומר, ברור לגמרי שההחלטה-

עו"ד סורין גנות: זיו, אני מסתכל בפרוטוקול, בסדר? אתה רק כרגיל, כמו בדיחה קומוניסטית, הסוציאליזם שלך שלי, שלי שלך, הקומוניסטים אומרים שלך שלי שלי שלי. אתה לא זוכר מה היה פעם שעברה, פעם שעברה הדרך הייתה בתוך הקו הכחול הייתה מוטלת עליך, אתה אמרת ובצדק, ואני נמצא בפרוטוקול. אמרת, תקשיבו, זה יתקע את כל הפרויקט יתנגדו שם תהיינה התנגדויות ואז עבדך כאן הנאמן כותב, אני מבין אותו, אם מישהו ירצה להתנגד לחיבור לשומר, הוא יתקע את כל התב"ע. זיו כספי, זה עולם אחר אם יש לך תוכנית בתוקף. אני אמרתי, למה אני לא עושה דו שלבי? זה בדיוק מה שאתה מתנגד עכשיו. אנחנו גם יכולים לכתוב שלא יינתן היתר עד שהתב"ע השנייה לא תקבל תוקף, התב"ע של החיבור, בסדר? רחוב השומר. עורך דין זיו כספי, תשקלו את זה ושים לב למילים. אני מכוון לדעת גדולים, זו נראה לי הדרך הנכונה. אז זה מה שאמרת פעם שעברה. הדרך הנכונה זה לעשות את זה דו שלבי ולתת תוקף מתי שהתוכנית-, ולזה עכשיו אתה מגיש התנגדות. אז תקשיב אתה יודע, כשמגישים התנגדות גם לוקחים סיכון. להבדיל מערעורים, שאתה יכול לערער רק על זה, אתה מגיש התנגדות, הכל נפתח. ברגע שהכל נפתח, גם הדרך הזאת אולי תחזור לקו הכחול.

עו"ד זיו כספי: אבל בוא תראה מה קרה.

עו"ד סורין גנות: כי אתה לא רוצה דו שלבי.

עו"ד זיו כספי: סורין, אנחנו אנשים מדויקים. מה שקרה באמת באירוע הקודם. אני יודע אם הייתם נותנים לי, הייתי ממשיך. לכן אנחנו עמדנו על כך שלא תקשרו בין השניים, שנהיה תוכנית נפרדת. אתה אמרת, זו הדרך הנכונה, הדרך הנכונה היא להפריד -

עו"ד סורין גנות: לעשות את זה דו שלבי, כי מקודם זה היה חד שלבי.

עו"ד זיו כספי: לא. הדרך הנכונה הייתה להפריד בין שני הדברים, לא לקשור אותם.

עו"ד סורין גנות: אני רואה את הפרוטוקולים.

עו"ד זיו כספי: נו מה, היינו פה, היינו כולנו, היינו פה.

עו"ד סורין גנות: לא משנה, אבל זה מה שכתוב, זאת ההקלטה.

עו"ד זיו כספי: גם אם כתוב -, אני אסיים. דבר אחד בטוח, אני מדייק ומדויק וגם זוכר מצוין. ואני גם יותר מזה, אני קוהרנטי, כמו שרציתי אז. אגב, שלוש שנים חלפו מהרגע שבו דנו בדיון להפקדה עד שהפקדנו את התוכנית. תבינו הדיירים פה, הם עוד מעט ידברו ויסבירו לכם איך 15 שנה הם מחכים לתוכנית הזאת.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: לא, הם לא ידברו, זו התנגדות עצמית.

עו"ד זיו כספי: טוב, אני חושב שכדאי לתת להם את הבמה.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: לא, זה לא יקרה, זו התנגדות עצמית.

עו"ד זיו כספי: תנו לי רגע לסיים.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אני רוצה להגיד לך משהו, באמת. הנושא התחבורתי היה נושא מאוד בסיסי לתוכנית הזאת. אנחנו רוצים את התוכנית, אנחנו מעוניינים בתוכנית, היא על רחוב ירושלים, אין לנו בעיה. הנושא של החיבור לרחוב השומר היה נושא אקוטי מבחינת הצוות המקצועי שלנו. אתם אמרתם אל תחברו, יכול להיות שנקבל את דעתכם, יכול להיות שנגיד זה חלק מהקו הכחול, אנחנו לא מחברים, אנחנו מקבלים את ההתנגדות העצמית ואנחנו מקבלים את ההתנגדויות של התושבים והתוכנית הזאת נתקעת, זה מה שאתם רוצים?

עו"ד זיו כספי: אני אגיד לכם בדיוק מה אנחנו רוצים. אני חושב שמה שאנחנו רוצים זה גם מה שאתם רוצים ואתם רוצים את התוכנית הזו. ואם אני מצליח להוכיח שאין לי בעיה תחבורתית באזור וגם אתם עם היועצים, אני אחכה -

מר אייל מושיוב: תגיד, אתם רוצים לחבר את בית לחם לשומר? כרעיון, נכון זה רעיון טוב, יש שם בניין, לא?

עו"ד זיו כספי: זו הבעיה, זה גם מה שאמרנו אז.

מר אייל מושיוב: אתם גם הורסים אותו?

עו"ד זיו כספי: לא, יש שם בניין. הדרך שהעירייה מנסה להוביל נוגעת, וגם אמרתי את זה אז, נוגעת בזכויות קניין של בניין בבית לחם. ולכן גם אז אמרנו, חבריה אתם תראו יגישו התנגדויות.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: שנייה, חברי המועצה לא זוכרים, חכה רגע תרשה לי להראות. יש פה שטח של בית ספר בלקינד, שהדרך אמורה לעבור דרכו, ואז אמור לקחת את החתיכה של המשולש של הבניין שהיא כרגע לא מופקעת, ולהיכנס לרחוב השומר ולאפשר איזשהו סוג של קצת הפחתת עומס כי יהיה פה בין שני המתחמים יהיה פה קשר. יש לפנינו כרגע התנגדות עצמית של היזמים שאומרים, אל תחברו אותנו בכלל למשולש הזה של הבניין הזה ברחוב השומר, ויש לפנינו את ההתנגדויות של רחוב השומר שלא רוצים שניקח להם את המשולש. והתוצאה האופרטיבית של שתי הבקשות גם יחד היא,

מס' דף: 43

אין חיבור לרחוב השומר, לטוב ולרע. ועל זה אנחנו נחליט פה היום גם בהתנגדות העצמית של חברת צרפתי וגם מול הדיירים של רחוב השומר. מה שאנחנו התכוונו במקור היה להטיל את המטלה שנקראת העברת הכביש על חברת צרפתי ולא על עצמנו, מה שחברת צרפתי מבקשת כרגע, היא אומרת תנתקו אותנו מהעניין הזה ותיקחו על עצמכם את הבלבול מוח, אתם עיריית ראשון. זה מה שעומד בפנינו. עוד משהו זיו?

עו"ד זיו כספי: עוד הרבה כן, עצרתם אותי, סליחה. אמרתי את זה, אני רוצה ליאל וסורין וגל וכולם, זה לא מה אנחנו רוצים, זה מה זכולנו אמורים לרצות. אתם אמורים לרצות בדיוק כמונו. ראשון לציון, עד היום מבחינת התחדשות עירונית בואו נהיה אמיתיים, חוץ מסלע ונחלת שיוצא לדרך, בפוזננסקי ורמת אליהו, עוד לא יצאו לדרך פרויקטים ולא סתם. יש פה הזדמנות אדירה, לפרויקט אדיר שכבר 10 שנים מתוכנן, שתוכנן אתכם, נושא רחוב השומר עלה וירד ועלה וירד, ואותה החלטה אגב שהתקבלה בשנת '22, גם אתם יודעים היום לקבל החלטה חדשה, כי ראיתם גם אתם את ההתנגדות מה שאייל חידד, ההתנגדות של האנשים שם, המשמעות היא שזה יהיה פה תהליך קשה. התהליך הקשה הזה, שבינתיים אני מבין עד כמה הוא יהיה קשה, רק מחייב אם אנחנו רוצים התחדשות עירונית, לא לכרוך בין השתיים. ובעצם מה אני אומר? תבינו, אנחנו הגשנו התנגדות להפקדה שכרכה ויצרה שלביות שהמשמעות שלה ששנים רבות עוד ייקח. ומה אני בעצם אומר? אני אומר ממילא גם אם התוכנית תקבל תוקף, הרי במסע שאנחנו עוברים מול כל רשות, בטח ובטח אצלכם, נספח עיצוב והיתרי בנייה, ייקח גם ככה שנתיים וחצי שלוש להוציא את היתר הבנייה לעלות לקרקע, ולכן אני אומר זה זמן מדהים עבורכם לטפל ברחוב הזה.

מר אייל מושיוב: הייתם צריכים לקחת גם את הבניינים האלה ולגמור את כל הסיפור ביחד.

עו"ד זיו כספי: אין אייל, אי אפשר לפתוח. אתה יודע מה המשמעות? לעשות את כל המסע מחדש.

מר אייל מושיוב: אי אפשר לעשות את הכל.

עו"ד זיו כספי: אי אפשר לעשות את זה.

עו"ד סורין גנות: אייל, אי אפשר. הסעיף הקודם של ה-100 ומשהו יחידות דיור לעומת 450 פה אחרי שהורדנו, מקודם במה שאמרת פה זה על סטרואידיים.

מר אייל מושיוב: וזה הכל סביב הבית שלי, רק שתדעו.

עו"ד זיו כספי: אייל, תראו את ההתנגדות שהגיש שלומי סער שם, תבינו את האנרגיות, תראו אותן, אין סיכוי. חבריה, אם רוצים התחדשות, לא יעזור. יש רגעים שבהם צריך לקחת לג אחורה ולהבין שדברים יקרו בתנועה. האויב של הטוב זה המצוין ובדיוק אתם שואפים למצוין.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אוקיי, רבותיי, אנחנו נחיד רגע את מה שאמרתם. תנתקו אותנו מרחוב השומר ותנו לנו להתקדם, הבנתי נכון את הבקשה?

עו"ד זיו כספי: אני מדייק. תאשרו את התוכנית בהתאם לאותו קו כחול, תורידו את ההתניות ותטפלו בזה במקביל, מבטיח לכם לתמוך ולעזור. לנו יש כניסות, רגע. אני רוצה ברשותכם, צבי ביקש, גם צבי רוצה לדבר כמה מילים. שניה, גם צבי רוצה לדבר.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: לא, רבותיי, זו התנגדות עצמית, אנחנו לא מתחילים עכשיו דיון. אנחנו לא נפתח תוכנית מחדש, לא נפתח את התוכנית מחדש. רבותיי, אני מבינה אתכם, אבל אתם התנגדתם התנגדות עצמית, לא אנחנו.

עו"ד זיו כספי: אז אני אסיים רק בזה, חברים, תראו את נספח התנועה, תבינו שנספח התנועה הזה שנעשה בצורה הכי מקצועית שקיימת, אפילו תואם את הנספח שאתם עשיתם. המשמעות היא שאין בעיה תנועתית ואל תצרו בעיה במקום שלא צריך, אין בעיה. אין בעיה תנועתית סורין, תראה את המספרים.

עו"ד סורין גנות: קראתי את כל הפרוטוקול של לפני שלוש שנים, שגם אז השתתפתי. אני זוכר את הכל, תאמין לי.

עו"ד זיו כספי: תראה את חוות הדעת.

מס' דף: 44

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: חוץ מהנושא הזה יש לכם עוד התנגדות בהתנגדות העצמית או שזה הנושא היחיד?

עו"ד זיו כספי: בזה אנחנו אנשים צנועים ומסתפקים בנוהל.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: בסדר גמור, תודה רבה לכולם. אנחנו נדון בדברים פנימית, תודה רבה.

*** המבקשים והמתנגדים יוצאים מתחיל דיון פנימי**

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: רבותי, אני רגע רוצה להסביר את משמעות הדיון פה עכשיו. בסוף, יש פה סיטואציה שבה היזם אומר אתם אישרתם לנו תוכנית עם חיבור לרחוב השומר, תנתקו את רחוב השומר, לטוב ולרע.

עו"ד סורין גנות: לא, לא אישרתם תוכנית עם חיבור. מה שהיה בדיון הקודם. שנייה רגע, כי גל עשתה איתי באמת מכינה אני רוצה להסביר. ואז נזכרתי בפרוטוקול שקראתי אותו. בדיון הקודם, החיבור של רחוב השומר היה מוטל עליו, היה במסגרת הקו הכחול.

עו"ד הילה הררי דורון: לא, ההמלצה של הצוות המקצועי הייתה להכניס לקו הכחול, כדי להכניס את זה.

עו"ד סורין גנות: הקו הכחול של התוכנית כלל את החיבור לרחוב השומר, אם מקודם ובצדק אפילו שכנעת אותי, ראית, עם ה-100 ומשהו יחידות דיור, פחדנו מקטסטרופה, פה זה מטורף, זה מטורף. בסדר? הוא שכנע אותי אז זיו, ובצדק, ככה חשבנו אז. שאם נפיל עליו לטפל כיוזם פרטי, מול הבניין הזה שאתה אומר שפוגע בו הרבה, ההתנגדות שלהם תתקע אותו לשנים והפרויקט לא ייצא לדרך. אז הוא אמר, אתה יודע מה? קחו אתם כעירייה, כי אתם יושבים על סמכות להפקיע. עכשיו, בדיעבד, תכף אני אגיד לך מה הבעיה עם זה. אני, כדי לקדם את הפרויקט אמרתי, אתה יודע מה? אני זורם איתך, בוא נחלק את זה לדו שלבי. שלב ראשון, אני מוציא לך את החיבור של רחוב השומר מהתוכנית, אבל לי זה ברור שאתה לא יכול לאכלס את כל הבניינים האלה אם לא יהיה את החיבור לרחוב השומר. אחד משני החיבורים, נדמה לי רחוב השומר או ירושלים, נכון?

עו"ד הילה הררי דורון: גם וגם.

אדר' נועה ברעם: חצי מהפרויקט מותנה בחיבור אחד וההמשך בשני גם.

עו"ד סורין גנות: רגע לא, אני אגיד לך, הוא הלך בשיטת הסלמי.

אדר' נועה ברעם: שנייה, חשוב אבל לחזק את מה שאתה אומר ולומר. זה לא תחושתני, ודיים מאוד בעד החיבור הזה, הוא חושב שהוא קריטי עבור היציאה מהעיר, לא רק בצורה נקודתית חיבור לירושלים.

עו"ד סורין גנות: אז מה אני אומר? אז אמרנו בזמנו אוקיי, בוא נוציא את זה ממך, העירייה תעשה תב"ע נפרדת שלא חלק מהתב"ע הזאת, אבל שיהיה ברור שעד שהתב"ע הזאת-, אבל עד שהתב"ע של העירייה, של החיבור לרחוב השומר לא תאושר, אתה לא תוכל להתקדם זה דו שלבי. עברו שלוש שנים, הוא עכשיו מגיש, אז הוא הסכים כי קודם כל הוא רצה להוציא, אתה יודע בשיטה הזו הקומוניסטית, עכשיו הוא אומר-, עוד יותר גרוע, כי הוא אומר, אז בזמנו הוא התקדם, עכשיו הוא מגיש התנגדות עצמית ואומר סטופ, הוצאתם לי, תודה רבה שהוצאתם לי את זה מהתב"ע שלי. אני הסכמתי לזרום איתו, שזה לא יהיה בתוך הקו הכחול, בתנאי שהאישור של התב"ע, גם אם העירייה תעשה אותה, וליאל כמעט הרגה אותי ובצדק, שלמה אנחנו -

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: נכון, אני לא חושב שאנחנו צריכים להפקיע בשמנו.

עו"ד סורין גנות: אבל אם אני אומר בצדק, את לא צריכה עוד יותר להעמיס.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אנחנו חייבים לסיים כבר. הבן אדם רוצה שאנחנו נבטל לו את החיבור לרחוב השומר, אתם מסכימים לבטל לו את החיבור לרחוב השומר? זה הדיון.

אדר' נועה ברעם: את ההתניה הוא לא מבצע והוא לא מתכנן את החיבור הזה.

מס' דף: 45

עו"ד סורין גנות: הוא ביקש גם להסביר לפני שנכנסים. אני במקרה, אם גל לא הייתה מסבירה לי, גם אני לא הייתי זוכר. את כל הזמן במכינות, את יודעת הכול, הם לא יודעים. הוא צודק, הוא ביקש כמה מילים לפני זה, אז מותר לי להסביר לו כמה מילים?

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אבל הסברת, הוא איש חכם, הוא כבר הבין. הסיפור בסוף הוא מאוד פשוט, יש פה דרך מחוברת לרחוב השומר כרגע ההמשך של הדרך הזאת מוטל על העירייה. התב"ע שלו מותנית בזה. עכשיו אנחנו או שנקבל ההתנגדות העצמית -

עו"ד סורין גנות: מה אנחנו רוצים? להחזיר, הילה, אפשר להחזיר?

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אני מוכנה לקבל התנגדות עצמית ולהחזיר את הקו הכחול.

עו"ד סורין גנות: לא, השאלה אם אפשר. אני יכול? יופי, זה מה שאני רוצה. אני אגיד לך מה אני רוצה.

מר אייל מושיוב: אם הוא עושה על חשבוננו מה זה אומר מבחינתו?

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: שיסדיר עם הבעלים. אנחנו הלכנו לקראתו. אמרנו לו התב"ע שלך מאושרת בתנאי שהתב"ע של רחוב השומר מאושרת. עכשיו, אני מודיעה לכם, רגע, אני אספר לכם סיפור. אנחנו כבר הגשנו את התב"ע של רחוב השומר, הדיירים כמובן מתנגדים שם. אז מה הוא אומר לנו עכשיו? הוא אומר אני מבין שהדיירים -

מר אייל מושיוב: הוא לא רוצה לריב איתם, נו.

עו"ד סורין גנות: הוא גם לא רוצה להתנות את התב"ע שלו בתב"ע שלנו.

מר אייל מושיוב: תגידי, למה הוא לא הכניס את הבתים שלהם גם?

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: הבית שלהם יחסית חדש.

אדר' נועה ברעם: הוא חדש. יש להם היתר משנת 1990, כנראה. זה לא בניין שזכאי להתחדשות עירונית.

מר אייל מושיוב: זה לא שווה לו?

אדר' גל גבריאל: לא, כי התמורות פה יהיו הרבה יותר גבוהות. אנחנו לא בהכרח רוצים את זה. רגע, אני רוצה להגיד משהו. בסוף כן יש פה פתרון. זה נכון שיש כמה תושבים בחיבור הזה לרחוב השומר שמתנגדים שהכביש יעבור להם ליד הבית, אבל זה לא עושה להם נזק לא לדירה ולא לבניין, זה חותך להם את המגרש ומזיז להם כמה חניות. אנחנו מבקשים ממנו כרגע בעצם שייקח את המטלה הזאת חזרה אליו אל תוך התב"ע. אבל חייבים להבין שבסוף יש פה גם כמות נכבדת של יחידות דיור ותושבים שזקוקים להתחדשות הזאת.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: גל, הסכמנו. אני רוצה שנעלה את הנושא הזה לדיון. אני חושבת שצריך לקבל את ההתנגדות העצמית באופן שזה לא יהיה מותנה בתב"ע, שיגיע להסדר עם הדיירים למעבר שם, חיבור לרחוב השומר, חייב להיות. שיהיה חלק מהקו הכחול, שייתן להם באיחוד וחלוקה. שיפצה אותם באיחוד וחלוקה.

עו"ד הילה הררי דורון: זה יהיה כפוף לפרסום של 106.

אדר' גל גבריאל: הרחבת הקו הכחול ייכנס גם לחלקה שהיא בבעלות העיר שהופקעה לצורכי ציבור וגם לחלקת מגורים. כדי להתחבר לרחוב השומר בדיוק כפי שהעירייה תכננה, רק הוא צריך לקחת את התכנון אליו אל תוך התוכנית שלו. כלומר, הוא יאמץ את התב"ע.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: בואו נגיד ככה, הוא לא קידם את עצמו בהתנגדות שלו, נהפוך הוא. אני חושבת שהוא עשה טעות מאוד גדולה שהוא הגיש התנגדות.

עו"ד סורין גנות: בסדר חברים? כולם בסדר?

מס' דף: 46

עו"ד הילה הררי דורון: אני רוצה רק להגיד שזה מבלי לגרוע מהזכות של הוועדה לקבוע תנאים חיצוניים לתוכנית, שלפעמים אנחנו נדרשים לזה. אבל במקרה הזה באמת הוא מבקש לאחוז את החבל בשתי קצותיו.

עו"ד סורין גנות: בול, בול.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אני לא מבינה את זה, אנחנו הלכנו לקראתו, לפני משורת הדין. אני רוצה להגיד את זה לפרוטוקול. שהלכנו לקראתו מעל ומעבר ולפנים משורת הדין, ולהגיש שוב התנגדות עצמית לתוכנית, זה אומר, אני לא מעניין אותי כלום, אני אכנס רק דרך רחוב בית לחם ואי אפשר להיכנס רק דרך רחוב בית לחם.

עו"ד הילה הררי דורון: בהתאם להמלצה של הצוות המקצועי וכפוף לפרסום של 106 ב', לאיזו תקופה אתם רוצים לפרסם? 15 ימים, 30 ימים?

עו"ד סורין גנות: לא יודע, 30 ימים.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אני אגיד יותר מזה, אנחנו גם נמשוך את התוכנית שלנו כתוצאה מזה.

עו"ד סורין גנות: כן, ברור.

אדר' נועה ברעם: נביא את זה למשיכה, בסדר.

נוכחים: יו"ר עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד

חברים: עו"ד סורין גנות, מר איתן שלום, הרב שמואל ג'מיל, מר אייל מושיוב

מוזמנים:

מר צבי צרפתי, מר אייל ליגום סמנכ"ל תכנון חב' צרפתי, מר עמית הולצברג – סמנכ"ל התחדשות עירונית חב' צרפתי, גב' פנטושין ליליה - מנהלת פרויקט חב' צרפתי, מר שלומי דלאל – מנהל התחדשות עירונית חב' צרפתי, עו"ד עדי ינקו - יועמ"ש חב' צרפתי, עו"ד זיו כספי - מטעם היזם, אדר' אלי מאיוס, מר דני פורס-יועץ תנועה, מר שוקי סרויה נציגות דיירים ירושלים 52, מר יבגני טנצר- נציגות דיירים ירושלים 56, עו"ד אילן שרקון ב"כ הדיירים

ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטות

הוועדה המקומית שמעה בקשב רב את ההתנגדות העצמית מטעם יזמי התכנית ואת הצוות המקצועי. הוועדה סבורה כי מדובר בתכנית חשובה על ציר ראשי בעיר, אולם פתיחת החיבור בין רחוב השומר לרחוב ירושלים הייתה מראשית התכנית עקרון תכנוני מהותי ובסיסי אשר נועד לאפשר פתרון תחבורתי הולם לאור תוספת יחידות הדיור הנובעת מהתכנית, ולא ניתן להסתפק רק בציר תחבורה אחד מרחוב בית לחם. כך עלה אף בדיון בהפקדת תכנית הפינוי בינוי ביום 13.11.22, עת חברי הוועדה התייחסו להמלצת הצוות התכנוני לשקול חיבור נוסף לרח' השומר באמצעות הרחבת הקו הכחול של התכנית.

לאחר שמיעת יזם התכנית והסתייגויותיו מקידום הדרך בתכנית נפרדת, הוועדה מחליטה לאמץ את המלצות הצוות המקצועי כדלקמן:

- אשר לטענות נגד עצם קביעת החיבור לרחוב השומר - הוועדה דוחה את ההתנגדות, ורואה בחיבור תנאי מהותי למימוש התכנית. הוועדה מאמצת את המלצות הצוות המקצועי בקשר לצורך האקוטי בדרך לצורך שיפור רמת השירות התחבורתית נוכח הגידול הצפוי באוכלוסייה בשל קידומה של התכנית. החיבור יאזן את התנועות ברחובות הקיימים, ובפרט פיזור תנועה שיפחית נפח משד' ירושלים המתוכנן עם נתיב נסיעה אחד למזרח, ומעבר בצומת העדפה מרומזר, כמו כן, יגדיל את הנגישות לשב"צ הסמוך ויאפשר גישה קצרה ורציפה למוקדי תחבורה ראשיים כגון 431/4313.

- אשר לטענות בדבר התניית היתר ואכלוס בתכנית נפרדת- הטענות מתקבלות בחלקן במובן זה שהחיבור התחבורתי לרחוב השומר יכלול בתחום תכנית זו כך שהקו הכחול של התכנית יורחב בהתאמה והתנאים להיתר המתנים את אישור תכנית הדרך כתכנית נפרדת יתוקנו בהתאמה. למען הסר ספק, נוכח תוספת היחידות הנוצרת בתכנית זו ומהנימוקים שהובחרו בהמלצת הצוות המקצועי, התנאים הנוגעים למימוש הדרך יוותרו על כנם. ההתניות נועדו לאזן בין עקרונות ההתחדשות לבין תפקוד תחבורתי נדרש, ואינן סותרות את מטרות החוק.

- הוועדה דוחה כל טענה ביחס לפגם בהליך התכנוני בעצם דרישת החיבור שכן סוגיה זו עלתה מפורשות בהמלצות הצוות המקצועי ובדיון ההפקדה ובהחלטות ועדה זו (וממילא לוועדה סמכות טבועה לקבוע תנאים בתכנית במסגרת הליך ההתנגדויות).

תיקון התכנית בהתאם לאמור לעיל ובהתאם להערות הצוות המקצועי, כפוף לפרסום לפי סעיף 106 ב' לחוק לפרק זמן של 30 יום. במידה ולא יתקבלו התנגדויות התכנית המתוקנת, הכוללת את הרחבת הקו הכחול, תקבל תוקף.

בהתחשב באמור, החיבור הנפרד לרחוב השומר בתכנית נפרדת (תכנית מס' 413-1203660) מתייתר- התכנית תשובץ לוועדה לדיון.

תכנית מתאר מקומית: 413-1335884**סעיף: 3**

פרוטוקול ועדת משנה רישוי ותכנון ישיבה מספר: 2025021 בתאריך: 02/12/2025

שם: רצ/מק/90/9/1 - הצרחת שטחים - תל חי 21, ראשון לציון
נושא: דיון בהתנגדות

שטח התוכנית: 1,087.000 מ"ר

בעלי עניין:

גיא דרור

המגיש:

ולנטינה ספקטור-סיני

עורך/מתכנן:**כתובת:**

רחוב תל חי 21, שכונה: אברמוביץ', ראשון לציון

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

גוש: 3928 חלקות: 612

מטרת הדיון**דיון בהתנגדות לתכנית שהוגשה ע"י עו"ד הגר חדד בשם בעלי דירות
בבניין שכן בכתובת תל חי 24****הערות בדיקה:**

התכנית נמצאת במתחם תכנון 142 – מצרף 8 ביעוד מגורים 2 בתחום אזור התחדשות עירונית.
תכנית בסמכות ועדה מקומית להצרחת שטחים בין יעוד מגורים לדרך ברח' תל חי פינת שפינוזה וזאת ע"י הרחבת תחום
המגורים בהתאם לקו החיזוקים ומנגד הרחבת תחום הדרך כך שהגודל הכללי של החלקה נשאר ללא שינוי.

רקע לתכנית:

בחלקה 612, רחוב תל חי 21, מקודמת בקשה להיתר בניה לחיזוק ותוספת בנייה בבניין מגורים קיים מכוח תמ"א 38. תחום
החיזוקים לטובת תוספת קומות למגורים חודר לתחום רחוב ברוך שפינוזה.
בהתאם להחלטת ועדת משנה 2024004 מיום 31/3/24 מוצעת הצרחת שטחים כאמור:

"אשר לטענות בדבר חריגה מגבול מגרש- למרות שהוועדה סבורה שתמ"א 38 וחיזוק בניינים ותוספת ממ"דים הם ערך
חשוב ביותר, אין לנו כיצד להתגבר על סוגיית חריגה מגבול המגרש והצבת העמוד בתוך שטח הדרך אלא בשינוי בתוכנית,
החלטתנו היא לאפשר קונסטרוקציה אחרת אשר בה לא ירדו עמודים לתוך שטח הדרך ולחילופין שהמבקש יקדם תכנית
בה יוצרח השטח שבו חורגים העמודים לתוך שטח הדרך בשטח מקביל לכיוון רח' תל חי אשר יאפשר רצועת גינון, מה
שיטיב גם את מצבם של המתנגדים.

ככל שיבחרו בדרך השניה, הוועדה תראה בחיוב קידומה של תכנית הצרחת שטחים."**רקע סטטוטורי תכנית 413-1217124 רצ/1/1000/14:**

1. התוכנית נדונה בוועדה המקומית ביום 03/02/2025 ו 09/02/2025 והוחלט להפקידה - מצ"ב פרוטוקול.
2. התוכנית פורסמה להפקדה בעיתונות ב-י.פ. מס' 13450 ביום 15/05/2025.
3. התוכנית נקבעה כאינה טעונה אישור השר ביום 30/06/2025.
4. לתכנית הוגשה התנגדות על ידי עו"ד הגר חדד בשם דיירים מבניין ברחוב תל חי 24 ראשון לציון. התקבל מענה
להתנגדות מטעם עו"ד אייל קוצ'ינסקי, בשם מגישת התכנית.

מצ"ב מכתב ההתנגדות:

שם המתנגדת:	מהות ההתנגדות:	התייחסות מטעם מגיש:	התייחסות הצוות המקצועי:
עו"ד הגר חדד בשם אלאוף אלה וגבי, בן אשר אסתר, צור נתן ולריסה, פרוקופץ ולדימיר ולאה פלדמן דיירי מבניין ברחוב תל חי 24 ראשון לציון.	קיימים בתכנית שטחים ביעוד מגורים, שיעודם במצב מאושר הוא דרך ולכן מדובר בתכנית לשינוי ייעוד ולא הצרחת שטחים, שככל הנראה מטרתו לאפשר את הרחבת הבניין על חשבון הציבור, ויש להציג זאת באופן ברור במסמכי התכנית. מבקשים לבחון אפשרות לתכנון חלופי במקום הצרחת שטחים וצמצום רוחב הדרך בצומת שגם כעת היא צרה וצפופה.	המדובר בטענה שגויה שכן התכנית ברורה לחלוטין כמפורט בדברי ההסבר לתכנית. ההתנגדות היא התנגדות חוזרת של בעלי זכויות בבניין חדש שנבנה בשנת 2021 ומרוחק כ-25 מ' מהמגרש ומנסים להכשיל בכל דרך את התחדשות המבנה מכוח תמ"א 38. הוועדה המקומית דחתה את טענותיהם להתנגדות לבקשה להיתר, למעט הטענה	מומלץ לדחות את הטענה. מדובר בתכנית להצרחת שטחים בין ייעודי מגורים ודרך. השטח ביעוד מגורים ג' יורחב על חשבון שטח בייעוד דרך מאושרת בחלקו הדרומי של המגרש ובתמורה ייעודו של שטח ביעוד מגורים ג' בחלקו הצפון מזרחי של המגרש ישונה לייעוד דרך. מסמכי התכנית מציגים באופן ברור כי מדובר בתכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה, להצרחת שטחים ביעוד מגורים ודרך,

<p>לצורך תוספת חיזוקים לבמנה במסגרת תמ"א 38.</p>	<p>בעניין עמודי החיזוק החורגים לתוך השטח בייעוד דרך, ובהתאם להחלטה בעניין טענה זו, הוגשה התכנית שבנדון. במקרה זה אין אלטרנטיבה אחרת לחיזוק זולת התאמת גבולות הדרך למיקום העמודים והמבנה הקיים. לפיכך, הוגשה תכנית מינורית זו להצרת שטחים, שכל תכליתה הינה החלפת שטחים זעירה ע"י שינוי ייעוד מדרג מוצעת למגורים, לצורך הורדת עמודי חיזוק ושינוי ייעוד שטח המבנה הקיים למגורים ומאידך, שינוי ייעוד שטח תואם ממגורים לדרך בצידו המזרחי של המגרש באזור מבנה המתנגדים.</p>		
<p>מומלץ לדחות את הטענה. טבלאות האיזון והחלוקה נבדקו על ידי שמאי מטעם הוועדה המקומית.</p>	<p>לא זאת בלבד שהתכנית מאוזנת, היא גם בפועל מאפשרת הרחבת הדרך מול בית המתנגדים, לרבות יצירת גינון בכיוונו, בשטח שהיה בייעוד למגורים, כנגד שטח בייעוד דרך שמצוי על גבי בית משותף קיים, שלא הייתה היתכנות למסירתו לצורך הרחבת הדרך. לפיכך שטחי הציבור לא מוחלפים ללא תמורה. בכל מקרה מגישת התכנית כמובן שאינה מתנגדת לכך שטבלת האיזון תיבדק, כפי שהיא מעריכה שנעשה ממילא.</p>	<p>טבלאות איזון וחלוקה מחדש לתכנית נערכו ע"י שמאי מטעם מגישי התכנית. היה ראוי, ששמאי מטעם הוועדה המקומית יבחן את סוגיית תשלומי האיזון והאם אכן ראוי ששטחי ציבור יוחלפו ללא תמורה.</p>	
<p>מומלץ לדחות את הטענה. התכנית אינה כוללת הרחבה של הבניין, אלא הצרחת שטחים בין ייעודי דרך ומגורים, לצורך הורדת עמודים לחיזוק הבניין המבוקש במסגרת בקשה להיתר.</p>	<p>ההיפך הוא הנכון. הצומת והדרך המסומנים בתכנית רצ/9/1 כלל לא מומשו בפועל. הקמת הפרויקט מושא התכנית היא זו שתאפשר דווקא את הרחבת הדרך והמדרכה לעומת מצבם הפיזי כיום.</p>	<p>מבוקש במסגרת התכנית צמצום משמעותי של הדרך שגם כיום צרה מאוד. הרחבת הבניין לתחום הדרך מהווה פגיעה במרחב הציבורי ובתנועת הולכי רגל במקום. ספק אם לאחר צמצום זכות הדרך ומיקום עמודי החיזוק על המדרכה, רוחב המדרכה יעמוד בתקן המינימלי הנדרש. הרחבת זכות הדרך ברחוב תל חי לא מרפא את צמצום המדרכה בפינת הרחוב.</p>	
<p>מומלץ לדחות את הטענה. מותרת סטייה של עד 3% בין שטח מאושר למוצע, עפ"י מנהל תכנון.</p>	<p>מדובר בפער מקובל הקטן מ-3% הנובע מכך שהשטחים בטבלת "מצב מאושר" לקוחים מהרישום בטאבו, ואילו טבלת "המצב המוצע" הינה תוצר של מדידה, כפי שמוסבר היטב גם בנהל מבא"ת.</p>	<p>בטבלת השטחים קיימת אי התאמה בין סך השטח הכולל במצב המאושר לסך השטח הכולל במצב המוצע. יש הפרש של 10 מ"ר בין הטבלאות.</p>	
<p>מומלץ לדחות את הטענה. קיים אישור של מחלקת התנועה בעירייה. נספח תנועה לתכנית בסדר גודל זה שאין במסגרתה</p>	<p>אין כל חובה שבדין לצרף לתכנית נספח תנועה, בוודאי שאין חובה כאמור כאשר לפנינו שינוי שניתן למדוד אותו</p>	<p>על אף שהתכנית כוללת שינוי בתכנון הדרכים בצומת הרחובות שפינוזה ותל חי ולא עוסקת רק בשינוי נקודתי בתחום המגרש</p>	

<p>שינויים גאומטריים לזכות הדרך שעלולים להשפיע על התנועה, לא נדרש.</p>	<p>בסנטימטרים. ואולם, מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הרי שתכנית זו אינה אלא שיקוף של נספח התנועה שהוגש במסגרת הבקשה להיתר ואושר ע"י מח' תנועה של העירייה.</p>	<p>אלא מציעה שינוי תכנוני רחב יותר בעל השלכות עירוניות, התכנית לא כוללת נספח תנועה מאושר על ידי מחלקת הדרכים של העירייה. בהעדר נספח תנועה מאושר לא ניתן וודא כי הנושא נבחן לעומק ויש לצרף למסמכי התכנית חוות דעת של יועץ תנועה שתבחן את ההשלכות התחברותיות.</p>	
<p>נספח הבינוי הוא מסמך רקע בלבד. ומעמדו אינו מחייב. יחד עם זאת, מומלץ לתקן את הכותרת של "תכנית קומה טיפוסית א-ד מצב קיים" בנספח הבינוי ל"תכנית קומה טיפוסית א-ד" מצב מוצע בהליך רישוי (לא בתכנית זו).</p>	<p>הצרחת השטחים לא נתבקשה לצורך הרחבת הבניין, אלא לצורך הורדת עמודי חיזוק והשלמת בנייה על גבי קונטור המבנה הקיים. התשריט בנספח הבינוי, שהיינו נספח רקע בלבד (אפילו לא נספח מנחה) מציג את הבינוי המוצע על גבי המצב התכנוני הקיים בדיוק כפי שנדרש לעשות.</p>	<p>הכותרת של נספח הבינוי מטעה ולא משקפת את תוכן התכנית אשר אינה מציגה מצב קיים, אלא תכנון של קומה טיפוסית עם הרחבות מוצעות, המשקף את תכנית הבקשה להיתר שהוגשה בשנת 2023 ולא אושרה ולא ניתן להסתמך עליו כמסמך רקע בתכנית. על אף שנספח בינוי הוא מסמך רקע ולא מחייב, ועדות תכנון לעיתים מתייחסות אליו כאל מסמך מנחה והוא עלול לשמש בעתיד בסיס תכנוני לאישור בקשה להיתר להרחבת הבניין. נספח הבינוי חלקי, לא מראה את כל הבניין ולא מאפשר בחינה מעמיקה.</p>	
<p>מומלץ לדחות את הטענה. התכנית המופקדת הינה תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה ועל כן היא כלולה בחריג לתכנון כולל הקבוע בסעיף 8.1.2.5 כמו-כן, ביום 30.6.25, התכנית נקבעה כתכנית שאינה טעונה אישור השר לפי סעיף 109 לחוק.</p>	<p>מדובר בטענת סרק בלתי ברורה ובלי מנומקת, וכמובן שגויה לאור הוראת לתמ"א 70 המתירה אישורה של תכנית איחוד וחלוקה חלקית. כמו-כן, התכנית נבחנה על ידי הוועדה המחוזית וביום 30.6.25 נקבע שהיא אינה טעונה אישור השר לפי סעיף 109 לחוק ללא כל הערה.</p>	<p>החלקה מצויה בתחום "מרחב עירוני מוטה מטרון". על פי תמ"א 70 נדרש לקיים תכנון כולל במרחבים עירוניים מוטי מטרון, וככל הנראה התכנית לא עומדת בתנאים להחרגה שהתמ"א מאפשרת. ככל שהתכנית אינה תואמת את עקרונות תמ"א 70, לא ניתן לאשרה במתכונת המוצעת.</p>	

המלצת מהנדסת העיר :

להחלטת הוועדה לאחר שמיעת המתנגדים

מהלך דיון

אדר' נועה בועם: מדובר בבקשה להיתר של תמ"א 38, אחד החיזוקים נפל בתחום דרך ולא ניתן היה לקדם את הבקשה. נאמר למבקשים שאם הם ירצו להגיש תב"ע שמסדירה ועושה איזושהי הצרחה לבין יעודים, אז הוועדה תתמוך וזאת התוכנית שמוגשת. לתוכנית הזאת הוגשו התנגדויות וזה דיון בהתנגדויות.

*** המתנגדים נכנסים**

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אני לא מבינה למה המתנגדים מתנגדים במרחק של 25 מטר מהתוכנית? טוב, רבותיי המתנגדים, בואו נעשה את זה קצר. למה מי שמרוחק 25 מטר מהבניין רוצה להתנגד להחלפת שטחים הזאת?

עו"ד הדר חזד: אני אסביר. קודם כל, ההצגה של הנתון כאילו שאנחנו מרוחקים 25 מטר מהבניין זה לפני ההרחבה, אוקיי? נבחרה איזושהי נקודה מסוימת בבניין הקיים, ונמדד 25 מטר לבניין החדש, לבניין של המתנגדים. אבל אני רוצה רגע-

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אבל למה הגברת מתנגדת באופן עקרוני?

עו"ד הדר חדד: אני רוצה, ברשותך, אני רגע רוצה לדבר לא על המרחק, אני רוצה לדבר על הסיבה שלשמה התכנסנו, וזה התוכנית של הצרחת שטחים. למעשה, התוכנית הזאת נולדה בעקבות הדין בהתנגדות שלנו לבקשה להיתר, כאשר הסתבר שעמודי החיזוק בצד הדרומי של הבניין. כל עמודי החיזוק נמצאים למעשה על ייעוד של דרך, אוקיי? והוועדה הנכבדה אמרה שהיא לא יכולה לאשר עמודי חיזוק שיוצרים על ייעוד של דרך, ולכן היזם צריך לעשות אחת משתיים. או שהוא צריך למצוא פתרון טכני אחר -

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: עורכת הדין חדד, מדוע גבירתי מתנגדת?

עו"ד הדר חדד: אנחנו סבורים שהיה צריך להראות שכן -

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: מדוע את מתנגדת ברמה העקרונית? אתם חושבים שאפשר לעשות פה תוכנית אחרת? יש לכם איזה עניין בתוך השטח הזה? תסבירו לנו, אנחנו לא מבינים.

עו"ד הדר חדד: קודם כל, זה שאנחנו מתנגדים עקרונית כבר הסברתי למה בהתנגדות. אנחנו חושבים וחוששים, שהצרחת השטחים הזאת תביא לזה שרוחב הדרך שם והמדרכה שם תהיה מאוד צרה, גם ככה המדרכה שם מאוד צרה. וגם בתשובה של מבקשי ההיתר, בהדמיה שלהם רואים שבקושי נשארת שם מדרכה. עכשיו, אם אנחנו מסכימים -

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אתם מבינים שזו מסגרת הפקעה, נכון? הדרך הזאת זו הרחבה במסגרת הפקעה, זו לא דרך שבפועל ממומשת, היא דרך מופקעת.

עו"ד הדר חדד: קודם כל, היא דרך מופקעת ולפי התוכנית -

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אני לא מצליחה להבין את הסיבה להתנגדות, מדוע גבירתי מתנגדת מהותית? כל ההתנגדות נשמעת נורא פרוצדורלית, אני מנסה להבין את ההתנהלות ברמה המהותית ואני לא מצליחה להבין אותה. אם תצליחי להסביר לי את הסיבה הכלכלית או העניינית.

עו"ד הדר חדד: הסברנו שהעמדה שלנו היא כזאת שגם ככה הצומת הזה הוא צומת מאוד עמוס ומאוד בעייתי ומאוד מקשה על תנועת הולכי רגל, ואם העמודים יהיו כפי שהם מוצעים לתוך תחום הדרך, הם יצמצמו גם את רוחב המדרכה, והם גם יקשו על התנועה.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: ואז מה יקרה לבניין ברחוב תל חי שאותו את מייצגת?

עו"ד הדר חדד: מה זאת אומרת? הם חיים שם.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אפשר לראות רגע את הבניין? שנייה, רגע, גבירתי תענה שתי שאלות. הבניין של המתנגדים מחוזק או מחודש?

עו"ד הדר חדד: הבניין חדש. גם הבניין של המתנגדים בעקבות התנגדויות הוריד שתי קומות, אז מה? מה זה רלוונטי? כל מקרה צריך להיבחן תכנונית לגופו. עכשיו, אני אגיד עוד משהו. אנחנו עיינו גם בפרוטוקול של הוועדה הנכבדה הזאת. דרך המלך הייתה לטפל בהפקעה לפי תוכנית ר"צ 1/9. אבל דרך המלך הזאת באמצעות תוכנית בסמכות מחוזית, ואנחנו פה מבינים שהיזם ואנחנו לא שופטים אותו על זה אבל אצה לו הדרך, והוא רוצה לעשות פה קיצור דרך.

עו"ד מעיין אזולאי: אפשר לשאול למה תוכנית בסמכות ועדה מחוזית להצרחת שטחים?

עו"ד הדר חדד: זה לא תוכנית להצרחת שטחים, לבטל את ההפקעה או לתקן את ההפקעה.

עו"ד מעיין אזולאי: התוכנית עושה הצרחה, זו המהות של התוכנית.

עו"ד הדר חדד: סליחה, נכון, אבל למה נבחרה דווקא הדרך הזאת?

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: טוב, אנחנו לא בוויכוח -

מס' דף: 52

עו"ד זהר חזד: גם לפרוטוקול של הוועדה הזו במסגרת בקשת ההיתר דובר על זה שדרך המלך צריכה להיות בסמכות ועדה מחוזית, אבל זה ייקח כשלוש שנים, ולכן המטרה הייתה לעשות דרך קיצור וללכת לתוכנית להצרכת שטחים בסמכות מקומית. אנחנו באים ואומרים רגע, לפני הצרכת שטחים בדקתם בכלל פתרון חלופי? בדקתם בכלל אם יש אפשרות-

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אוקיי, גבירתי לא תשאל שאלות, גבירתי תגיד מה ההתנגדות, ההתנגדות היא שלטעמה לא נבדקו דברים אחרים?

עו"ד זהר חזד: נכון, לטעמי לא נבדקה דרך חלופית שהייתה צריכה להיבדק כדי שהחלטה של הוועדה תוכל להיחשב כהחלטה סבירה מבחינה מנהלית.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אוקיי, תודה רבה. עוד משהו? לא. תודה רבה לשניכם, תודה רבה לכולם.

עו"ד הילה הררי דורון: יש לי רק שאלה אחת. אני זוכרת מהבקשה להיתר, שהיה חלק פיזי של הבניין שגם היום מצוי בתחום הדרך נכון?

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: העמוד מצוי בתחום הדרך.

עו"ד הילה הררי דורון: והעמוד שיורד הוא עמוד שהוא המשכי לחלק של הבניין?

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: העמוד מצוי בתחום הדרך, הילה. זה על הקצה של הבניין. תודה רבה לכולם. נבקש מכולם לצאת. תודה רבה לכם.

*** המתנגדים והמבקשים יוצאים**

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אנחנו רק נגיד שמדובר בהפקעה מאוחרת שנעשתה אחרי שהבניין היה כבר מוקם, היא למעשה חותכת לבניין פינה. ברור שהבניין קיים ועומד אי אפשר לממש את ההפקעה הזאת, זה מיותר לציין כי אנחנו לא הורסים חתיכות בניינים כדי לממש הפקעות. הואיל ותמ"א 38 באה לעולם כדי לחזק בניינים ומה לעשות הבניין הזה כבר העמוד שלו עומד בזכות דרך שהופקעה בדיעבד אחרי שהבניין היה בנוי. אבל אחרי שדנו בזה עשרות פעמים, לא פעם אחת, כי ניסינו למצוא דרכים שונות לפתור את הבעיה, בניגוד למה שעורכת הדין חזד אמרה, ניסינו לפתור את הבעיה בדרך אחרת ולא נמצאה דרך כזאת. החלטנו שעל מנת לחזק את הבניין אין מנוס אלא לחזק את הבניין בתחום ההפקעה שכאמור נעשתה אחרי שהבניין היה קיים, והואיל אף אחד לא חושב שאנחנו נכרות את חלקו של הבניין, כך או אחרת. אין לנו מנוס מלאפשר את החיזוק שלו, ואם יום אחד ייהרס הבניין, ההפקעה תמומש. לכן ההתנגדות נידחת.

עו"ד הילה הררי דורון: יש רק אלמנט אחד בהתנגדות שהצוות כתב לגבי הכותרת של נספח הבינוי. אז האמירה של הצוות היא שנספח הבינוי מסמך רקע בלבד ומעמדו אינו מחייב. יחד עם זאת, מומלץ לתקן את הכותרת של תוכנית קומה טיפוסית א.ד למצב קיים בנספח הבינוי. לתוכנית קומה טיפוסית א.ד מצב מוצע בהליך רישוי ולא בתוכנית זו.

נוכחים: יו"ר עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד

חברים: עו"ד סורין גנות, מר איתן שלום, הרב שמואל גימיל, מר אייל מושיב

מוזמנים:

מטעם המתנגדים:

עו"ד הגר חזד

ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטות

לאחר שהוועדה שמעה בקשב רב את המתנגדים ואת הצוות המקצועי, הוועדה מחליטה לאמץ את המלצות הצוות המקצועי ביחס להתנגדות ולתת תוקף לתוכנית בכפוף לתיקון התכנית בהתאם להחלטה ותיקונים טכניים בהתאם לדרישת הצוות המקצועי.

להלן התייחסות פרטנית להתנגדות:

להתנגדות עו"ד הדר חדד המייצגת דיירים מבניין ברחוב תל חי 24 לעניין הטענה כי מדובר בתכנית לשינוי ייעוד ולא להצרכת שטחים - לדחות את הטענה. מדובר בתכנית להצרכת שטחים בין ייעודי מגורים ודרך. השטח בייעוד מגורים ג' מורחב על חשבון שטח בייעוד דרך מאושרת בחלקו הדרומי של המגרש ובתמורה ייעודו של שטח בייעוד מגורים ג' בחלקו הצפון מזרחי של המגרש משתנה לייעוד דרך. מסמכי התכנית מציגים באופן ברור כי מדובר בתכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה להצרכת שטחים בייעוד מגורים ודרך, לצורך תוספת חיזוקים למבנה במסגרת תמ"א 38. התכנית היא האפשרות התכנונית הראויה לביצוע הצרכת השטחים.

לעניין הטענה כי היה ראוי ששמאי מטעם הוועדה המקומית יבחן את סוגיית תשלומי האיזון – לדחות את הטענה. טבלאות האיזון והחלוקה נבדקו על ידי שמאי מטעם הוועדה המקומית.

לעניין הטענה כי הרחבת הבניין לתחום הדרך מהווה פגיעה במרחב הציבורי - לדחות את הטענה. התכנית אינה כוללת הרחבה של הבניין, אלא הצרכת שטחים בין ייעודי דרך ומגורים, לצורך הורדת עמודים לחיזוק הבניין המבוקש במסגרת בקשה להיתר.

לעניין הטענה כי בטבלת השטחים קיימת אי התאמה בסך השטח הכולל – לדחות את הטענה. מותרת סטייה של עד 3% בין שטח מאושר למוצע, עפ"י מנהל תכנון.

לעניין הטענה שהתכנית לא כוללת נספח תנועה מאושר על ידי מחלקת הדרכים של העירייה – לדחות את הטענה. קיים אישור של מחלקת התנועה בעירייה. לא נדרש נספח תנועה לתכנית בסדר גודל זה שאין במסגרתה שינויים גאומטריים לזכות הדרך שעולים להשפיע על התנועה.

לעניין הטענה כי הכותרת של נספח הבינוי מטעה – לקבל את הטענה בחלקה. נספח הבינוי הוא מסמך רקע בלבד ומעמדו אינו מחייב, יחד עם זאת מוחלט לתקן את הכותרת של "תכנית קומה טיפוסית א-ד מצב קיים" בנספח הבינוי ל"תכנית קומה טיפוסית א-ד' מצב מוצע בהליך רישוי (לא בתכנית זו)".

לעניין הטענה כי על פי תמ"א 70 נדרש לקיים תכנון כולל במרחבים עירוניים מוטי מטר, ואינה עומדת בתנאים להחרגה שהתמ"א מאפשרת – לדחות את הטענה. התכנית המופקדת הינה תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה ועל כן היא כלולה בחריג לתכנון כולל הקבוע בסעיף 8.1.2.5 כמו-כן, ביום 30.6.25, התכנית נקבעה כתכנית שאינה טעונה אישור השר לפי סעיף 109 לחוק.

בכפוף לאמור לעיל, ולתיקונים טכניים בהתאם לדרישת הצוות המקצועי, הוועדה מחליטה לתת תוקף לתכנית.

תכנית מפורטת: 413-1235035**סעיף: 4**

פרוטוקול ועדת משנה רישוי ותכנון ישיבה מספר: 2025021 בתאריך: 02/12/2025

שם: רצ/מק/43/110 הגדוד העברי 15

נושא: דיון בהתנגדות

שטח התוכנית: 502.000 מ"ר

מקום האתר

הגדוד העברי 15

בעלי עניין:**המגיש:**

טומס אדר פונזו

עורך/מתכנן:

שיראל לובלסקי-לוי

בעלי זכויות:

טומס אדר פונזו

כתובת:

ראשון לציון

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

גרש: 3932 חלקות: 186

מטרת הדיון

דיון בהתנגדות עצמית של טומס אדר פונזו שהוגשה ע"י אדר' שיראל לובלסקי-לוי

מטרת התכנית:

תוספת שטח עיקרי, תוספת יחידת דיור וקומות, שינויים בגודל מגרש מינימאל, בקוי בניין ובבניין לצורך הקמת מבנה מגורים בן 7 קומות ו- 7 יחידות דיור.

עיקרי הוראות התכנית:

1. שינוי גודל מגרש מינימלי מ 450 מ"ר ל - 357 מ"ר.
2. תוספת יח"ד אחת מ - 6 ל - 7 יח"ד.
3. תוספת קומות מ - 4 קומות ל - 8 קומות (7 + עמודים)
4. תוספת 39 מ"ר שטח בניה עיקרי (11%).
5. שינוי בקו בנין קדמי לכיוון רח' הגדוד העברי מ - 5 מ' ל - 4 מ'.
6. קביעת קו בנין למרפסות לכיוון רח' איתמר בן אבי"י 1.5 מ'.

הערות בדיקה:

על המקום חלות תכניות רצ/1/1, רצ/1/1/ג, רצ/1/1/יג, רצ/1/110 בתוקף - יעוד המגרש מגורים ג'.

מדובר על מגרש פינתי בין הרחובות הגדוד העברי ואיתמר בן אבי: תכנית רצ/1/110 משנת 1968 - קבעה הפקעה לדרך משתי החזיתות תכנית רצ/1/1/ג משנת 1978 - קבעה מגרש מינימלי של 450 מ"ר

שטח המגרש ברוט לפני ההפקעה הינו: 502 מ"ר

שטח המגרש נטו לאחר ההפקעה הינו: 357 מ"ר

רקע לתכנית:

התכנית כאמור הוגשה עבור הקטנה נקודתית של שטח מגרש מינימאלי (בדף המידע נרשם שיש להגיש ת.ב.ע להסדרת המגרש המינימלי). במסגרת זו מוצעים בתכנית:

1. תוספת יח"ד אחת.
2. שינוי בקוי בניין.
3. תוספת קומות.
4. תוספת שטח עיקרי בשיעור של 11%.

עפ"י תכנית המתאר: החלקה חלה במתחם תכנון 147 בייעוד מגורים מסחר ותעסוקה - מספר קומות מרבי 8. תוספת שטחי בנייה עד 100,000 מ"ר למגורים, עד 50,000 מ"ר תעסוקה ומסחר ועד 10,000 מ"ר אכסון מלונאי.**עפ"י מסמך המדיניות של מצרף 8** – החלקה אינה כלולה באחד מאזורי העדיפות לפיתוח וכן נקבע במסמך כי באזורים שאינם מתחמי עדיפות לפיתוח.

א. השטח הכולל של מגרשים בתכנית להתחדשות עירונית לא יפחת מ 2ד'. השטח הכולל בתכנית להתחדשות הכוללת מגרשים בתת ניצול לא יפחת מ - 750 מ"ר.
 ב. תכניות לתוספת שטח/יחיד למגורים ו/או לתעסוקה ו/או למסחר יכללו תועלות ציבוריות כמפורט בטבלה

רקע סטטוטורי תכנית 413-1235035 רצ/מק/110/43:

1. התוכנית נדונה בוועדה המקומית ביום 16/04/2024 והוחלט להפקידה - מצ"ב פרוטוקול.
2. התוכנית פורסמה להפקדה בעיתונות ב-י.פ מס' 13718 ביום 06/08/2025.
3. התכנית אינה טעונה אישור עפ"י סעיף 109 (א) לחוק מיום 02/11/25.
4. לתכנית הוגשה התנגדות עצמית על ידי אדרי' שיראל לובלסקי בשם מגיש התכנית.

מצ"ב מכתב ההתנגדות:

שם המתנגדת:	מהות ההתנגדות:	התייחסות הצוות המקצועי:
התנגדות עצמית של מגיש התכנית טומס אדר פונזו, מוגשת ע"י אדרי' שיראל לובלסקי- לוי	תיקון הוראת שטח הממ"דים בהתאם לשינוי תקנות פיקוד העורף 22.07.2025: בעקבות תיקון תקנות פיקוד העורף מיום, 22.07.2025 נקבע כי תוספת של 3 מ"ר לחדר רטוב בממ"ד תתאפשר רק בתכניות שהופקדו לפני מועד זה. מאחר ותכנית הגדוד העברי 15 מצויה בשלב טרום מתן תוקף, יש לכלול במפורש את האפשרות לתכנון ממ"ד מורחב הכולל חדר רחצה בשטח של עד 3 מ"ר. מדובר בתיקון מהותי בעל השפעה ישירה על איכות התכנון, הנוחות, וההתאמה לדרישות הבטיחות של הדיירים, ועל כן אבקש לעדכן את הוראות התכנית ולאפשר תכנון ממ"ד מורחב בהתאם לכך.	מומלץ לדחות את הטענה. המתנגדת הוסיפה כבר שטחים מעל למאושר (148.5% במקום 137.5% וכ-5.6 מ"ר עבור יחיד), ניתן לעשות שימוש בשטחים אלה עבור הגדלת הממ"דים.
	תוספת חדר על הגג בשטח קבוע של עד 40 מ"ר למגורים כחלק מהדירה בקומה 7: אבקש לכלול בתכנית הוראה מפורשת המאפשרת תוספת חדר על הגג בשטח קבוע של עד 40 מ"ר, התוספת מיועדת למגורים כחלק אינטגרלי מהדירה בקומה 7, וזאת בהתאם לתכנית רצ/1/1/6. הוראה זו תואמת את אופי הבינוי באזור ותאפשר גמישות תכנונית וניצול מיטבי של הזכויות המאושרות, מבלי לפגוע בקו הרקיע או באופי המרקם הסביבתי.	מומלץ לדחות את הטענה. התכנית קובעת שהיחס לתכנית רצ/1/1/6 הינו החלפה. בתכנית מוצע בניין בעל 7 קומות מעל קומת עמודים כאשר קומה 7 היא קומת גג חלקית (עד 65% תכסית מקומה טיפוסית אחרונה). תוספת חדר על הגג מעל קומת גג חלקית פוגמת במראה כותרת הבניין ובקו הרקיע באופן לא פרופורציונלי לגובה הבניין המוצע ולכן לא מומלץ לאשרה.

המלצת מהנדסת העיר:
 להחלטת הוועדה לאחר שמיעת המתנגדים

מהלך דיון

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: בואו נתחיל בגדוד העברי, בבקשה. מי נכנס?

*** נכנסים המתנגדים והמבקשים**

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: שלום רבותיי. למה אתם פה?

גב' שיראל לובלסקי: אנחנו הגשנו התנגדות משתי סיבות. אחד לעניין הממ"דים שעכשיו אישרו -

עו"ד הילה הררי דורון: רגע, זו התנגדות עצמית.

גב' שיראל לובלסקי: התנגדות עצמית, כן.

עו"ד סורין גנות: אני לא אספר לך מה קרה למתנגד העצמי הקודם.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אנחנו נעשה את זה קצר מאוד.

גב' שיראל לובלסקי: כן, קצר קצר.

עו"ד סורין גנות: בבקשה.

גב' שיראל לובלסקי: יש רק את העניין של הממ"דים, ב-22 ביולי נכנסה התקנה החדשה של ה-3 מטר מרובע עבור חדרי שירותים.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אתם עדיין זכאים לה?

גב' שיראל לובלסקי: אם היא תיכנס לתוך התב"ע, אנחנו נהיה זכאים, זה בדיוק העניין.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: ואם היא לא תיכנס לתוך התב"ע, לא תהיו זכאים.

גב' שיראל לובלסקי: ואם לא, אז לא נהיה זכאים.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: בסדר, אין לנו התנגדות.

אדר' נועה ברעם: ההמלצה שלנו היא לא לאשר, כי הם כבר מוסיפים שטחים בתוכנית.

גב' שיראל לובלסקי: כן, אבל שוב, זה שטחי שירות, זה שירותים צמודים לממ"ד.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: רבותיי, אני מניחה שנאפשר לכם או או. או לעשות את השטחים הרטובים, או להשתמש בשטחי השירות האחרים, לא תוכלו לעשות גם וגם. אנחנו לא נוסיף לכם עוד שטחים בדרך הזאת, ולכן אתם נמצאים כרגע בעיצומה של תב"ע. עם התנגדות עצמית, ולכן אנחנו נגיד לכם, תבחרו, נאפשר לכם את הבחירה, אתם רוצים או או.

עו"ד סורין גנות: הם הוסיפו בפעם הקודמת, עכשיו היא באה לבקש שניתן לה גם את זה. אז או או. מה הוסיפו, נועה? מה הוסיפו להם?

אדר' נועה ברעם: בערך 5.5 מטר לדירה. 36 מטר לכל המגרש הוספנו.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: טוב, רבותיי, הבנו את הבקשה. הבנו את הבקשה, תודה רבה, אנחנו נדון. תודה רבה. יש עוד שאלות? תודה רבה.

* המבקשים יוצאים.

עו"ד סורין גנות: תקני שירות של הממ"דים לשירותים בתוך הממ"ד, אי אפשר גם וגם להגדיל את הדירה, אי אפשר.

אדר' נועה ברעם: לא, רגע, סליחה, אם היא מוסיפה עוד שטח עבור התכנון במהלך, אוקיי? אבל היא צריכה לתת לזה שטח. היא לא ביקשה את השטח הזה, היא ביקשה שטח אחר, היא ביקשה 39.5.

עו"ד סורין גנות: זה שטחים רטובים, נכון?

אדר' נועה ברעם: זו בנייה עיקרית.

עו"ד הילה הררי דורון: תסתכלו על ההמלצה של הצוות המקצועי. היא כבר מוסיפה היום שטחים מעל המאושר.

עו"ד סורין גנות: מה זה מעל המאושר? היא בתב"ע, מעל המאושר?

מס' דף: 57

אדר' נועה ברעם: התב"ע הזאת הוגשה בשביל להסדיר גודל מגרש מינימלי, היא לא הייתה אמורה להוסיף שטחים. זה מגרש בתת ניצול, היא לא עושה התחדשות, היא לא נותנת תועלת ציבורית. היא הוסיפה שטחי שירות ביחס למה שמותר בסמכות. ועכשיו היא מבקשת עוד. עכשיו, היא כבר הוסיפה.

עו"ד סורין גנות: לא שטחי בנייה כמו שם. אבל יש לי שאלה, אני שואל מבחינה משפטית -

אדר' נועה ברעם: בהתאם לסמכות, כן. אבל היא כבר הוסיפה כאן שטחים.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אני רוצה רגע לחדד. אני חושבת שאין בעיה עם החדר על הגג דווקא, נראה לי יותר פשוט. דווקא לגבי השטחים של 5 מטר, קיבלו מהם תוספות של כמה מטרים, יחליטו או לא.

עו"ד סורין גנות: לא הבנתי למה? לא, ליאל אני לא מבין. אני לא מבין על מה מדברים? איפה החדר על הגג פה? אני לא מבין את המלל בתוכנית, תסבירו לי פה.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: חברים, את האמת אני אגיד לכם. אני אדישה, אתם רוצים לאשר?

עו"ד סורין גנות: אז תני לי לשאול, אפשר לשאול שאלות?

אדר' נועה ברעם: אני מזכירה שתוספת זכויות באזור הזה כפופה לתועלת ציבורית בהתחדשות עירונית. תוספת זכויות באזור הזה היא עבור התחדשות עירונית, זה בהתאם לרצ 2030.

עו"ד סורין גנות: שנייה, נועה, ממש בשתי דקות, שאני אבין. מה ביקשו לפני ההתנגדות העצמית?

אדר' נועה ברעם: זאת הייתה תב"ע נקודתית להסדרת גודל מגרש מינימלי, התב"ע התקפה קבעה גודל מגרש מינימלי ובעקבות הפקעות הוא ירד. זאת תב"ע שהוגשה בין השאר כי לא ניתן לבקש הקלות יותר, היא הוגשה בשביל להסדיר את גודל המגרש המינימלי. להוסיף יחידת דיר, שינוי בקווי הבניין

עו"ד סורין גנות: איפה החדר שדיברו עליו? אני לא רואה.

אדר' נועה ברעם: זה עכשיו הם ביקשו בהתנגדות לאפשר. תוספת חדר על הגג בשטח של 40 מטר ביחס לתוכנית של חדרי יציאה מהגג. אנחנו המלצנו לא לאשר כי יש כבר לפי התוכנית קומה חלקית, קומת גג חלקית, ואז זה אומר שיש לך נסיגה קומה חלקית ואז עוד אחד, אתה מייצר לעצמך. רואים אותו, זה מגרש קטן, זה לא פרופורציונלי.

עו"ד סורין גנות: אפשר לראות את ההדמיה?

אדר' נועה ברעם: אין הדמיה של זה כי זה הוגש בהתנגדות.

עו"ד סורין גנות: אפשר לראות היטל צד בגרמושקה?

אדר' נועה ברעם: זאת התוכנית, אוקיי? זה כבר קיים. אפשר לראות פה את הקומה החלקית. הם מבקשים כאן להוסיף עוד חדר יציאה לגג בשטח של 40 מטר.

עו"ד סורין גנות: ז אני מבין, כאילו יצא כזה לא יפה, יצא קומה חלקית ועוד חצ'קון על הקומה החלקית מבחינה תכנונית.

אדר' נועה ברעם: אבל התוכנית הזאת כבר מראש הופקדה עם ביטול של תוכנית היציאה לגג והיא מבקשת להפוך את ההחלטה הזאת. הייתה החלטה של הוועדה להפקיד את זה ככה. אני אומרת, הוועדה הזאת כבר החליטה להפקיד את התוכנית, כשהיא מבטלת את החדרי יציאות לגג בגלל שיש כאן קומה חלקית. חדרי יציאות לגג זה בדרך כלל במבנים שיש להם קומה טיפוסית וזהו. האמירה כאן היא פנטהאוז פלוס עוד 40 מטר יציאה לגג.

עו"ד סורין גנות: בסדר, זה הגיוני. לגבי החדר לגג שכנעת אותי. את אומרת שזה היה חלק מהבקשה הקודמת ואז אנחנו הצבענו לא. נכון?

אדר' נועה ברעם: ככה התוכנית הופקדה, ככה אושר להפקיד אותה, שהיא מבטלת את חדרי היציאה לגג.

מס' דף: 58

עו"ד סורין גנות: כי ככה, זה מה שהם ביקשו בהתחלה. אוקיי. מה יתר הסעיפים הנוספים? רק התוספת שטחים לממ"דים. לא, אז אני שואל, מה זה מפריע לנו אם מבקשים גם את התוספת שטחים, דרך אגב אני לא רואה פה שטחי שירות. אני כמו גל רואה בסעיף 4, 39 מטר מרובע שטח עיקרי.

אדר' נועה ברעם: כן, הוסיפו.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: להוריד את זה מסדר היום.

עו"ד סורין גנות: אז להוריד את זה מסדר היום? אי אפשר. אבל שמענו אותה, היא נכנסה, אי אפשר כבר להוריד, היא הייתה פה. שיראל, בסעיף 4.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: מותר לנו להחליט מה שאנחנו רוצים. אתם רוצים להחליט, בואו נחליט. אני אדישה לנושא הזה. שנייה, מדובר על מטרים בודדים בממ"דים. היה לי ויכוח, דרך אגב היום עם מהנדסת העיר, מהנדסת העיר חושבת שאנחנו צריכים לתת את זה לכולם, אני מתלבטת, לא מעניין אותי. אומרת לכם בכנות, אז בבקשה ניתן.

עו"ד סורין גנות: מה הבעיה ליאת, עם החדר על קומה חלקית?

אדר' ליאת פיין קלינמן: אני אומרת, מלכתחילה תוכנית הגגות לא מאפשרת להקים חדרים על הגג על קומה חלקית.

עו"ד סורין גנות: זה כתוב?

אדר' ליאת פיין קלינמן: באחת התוכניות המקוריות -

עו"ד סורין גנות: בואי תמצאי את זה.

אדר' ליאת פיין קלינמן: אבל שניה, גם פה נתנו במקום החדרים נתנו קומה חלקית. היטיבו איתה. ואני רוצה גם לציין שהם כבר הרחיבו, במקום החדרים על הגג, הם קיבלו קומה.

אדר' נועה ברעם: רגע, אבל חשוב לחדד, הם גם במקום חדר יציאה לגג עשו קומה חלקית, הם קיבלו כבר תוספת קומות מעבר למאושר בתב"ע שהוגשה והופקדה.

עו"ד סורין גנות: לא, אבל רגע, בואו נכבד אותם. אם התוכנית של הגגות אומרת שאי אפשר לעשות חדר על הגג על קומה חלקית -

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אם אי אפשר, אז אי אפשר אז אני רוצה לבדוק את זה.

עו"ד סורין גנות: בדיוק. אל תאשרו דברים שאי אפשר בתוכניות שלנו.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: נשאלת השאלה מאוד פשוטה. נועה, האם הטענה שלו אומרת שאי אפשר, לעשות חדר על הגג בקומה חלקית.

אדר' נועה ברעם: אי אפשר.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אז אם אי אפשר, אז אי אפשר. מכוח מה אי אפשר?

אדר' נועה ברעם: תוכנית, אחד הווים, לא מאפשרת את זה.

אדר' ליאת פיין קלינמן: בתב"ע את יכולה להחליט, אבל זה לא נכון לעשות את זה.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: רבותיי, אני מציעה ככה. אנחנו סיכמנו שלגבי השלושה וחצי מטר, אתם אומרים אנחנו לא רואים מניעה, בסדר, זה גם לא משנה הרבה. לגבי החדר על הגג -

עו"ד הילה הררי דורון: האזור הזה נקבע כאזור שתוספת זכויות בו תינתן בכפוף, זו לא הסיפור. אם אתם פורצים עכשיו את הדבר הזה -

מס' דף: 59

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אבל נתנו פה תוספת בניגוד להתחדשות עירונית, נתנו פה תוספת כבר, בתב"ע. לא, אני פה חולקת עלייך, כי אני לא מוכנה אחר כך לעשות איפה ואיפה. לא, אני אסביר, שנייה, אני אסביר למה. אם אנחנו בכל העיר נסכים-, אנחנו נמצאים כרגע, בסיטואציה שבה כל העיר תקבל את השלושה או שניים ומשהו מטרים האלה, כי פיקוד העורף מאפשר את החדרים הרטובים. רק היום היה לי ויכוח על זה עם גל. היא אמרה בואי ניתן את זה בנחלת ואני אמרתי לה, אני לא בטוחה שאני רוצה לתת את זה. היא אמרה לא אבל זה חשוב. רגע, זה לא שיקול דעתנו, אנחנו ניתן את זה בכל העיר. אם אנחנו ניתן את זה בכל העיר, אני אומרת אין לי בעיה, אבל זה גם למי שנמצא בעיצומו של תב"ע או מבקש את זה. יחד עם זאת, אני אגיד שעל החדרים על הגג, אם אומרת נועה תוכנית הגגות שלנו אומרת במפורש שחדר על הגג לא יינתן רק על קומה מלאה, לא על חלקי. אז לא יינתן. אנחנו יכולים לקבל כרגע את ההחלטה לגבי השלושה מטרים, אבל היא אומרת לך שזה בניגוד לתוכנית הגגות. אתם רוצים בעד? אתם רוצים בעד הכול? למרות שהיא אומרת שתוכנית ו' לא מאפשרת? אז בואו נראה את זה. שלושתכם בעד? אני נמנעת. אוקיי, הלאה.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: הם קיבלו החלטה, גמרנו, סיימנו.

הצבעה:

בעד: 3

נמנע: 1 (ליאל)

נוכחים: יו"ר עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד

חברים: עו"ד סורין גנות, מר איתן שלום, הרב שמואל גימיל

מוזמנים: אדר' שיראל לובלסקי

החלטות

לאחר ששמעה את ההתנגדות העצמית של המגישים ואת הצוות המקצועי בעירייה, וחרף הסתייגות הצוות המקצועי מתוספת השטחים המבוקשת בהתנגדות העצמית אשר אינה תואמת את מדיניות הוועדה במתחם תכנון 147, הוועדה מחליטה לקבל את ההתנגדות העצמית של המגישים ולאשר לתקן את התכנית באופן שתכלול תוספת שטח לטובת הגדלת הממ"דים בהתאם לתיקון 163 לחוק התכנון והבנייה ותאפשר תוספת חדר על גג בשטח של עד 40 מ"ר כחלק מהדירה בקומה 7.

הוועדה מחליטה לתת תוקף לתכנית בכפוף לתיקון התכנית כמפורט לעיל ותיקונים טכניים בהתאם לדרישת הצוות המקצועי.

תכנית מתאר מקומית: 413-1202191**5: סעיף**

פרוטוקול ועדת משנה רישוי ותכנון ישיבה מספר: 2025021 בתאריך: 02/12/2025

שם: מתחם אלקלעי - רצ/מק/1/6/78/2
נושא: דיון להפקדה

שטח התוכנית: 13,934.000 מ"ר

מקום האתר

התכנית כוללת שני קווים כחולים:

דרומי - הגובל בשדרות ירושלים מדרום, רחוב בלפור ממזרח, רחוב הגדוד עברי ממערב ובחלקה 10 בגוש 3931 מצפון (הגדוד העברי 4)
צפוני - הגובל בחלקה 10 בגוש 3931 מצפון (הגדוד העברי 4), רחוב בלפור ממזרח, רחוב הגדוד עברי ממערב ורחוב אלקלעי מצפון

בעלי עניין:

פנחס מלכה

המגיש:

שגיא מורשטיין

עורך/מתכנן:

פנחס מלכה

יזם:**כתובת:**

רחוב ירושלים 25, שכונה: שיכוני המזרח, ראשון לציון
רחוב ירושלים 27, שכונה: שיכוני המזרח, ראשון לציון
רחוב הגדוד העברי 2, שכונה: רמב"ם, ראשון לציון
רחוב הגדוד העברי 6, שכונה: רמב"ם, ראשון לציון
רחוב הגדוד העברי 8, שכונה: רמב"ם, ראשון לציון
רחוב הגדוד העברי 10, שכונה: רמב"ם, ראשון לציון
רחוב הגדוד העברי 12, שכונה: רמב"ם, ראשון לציון
רחוב הגדוד העברי 14, שכונה: רמב"ם, ראשון לציון
רחוב הגדוד העברי 16, שכונה: רמב"ם, ראשון לציון
רחוב הגדוד העברי 18, שכונה: רמב"ם, ראשון לציון
רחוב הגדוד העברי 20, שכונה: רמב"ם, ראשון לציון
רחוב הגדוד העברי 22, שכונה: רמב"ם, ראשון לציון
רחוב אלקלעי (יהודה, הרב) 2, שכונה: רמב"ם, ראשון לציון
רחוב אלקלעי (יהודה, הרב) 4, שכונה: רמב"ם, ראשון לציון
רחוב בלפור 4, שכונה: רמב"ם, ראשון לציון
רחוב בלפור 6, שכונה: רמב"ם, ראשון לציון
רחוב בלפור 8, שכונה: רמב"ם, ראשון לציון
רחוב בלפור 10, שכונה: רמב"ם, ראשון לציון
רחוב בלפור 12, שכונה: רמב"ם, ראשון לציון
רחוב בלפור 14, שכונה: רמב"ם, ראשון לציון
רחוב בלפור 16, שכונה: רמב"ם, ראשון לציון
רחוב בלפור 18, שכונה: רמב"ם, ראשון לציון
רחוב בלפור 22, שכונה: רמב"ם, ראשון לציון
רחוב בלפור 24, שכונה: רמב"ם, ראשון לציון

גושים/חלקות לתכנית:**חלקות בשלמותן:**

גוש: 3931 חלקות: 9-2, 11, 41-40

גוש: 3931 חלקות: 58-59,

מטרת הדיון**דיון להפקדה בתכנית בסמכות וועדה מקומית.**

התכנית נדונה בוועדה המקומית ב- 7.5.24, תנאי לקידום התכנית לדיון חוזר להפקדה היה הגשת טבלאות הקצאה ואיזון בהתאם לבדיקת אגף ההשבחה לעת הדיון להפקדת התכנית תוך חמישה חודשים, עד ליום 7.10.24.

התכנית נדונה בישיבת ועדת משנה מס' 2025018 שנערכה ב 28/09/25 והוחלט:

לאחר ששמעה באריכות את היזם, את המתכננת מטעמו ואת הצוות המקצועי של העירייה, ועל רקע המלצות הצוות המקצועי כפי שבאו לידי ביטוי בסדר היום, מחליטה הוועדה לקיים המשך לדיון לאחר שהמבקש יקיים פגישה עם הצוות המקצועי לשם טיוב התכנית בהתאם להמלצות הצוות והבטחת שימור המבנים ההיסטוריים והתועלות הציבוריות. הוועדה מבהירה כי בשל הימשכות ההליכים, דיון המשך יתקיים כחודש לאחר חגי תשרי.

הערות בדיקה:**התכנית כוללת שני מתחמי תכנון:****מתחם צפוני:**

1. מתחם איחוד וחלוקה:

לכיוון רח' הגדוד העברי - קביעת הוראות עבור הריסת מבנים קיימים והקמת 5 בנייני מגורים בגובה של עד 10 קומות וסה"כ 222 יח"ד.

לכיוון רח' בלפור יוקצה שטח למבנים ומוסדות ציבור בנוסף, מבנים היסטוריים ערכיים יקבעו כמבנים לשימור במתחם לשימור. בדרום המתחם תקבע דרך חדשה לטובת חיבור הרח' הגדוד העברי –בלפור.

2. בפינת הרח' אלקלעי ובלפור, אינו כלול במתחם איחוד וחלוקה, יקבעו הוראות עבור הריסת מבנה מגורים קיים והקמת מבנה מגורים בגובה של עד 15 קומות, סה"כ 56 יח"ד לפי מכפיל 3.5.

מתחם דרומי:

מתחם איחוד וחלוקה:

קביעת הוראות עבור הקמת 2 מגדלי מגורים עם קומת קרקע מסחרית בגובה של עד 17 קומות, סה"כ 147 יח"ד. הקצאת שטח למבנים ומוסדות ציבור להסדרת מבנה בית כנסת קיים.

הערות בדיקה:**רקע:**

- ביום 8.8.2021 הוועדה המקומית דנה בעניין פרסום לפי סעי' 77-78 במסגרתו התקיים דיון עקרוני בו החליטה הוועדה להמליץ בפני הוועדה המחוזית על פרסום הודעה לפי סעי' 77-78 לחוק. תוקף הפרסום נקבע לשנה אחת.
- המלצה לפרסום לפי סעי' 77-78, נדונה בוועדה המחוזית ביום 13.12.2021 והוחלט לפרסם הודעה על הכנת תכנית והחלת הגבלות להוצאת היתרי בניה, תוקף המגבלות נקבע לשנה מפרסום ההודעה.
- ביום 30.2.2022 התקיים דיון בוועדת ערר בעקבות הגשת ערר ע"י בעלי חלקה 9 שהגישו תכנית נקודתית להקמת שני מבני מגורים על החלקה. וועדת הערר החליטה לדחות את הערר ולאפשר לקדם תכנית כוללת על מתחם התכנית.
- ביום 11.3.22 פורסמה הודעה לפי סעי' 77-78, תוקף מגבלות לשנה, עד ליום 11.3.23.
- התכנית נדונה בוועדת השימור ביום 26.03.23.
- ביום 2.4.23 דנה הוועדה המקומית בהארכת תוקף הודעה לפי סעי' 77-78, הוחלט לתת ארכה לחצי שנה נוספת ככל שיוגשו מסמכי התכנית.
- פורסמה הודעה לפי סעי' 77-78, תוקף מגבלות לחצי שנה, עד ליום 18.11.23.
- ביום 23.8.23 התקבלו מסמכי תכנית. התכנית נבדקה לעניין עמידה בתנאי סף ונקלטה ביום 18.9.23.
- ביום 26.9.23 דנה הוועדה המקומית בארכה להודעה לפי סעי' 77-78 והוחלט להאריך את תוקף הפרסום עד לתאריך 31.3.24
- פורסמה הודעה לפי סעי' 77-78, תוקף מגבלות הבניה נקבעו עד ליום 31.3.24.
- ביום 7.5.24 דנה הוועדה המקומית בהארכת תוקף הודעה לפי סעי' 77-78, הוחלט לתת ארכה ליום 11.3.25
- ביום 28.9.25 דנה הוועדה המקומית בהפקדת התכנית, והוחלט לשוב ולדון לאחר חגי תשרי. (סה"כ 3 שנים מיום פרסום ההודעה הראשונה לפי סעי' 77-78).

תיאור סביבת המתחם ומצב קיים:

התכנית מתוחמת בין הרחובות אלקלעי-בלפור- ירושלים- הגדוד העברי.

על המתחם חלות תכניות מאושרות רצ/48/6/1, רצ/110/1/1 ו-רצ/1/1 יעודי הקרקע הינם מגורים ג' ודרכים.

בתחום התכנית קיימים מגרשים פנויים, מבני מגורים בבינוי של קומה עד 3 קומות ומבני "שכונת העוקשה" ההיסטורית. בצידה הצפון מזרחי של התכנית קיים מבנה מגורים משותף בן 4 קומות מגורים מעל קומת עמודים הכולל סה"כ 16 יח"ד.



שטח המתחם:

מצב יוצא			מצב נכנס		
אחוז	ד'	ייעוד	אחוז	ד'	ייעוד
60.6%	8.425	מגורים ד'	92%	12.809	מגורים ג'
15.2%	2.124	דרכים	8%	1.103	דרכים
24.2%	3.363	שטח למבנים ומוסדות ציבור			
100%	13.912		100%	13.912	סה"כ

טבלת זכויות בנייה:

מעל הכניסה הקובעת							
מס' קומות	מס' יח"ד	מרפסות	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט	מס' תא שטח	שימוש
15	56	672	2016	4748	862	100	מגורים ד'
10	129	1548	4644	10857	3115	101	מגורים ד'
10	93	1116	3348	7819	2181	102	מגורים ד'
	222	2664	7992	18676			סה"כ
					900	300	מבנים ומוסדות ציבור
					2063	500	מבנים ומוסדות ציבור
15	86	1032	2752	3411	879	110	מגורים ד'
			38	214			מסחר
17	61	732	2074	5529	1388	111	מגורים ד'
			44	249			מסחר
	147	1764	4990	9321			סה"כ
					400	301	מבנים ומוסדות ציבור

תמהיל דירות מוצע:

=	סה"כ בתכנית	גודל ממוצע	סוג יחידה
20%	84	49	זעירות עד 50
28%	120	73	קטנות עד 80
20%	83	92	בינוניות 81-100
29%	124	118	גדולות 101-125
3%	14	137	מיוחדות +125
100	425	87	סה"כ

תמהיל יחיד עבור כל בניין:

מתחם דרומי		מתחם צפוני					גודל ממוצע	סוג יחידה
201	200	102		101			100	
D	C	B5	B4	B3	B2	B1	A	בניין
	84			-	-			זעירות עד 50
14		22	24	16	8	16	20	קטנות עד 80
29		8		8	16	8	14	בינוניות 81-100
16	2	11	19	18	18	19	21	גדולות 101-125
2		9		1	1		1	מיוחדות +125
61	86	50	43	43	43	43	56	סה"כ לבניין

תמהיל יחיד ב- % עבור כל בניין

מתחם דרומי		מתחם צפוני					סוג יחידה	
201	200	102		101			100	
D	C	B5	B4	B3	B2	B1	A	בניין
	98%							זעירות עד 50 מ"ר
23%		44%	55%	37%	18%	37%	35%	קטנות עד 80 מ"ר
77%	2%	56%	45%	63%	82%	63%	65%	מעל 80 מ"ר
61	86	50	43	43	43	43	56	סה"כ לבניין

התאמה לתמ"מ 21/3:

השטח נמצא בתחום אזור לפיתוח עירוני.

התאמה לתמ"א 4/35:

שטח התכנית 13.912 דונם, מוצעות 425 יח"ד.

דגם יישוב 1 – ראשון לציון	תמ"א 4/35	מצב מוצע:	תואם/לא תואם/ הערות
צפיפות ברוטו אנשים לקמ"ר	30,000	107,000	תואם
צפיפות נטו ביח"ד לדונם	30 יח"ד	50 יח"ד	תואם
פריסת שטחי מגורים	לא תפחת מ- 50%	62%	תואם
דיוור מכליל *	לכל הפחות 20% מסה"כ יח"ד	לכל הפחות 20% מסה"כ יח"ד	תואם

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

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

התאמה לתת"ל/72/א:

בחלקה הדרומי של התכנית, לאורך הרח' ירושלים חלה תכנית מאושרת תת"ל/72/א שקבעה רצועת מתע"ן לקו החום.

התאמה לתמ"א 1:

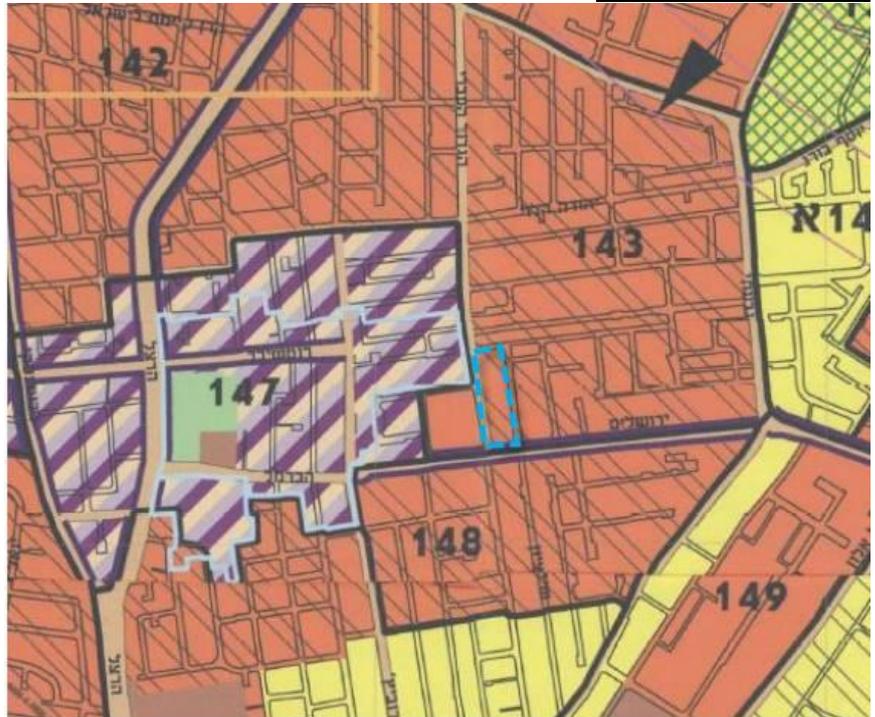
שטח בעל חשיבות גבוה להחדרה והעשרה של מי תהום.

התאמה לתכנית הכוללנית רצ/2030:

יעוד גובה	מתחם תכנון מס' 143	מצב מוצע:	תואם/לא תואם/ הערות
יעוד גובה	מגורים 2 עם סימון להתחדשות עירונית עד 8 קומות.	מגורים, מסחר, שב"צ עד 17 קומות	תואם
	בכל האזורים המסומנים להתחדשות עירונית בתשרי התכנית, ניתן יהיה לתכנן בתכנית מפורטת		תואם

מבנים שגובהם עד 30 קומות.	מגורים : 52,298 מ"ר מסחר : 545 מ"ר	תואם
שטחי בנייה כוללים	עבור מגורים עד 220,000 מ"ר ועד 6,000 מ"ר שטחי מסחר. באזור המיועד להתחדשות עירונית אחוזי הבניה יהיו פועל יוצא של מספר הקומות שיאושרו על ידי מוסד התכנון.	

מתוך תשריט רצ/2030:



מגורים 2 התחדשות עירונית

התאמה למסמך המדיניות למצרף מס' 8:

תואם/לא תואם/הערות	מצב מוצע:	מסמך מדיניות למצרף מס'	
תואם	מגורים, מסחר, שבי"צ	הפניה לתכנית המתאר: מגורים, שצ"פ, שבי"צ, אכסון מלונאי, דיור מיוחד, מסחר ותעסוקה	שימושים במתחם
תואם	הקצאת שטחים ציבוריים בשטח של כ- 3 דונם.	תכניות לתוספת שטח/יח"ד למגורים ו/או לתעסוקה ו/או למסחר יכללו תועלות ציבוריות	הקצאת שטחי ציבור
לא תואם (תואם כוללנית)	עד 17 קומות	15	גובה מבנה- מעל מפלס הכניסה הקובעת (מס' קומות מקסימלי לקידום בתכנית)
תואם חלקית (מדיניות מגרשים בתת ניצול : 24 יח"ד/ד')	מתחם איחוד וחלוקה A : 319% (29,332 מ"ר) מתחם איחוד וחלוקה B : 590% (16,075 מ"ר) חלקה 59 שאינה כלולה באיחוד וחלוקה : 732% (7,436 מ"ר) עבור כל שטח התכנית:	600%	אחוזי בנייה מקסימליים מוצעים כוללים

	412% (52,843 מ"ר)		
תואם	28% דירות קטנות	לפחות 20% מיחיד החדשות בכל בניין יהיו דירות קטנות-דירה בשטח שבין 50-80 מ"ר כולל (שטח פלדלת)	תמהיל יחיד

תשריט מסמך המדיניות למצרך מס' 8:



הערות אגף התנועה:

מומלץ להכין תכנית כללית למתחם כולל תכנית בסטטוס תכנון מס' 413-1238716 רצ/מק/1/148-6 מתחם רמב"ם. יש להוסיף ולהתאים רקע תכנון "קו חום" ברחוב ירושלים כולל שינויים בצמתים להסדיר תנועה דו סטרית במקום חד סטרית היום-רחוב הגדוד העברי-קטע איתמר בן אבי-אלקלעי אסור חניה באלכסון ברחוב דו-סטרי-רח' הגדוד העברי יש להשלים "רוזטות" דרכים בנספח תנועה. יש להתאים תקן חניה למדיניות רשות רישוי 2021 בהתאם למרחק ממתעין ושטח יחידות דיור

הערות אגף תכנון:

- יש לבחון את המתחם המיועד לשימור לקביעת זכויות, שימושים והוראות בניה עבור המבנים המיועדים לשימור ובניה עתידית- לתיאום ואישור הממונה על השימור בעירייה, ולעדכון סעיפי השימור בהוראות התכנית.
- יש לקבוע הוראות פיתוח עבור זכות מעבר להולכי רגל בין הגדוד העברי לבלפור המחבר למתחם השימור בהמשך לרח' איתמר בן אבי, בתיאום עם אגף תכנון עיר.
- יש להשלים תיאום מול אגף תנועה ואגף תכנון לנושאים הבאים:
 - התאמת תקן החניה המוצע למדיניות העירונית.
 - רח' הגדוד העברי, יש לקבוע הרחבת דרך עפ"י גדר הבניין הקיים, כך שרוחב הדרך יהיה 20 מ'
 - הדרך המוצעת המקשרת בין הרח' בלפור לאלקלעי הינה ברוחב 10 מ' בעוד 2 מ' נוספים מוצעים כזכות מעבר, יש להציג חתך רחוב לבחינת הרוחב המוצע
 - יש לבחון כמות כניסות לחניונים מוצעים
- יש להציג סכמה תפעולית לפינוי אשפה ומיקום חדרי מחזור, בתיאום עם אגף אקולוגיה ואיכות סביבה. השלמת תיאום מול פקיד היערות העירוני בדגש על:
 - יש להציג קומות חנייה ע"ג הקו הכחול ולבחון האם העצים המסומנים לשימור אכן ניתנים לשימור. ככל ופקיד היערות או מי מטעמו יקבע על שימור עץ, התכנון יעודכן בהתאם לצורך שימור העץ.
- יש לקבוע הוראות עבור קומת המסחר והגג המסחרי, לתיאום מול אגף התכנון.

6. לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקווי בניין.
7. יש להוסיף את תא שטח 500 לטבלת זכויות הבנייה. זכויות לתא שטח זה בהתאם לקיים.
8. יש להוסיף למסמכי התכנית את סימול תא שטח 300.
9. יש להוסיף הוראות לעניין פטור מחניות עבור המבנים לשימור.

התייחסות מחלקת שימור:

שכונת ה"עוקשה", הקרויה ע"ש משפחת עוקשי, הוקמה בעשור הראשון למאה ה-20 על ידי בני משפחת עוקשי שהגיעו בעליית בודדים מתימן. המתחם כולל מבני מגורים של ראשוני קהילת עולי תימן לראשלי"צ שהוקמו בהדרגה עד לסוף שנות ה-30.

המתחם מייצג את שלבי ההתפתחות של העיר ראשלי"צ משלבי המושבה המאוחרים ועד להפיכתה לעיר. מקבץ המבנים שנשמר בשלמותו כרצף בנוי לאורך ברחוב בלפור מהווה עדות לקנה המידה של השכונה שיזמו בני העדה התימנית בראשלי"צ ועדות למאבק הטיפוסי של העדה התימנית על מקומה בציבוריות והלאום הישראלי טרום הקמת המדינה.

רקע תכנוני

המתחם הנדון אינו מוגדר לשימור במסגרת תכנית המתאר העירונית לשימור אתרים (רצ/2/84/1). בעקבות פניה של המועצה לשימור אתרים, נערך סקר ותיעוד מקדים למתחם, ונמצא כי האתר כמכלול (רצף המבנים לאורך הרחוב, תקופות הבניה, סיפור הקמת השכונה) הינו בעל ערכי מורשת משמעותיים. בעקבות ממצאי הסקר הומלץ לעדכן את התכנית, כך שהמבנים ההיסטוריים ישומרו לצד בניה חדשה. הצעה תכנונית הוצגה בוועדת שימור מס' 202302 ביום 26/3/2023 שבה הומלץ לבחון הגדרת מתחם המבנים ההיסטוריים לשימור ולפרסם הגבלות להריסת המבנים לפי סעיפים 77-78.

בתא שטח 500 התכנית המוצעת מסמנת לשימור 8 מבנים היסטוריים (ממוספרים מ-8-1) ברח' בלפור 4, 8, 10, 12, 14, 16 א, 16 ג', 22. המבנים נבנו ב-3 תקופות בניה בין השנים 1904 ועד שנות ה-30), **שטחם הכולל כ- 700 מ"ר**. בתא שטח 301 התכנית מסמנת לשימור את מבנה בית הכנסת ברח' בלפור 22. מבנה בית הכנסת המקורי הוקם לאחר 1915, לאחר שנות ה-50 נהרס חלק מהמבנה ונבנו תוספות מאוחרות. **שטח המבנה כיום כ- 260 מ"ר**, בתוכנית מוצע מבנה מס' 12 לשימור, בייעודו ציבורי.

התכנית כוללת הנחיות לשימור, שיקום ושחזור המבנים ההיסטוריים וכן שמירה על ערכי הנוף.

הערות לתכנית:

1. יש לתקן סעיפי הוראות השימור בתכנית (6.9) בהתאם להערות מחלקת השימור, לרבות סעיפים לתוספות בניה למבנים ההיסטוריים.
2. בכל ההפניות לסעיפי תכנית השימור העירונית, יש להציג את הסעיפים הרלוונטיים.
3. סעיפי השימור המתוקנים והנחיות לתוספות בניה יוצגו ויאושרו בוועדת השימור.
4. יש לעדכן את מספור מבנה בית הכנסת מ-12 ל-9. לשמירת רצף מספרי המבנים.

המלצת מהנדסת העיר:

שימור מתחם העוקשה ופתיחתו לציבור מהווים מטרה ראויה בעלת חשיבות ציבורית גבוהה. לכן יש לסמן את מתחם העוקשה כולו בייעוד שב"צ הכולל הוראות שימור. מומלץ להפקיד את התכנית כך שתכלול התניות אשר יבטיחו את פינוי המבנים לשימור וביצוע השימור.

לאור זאת, מומלץ להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. מומלץ להעניק זכויות בניה בהיקף של עד 15 יח"ד נוספות במתחם הצפוני או הדרומי לצורך הבטחת ביצוע השימור בטרם העברת המבנים לעירייה. יש לקבוע הוראה מפורשת לאחר תיאום תכנוני לגבי מיקום הזכויות הנוספות בתכנית- במתחם הצפוני או הדרומי.
2. יש להוסיף הוראות המתייחסות לשימוש הביניים במבנים במתחם השימור עד לקבלת חזקת העירייה.
3. יש לקבוע תנאים בהליך הרישוי והוראות לשלבויות מימוש, כך שתנאי להיתר בניה מעל הקרקע לבניין שני במתחם הצפוני ותנאי להיתר בניה מעל קומת המסד במתחם הדרומי יהיה פינוי כלל המבנים לשימור והעברתם לחזקת העירייה.
4. לאמץ את הערות אגף התכנון.
5. אישור תשריט על רקע מפה טופוגרפית + אישור תת"ג ע"י מפ"י במידת הצורך ובכפוף לחו"ד של אגף המדידות.
6. תיאום מול נת"ע ו-נת"א.
7. השלמת תיאום ואישור נספח התנועה מול אגף התנועה. תקן החניה ע"פ מדיניות

- רשות רישוי הינו 0.5 עבור דירות מזעריות.
 8. השלמת תיאום ואישור מול אגף איכות הסביבה.
 9. השלמת תיאום ואישור מול פקיד היערות העירוני.
 10. השלמת תיאום ואישור מסמכי ניהול מי נגר.
 11. השלמת תיאום ואישורנספח נופי מול מחלקת נוף.
 12. השלמת תיאום ואישור מול הממונה על השימור.
 13. השלמת תיאום מול חברת מני"ב.
 14. חתימה על כתב ויתור ושיפוי בגין תביעות עפ"י סעיף 197 לחוק.
 15. חתימה על הסכם עקרונות לבינוי ופיתוח והסכם עקרונות להבטחת השימור.
 16. תיקונים טכניים עפ"י דרישת אגף התכנון במינהל תכנון ובנייה.

מהלך דיון

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: רבותיי, שלום, מה שלומכם? ערב טוב, אנחנו מתנצלים שחייכיתם, אנחנו מתנצלים עוד יותר שאנחנו נהיה קצת בלחץ כי יש פה הנהלה ומועצה תכף. אז אנחנו נעשה את זה מהר ככל האפשר, לא רצינו לדחות אתכם לישיבה הבאה. רבותיי, יש פה סיפור קצת מורכב, אנחנו דנו בו מספר פעמים. מדובר בפרויקט פיננסי גדול על רחוב ירושלים שאנחנו כבר דנו בו פעמים רבות. והלך וחזר והלך וחזר והיו פה כל מיני התלבטויות והיה פה סעיף 77-78 וכולנו מבינים שהדיירים מחכים והבעלים מחכים והיזם מחכה וכרגע עומדות לפנינו שתי סוגיות ואנחנו רוצים לשמוע אותם היום. הראשונה זה סוגיית העוקשה, מדובר פה במתחם שאנחנו בגינו בין היתר, גם נתנו פה זכויות וגם רשמנו פה 77, 78, מתחם לשימור. הנושא הזה עלה לדיון, אנחנו רצינו שהמבנים הללו יהיו מבני עירייה, מבנים עירוניים. התוכנית הוגשה כמבנים מסומנים כשטח מסחרי, סגול. הנושא הזה עלה לדיון גם על ידי היזם וגם על ידינו, כי סוגיית השימור שלהם והבעלות שלהם עלתה לדיון. אנחנו ביקשנו מהיזם שהשטחים הללו יהיו שטחים בבעלות עירונית והסוגייה שיש פה לדיון היא סוגיית השימור שלהם כנגד זכויות. הנושא השני שנמצא פה זה סוגיית הקווים החכולים של התוכנית, לבקשת היזמים והבעלים, ובניגוד לעמדתנו הראשונית שיהיה פה קו כחול אחד, התוכנית הוגשה עם שני קווים כחולים. אנחנו רוצים לראות איך אנחנו מבטיחים במסגרת שני קווים כחולים את הפיננסי של העוקשה, את השימור של העוקשה, נושאים שהיו מאוד מאוד דרמטיים מבחינתנו והובילו גם לזה שנכתוב 77-78 על השטח הזה. אז קודם כל אתם פה עכשיו קודם כל כדי להסביר לנו איך הדבר הזה יתנהל במקרה שיהיו פה שני קווים כחולים ולא אחד, כפי שהוועדה רצתה. ושתיים, כדי שאנחנו נוכל לסגור את הסוגייה שנקראת סוגיית השימור ולהבין האם אנחנו, אגב, יועצינו המשפטים חושבים שאם הקרקע הזאת נכנסת מתחת לקו כקרקע חומה יהיה קושי גדול מאוד לחייב אתכם במטלת שימור במסגרת התוכנית. אנחנו נתנו זכויות על מטלת השימור הזאת, אנחנו רוצים להבין איך זה יהיה. אז אלה הנושאים שאני רציתי להעלות. אם יש משהו שאתם רוצים להעלות, בבקשה.

אדר' גל גבריאל: אני רק רוצה להגיד כהקדמה למצגת של היזם. מאז הדיון הקודם שהיה לפני החגים, התקיימו מספר פגישות ונתנו איזושהי אפשרות לקדם את התוכנית, ותכף היזם יסביר איך הוא ראה לנכון לקדם את התוכנית. אני רק רוצה להגיד שהמצגת שתוצג היום, היא מצגת שלא הוצגה לצוות המקצועי, ואנחנו לא ראינו.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אני מבקשת עוד פעם להזכיר למה אנחנו כולנו פה. הייתה פה החלטה של הוועדה בפעם הקודמת שאמרה ככה, לקיים פגישה עם צוות מקצועי לשם טיוב התוכנית, הבטחת שימור המבנים ההיסטוריים והתועלות הציבוריות, זאת הסיבה שאנחנו פה היום. אנחנו לא פה היום שיפתח מחדש את כל התוכנית. אנחנו פה היום, רצינו לדבר על זה לשם טיוב התוכנית והבטחת שימור המבנים ההיסטוריים ותועלות ציבוריות. אני חוזרת עוד פעם לשתי הסוגיות שלפחות עלו אצלנו מבחינת תועלות ציבוריות, הבטחת השטח החום/ שימור של העוקשה, אם יש פה שני קווים כחולים, איך אתם מתכוונים להבטיח את זה? לנו זה לא ברור, גם היועצים המשפטיים שלנו עדיין לא מבינים את זה, ואם יש נושאים נוספים בבקשה. אבל אנחנו לא פותחים עכשיו את כל התוכנית מחדש, זה לא הדיון היום. הדיון הוא לא לפתוח מחדש את כל התוכנית, ובטח לא ב-20 דקות שיש לנו. אז בבקשה, להתייחס בבקשה לנושאים שבגללם אנחנו העלינו את זה לדיון נוסף.

מר פיני מלכה: כמו שהקדימה ואמרה גל היו לנו דיונים בנושא, וגם הגענו לגביהם בדיונים האלה להסכמות שהועברו בסיכום פגישה גם עמך וגם עם יגאל. אנחנו ביצענו בהסכמות המצגת החדשה של מה שבעצם אמור לשקף את מה שהיה בסיכום פגישה הזאת, את הדברים כפי שהם באים לידי ביטוי בתוכנית.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אבל לא נחה דעתנו לגבי האפשרות להבטחת העוקשה.

מס' דף: 69

מר פיני מלכה: הסיכום אומר שיוקצו כ-15 יחידות דיור, עד 15 יחידות דיור, אני רואה שאת זוכרת. עד 15 יחידות דיור לטובת השימור, ככל שהעירייה תחליט להטיל את השימור על היזם, הדירות האלה יהיו דירות שמטרתן כיסוי עלויות של השימור הזה.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: ואיך אנחנו נבטיח את פיננו העוקשה שנמצאת כרגע בחלק הצפוני?

מר פיני מלכה: נתנה לזה פתרון גל. אני הייתי מבקש קצת לשפר אותו, שבמידה ותבצע תהיה איזושהי מניעה דווקא לעשות את זה כמו שגל ציינה בחוכמתה.

עו"ד סורין גנות: מה היא הציעה בחוכמתה? כי אנחנו צריכים להחליט, עם כל הכבוד.

מר פיני מלכה: גל תטיב להציג את זה יותר טוב ממני, אפשר להקריא את זה מתוך הסיכום.

אדר' קטיה גנות לרמן: יש לנו את זה גם במצגת, אני יכולה להציג את זה.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אני רוצה להבהיר משהו. אנחנו דנים היום בשינוי תוכנית, גם זה לא מנדט שלנו מבחינת ההחלטה של הוועדה.

מר פיני מלכה: אנחנו לא מבקשים לשנות את התוכנית למעט אותם דברים שסוכמו, רק הדברים שסוכמו.

עו"ד סורין גנות: שום דבר לא סוכם, אנחנו בדיון פה, מה סוכם? איזה סיכומים?

אדר' גל גבריאלי: אתם קיבלתם לפני שבוע את סדר היום עם ההמלצות שלנו, בבקשה תציגו את זה לאור ההמלצה של הצוות המקצועי.

מר פיני מלכה: זה בדיוק.

אדר' קטיה גנות לרמן: רק אני אגיד בינתיים, אז באמת למדנו את סדר היום ובעצם ההחלטה או הסיכום היה תוספת עד 15.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: ההמלצה.

אדר' קטיה גנות לרמן: המלצה כן. תוספת שבעצם אנחנו צריכים, מה שנקרא, להציע האם להוסיף את זה בחלק הצפוני או בחלק הדרומי.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: לא, לא ביקשנו מכם להחליט, ביקשנו מכם להראות כיצד אתם מבטיחים את פיננו העוקשה ושימורה.

אדר' קטיה גנות לרמן: לכן אנחנו תכף נראה את זה, הצענו באמת את התוספת. התוספת של יחידות הדיור הללו תיעשה במתחם הצפוני. רק אני אדייק, זה קו כחול אחד עם שני מתחמי מימוש, בסדר? זה עדיין קו כחול אחד, זה לא שני קווים כחולים, זה מתחמי מימוש. אז אנחנו הוספנו בעצם שכל הבניינים היו מרקמים עד 10 קומות, כאשר אחד הבניינים יכול לקבל את התוספת של עד ה-15 יחידות הדיור בגין השימור ולהפוך לרב קומות של סדר גודל של עד 17 קומות. זה בעצם השינוי ביחס למה שבעצם אתם מכירים אותו. יש לי את זה מודפס, אתם רוצים שאני אביא לכם את המודפס? זה בעצם הגרסה המופקדת, ותגיע ישירות לסדר היום. אז לסדר היום אם אנחנו מדברים התוספת של יחידות הדיור בגין השימור, למעשה, כרגע.

עו"ד סורין גנות: זה לא להבטחת השימור, זה עבור השימור.

אדר' קטיה גנות לרמן: עבור השימור, כן.

עו"ד סורין גנות: המינוח להבטחת שימור זה לא הבטחה -

אדר' קטיה גנות לרמן: זה לא בטוחה. אולי אני לא מבינה.

מר פיני מלכה: ברשותכם, עורך הדין אייל יגיד לכם את הדברים כפי שהם גם עלו בדיון.

עו"ד סורין גנות: זה לא בנוסף, נועה, ה-15 זה 1,200 של אז?

אדר' נועה ברעם: לא.

עו"ד סורין גנות: זה בנוסף? אני נגד, אין בעיה.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: זה עד 15 יחידות.

עו"ד סורין גנות: לא, היא אומרת שה-15 זה בנוסף ל-1,200.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אנחנו תכף נדון באמת בנוסף.

אדר' נועה ברעם: ה-1,200 זה ה-15, מה שהיה קודם, זה לא קשור לשימור.

אדר' קטיה גנות לרמן: אז באמת כמו שאמרתי, כמו שאמרנו וגם ליאל דיברה על זה, שבעצם אנחנו כולנו רוצים ודאות איך מוסיפים ומתי בעצם קובעים את התוספת הזאת. אז למעשה צריך להטמיע את זה גם בהוראות התוכנית וגם באיזשהו פן משפטי. הנה, אנחנו בעצם רואים את המתחם הצפוני. אז לפי הסיכום, כמו שאתם רואים כאן, כל המבנים שאתם רואים בחלק הצפוני, למעשה יש לנו הכל עד 10 קומות, למעט החלקה 59 זה 15 קומות במופקד ומה שאנחנו עושים, שהופכים את אחד המבנים. אז בעצם כמו שאתם רואים, B 5 הוא היה בניין של 10 קומות וכעת הוא בעצם מקבל עליו את יחידות הדיור עבור השימור ואז הוא הופך לבניין רב קומות, בסדר? אנחנו גם הצענו בחלק הדרומי כדי לעמוד בתקן חניה 0.5 בהתאם להחלטה לסדר היום. אז היה לנו שני מבנים של 17 קומות, ואנחנו מציעים לאחד את שני המגרשים למגדל אחד. זה קומת הקרקע, הלאה. זה למעשה אותו מבנה שמקבל את התוספת יחידות לדיור בגין ביצוע שימור.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אתם לא יכולים לקבל מראש תוספת יחידות דיור בגין שימור שטרם בוצע.

אדר' קטיה גנות לרמן: לא, את שמה את זה כמו שנקרא הערה בטבלה. צריך למצוא איזשהו סעיף משפטי שיתווסף בעת ביצוע השימור, חלקה ככה וככה, יתווספו זכויות של 15 יחידות דיור, בשטח עיקרי של כך וכך עם תוספת של שירות.

אדר' נועה ברעם: רגע, שנייה, יש פה כמה דברים מהותיים.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: יש פה קצת בלבול.

אדר' נועה ברעם: קודם כל תענו איפה החלטתם להוסיף את התוספת, וכמה הוספתם.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: בצפוני, אמרו בצפוני.

אדר' נועה ברעם: ולמה החלטתם לאחד את שני הבניינים עם מגדל של 35?

אדר' קטיה גנות לרמן: כי עד עתה היו למעשה, יחידות הדיור הזעירות היזם חשב שניתן יהיה לקבל פטור על למעשה לא היה חניון מה שנקרא עמוק ופעיל. וכעת נדרשו פה גם לנושא של יותר חניות והוחלט בעצם לקדם פה תוכנית יותר מיטבית מבחינת ניצול הקרקע, ולעשות בעצם מסד שהוא מסחר דירות קטנות ועליו יש את המגדל, אפשר לעשות קליק ואז תראו את זה בהדמיה.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אני רוצה רגע לחזור חזרה למה שאמרתי בראשית דבריי. אנחנו הבאנו אתכם הנה לצורך הדיון במטלה של התועלת הציבורית. ככל שאתם הולכים לעשות פה שינוי מזוירי של תכניות, אנחנו נוריד את זה מסדר היום ונשלח את זה חזרה למנהל התכנון שלנו. אנחנו רוצים היום לדון ולשחרר אתכם וגם את עצמנו, מסיפור הדיון במטלות הציבוריות. ואני מבקשת לא לדבר כרגע לא על איחוד בניינים, לא על איך יראו בניינים חדשים, לא על משהו שטרם ראינו וטרם נדון, רק על סיפור התועלות הציבוריות. אנחנו המלצנו שני דברים. הראשון היה שעוקשה תהיה שטח חום, אתם לא חייבים לקבל את עמדתנו, אנחנו נדון ונחליט. והנושא השני, זה איך אנחנו מבטיחים את השימור ואת הפינוי של העוקשה. אנחנו צריכים שתנוח דעתנו בשני היבטים. אחד, האם הבעלים גם במתחם הצפוני וגם במתחם הדרומי מסונכרנים על פינוי העוקשה וכיצד. ושתיים, האם וכיצד מבטיחים את השימור בהנחה שאנחנו מוכנים לתת עד 15 יחידות דיור עבור העוקשה, שזאת ההמלצה של ראש העיר ושלי ושל מנהל התכנון שלנו. אתם צריכים להניח את דעתנו כדי שתוכלו להתקדם לשלב הבא, אבל

מס' דף: 71

אנחנו לא נותנים פה כפל מבצעים, אין פה כפל מבצעים פה. עד 15 יחידות דיור זה מה שאתם מקבלים בגין שימור. זאת אומרת, ביצוע השימור מקנה את הזכות. עכשיו תסבירו לי איך זה יקרה. זה הכול, זה מה שאני מבקשת לדעת.

עו"ד אייל ממו: התשובה היא, זה דבר שאנחנו עשינו כבר לא פעם ולא פעמיים בירושלים, בתל אביב, הזכויות שמדובר עליהן שהוקצו על מנת לממן את השימור יצוינו בטבלה, יצוינו בהערה בטבלה. התוכנית תכלול הוראות שלביות, ככה שאתה לא יכול להתקדם בבנייה, לא יכול לבנות את הבניינים, יש גם הצעה, אני ראיתי שיש הצעה לגבי הוראת השלביות שמופיעה בדראפט שלכם שהיא נראית יחסית סבירה, אולי לפי איזו בקשה. וכמובן שהתוכנית לא תופקד לפני, זה כמו שאנחנו עושים עם אלי לוי בנכסים בתל אביב, עד שאתה לא חותם איתו הסכם, התוכנית לא מופקדת. ואנחנו נצטרך בהסכם הזה להסדיר את ביצוע מטלות ההפרשות, פה מדובר על הפרשות של שטחים שהיום הם בבעלות פרטית והם יופרשו לעירייה, אלא שהם לא יופרשו במצבם כפי שהם, הם יופרשו במצב משופץ. ואנחנו יכולים להגדיר את זה, יכולים להגדיר את זה גם כמו שמגדירים הפרשות ל-

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: איך אתה מגדיר את זה משופץ בתוכנית? כי כאן היועצת המשפטית שלנו יש לה ספקות איך אנחנו עושים את זה. איך אתה מציע, לא מדבר על הסכם חוץ תב"ע, איך אתה מגדיר את זה בתב"ע?

עו"ד אייל ממו: מגדירים את עבודות השימור בתב"ע, מה הן עבודות השימור? לפי נספח שיוצג שיהיה יכול להיות מצורף כנספח לתב"ע והעבודות תהיינה מוגדרות, מה צריך לעשות. והשטח יועבר, כמו שאנחנו מעבירים שטחים במגדלים, מעבירים לפעמים קומות שלמות במצב מעטפת או במצב לא מעטפת או במצב אחר. אנחנו עושים את זה ומעבירים לרשויות מקומיות בתוכניות, מעבירים שטחים ומקצים להם שטחים במצב בינוי כשאנחנו מגדירים אותו. כן, אבל אין מניעה לעשות את זה גם במגרש אחר.

עו"ד הילה הררי דורון: אבל במקרה הזה, המגרש הוא לא -

עו"ד אייל ממו: אנחנו נצטרך לפנות משם את האנשים ולמסור את הנכס. הוא לא יכול להיות ברגע אחד -

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: עורך דין ממו, אתה מציע בעצם, אני רוצה רגע להבין, בסדר? כדי שאנחנו כולם ננוח דעתנו ונוכל לאפשר לכם להתקדם לציר התכנוני מול מנהל התכנון שלנו. אם אני מבינה נכון, אתם מסכימים לשלביות בשני מתחמי התכנון שאף אחד מהם לא יוכל להתקדם בצורה משמעותית לפני שתפונה העוקשה, כי אנחנו רוצים להבטיח את זה. ולגבי השימור שיפוץ, זה תועבר לעירייה. ולגבי השימור שיפוץ, מה שאתה מציע שנכניס הוראות תב"עיות בתוך התב"ע, שאומר שהמתחם הזה הוא מתחם לשימור או שיפוץ, לא משנה כרגע או לא לשימור מחמיר, לשיפוץ כזה או אחר, ושנחתום על הסכם חוץ תב"עי שמבטיח את זה כתנאי? אוקיי, אז לי יש בקשה, אם הנושא הזה מקובל עליכם כעיקרון מנחה ואנחנו טרם ראינו את התוכנית החדשה שאתם הגשמתם. צריך רק להבין, וזה הדבר שמציק לנו, איך אנחנו מכניסים את ה-15 יחידות האלה לתוך התוכנית, שנועדו בעצם להבטיח שימוש שעוד לא בוצע, כאשר זה בתוך גוף התוכנית? זה אני לא יודעת לעשות, איך אנחנו עושים את זה?

עו"ד אייל ממו: אין שום בעיה.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: איך? אנחנו נותנים זכות מוקנית, מהי?

עו"ד אייל ממו: מוקנית.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: זאת אומרת אתם אומרים 15 היחידות האלה לצורך העניין, מגדל כזה או מגדל כזה, לא משנה כרגע, בחלק הצפוני כרגע זה ייכנס, יהיו מותנות לביצוע השימור. לא יבוצע שימור לא יינתנו זכויות, אנחנו יודעים לעשות את זה בתב"ע?

אדר' נועה ברעם: קבענו משהו אחר, קבענו אפילו יותר מזה.

עו"ד אייל ממו: אנחנו עושים את זה בתוכניות פינוי בינוי, הזכויות מותנות, ניתנות בהרבה מצבים. למשל כמו קרן תחזוקה, זה דבר שהכניסו בוועדה המחוזית בירושלים. נותנים לך עוד זכויות לצורך הקמת קרן תחזוקה שתחזק את הבניינים, ויש-, אני יכול להעביר לך.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: ואם לא הקמת?

מס' דף: 72

עו"ד אייל ממו: אם לא, הזכויות לא קיימות. אתה תקבל היתר בלי הזכויות האלה שהן ניתנות אקסטרה.

אדר' גל גבריאלי: אבל אנחנו כן רוצים שזה יקרה ולכן שמנו -

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: האם אפשר את המגדל הספציפי שבו יש עוד 15 יחידות, להתנות את ההיתר שלו בגמר ביצוע השימור/ שיפוץ? זה אתם רואים את זה כאפשרי? אני שואלת את עורכי הדין.

עו"ד אייל ממו: אפשרי. אפשרי, ואני אומר עוד יותר מזה, אנחנו יכולים גם, אני לא יודע באיזו רמה נמצא בדיקה של עלויות השימור. אם זה דבר שאפשר לעשות אותו בטווח נראה לעין, אז אפשר שעד להפקדת התוכנית -

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אנחנו לא ניתן יותר מאשר 15 יחידות.

עו"ד אייל ממו: בסדר, אבל עד להפקדת התוכנית הדבר הזה יהיה סגור ויהיה חובה בתוכנית. יהיו זכויות מוקנות עם ביצוע מתחייב בלי התניה.

אדר' נועה ברעם: שהן ממוקמות במתחם הצפוני?

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: זה לפינוי, לא לשימור.

אדר' נועה ברעם: אני מזכירה שהיה לנו עניין עם ההתניות במתחם אחד לגבי מתחם אחר. זה משהו שחשוב להזכיר כי הוא כן רשום בהמלצה שלנו.

מר פיני מלכה: דווקא חשוב שזה יהיה במתחם הצפוני לאור המטלות הציבוריות שעיקרן במתחם הצפוני, אחרת זה יעשה בעיה.

עו"ד צבי מוסקוביץ': אפשר להתייחס רק לנקודה הזאת שרוב הבעלים של מתחם העוקשה לא חתומים?

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: בהחלט, מי אדוני?

עו"ד צבי מוסקוביץ': עורך דין צבי מוסקוביץ' נמצא פה עם עורך דין מוטי אפרתי, אנחנו מייצגים 80 אחוז מהבעלים של בלפור 8, גם בעלים בעצמנו וגם מייצגים כמויפי כוח. רוב רובנו לא חתומים עם היזם. ואין לנו, נכון למצב הקיים היום, שום כוונה כזאתי.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: ואתם מעוניינים בפרויקט?

עו"ד צבי מוסקוביץ': אנחנו לא מתנגדים לפרויקט, אבל אנחנו רוצים -

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אתם מוכנים גם שהנושא של העוקשה, ייכלל בשטח שלכאורה הוא השטח שלכם?

עו"ד צבי מוסקוביץ': לא יודע, אנחנו רוצים לשמר אותו והכול. אנחנו חושבים, רואים את המטרה, אנחנו רואים עין בעין את המטרה של העירייה.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: שנייה, לרגע אחד אני רוצה לנהל איתך את השיח כאילו שהיזם איננו, אדון מלכה כאילו שהוא איננו כאן. נגיד שהיא מתייחסת אך ורק למתחם הצפוני, העוקשה מראש נמצאת באותו מתחם צפוני. הפינוי שלה לכאורה מותנה בכך, בעלי המתחם הצפוני. האיחוד והחלוקה שם יהיה תחת המתחם הצפוני, מה שאנחנו רוצים להסדיר פה או לייצר פה איזו זיקה, זה לייצר זיקה כפולה גם של המתחם הצפוני בעוקשה, בפינוי שלה ובקבלת הזכויות בתוך המתחם הצפוני, וגם אנחנו מטילים נטל נוסף על היזם כי גם לו יש זכויות בתוך המתחם הצפוני. ואומרים לו, דע לך שגם אתה לא תוכל לבנות, לא תוכל לצאת להיתרים לפני שהעוקשה מתפנה. זה החשש שלנו. אז כאילו מצבו מורע ומצבכם השתפר, אתם מטילים גם את הנטל עליו.

עו"ד צבי מוסקוביץ': אנחנו מבינים, אבל גברתי, החשש שלנו וזה אנחנו לא ראינו בכל מסמכי התב"ע וכל הדברים האלה. מעבר לזה שיש לנו ספקות, האם באמת עמדו בסטנדרט של 30 אחוז בכלל מכל המתחם כנותני זכויות פה, זה עד היום לא מוצג, ואנחנו כבר בישיבה רביעית ביחד עם גבירתי.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: מה זאת אומרת כנותני זכויות? את זה לא הבנתי.

עו"ד צבי מוסקוביץ': בעלי הזכויות צריכים להיות לפחות 30 אחוז מסכימים לעניין של התב"ע, היזם לא יכול הרי להגיש תוכניות.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: זה ברור.

עו"ד צבי מוסקוביץ': עכשיו, אנחנו לא חתומים אוקיי? עכשיו, אנחנו גם, אנחנו מתכתבים גם עם המערכות פה, לא מקבלים תשובות מה מוגש, טבלאות איזון, עוד שהסתיימה התקופה במרץ.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: עורך דין מוסקוביץ', הרי אנחנו לא פה בשלבים קנייניים. בסוף המטרה, אני מניחה המשותפת, גם שלכם, גם שלנו, גם של יזמים, זה לקדם תוכנית שלכם מטיבה את המצב, נותנת לכם יותר זכויות, לעירייה, הראתה בזה חשיבות בין היתר גם מתחם העוקשה, ואנחנו רצינו להביא פה לאיזו הסכמה כללית שמחייבת לא רק את הצד הצפוני, לתת את הזכויות של העוקשה ולשמר, אלא גם את הצד הדרומי.

עו"ד צבי מוסקוביץ': אני מבין גברתי -

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: זאת אומרת אנחנו להערכתנו, אנחנו משפרים את מצבכם מצד אחד, מצד שני, מאפשרים לאדון מלכה להתקדם בתוכנית שהוא מאוד רוצה אותה כבר הרבה שנים.

עו"ד צבי מוסקוביץ': אני מסכים, אבל גברתי, הדבר הבא מאוד חשוב. לנו חשוב מאוד שלא נהיה במצב, ואני חושב שכבר ערים לה בכל הוורסיות התכנוניות של המתחם הזה. שיש מצב שמתחם מסוים יתחיל להיבנות ויקבל היתרי בנייה, ואנחנו נישאר עם -

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: המתחם היחיד שיתחיל להיבנות, יהיה המתחם הצפוני. המתחם הדרומי לא יתחיל בנייה, אז גם אתה לא חתום, אל תבנה, בעיה שלך. שנייה דקה אחת אל תבנה או שתגיעו להסדר. אני רוצה לעזור לכולכם לפתור את הפלונטר הזה. המתחם הדרומי לא יוכל לבנות לפני שהעוקשה תתפנה ותרשם על שם העירייה. המתחם הצפוני יוכל לבנות בניין אחד. למה בניין אחד? כי אנחנו רוצים לפנות את הדיירים של העוקשה, נותנים לכם את הערך הכלכלי כדי לעזור לכם. ובזה זה יסתיים ואחרי זה לא לא עושים כלום, אף אחד מכס. תלויים אחד ליד השני או שתלויים מה שנקרא אחד ליד השני.

עו"ד צבי מוסקוביץ': זאת הבעיה. התלות אחת בשני -

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אבל הוא הרבה יותר תלוי בך, הוא הרבה יותר תלוי בך, אדון מוסקוביץ', הוא יותר תלוי בך מאשר שאתה תלוי בו. בסופו של דבר, העוקשה בתחום שלך, אתה תוכל לעשות היתר בנייה ראשון בחלק הצפוני ואתה תוכל לפנות אותה ולהמשיך לבנות.

עו"ד צבי מוסקוביץ': זה תלוי איפה אני ממוקם בטבלת הזכויות ואין טבלאות זכויות על זה, אני לא יודע איפה אני ממוקם.

מר פיני מלכה: אני חושב שלאנשים כשהתוכנית תופקד, יש טבלת זכויות, יש הכל ויש שלב התנגדויות, יגישו התנגדויות ולא עכשיו לנהל דיון.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אנחנו לא מנהלים את הדיון מקדים, אנחנו כן רוצים להגיע בהסכמה רחבה ככל האפשר. אני חושבת באופן אישי שזה משפר את מצבכם, וגם אני חושבת שמשפר את המצבה של העירייה ובסוף מאפשר גם לצאת לביצוע סוף סוף. מה שאני מציעה, הרי זכותכם, זכות כולם פה להתנגדויות קיימת.

עו"ד צבי מוסקוביץ': לא רוצים להגיע לשם. כי אנחנו לא צריכים להגיע למצב שוב פעם. גברתי אמרה דבר שבעצם הנמיד מאוד מאוד את הלהבות בדיון הקודם. שכל אחד מהצדדים, בין אם הוא חתום לפיני מלכה ובין אם לא חתום, לא יהיה תלוי אחד בשני, כל אחד יוכל לבנות על המתחם שלו כמובן,

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אדון מלכה יהיה קצת יותר תלוי בכם.

עו"ד צבי מוסקוביץ': במרץ היינו צריכים כבר לראות טבלאות איזון.

מס' דף: 74

מר פיני מלכה: אני חושב שהדברים ברורים וחבל, אני סתם חוזר על מה שאמרתי כבר כמה פעמים. אני עומד בתנאי הסף להגשת תוכנית, התוכנית נדונה ותידון ויהיה זמן להתנגדויות, יש הליך של התנגדויות ובהליך של ההתנגדויות -

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אני מבינה אותך. תקשיבו רבותי, אנחנו רוצים כבר להוציא את העניין הזה לפועל. עורך דין מוסקוביץ', בואו, אנחנו מאוד מכבדים אתכם, בואו נסכם את הדיון היום ככה, בהנחה שיש פה איזה תמימות דעים, שצריך בסוף לצאת לדרך וכולם רוצים להיטיב את זכויותיהם, גם העירייה רוצה בסוף לקבל את עוקשה ולהפוך את הצריפים המעפנים האלה, תסלחו לי, למשהו יפה, נכון? אז בואו רגע נקבל את ההחלטה הבסיסית הבאה. אנחנו מקבלים את העיקרון שאומר שהעוקשה תהיה שטח חום כנגד שימורה, וישבו פה עורכי דין הילה הררי דורון יחד עם עורך דין ממו ויחפשו את הפתרון הטוב ביותר להצגה בתוך הטאבו, שיאפשר בסופו של דבר גם את השימור. לא יהיה שימור לא יהיו זכויות, אני כבר אומרת. אז יעבור הקרקע בלי שימור, בסדר, אנחנו נישא בזה אחר כך, אנחנו לא רוצים אבל זה יהיה המצב הכי קשה מבחינת העירייה. הזכויות יינתנו במתחם הצפוני ולא בדרומי, זאת אומרת בחלק שלכם, בחלק שבו נמצאת גם העוקשה, והתוכנית תובא לדיון להחלטה להפקדה רק אחרי שתעשה הפיינטינג ברמה של התכנון עצמו מול מנהל התכנון, האם זה מקובל?

עו"ד צבי מוסקוביץ': לי חשוב רק עוד נקודה אחת. אנחנו רוצים שהנתונים יוצגו לכל הבעלים ולא רק ליזם באופן גלוי. אנחנו לא צריכים לבוא כל הזמן לרדוף אחרי מנהל -

עו"ד הילה הררי דורון: עורך דין מוסקוביץ', אתה בטח יודע שבכל מה שקשור למוסד תכנון יש שלבים מתי תוכנית עולה -

עו"ד צבי מוסקוביץ': אבל אני אחד הבעלים ואני צריך להיות שותף.

עו"ד הילה הררי דורון: ולכן הפנייה שלך צריכה להיות אולי מול מר מלכה.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: פיני, אפשר בבקשה שאתם תעבירו תוכניות? זה יקל על כולנו, תעבירו את התוכניות.

מר פיני מלכה: ראו את התוכניות, טבלאות האיזון אושרו על ידי אפי בעירייה, התכנון הוצג להם ואני גם לא חייב להציג להם. התכנון נמצא אצל משרדי העירייה, אני לא יודע, אנחנו ממצאים פה עכשיו את התהליכים מחדש? התוכנית תופקד, יהיו את התוכניות שיעיינו, שיושמעו התנגדויות.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: לפעמים הדרך הארוכה היא הדרך הקצרה.

מר פיני מלכה: אבל אני בדרך הארוכה כבר 14, 15 שנה.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אדוני טועה, זו החלטה שלו. אנחנו נעשה את הדבר הבא, בהנחה, שוב, שהעיקרון הזה הוצג בפניכם, זה בשקיפות מוצג בפניכם, לכן בכוונה זימנו את הדיון הזה, העוקשה תהיה בחלק הצפוני, הזכויות בגין השימור של העוקשה יינתנו בחלק הצפוני, הפינוי של העוקשה יוטל על שני מתחמי התכנון, גם וגם. זאת אומרת, אנחנו לא פותרים את החלק הדרומי עם פינוי העוקשה. זאת כוונתנו, זו החלטה שאנחנו נקבל פה כדי להבטיח את זה.

עו"ד צבי מוסקוביץ': רק אם אפשר שגברתי גם תיתן הנחייה למוסדות התכנון כחלק מהשקיפות לבעלים, שהבעלים יהיה זכאי לקבל מידע. אפי קיבל, זה קיבל, אנחנו לא קיבלנו, וזה לא צריך להיות ככה.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אדוני, אנחנו נגיע בקרוב לדיון, אני מקווה, לדיון של הפקדה והתנגדויות, ואני מקווה שלא יהיו התנגדויות, שתגיעו להסכמות אתם ילדים גדולים. די, תחלצו כבר את העגלה הזאת. יש פה זכויות יפות, יש פה בניינים הרבה יותר גדולים בזכויות שהיו קודם, קדימה. טוב, אז אנחנו רוצים להגיע פה לאיזה ווין ווין, בסדר? אנחנו נקבל החלטה עקרונית, קיבלנו את ההחלטה העקרונית, מנהל התכנון שלנו ישב איתכם, ואם יהיה צריך -

מר פיני מלכה: מה זה החלטה עקרונית, לא מקבלים החלטה להפקדה, עוד פעם?

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אנחנו לא ראינו תוכנית.

מר פיני מלכה: אז זו התוכנית שראית.

מס' דף: 75

אדר' נועה ברעם: אנחנו קיבלנו פנייה מהבעלים במגרש 201, שהשתתף גם בדיון להפקדה במאי '24, וביקש לייצר חלוקה שוויונית יותר של תמהיל יחידות הדירור והוועדה קיבלה את ההמלצה שלו, את הבקשה שלו והמליצה על בחינה של זה ביחס לחלוקה של יחידות הדירור בין המגרשים 200 ו-201 שזה שני המגרשים, במתחם הדרומי. קיבלנו על זה פנייה -

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אנחנו לא נפקיד כרגע פיני, אני שוב אומרת, אנחנו כרגע נקבל את ההחלטה העקרונית לגבי העוקשה של שני מתחמי התכנון, השטח החום והזכויות. אנחנו רוצים לראות את תוכנית בינוי, אנחנו נראה אותו בשבוע שבועיים, ואני מקווה שסוף סוף נוכל לאשר את זה להפקדה ותודה רבה.

נוכחים: יו"ר עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד

חברים: מר איתן שלום, הרב שמואל ג'מיל

מוזמנים:

אדר' קטיה גנות לרמן, עו"ד ניר דגן, מר אמיר קצב, עו"ד אייל מאמו, מר פיני מלכה, עו"ד צביאל מוסקוביץ - ב"כ בעלים בלפור 8, עו"ד מוטי אפרתי - ב"כ בעלים בלפור 8

ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטות

לאחר ששמעה את המגישים ואת הצוות המקצועי של העירייה הוועדה שבה ומצינת כי שימור מתחם העוקשה ופתיחתו לציבור מהווים מטרה ראויה בעלת חשיבות ציבורית גבוהה. לכן יש לסמן את מתחם העוקשה כולו בייעוד שב"צ הכולל הוראות שימור והתניות אשר יבטיחו את פינוי המבנים לשימור וביצוע השימור.

הוועדה מנחה את המגישים להציג לצוות התכנוני במינהל תכנון ובניה של העירייה תכנית הכוללת את החלופה כדלהלן: הזכויות המותנות בגין ביצוע השימור במתחם השימור בהיקף עד 15 יח"ד יינתנו בחלק הצפוני של התוכנית, פינוי מתחם השימור יהווה תנאי למימוש התוכנית בשני המתחמים ויוטמעו בתכנית הוראות מתאימות לשם הבטחת ביצוע השימור ופינוי המתחם.

לאחר עדכון המסמכים בהתאמה התכנית תשובץ לדיון להפקדה בוועדה.

תכנית מפורטת: 413-1340942**סעיף: 6**

פרוטוקול ועדת משנה רישוי ותכנון ישיבה מספר: 2025021 בתאריך: 02/12/2025

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 ועדה מקומית לביטול זכויות חדרים על הגג על פי החלטת ועדה ערר.****מטרת התכנית:**

בניית בית משותף חדש בן 6 קומות על עמודים, 6 יח"ד וקומת מרתף מחסנים.

עיקרי הוראות התכנית:

- הגדלת יח"ד מ- 5 יח"ד ל- 6 יח"ד.
- הגדלת מס' קומות מ- 4 ק' ל- 6 ק' על עמודים.
- קביעת קווי בנין.
- שינוי בהוראות הבינוי.
- קביעת גודל מגרש מינימלי.
- קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים וגדרות קיימים.

הערות בדיקה:החלקה נמצאת במתחם תכנון 148 ביעוד מגורים 2- 8 קומות, עד 90,000 מ"ר.
על החלקה חלות תכנית מאושרות: 6/1/ב, 1/1/ג, 1/1/יג- 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(3) (הערה 3), נקבע כי תוספת זכויות מעבר לזכויות המאושרות הינו בכפוף למימוש תועלת ציבורית.

בתוכנית המוצעת אין כל תועלות ציבוריות.**במסגרת התוכנית מבוקשת תוספת זכויות כדלקמן:**

- הגדלת יח"ד מ- 5 יח"ד ל- 6 יח"ד
- הגדלת מס' קומות מ- 4 ק' ל- 6 ק' על עמודים.
- צמצום קווי בנין
- ביטול נסיגות בקומות עליונות.
- הגדלת תכסית המבנה.
- הגבהת לובי קומת הקרקע.
- ביטול חובה להקמת מרתף חניה.

להלן פרוט לעניין זה:

1. שינוי קווי בניין:

מצב מאושר	מצב מוצע
4 מ'	2.0 מ' למרפסות
2.4 מ' מאושר בהקלה בהליך רישוי	2.4 מ'

2.4 מ' למרפסות	4 מ' מ' 2.4 מאושר בהקלה בהליך רישוי	קו בנין קדמי לרח' יודילביץ
2.7 מ'	4 מ' מ' 3.6 מאושר בהקלה בהליך רישוי	קו בנין צידי ימני
2.7 מ' 0	4 מ' מ' 3.6 מאושר בהקלה בהליך רישוי	קו בניין צידי שמאלי

1. שינוי בהוראות בינוי בעניין ביטול נסיגות בקומות הנוספות הנדרשות עפ"י תכנית מק/1/ג/1 על מנת לנצל זכויות בניה.

2. הקמת מחסנים במרתף ללא הקמת מרתף חניה.0.

בנוסף, מבוקש ביטולם של זכויות הבניה לחדר על הגג בהתאם לתוכנית רצ/1/1/ו על תיקוניה.

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 חדריים 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' בינוי 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 תכנית 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.

התוכנית המוצעת כוללת תוספות בניה, יחידות, קומות, שינויים בקווי בניין וכו' ושינויי עיצוב, אשר חלקם הוסדר בהליך הרישוי והיתר, כהקלות בקווי הבניין ונושאים נוספים, נדחו על ידי הוועדה המקומית בהליך הרישוי ודחייתם אושרה בפני ועדת הערר במהלך הליך הרישוי.

כל המוצע בתוכנית זו, פרט לביטול הזכויות לפי רצ/1/1/ו' על תיקוניה, נוגדים את מדיניות הוועדה המקומית המאושרת ביחס למקרקעין למצרף 7.

המלצת הצוות המקצועי- בהתאם לאמור תנאי להפקדה הוא ביטול כל שינויי התכנון המוצעים בתוכנית, פרט לביטול הזכויות לפי תוכנית רצ/1/1/ו' על תיקוניה.

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.
תנאי להפקדה הוא ביטול כל שינויי התכנון המוצעים בתוכנית, פרט לביטול הזכויות לפי תוכנית רצ/1/1/ו' על תיקוניה, בהתאם למדיניות מצרף 7 למגרשים בייעוד "בינוי קיים בתת ניצול".

מהלך דיון

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: זה יורד מסדר היום לבקשת המגישים.

נוכחים: יו"ר עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד

חברים: עו"ד סורין גנות, מר איתן שלום, הרב שמואל ג'מיל

ההחלטה התקבלה פה אחד.

תכנית מתאר מקומית: 413-1524727

סעיף: 7

פרוטוקול ועדת משנה רישוי ותכנון ישיבה מספר: 2025021 בתאריך: 02/12/2025

שם: רצ/מק/76/7/1 הוספת שימושים שב"צ מאירוביץ פינת לבונטין
נושא: דיון להפקדה

שטח התוכנית: 510,000.000 מ"ר

בעלי עניין:

אגף התכנון

המגיש:

אגף התכנון

עורך/מתכנן:

כתובת:

רחוב לבונטין צבי 8, שכונה: השומר, ראשון לציון

רחוב מאירוביץ' (מנשה) 2, שכונה: השומר, ראשון לציון

גושים/ חלקות לתכנית:

חלקות בשלמותן:

גוש: 3936 חלקות: 234

מטרת הדיון

דיון להפקדה

הרחבת שימושים בשטח בייעוד מבני ציבור בהתאם לתכנית כוללת רצ/2030

הערות בדיקה:

החלקה נמצאת במתחם תכנון 151 מצרף 7.

על החלקה חלה תכנית מאושרת: 7/1 ביעוד שטח למוסד ושצ"פ, בחלקה קיים מבנה לשימור, אשר מאוכלס על ידי משרדי איכות הסביבה ועתיד להתפנות.

מבוקשת הרחבת השימושים בתא השטח בהתאם לתכנית הכוללת רצ/2030.

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

המלצת מהנדסת העיר:

לאשר את הוועדה המקומית כמגישת התכנית

להפקיד את התכנית בכפוף לתנאים הבאים:

תיקונים טכניים על פי דרישת אגף התכנון במינהל ההנדסה.

מהלך דיון

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: זה רק להצטרף כמגיש תכנית כי זה מבנה לשימור.

עו"ד הילה הררי דורון: זה לא להצטרף כמגיש, זה הרחבת שימושים.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: כן, אבל זה לאשר את הוועדה המקומית כמגישת התכנית.

עו"ד הילה הררי דורון: כן, ולהרחיב שימושים בשטח.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: בסדר, אז אנחנו יכולים לאשר את זה, המלצה החלטה?

עו"ד סורין גנות: איזה שימושים מרחיבים? שנייה.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: חינוך ומה שמותר לנו ב-188. שימושים בשב"צ.

עו"ד סורין גנות: המלצה, החלטה.

נוכחים: יו"ר עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד

ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטות

לאחר ששמעה את הצוות המקצועי, הוועדה מחליטה להגיש את התכנית להרחבת השימושים הציבוריים ולהפקיד אותה בכפוף לתיקונים טכניים על פי דרישת אגף התכנון במינהל תכנון ובניה.

שם: מתחם הצעירים-מתחם האלף
נושא: מפה לצרכי רישום
שטח התוכנית: 288,790.000 מ"ר

בעלי עניין:

המגיש: עיריית ראשון לציון
כתובת:

רחוב שד' העתיד, ראשון לציון
רחוב שד' הראשונים, שכונה: פארק ה-1000, ראשון לציון

גושים/ חלקות לתכנית:

חלקות בשלמותן:

גוש: 3946 חלקות: 228

מטרת הדין

אישור תכנית לצרכי רישום בתחום תכנית 413-1052851 רצ/1000/1 בתוקף

שטח התכנית 27312 מ"ר מתוך זה:

- שטח ביעוד מגורים: 10123 מ"ר
- שטח ביעוד מגורים ותיירות: 5051 מ"ר
- שטח ביעוד שצ"פ: 4103 מ"ר
- שטח ביעוד שב"צ: 8035 מ"ר

הערות בדיקה:

בתכנית רצ/1000/1 – מגרש 541, מתחם הצעירים נדרשת הכנת תמ"ר [תכנית תלת-ממדית לצרכי רישום] בשלב זה, לא ניתן לאשר את התמ"ר והאישור מותנה באישור תכנית עיצוב במסגרת דיון בוועדה. עם זאת, ניתן לאשר תצ"ר בהתאם לתכנית המאושרת.

הנושא נבדק על ידי אגף תכנון ונמצא תואם לתב"ע

המלצת מהנדסת העיר:

לאשר את התצ"ר

מהלך דיון

עו"ד סורין גנות: מפה לצורכי רישום המלצה החלטה, בסדר?

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: כפי שסורין הציע.

עו"ד סורין גנות: פה אחד, יופי.

נוכחים: יו"ר עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד

חברים: עו"ד סורין גנות, מר איתן שלום, הרב שמואל גימיל

ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטות

לאשר את התצ"ר

סעיף: 9 **תכנית לצרכי רישום: 2025178**
פרוטוקול ועדת משנה רישוי ותכנון ישיבה מספר: 2025021 בתאריך: 02/12/2025

שם: שלמה עירקי 7
נושא: מפה לצרכי רישום
שטח התוכנית: 2,792.000 מ"ר

בעלי עניין:

אורי לביא

המגיש:

גושים/ חלקות לתכנית:

חלקות בשלמותן:

גרש: 6288 חלקות: 35

מטרת הדיון

אישור תכנית לצרכי רישום בתחום תכנית רצ/24/1 בתוקף

שטח התכנית 2792 מ"ר מתוך זה:

שטח ביעוד מגורים:

1. 1639 מ"ר

2. 1016 מ"ר

שטח ביעוד שצ"פ:

3. 609 מ"ר

שטח ביעוד דרך:

4. 232 מ"ר

5. 296 מ"ר

הערות בדיקה:

נבדק ע"י אגף תכנון, תואם תב"ע

המלצת מהנדסת העיר:

לאשר את התצ"ר

מהלך דיון

עו"ד סורין גנות: מפה לצורכי רישום המלצה החלטה, בסדר?

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: כפי שסורין הציע.

עו"ד סורין גנות: פה אחד, יופי.

נוכחים: יו"ר עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד

חברים: עו"ד סורין גנות, מר איתן שלום, הרב שמואל ג'מיל

ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטות

לאשר את התצ"ר

שם: סוקולוב 18
נושא: מפה לצרכי רישום

בעלי עניין:

דרים ישראל סוקולוב 18 בע"מ

המגיש:

כתובת:

רחוב סוקולוב (נחום) 18, ראשון לציון

גושים/ חלקות לתכנית:

חלקות בשלמותן:

גוש: 3925 חלקות: 218

מטרת הדיון

אישור תכנית לצרכי רישום בתחום תכנית רצ/1/1 בתוקף

שטח התכנית 853 מ"ר מתוך זה:

1. שטח ביעוד מגורים:
757 מ"ר

2. שטח ביעוד דרך:
96 מ"ר

הערות בדיקה:

נבדק ע"י אגף תכנון, תואם תב"ע

המלצת מהנדסת העיר:

לאשר את התצ"ר

מהלך דיון

עו"ד סורין גנות: מפה לצורכי רישום המלצה החלטה, בסדר?

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: כפי שסורין הציע.

עו"ד סורין גנות: פה אחד, יופי.

נוכחים: יו"ר עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד

חברים: עו"ד סורין גנות, מר איתן שלום, הרב שמואל גימיל

ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטות

לאשר את התצ"ר

סעיף: 11 **תכנית לצרכי רישום: 2025180**
פרוטוקול ועדת משנה רישוי ותכנון ישיבה מספר: 2025021 בתאריך: 02/12/2025

שם: כצנלסון 6
נושא: מפה לצרכי רישום
שטח התוכנית: 601.000 מ"ר

בעלי עניין:

המגיש: ליאם הנדסה בע"מ

כתובת:

רחוב כצנלסון (ברל) 6, ראשון לציון

גושים/ חלקות לתכנית:

חלקות בשלמותן:

גוש: 3945 חלקות: 205

מטרת הדיון

אישור תכנית לצרכי רישום בתחום תכנית רצ/11 בתוקף

שטח התכנית 601 מ"ר מתוך זה:

1. שטח ביעוד מגורים:
576 מ"ר

2. שטח ביעוד דרך:
25 מ"ר

הערות בדיקה:

נבדק ע"י אגף תכנון, תואם תב"ע

המלצת מהנדסת העיר:

לאשר את התצ"ר

מהלך דיון

עו"ד סורין גנות: מפה לצורכי רישום המלצה החלטה, בסדר?

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: כפי שסורין הציע.

עו"ד סורין גנות: פה אחד, יופי.

נוכחים: יו"ר עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד

חברים: עו"ד סורין גנות, מר איתן שלום, הרב שמואל ג'מיל

ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטות

לאשר את התצ"ר

שם: קרל נטר 18-2 קו רחוב צפוני
נושא: מפה לצרכי רישום

שטח התוכנית: 9,455.000 מ"ר

בעלי עניין:

המגיש: עיריית ראשון לציון

כתובת:

רחוב נטר קרל 2, ראשון לציון

רחוב נטר קרל, ראשון לציון

גושים/ חלקות לתכנית:

חלקות בשלמותן:

גוש: 3928 חלקות: 58-55, 639-631

מטרת הדין

אישור תכנית לצרכי רישום בתחום תכנית רצ/9/1/65 בתוקף

שטח התכנית 9455 מ"ר מתוך זה:

1. שטח ביעוד מגורים:

8802 מ"ר

2. שטח ביעוד דרך:

653 מ"ר

הערות בדיקה:

התצ"ר אושר בוועדה מספר 2022017 בתאריך 22.8.2022. תוקף האישור פג, מבקשים לחדש את תוקפו. סימון זיקת הנאה בחזית האחורית של מבני המגורים למעבר לתשתיות ותחזוקתן.

נבדק ע"י אגף תכנון, תואם תב"ע

המלצת מהנדסת העיר:

לאשר את התצ"ר

מהלך דיון

עו"ד סורין גנות: מפה לצורכי רישום המלצה החלטה, בסדר?

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: כפי שסורין הציע.

עו"ד סורין גנות: פה אחד, יופי.

נוכחים: יו"ר עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד

חברים: עו"ד סורין גנות, מר איתן שלום, הרב שמואל גימיל

ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטות

לאשר את התצ"ר

סעיף: 13 **תכנית לצרכי רישום: 2025184**
פרוטוקול ועדת משנה רישוי ותכנון ישיבה מספר: 2025021 בתאריך: 02/12/2025

שם: סמילנסקי 5
נושא: מפה לצרכי רישום
שטח התוכנית: 828.000 מ"ר

בעלי עניין:

המגיש: קבוצת אדלר

כתובת:

רחוב סמילנסקי (משה) 5, ראשון לציון

גושים/ חלקות לתכנית:

חלקות בשלמותן:

גוש: 3936 חלקות: 17

מטרת הדיון

אישור תכנית לצרכי רישום בתחום תכנית רצ/7/1 בתוקף

שטח התכנית 828 מ"ר מתוך זה:

1. שטח ביעוד מגורים:
774 מ"ר

2. שטח ביעוד דרך:
54 מ"ר

הערות בדיקה:

נבדק ע"י אגף תכנון, תואם תב"ע

המלצת מהנדסת העיר:

לאשר את התצ"ר

מהלך דיון

עו"ד סורין גנות: מפה לצורכי רישום המלצה החלטה, בסדר?

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: כפי שסורין הציע.

עו"ד סורין גנות: פה אחד, יופי.

נוכחים: יו"ר עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד

חברים: עו"ד סורין גנות, מר איתן שלום, הרב שמואל גימיל

ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטות

לאשר את התצ"ר

שם: סוקולוב 11
נושא: מפה לצרכי רישום
שטח התוכנית: 827.000 מ"ר

בעלי עניין:

המגיש: קבוצת אדלר

כתובת:

רחוב סוקולוב (נחום) 11, ראשון לציון

גושים/ חלקות לתכנית:

חלקות בשלמותן:

גוש: 3936 חלקות: 16

מטרת הדיון

אישור תכנית לצרכי רישום בתחום תכנית רצ/7/1 בתוקף

שטח התכנית 827 מ"ר מתוך זה:

1. שטח ביעוד מגורים:
787 מ"ר

2. שטח ביעוד דרך:
40 מ"ר

הערות בדיקה:

נבדק ע"י אגף תכנון, תואם תב"ע

המלצת מהנדסת העיר:

לאשר את התצ"ר

מהלך דיון

עו"ד סורין גנות: מפה לצורכי רישום המלצה החלטה, בסדר?

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: כפי שסורין הציע.

עו"ד סורין גנות: פה אחד, יופי.

נוכחים: יו"ר עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד

חברים: עו"ד סורין גנות, מר איתן שלום, הרב שמואל גימיל

ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטות
לאשר את התצ"ר

סעיף: 15 **תכנית לצרכי רישום: 2025186**
פרוטוקול ועדת משנה רישוי ותכנון ישיבה מספר: 2025021 בתאריך: 02/12/2025

שם: סמילנסקי 7
נושא: מפה לצרכי רישום
שטח התוכנית: 800.000 מ"ר

בעלי עניין:

המגיש: קבוצת אדלר

כתובת:

רחוב סמילנסקי (משה) 7, ראשון לציון

גושים/ חלקות לתכנית:

חלקות בשלמותן:

גוש: 3936 חלקות: 169

מטרת הדיון

אישור תכנית לצרכי רישום בתחום תכנית רצ/7/1 בתוקף

שטח התכנית 800 מ"ר מתוך זה:

5. שטח ביעוד מגורים:
551 מ"ר

6. שטח ביעוד שבי"צ:
220 מ"ר

7. שטח ביעוד שצ"פ:
29 מ"ר

הערות בדיקה:

נבדק ע"י אגף תכנון, תואם תב"ע

המלצת מהנדסת העיר:

לאשר את התצ"ר

מהלך דיון

עו"ד סורין גנות: מפה לצורכי רישום המלצה החלטה, בסדר?

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: כפי שסורין הציע.

עו"ד סורין גנות: פה אחד, יופי.

נוכחים: יו"ר עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד

חברים: עו"ד סורין גנות, מר איתן שלום, הרב שמואל גימיל

ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטות

לאשר את התצ"ר

סעיף: 16 **תכנית לצרכי רישום: 2025177**
פרוטוקול ועדת משנה רישוי ותכנון ישיבה מספר: 2025021 בתאריך: 02/12/2025

שם: לוי יצחק מברדיצב 5
נושא: מפה לצרכי רישום
שטח התוכנית: 547.000 מ"ר

בעלי עניין:

המגיש: אריאל גברה

כתובת:

רחוב לוי יצחק מברדיצ'ב, ראשון לציון

גושים/ חלקות לתכנית:

חלקות בשלמותן:

גוש: 3925 חלקות: 160

מטרת הדיון

אישור תכנית לצרכי רישום בתחום תכנית רצ/7/1 בתוקף

שטח התכנית 547 מ"ר מתוך זה:

1. שטח ביעוד מגורים:
511 מ"ר

2. שטח ביעוד דרך:
36 מ"ר

הערות בדיקה:

נבדק ע"י אגף תכנון, תואם תב"ע

המלצת מהנדסת העיר:

לאשר את התצ"ר

מהלך דיון

עו"ד סורין גנות: מפה לצורכי רישום המלצה החלטה, בסדר?

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: כפי שסורין הציע.

עו"ד סורין גנות: פה אחד, יופי.

נוכחים: יו"ר עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד

חברים: עו"ד סורין גנות, מר איתן שלום, הרב שמואל ג'מיל

ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטות

לאשר את התצ"ר

שם: צאלים 8
נושא: אישור תשריט חלוקה
שטח התוכנית: 1,044.000 מ"ר

בעלי עניין:

המגיש: מתתיהו סימן טוב
בעלים: חותר מרים
♦ חוטר אורי אורנית
♦ הלן סימן טוב
♦ מתתיהו סימן טוב

כתובת:

רחוב הצאלים 8, ראשון לציון
גושים/ חלקות לתכנית:
חלקות בשלמותן:
גוש: 4242 חלקות: 584

מטרת הדיון

אישור תשריט חלוקה בתחום תכנית רצ/22 בתוקף

שטח החלקה - 1044 מ"ר מתוך זה:

חלוקה ל- 2 מגרשים ביעוד מגורים:
1. 522 מ"ר
2. 522 מ"ר

הערות בדיקה:

נשלחה הודעת תכנון לפי תקנה 36 ב' לכל בעלי הזכויות במקרקעין עפי נסח הטאבו ואישור זכויות רמ"י [המגישים] לא התקבלה התנגדות.
נבדק ע"י אגף תכנון, תואם תב"ע

המלצת מהנדסת העיר:

לאשר את תשריט החלוקה

מהלך דיון

עו"ד סורין גנות: תשריט חלוקה, המלצה החלטה, בסדר?

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: כפי שסורין הציע.

עו"ד סורין גנות: פה אחד, יופי.

נוכחים: יו"ר עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד

חברים: עו"ד סורין גנות, מר איתן שלום, הרב שמואל גימיל

ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטות

לאשר את תשריט החלוקה

שם: החבצלת 3
נושא: אישור תשריט חלוקה
שטח התוכנית: 1,004.000 מ"ר

בעלי עניין:

המגיש: שרון ואורטל סיבוני
בעלים: אורטל סיבוני
אורן שרעבי
רוית שם טוב
שרון סיבוני
אוראל שרעבי
וידל דן

כתובת:

רחוב החבצלת 3, ראשון לציון
גושים/ חלקות לתכנית:
חלקות בשלמותן:
גוש: 4242 חלקות: 38

מטרת הדיון

אישור תשריט חלוקה בתחום תכנית רצ/22 בתוקף

שטח החלקה - 1004 מ"ר מתוך זה:

חלוקה ל-2 מגרשים ביעוד מגורים:
1. 502 מ"ר
2. 502 מ"ר

הערות בדיקה:

כל בעלי הזכויות במקרקעין עפי נסח הטאבו ואישור זכויות רמ"י [המגישים] נתנו את הסכמתם וחתומים על גבי בקשה להיתר בניה.
נבדק ע"י אגף תכנון, תואם תב"ע

המלצת מהנדסת העיר:

לאשר את תשריט החלוקה

מהלך דיון

עו"ד סורין גנות: תשריט חלוקה, המלצה החלטה, בסדר?

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: כפי שסורין הציע.

עו"ד סורין גנות: פה אחד, יופי.

נוכחים: יו"ר עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד

חברים: עו"ד סורין גנות, מר איתן שלום, הרב שמואל גימיל

ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטות

לאשר את תשריט החלוקה

רשימת הבקשות

סעיף	בקשה	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת	עמ.
1	20241088	3937	82		אלמליח בנייה ומסגרת	הרב דמארי (זכריה) 13, ראשון לצ	93
2	20241068	3937	81		אלמליח בניה ומסגרות	הרב דמארי (זכריה) 11, ראשון לצ	102
3	20250226	3926	138	36	מבנים ובינוי הדרים 12 בע"מ	ההדרים 12, ראשון לציון	109
4	20241221	3925	164		גיא צור	נורדאו (מקס) 84, ראשון לציון	118
5	20221783	3939	575	ו	עיריית ראשון לציון באמצעות ייזום ראשון	תת 428, 1, ראשון לציון	124
6	20230751	3947	93	3038	עמרם את ביטון מתחם האלף בע"מ	הפארק 23, ראשון לציון	126
7	20230754	3947	177	3039	עמרם את ביטון מתחם האלף בע"מ	הפארק 25, ראשון לציון	132
8	20240318	3928	169		גיא דרור בניה בע"מ	קרן היסוד 13, ראשון לציון	138
9	20240850	3939	159		שמעון דהן	פיק"א 18, ראשון לציון	145
10	20240354	5038	4	33	מוריס זיתוני	הסמדר 21, ראשון לציון	150
11	20241138	4247	187		שי רפאל עשויש	יחזקאל הנביא 6, ראשון לציון	156
12	20250266	3938	84		רמי כהן קדוש	ביל"ו 43, ראשון לציון	162
13	20241134	4242	175		זקי חן	הפרח 23, ראשון לציון	167
14	20241123	4242	175		גקי חן	הפרח 23, ראשון לציון	172
15	20241235	6826	91		דורית דונר	האניה 7, ראשון לציון	177
16	20241209	3628	432	203	אלמוג סבן	רחביה אופק 5, ראשון לציון	181
17	20241285	5030	37	416	שרית כהנים	שושן הבירה 18, ראשון לציון	188
18	20241128	2709	93	215-21	אלכסנדה וינשטיין	אח"י מזנק 13, ראשון לציון	192
19	20250463	3927	435		רחלי פרידמן	דובנוב (שמעון) 14, ראשון לציון	195
20	20251045				הוועדה המקומית/הסמכת מפקחי בניה	רחבי העיר, ראשון לציון	202

סעיף 1: מספר בקשה: 20241088 תיק בניין: 720001300
פרוטוקול ועדת משנה רישוי ותכנון ישיבה מספר: 2025021 בתאריך: 02/12/2025

מבקש:

אלמליח בנייה ומסגרת

מוריס אלמליח-מייצג

בעל נכס:

אלמליח בנייה ומסגרת

גד מחלוף-מייצג ממשק

ממשק ת.מ.

עורך:

ספקטור ולנטינה

אבנון תור

מהנדס רישוי:

דור עוקשי

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

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000433491

כתובת הבניין: הרב דמארי (זכריה) 13, ראשון לציון

גוש וחלקה: גוש: 3937 חלקה: 82 יעוד: מגורים ג

שכונה: השומר

תיאור בקשה

בניה חדשה הכוללת הקלות

בית משותף

שטח שירות

421.06

שטח עיקרי

664.73

מהות הבקשה

הקמת בנין מגורים חדש בן 6 קומות וחדר יציאה לגג עם מרפסת גג בצמוד לו, מעל קומת

עמודים מפולשת לצרכי חניה, לובי ומבואות, חללים טכניים לתפקוד הבנין;

סה"כ מוצעות 6 יח"ד

בחצר: פתוח שטח, 7 מקומות חניה, מתוכם מקום חניה אחד לנכה, מעבר משותף לכלי רכב

במרווח הצדדי- מערבי עם חלקה מס' 81. (הוגשה בקשה במקביל לחלקה 81 - 20241068)

תת חלקה	מפלס /קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד		שטח אחר במ"ר	
			מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
	0.00	בליטות			21.82					
	0.00	אחר			43.54					
	0.00	מתקנים ומערכות טכניות			31.11					
	0.00	קומת עמודים מפולשת			83.79					
	1.00	מגורים								107.90
	1.00	מרפסות גג פתוחות								6.65
	1.00	מרפסות פתוחות								27.88
	1.00	ממ"ד			13.00					
	1.00	אחר			7.79					
	1.00	מתקנים ומערכות טכניות			2.22					
	1.00	מבואות וחדרי מדרגות			13.34					
	2.00	מגורים								107.85
	2.00	מרפסות פתוחות								27.88
	2.00	ממ"ד			13.00					
	2.00	אחר			7.79					
	2.00	מתקנים ומערכות טכניות			2.22					
	2.00	מבואות וחדרי מדרגות			13.35					

מס' דף: 95

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			
						107.85		מגורים	3.00	
27.88								מרפסות פתוחות	3.00	
				13.00				ממ"ד	3.00	
				7.79				אחר	3.00	
				2.22				מתקנים ומערכות טכניות	3.00	
				13.35				מבואות וחדרי מדרגות	3.00	
						107.85		מגורים	4.00	
27.88								מרפסות פתוחות	4.00	
				13.00				ממ"ד	4.00	
				7.79				אחר	4.00	
				2.22				מתקנים ומערכות טכניות	4.00	
				13.35				מבואות וחדרי מדרגות	4.00	
						96.64		מגורים	5.00	
17.02								מרפסות פתוחות	5.00	
				13.00				ממ"ד	5.00	
				7.79				אחר	5.00	
				2.22				מתקנים ומערכות טכניות	5.00	
				13.35				מבואות וחדרי מדרגות	5.00	
						96.64		מגורים	6.00	
11.35								מרפסות פתוחות	6.00	
				13.00				ממ"ד	6.00	
				7.79				אחר	6.00	
				2.22				מתקנים ומערכות טכניות	6.00	
				13.35				מבואות וחדרי מדרגות	6.00	
						40.00		מגורים	7.00	
28.04								מרפסות גג פתוחות	7.00	
				8.77				אחר	7.00	
				13.88				מבואות וחדרי מדרגות	7.00	
174.58				421.06		664.73				
174.58		0.00%	%בניה:	421.06		664.73		סה"כ:		

מתנגדים:

- ♦ חיים כהן בלקינד שמשון 18 ראשון לציון
- ♦ עמית פינטו בשם הדיירים בלקינד שמשון 16 ראשון לציון

הערות בדיקה:

רקע:

מועד עמידה בתנאי סף: 16.12.2024

תיאור מצב קיים:

על מגרש הפונה לרח' הרב דמארי קיים מגרש ריק המשמש לחנייה ציבורית. אין צו חנייה פעיל.

בעלויות:

הנכס בבעלות משותפת של חב' אלמליח בע"מ וחברת ממשק ת.מ בע"מ, הבקשה חתומה ע"י מיופה כוח של חב' אלמליח בנייה ומסגרת בע"מ וחברת ממשק ת.מ בע"מ על גבי התוכנית. לזכאים נשלחו הודעות במסגרת פרסום לפי סעיף 149, **התקבלו התנגדויות.**

הקלות:

נוסח ההקלה	התייחסות בוחנת הרישוי
1. הגדלת מס' היחידות ב-13% סה"כ מס' יח"ד המבוקש 6 במקום 5.36 המותר עפ"י תוכנית	מבוקשת תוספת של 0.64 יח"ד להשלמת יחידה. התוספת הנ"ל שמהווה למעשה השלמה ליח"ד תואמת את מדיניות הוועדה הבאה לידי ביטוי במקרים קודמים. כמו כן מבוקשת הטמנת קו חשמל (מתח נמוך) בסמוך למגרש) ניתן לאשר
2. חריגה של עד 10% מקו בניין אחורי צפוני ע"י בנייה במרחק של 4.5 מ' במקום 5 מ'	שינוי של 0.50 מ', גובל בעורף במגרש ביעוד ציבורי (המשמש כגינה) ובמבנה מגורים הבנוי במרחק של כ-5.50 מ' מגבול המגרש הנדון. אין בשינוי בכדי להוות הפרעה ו/או שינוי מהותי. ניתן לאשר בהתאם לתקנות סטיה ניכרת
3. חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי מערבי ע"י בנייה במרחק של 3.6 מ' במקום 4 מ'	מדובר על 0.40 מ' הבלטה לכיוון מגרש עם בנין מגורים בן 4 קומות על עמודים, הממוקם במרחק של כ-3.29 מ' מגבול המגרש (דהיינו גם הבנין הסמוך חורג מקו הבנין המותר) ניתן לאשר בהתאם לתקנות סטיה ניכרת
4. חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי מזרחי ע"י בנייה במרחק של 3.6 מ' במקום 4 מ'	מדובר על 0.40 מ' הבלטה לכיוון מגרש בו מתוכננת הקמת בנין מגורים חדש במסגרת בקשה מס' 20241068 הכוללת גם היא הקלה של כ-10% ניתן לאשר בהתאם לתקנות סטיה ניכרת
5. שינוי בחיפוי החזיתות: טיח אקרילי במקום חיפוי אבן	לפי סעיף ג בהוראות תכנית מק / 1 / 1 / 33 : " כל חזיתות המבנים באזורי מגורים ג, מגורים ד, ב, מסחרי ומבני ציבור יצופו בחומר קשיח כגון: שיש, פסיפס, אלומיניום, זכוכית. סוג החומר והגוון יהיו באישור אדריכל העיר. אדריכל העיר רשאי להוסיף, באישור הוועדה המקומית חומרי גמר קשיחים נוספים לאמור לעיל, או לאשר חומרי גמר אחרים או נוספים לאמור לעיל." מוצע טיח אקרילי- החומר המבוקש במסגרת רשימת החומרים המאושרים בהנחיות המרחביות. ניתן לאשר
6. הבלטת גזוזטראות לחזית קדמית דרומית בשיעור של 1.6 מ' מעבר לקו הבניין המותר המהווה 40% מן המרווח המותר	ע"פ תוכנית רצ/1/1/1 מותר לבלוט עד 1.5 מ', דהיינו הפער לעומת הבלטת המרפסת המותרת הינו 0.10 מ' בלבד. מבוקש בהתאם לתקנות סטיה ניכרת, 40% מן המרווח המותר. ניתן לאשר
7. הבלטת גזוזטראות לחזית אחורית צפונית בשיעור של 1.7 מ' מעבר לקו הבניין המותר המהווה 34% מן המרווח המותר	ע"פ תוכנית רצ/1/1/1 מותר לבלוט עד 1.5 מ', דהיינו הפער לעומת הבלטת המרפסת המותרת הינו 0.20 מ' בלבד. מדובר בסטייה של פחות מ-40% מהמרווח האחורי. מבוקש בהתאם לתקנות סטיה ניכרת. ניתן לאשר
8. ניוד שטחי שירות מקומת מרתף עד 200 מ"ר לקומת קרקע	לפי סעיף 10 בתקנות חישוב שטחים "שינויים מותרים בחלוקת שטחי בניה למטרות שירות", לא מתוכננת קומת מרתף. בהתאם לתכנית המרתפים תותר הקמת קומת המרתף לחניה, שטחי השירות מוצעים לניצול במסגרת קומת הקרקע המפולשת (הכוללת חניה/מעברים/מבואות ומדרגות וחללים טכניים לתפקוד הבנין) בפועל מבוקשים לניוד כ-42 מ"ר.

ניתן לאשר		
גובה קומה לא מוגדר בתכניות החלות, אלא בהתאם להנחיות מרחביות נדרש 3.50 מ' ברוטו מוצע גובה 3 מ' הפרסום מתייטר שכן לא מהווה הקלה	10. הגבהת קומה טיפוסית 3.45 מ' (ברוטו)	
תכנית 14.06.1987/1/6 ב המקנה זכויות הופקדה ביום 14.06.1987, דהיינו, בפועל מבוקש לניצול כ-3.50% בלבד ניתן לאשר בהתאם לתקנות סטיה ניכרת בתנאי שמאשרות 2 הקומות המבוקשות כהקלה.	11. תוספת 5% משטח המגרש עבור 2 קומות נוספות	
לפי רצ/1/1/ג/1 נדרש לשמור על נסיגה בשתי קומות עליונות המבוקשות בהקלה בחזית הקדמית והאחורית. אך ניתן לאשר ע"י הוועדה ביטול הנסיגה בחזית האחורית. מבוקשת ביטול נסיגה בחזית האחורית, יש שמירה של נסיגה ב-2 הקומות המוצעות בחזית הקדמית ניתן לאשר (ככל שיאשרו הקומות בהקלה)	12. ביטול נסיגה בקו בניין אחורי צפוני ב 2 קומות נוספות	
תכנית 14.06.1987/1/6 ב המקנה זכויות הופקדה ביום 14.06.1987. דהיינו, ניתן לאשר בהתאם לתקנות סטיה ניכרת. ראה מפה מצ"ב ניתן לאשר	13. תוספת 2 קומות 4ל קומות מעל קומה מפולשת וחדר על הגג עפ"י התב"ע. סה"כ 6 קומות מעל קומה מפולשת וחדר על הגג	
מועד גמר פרסום: 16.12.2024, התקבלו התנגדויות.		

התנגדויות:			
שם	נימוק/טענה	התייחסות מטעם היזם	התייחסות הצוות המקצועי
דיירי בלקינד שמשון 16	<p>לבקשת רוב דיירי הבניין מצ"ב שמות הדיירים בדף 2, מבקשים לדחות את קבלת האישור לבניה עד לערעור מסודר מצד בעלי הבתים הגובלים לשטח המיועד, בטענה שהבניה הנ"ל של 12 דירות תביא איתה כ 24 רכבים נוספים לאזור הרחובות שגם כך הם צפופים כיום, כמו כן בניה על חניה ש:</p> <p>1. היא בשטח הירוק היחיד שנשאר באזור שגם עכשו יילקח</p> <p>2. 40 חניות שמלאות מידי יום בדיירי ואורחי האזור.</p> <p>3. החניה משמשת גם לדיירי רחובות: בלקינד, הרב דמארי, חבקוק ורחוב בילו</p> <p>4. 12 דירות חדשות ממוצע של 2 רכבים למשפחה 24 רכבים נוספים לאזור.</p> <p>במילים אחרות, 12 רכבים מהבניינים החדשים (דמארי 13) ועוד כ 40 רכבים לפחות מידי יום ימצאו את עצמם מחפשים שוב ושוב חניה כיוון שמחלקת ההנדסה של העירייה כנראה בטעות לא</p>	<p>1. ההתנגדות לא הוגשה בליווי תצהיר חתום ע"י עו"ד המאמת את העובדות עליהן ההתנגדות מתבססת.</p> <p>2. מדובר הוא בקרקע אשר נמצאת בבעלות פרטית, עם יעוד קרקע לבנייה של מגורים, אשר תואמת את צביון המקום.</p> <p>3. יצוין כבת כעת כי לפני עשרות שנים חוק הרשויות המקומיות אפשר לרשות מקומית לצוות שמגרש ריק ישמש כמגרש חניה ציבורית על מנת למנוע תופעה של מגרשים ריקים מוזנחים המשמשים להשלכת פסולת ולמטרדים אחרים אולם אין מדובר בהפקעה של המגרש! עם זאת, מדובר בפגיעה חמורה בזכות הקניין הפרטית של בעל הנכס ומחמת זאת עמדתם של בתי המשפט כיום הינה שיש לפרש את סמכות הרשות המקומית לפי חוק המגרשים הריקים בצמצום ובפרט לנוכח מעמדה החוקתי של זכות הקניין במשפט הישראלי. על פי הפסיקה</p>	<p>א. עניין הנוף וחסירת האוויר - ראה מפה מצורפת ברחוב קיימים בניינים במגוון קומות, כך שהבנין המתוכנן לא יהווה חריג בסביבתו (מולו בנין 9 קומות)</p> <p>ב. מדובר במגרש ביעוד מגורים המשמש כחניה, ללא צו חניה, אלא לפי היתר מס' 201000103 משנת 2010 שהוצא ע"י עיריית ראש"צ. מדובר בנכס פרטי ולא ניתן למנוע מימוש זכויות במגרש בתת ניצול בשל שימוש זמני שאינו תואם תב"ע.</p> <p>ג. מבוקשת פחות מיח"ד אחת מעבר לצפיפות המותרת במגרש. אין בכך בכדי להוות "הכבדה" על תשתיות קיימות. התב"ע החלה מאפשרת הקמת בנין מגורים, קרי תכנון הסביבה התייחס למגרש בתפוסה עתידית פוטנציאלית. התכניות כוללות דרישה להפקעה להרחבת רוחב הדרך</p>

	<p>גישה נכון ולא הבינה כנראה את המשמעות של הוספת יחידות דיור בשטח זה וכמה שזה פוגע בתושבי האזור הצפוף שאין בוא גנים ירוקים ושטחי חניה או משחק לילדים. לכן, נא לא לאשר את בקשת הבנייה 20241088 ועוד בשטח קטן של 479 מ"ר בלבד לבניה של 2 בניינים בעלי 6 קומות עבור 12 דירות.</p> <p>שלום רב, אני חיים כהן מתגורר ברח' בלקינד 18 פינת הרב דמארי 15. אני מוועד הבית ומתנגד באופן נחרץ על הבנייה ברח' הרב דמארי 13. אנו דיירי הבניין מתנגדים בכל תוקף על כל סוג של בנייה בחלקה זו. כיוון שהמגרש הנ"ל משמש מרכז חנייה לכל תושבי הבניין וסביב לו. אמנם הוא שייך לעירייה אבל אנחנו הדיירים שגרים קרוב למגרש חונים באישור העירייה. לכן אנחנו מתנגדים בכל תוקף על הקמת 2 הבניינים בעלי 7 קומות שרוצים לבנות. הנ"ל חוסם את כל האוויר שמגיע מצד מערב ושלא לדבר על חסימת הנוף שיסתיר את כל הבניין.</p> <p>הינה נכונות ביתר שאת בהינתן כך שחוק המגרשים הריקים נחקק לפני כינון חוק יסוד: כבוד האדם וחירותו שאוסר על רשויות המדינה לפגוע בזכות הקניין שלא לתכלית ראויה ובחוסר מידתיות, ולכן יש לפרש את החוק, שלפני חוק היסוד, בצמצום וברוח חוק היסוד. משזה תייחס כעת לסעיפי ההתנגדות כפי כפי שהוגשו בבקשת ההתנגדות מיום 02.12.2024.</p> <p>3. בסעיף 1 להתנגדות נרשם כי הבנייה מתבצעת על חנייה ש"היא בשטח הירוק היחיד שנשאר באזור" עפ"י התמונה אותם צירפו המתנגדים לרבות בתמונה המצורפת לתגובה זו יתן לראות בבירור כי ישנם שטחים ירוקים נוספים מסביב לאזור הבנייה. כמו כן, עפ"י סקר העצים המצורף, אשר בוצע על ידי האגרונום אילן אפרתי, ישנם בשטח הבנייה כיום 8 עצים, מתוכם ייעקרו רק 2 (מסומנים בצהוב) אשר נמצאים באמצע המגרש ואילו שישה עצים נוספים מיועדים לשימור (מסומנים באדום) זאת ועוד, בתוכנית הגינון וההשקיה שהוכנה ע"י הגברת טובה ששה ואושרה ע"י העירייה ניתן לראות בבירור כי עתידים להיות 01 עצים נטועים סביב הבניין.</p> <p>4. בסעיף 2 להתנגדות נרשם כי: "40 חניות שמלאות מידי יום בדיירי ואורחי האזור" ובסעיף 3 להתנגדות שם כי: "החנייה משמשת גם לדיירי הרחובות..."</p> <p>המשך התייחסות בארכיב</p>	<p>חיים כהן, בלקינד 18</p>
--	---	----------------------------



היתר				
תכנית מתאר מקומית או מפורטת :	גוש : 3937	חלקה : 81	מגרש :	תיק בנין : 72000110
חלקות נוספות :	גוש : 3937	חלקה : 82		
עיריית ראשליץ	היתר בניה מספר : 201000103	מספר בקשה : 20100059		
רשות מקומית: ראשון לציון	שכונה: השומר	כתובת הבניה : הרב דמארי (זכריה) 11		
שם	תעודת זהות	מען	מיקוד	טלפון
בעל ההיתר		הכרמל 20 ראשון לציון		0546728160
בעל הנכס		הכרמל 20 ראשון לציון		
עורך הבקשה		הכרמל 20 ראשון לציון		
המהנדס מתכנן שלד הבנין		הכרמל 20 ראשון לציון		

היתר זה אינו ניתן להעברה אלא באישור הוועדה המקומית.
 על פי אישור הוועדה המקומית האמורה: **רשות רישוי מקומית בישיבה מספר: 2010036 בתאריך: 19/01/10**

מותר : ציבורי - חניה ציבורית - סלילת כביש-מדרכה
הכשרת מגרש חניה זמני ברח' הרב דמארי 11-13, עבודות סלילה ופיתוח.

בתנאי שהעבודות האמורות תבוצענה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970, ובהתאם לנספחים החתומים והמאושרים, המצורפים להיתר זה, וימולאו תנאים לעיל:
 מצ"ב נספח להיתר מס' 15708

על חשבון הבונה.
 בעל ההיתר לא יגור בבנין ולא ישתמש בו ולא ירשה לאחר לגור בו או להשתמש בבנין עד אשר יקבל לגביו תעודת גמר.

במהלך הבניה ובגמר הבניה, פסולת הבניה תפונה מהחצר ומהמדרכה היתר זה יפקע תוקפו בתום 3.0 שנים מיום נתינתו.

תוקפו של היתר הבניה מותנה בפרעון מלא של האגרות, ההיטלים ותשלומי החובה הנדרשים על פי דין. בהתאם לסעיף 145 (ד) לחוק.

התייחסות גורמי פנים:

מחלקת פיקוח:	לפני ביצוע.
מחלקת תכנון אדריכלי:	הקלה מבוקשת להגבהת גובה קומה טיפוסית הינה בניגוד לקבוע בהנחיות מרחביות. לפי רצ/1/1/ג/1 שתי קומות עליונות המבוקשות בהקלה יתוכננו בנסיגה של 2 מ' מקו חזית קדמית. - פתרון מסוג מדף בנייה אינו ברור שכן מייצר הגדלה של נפח הבינוי. במקום המוצע, מומלץ להיצמד לקונטור הבינוי של הקומות הטיפוסיות - דופן מזרח. לבחינה – היתכנות הפניית חלון חדר על הגג לשטח מרפסת גג משותפת. - גוון מרכזי למעטפת הבניין יהיה בהיר כדוג' לבן וקרם. יש להימנע מקונטרס גווניים מוחלט (לבן-שחור).

<p>20241088 מגורים "ג" הפקעה (34.00 מ"ר) תירשם על שם העירייה יש להגיש תכנית לצרכי רשום לאשור הוועדה המקומית קווי בניין בהתאם לרצ/6/1, ב, רצ/1/1/ג תנאי לקבלת היתר חובתו ואחריותו של מודד מוסמך לערוך מפה בעריכה אחידה לסדר קובץ על פי בלוקים ושכבות בלי כפילויות - לשייך כל פרט לשכבתו על פי יעוד בהתאם ל"הנחיית המנהל להכנת מפות מדידה להיתר" להפריד בבלוק ובשכבה תאי ביוב, ניקוז, מים, חשמל, בזק, תקשורת וכו' להכין מפה על בסיס תת"ג מאושר בתאריך 13.02.2022 ולציין על כך בהערות הפקדת תצ"ר לביקורת מפ"י היתר כפוף למילוי כל ההערות</p>	<p>מחלקת מדידות:</p>
<p>להגיש תכנית אינסטלציה על רקע תכנית אדריכלות מעודכנת ואחרי ועדה</p>	<p>מחלקת אינסטלציה:</p>
<p>תכנון חניה בתכנית אדריכלות אינו תואם לנספח תנועה- אישור מודים נמצא בארכיב</p>	<p>מחלקת חנייה ותנועה:</p>
<p>עמידה בת"י 5281 + 5282 חישוב כמויות פסולת בניין + כמויות עפר דוח קרינה + דוח אקוסטיקה עמידה במדיניות עירונית לרכבים חשמליים</p>	<p>אגף איכות הסביבה:</p>

יעוד: מגורים ג'
שטח מגרש: 448 מ"ר

סטייה	מוצע	מותר	
<p>3.5% (המהווים כ-21.61 מ"ר) מבוקשים כהקלה תוספת 5% משטח המגרש.</p> <p>9.74% (41.05 מ"ר) מבוקש כהקלה לניוד שטחי שירות עד 200 מ"ר מקומת המרתף</p>	<p>24.27-21.75% (כ-116.6 104.6 מ"ר) 141% (627.61 מ"ר) (לא כולל בניה על הגג)</p> <p>89.74% (399.45 מ"ר)</p>	<p>34.40% (164.7 מ"ר) 137.50% (616 מ"ר) 80% (358.4 מ"ר)</p>	<p>שטח עיקרי- לקומה- סה"כ עיקרי</p> <p>שטחי שירות (על קרקע)-</p>
<p>2 מבוקש בהקלה.</p>	<p>6 קומות + ק. עמודים</p>	<p>4 קומות + ק. עמודים</p>	<p>מספר קומות מותר</p>
<p>0.4 מבוקש כהקלה למס' יח"ד</p>	<p>6</p>	<p>5.6</p>	<p>צפיפות</p>
<p>40% (1.60 מ') עבור מרפסת מבוקש כהקלה 10% (0.40 מ') מבוקש כהקלה -8% (0.40-1.7 מ') מבוקש בהקלה</p>	<p>4.0 מ' + הבלטת מרפסת 3.60 מ' 4.60 מ' לא כולל מרפסות, 3.30 מ' כולל 2.0 מ' נסיגה</p>	<p>4 מ' 4 מ' 5 מ' 2.0 מ' נסיגה</p>	<p>קווי בניין קדמי (רח' דמארי)</p> <p>צדדי אחורי</p> <p>נסיגות ב-2 קומות בהקלה: חזית קדמית (דמארי)</p>
<p>כ-10.57% (כ-106.42 מ"ר)</p>	<p>15% מהשטח המותר (150.92 מ"ר)</p>	<p>15% מהשטח המותר (150.92 מ"ר)</p>	<p>שטח מרפסות פתוחות מחושב משטח ברוטו (1006.16 מ"ר)</p>
<p>4.00 מ'</p>	<p>2.20 מ' - 4.40 מ'</p>	<p>2.20 מ' - 4.40 מ'</p>	<p>גובה קומות: קומה מפולשת-</p>

קומה טיפוסית-	מותר	מוצע	סטייה
	3.50 מ'	3.00 מ'	

בניה על הגג			
שטח	מותר	מוצע	סטייה
	40 מ"ר	39.95 מ"ר	
נסיגות: קדמי לרח' דמארי- צדדי- מזרחי צדדי- מערבי	2.0 מ' 1.50 מ' 1.50 מ'	4.20 מ' 0 מ' 0 מ'- מדובר בגרעין המבנה ולא בחדר על הגג עצמו	היצמדות של חדר על הגג-לפי רצ/1/1/6 סעיף 6.2 ג': "בכל בניין שלגביו שוכנעה הוועדה שיש הצדקה ארכיטקטונית לכך, תהא הוועדה רשאית לדרוש הצמדת חדר היציאה לגג לאחת או שתיים מחזיתות הבניין באישור אדריכל העיר." גרעין הבניין ממוקם צמוד אל החדר על הגג לכן לא ניתן לצמצם צידית את החדר. התקבל אישור מטעם אדר' העיר (ע"י מח' בינוי ועיצוב)
גובה: פנימי- גובה מעקה הגג	2.50 מ' 1.30 מ'	2.50 מ' 1.35 מ'- במרפסת הגג 1.25 מ' בגג העליון	יש לתקן

הנחיות מרחביות / התאמה לנספח בינוי			
חיפוי חזיתות	מותר	מוצע	סטייה
כל חזיתות המבנים באזורי מגורים ג', מגורים ד', מסחרי ומבני ציבור יצופו בחומר קשיח כגון: שיש, פסיפס, אלומיניום, זכוכית.		טיח אקרילי	אדריכל העיר רשאי להוסיף, באישור הוועדה המקומית חומרי גמר קשיחים נוספים לאמור לעיל, או לאשר חומרי גמר אחרים או נוספים לאמור לעיל.
רצועת גינון	20% גינון משטח המגרש	18% משטח המגרש	יש להתאים להנחיות מרחביות
גדרות	1.50 מ'	1.10-1.50 מ'	

סיכום הערות הבדיקה:
1. תנאי להוצאות היתר בניה- אישור מפ"י שתצ"ר כשר לרישום. 2. יש להיצמד להנחיות מרחביות בנוגע לאחוזי גינון. ע"פ סעיף 9: "מפלס הקרקע ישמש כחצר משותפת לרווחת הדיירים ויכיל 20% גינון אשר ברובו יופנה כלפי חזית הבניין והכניסה הראשית..." 3. מבוקשת הטמנת קו מתח נמוך- תנאי להוצאת היתר הצגת אישור על פתיחת הזמנה מול חב' החשמל

המלצת מהנדסת העיר:
 לדיון לאחר שמיעת מתנגדים

מהלך דיון

נוכחים: יו"ר עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד

חברים: מר איתן שלום, הרב שמואל גימיל

החלטות
 בשל הימשכות הדיונים ואילוצי לוו"ז, הוועדה מחליטה לשוב ולדון בוועדה הבאה.

תיאור מצב קיים:
על מגרש הפונה לרח' הרב דמארי קיים מגרש ריק המשמש לחנייה ציבורית. אין צו חנייה פעיל.

בעלויות:
הנכס בבעלות משותפת של חב' אלמליח בע"מ וחברת ממשק ת.מ בע"מ, הבקשה חתומה ע"י מיופה כוח של חב' אלמליח בנייה ומסגרת בע"מ וחברת ממשק ת.מ בע"מ על גבי התוכנית. לזכאים נשלחו הודעות במסגרת פרסום לפי סעיף 149, התקבלו התנגדויות.

הקלות:		
נוסח ההקלה	התייחסות בוחנת הרישוי	
1. הגדלת מס' היחידות ב-13% סה"כ מס' יח"ד המבוקש 6 במקום 5.36 המותר עפ"י תוכנית	מבוקשת תוספת של 0.64 יח"ד להשלמת יחידה. התוספת הנ"ל שמהווה למעשה השלמה ליח"ד תואמת את מדיניות הוועדה הבאה לידי ביטוי במקרים קודמים. כמו כן מבוקשת הטמנת קו חשמל (מתח נמוך) בסמוך למגרש) ניתן לאשר	
2. חריגה של עד 10% מקו בניין אחורי צפוני ע"י בנייה במרחק של 4.5 מ' במקום 5 מ'	שינוי של 0.50 מ', גובל בעורף במגרש ביעוד ציבורי (המשמש כגינה) ובמבנה מגורים הבנוי במרחק של כ-5.50 מ' מגבול המגרש הנדון. אין בשינוי בכדי להוות הפרעה ו/או שינוי מהותי. ניתן לאשר בהתאם לתקנות סטיה ניכרת	
3. חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי מערבי ע"י בנייה במרחק של 3.6 מ' במקום 4 מ'	מדובר על 0.40 מ' הבלטה לכיוון מגרש עם בנין מגורים בן 4 קומות על עמודים, הממוקם במרחק של כ-3.29 מ' מגבול המגרש (דהיינו גם הבנין הסמוך חורג מקו הבנין המותר) ניתן לאשר בהתאם לתקנות סטיה ניכרת	
4. חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי מזרחי ע"י בנייה במרחק של 3.6 מ' במקום 4 מ'	מדובר על 0.40 מ' הבלטה לכיוון מגרש בו מתוכננת הקמת בנין מגורים חדש במסגרת בקשה מס' 20241068 הכוללת גם היא הקלה של כ-10% ניתן לאשר בהתאם לתקנות סטיה ניכרת	
5. שינוי בחיפוי החזיתות: טיח אקרילי במקום חיפוי אבן	לפי סעיף ג בהוראות תכנית מק / 1 / 1 / 33 : " כל חזיתות המבנים באזורי מגורים ג, מגורים ד, ב, מסחרי ומבני ציבור יצופו בחומר קשיח כגון: שיש, פסיפס, אלומיניום, זכוכית. סוג החומר והגוון יהיו באישור אדריכל העיר. אדריכל העיר רשאי להוסיף, באישור הוועדה המקומית חומרי גמר קשיחים נוספים לאמור לעיל, או לאשר חומרי גמר אחרים או נוספים לאמור לעיל." מוצע טיח אקרילי- החומר המבוקש במסגרת רשימת החומרים המאושרים בהנחיות המרחביות.	
6. הבלטת גוזזטראות לחזית קדמית דרומית בשיעור של 1.6 מ' מעבר לקו הבניין המותר המהווה 34% מן המרווח המותר	ע"פ תוכנית רצ/1/1/ז מותר לבלוט עד 1.5 מ', דהיינו הפער לעומת הבלטת המרפסת המותרת הינו כ-0.10 מ' בלבד. מבוקש בהתאם לתקנות סטיה ניכרת, מדובר בסטייה של פחות מ-40% מהמרווח הקדמי. ניתן לאשר	
7. ניוד שטחי שירות מקומת מרתף עד 200 מ"ר לקומת קרקע	לפי סעיף 10 בתקנות חישוב שטחים "שינויים מותרים בחלוקת שטחי בניה למטרות שירות", לא מתוכננת קומת מרתף. בהתאם לתכנית המרתפים תותר הקמת קומת המרתף לחניה, שטחי השירות מוצעים לניצול במסגרת קומת הקרקע המפולשת	

<p>(הכוללת חניה/מעברים/מבואות ומדרגות וחללים טכניים לתפקוד הבנין) סה"כ מבוקש לניצול כ-65 מ"ר (מתוך ה-200 מ"ר שפורסמו) ניתן לאשר</p>		
<p>גובה קומה לא מוגדר בתכניות החלות, אלא בהתאם להנחיות מרחביות נדרש 3.50 מ' ברוטו מוצע גובה 3.10. הפרסום מתייטר שכן לא מהווה הקלה</p>	<p>הגבהת קומה טיפוסית ל-3.4 מ' (ברוטו)</p>	<p>8.</p>
<p>תכנית 1/6/ב המקנה זכויות הופקדה ביום 14.06.1987 דהיינו, בפועל מבוקש לניצול כ-2.50% בלבד. ניתן לאשר בהתאם לתקנות סטיה ניכרת בתנאי שמאשרות 2 הקומות המבוקשות כהקלה.</p>	<p>תוספת 5% משטח המגרש עבור 2 קומות נוספות</p>	<p>10.</p>
<p>לפי רצ/1/1/ג/1 נדרש לשמור על נסיגה בשתי קומות עליונות המבוקשות בהקלה בחזית הקדמית והאחורית. אך ניתן לאשר ע"י הוועדה ביטול הנסיגה בחזית האחורית. מבוקשת ביטול נסיגה בחזית האחורית, יש שמירה של נסיגה ב-2 הקומות המוצעות בחזית הקדמית ניתן לאשר (ככל שיאשרו הקומות בהקלה)</p>	<p>ביטול נסיגה בקו בניין אחורי צפוני ב 2 קומות נוספות</p>	<p>11.</p>
<p>תכנית 1/6/ב המקנה זכויות הופקדה ביום 14.06.1987 דהיינו, ניתן לאשר בהתאם לתקנות סטיה ניכרת. ראה מפה מצ"ב ניתן לאשר</p>	<p>תוספת 2 קומות ל-4 קומות מעל קומה מפולשת וחדר על הגג עפ"י התב"ע. סה"כ 6 קומות מעל קומה מפולשת וחדר על הגג</p>	<p>12.</p>
<p>מועד גמר פרסום: 16.12.2024, התקבלו התנגדויות.</p>		

<p>התנגדויות:</p>			
<p>שם</p>	<p>נימוק/טענה</p>	<p>התייחסות מטעם היזם</p>	<p>התייחסות הצוות המקצועי</p>
<p>חנית וילמובסקי, שמשון בלקינד 16</p>	<p>בדירה אשר בבעלותי ברחוב בלקינד 16 ראשון לציון, מתגוררים הוריי. אבי חולה במחלת הסרטן מוגדר עם 100% נכות. בנייה בשטח הכלול בבקשה 20241068 תבטל את חניות הנכים המוגדרות כיום בשטח זה.</p>	<p>1. ההתנגדות לא הוגשה בליווי תצהיר חתום ע"י עו"ד המאמת את העובדות עליהן ההתנגדות מתבססת. 2. מדובר הוא בקרקע אשר נמצאת בבעלות פרטית, עם יעוד קרקע לבנייה של מגורים, אשר תואמת את צביון המקום. 3. בסעיף 1 להתנגדות נרשם כי: "הבנייה מתבצעת על חנייה שהיא בשטח הירוק היחיד שנשאר באזור..." עפ"י התמונה אותם צירפו המתנגדים לרבות בתמונה המצורפת ניתן לראות בבירור כי ישנם שטחים ירוקים נוספים מסביב לאזור הבנייה כמו כן עפ"י סקר עצים המצורף, אשר בוצע ע"י אגרונום ישנם בשטח הבנייה כיום 8 עצים מתוכם ייעקרו רק 2 (מסומנים בצהוב)</p>	<p>א. מדובר בהתנגדות לגבי הבקשה מקבילה המוגשת במגרש הסמוך. ב. מדובר במגרש ביעוד מגורים המשמש כחניה, ללא צו חניה, אלא לפי היתר מס' 201000103 משנת 2010 שהוצא ע"י עיריית ראש"צ. מדובר בנכס פרטי ולא ניתן למנוע מימוש זכויות במגרש בתת ניצול בשל שימוש זמני שאינו תואם תב"ע.</p>
<p>ליאור הרשקו, הרב דמארי 9</p>	<p>סיבת ההתנגדות: <ul style="list-style-type: none"> מספר הקומות הכולל תוספת קומות בהקלה הינו חריג לסביבתו, ואינו כולל תכנון מרחבי מקיף מה שמשאיר את הבניין שלנו 4 קומות באמצע וגורם לירידת ערך משמעותית ופגיעה באיכות החיים. המבנה החדש בסביבה הקרובה ייבנה 'חריג אדריכלי, במיוחד כאשר הבניין הסמוך מערבה לאחר תהליך פינוי בינוי, מה שמותר את בניין הרב דמארי 9 בניין האמצעי במצבו הנוכחי. </p>	<p>ראה מפה מצורפת ברחוב קיימים בנינים במגוון קומות, כך שהבנין המתוכנן לא יהווה חריג בסביבתו (מולו בנין 9 קומות)</p> <p>מבוקשת פחות מיח"ד אחת מעבר לצפיפות המותרת במגרש. אין בכך בכדי להוות "הכבדה" על תשתיות קיימות. התב"ע החלה מאפשרת הקמת בנין מגורים, קרי</p>	<p>ראתה מפה מצורפת ברחוב קיימים בנינים במגוון קומות, כך שהבנין המתוכנן לא יהווה חריג בסביבתו (מולו בנין 9 קומות)</p> <p>מבוקשת פחות מיח"ד אחת מעבר לצפיפות המותרת במגרש. אין בכך בכדי להוות "הכבדה" על תשתיות קיימות. התב"ע החלה מאפשרת הקמת בנין מגורים, קרי</p>

<p>תכנון הסביבה התייחס למגרש בתפוסה עתידית פוטנציאלית. התכניות כוללות דרישה להפקעה להרחבת רוחב הדרך</p> <p>פרטיות אינה זכויות מוקנית</p> <p>פגיעה באיכות חיים מתקיימת באופן זמני במהלך כל בניה- אין בכך בכדי למנוע את מהלכה. על כל עבודות הבניה להתבצע בהתאם לכל כללי וחוקי העזר העירוניים.</p>		<ul style="list-style-type: none"> מהלך זה ימנע הכבדה על תשתיות המקום והמרחב הסמוך. תוספת יחידות דיור נוספות ברחוב, תכביד על תשתיות כגון מים, ביוב, חשמל, שטחי חילחול, קירות תמך ושיפועי קרקע יש צורך לבחון את מידת השתלבות מהלך הבניה באותו אזור מבחינת: <ol style="list-style-type: none"> רוחב הכביש רוחב המדרכה מערך החניה (לאחר שהמבנה המיועד יבנה על מתחם חנייה ציבורית אשר הקל על מצוקת החנייה באזור הנ"ל) פגיעה בפרטיות- חלון מול חלון, מרפסת שפונה אל חדר השינה, הסתרת השמש וכיווני אוויר. פגיעה באיכות החיים - אתר בנייה שממקום בלב שכונת מגורים למספר שנים ויגרום לרעש רב במהלך שעות היום לכלוך ומצוקת חנייה. 	
---	--	--	--



היתר				
תכנית מתאר מקומית או מפורטת :	גוש : 3937	חלקה : 81	מגרש :	
ת.י.ק. בנין : 72000110				
חלקות נוספות :	גוש : 3937	חלקה : 82		
עיריית ראשליץ	היתר בניה מספר :	201000103	מספר בקשה : 20100059	
רשות מקומית: ראשון לציון	שכונה : השומר	כתובת הבניה :	הרב דמארי (זכריה) 11	
ה ש ם	תעודת זהות	מען	מיקוד	טלפון
בעל ההיתר		הכרמל 20 ראשון לציון		0546728160
בעל הנכס		הכרמל 20 ראשון לציון		
עורך הבקשה		הכרמל 20 ראשון לציון		
המהנדס מתכנן שלד הבנין		הכרמל 20 ראשון לציון		

היתר זה אינו ניתן להעברה אלא באישור הוועדה המקומית.
 על פי אישור הוועדה המקומית האמורה : **רשות רישוי מקומית בישיבה מספר : 2010036 בתאריך : 19/01/10**
מותר : ציבורי - חניה ציבורית - סלילת כביש-מדרכה
הכשרת מגרש חניה זמני ברח' הרב דמארי 11-13, עבודות סלילה ופיתוח.
 בתנאי שהעבודות האמורות תבוצענה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970, ובהתאם לנספחים החתומים והמאושרים, המצורפים להיתר זה, וימולאו תנאים לעיל:
 מצ"ב נספח להיתר מס' 15708.
 במהלך הבניה ובגמר הבניה, פסולת הבניה תפונה מהחצר ומהמדרכה.
 היתר זה יפקע תוקפו בתום 3.0 שנים מיום נתינתו.
 תוקפו של היתר הבניה מותנה בפרעון מלא של האגרות, ההיטלים ותשלומי החובה הנדרשים על פי דין, בהתאם לסעיף 145 (ד) לחוק.

התייחסות גורמי פנים:	
מחלקת פיקוח:	לפני ביצוע.
מחלקת תכנון אדריכלי:	הקלה מבוקשת להגבהת גובה קומה טיפוסית הינה בניגוד לקבוע בהנחיות מרחביות. לפי רצ/1/1/ג1 שתי קומות עליונות המבוקשות בהקלה יתוכננו בנסיגה של 2 מ' מקו חזית קדמית. - פתרון מסוג מדף בנייה אינו ברור שכן מייצר הגדלה של נפח הבינוי. במקום המוצע, מומלץ להיצמד לקונטור הבינוי של הקומות הטיפוסיות - דופן מזרח. לבחינה - היתכנות הפניית חלון חדר על הגג לשטח מרפסת גג משותפת. - גוון מרכזי למעטפת הבניין יהיה בהיר כדוג' לבן וקרם. יש להימנע מקונטרס גוונים מוחלט (לבן-שחור).
מחלקת מדידות:	20241068 מגורים "ג" הפקעה (34.00 מ"ר) תירשם על שם העירייה יש להגיש תכנית לצרכי רשום לאשור הוועדה המקומית קווי בניין בהתאם לרצ/6/1/ב, רצ/1/1/ג תנאי לקבלת היתר חובתו ואחריותו של מודד מוסמך לערוך מפה בעריכה אחידה לסדר קובץ על פי בלוקים ושכבות בלי כפילויות - לשייך כל פרט לשכבתו על פי יעוד בהתאם ל"הנחיית המנהל להכנת מפות מדידה להיתר" להפריד בבלוק ובשכבה תאי ביוב, ניקוז, מים, חשמל, בזק, תקשורת וכו' להכין מפה על בסיס תנ"ג מאושר בתאריך 13.02.2022 ולציין על כך בהערות הפקדת תצ"ר לביקורת מפ"י היתר כפוף למילוי כל ההערות
מחלקת אינסטלציה:	להגיש תכנית אינסטלציה על רקע תכנית אדריכלות מעודכנת ואחרי ועדה
מחלקת חנייה ותנועה:	תכנון חניה בתכנית אדריכלות אינו תואם לנספח תנועה- אישור מודים נמצא בארכיב

יעוד: מגורים ג'
 שטח מגרש: 481 מ"ר

מותר	מוצע	סטייה
------	------	-------

סטייה	מוצע	מותר	
2.5% (המהווים כ-15 מ"ר) מבוקשים כהקלה תוספת 5% משטח המגרש.	24.27-21.75% (כ-116.6) 104.6 מ"ר) 140% (676.4 מ"ר) (לא כולל בניה על הגג)	34.40% (165.46 מ"ר) 137.50% (661.37 מ"ר)	שטח עיקרי- לקומה- סה"כ עיקרי
12.91% (62.11 מ"ר) מבוקש כהקלה לניוד שטחי שירות עד 200 מ"ר מקומת המרתף	92.91% (446.9 מ"ר)	80% (384.79 מ"ר)	שטחי שירות (על קרקעי)-
2, מבוקש בהקלה.	6 קומות + ק. עמודים	4 קומות + ק. עמודים	מספר קומות מותר
0.4	6	5.6	צפיפות
מבוקש כהקלה למס' יח"ד			
40% (1.60 מ') 10% (0.40 מ') מבוקש כהקלה 8%- 34% (1.7-0.40 מ') מבוקשים בהקלה	4 מ' (לא כולל מרפסות) 2.40 מ' (כולל מרפסת) 3.60 מ' 4.60 מ' לא כולל מרפסות, 3.30 מ' כולל מרפסות 2.0 מ' נסיגה	4 מ' 4 מ' 5 מ' 2.0 מ' נסיגה	קווי בניין קדמי (רח' דמארי) צדדי אחורי נסיגות ב-2 קומות בהקלה: חזית קדמית (דמארי)
	כ-13.9% (139.89 מ"ר)	15% מהשטח המותר (150.92 מ"ר)	שטח מרפסות פתוחות מחושב משטח ברוטו (1006.16 מ"ר)
	4.00 מ' 3.00 מ'	2.20 מ'-4.40 מ' 3.50 מ'	גובה קומות: קומה מפולשת- קומה טיפוסית-

בניה על הגג			
סטייה	מוצע	מותר	שטח
	39.95 מ"ר	40 מ"ר	
היצמדות של חדר על הגג-לפי רצ/1/1/6 סעיף 6.2 ג': "בכל בניין שלגביו שוכנעה הוועדה שיש הצדקה ארכיטקטונית לכך, תהא הוועדה רשאית לדרוש הצמדת חדר היציאה לגג לאחת או שתיים מחזיתות הבניין באישור אדריכל העיר."	4.20 מ' 0 מ' 0 מ'- מדובר בגרעין המבנה ולא בחדר על הגג עצמו	2.0 מ' 1.50 מ' 1.50 מ'	נסיגות: קדמי לרח' דמארי- צדדי- מזרחי צדדי- מערבי
גרעין הבניין ממוקם צמוד אל החדר על הגג לכן לא ניתן לצמצם צידית את החדר.			
התקבל אישור מטעם אדר' העיר (ע"י מח' בינוי ועיצוב)			
	2.50 מ'	2.50 מ'	גובה: פנימי-
יש לתקן	1.35 מ'- במרפסת הגג 1.25 מ' בגג העליון	1.30 מ'	גובה מעקה הגג

הנחיות מרחביות / התאמה לנספח בינוי			
מותר	מוצע	סטייה	
כל חזיתות המבנים באזורי מגורים ג', מגורים ד', מסחרי ומבני ציבור יצופו בחומר קשיח כגון: שיש, פסיפס, אלומיניום, זכוכית.	טיח אקרילי	אדריכל העיר רשאי להוסיף, באישור הוועדה המקומית חומרי גמר קשיחים נוספים לאמור לעיל, או לאשר חומרי גמר אחרים או נוספים לאמור לעיל.	
20% גינון משטח המגרש	18% משטח המגרש	יש להתאים להנחיות מרחביות	
1.50 מ'	1.10-1.50 מ'		
רצועת גינון			גדרות

סיכום הערות הבדיקה:

1. תנאי להוצאות היתר בניה - אישור מפ"י שתצ"ר כשר לרישום.
2. יש להיצמד להנחיות מרחביות בנוגע לאחוזי גינון, ע"פ סעיף 9: "מפלס הקרקע ישמש כחצר משותפת לרווחת הדיירים ויכיל 20% גינון אשר ברובו יופנה כלפי חזית הבניין והכניסה הראשית..."
3. מוצעת הטמנת קו מתח נמוך - תנאי להוצאת היתר יהיה הצגת אישור חב' חשמל על פתיחת הזמנה לביצוע ההטמנה

המלצת מהנדסת העיר :
לדיון לאחר שמיעת מתנגדים

מהלך דיון

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

חברים : מר איתן שלום, הרב שמואל גימיל

החלטות

בשל הימשכות הדיונים ואילוצי לו"ז, הוועדה מחליטה לשוב ולדון בוועדה הבאה.

מתנגדים:

- ♦ אלכסנדר קורניץ נציג הדיירים רמז 9 ראשון לציון
- ♦ דבוש שרה ההדרים 10 ראשון לציון
- ♦ ליאת לביא ההדרים 10 ראשון לציון

הערות בדיקה:

יעוד החלקה: מגורים ד מתכנית: 5 / 1

שטח מגרש: 707 מ"ר

תצ"ר אושר בוועדת משנה מס' 2025001 מיום 06.01.2025 – הפקעה לטובת דרך – 104 מ"ר.

תיאור מצב קיים:

בניין קיים בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת הכולל 16 יח"ד. ממוקם בשכונת רמז. החלקה נמצאת במתחם תכנון 150- מצרף 5. תמ"א 70- ממוקם בטבת שנייה

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטים	שנה	תיאור
802	1971	בניין משותף בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת המכיל בקומת מרתף מקלט, 16 יח"ד ו-11 מקומות חניה.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בעל 16 תתי חלקות. הוצג יפוי כח חתום ע"י 15 מבעלי תתי החלקות המהווים 94% הסכמות.

הקלות:

התייחסות	מהות ההקלה
ע"פ הוראות תמ"א 38 תותר תוספת שתי קומות מלאות וקומת גג חלקית- אין מניעה לאשר.	חיזוק ותוספת 2.5 קומות הכוללות 10 יח"ד חדשות לפי תמ"א 38 מעל בניין קיים בן 4 קומות הכולל 16 יח"ד, סה"כ 26 יח"ד.
במסגרת תמריצי תמ"א 38, תואם הנחיות פרטניות- אין מניעה לאשר ע"פ הוראות רצ/מק/2/106 קו קדמי למרפסת ניתן 0 מ'.	הקלה בקו בנין קדמי מזרחי מ-4.00 מ' ל-0.45 מ' עבור מרפסות וחיזוקים ומ-4.00 מ' ל-2.60 מ' עבור ממ"דים, חיזוקים וקומות חדשות.
במסגרת תמריצי תמ"א 38, תואם הנחיות פרטניות- אין מניעה לאשר	הקלה בקו בניין צידי צפוני מ-4.00 מ' ל-0 מ' עבור ממ"דים, ומ-4.0 מ' ל-2.00 מ' עבור חיזוקים, קומות חדשות, ומסתורי כביסה.
במסגרת תמריצי תמ"א 38, תואם הנחיות פרטניות- אין מניעה לאשר	הקלה בקו בניין אחורי מערבי מ-5.00 מ' ל-0 מ' עבור ממ"דים, ומ-5.00 מ' ל-2.00 מ' עבור מרפסות, חיזוקים וקומות חדשות.
במסגרת תמריצי תמ"א 38, תואם הנחיות פרטניות- אין מניעה לאשר	הקלה בקו בניין צדדי דרומי מ-4.00 מ' ל-0 מ' עבור ממ"דים ומ-4.00 מ' ל-2.20 מ' עבור חיזוקים, קומות חדשות ומסתורי כביסה
נדרש לצורך עמידה בתקן הנדרש. לשיקול דעת הועדה לאשר מתקן במרווח זה.	הצבת מתקן מכפילי חניה תת קרקעי במרווח הצפוני והדרום מערבי של המגרש.

תאריך גמר פרסום: 27.03.2025 התקבלו התנגדויות.

שם	נימוקים	מענה מטעם היזם	התייחסות הצוות המקצועי
דיירי הבניין - רמז 9	הבניין נמצא בהליך מתקדם לקבלת היתר עבור תמ"א 38. בעקבות מתן היתר לפרויקט ברחוב ההדרים חוששים כי התחלת עבודות בפרויקט טרם סיום החיזוק ברמז 9	חשש למטרדי רעש, אבק ועומסי תנועה: ראשית, יובהר כי מדובר במטרדים זמניים בלבד, המאפיינים כל פרויקט חיזוק טענה לפגיעה באיכות חיים או ירידת ערך נהפוכו. מניסיון העבר בפרויקטים	מדובר על טענות קנייניות שאינן מתייחסות להקלות המבוקשות. ככל ובניין זכאי לחיזוק לא ניתן למנוע מתן היתר \ התחלת הליך לקבלת היתר בשל בניינים סמוכים הנמצאים בשלבי בניה.

	<p>מסוג זה עולה כי פרויקטים מסוג זה משביחים את סביבת המגורים ומעלים את ערך הנכסים בסביבה טענה בדבר חריגה או צפיפות: כפי שצוין לעיל, הפרויקט עומד במלואו במסגרת הזכויות המאושרות לפי התכניות החלות על המקרקעין, לרבות על פי תמ"א 38 (1) אופי ההקלות המבוקשות: המדובר בהקלות טכניות בלבד הנדרשות לצורך התאמת מעטפת החיזוק והוספת ממ"דים.</p> <p>היבטי תשתיות וחניה: לא צפויה פגיעה בתשתיות ציבוריות או בעומסי חניה ברחוב רמז, שכן מדובר בהרחבת חניון פרטי בתחום המגרש בלבד.</p> <p>חשיבות הוספת ממ"דים – צורך קיומי וחיוני</p>	<p>יהווה פגיעה משמעותית באיכות חייהם. וירידה בערך הנכסים שלהם. בין היתר צופים הפרעות כתוצאה מעבודות הבניה, רעש, אבק, שיבושי תנועה וחסידת גישה לחניה.</p>	
<p>מדובר על טענות קנייניות שאינן מתייחסות להקלות המבוקשות. ככל ובניין זכאי לחיזוק לא ניתן למנוע מתן היתר \ התחלת הליך לקבלת היתר בשל בניינים סמוכים הנמצאים בשלבי בניה.</p>	<p>1. עומסי תנועה- החשש מעומס תחבורתיים אינו מבוסס. הרחוב אמנם צר יחסית, אך כל תכנון כניסה ויציאה של רכבים נבחן ויבחן על ידי הרשות המקומית ויבוצע בהתאם להנחיות והסדרי התנועה של יועצי תנועה ואישור הרשות המקומית. מכפילי החניה שיוקמו יאפשרו ניצול יעיל של השטח הקיים ודווקא יפחיתו מצוקת חניה קיימת באזור.</p> <p>מטרדי בניה זמנים- בפועל, מרבית העבודות יתבצעו בתוך גבולות המגרש ולא צפויות לגרום לחסימה מתמשכת של לפרק זמן קצר.</p> <p>חשיבות הוספת ממ"דים – צורך קיומי וחיוני: לאור האמור לעיל, ולאור העובדה שההתנגדות נשענת על אי-נוחות זמנית ועל חשש כללי מפני עבודות בנייה שאינם מצדיק מניעת חיזוק מבנה ישן ושיפור רמת המיגון שלו</p>	<p>הבניין נמצא בשלבי בניה לחיזוק מכח תמ"א 38. הרחוב כעת עמוס משאיות, לכלוך רעש ואבק. לטענתם מבקשים כי רק לאחר סיום העבודות בבניין שלהם יתקבל על הדעת לאפשר התחלת עבודות בבניין נוסף ברחוב הקטן והצר.</p>	<p>דבוש שרה- ההדרים 10</p>
<p>מרבית הטענות הינן טענות קנייניות למעט הטענה לעניין עומסי התנועה. המתנגדת גרה בבניין שאינו זכאי לחיזוק מכח תמ"א 38 (היתר מקורי מדצמבר 1980). בבניין של 12 יח"ד עם 12 חניות מאושרות בהיתר.</p>	<p>2. עומסי תנועה- החשש מעומס תחבורתיים אינו מבוסס. הרחוב אמנם צר יחסית, אך כל תכנון כניסה ויציאה של רכבים נבחן ויבחן על ידי הרשות המקומית ויבוצע בהתאם להנחיות והסדרי התנועה של יועצי תנועה ואישור הרשות המקומית. מכפילי החניה שיוקמו יאפשרו ניצול יעיל של השטח הקיים ודווקא יפחיתו מצוקת חניה קיימת באזור.</p> <p>מטרדי בניה זמנים- בפועל, מרבית העבודות יתבצעו בתוך גבולות המגרש ולא צפויות לגרום לחסימה מתמשכת של לפרק זמן קצר.</p> <p>חשיבות הוספת ממ"דים – צורך קיומי וחיוני</p>	<p>הבניין נמצא בשלבי בניה לחיזוק מכח תמ"א 38. הרחוב כעת עמוס משאיות, לכלוך רעש ואבק. לטענתם מבקשים כי רק לאחר סיום העבודות בבניין שלהם יתקבל על הדעת לאפשר התחלת עבודות בבניין נוסף ברחוב הקטן והצר.</p>	<p>ליאת לביא - ההדרים 10</p>

	<p>קיימי וחיוני: התנגדות נשענת על אי-נוחות זמנית ועל חשש כללי מפני עבודות בנייה שאינן מצדיק מניעת חיזוק מבנה ישן ושיפור רמת המיגון שלו</p>	
--	--	--

	התייחסות גורמי פנים:
<p>טרם התקבל</p> <p>20250226 מגורים "ד" הפקעה (149.00 מ"ר) תירשם על שם העירייה יש להגיש תכנית לצרכי רשום לאשור הוועדה המקומית קווי בניין בהתאם לרצ/5, רצ/1/1ג</p> <p><u>מפה לא תקינה</u> <u>חובתו ואחריותו של מודד מוסמך</u> לתאם מדידה עם תצ"ר 708/2020 בסטטוס "כשר לרישום" מתאריך 30.05.2023 לשרטט קו הפקעה ברוחב 6.00 מ' מגבול החלקה ולהכין לוח שטחים בהתאם לסדר קובץ על פי בלוקים ושכבות בלי כפילויות - לשייך כל פרט לשכבתו על פי יעוד בהתאם ל"הנחיית המנהל להכנת מפות מדידה להיתר" לסמן כול נקודות פרצלציה בגוף המפה בסימן תקני עם מידות להשלים מספרים עמודי חשמל תנאי להיתר מילוי כל ההערות והפקדת תצ"ר לביקורת מפ"י</p>	<p>פיקוח מתאריך</p> <p>מדידות מתאריך 07/05/2025</p>
<p>יש להגיש תכנית אינסטלציה על רקע תכנית אדריכלות מאושרת אחר ועדה</p>	<p>אינסטלציה מתאריך 16/05/2025</p>
<p>להלן התייחסות מנהל תכנון ובנייה בעניין פיתוח נוף והעלאתה לארכיב בתאריך 03-08-25:</p> <ol style="list-style-type: none"> יש להציג קו קומה עליונה מודגש וברור. יש להציג שיפור בטיפול ניהול הנגר בתחומי המגרש + יש להפנות צמ"גים כלפי אזורי חלחול / החדרה. יש לבחון ביצוע השהיית נגר בגגות (גג כחול / ירוק) ולהציג על גבי תכנית הגג ובחנתך (עומק חצץ 40-50 ס"מ + לוודא כי יש יריעה סופחת, בכפוף ליועץ קונסטרוקציה). יש להציג אחוזי חלחול משטח המגרש בהתאם לתב"ע + הצגת סכמת חלחול יש לפעול ל-20% גינון משטח המגרש + יש להציג סכמת גינון. יש להציג נטיעת עצי צל לאורך החזית הפונה כלפי הרחוב תוך התייחסות להיתכנות הצמיחה ביחס לקומה העליונה. יש לבחון הסרת חניות מהחזית הפונה כלפי הרחוב לטובת הוספת שטח ברוחב 1 מ' מינימום. יש להציג סקר עצים המתאר את כלל העצים הקיימים בתחומי המגרש ומעבר לגבול מגרש עד למרחק של 4 מ' + יש להציג את העצים בסימבול המתאים בהתאם לסקר העצים. יש להציג אישור מפקיד היערות עבור כריתת עצים בוגרים. יש להציג עבור העצים לשימור רדיוס שורשים מוגן + מפרט ופרט לשימור. עבור העץ לשימור הסמוך לבינוי מתוכנן יש להציג פרט הנדסי המראה כי אין כל חדירה/חפירה לרדיוס שורשים מוגן. יש לנטוע עצים ביחס של 1:65 יש למקם את גמל המים + פילרים בניצב לרחוב ובאזור מוצנע. יש להציג חוברת פרטים רלוונטיים לפיתוח (אלמנטי פרזול בחזית הרחוב ב - RAL 7005, חיפוי קיר גדר אבן כורכרית, ריצוף מחלחל). יש לבחון הצבת אבן עליה לרכב במקום אבן שפה. 	<p>תכנון נוף מתאריך 09/12/202403/08/2025</p>

<p>16. יש לבחון הצבת אבן עליה לרכב בכניסה לחניות בכפוף להיתכנות ניהול עודפי הנגר מבחינת שיפועים וגבהים. 14. יש להציג פרט ריצוף של אזור ההפקעה כדוגמת ריצוף הרחוב + יש להציג תמונה מהרחוב התומכת בפרט הנבחר. 15. יש להציג בכניסה למגרש קו רכס 20 ס"מ מעל מפלס הכביש. 16. יש להציג קיר תמך DC באופן מדורג כך שהקיר הראשון עד 70 ס"מ, והקיר השני עד 3 מטר ובניהם רצועות גינון של 60 ס"מ. 17. יש להציג פרישת קירות גדר היקפיים (גובה קיר בחזית קדמית הפונה לרחוב 60 ס"מ מקסימום, חזית צידית / אחורית 1.50 מ'). טבלת בקרה מלאה הועברה בארכיב</p>	
<p>יש לפעול בהתאם לחוות דעת פקיד יערות</p>	<p>פקיד יערות 11/09/2025</p>
<p>קיימות 11 מקומות חניה בהיתר. מבוקשת בנייה של 10 יח"ד חדשות המחייבות 10 מקומות חניה חדשות. סך הכל נדרש 21 מקומות חניה, ניתן פתרון של 18 מקומות חניה. 11 חניות בקומת קרקע – ללא מכפילים/ מתקנים. ו-8 חניות ב-5 מתקנים. <u>בגין 3 מקומות חניה חסרים נדרש תשלום קרן חניה.</u></p>	<p>אישור תנועה</p>

<p>האם נדרש</p>	<p>האם נדרש מכון בקרה (ע"פ אתר מנהל תכנון 10.4.24)</p>
<p>לא</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 – לא נבדקים ע"י מכון בקרה.</p>

סטייה	מוצע	מותר	
<p>תואם</p>	<p>21.95 מ"ר קומות חדשות מוצעות בקונטור קומה טיפוסית מורחב שטח קומה טיפוסית מתחת : 439.07 מ"ר שטח קומת גג חלקית : 219.37 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>בוצע פרסום לניצול תמריצי תמ"א 38</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>מספר קומות מותר (ברוטו)</p>

סטייה	מוצע	מותר	
חריגות מבוקשות במסגרת תמריצי תמ"א 38	0.45 מ' עבור מרפסות וחיזוקים 2.60 מ' עבור ממ"דים, חיזוקים וקומות חדשות.	4 מ'	קווי בניין קדמי לחזית
	0 מ' עבור ממ"דים, 2.00 מ' עבור חיזוקים, קומות חדשות, ומסתורי כביסה.	4 מ'	צדדי מערבי
	0 מ' עבור ממ"דים 2.20 מ' עבור חיזוקים, קומות חדשות ומסתורי כביסה	4.0 מ'	צדדי
	0 מ' עבור ממ"דים, 1 - 2.00 מ' עבור מרפסות, חיזוקים וקומות חדשות.	5 מ'	אחורי
אין	2.73 מ'	2.5-3.0 מ'	גבהי קומות קומת קרקע קומה טיפוסית
לא מבוקשת יח"ד נוספת מעבר למכפיל שאושר.	26 יח"ד	26 יח"ד ללא יח"ד בקומת קרקע	צפיפות
אין	265.10 מ"ר	15% מהשטח המותר לבניה	שטח מרפסות פתוחות

הנחיות מרחביות / התאמה לנספח בינוי			
סטייה	מוצע	מותר	
יש להחליפה לגוון בהיר.	מבוקש שימוש בטיח אפור כהה	טיח, חומרי גמר קשיחים, אבן נסורה טבעית, בטון אדריכלי, אלומיניום. בגוונים בהירים	חיפוי חזיתות
אין	1 מ' רצועת גינון מגבול מגרש	1 מ' רצועת גינון מגבול מגרש	רצועת גינון
אין	60 ס"מ	60 ס"מ	גדרות: גובה- חומרי גמר- נטיעות עצים-
אין	לא הוצג צימוח לגובה	נטיעת עצים וצמחיה לגובה	נטיעות עצים-

א. ממצאי בדיקת הבקשה והתאמה להוראות תכנית תמ"א 38 / הנחיות פרטניות מיום 14/03/2023:

סטייה/ נימוק	מוצע
תואם	"ניתן להתקדם לשלב בקשה להיתר לתוספת 10 יח"ד מעל 16 יח"ד קיימות"
תואם	"יש להעביר את הממ"ד המבוקש לדירות הצפוניות ובקו 0 לרחוב, אל עומק המגרש."
לא תואם	"העמדת ממ"דים תהיה במקביל חזית הבניין הקיים ובמנח אופקי, לצורך שמירת מרחק רב ככל הניתן מקו מגרש."
תואם חלקית	"בהמשך לסעיף קודם, קירות יורדים למבואת הכניסה מהווים חסימה של שביל הכניסה למגרש וכריתת עץ בוגר."
תואם	"ככלל, לא תותר כריתת עצים בוגרים קיימים. יש להציג אישור פקיד היערות על כל כריתה או העתקה מבוקשת."
לא תואם	"יש לבחון תוספת מסתור מזגנים במגרעת הבניין הצפוני לאור עץ בוגר קיים לשימור הקיים בצמידות"
לא תואם	הוצג עץ בוגר לכריתה.

מוצע	סטייה/ נימוק
	לא תוכננו מסתורי כביסה במגרעת הבניין.
"יש להציג רצועת גינון בעומק מטר בחזית המגרש, ללא קירוי מעל באופן המאפשר צימוח לגובה".	לא תואם , מתוכננות מרפסות כמעט עד קו בניין ללא אפשרות לצימוח לגובה.
"לא תותר תוספת מבואת כניסה והממ"ד יוצמד לחזית הבניין הקיימת, הן בחזית העורף והן בעורף"	לא תואם , מתוכננת מבואות לממ"ד החדשים.
"ממ"ד המבוקש מעבר לגבולות קווי בניין הקבועים בתמ"א יהיה שטח מינימלי מחייב 9 מ"ר נטו".	לא תואם , גודל ממ"דים 9.87 מ"ר, יש להקטין שטח ממ"דים.
"יש לשמור על מרחק מינימלי של 1.5 מ' בין קו המצללה למעקה מרפסת גג"	תואם
מומלץ להחליף את הכניסה הנוספת ואת רצף המכפילים במתקן חניה רובוטי, מהסיבות הבאות:	לא תואם , מבוקש מתקני חניה באמצעות מכפילים וחניות טמונות.
"לא יותר מתקן חניה תלת קומתי כמובקש במרווח הדרומי"	תואם
"מבוקשת כניסה שלישית, נוסף על השתיים הקיימות: אחת עבור חנייה בודדת מס' 1 והשניה עבור חניות נוספות קיימות בהיתר"	תואם חלקית , מבוקשת כניסה ויציאה נוספת. לא ניתן לאשר כניסה נוספת אשר תשרת מקום חניה 1.
"כניסת רכבים מבוקשת בשטח המסומן להפקעה, המשמש כיום כהרחבה של הדרך, כולל ספסלים לרווחת תושבי השכונה"	לא תואם , לא הוצגו ספסלים להריסה בשטח ההפקעה.
"לצורך הכניסה הנוספת לרכבים, נדרשת עקירה של שדרת עצים קיימים במגרש – 7 בסה"כ."	תואם
"מבוקשים ברצף 4 מכפילי חניה במרווח הצפוני של המגרש ו-4 מכפילים במרווח הדרומי של המגרש, וזאת בניגוד למדיניות הוועדה המתירה 3 לכל היותר"	לא תואם , מבוקש 3 מכפילים וביניהם חניה אחת טמונה. כרצף מ-4 מתקנים.
"יש לבחון הורדת קירות ממ"ד באופן אנכי בעורף המגרש וכחלופה לקירות המבוקשים בקו 0 למגרש השכן ממערב"	לא תואם, יש לנסות לשפר תכנון קירות ממדים יורדים. באופן שישמר מרחק בין מגרש שכן.
"קיימת הפקעה לטובת דרך בקדמת המגרש, לא תותר בניה חדשה או פיתוח בתחום זה."	תואם
"יש לתאם עם אגף תנועה ולקבל את אישורו על כניסת רכבים המבוקשת במרווח הצפוני של המגרש ובשטח ההפקעה. לא תותר חריגה לתחום פיתוח המגרש השכן רחבה מרוצפת הכוללת ספסלים לרווחת הדיירים."	תואם חלקית , התקבל אישור תנועה, לא הוצגה התייחסות ספציפית לכמות הכניסות לכלי רכב.
"נדרש תיאום ואישור אדר' נוף – אגף תכנון על כריתה מבוקשת על שדרת עצים קיימים במגרש, בסה"כ 7 וכן, הצגת אישור פקיד היערות."	תואם
נדרשת הריסת גדר קיימת החורגת לתחום ההפקעה, יש להסדיר גדר חדשה וחלופית לקיימת"	תואם
"כניסה תשרת לכל הפחות 5 מקומות חניה"	לא תואם , מבוקשות 3 כניסות לכלי רכב, חלקן קיימות בהיתר אשר כניסה אחת משרתת חניה אחת בלבד.
"יש להעביר את חניות האופניים לעורף המגרש ולתכנן רצועת גינון משמעותית בקדמת המגרש."	תואם
"יש להעביר הממ"ד המבוקש לדירות הצפוניות ובקו 0 לרחוב, אל עומק המגרש. חזית הממ"דים לא תחרוג מקו חזית הבניין הקיימת"	תואם
"יש לבחון הורדת קירות ממ"ד באופן אנכי בעורף המגרש וכחלופה לקירות המבוקשים בקו 0 למגרש השכן ממערב."	תואם
"יש לדאוג להסתרה של מזגנים וצנרת התלויים בחזיתות הבניין. נדרשת העברתם למסתורים הטכניים המבוקשים במגרעות הבניין הקיימות."	תואם חלקית , מערכות תלויות הועברו למסתורי כביסה והוסתרו. לא תוכננו מסתורים במגרעת הבניין.
"מסתורי כביסה יהיו אחידים לכל גובה הבניין, כולל לדירות קומת הגג החלקית."	תואם
"נדרש רצף ואחידות הבנייה לכל גובה חזית הבניין, ללא הבחנה בין קומות קיימות וחדשות."	תואם
"שטח קומה חלקית עליונה לא יחרוג ממחצית שטח קומה טיפוסית מורחבת."	תואם

מוצע	סטייה/ נימוק
"לא תותר חריגת קומות חדשות מעבר לקונטור קומות קיימות הכולל חיזוקים והרחבות."	תואם
"תוספת מרפסות זיזיות לקומות טיפוסיות, בכפוף להוראות תמ"א - 38 ותכנית מק/1/106/2."	תואם
"יוצג פתרון עיצובי אחיד לכל קומות הבניין ללא הבחנה בחזיתות הקומות, קיימות וחדשות. תוספות הבנייה יתוכננו כחזית רציפה."	תואם
"תוספת מצע להשהיית נגר לחלופין גינון על הגגות, בעובי חצי מטר לפחות, כדוגמת חצץ, אדמה וכדומה."	תואם
"כיסוי של מחצית לפחות משטח הקרקע בחומר מחלחל, כדוגמת אדמה, אבני דשא ריצוף ייעודי או אספלט מחלחל.."	תואם
"הקמת בורות החדרה של מי הנגר לתת הקרקע, בתחום המגרש ועפ"י הנחיות ומפרט יועץ ניקוז. עודפי נגר של מעל ל 5: 1 יופנו למערכת העירונית."	תואם
"סביב גזע העץ וברדיוס 3 - מ' לפחות, יש להשאיר חיפוי קרקע מחלחל מגן מפני הידוק של הקרקע הטבעית."	תואם
"לכל 65 - מ"ר משטח המגרש הנתון נדרשת נטיעת עץ אחד לפחות."	תואם
"גמל מים ופילר יתוכננו בניצב לרחוב ובפינות המגרש."	תואם
"תכנון גודל חדר האשפה בתואם למספר יחידות הדיור ובכפוף להוראות תקנות התכנון והבנייה."	תואם
"יש להציג נספח תנועה וחניה ערוך ע"י יועץ תנועה הכולל חניות עבור אופניים ואופנועים."	תואם
"מעלית תשרת את קומות המגורים בלבד. תותר גישה לגג העליון באמצעות מדרגות בלבד. הגג ישמש להצבת ציוד טכני, לטובת כלל הדיירים ולא תותר הצמדתו."	תואם חלקית יש לבטל גישת מעלית לקומת גג.

סיכום הערות הבדיקה:	
אין מניעה לאשר את הבקשה לחיזוק מבנה מתוקף תמ"א 38. בכפוף לתיקונים:	
חניה	<ul style="list-style-type: none"> מבוקש 3 כניסות ויציאות לרכבים. 2 מהן קיימות בהיתר הכניסה השלישית משרתת חניה בודדת 1. לא ניתן לאשר כניסה ויציאה לרכבים אשר משרתת פחות מ-5 כלי רכב. בחלקו הדרומי של המגרש מתוכנן 4 מתקני חניה. 3 מכפילים ובניהם מתקן עבור חניה מוטמנת. מדיניות הועדה אינה מאפשרת לתכנן מעל 3 מכפילי חניה ברצף. יצויין כי הומלץ בשלב הנחיות פרטניות לתכנן מתקן חניה רובוטי. נדרש תשלום קרן חניה בגין 3-4 מקומות חניה חסרים או יותר. עפ"י חו"ד דעתה של מהנדסת העיר, לא מומלץ לאשר כלל מתקני חניה, מומלץ לחשוב על פיתרון חלופי למתקני חניה. לבחון חניונים ציבוריים סמוכים ולהציג פיתרון חניה באמצעות כופר חניה. \ לשקול חניון רובוטי.
תכנון	<ul style="list-style-type: none"> קיימת מגרעת בחלקו הצפוני של המגרש, מומלץ להעביר מערכות \ מסתורי כביסה למגרעת הקיימת בבניין. יש להציג ביטול גישת מעלית לקומת גג.
ממ"דים	<ul style="list-style-type: none"> יש להקטין שטח ממדים החורגים מקו בניין לשטח מקסימלי של 9 מ"ר. ממ"דים מתוכננים בחלקו הדרומי של המגרש - במנח אנכי, יש לשפר תכנון ע"מ ליצור מרחק בין גבול מגרש שכן.
מרפסות	<ul style="list-style-type: none"> יש להציג עמוד תומך למרפסות במרחק של 1.5 מ' מגבול מגרש.
פתוח	<ul style="list-style-type: none"> יש להציג צמחיה לגובה לכל הפחות בחזית המגרש. בעקבות פתיחת כניסות ויציאות לכלי רכב בשטח ההפקעה בוטלו ספסלים ציבוריים - יש להציג ביטול ספסלים ע"ג התכנית ולהעתיק ספסלי ציבור למקום מתאפשר.
הסכמות	<ul style="list-style-type: none"> השלמת 100% חתימות.
פרגולה	<ul style="list-style-type: none"> יש לבטל תכנון פרגולות המוצעות במרפסות זיזיות (בקומה 6), בניגוד להוראות התכנית החלה.

<ul style="list-style-type: none">• מיילוי חזיתות ללא הבדל בין קומות קיימות לקומות חדשות.• מבוקש שימוש כהה בחיפוי חזיתות, יש להחליף חיפוי חזיתות לגוון בהיר.	חזיתות
---	---------------

רשמה : שיראל מכלוף

המלצת מהנדסת העיר :
לדיון לאחר שמיעת מתנגדים

מהלך דיון

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

חברים : מר איתן שלום, הרב שמואל ג'מיל

החלטות
בשל הימשכות הדיונים ואילוצי לו"ז, הוועדה מחליטה לשוב ולדון בוועדה הבאה.

סעיף 4: מספר בקשה: 20241221 תיק בניין: 3925164000
פרוטוקול ועדת משנה רישוי ותכנון ישיבה מספר: 2025021 בתאריך: 02/12/2025

מבקש:

* גיא צור

בעל נכס:

* גיא צור

עורך:

* רוני אזולאי

מתכנן אינסטלציה:

* גורליק רמי

אשדוד

מהנדס רישוי:

* רות בן ישי

הגשה 08/12/2024

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

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000402394

כתובת הבניין: נורדאו (מקס) 84, ראשון לציון

גוש וחלקה: גוש: 3925 חלקה: 164 יעוד: מגורים ב

תכנית: רצ/7/1, 2025134

תיאור בקשה

שטח עיקרי שטח שירות
בניה חדשה 202.57 שטח אחר במ"ר 37.08

בית פרטי - דו משפחתי

מהות הבקשה

הריסה בית קיים בדו משפחתי היחידה המערבית, בניה חדשה בן 2 קומות, עליית גג, ממ"ד.

אישור בדיעבד מחסן חיצוני קיים.

הוספת שטח בקומת קרקע הכולל ממ"ד מעלון והנגשת הבית והוספת קומה א' וקומות גג.

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
	0.00	מגורים		82.85						
	0.00	בליטות			12.67					
	0.00	ממ"ד		0.61	11.77					
	0.00	מחסן			7.24					
	0.00	הריסה		105.00						
	1.00	מגורים		79.65						
	1.00	שטחי שרות			2.28					
	1.00	מסתורי כביסה			3.12					
	2.00	מרפסות גג פתוחות							44.63	
	2.00	חדר על הגג (בנוסף לזכויות)		39.46						
				105.00	37.08				44.63	
		סה"כ:		307.57	37.08				44.63	0.00%

מתנגדים:

* יוסי לוי נורדאו 84 ראשון לציון

הערות בדיקה:

מועד עמידה בתנאי סף " 10.12.2024

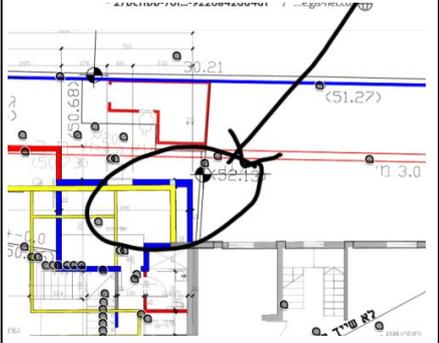
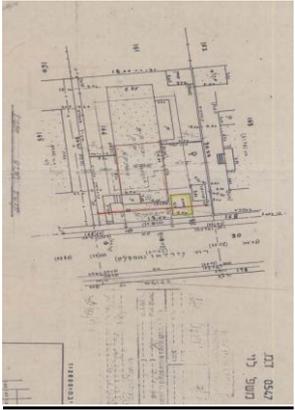
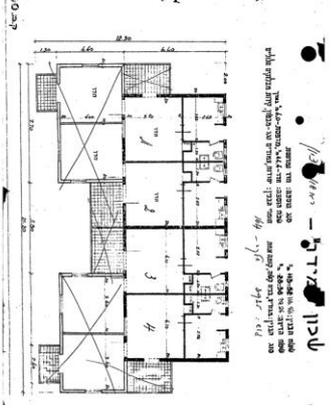
תיאור מצב קיים:

על מגרש הפונה לרחוב נורדאו 84 קיים מבנה מגורים משותף דו משפחתי
נשוא הבקשה הינו צד פנימי ולא בחזית הרחוב בן קומה אחת.

ממצאי תיק בניין:		
היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
7082	1968	תוספת מרפסות ומקלט – (שייך לשכן דו המשותף)
7168	1968	הוספת מרפסת – (בית של המבקש)
רש/92/133347	1992	תוספת קומה במבנה קיים + גדר (שייך לשכן דו המשותף)

בעלויות:
הנכס רשום כבית משותף בן 4 חלקות משנה, הבקשה חתומה ע"י הבעלים של אחת מחלקות משנה (ע"פ צו ירושה), הרשום גם כחוכר בחלקת משנה נוספת (בבעלות קק"ל), סה"כ הוצגו הסכמות של 50% מהבעלים. הודעות לזכאים נשלחו במסגרת פרסום לפי סעיף 149, התקבלו התנגדויות.

הקלות:		
הקלות	התייחסות	
1. הגבהת הבניין/הקומה עד לגובה של 10.50 לעומת 9.50 המותרים על פי תוכנית.	מדובר בהגבהת גג של 1.0 מ' מדובר במבנה בקיר משותף, אשר במבנה הצמוד לא ניתן יהיה לאשר הגבהה זהה, לאור ביטול מוסד ההקלות לפי חוק. עם זאת הגבהת רכס הגג נדרשת על מנת להסדיר בתוך שיפוע הגג את המשך המעלית המוצעת, הנדרשת לצורכי נגישות עבור מבקשי ההיתר. הוצגו מסמכים המעידים על כך כי המבקשים הינם בעלי 100% נכות ולכן נדרשים בנגישות. לשיקול דעת הוועדה	
3. הוספת 6% אחוזי בניה עיקרי שהם 15.33 מ"ר המותרים מתוך תכנית 2/ תוספת עד 6% משטח המגרש המהווים 15.33 מ', דהיינו 64% במקום 58% המותרים עפ"י תכנית 1/1 ג	התוכנית משנת 1988. תוספת מהווה כ- 255.5 * 6% = 15.33 מ"ר. ניתן לאשר	
4. הוספת 5% אחוזי בניה שירות שהם 12.7 מותרים מתוך תכנית-לשימוש כמבואת מעלית.	לא מבוקש בפועל ולכן ההקלה מתייתרת	
חריגה מקו בניין צידי דרומי עד 10% בקיר עם פתחים בנייה בקו בניין של 2.70 מ' במקום 3 מ' המותרים על פי תכנית רצ/ 1/1 ג	מדובר בהקלות בהתאם לתקנות סטיה ניכרת. מדובר בפער של 0.30 מ' לעומת המותר, ניתן לאשר	
5. חריגה מקו בניין צידי צפוני עד 10% בקיר עם פתחים בנייה בקו בניין של 2.70 מ' במקום 3 מ' המותרים על פי תכנית רצ/ 1/1 ג	מדובר בהקלות בהתאם לתקנות סטיה ניכרת. מדובר בפער של 0.30 מ' לעומת המותר, ניתן לאשר	
חריגה מקו בניין צידי מערבי עד 10% בקיר עם פתחים בנייה בקו בניין של 4.50 מ' במקום 5 מ' המותרים על פי תכנית רצ/ 1/1 ג	מדובר בהקלות בהתאם לתקנות סטיה ניכרת. מדובר בפער של 0.50 מ' לעומת המותר, ניתן לאשר	
7. הקלה בתכנית 10% מ 30% המותרים ל 35%	אין מגבלה בתכנית. יש לראות בהקלה לצורך ניווד זכויות בין הקומות, בהתאם למבוקש לאור ניצול הקלה כמותית מבוקשת. ניתן לאשר	
מועד גמר פרסום : 23.1.25 - התקבלה התנגדויות.		

שם המתנגד	נימוקי ההתנגדות	התייחסות מטעם היזם	התייחסות בודקת תוכניות
<p>לוי רחל ויוסף</p> <p>1. עלייה לגובה מצד מערבי צפוני מקו הבניין היא חריגה שסוגרת לנו אור ואור דבר בצד הדרומי מערבי. מבקש שגובה לא יעלה עד לגובה המותר 9.5 מטר.</p> <p>2. פתיחת חלון או מרפסת לכיוון החצר הפרטית שלנו מהווה שלילה של אופציה עתידית שלנו לבנות תוספת המקביל בנוסף מהווה הפרה של הפרטיות שלנו כשכנים.</p> <p>3. הבניין כבר במצבו הקיים כבר בחריגה בחלקו המערבי צפוני כבר שנים.</p>	<p>1. בקו בניין בצד מערבי, השכן סיפח שטח שלי פרטי לטובת הבנייה שלו. כלומר הקו הכחול הוא חריגה. קו הבניין של השכן הוא הצהוב משם עד לכחול זה השטח שלי.</p>  <p>2. עלייה לגובה מצד מערבי צפוני מקו הבניין היא חריגה שסוגרת לנו אור ואור דבר בצד הדרומי מערבי. מבקש שגובה לא יעלה עד לגובה המותר 9.5 מטר.</p> <p>2. פתיחת חלון או מרפסת לכיוון החצר הפרטית שלנו מהווה שלילה של אופציה עתידית שלנו לבנות תוספת המקביל בנוסף מהווה הפרה של הפרטיות שלנו כשכנים.</p> <p>3. הבניין כבר במצבו הקיים כבר בחריגה בחלקו המערבי צפוני כבר שנים.</p>	<p>1. עפ"י המדידה והחומות הקיימות המפרידות בין חלקות המשנה אין כלל חזירה לשטח המתנגד, ניתן גם לקבל קו חלוקה ברור יותר מהצ"ר.</p> <p>2. התנגדות מתייחסת לקצה רכס גג הרעפים. אם כן לא ברורה סיבת ההתנגדות, וכיצד קצה הרעפים משפיע למתנגד על אור ואוויר כאשר מדובר בחזית מערבית, אליה אין לו כלל גישה שכן קיים קיר משותף בין הבתים. בהתייחס לתוספת הבניה לכיוון צפון – המבוקש אפילו לא מגיע לקווי בניין מותרים, ונסוג פנימה על מנת לשמר עץ מנגו בוגר במגרש.</p> <p>3. אין מרפסת או חלון לכיוון מזרח, יש גריעה בחדר שירותים לצורך התקנת אזור מסתור כביסה.</p> <p>הבקשה להקלה ב 50 ס"מ בקצה רכס הגג נועדה לאפשר התקנת מעלון להנגשת קומה א' וקומת עליית הגג, וכן למימוש זכויות בניה של 40מ"ר בעליית הגג ולצורך שמירת הציוון השכונתי של בתים בעלי גגות רעפים. הבנייה המבוקשת מממשת זכויות בניה של המגרש, ובצדדים הגובלים של המתנגד ישנה נסיגה משמעותית מקווי בנין מותרים עקב אילוצי המגרש.</p>	<p>1. שטח במחלוקת בין הצדדים אינו מופיע בתשריט הבית המשותף, הועדה המקומית אינה מכריעה מחלוקות קניניות בין הצדדים, בהתחשב בכך שהשטח במחלוקת אינו מבוקש לשינוי לעומת ההיתר הקיים. על פניו הבינוי מוצע בתחום המגרש המוצמד הצדדים רשאים לפנות לערכאות המתאימות.</p> <p><u>תרשים מגרש מהיתר המתנגד משנת 1992</u></p>  <p><u>תשריט בית משותף</u></p>  <p>2. המוצע הינו ע"פ זכויות לחדר על הגג. הפרש בין</p>

<p>3. הגבהים הינו 2.31 מ' בהתייחס לחסימת אוויר ואור- הבקשה אינה כוללת חסימת חלונות/פתחים של הבנין הצמוד בקיר משותף חלקי.</p> <p>4. לא מוצעים פתחים לכיוון חצר המתנגדים.</p>			
---	--	--	--

<u>חו"ד גורמי פנים:</u>	
<p>לפני בניה 20241221 מגורים "ב" תצ"ר אושרה בישיבה 2025010 בתאריך 25.05.25 טרם נרשמה קווי בניין בתחום לרצ/7/1 <u>תנאי לקבלת היתר - הפקדת תצ"ר לביקורת מפ"י</u></p>	<p>פיקוח מתאריך 16.9.25 מדידות מתאריך 02.09.25:</p>
<p>על המודד להשלים מדידה , מפלסי שוחות ביוב (I.L), תוואי קו ביוב שלם בתכנית אדריכלות לא מצורפת מפה טופוגרפית. לפני התכנון יש לבדוק עם חברת מניב האם בגבולות החלקה עוברים מערכות עירוניות, התחברות החלקה למערכות עירוניות כולל מפה מסומנת ע"י חברת מניב. בתכנית אדריכלות לצרף רקע של הרחוב , כולל התחברות החלקה למערכות עירוניות (מים וביוב) . לסמן מיקום שוחות ביוב ותוואי קו ביוב הקיים / לביטול /להעברה בק"א לקיר מעלית לתכנן קיר עיבוי להגיש תכנית אינסטלציה על רקע תכנית אדריכלות מעודכנת ואחרי ועדה.</p>	<p>אינסטלציה מתאריך 28.01.25 :</p>

ממצאי בדיקת התכנית:

רקע:

שטח מגרש ברוטו : 547 מ"ר שטח מגרש נטו לאחר הפקעה : 511 מ"ר – ללא חלוקה פנימית שטח הפקעה עבור דרך מוצעת: 36 מ"ר, ע"פ נסח טאבו כל המגרש מחולק שווה בשווה לפני הפקעה 273.5 מ"ר לאחר הפקעה 255.5 מ"ר . יעוד החלקה: מגורים ב , תכנית חלה : 7/1.

שטייה	מוצע	מותר	
אין	מגורים ב	מגורים ב	שימוש ויעוד
5.84% (14.92 מ"ר) התבקש בהקלה 6% -	63.84% (163.11 מ"ר)	58% = 296.38 מ"ר לכל יחידה - 148.19 מ"ר (לפי בעלות יחסית רשומה) ניצול עיקרי ע"י הדו : 130.47 מ"ר 29% לקומה = 74 מ"ר 15% (38.25 מ"ר)	שטח עיקרי: מעל הקרקע (נטו) שטח עיקרי לקומה: שטחי שירות:
אין	+2 עליית גג	+2.ח.בחלל הגג/או חדר על	מספר קומות

סטייה	מוצע	מותר	
		הגג	מותר (ברוטו)
10% (0.50 מ') 10% (0.30 מ') 3.33% (0.10 מ') מבוקש בהקלה	4.50 מ' 2.70 מ' כ-2.90 מ'	5.0 מ' 3.0 מ' 3.0 מ'	קווי בניין אחורי צדדי- צפוני צדדי- דרומי
1.0 מ' התבקש בהקלה	10.5 מ'	9.5 מ'	גובה מבנה מירבי (מטר)
להחלטת ועדה לגבי תשלום קרן חניה . קרן חניה עבור 2 רכבים או עבור רכב אחד.	מדובר על יחידת דיור עורפית שאין דרך גישה לתכנן מקומות חניה .	2 מקומות ליחיד	חניה

בניה עליית הגג 5/1/1 על תיקוניה

סטייה	מוצע	מותר	
אין	39.46 מ"ר	עליית גג בנוסף לזכויות המוקנות למגרש כמטרה עיקרית.	שטח
אין	שני שיפועים בשיפוע 64%	גג הרעפים יהיה בעל 2 שיפועים לפחות ולא יפחת מ- 35%.	שיפוע
אין	בהתאם לנדרש	גובה בסיס משטחי הרעפים לא יעלה על 0.4 מ' מעל רצפת עליית הגג.	גובה בסיס
התבקש בהקלה- אינו תואם את הדו הצמוד	10.5 מ'	9.5 מ'	גובה מבנה
	1.30 מ'	גובה מעקה 1.05-1.30 מ'	מעקות

מרפסות פרגולות וגגונים 1/1/1 על תיקוניה, 1/1/30

סטייה	מוצע	מותר	
	בהתאם לנדרש	שטח כל המרפסות בבניין לא יעלה על 15% משטח הבניה המותר בבניין.	שטח מרפסות
אין	בהתאם לנדרש	כל שטח המרפסת בתחום קווי בנין למעט הבלטה של 1.5 מ' לחזית הרחוב.	קווי בנין מרפסות
	1.30	1.5 מ' עד 1.3 מ'	גובה מעקה
אין	בהתאם לנדרש	רצפת המרפסת נמוכה מרצפת החדרים ומנוקזת.	מפלס

סטייה	מוצע	מותר	
אין	מחסן קיים ללא היתר בשטח 7.24 מ"ר עם כניסה חיצונית בלבד כחלק אינטגרלי מהמבנה	בנית מחסן בקו בנין 0 אחורי וצדי בשטח עד 7.5 מ"ר ואורך פאה עד 3 מ'. ייכלל במסגרת שטחי השירות. אין האמור גורע מאפשרות הקמת מחסן כחלק מהמבנה עצמו ובגובה הקומה. (כניסה חיצונית בלבד כי לא ניתן לאשר שטחי שירות בתוך דירה לפי תקנות)	באזורי מגורים א,ב

רשמה : רות בן ישי

המלצת מהנדסת העיר :ניתן לאשר את הבקשה, היתר יינתן בתנאי ולאחר מילוי ההשלמות הבאות :
השלמת הנחיות ע"פ המחלקות השונות

השלמת קרן חניה ע"פ החלטת ועדה

מהלך דיון

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

חברים : מר איתן שלום, הרב שמואל ג'מיל

החלטות

בשל הימשכות הדיונים ואילוצי לו"ז, הוועדה מחליטה לשוב ולדון בוועדה הבאה.

מספר בקשה: 20221783 תיק בניין: 90428000100
פרוטוקול ועדת משנה רישוי ותכנון ישיבה מספר: 2025021 בתאריך: 02/12/2025

סעיף: 5**מבקש:**

הגשה 30/11/2022

* עיריית ראשון לציון באמצעות ייזום ראשון

בעל נכס:

* עיריית ראשון לציון

עורך:

* מוטשן פיגין

מהנדס רישוי:

* ורד רוזני

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

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000222754

שכונה: מב"ת צפון

כתובת הבניין: תת 428, ראשון לציון

גוש וחלקה: גוש: 3939 חלקה: 575 מגרש: ו יעוד: בניני ציבור

תכנית: 58/15/1

תיאור בקשה

ציבורי - חניה ציבורית בניה חדשה הכוללת הקלות

מהות הבקשה

סגירת בקשה לבקשת היזם להתקנת 2 מתקני חניה מכניים מדגם קרוסלה עבור 12

מקומות כל אחד בתחום החניון (סה"כ 24 מקומות)

הערות בדיקה:

תאריך קליטה:

בקשת מגיש הבקשה:

סגירת הבקשה להיתר מאחר ולא ניתן לאשר את המתקן במקום שהוגש.

בעלויות:

עיריית ראשון לציון ומוגשת באמצעות ייזום ראשון.

ממצאי בדיקת התכנית:

מדובר בחניון ברשבסקי במתחם הרובע, שייועד להצבת 2 מתקני חניה מכני דגם קרוסלה מחוץ קווי הבניין במתקן עילי בגובה של כ- 13.50 מ' ובשטח שך כ- 68 מ"ר ומאפשר תוספת של 24 חניות חדשות.

הוגשו הקלות, בוצע פרסום ולא הוגשו התנגדויות

(בניה מעבר לקו הבניין הצבת מתקן חניה מכני בגבול מגרש - 0 מצד מערב, גודל מתקן החניה

10.60 מטר ברוחב, 6.40 מטר באורך ובגובה של כ - 13.50 מטר.

שטח רצפת המתקן 68 מ"ר.)

התייחסות ייזום ראשון:

לאור סיוור נוסף עם גורמי התנועה של העירייה וקבלת מידע חדש לגבי התנועה בתוך החניון ומחוצה לו, עולה כי הצבת מתקן או שניים בחניון זה עלול לגרום לפקקי תנועה חריגים ולקשיים בזרימת התנועה מה שיביא לתלונות רבות של בעלי עסקים ו/או מבקרי המקום.

הוחלט לבטל את מיקום זה ולסגור את הבקשה להיתר.

רשמה: ורד רוזני

המלצת מהנדסת העיר:

ניתן לאשר את הבקשה לסגירתה

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: סעיף 5 זה עיריית ראשון, איזה התנגדויות יש פה? זה סגירת בקשה,

אפשר לסגור. אוקיי, סגרנו בקשה, סעיף 5 זה רק סגירת בקשה, אפשר המלצה החלטה?

נוכחים: יו"ר עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד

חברים: מר איתן שלום, הרב שמואל ג'מיל

ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטות

הוועדה החליטה לאשר את סגירת הבקשה.

סעיף 6:	מספר בקשה: 20230751	תיק בניין: 91515009700
פרוטוקול ועדת משנה רישוי ותכנון ישיבה מספר: 2025021 בתאריך: 02/12/2025		

מבקש:

הגשה 26/06/2023

♦ **עמרם את ביטון מתחם האלף בע"מ**

♦ לירון כהן- מיופה כוח

בעל נכס:

♦ עמרם את ביטון מתחם ה-1000 בע"מ

עורך:

♦ זהר אלטמן

מתכנן אינסטלציה:

♦ מארו תכנון ויעוץ הנדסי בע"מ

ספיר 5 חיפה

מהנדס רישוי:

♦ ג'נט אברמוביץ'

הידרולוג:

♦ Hydrocycle בע"מ -

גבעת חיים (איחוד)

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

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000284416

כתובת הבניין: הפארק 23, ראשון לציון

גוש וחלקה: גוש: 3947 חלקה: 176 מגרש: 3038 יעוד: מגורים ד'

תכנית: 1000/1, 413-0498980, 413-0865725, תמא/1, 2030, 2021035, תמא/4, תמא/3, תמא/4, תממ/3, תת"ל/36

שכונה: פארק ה-1000

שטח עיקרי	שטח שירות
4608.13	5257.06

תיאור בקשה

מגורים + מסחר בניה חדשה

מהות הבקשה

מתחם ה-1000, מתחם א'

1. הקמת בניין מגורים בן 12 קומות ו-42 יח"ד, מעל קומת קרקע עם שימושים מסחריים, שטחים לרווחת הדיירים וחדרים טכניים ו-2 קומות מרתף עבור חניה, 36 מחסנים לדיירי הבניין וחדרים טכניים.

בחזית הצפונית של המגרש, זיקת הנאה ברוחב 2 מ' למעבר הולכי רגל
2. חפירה והחדרת עוגנים בשטח ציבורי ביעוד דרך (רח' הפארק)

מטרת הדיון:

דיון חוזר עקב שינויים בתכנון ובשטחי בנייה והוספת תכנית חפירה ועוגנים

תת חלקה	מפלס /קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד		שטח אחר במ"ר	
			מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
1	2.00-	מרתף			1608.22					
2	1.00-	מרתף			1575.05					
3	0.00	מסחר			156.00					
4	0.00	מגורים			106.60		42			
5	0.00	פרגולות							42.80	
6	12.00	מגורים			1743.42					
7	12.00	מרפסת מקורה								746.34
8	12.00	מרפסות פתוחות								607.42
9	13.00	פרגולות								104.34
10	13.00	שטחי שרות			67.77					
					5257.06		42		1500.90	
					5257.06		%בניה: 0.00%		1500.90	
									סה"כ:	
									4608.13	

הערות בדיקה :

הבקשה נדונה במש/2024021 מיום : 22.12.24 והוחלט :

הוועדה, לאחר שבחנה את הבקשה להיתר ואת ההקלות שהתבקשו במסגרתה ותשריט הבקשה, מחליטה לאשר את הבקשה וההקלות המבוקשות במסגרת כמפורט :

- לעניין ההקלה בסעיף 4.1.1 (ג) במיקום אצירת אשפה ושטחי פריקה וטעינה בקומת קרקע- בהתחשב בהמלצת הצוות בעניין זה, ההקלה מאושרת.

- לעניין ההקלה בסעיף 4.1.2 (1) חזית מסחרית בקו 0 כלפי הצירים הראשיים – מבחינת הבקשה עולה כי ההקלה לא נדרשת בפועל, ע"כ לא מאושרת.

- לעניין ההקלה לסעיף 4.1.2 (3) שימוש מסחר- יחידות מסחר קטנות ניתנות לשימוש בלעדי בגלל גודלם- ההקלה לא מאושרת שכן אין הוראה בתכנית החלה המחייבת גודל יחידת מסחר ועל כן זו אינה נדרשת.

- לענין ההקלה לסעיף 6.3 (ג) לגובה המילוי מעל החניונים יהיה 1.5 מ' לשתילת עצים בוגרים בלבד – לאחר שבחנה הוועדה את ההקלה, סבורה זו על מנת לשמר מרווח מספק לעצים מאידך ואת תכנון החניון מצד שני, ניתן לאשר את ההקלה כך שתותר הקטנת עומק השתילה, כך שלא יפחת מ-1 מ' נטו, בגבהים משתנים בהתאם לשיפועי המגרש והחניון, בכפוף לאישור מח' תכנון נוף ובהתאמה לתכנית העיצוב ופיתוח המאושרת.

- לענין ההקלה לניוד שטחי שירות ממעל קרקע לתת הקרקע כ-500 מ"ר - ההקלה אינה מתוכננת בפועל וע"כ אינה מאושרת.

עפ"י הודעת הצוות המקצועי על פניו מדובר בטעות בפרסום שכן התכנון כולל שטחי שירות עיליים מעבר למאוסר בתוכנית. לכן ככל שנדרשת הקלה לניוד מתת הקרקע לעל הקרקע, יידרש פרסום נוסף ובמידת הצורך הוועדה תשוב ותדון, בבקשה ובהתנגדויות לה, ככל שיוגשו, ותכריע, תוך התחשבות בעמדת הצוות המקצועי.

- לענין ההקלה לניוד שטח עיקרי לטובת שטחי שירות, כ-150 מ"ר - ההקלה מאושרת. היתר ינתן בכפוף לעמידה בשטחי חלחול וגינון בהתאם לתכניות החלות ולאחר מילוי ההשלמות הבאות :

להלן טבלת שטחים מעודכנת :

שטח נותר לניצול/חריגה	מבוקש	זכויות הבניה	
שטח עיקרי למגורים יתרה : כ-430.8 מ"ר שטח עיקרי למגורים	4186.9 מ"ר מגורים (כולל כ-469 מ"ר שטח עיקרי לשימוש במטרות שירות)+ 107.2 מ"ר לרווחת הדיירים	4725 מ"ר (4625 מ"ר מגורים + 100 מ"ר לרווחת הדיירים)	
יתרה : כ-311 מ"ר	כ-313 מ"ר מתוכם : 227 מ"ר עיקרי למסחר + 87 מ"ר עיקרי לשימוש במטרות שירות למסחר	624 מ"ר	שטח עיקרי למסחר
יתרה : כ-13.4	1911.6 מ"ר	1925 מ"ר	שטח שרות למגורים מעל למפלס כ.קובעת
0	156 מ"ר	156 מ"ר	שטח שירות למסחר
יתרה : 131.7 מ"ר	3183.3 מ"ר	3315 מ"ר	שטח שרות מתחת לכ.קובעת :
יתרה : 253.66 מ"ר	746.34 מ"ר	1000 מ"ר	מרפסות
8 יח"ד	42	50	יח"ד
21 % מהדירות המתוכננות (=9 דירות מתוך 42) בשטח עד 75 מ"ר כולל ממ"ד ו-21 % (9 יח"ד) בשטח עד 80 מ"ר כולל		20 % מסה"כ יח"ד(=10) בשטח מירבי 75 מ"ר	גודל יח"ד

מספר קומות	2 ק.מרתף+ 14 קומות מעל הכניסה הקובעת	ממ"ד	כולל ממ"ד
	2 ק.מרתף+ 13 קומות מעל הכניסה הקובעת		

להלן התייחסות גורמי פנים מעודכנת לתכנית המתקנת:	
פיתוח:	נספח פיתוח מאושר מיום: 13.11.25
אדריכלות:	הערות אדריכלות הוטמעו בתכנית ההגשה. אין התנגדות לשינוי מבוקש בתכנון ביחס לתכנית עיצוב אדריכלי מאושרת, הכוללת הגדלת מרפסת קומה א' וקירוי קומת קרקע, חזית צפון. ניתן להעלות הבקשה לדיון בוועדה. מיום: 10.11.25
תברואה:	התקבל אישור ביום: 21.1.25
אגף קיימות וסביבה:	ניתן אישור ביום: 19.08.25

בדיקת רישוי:

- בתכנית שמובאת כעת לדיון בוצעו שינויים בתכנון הבניין על מנת להתאים אותו להוראות התב"ע והחלטת הועדה:
- 1. הוסף קירוי מעל קומת הקרקע המחובר בין הבניין במגרש 3038 לבניין במגרש 3039. בקומה 1, גג הקירוי משמש כמרפסת משותפת לדיירי הבניין
- 2. עקב אילוצי חישוב שטחים ועל מנת לא לפרסם הקלות נוספות, נעשה שימוש בשטחים עיקריים למטרות שירות (מגורים ומסחר)
- 3. במסגרת הבקשה להיתר זו, מבקשים גם חפירה ובחלק הצפוני של המגרש, החדרת עוגנים לתחום הדרך (רח' הפארק). טרם הוגש אישור/תיאום עם אגף נכסים ושאר הגורמים הרלוונטיים בעירייה
- 4. קיימות אי התאמות לנספח פיתוח מאושר, יש לתאם בין התכנית לנספח הפיתוח ולקבל אישור מח' אדריכלות נון לתכנון המעודכן
- להשלים תיקון התכנית עפ"י ההערות שנרשמו ע"ג הקובץ ולפרט כל השטחים העיקריים המנוצלים לטובה מטרות שירות

מן הדיון הקודם:

שטח המגרש: 1950 מ"ר

ייעוד הקרקע: מגורים ד'

רקע תכנוני: המגרש נמצא במתחם א' עליו חלות הוראות רצ/14/1000/1 אושרה תכנית בינוי ופיתוח ועיצוב אדריכלי בחודש יולי 2024

ב-18.07.24 ניתן היתר לדיפון בלבד (ללא חפירה)

בעלויות: עפ"י נסח טאבו מעודכן, המגרש בבעלות מבקש ההיתר**הקלות:**

הקלות המבוקשת:	התייחסות להקלות:
1. הקלה בסעיף 4.1.1 (ג) במיקום אצירת אשפה ושטחי פריקה וטעינה בקומת קרקע במקום תת קרקעית	פתרון לפינוי אשפה על קרקעי אושר ע"י אגף תכנון במסגרת לתכנית העיצוב וגם ע"י מח' תברואה (ניתן אישור ביום: 21.1.25)
2. הקלה לסעיף 4.1.2 (3) שימוש מסחר- יחידות מסחר קטנות ניתנות לשימוש בלעדי בגלל גודלם	לא ברור מה מבוקש בהקלה

<p>הקטנת עומק המילוי אושרה ע"י מח' אדריכלות נוף במסגרת נספח הפיתוח וכחלק מתכנית העיצוב המאושרת</p>	<p>3 הקלה לסעיף 6.3 לגובה המילוי מעל החניונים יהיה 1.5 מ' לשתילת עצים בוגרים בלבד</p>
<p>נוסח ההקלה, כפי שנרשם ע"י עורך הבקשה ופורסם, הינו שגוי בהחלטתה מיום: 22.12.24, ועדת המשנה לא אישרה את ההקלה כפי שהיא פורסמה</p>	<p>4 ניווד שטחי שירות ממעל הקרקע לתת קרקע כ-500 מ"ר</p>
<p>מאחר ושטח השירות שנקבע בתכנית רצ/מק/1/1000/14 אינו מספיק, על מנת למלא צרכים תכנוניים נדרש שטח שירות נוסף לשטח שמנוייד משטח עיקרי. בתכנית המתוקנת שמובאת לדיון מבוקש שימוש בשטח עיקרי למטרות שירות בהיקף הרבה יותר גדול, כפי שיפורט בהמשך</p>	<p>5 ניווד שטח עיקרי לטובת שטחי שירות, כ-150 מ'</p>

מועד גמר פרסום: 27.12.23 . לא התקבלו התנגדויות לאחר הפרסום

זכויות בנייה:

תנועה: נספח תנועה מאושר מיום: 12.08.25

מגרש 3038

טבלת מאזן חניה לפי אזור ב'

עבור רכב פרטי

שימוש קרקע	שטח/כמות	תקן חניה לרכב פרטי	כמות חניה דרושה	כמות חניה מוצעת
מסחר	227 מ"ר	1:50	5+1 לנכים	5+1 לנכים
מגורים עד 80 מ"ר עיקרי	18 יח"ד	1:1	18	43 + 11 אחוריות + 2 לנכים
מגורים מעל 80 מ"ר עיקרי	24 יח"ד	1.5:1	36	
סה"כ			59	59

רשמה: ז'אנט אברמוביץ

המלצת מהנדסת העיר:

בהמשך להחלטת וועדת המשנה מיום 22.12.24, ניתן לאשר את התכנית המתוקנת ללא שינוי בהקלות המאושרות, ניווד כ-556 שטח עיקרי למטרות שירות וקירוי מחבר בין הבניינים, היתר יינתן בתנאי ולאחר מילוי ההשלמות הבאות:

מהלך דיון

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: סעיף 6 גם אותו דבר, המלצה החלטה.

נוכחים: יו"ר עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד

חברים: מר איתן שלום, הרב שמואל גימיל

ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטות

הוועדה מחליטה לאשר את התוכנית המתוקנת, ללא שינוי ההקלות המאושרות, ניוד כ-556 מ"ר שטח עיקרי למטרות שירות וקירוי מחבר בין הבניינים, היתר ינתן בתנאי ולאחר מילוי ההשלמות הבאות:

דרישות כלליות

תנאים לבקרת התכנון

- אישור אגף איכות הסביבה על תוכניות להיתר
- אישור מח' תברואה לפתרון לפינוי אשפה
- אישור מח' בינוי ועיצוב אדריכלי
- אישור תכנית גינון והשקיה
- אישור הג"א
- אישור אגף נכסים על החדרת עוגנים בשטחים ציבוריים, כולל הסכם לשימוש זמני במידת הצורך
- תיאום תשתיות עם כל גורמי העירייה הרלוונטיים לעניין החדרת עוגנים בשטח ציבורי
- אישור תכנית אינסטלציה סניטרית והתחברות לרשת העירונית
- הגשת דו"ח הידרולוג
- אישור מהנדס תנועה על נספח תנועה
- אישור חברת מני"ב
- הגשת חישובים סטטיים והצהרת מהנדס
- תכנון בידוד טרמי בהתאם לתקן ישראלי 1045
- דו"ח קרקע וביסוס
- תצהיר עורך הבקשה הראשי לתכנון למניעת חדירת גז ראדון
- אישור איגודן
- אישור מכבי-אש
- אישור חברת חשמל בדבר הצבת מיקומו של הפילר ותכנון חדר טרפו
- אישור חברת גז וצובר גז
- קבלת חו"ד משרד הבריאות
- אישור מורשה נגישות מורשה מתו"ס
- אישור אד' נוף - אגף תכנון על נספח פיתוח
- אישור רת"א
- תיקון תכנית ההגשה לפי דרישות הצוות המקצועי והערות רשומות ע"ג הקובץ הכולל:
- תכנון קומת הקרקע במסגרת קווי הבניין, ללא סטייה בקו בניין מערבי - 5 מ'
- או בקיר משותף (קו בנין "0") ע"י קירוי המחבר בין הבניינים.
- השלמת פירוט ניודי שטחים עיקרים למטרות שירות
- לצרף לקובץ הבקשה להיתר תכנית עוגנים, נספח פיתוח ותנועה מאושרים
- ראה עוד הערות ע"ג הקובץ
- הצגת אישור מח' תכנון נוף על כך כי גובה מילוי הקרקע מעל תקרת המרתף לא תקטן מ-1 מ' נטו.

- תנאי להיתר

- תחשיב היטל השבחה על פי חוק לפני מתן היתר או הפקדת ערבות בנקאית להבטחת תשלומו
- תנאי למתן היתר - תשלום אגרות והיטלים עפ"י כל דין
- רישום תקנה 27 על שימושים ויעודים במקרקעין לרבות בדבר היותן של חנייה לנכים חלק מהרכוש המשותף
- בהתאם להחלטת והעדת המשנה 2024016 מיום : 13.10.24 :
- מקומות החניה לנכים ישמשו את מי הנו בעל תו נכה ממשרד התחבורה ולא ניתן להצמיד אותן ליחידות הדיור בבניין משותף, כאשר מובהר כי אין מניעה ליתן זכות שימוש אישית (שאינה הצמדה קניינית) לנכה בבניין, כל עוד הוא נכה ומחזיק בנכס

- תנאים לתחילת עבודות הבניה:

- מינוי אחראי לביקורת על הביצוע
- מינוי אחראי לביצוע שלד הבניין
- מינוי קבלן רשום בארגון הקבלנים בעל רישיון בתוקף
- הסכם מעבדה מאושרת על פי כל דין
- אישור שלב א' ממכון התעדה לעמידה בתקן ירוק 5281
- תיאום תשתיות עם ספקי תשתיות: חכ"ר
- תיאום תשתיות מול מנהל שפ"ע
- פינוי עודפי חומר החפירה (מתואם עם אגף כבישים במנהל הנדסה)
- אישור ממדביר מוסמך על מוסמך על בדיקת קרקע וחול להיצאות טרמיטים לפני תחילת בניה
- הסכם לפינוי פסולת
- תוכנית התארגנות באתר, בתוכנית יסומן מיקום המנוף כולל רדיוס סיבוב הזרוע
- יש לוודא כי תנועת המנוף אינה מהווה סכנה ולכן יצוינו השימושים בשטחים הגובלים לאתר הב

- תנאי לאישור העמדת העגורנים/מנופים הינו אישור רת"א לתאום גובה וקבלת הוראות סימון
- גידור האתר בהתאם להחלטת המליאה מיום 13.11.24
- **תנאים לתעודת גמר**
- הצגת הסכם מול הדיירים עם חברת ניהול ואחזקת לאחזקת השטחים המשותפים, לרבות זיקות הנאה, מרתפי חניה והגינה
- אישור שלב ב' ממכון התעדה לעמידה בתקן ירוק 5281
- הצבת דפיברילטור בלובי הכניסה לבניין
- סיום ביצוע פיתוח
- השלמת הרישום תצ"ר בפועל
- **תנאים בהיתר:**
- המשך עבודות מעבר לשלב השלד יהיה לאחר אישור המשרד להגנת הסביבה על פינוי הפסולת עד לשכבת הקרקע הטבעית.

סעיף 7: פרוטוקול ועדת משנה רישוי ותכנון ישיבה מספר: 2025021 בתאריך: 02/12/2025 מספר בקשה: 20230754 תיק בניין: 91515009600

מבקש:

הגשה 26/06/2023

♦ **עמדם את ביטון מתחם האלף בע"מ**

♦ לירון כהן- מיופה כוח

בעל נכס:

♦ עיריית ראשון לציון

עורך:

♦ זהר אלטמן

מתכנן אינסטלציה:

♦ מארו תכנון ויעוץ הנדסי בע"מ

ספיר 5 חיפה

מהנדס רישוי:

♦ ג'נט אברמוביץ'

הידרולוג:

♦ Hydrocycle בע"מ -

גבעת חיים (איחוד)

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

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000284418

♦ **כתובת הבניין:** הפארק 25, ראשון לציון

גוש וחלקה: גוש: 3947 חלקה: 177 מגרש: 3039 יעוד: מגורים ד'

תכנית: 1000/1, 413-0498980, 413-0865725, 413-0900431, תמא/10/ג/4

שכונה: פארק ה- 1000

מגורים + מסחר	תיאור בקשה	שטח עיקרי	שטח שירות
בניה חדשה	4142.89	5288.71	

מהות הבקשה

מתחם ה-1000, מתחם א'

הקמת בניין מגורים בן 12 קומות ו- 42 יח"ד סה"כ מעל קומת הקרקע עם שימושים מסחריים, שטחים לרווחת הדיירים וחדרים טכניים ו-2 קומות מרתף עבור חניה, 42 מחסנים לדיירי הבניין וחדרים טכניים.

בחזית הצפונית של המגרש, זיקת הנאה ברוחב 2 מ' למעבר הולכי רגל

2 צוברי גז בצידו הצפוני של המגרש

מטרת הדיון:

דיון חוזר עקב שינויים בתכנון הבניין ושטחי הבנייה המבוקשים

תת חלקה	מפלס /קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד		שטח אחר במ"ר	
			מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
1	2.00-	מרתף			1361.13					
2	1.00-	מרתף			1335.25					
3	0.00	מסחר			150.72					
4	0.00	מגורים			482.97		42			
5	0.00	פרגולות							43.70	
6	12.00	מגורים			1958.64					
7	12.00	מרפסת מקורה							730.67	
8	12.00	מרפסות פתוחות							605.75	
9	12.00	פרגולות							104.34	
			4142.89		5288.71		42		1484.46	
סה"כ:			4142.89		5288.71		0.00%: %בניה:		1484.46	

הערות בדיקה :

מועד קליטת הבקשה: 19.08.2024

הבקשה נדונה במש' 2025011 מיום: 8.06.25 והוחלט:
 הוועדה מחליטה לאשר את הבקשה וחלקן של ההקלות המבוקשות בכפוף לאמור מטה, ולתיקון הבקשה והתאמתה להנחיות הצוות המקצועי ותקנות תו"ב.

1. הוועדה מחליטה לא לאשר את ההקלות הבאות, שאין בהן שימוש/ צורך:
 - א. הקלה מס' (2)- 4.1.2 שימוש מסחר- יחידות מסחר קטנות ניתנות לשימוש בלעדי בגלל גודלם- שכן מעדכון הצוות המקצועי עולה כי אינה מבוקשת בפועל.
 - ב. הקלה מס' (3)- 4.1.2 חזית מסחרית בקו 0 כלפי הצירים הראשיים- שכן אינה מבוקשת בפועל.
 - ג. הקלה מס' (6): ניווד שטח עיקרי לטובת שטחי שירות, כ- 26 מ"ר- שכן מדובר בהמרת שטח עיקרי לטובת שטח שירות ואין מדובר בהקלה.
2. הוועדה מחליטה לאשר באופן חלקי את הקלה מס' 5 לניוד שטחי שירות מתת הקרקע לעל הקרקע וזאת בהיקף של עד 400 מ"ר בלבד, בהתאם לתכנון המוצע.
3. לגבי הקלה מס' 7-חריגה מקו בניין צידי- מאושרת בכפוף לתיקון התכנית כך שהסטייה בקו בניין לא תעלה על 10% מותרים.
4. יתר ההקלות, הקלה מס' 1, 4 מאושרות.

היתר יינתן בתנאי ולאחר מילוי ההשלמות הבאות:

להלן התייחסות מעודכנת לזכויות הבניה:

שטח נותר לניצול/חריגה	מבוקש	זכויות הבניה	
יתרה : כ-861.93 מ"ר	3744.57 מ"ר מגורים + 118.5 מ"ר לרווחת הדיירים	4725 מ"ר (4625 מ"ר מגורים + 100 מ"ר לרווחת הדיירים)	שטח עיקרי למגורים
יתרה : 325.2 מ"ר	279.8 מ"ר (273.3 מ"ר חנויות+6.5 מ"ר ניצול שטח עיקרי לאחסנה במסחר)	605 מ"ר	שטח עיקרי למסחר
חריגה של כ-516.62 מ"ר מבוקשת הקלה לניוד השטח החורג מהזכויות בתת הקרקע	2441.62 מ"ר	1925 מ"ר	שטח שרות למגורים מעל למפלס כ.קובעת
יתרה : 0.28 מ"ר	כ- 150.72 מ"ר	151 מ"ר	שטח שירות למסחר
יתרה : 0	2696.4 מ"ר במרתפים +516.62 שטח שירות מנויד מעל הקרקע	3213 מ"ר	שטח שרות מתחת לכ.קובעת:
יתרה : 269.3 מ"ר	730.7 מ"ר	1000 מ"ר	מרפסות
יתרה : 8 יח"ד	42	50	יח"ד
	9 יח"ד בשטח עד 75 מ"ר (20% מהדירות המתוכננות)	20% מסה"כ יח"ד (=10) בשטח מירבי 75 מ"ר כולל ממ"ד	גודל יח"ד
	2 ק.מרתף+13 קומות מעל הכניסה הקובעת	2 ק.מרתף+ 14 קומות מעל הכניסה הקובעת	מספר קומות

להלן התייחסות גורמי פנים:

פיתוח:	אושר נספח פיתוח ביום: 13.11.25
אדריכלות:	הערות אדריכלות הוטמעו בתכנית ההגשה. אין התנגדות לשינוי מבוקש בתכנון ביחס לתכנית עיצוב אדריכלי מאושרת, הכולל הגדלת מרפסת קומה א' וקירוי קומת קרקע, חזית צפון. ניתן להעלות הבקשה לדיון בוועדה.
תברואה:	ניתן אישור ביום 21.1.25

בדיקת רישוי:

- המגרש נשוא הבקשה להיתר הוא המגרש המערבי ברצף של 3 מגרשים (3037-3039) בהם מתוכנן מרתף משותף. כתנאי להיתר תירשם זיקת הנאה למעבר כלי רכב בין 3 המגרשים
- בתכנית שמובאת כעת לדיון בוצעו שינויים בתכנון הבניין על מנת להתאים אותו להוראות התב"ע והחלטת הועדה:
 1. הוסף קירוי מעל קומת הקרקע המחובר בין הבניין במגרש 3038 לבניין במגרש 3039. בקומה 1, גג הקירוי משמש כמרפסת משותפת לדיירי הבניין. מאחר והחיבור של 2 הבניינים לא הופיע בתכנית עיצוב מאושרת, התכנית נבדקה פעם נוספת ע"י אדריכלית מח' בינוי ועיצוב אדריכלי וניתן אישור לתכנון החדש

- יובהר כי הקירוי בגבול המגרש בקיר משותף עם מגרש 3038 מהווה הפתרון התכנוני לענין קו הבנין המותר בתכנית ובעצם נותן מענה לסעיף מס' 3 בהחלטת הוועדה, כך שהבניה מתוכננת בקיר משותף ולא נדרשת הקלה בקו הבניין הצדדי- מזרחי, אלא בצידו המערבי בלבד.
2. שטח במבוקש לניוד מתת קרקע מעל הקרקע גדול יותר מהשטח שאושר ע"י ועדת המשנה בהחלטתה הקודמת, אך הוא עדיין במסגרת השטח שפורסם בהקלה
 3. קיימות אי התאמות לנספח פיתוח מאושר, יש לתאם בין התכנית לנספח הפיתוח ולקבל אישור מח' אדריכלות נוף.
- להשלים תיקון התכנית עפ"י ההערות שנרשמו ע"ג הקובץ

מן הדיון הקודם:

שטח המגרש: 1889 מ"ר

ייעוד הקרקע: מגורים ד'

רקע תכנוני: המגרש נמצא במתחם א' עליו חלות הוראות רצ/14/1000 המגרש גובל מצפון עם רח' הפארק, מדרום עם ש.צ.פ. (חל' 188) ולכיוון מערב עם רצועת תשתיות (חל' 136)



אושרה תכנית בינוי ופיתוח ועיצוב אדריכלי בחודש יולי 2024

ב-18.07.24 ניתן היתר לדיפון בלבד (ללא חפירה וללא עוגנים)

בקשה להיתר לחפירה ועוגנים נדונה ואושרה ברר/2025024 מיום: 8.07.25

בעלויות: עפ"י נסח טאבו מעודכן, המגרש בבעלות מבקש ההיתר

הקלות:

הקלות המבוקשת:	התייחסות להקלות:
1. הקלה בסעיף 4.1.1 (ג) במיקום אצירת אשפה ושטחי פריקה וטעינה בקומת קרקע במקום תת קרקעית	פתרון לפינוי אשפה על קרקעי אושר ע"י אגף תכנון במסגרת לתכנית העיצוב וגם ע"י מח' תברואה (ניתן אישור ביום: 21.01.25)
2. הקלה לסעיף 4.1.2 (3) שימוש מסחר-יחידות מסחר קטנות ניתנות לשימוש בלעדי בגלל גודלם	לא ברור מה מבוקש בהקלה
3. הקלה בסעיף 4.1.2 (1) חזית מסחרית בקו 0 כלפי הצירים הראשיים	לא ברור מדוע התבקשה ההקלה. החזית המסחרית לא תוכננה בקו 0, מתוכננת זיקת הנאה ברוחב 2 מ' בין החזית המסחרית לרחוב
4. הקלה לסעיף 6.3 לגובה המילוי מעל החניונים יהיה 1.5 מ' לשתילת עצים בוגרים בלבד	הקטנת עומק המילוי מעל תקרת המרתף, פרט למקומות בהם מתוכננת שתילת עצים אושרה ע"י מח' אדריכלות נוף במסגרת נספח הפיתוח כללי וכחלק מתכנית העיצוב המאושרת
5. ניווד שטחי שירות מתת הקרקע למעל הקרקע כ-800 מ"ר	ההקלה מבוקשת מכיוון שיש מחסור בשטחי שירות מעל הקרקע. בפועל, עפ"י המוצע בתכנית, משתמשים בכ-516.6 מ"ר מתוך 800 מ"ר מבוקשים לניוד בהקלה אין מניעה לאשר ניווד השטח
6. ניווד שטח עיקרי לטובת שטחי שירות, כ-26 מ"ר	לא נדרש פרסום הקלה לשימוש בשטח עיקרי למטרות שירות. בפועל משתמשים רק בכ-6.5 מ"ר עיקרי למסחר כאחסנה למסחר וב-11.3 מ"ר שטח עיקרי למגורים למטרת שירות (לובי הבניין)
7. חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי על ידי בניה במרחק של 4.50 מ' במקום 5.00 מ' המותר בתכנית	בתכנית רצ/1/1000/14 נקבע קו בניין 5 או 0 בקומת הקרקע. מאחר והסטייה בקו בניין מזרחי בקומת הקרקע גדולה מ-10% בקו בניין צדדי מזרחי, בתכנית שמובאת כעת לדיון הוסף קירווי המחבר בין הבניינים במגרשים 3038 ו-3039 בקומות עליונות מתוכננות מרפסות דרום-מערביות בסטייה מקומית של כ-5% (=25 סמ') מעבר לקו בניין צדדי מערבי. אין מניעה לאשר

מועד גמר הפרסום: 2.01.24, לא התקבלו התנגדויות.

תנועה: נספח תנועה מאושר מיום: 12.08.25

מגרש 3039 טבלת מאזן חניה לפי אזור בי

עבור רכב פרטי

כמות חניה מוצעת	כמות חניה דרושה	תקן חניה לרכב פרטי	שטח / כמות	שימוש קרקע
6 1+ לנכים	6 1+ לנכים	1:50	274 מ"ר	מסחר
45 קדמיות 9+ אחוריות 2+ לנכים	18 2+ לנכים	1:1	18 יח"ד	מגורים עד 80 מ"ר עיקרי
	36 54 לנכים	1.5:1	24 יח"ד	מגורים מעל 80 מ"ר עיקרי
60 3+ לנכים	60 3+ לנכים			סה"כ

רשמה : ז'אנט אברמוביץ

המלצת מהנדסת העיר :

בהמשך להחלטת ועדת המשנה מיום: 8.06.25, ניתן לאשר את תכנית המתוקנת הכוללת : שימוש בכ-517 מ"ר שטח עיקרי למגורים למטרות שירות ותכנון קירוי מחבר בין הבניינים, היתר יינתן בתנאי ולאחר מילוי ההשלמות הבאות :

מהלך דיון

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד : סעיף 7 זה תיקון שטחים. אין התנגדויות, היה פרסום ואין התנגדויות.

אפשר לאשר. המלצה החלטה.

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

חברים : מר איתן שלום, הרב שמואל ג'מיל

ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטות

בהמשך להחלטת ועדת המשנה מיום: 8.06.25, הוועדה מחליטה לאשר את התכנית המתוקנת הכוללת שימוש בכ-517 מ"ר שטח עיקרי למגורים למטרות שירות ותכנון קירוי מחבר בין הבניינים, היתר יינתן בתנאי ולאחר מילוי ההשלמות הבאות :

דרישות כלליות

תנאים לבקרת התכנן

- אישור קיימות וסביבה על תוכניות להיתר
- אישור מח' תברואה לפתרון לפינוי אשפה
- אישור אגף נכסים על החדרת עוגנים בשטחים ציבוריים, כולל הסכם לשימוש זמני במידת הצורך
- אישור נספח תנועה מעודכן תואם בקשה להיתר
- אישור תכנית גינון והשקיה
- אישור אדריכלות נוף על נספח פיתוח תואם את הבקשה להיתר
- אישור מח' בינוי ועיצוב אדריכלי
- הגשת דו"ח הידרולוגי
- אישור הג"א

ת. השלמה

25/08/2025

- אישור תכנית אינסטלציה סניטרית והתחברות לרשת העירונית
- אישור חברת מני"ב
- הגשת חישובים סטטיים והצהרת מהנדס
- תכנון בידוד טרמי בהתאם לתקן ישראלי 1045
- תצהיר עורך הבקשה הראשי לתכנון למניעת חדירת גז ראדון
- דו"ח קרקע וביסוס
- אישור איגודן
- אישור מכבי-אש
- אישור חברת חשמל לתחנת טרנספורמציה פנימית ומיקום הפילר
- אישור חברת גז לצובר גז
- קבלת חו"ד משרד הבריאות
- אישור מורשה נגישות מורשה מתו"ס
- אישור רשות שדות התעופה
- תיקון תכנית ההגשה לפי דרישות הצוות המקצועי כולל :
- השלמת חישוב השטחים כולל חישוב כל הקירות החיצוניים
- לצרף לקובץ הבקשה להיתר נספח תנועה ונספח פיתוח מאושרים
- סימון צוברי הגז גם בנספח הפיתוח
- התאמת החתכים והחזיתות לתכנית
- תיקון התכנית עפ"י כל ההערות הרשומות ע"ג הקובץ

16/11/2025

- תנאי להיתר

- תחשיב היטל השבחה עפ"י חוק לפני מתן היתר או הפקדת ערבות בנקאית להבטחת תשלומי
- תנאי למתן היתר - תשלום אגרות והיטלים עפ"י כל דין
- רישום תקנה 27 על שימושים ויעודים במקרקעין כולל רישום זיקת הנאה ברוחב 2 בקומת הקרקע
- רישום זיקת הנאה במרתפים ורישום החניות לנכים כחופשיות וחלק מהרכוש המשותף וללא הצמדה.

- תנאים בהיתר:

- המשך עבודות מעבר לשלב השלד יהיה לאחר אישור משרד להגנת הסביבה על פינני הפסולת עד לשכבת הקרקע הטבעית
- תנאים לתחילת עבודות הבניה:
- מינוי אחראי לביקורת על הביצוע
- מינוי אחראי לביצוע שלד הבניין
- אישור שלב א' ממכון התעדה לעמידה בתקן ירוק 5281
- מינוי קבלן רשום בארגון הקבלנים בעל רישיון בתוקף
- הסכם מעבדה מאושרת על פי כל דין
- תיאום תשתיות עם ספקי תשתית: חכ"ר
- תיאום תשתיות מול מנהל שפ"ע
- פינני עודפי חומר החפירה (מתואם עם אגף כבישים במנהל הנדסה)
- אישור ממדביר מוסמך על מוסמך על בדיקת קרקע וחול להימצאות טרמיטים לפני תחילת בניה
- הסכם לפינני פסולת
- תוכנית התארגנות באתר, בתוכנית יסומן מיקום המנוף כולל רדיוס סיבוב הזרוע
- יש לוודא כי תנועת המנוף אינה מהווה סכנה ולכן יצויינו השימושים בשטחים הגובלים לאתר הב
- תנאי לאישור העמדת העגורנים/מנופים הינו אישור רת"א לתאום גובה וקבלת הוראות סימון
- גידור האתר בהתאם להחלטת המליאה מיום 13.11.24

- תנאים לתעודת גמר

- הצגת הסכם מול הדיירים עם חברת ניהול ואחזקת לאחזקת השטחים המשותפים, לרבות זיקות הנאה, מרתפי חניה והגינה
- אישור שלב ב' ממכון התעדה לעמידה בתקן ירוק 5281
- הצבת דפיברילטור בלובי הכניסה לבניין
- סיום ביצוע פיתוח

מס' דף: 139

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			
337.22		0.00%	%בניה:	779.17		1497.57		סה"כ:		

הערות בדיקה :

יעוד ראשי: מגורים ג מתכנית: 9 / 1

שטח מגרש: 456 מ"ר

תצ"ר אושר בוועדת משנה מס' 20232015 מיום 10.12.2023 – הפקעה לטובת דרך – 65 מ"ר

תיאור מצב קיים:

בניין קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת הכולל 10 יח"ד. ממוקם בשכונת אברמוביץ החלקה נמצאת במתחם תכנון 142- מצרף 8 תמ"א 70- ממוקם בטבעת שנייה

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטים	שנה	תיאור
רש/802	1964	בניין משותף בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת המכיל בקומת מרתף מקלט 101 יח"ד.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בעל 10 תתי חלקות. הוצג ייפוי כח חתום ע"י 8 מבעלי תתי החלקות המהווים 80% הסכמות.

הקלות:

התייחסות	מהות ההקלה
ע"פ הוראות תמ"א 38 תותר תוספת שתי קומות מלאות וקומת גג חלקית- אין מניעה לאשר.	תוספת 7 יח"ד ל- 10 יח"ד קיימות כך שיתקבלו 17 יח"ד סה"כ, ע"פ תמ"א 38 תוספת 2.5 קומות ל- 3 קומות קיימות מעל קומת קרקע חלקית כך שיתקבלו 5.5 קומות מעל קומת קרקע סה"כ ע"פ תמ"א 38.
במסגרת תמריצי תמ"א 38, תואם הנחיות פרטניות- אין מניעה לאשר	סגירת קומת עמודים מפולשת לצורך הרחבת לובי ותוספת חדרים טכניים, לפי תמ"א 38
ע"פ הוראות רצ/מק/2/106 קו קדמי למרפסת ניתן 0 מ'	הקלה בקו בנין קדמי צפוני מ- 4.0 מ' המותרים ל- 1.2 מ' עבור חיזוקים ותוספת ממ"דים, 0.0 מ' עבור תוספת מרפסות וחיזוקים ו- 0.6 מ' עבור מעלית.
במסגרת תמריצי תמ"א 38, תואם הנחיות פרטניות- אין מניעה לאשר	הקלה בקו בנין קדמי מערבי מ- 4.0 מ' המותרים ל- 0.0 מ' עבור חיזוקים.
במסגרת תמריצי תמ"א 38, תואם הנחיות פרטניות- אין מניעה לאשר	הקלה בקו בנין צדי דרומי מ- 4.0 מ' המותרים ל- 2.0 מ' עבור חיזוקים ול- 0.0 מ' עבור ממ"דים
במסגרת תמריצי תמ"א 38, תואם הנחיות פרטניות- אין מניעה לאשר	הקלה בקו בנין צדי מזרחי מ- 4.0 מ' המותרים ל- 2.0 מ' עבור חיזוקים.
נדרש לצורך עמידה בתקן הנדרש. לשיקול דעת הועדה לאשר מתקן במרווח זה.	תוספת מתקני חניה וקלונסאות דיפון בקו בנין 0.0 מ', במרווח צדי לכיוון דרום.

תאריך גמר פרסום: 04.06.2024- לא התקבלו התנגדויות.

התייחסות גורמי פנים:	פיקוח מתאריך 27/06/2024:
המצב בשטח לפני ביצוע תמ"א 38.	מדידות מתאריך 09/06/2024:
20240318 מגורים "ג" תצ"ר בסטטוס "כשר לרישום" מתאריך 02.06.2024 טרם נרשמה קווי בניין בהתאם לרצ/9, רצ/1/1ג	

<p>להגיש תכנית אינסטלציה על רקע תכנית אדריכלות מעודכנת ואחרי ועדה</p>	<p>אינסטלציה מתאריך 16/06/2024:</p>
<p>להלן התייחסות מנהל תכנון ובנייה ועניין פיתוח נוף והעלאתה לארכיב בתאריך 09-12-24:</p> <ol style="list-style-type: none"> יש להציג את כלל הגבולות (קו הפקעה, קו קומה עליונה, קו מרתף) + להציג קווי רכס וגובה. יש להציג שיפור בניהול טיפול הנגר בתחומי המגרש + יש להפנות צמ"גים כלפי אזורי חלחול / החדרה. יש לבצע השהיית נגר בגגות (גג כחול / ירוק) ולהציג על גבי תכנית הגג. יש להציג אחוזה חלחול משטח המגרש בהתאם לתב"ע + הצגת סכמת חלחול. יש להציג פריסת קירות גדר הקפיים (גובה קיר בחזית קידמית הפונה לרחוב 60 ס"מ מקסימום, חזית צידית / אחורית 1.50 מ' מקסימום כולל גדר קלה). יש להציג 20% גינון משטח המגרש, יש להציג סכמת גינון. יש להציג נטיעת עצי צל לאורך החזיתות הפונות לרחוב. יש להציג גינון משמעותי ברוחב 1 מ' מינימום לאורך החזיתות הפונות לרחוב, יש להסיר חצר דירת גן פרטית מחזית הבניין. יש להציג סקר עצים + יש להציג מסקנות סקר העצים ע"ג תכנית הפיתוח + מפרט לשימור לעצים לשימור. יש להציג אישור מפקיד יערות עבור כריתה/העתקה של עצים בוגרים. יש לנטוע עצים ביחס של 1:65 יש להציג פילרים בתכנית (בפינות המגרש באופן מוצנע ובניצב לרחוב). יש להציג חוברת פרטים רלוונטים לפיתוח אלמנטי פרזול בחזית הרחוב ב - RAL 7005, (חיפוי קיר גדר אבן כורכרית, ריצוף מחלחל, פרט אבן גן לערוגות) יש להציג פרט ריצוף של אזור ההפקעה כדוגמת ריצוף הרחוב + יש להציג תמונה מהרחוב התומכת בפרט הנבחר. יש לבחון הצבת אבן עליה לרכב בכניסה לחניית בכפוף להיתכנות ניהול עודפי הנגר מבחינת שיפועים וגבהים. במידה ולא ניתן יש להציג אבן שפה מונמכת. בכניסה לחניית יש להציג קו רכס 20 ס"מ מעל מפלס הכביש. טבלת בקרה מלאה הועברה בארכיב. 	<p>תכנון נוף מתאריך 09/12/2024:</p>
<p>יש להשלים את דרישות אגף סביבה וקיימות בשלב בקרת התכנן/גיליון דרישות טרם מתן היתר בניה.</p>	<p>איכות הסביבה מתאריך 10/06/2024:</p>
<p>לא קיימות מקומות חניה בהיתר. קיימות 10 יח"ד, מבוקשת בנייה של 7 יח"ד חדשות המחייבות 7 מקומות חניה חדשות. סך הכל 17 יח"ד. נדרש 7 מקומות חניה, ניתן פתרון של 9 מקומות חניה בקומת קרקע – 3 חניות ללא מכפילים/ מתקנים. ו-6 חניות באמצעות מתקני חניה.</p>	<p>אישור תנועה מיום 01/02/2023:</p>

האם נדרש	
לא	חיזוק מבנים ע"י תוספות למבנה קיים, תוספות ממ"דים, מרפסות ותוספות אחרות, מבנים שאינם משמשים למגורים, או מבנים שיש בהם עירוב שימושים – לא נבדקים ע"י מכון בקרה.

סטייה	מוצע	מותר	
תואם	24 מ"ר קומות חדשות מוצעות בקונטור קומה טיפוסית מורחב שטח קומה טיפוסית מתחת: 405.18 מ"ר שטח קומת גג חלקית: 198.72 מ"ר	25 מ"ר (כולל ממ"ד) קונטור קומה טיפוסית 2X 50% משטח הקומה שמתחת	שטח בניה מעל הקרקע ברוטו- שטח עיקרי-
בוצע פרסום לניצול תמריצי תמ"א 38	סה"כ 5 קומות מעל ק.עמודים (כולל תוספת של 2.5 קומות)	4 קומות מעל ק. עמודים + 2.5 קומות	מספר קומות מותר (ברוטו)
תואם חריגות מבוקשות במסגרת תמריצי תמ"א 38	הקלה בקו בנין קדמי צפוני מ- 4.0 מ' המותרים ל- 1.2 מ' עבור ממ"דים, 0.0 מ' עבור תוספת מרפסות הקלה בקו בנין קדמי מערבי מ- 4.0 מ' המותרים ל- 0.0 מ' עבור חיזוקים. הקלה בקו בנין צדי דרומי מ- 4.0 מ' המותרים ל- 2.0 מ' עבור חיזוקים ול- 0.0 מ' עבור ממ"דים הקלה בקו בנין צדי מזרחי מ- 4.0 מ' המותרים ל- 2.0 מ' עבור חיזוקים.	4 מ' 4 מ' 4 מ'	קווי בניין קדמי צפוני קדמי מערבי צדדי דרומי צדדי מזרחי
אין	2.86 מ'	2.5-3.0 מ'	גבהי קומות קרקע קומה טיפוסית
תואם. לא מבוקשת יח"ד נוספת מעבר למכפיל שאושר.	17 יח"ד	17 יח"ד ללא יח"ד בקומת קרקע	צפיפות
אין	158.36 מ"ר	15% מהשטח המותר לבניה	שטח מרפסות פתוחות

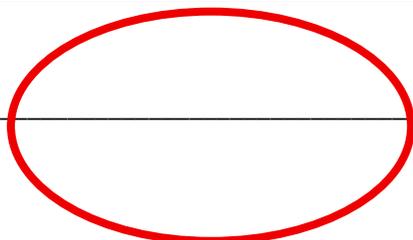
מותר	מוצע	סטייה	חיפוי חזיתות
טיח, חומרי גמר קשיחים, אבן נסורה טבעית, בטון אדריכלי, אלומיניום. בגוונים בהירים	מבוקש שימוש באבן חום לחיפוי חזיתות	אין	
1 מ' רצועת גינון מגבול	1 מ' רצועת גינון מגבול מגרש	אין	רצועת גינון
60 ס"מ	60 ס"מ	אין	גדרות: גובה- חומרי גמר- נטיעות עצים-
נטיעת עצים וצמחיה לגובה	צימוח נמוך	יש לתכנן צימוח לגובה לכל הפחות בחזית הצידיית מזרחית של המגרש.	

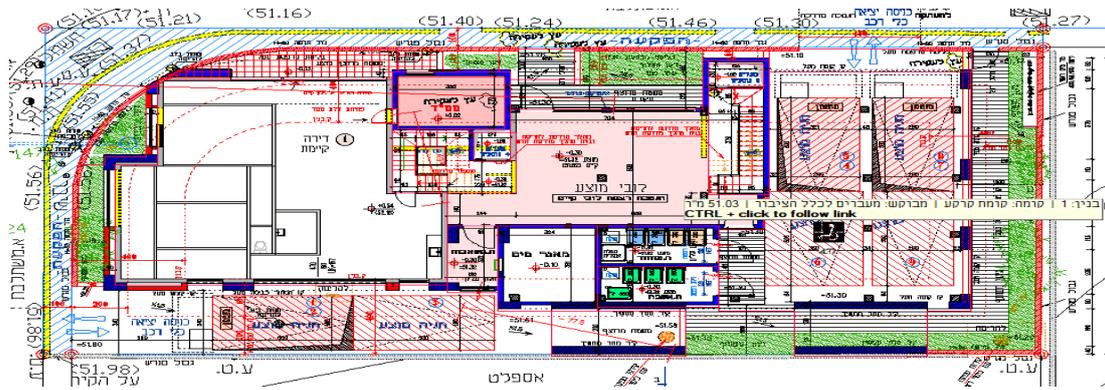
א. ממצאי בדיקת הבקשה והתאמה להוראות תכנית תמ"א 38 / הנחיות פרטניות מיום 22/05/2023:

מוצע	סטייה / נימוק
ניתן להתקדם לשלב הגשת הבקשה להיתר לתוספת 7 יח"ד ל-10 יח"ד קיימות ביחס מבוקש -0.7, לאור הצגת תכנון עדכני הכולל פתרון חניה מאושר.	תואם
ביטול עמוד קונסטרוקטיבי המבוקש בתחום ההפקעה ובפינת הרחובות, בהתאם להוראות התמ"א-תנאים להיתר בנייה (26)- השלכות מחוץ לתחומי המגרש, בהתייחס למידת ההשתלבות של המוצע בסביבה, ולתקנות התכנון והבניה בליטות.	תואם
לא תותר תוספת בינוי בגבולות שטח ההפקעה. לא תותר הרחבת שטח דירה בתחום ההפקעה, כמבוקש לקומות טיפוסיות 4-5 ומרפסת גג בקומה 6.	תואם
בקומה חלקית עליונה יש לבטל אחד מגרעיני הבניין. מומלץ ביטול הגרעין המזרחי המוצמד לחזית קדמית והותרת הגרעין המזרחי שבעומק הבניין. דלת כניסה בודדת לדירת הגג תותר מגרעין המדרגות בלבד. יציאה למרפסת הגג, תותר מוויטרנית חדר המגורים.	לא תואם יש לציין "ללא גישה" ע"ג הגרעין המזרחי המוצמד לחזית הקידמית. גישה למרפסת גג תהיה מתוך הדירה בלבד ולא מתוך גרעין חדר המדרגות.
תוספת מרפסות בכפוף לשמירת מרחק מחייבת מעצים קיימים במגרש וסביבתו. ניתן להסתפק במרפסות באורך 4.5 מ' לכל מרפסת. בכך תמנע פגיעה בעצים קיימים בתחום שביל הכניסה לבניין ויתאפשר צימוח לגובה בחזית המגרש. יודגש כי שטחים מגוונים המקורים ע"י בינוי ומרפסות בעלי ערך פחות וזניח ביחס לאלו הפתוחים לשמים.	לא תואם עקב תכנון מרפסות בקווי 0 לגבול מגרש, לא ניתן לתכנן צימוח לגובה וכל שכן לא ניתן לשמר עצים בוגרים במגרש.
נדרשת רציפות בפתחים, גודלם וצורתם ללא הבדל בין קומות קיימות וחדשות.	תואם חלקית יש לנסות לשפר תכנון פתחים בקומות החדשות ולהיצמד ככל הניתן לקווים התואמים קומות קיימות
יש לדאוג להטמעת קורות, עמודים ואלמנטים של חיזוק והקשחה בחזית הבניין, לכדי חזית מלאה רציפה ואחידה וללא הבדל בין קומות מחוזקות לחדשות.	תואם
יש לתת ביטוי עיצובי ותכנוני למיקום הבניין בפינת הרחובות, הן בעיצוב פינת הבניין, הפניית מרפסות ורצף הפתחים בחזית. יודגש כי קורת בטון חובקת פינה אינה פתרון תכנוני מספק לני"ל.	תואם חלקית
לא תותר חריגת קומות חדשות מעבר לקונטור קומות קיימות הכולל חיזוקים והרחבות.	תואם
יש להציג תכנית פיתוח ערוכה ע"י אדריכל נוף ומאושרת ע"י אדריכל נוף באגף תכנון וכוללת דו"ח אגרונום ואישור פקיד יערות.	תואם
אסורה העתקה או כריתת עצים בתחום הדרך. יש להצמיד כניסת רכבים לדופן המזרחית וברוחב מקסי' של 3.5 מ'.	לא תואם מתוכננת כניסת רכבים רחבה העולה על 3.5 מ'. לא ניצמדת לדופן המזרחית.
אין להפנות חצרות ו/או מרפסות פרטיות בחזית לרחוב. יש להותיר רצועת גינון משותפת ורציפה לכל אורך חזית המגרש, לחזיתות הרחובות קרן היסוד ואוסישקין.	לא תואם מתוכננות מרפסות בקו 0 לגבול מגרש. יש לטל את המרפסת המתוכננת ולבטל הפיכת

מוצע	סטייה/ נימוק
תוספת מצע להשהיית נגר לחלופין גינון על הגגות, בעובי חצי מטר לפחות, כדוגמת חצץ, אדמה וכדומה.	חלונות קיימים לויטרינות (הכוללות יציאה למרווח קדמי שאמור להישאר משותף)
כיסוי של מחצית לפחות משטח הקרקע בחומר מחלחל, כדוגמת אדמה, אבני דשא, ריצוף ייעודי או אספלט מחלחל.	תואם
הקמת בורות החדרה של מי הנגר לתת הקרקע, בתחום המגרש ועפ"י הנחיות ומפרט יועץ ניקוז. עודפי נגר של מעל ל 5: 1 יופנו למערכת העירונית.	תואם
סביב גזע העץ וברדיוס 3 מ' לפחות, יש להשאיר חיפוי קרקע מחלחל מגן מפני הידוק של הקרקע הטבעית.	תואם
לכל 65 מ"ר משטח המגרש הנתון נדרשת נטיעת עץ אחד לפחות	תואם חלקית מתוכנן גינון בחלקו המזרחי של המגרש.
גמל מים ופילר יתוכננו בניצב לרחוב ובפינות המגרש.	תואם

סיכום הערות הבדיקה:	
ניתן לאשר את הבקשה לחיזוק מבנה מתוקף תמ"א 38. בכפוף לתיקונים:	
חניה	<ul style="list-style-type: none"> לא קיימות חניות בהיתר לדירות הקיימות. מבוקשות 9 מקומות חניה חלקן באמצעות מתקני חניה. מבוקש 2 כניסות עבור חניות כל רכב אחת מרחוב קרן היסוד והשניה מרחוב אוסישקין- אשר משרתת פחות 5 כלי רכב. לעניין כניסת רכבים מרחוב קרן היסוד – רוחב הכניסה עולה על 3.5 מ' והכניסה אינה נצמדת לדופן החזית המזרחית.
תכנון	<ul style="list-style-type: none"> קיימת בהיתר דירה בקומת קרקע הפונה לחזיתות ברחובות אוסישקין וקרן היסוד. מוצע ביטול חלון לחזית ברחוב קרן היסוד והגדלתו באמצעות ויטרינה. מוצע שטח מרוצף בתחום היציאה מהויטרינה. אין מניעה לאשר הרחבה של דירת קרקע הקיימת בהיתר להוספת שטחים ממ"דים והרחבות. אך לא ניתן לאשר הצמדה של מרפסת \ חצר פרטית, לרבות פתיחת דלת/ויטרינה עם יציאה למרווח הקדמי המשותף. יודגש כי לא נרשם ע"ג התכנית הצמדה לדירת קרקע אך גם לא צויין כי מדובר על שטח משותף לכלל הדירים ועל כן יש לציין זאת ע"ג התכנית. היות והשטח המדובר מצוי על פינת 2 רחובות ראשים וממוקם על גבול מגרש הוועדה אינה מאפשרת הצמדה זו. באם היה מבוקש הצמדת שטח פרטי בכיוון עורף המגרש – הוועדה יכלה לשקול זאת בהתאם. ראה תמונה בהמשך: יש להציג ביטול גישת מעלית לקומת גג. יש לציין "ללא גישה" ע"ג הגרעין המזרחי המוצמד לחזית הקדמית \ לבטל בתכנית קומת גג חלקית. גישה למרפסת גג תהיה מתוך הדירה בלבד ולא מתוך גרעין חדר המדרגות.
ממ"דים	<ul style="list-style-type: none"> יש להקטין שטח ממדים החורגים מקו בניין לשטח מקסימלי של 9 מ"ר, לאור קירבתם לגבול המגרש הצדדי- דרומי.
מרפסות	<ul style="list-style-type: none"> יש להציג עמוד תומך למרפסות במרחק של 1.5 מ' מגבול מגרש.
פתוח	<ul style="list-style-type: none"> יש להציג צמחיה לגובה לכל הפחות בחזית המזרחית של המגרש. בחזית הפונה לרחוב קרן היסוד מוצע משטח מרוצף. יש לתכנן רצועת גינון במיקום זה המשמשת לכלל הדיירים. הטמנה קו חשמל מתח נמוך בפינת הרחובות אוסישקין קרן היסוד, נדרש בהטמנה.
הסכמות	<ul style="list-style-type: none"> השלמת 100% חתימות.
פרגולה	<ul style="list-style-type: none"> יש לבטל תכנון פרגולות המוצעות במרפסות זיזיות (בקומה 6), בניגוד להוראות התכנית החלה.
חזיתות	<ul style="list-style-type: none"> מילוי חזיתות ללא הבדל בין קומות קיימות לקומות חדשות. יש לנסות לשפר תכנון פתחים בקומות החדשות ולהיצמד ככל הניתן לקווים התואמים קומות קיימות מסתורי כביסה המוצגים בחזית אינם רציפים. יש לשמור על אחידות ולהציג סטריפ אחיד לכל המסתורים.





רשמה : שיראל מכלוף

המלצת מהנדסת העיר :

ניתן לאשר הבקשה, היתר ינתן בתנאי ולאחר ההשלמות הבאות :

מהלך זיון

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

חברים : מר איתן שלום, הרב שמואל ג'מיל

החלטות

בשל הימשכות הדיונים ואילוצי לוי"ז, הוועדה מחליטה לשוב ולדון בוועדה הבאה.

לא הוצא היתר	ועדה
--------------	------

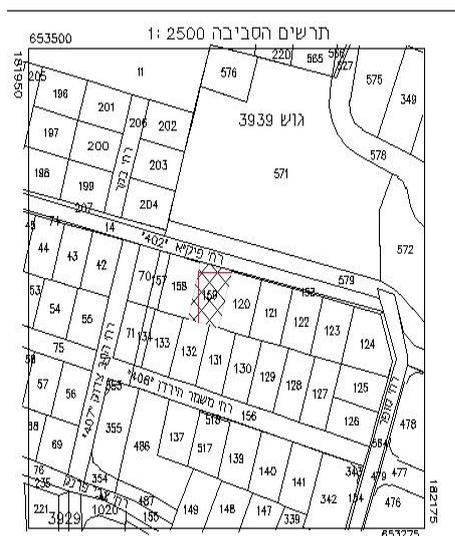
בעלויות:
הנכס רשום בבעלות של שמעון דהן- מבקש בקשה ו 2 שכנים. ע"ג מפרט הבקשה הוצגות חתימות שכנים: דהן צביה ובקר בלה. הודעה נשלחה לזכאים במסגרת פרסום הקלות

הקלות:	
נוסח ההקלה	התייחסות
1. שימוש חורג ממגורים למלאכה ומסחר בשטח של 100 מ"ר לעסק למכירה אביזרים לרכב ולמזנון אוכל ל 5 שנים	חנות למכירת אביזרי רכב מבוקשת כ"מלאכה", בפועל מדובר במסחר. אין מניעה לאשר
תאריך סיום פרסום 22.12.2024. לא התקבלו התנגדויות	

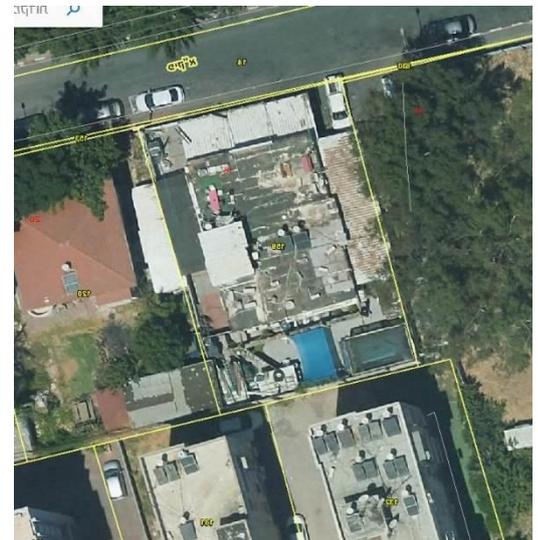
חו"ד גורמי פנים-	
דו"ח פיקוח בתאריך: 18.12.2024	ממצאי הבדיקה:
1. החנויות בשימוש כמתואר בבקשה. 2. השטח המתואר כחנייה משמש בפועל כשטח ישיבה לחנות עם סכך עליון. המלצה: לעדכן בקשה כקיים בשטח	
חו"ד מח' בינוי ועיצוב אדריכלי:	1. במשך שנים רבות מתנהלים במקום עסקים בשימוש חורג ממגורים למלאכה ומסחר (מסוגים שונים). 2. במגרש הסמוך, ברח' פיק"א 16 אושרה תכנית 413-0804104 להקמת מבנה מגורים חדש 120 יח"ד מעל קומת מסחר. בחזית לרח' פיק"א מתוכננת זיקת הנאה וחזית מסחרית. 3. בחזית לרחוב פיק"א ובחזיתות צדדיות קיימות סככות מפח שלא מסומנות בתכנית. 4. אגף תכנון לא ממליץ לאשר שימוש חורג למלאכה, מכיוון שאינו תואם לאופי הסביבה ואינו ממליץ לאשר סככות קיימות שבמצב רעוע. 5. ככל שהוועדה תאשר את השימוש החורג למסחר, יש לעדכן את התכניות ולהתאימן למצב קיים ולהציע חזית מסחרית מסודרת ונאותה, כולל פרטי רצועת השילוט, הסדרת פינוי האשפה על פי הנחיות מרחביות העירוניות.
תנועה	מצורף תכנית חתום על ידי יועץ התנועה מתאריך 27.04.2025
אינסטלציה:	להגיש תכנית אינסטלציה על רקע תכנית אדריכלות מעודכנת ואחרי ועדה
תכנון נוף:	בבחינת תצ"א עדכנית ביחס להיתר קיים קיימים פערים בפיתוח. יש לפרט ולהראות שינויים אלו. יש לציין באופן ברור גוונים, קירות ושערים מבוקשים/ להריסה. יש להציג פתרונות לניהול מי הנגר בהתאם למדיניות העירייה הדורשת טיפול ב-100% מהנגר בתחום המגרש והזרמת עודפים רק מעבר ל- 50:1 (2%) יממתי, למערכת העירונית. יש לציין מיקומי צמ"גים מבוקשים וקיימים. אין לתכנן בשפיכה חופשית. כמו כן יש להפנותם לאזורים מחלחלים או למערכות טיפול בנגר שיותקנו במגרש. יש לציין מפלסי 00. יש להשלים מפלסים וקווי גובה. כניסות ויציאות מהמבנה בפרט. אזור פחי מיחזור – יש להשלים גבהי קירות. יש להשלים גבהי קירות. יש להציג פרט גדר קלה. התוכנית המתוקנת תועבר לבחינת מח' פיתוח נוף.

יעוד: מגורים ג **תכנית: 3/114**
 שטח מגרש: 491 מ"ר

סטייה	מוצע	מותר	
	58.66% (288.02 מ"ר)	137.5% (675.13 מ"ר)	שטח עיקרי-
	30.56% (150.07 מ"ר)	34.4% (168.9 מ"ר)	שטחי עיקרי לקומה-
	2	4	מספר קומות מותר (ברוטו)
	4 מ' מ	4 מ' מ	קווי בניין
1.14 מ' (בנין קיים בהיתר)	2.86 מ' מ	4 מ' מ	קו בנין לחזית לכיוון רח' פיק"א
	3 מ' מ	4 מ' מ	קו בנין צידי מזרחית
1 מ' (בנין קיים בהיתר)	5 מ' מ	5 מ' מ	קו בנין צידי מערבית
			קו בנין אחורי



תרשים סביבה

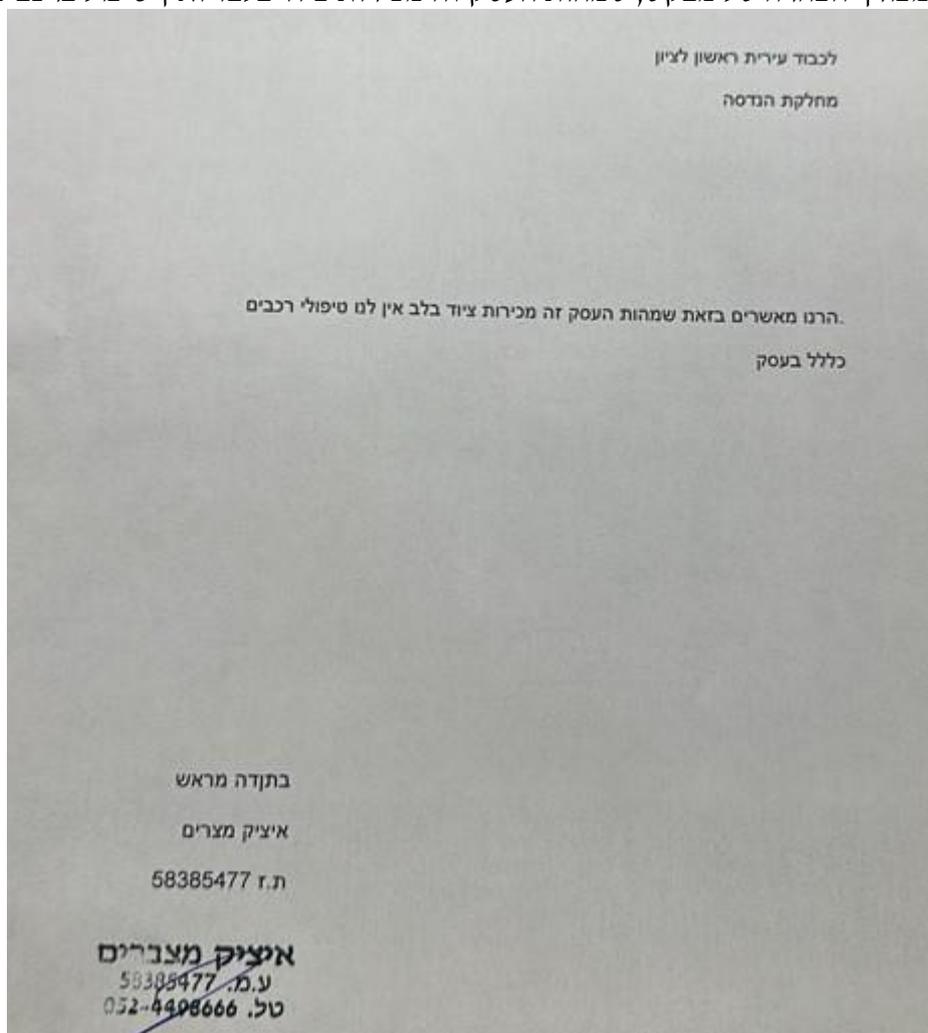


צילום אוויר 2010

מדובר במבנה ותיק, הקיים במגרש ביעוד מגורים, אבל סמוך לסביבה מוטת מסחר- לכן אין מניעה לאשר מסחר במבנה הנדון לתקופה נוספת, **מדובר במגרש בתת ניצול שלא מוקדמת בשלב זה הריסתו**. ממליצים בפני הוועדה לאשר את השימוש המבוקש, עד לקידום התחדשות במגרש, זאת על אף היות המבנה קיים בשימוש חורג בתקופה ארוכה מהמקובל.



לפי היתר קודמת מס' 6564 (בקשה 19650251) מתאריך 08.02.1965 היה שימוש : בית מלאכה
לפי היתר מס' 7709 (בקשה 19710316) מתאריך 28.07.1971 היה שימוש : מגורים
נכון לעכשיו המקום משמש כשימוש חורג.
מצורף הצהרה של מבקש, שמהות העסק זה מכירות ציוד בלבד ואין טיפול ברכבים.



המלצת מהנדסת העיר :

לשיקול דעת הוועדה באם לאשר המשך שימוש חורג במבנה הנדון, לאור קיימו במגרש בתת ניצול ביעוד מגורים אך בסביבה מוטת מסחר, היות ובשלב זה לא מוקדמת תכנית להריסתו ומדובר בהיקף / עצימות שימוש נמוכה (כ-100 מ"ר).

מהלך דיון

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

חברים : מר איתן שלום, הרב שמואל ג'מיל

החלטות

בשל הימשכות הדיונים ואילוצי לו"ז, הוועדה מחליטה לשוב ולדון בוועדה הבאה.

סעיף: 10 מספר בקשה: 20240354 תיק בניין: 86100170
פרוטוקול ועדת משנה רישוי ותכנון ישיבה מספר: 2025021 בתאריך: 02/12/2025

מבקש:

הגשה 07/04/2024

* מוריס זיתוני

בעל נכס:

* מוריס זיתוני

עורך:

* חדד ריאד

מהנדס רישוי:

* סימה שם טוב

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

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000373082

כתובת הבניין: הסמדר 21, ראשון לציון

גוש וחלקה: גוש: 5038 חלקה: 4 מגרש: 33 יעוד: מגורים מיוחד

תכנית: 30/1/1, במ/1/55

שכונה: קריית כרמים

תיאור בקשה

בית משותף תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה

הרחבת 3 מרפסות לחזית מזרחית בקומות א', ג' ו-ה' בבנין מגורים בן 7 קומות.

מטרת הדיון:

דיון בנוסף בהמשך להחלטת ערר מיום 24/02/2025 ישיבה מס' רל/1004/0125 לאור הגשת

תכנית מתוקנת.

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			
6.96	11.20						מרפסת שירות	3.40	
6.96	11.20						מרפסת שירות	9.20	
6.96	11.20						מרפסת שירות	15.00	
20.88	33.60								
54.48	%בניה: 0.00%						סה"כ:		

הערות בדיקה:

תאריך קליטה עמידה בתנאי סף: 18/08/2025

תיאור מצב קיים:

על מגרש הפונה ל-4 רחובות (רחוב הסמדר, רחוב חסידי אומות העולם, רחוב הגבעול ושד' התקומה) קיימים 5 בנינים הבנויים סביב שטח פתוח. נשוא הבקשה הינו בניין אחד בלבד הפונה לרחוב הסמדר, מבנה מגורים בן 7 קומות, עם סה"כ 13 יח"ד.

בעלויות:

כל חמשת הבניינים רשומים כבית משותף אחד בן 83 חלקות משנה, הבקשה חתומה ע"י 33 הבעלים, המהווים כ-42% הסכמות מסך הבעלים בחלקה. בבניין הנדון 13 יח"ד. הוצגו 100% הסכמות דיירים מבניין מס' 2 שבה מתגורר מבקש הבקשה, ולשאר הבניינים נשלח תקנה 36 ב', לא התקבלו התנגדויות

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור

**הבקשה נדונה בוועדה בישיבתה וועדת משנה 2025001 מיום 06/01/2025 להלן החלטה:
החלטות ועדת משנה רישוי ותכנון בישיבה: 2025001 בתאריך: 06/01/2025**

הוועדה מאמצת את המלצות אגף רישוי ומחליטה לסרב לבקשה מהטעמים הבאים:

- ראשית הבקשה הוגשה ללא תימוכין קנייניים הנדרשים בהתאם לחוק המקרקעין, שכן הוצגו הסכמות של כ-69% בעלי זכויות מהבנין הנדון המהווים כ-36% הסכמות מהבית המשותף כולו.
- התכנון המוצע, הכולל שימוש בקונסטרוקציה שונה מהבינוי הקיים המבוקש להרחבה והנסיון לחיבור בין רכיבים נפרדים ובעלי חזות שונה (מרפסת בטון בנויה קיימת ומרפסות פלדה תלויות באמצעות מוטות מתיחה מבוקשות) לאלמנט אחד, הינו בניגוד להנחיות המרחביות הקובעות בסעיף 2.6 (2) כי: "...תוספת מרפסות זיזיות תותנה באחידות הפתרון העיצובי ובשיפוץ חזיתות המבנה..", ולמעשה מהווה העמסה ויזואלית הפוגמת בחזות המבנה הקיים.

כנגד החלטת הוועדה לסרב לבקשה הוגש ערר לוועדת הערר.

ישיבה מס' רל/1004/0125 בתאריך 24/02/2025 להלן החלטה:

הזאת.

יו"ר:

אנחנו מציעים שהעוררים יתקנו את הבקשה להיתר בהתאם להחלטת הוועדה המקומית, הבקשה המתוקנת תחזור לדיון בוועדה המקומית אשר תיתן את החלטתה, וההחלטה החדשה תקים זכות ערר חדשה.

יש להציג תימוכין קנייניים, כפי שנקבע בהחלטת הוועדה המקומית.

העוררים:

מאשרים את ההסכמה ומבקשים למחוק את הערר.

הוועדה המקומית:

מאשרים את ההסכמה.

החלטה

לאור הסכמות הצדדים כפי שבאו לידי ביטוי בפרוטוקול הדיון, תוגש בקשה מתוקנת להיתר בהתאם להחלטת הוועדה המקומית והערר יימחק ללא צו להוצאות.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ניתנה היום: כ"ז שבט תשפ"ה, 25.02.2025.

הקלות:

בוצע פרסום במסגרת הגשת הבקשה המקורית. עם הגשת תכנית מתוקנת בהמשך להחלטת ועדת הערר ההקלה מתייתרת שכן תכנון המרפסות מוצע בתחום קווי הבנין המותרים.

<u>התייחסות גורמי פנים:</u>	
בדיקת פיקוח מיום 01/09/2024:	המצב הקיים בשטח לפני ביצוע.
אגף קיימות וסביבה מיום 19/08/2024:	יש להשלים נספח תרמי כפי שרשום בגיליון דרישות.
מדידות מיום 20/08/2024:	מגורים מיוחד קווי בניין בהתאם לרצ/במ/55/1 מפה לא תקינה חובתו ואחריותו של מודד מוסמך: לסדר קובץ על פי בלוקים ושכבות בלי כפילויות - לשייך כל פרט לשכבתו על פי יעוד להפריד בבלוק ובשכבה תאי ביוב, ניקוז, מים, חשמל, בזק, תקשורת וכוי למדוד עומקי שוחות ביב, ניקוז ולציין במפה ביחד עם כווני זרימה לסמן כל נקודות פרצלציה במפה בסימן תקני לכתוב שם מלא של מזמין היתר כפוף למילוי כל ההערות
בינוי ועיצוב אדריכלי מיום 10/11/2025:	הערות אדריכלות הוטמעו בתכנית ההגשה. ניתן להעלות הבקשה לדיון בוועדה.

מותר	מוצע/ מהיתר קודם (רש/14108/93)	סטייה
שטח לחישוב זכויות בנייה ע"פ תב"ע במ/1/55 משנת 1991 - שטח שירות ע"פ רצ/1/1-יג -	10,125 מ"ר 80% (6,352.80 מ"ר)	1614.19 מ"ר (20.33%) - שטח עיקרי 275.38 מ"ר (3.47%) - שטח שירות
קו בנין לחזית א-שד' חסידי אומות העולם - קו בנין לחזית ב' -שד' התקומה -	8 מ' / 8 מ'	-
שטח מרפסות פתוחות מותר :	שטח עיקרי : 10,125 מ"ר שטח שירות : 6,352 מ"ר חישוב : 15% = 15% X 16,477 = 2,471.55 81 = 30.51 מ"ר	קיים מהיתר מס' רש/14108/93 : 22.40 מ"ר מוצע להגדלה לכל יחיד (מבוקש א, ג, ה) : 6.96 מ"ר סה"כ שטח מרפסת לכל יחיד = 29.36 מ"ר

סיכום הערות הבדיקה לתכנית המתוקנת -	
בינוי	הוצג תכנון עבור הרחבת מרפסות בחזית אחת בלבד, ל-3 יחיד בלבד מתוך 13, התכנון תואם הנחיות מרחביות ומוצע ברצף החזית המזרחית הנדונה. חומרי הגמר המוצעים בהתאמה לאופי הבינוי הקיים – כנדרש.
תימוכין קניינים	ע"ג התכנית המתוקנת הוצגו הסכמות של כל הדיירים בבניין הנדון (לעומת הדיון הקודם בו הוצגו פחות מ-70% הסכמות). יודגש כי אין עמודים היורדים לתחום בינוי משותף.

מן הדיון הקודם -

תיאור מצב קיים :

על מגרש הפונה ל-4 רחובות (רחוב הסמדר, רחוב חסידי אומות העולם, רחוב הגבעול ושד' התקומה) קיימים 5 בנינים הבנויים סביב שטח פתוח. נשוא הבקשה הינו בניין אחד בלבד הפונה לרחוב הסמדר, מבנה מגורים בן 7 קומות, עם סה"כ 13 יחיד. נשוא הבקשה הינה תוספת מרפסות לקומות א, ג, ה, ו הפונה לרחוב חסידי אומות העולם ושדרות התקומה.

בעלויות :

הנכס רשום כבית משותף בן 83 חלקות משנה, הבקשה חתומה ע"י 33 הבעלים, המהווים כ- 35.71% הסכמות מסך הבעלים בחלקה. בבניין הנדון 13 יחיד. הוצגו 9 הסכמות בעלים המהוות כ-69.23% הסכמות. ליתר הזכאים נשלחו הודעות במסגרת פרסום לפי סעיף 149 לא התקבלו התנגדויות

הקלות :

הקלות :	התייחסות להקלות
הבלטת גוזזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 1.74מ'-1.98 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 21%-24% מן המרווח המותר.	הקלה מתקנות סטייה ניכרת - אין מניעה לאשר עד 2.00 מ'

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור

1993	בנייה חדשה	19930359
------	------------	----------

מועד גמר פרסום: 01/08/2024 - אין התנגדויות.

התייחסות גורמי פנים:
בדיקת פיקוח מיום 01/09/2024:
 מצב בשטח לפני ביצוע עבודות

תכנון מיום 28/11/2024:

מבוקשת הגדלת עומק מרפסות בולטות קיימות בהיקף חזית הבניין ב כ-1.3 מ'. למעשה, מבוקש חיבור בין רכיבים נפרדים ובעלי חזות שונה: מרפסת בטון בנויה ומרפסת פלדה תלויה באמצעות מוטות מתיחה. הרכבה זו יוצרת העמסה ויזואלית ופוגמת בחזות המבנה. במקום ההבלטה המבוקשת, מומלצת הרחבה היקפית, במקביל לחזית הבניין הקיימת ובגבולות קונטור הבניין והבליטות הקיימות בבנין. זאת, בתואם למסמך מדיניות כלל עירונית, 3. שיפוץ חזיתות: (9) " הבאת מרפסות ומעקות למצב אחיד כולל סגירות אחידות". וכן, למסמך הנחיות מרחביות עירוניות: 2.6 הנחיות כלליות לתוספות בנייה (2) "תוספת מרפסות זיזיות תותנה באחידות הפתרון העיצובי ובשיפוץ חזיתות המבנה".

מדידות מיום 18/08/2024:

מגורים מיוחד

קווי בניין בהתאם לרצ/במ/55/1

מפה לא תקינה

חובתו ואחריותו של מודד מוסמך:

לסדר קובץ על פי בלוקים ושכבות בלי כפילויות - לשייך כל פרט לשכבתו על פי יעוד להפריד בבלוק ובשכבה תאי ביוב, ניקוז, מים, חשמל, בזק, תקשורת וכוי למדוד עומקי שוחות ביב, ניקוז ולציין במפה ביחד עם כוונני זרימה לסמן כל נקודות פרצלציה במפה בסימן תקני לכתוב שם מלא של מזמין היתר כפוף למילוי כל ההערות.

תכנון נוף מיום 24/11/2024:

- להלן התייחסות מנהל תכנון ובנייה ועניין פיתוח נוף והעלאת לארכיב בתאריך 24-11-24:
- יש להציג את קו העבודה בתכנית הקרקע.
 - יש להציג דרכי גישה לעבודה.
 - יש להציג הפניית צמ"גים כלפי אזורי חלחול / החדרה.
 - יש להציג צרופה למידע תכנוני (במקרה של עד 5 עצים בוגרים בתחומי המגרש) + יש להציג את העצים הקיימים בסימבול המתאים ע"ג תכנית הפיתוח (שימור, כריתה, העתקה) + מפרט לשימור לעצים לשימור.
 - יש להציג עצים במיקום היתכנות לצמיחה ביחס לקומה העליונה. טבלת בקרה מלאה הועברה בארכיב.

שטח חלקה: 7941 מ"ר

שטח מגרש: 2097 מ"ר

ייעוד החלקה: מגורים מיוחד

מס' דירה מבוקשת	סה"כ עיקרי+שירות מהיתר קודם	קיים	מוצע להרחבה	סה"כ שטח מרפסת
20	1614.19-עיקרי	11.20 מ"ר	6.72 מ"ר	17.92 מ"ר
24	275.38-שירות	11.20 מ"ר	6.72 מ"ר	17.92 מ"ר
28	=	11.20 מ"ר	6.72 מ"ר	17.92 מ"ר
30	1889.57 מ"ר	11.06 מ"ר	6.87 מ"ר	17.93 מ"ר
31		9.10 מ"ר	5.97 מ"ר	15.07 מ"ר
סה"כ שטח בניה- (חושב לפי היתר מס' 19930359)				
1614.19 מ"ר		ללא שינוי		
		סטייה		
		-		

מס' דירה מבוקשת	סה"כ שטח מרפסת	מוצע להרחבה	קיים	סה"כ עיקרי+שירות מהיתר קודם	סה"כ שטח עיקרי מהיתר קודם- סה"כ שטחי שירות מהיתר קודם-
				275.38 מ"ר 1889.57 מ"ר	
	25% (2.0 מ') מבוקש בהקלה בהתאם לתקנות סטיה ניכרת -	6.0 מ' כ-27.70 מ' (מרפסות בתוך קווי בנין)	8 מ' 8 מ'		קו בנין לחזית א-שד' חסידי אומות העולם- קו בנין לחזית ב'-שד' לוי אשכול-
	נותר לניצול: 69 מ"ר -	86.76+ מ"ר שטח מרפסת מוצע כ- 18 מ"ר ליח"ד	כ-283.44 מ"ר מתוכם נוצלו- 127.68 מ"ר כ-155.76 מ"ר סה"כ שטח מרפסת ליח"ד: כ-21.80 מ"ר ליח"ד		שטח מרפסות פתוחות מותר: סה"כ נותר לניצול-

לא ממליצים לאשר את הבקשה-

התכנון המוצע אינו מאושר מבחינה עיצובית ע"י מח' בינוי ועיצוב אדריכלי, היות ומדובר ביצרת העמסה ויזואלית ופוגמת בחזות המבנה.

במקום ההבלטה המבוקשת, מומלצת הרחבה היקפית, במקביל לחזית הבניין הקיימת ובגבולות קונטור הבניין והבליטות הקיימות בבינוי.

זאת, בתואם למסמך מדיניות כלל עירונית, 3. שיפוץ חזיתות: (9) " הבאת מרפסות ומעקות למצב אחיד כולל סגירות אחידות". וכן, למסמך הנחיות מרחביות עירוניות: 2.6 הנחיות כלליות לתוספות בנייה (2) "תוספת מרפסות זיזיות תותנה באחידות הפתרון העיצובי ובשיפוץ חזיתות המבנה".

ובנוסף-

1. לא התקבלו תימוכין קנייניים מספקים בניגוד לחוק המקרקעין, התקבלו כ-69% הסכמות מהבניין הנדון המהווים כ-35.71% הסכמות מהמגרש כולו.
2. טבלת השטחים לא תקינה- יש לתקן לחישוב רובטי. אין חיבור בין הטבלה לחלק מן הפוליגונים על גבי התוכנית. בנוסף יש להציג שטח עיקרי ושטח שירות.
3. לא הוצג מעקה עתידי ללא רצפה לשני הדירות הלא מבוקשות ולהציג בנייה מרפסות מבוקשות
4. לא הוצג חתימת שכן ק.קרקע או הצגת פירוט לאופן ביצוע המרפסות שכל הנראה אופן ביצוע המרפסות יבוצע דרך גינת השכן בק.קרקע והריסת הפרגולה הפרטית שלו.
5. לא הוצג שטח וניקוזי מרפסות מבוקשות.
6. חזיתות וחתכים- לא תואם היתר קיים.

7. מפה מצבית אינה תקינה, יש להראות מידה לבניינים, מפלסים וגובה גג+גובה רצפה.

8. מבוקש תוספת קירוי למרפסת לפי תב"ע רצ/מק/1/1/2- בניגוד להוראות התכנית החלה:

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

במקום סעיף 8(ג) יבוא: "חל איסור על סגירה ו/או קירוי מרפסות פתוחות פרט לקירוי סוכך (מרקיזה) מתקפל בדגם וגוון אחיד למבנה ולא מעבר מהגבול החיצוני של מעקה המרפסת, ובתנאי תכנון התקנת הסוככים למבנה בשלמותו ובהתאם להנחיות אדריכל העיר".

אדר' ליאת פיין קלינמן: סעיף 10, רגע. פה זה טעות ותיקונים, הם היו ב-

נוכחים: יו"ר עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד

חברים: מר איתן שלום, הרב שמואל ג'מיל

ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטות

בהתאם להחלטת ועדת הערר מיום 24.2.25 בערר רל/1004/0125, הוגשה על ידי המבקש תכנית מתוקנת הכוללת תכנון עבור הרחבת מרפסות בחזית אחת בלבד, ל-3 יח"ד בלבד מתוך 13, התואם הנחיות מרחביות ומוצע ברצף החזית המזרחית הנדונה, ואינו כולל עמודים היורדים לתחום בינוי משותף, וכן הושלמו התימוכין הקניינים כנדרש והוצגו ע"ג התכנית המתוקנת הסכמות של כל הדיירים בבניין. בהתאם לכך, הוועדה מחליטה לאשר את הבקשה להיתר בהתאם לתכנית המתוקנת, היתר יינתן בתנאי ולאחר מילוי ההשלמות הבאות:

דרישות כלליות

תשלומים/ערבויות:

30/12/2025

תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף (ד145) לחוק התכנון והבנייה תשלום היטל השבחה על פי חוק לפני מתן היתר או הפקדת ערבות בנקאית להבטחת תשלומי הפקדת ערבות בנקאית להבטחת ביצוע העבודות בהתאם לתקנה 70א

שלב בקרת התכנון:

18/01/2026

- תיקון תכנית ההגשה לפי דרישות הצוות המקצועי אישור אגף מנהל הקיימות והסביבה אישור אגף תכנון

חומרי גמר כדוגמת הקיים ובהתאם לרשימת החומרים המותרים בהנחיות מרחביות אישור מחלקת מדידות

תצהיר הסכמה לעורך הבקשה החדש לשימוש בתיק המידע אישור יועץ בטיחות

הצהרת מהנדס על יציבות המבנה

הצהרת מהנדס לחישובים סטטיים, חישוביים סטטיים+נספח תרמי דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2)

חתימת התחייבות ע"י מבקש, שהעירייה ראשית לחלץ ערבות הבנקאית במלואה ו/או חלקה במקרה מיוחד תכנית ראשית מעודכנת ומתואמת לאחר כל שינויי התכנון

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

הסכם מעבדה מאושרת על פי כל דין

סימון מתווה הבניין בקובץ מדידה ואישור מודד בדבר סימון מתווה הבניין במגרש עצמו תכנית התארגנות באתר מאושרת ע"י יועץ בטיחות

אישורים/תאומים עם גורמי חוץ:

הסכם לפינוי פסולת- מול אגף קיימות וסביבה **שלב בקשה לתעודת גמר:**

אישור מעבדה מוסמכת על ביצוע כלל הבדיקות הנדרשות בהתאם לתקנים, הנהלים והתקנות הנדרשות 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 שחרור ערבות בנקאית עבור קבלת תעודת גמר - לפי ביקורת מפקח בניה

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: 11 מספר בקשה: 20241138 תיק בניין: 62400060
פרוטוקול ועדת משנה רישוי ותכנון ישיבה מספר: 2025021 בתאריך: 02/12/2025

מבקש:

* שי רפאל עשוי

* שירן עשוי

בעל נכס:

* מ.מ.י.

עורך:

* שולמית שיכטמן

מהנדס רישוי:

* אורלי פרטוש

הגשה 21/11/2024

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

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000433983

כתובת הבניין: יחזקאל הנביא 6, ראשון לציון

שטח מגרש: 1179.00 מ"ר

שכונה: שיכונני המזרח

שטח בניה מותר: 683.82 מ"ר אחוזי בניה מותרים: 58%

גוש וחלקה: גוש: 4247 חלקה: 187 יעוד: מגורים ב

תכנית: 22/1, 1/1, 1/1, 25/1, 5/1, 6/1, 1/1, 40/22/1, 1/21/1/1, 1/25/1/1, 1/37/1/1, 1/25/1/1, 1/21/1/1, 1/26/1/1, 6/1/1, 5/1/1, 25/1/1, 30/1/1, 1/1, 22/1, 1/1, 1/1, 2/25/1/1, 21/1/1, 26/1/1, 29/1/1, 37/1/1, 85/22/1, 2024227

שטח עיקרי שטח שירות

בניה חדשה 316.65 שטח שירות 4.55

תיאור בקשה

בית פרטי - דו משפחתי

מהות הבקשה

הקמת בית מגורים חדש (במגרש אחורי) חצי מדו- משפחתי, עבור יח"ד אחת, בן 2 קומות

וחדר על הגג עם מרפסת גג ופרגולה מחומר קל בצמוד לו, מעל קומת מרתף.

חיבור בין המפלסים ע"י מהלך מדרגות פנימי ופיר פנימי עבור מעלית;

בחצר: פתוח שטח, 2 חניות לא מקורות, פרגולה מחומר קל.

תת חלקה	מפלס /קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד		שטח אחר במ"ר	
			מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
	1.00-	מרתף	93.96							
	0.00	מגורים	93.96							
	1.00	מגורים	88.81		4.55		1			
	2.00	מרפסות גג פתוחות							58.57	
	2.00	פרגולות							45.17	
	2.00	חדר על הגג (בנוסף לזכויות)	39.92							
			316.65		4.55		1		103.74	
		סה"כ:	316.65		4.55		%בניה: 15.50%		103.74	

הערות בדיקה:

תאריך עמידה בתנאי סף: 05/12/24

תאור מצב קיים:

על חלקה הפונה לרחוב יחזקאל הנביא קיימות 2 יחידות בנויות - בחלקה הצפון מזרחי של החלקה, נשוא הבקשה הינו היחידה הדרום מערבית. מדובר על בית מגורים פרטי חצי מדו משפחתי בן 2 קומות, הכולל קומת מרתף וקומת חדר על הגג.

בעלויות:

הנכס בבעלות קק"ל. ובחכירה משותפת של 3 חוכרים על החלקה, התקבלו הסכמות של כל החוכרים.

פירוט ההקלות:	
נוסח	התייחסות
1	הקלה לגובה בנין 11.5 מ' במקום 9.5 מ' המותרים עפ"י תכנית, זאת לטובת קיר למסתור דוד וקולטי שמש כשגובה הבניין 10.70, מבוקשים במקום 9.5 מ' לטובת מעקה הבניין מעל חדר בעליית הגג.
2	תוספת 6% משטח המגרש המהווים 185.60 מ' במקום 168.20 מ', דהיינו 64% במקום 58% המותרים עפ"י תכנית.
3	הגדלת שטח תכנית מ-84.10 מ"ר מותרים המהווים 29% לקומה, מבוקשים 98.51 מ"ר המהווים 33.97%, ניווד בסך 14.41 מ"ר לקומת הקרקע.
4	הקלה של עד 10% מקו בניין צדי צפון מערבי מ-3.00 מ' המותרים ל-2.70 מ' מבוקשים.
מועד גמר פרסום 31.12.24, התקבלה התנגדות והיא הוסרה.	

חוו"ד גורמי פנים:	
<u>פיקוח</u> <u>מתאריך 25.12.24:</u>	הבניה לפני ביצוע. קיים קרוואן על גלגלים שגרים בו בנוסף קיים מחסן ארעי. בנוסף קיימת פרגולה.
<u>מדידות</u> <u>מתאריך 23.12.24:</u>	קווי בניין בהתאם לרצ/22/1, רצ/מק/1/21/1
<u>תנועה</u> <u>מתאריך 15/01/25:</u>	קיימים הפרשי גובה בין התכנון למצב הקיים. יש להציג מתוקן לבדיקה חוזרת.
<u>אינסטלציה</u> <u>מתאריך 08.01.25:</u>	על המודד להשלים מדידה, סימון שוחות ביוב והתחברות החלקה למע' ביוב העירונית מפלסי פיתוח לסמן התחברות החלקה למערכת ביוב העירונית, מיקום שוחות ביוב תוואי קו ביוב, שענוי מים לתכנן מכונת כביסה 1 לפינת קפה שני כוירים בחדר על הגג מטבחון להגיש תכנית אינסטלציה על רקע תכנית אדריכלות מעודכנת ואחרי ועדה גובה מפלס 0.00 (50.60) אינו מותאם למפלס הקיים בשביל הגישה לכניסה הראשית (49.56), הפרש של כ-1 מ'. כמו כן לא מוצג גישור על הפרשי הגבהים.
<u>תכנון נוף</u> <u>מתאריך 07.04.25:</u>	

ממצאי הבדיקה:

שטח המגרש: 290 מ"ר בחלוקה פנימית מתוך 600 מ"ר מתוך 1179 מ"ר עפ"י תשריט חלוקה מאושר מיום 22/12/24. ייעוד החלקה: מגורים ב'.

זכויות בניה (מחושב לפי שטח מגרש בחלוקה פנימית של 290.0 מ"ר לפי תשריט החלוקה) (התאמה לתכנית): 1/22

שימוש ויעוד	מותר	מוצע	סטייה
שימוש ויעוד	מגורים ב	מגורים ב	אין
יח"ד	4 לחלקה	4 לחלקה	אין
שטח עיקרי: מעל הקרקע	29% = 84.10 מ"ר	32% = 93.96 מ"ר	ניתן לנייד מקומה

סטייה	מוצע	מותר	
לקומה עד 5% ללא הקלה מתוך רצ/מק/1/1.ז. 4% בהקלה	30% = 88.81 מ"ר	29% = 84.10 מ"ר	סה"כ שטח עיקרי מותר : מתחת לקרקע שטחי שירות:
אין	62% = 182.77 מ"ר	58% = 168.20 מ"ר	
אין	בתחום קונטור ק.קרקע	בתחום קונטור ק.קרקע	
אין	2%	עד 15%	
אין	2 קומות + חדר על הגג	2+ ח.בחלל הגג/או חדר על הגג	מספר קומות מותר (ברוטו)
אין	5.0 מ' קיר משותף	5.0 מ' קיר משותף	קווי בניין אחורי
אין	3.0 מ' קיר משותף	3.0 מ' קיר משותף	צדי- צפוני
אין	11.35 מ'	9.50 מ'	צדי- דרומי
1.85 מ' מבוקש כהקלה	11.35 מ'	9.50 מ'	גובה מבנה מירבי (מטר)
לתקן לפי תכנון נוף	50.6 מ'	גובה מפלס 0.00 (50.60) אינו מותאם למפלס הקיים בשביל הגישה לכניסה הראשית (49.56), הפרש של כ-1 מ'. כמו כן לא מוצג גישור על הפרשי הגבהים.	0.00
אין	2 מקומות ליח"ד	2 מקומות ליח"ד	חניה
אין	הוגש תשריט חלוקה	בקשה לבנית בית נוסף מותנה בהגשת תשריט חלוקה שביל גישה עבור בית אחורי משותף ברוחב 3 מ'.	בניית בית נוסף ושביל גישה

הבקשה תואמת הנחיות מרחביות 29.10.2020 למעט :

סטייה	מוצע	מותר
החלק האטום יהיה עד 1 מ' והחלק הקל יהיה בגובה של 50 ס"מ.	קיימת גדר בנויה בגובה של מעל 2 מטר בנויה כולה.	הנחיות לפיתוח המגרש: צמוד קרקע: ההנחיות מתייחסות רק לגדר הפונה לרחוב ולממשק עם המרחב הסובב. גובה גדר הפונה לרחוב עד 1.5 מ' ממפלס הקרקע הגבוה, מתוכה עד 1 מ' אטום ומעל גדר קלה בלבד. גמר גדר צמחייה/אבן/לבנים/סיליקט/בטון אדריכלי/מסגרות/עץ/אלומיניום מותר לשלב 2 חומרים. גמר גדר קלה מסגרות אלומיניום/זכוכית עם 20% מרווחים בין חלקים אטומים. לא יותר תילואסכורית/פלסטיק/דבר/זנט/בלוקים/בטון חשוף. נישות למתקני עזר ישולבו בגדר ייסגרו בדלתות לא שקופות. מדרגות פיתוח בתחום המגרש. שער כניסה לחניה וחצר אינטגרלי בגדר ולא ייפתח החוצה. יש לטעת לפחות עץ אחד לכיוון חזית הרחוב.
אין	מוצע שער הזזה קיים עץ אחד	
אין		

בניה על הגג 6/1/1 על תיקוניה

סטייה	מוצע	מותר	
אין	בבעלות המבקש	הגג בבעלות המבקש או משותף בהסכמת שכנים.	בעלות
אין	39.92 מ"ר	עד 40 מ"ר או עד 65% משטח הגג של אותה יח"ד. עיקרי בנוסף לזכויות.	שטח
1.50 מ'	0 מ'	1.5 לפחות	נסיגות: צדי-

בניה על הגג 6/1/1 על תיקוניה			
סטייה	מוצע	מותר	
אין	2.55 מ'	1.5 לפחות	אחורי-
פחות 20 ס"מ	1.10 מ'	גובה מעקה 1.30 מ'	מעקות
אין	2.50 מ'	גובה קומה 2.5 מ' (1/1/1 א/א)	גובה קומה
אין	הגישה מתוך חדר מדרגות פנימי.	הגישה לעליית הגג מתוך הדירה בלבד, לא תותר גישה מתוך ח. מדרגות משותף ולא תותר תוספת יח"ד.	ח. מדרגות
יש לקבל אישור אדריכל העיר.	יש לפרט חומרי גמר	קשיחים באישור אדריכל העיר	חומרי גמר

מרפסות פרגולות וגגונים 1/1/1 על תיקוניה, 1/1/30			
סטייה	מוצע	מותר	
אין	בהתאם לנדרש	שטח כל המרפסות בבניין לא יעלה על 15% משטח הבניה המותר בבניין.	שטח מרפסות
אין	בהתאם לנדרש	כל שטח המרפסת בתחום קווי בנין למעט הבלטה של 1.5 מ' לחזית הרחוב.	קוי בנין מרפסות
אין	בהתאם לנדרש	0.9 מ' עד 1.3 מ'	גובה מעקה
אין	בהתאם לנדרש	רצפת המרפסת נמוכה מרצפת החדרים ומנוקזת.	מפלס
אין	הפרגולות המוצעות בהתאם למותר.	מותרת בבתים צמודי קרקע, חצר פרטית של דירות גן, במרפסת גג עליונה של מבנים בבניה רוויה. עד 50 מ"ר או רבע משטח המרפסת/הגינה הגדול מביניהם.	פרגולות
אין	הפרגולות המוצעות בהתאם למותר.	מצללה הבולטת מעבר לקו הבנין עד 40% אל תוך המרווח ובלבד שהיא בנויה מחומרים קלים כגון עץ, מתכת או פלסטיק.	

מרתפים בצמודי קרקע מק/1/26			
סטייה	מוצע	מותר	
אין	מתחת לשטח הבית	מתחת לשטח הבית	שטח
אין	בהתאם לנדרש	גובה חלון מתקרת מרתף עד 0.9 מ'	פתחים
אין	בהתאם לנדרש	לא תותר חצר אנגלית אלא לצורך אור ואוורור חללי המרתף	חצרות אנגליות
אין	בהתאם לנדרש	לא יעלה על 90 ס"מ מגובה הקרקע בנקודה הנמוכה ביותר.	גובה תקרת מרתף מהקרקע
אין	עומק 2.40 מ'.	בין 2.05 מ' לבין 2.40 מ'.	גובה נטו לפי 1/1 יג

ממצאי הבדיקה:

- יש להציג תכנית בינוי עתידית על כל החלקה, הכוללת פילרים וחניות עבור 4 יחידות דיור.
- אישור מחלקת תנועה על תכנית מתוקנת לעניין הפרשי גבהים.

רשמה: אורלי פרטוש

המלצת מהנדסת העיר:

ניתן לאשר את הבקשה באופן חלקי, היתר יינתן בתנאי ולאחר מילוי ההשלמות הבאות:

מהלך דיון

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: סעיף 11, גם כן זה לא רואה פה בעיה, זה גם המלצה החלטה, פשוט שלא

יבואו עוד הפעם, חבל. כן, המלצה החלטה.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: ראינו. זה לא דרמה שם אבל. הם אמרו שיש פה בעיה עם-, תקשיב רגע,

מדובר פה בגובה של הבניין שהם לא יכולים לאשר אותו כי הוא לא צמוד לשכן. עדיף לו שיאשרו לו את זה ככה.

נוכחים: יו"ר עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד

חברים: מר איתן שלום, הרב שמואל גימיל

ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטות

הוועדה המקומית מחליטה לאמץ את המלצות הצוות המקצועי ולאשר את הבקשה להיתר וההקלות המבוקשות במסגרתה באופן חלקי. הוועדה מחליטה לא לאשר את ההקלה להגבהת גובה הבניין, שכן בנסיבות העניין המדובר בבית מגורים חדש, חצי מדו משפחתי המוצע בקיר משותף, כאשר החצי השני של הדו משפחתי טרם הגיש בקשה להיתר ועל כן לא יוכל להגיש בקשה לבניה חדשה במסלול של הקלות וייווצר פער של כ-2.0 מ' בין 2 חצאי הבית, פער גדול המהווה כמעט מופע של קומה ואינו ראוי תכנונית. היתר יינתן בתנאים לאחר תיקון הבקשה בהתאם לדרישות הצוות המקצועי ולאחר מילוי ההשלמות הבאות:

דרישות כלליות

תשלומים רביוות:

- 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 בקרת התכנן:

- תיקון תכנית ההגשה לפי דרישות הצוות המקצועי:
- להציג תכנית בינוי עתידית על כל החלקה, הכוללת פילרים וחניות עבור 4 יחידות דיור.
- להציג חזית עתידית עם גג שטוח וחתימת השכן על כד. חזית אחידה.
- התאמת גובה הגדר הקדמית למותר על פי ההנחיות המרחביות.
- גובה בנין בהתאם להחלטת הוועדה
- חדר על הגג יתוכנן בנסיגות הנדרשות בכל החזיתות
- אישור מחלקת תנועה על תכנית מתוקנת לעניין הפרשי גבהים.
- אישור רשות מקרקעי ישראל
- דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) לתקנות התכנון והבניה
- דוח קרקע וביסוס
- הצהרת מהנדס לחישובים סטאטיים, חישובים סטאטיים + נספח תרמי
- אישור תכנית אינסטלציה
- תכנית ראשית מעודכנת ומתואמת לאחר כל שינויי התכנן.
- אישור אגף קיימות וסביבה
- אישור פיקוד העורף
- אישור מני"ב
- אישור אגף תברואה
- אישור מפ"י שהתצ"ר כשר לרישום.

שלב בקשה לאישור תחילת העבודה:

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

-מפת עמודים כולל כניסה קובעת לבניין 0.00
-סימון מתווה הבניין בקובץ מדידה ואישור מודד בדבר סימון מתווה הבניין במגרש עצמו
-הסכם התקשרות עם מעבדה מוסמכת לביצוע בדיקות מעבדה+רשימת (פרוגרמה) הבדיקות הנדרשות בביצ
-פינוי עודפי חומר החפירה (מתואם עם אגף כבישים במנהל הנדסה)
- גידור האתר בהתאם להחלטת המליאה מיום 13.11.24.
-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
-חומר החפירה יפונה למקם מתואם עם אגף כבישים במנהל הנדסה

שלב בקשה לתעודת גמר:

בקשה לתעודת גמר והצהרת האחראי לביקורת על הביצוע
-הצהרת עורך בקשה ראשי
-הצהרת עורך משנה הנדסת מבנים (מתכנן שלד)
-הצהרת עורכי משנה נוספים לעבודות בניה (ככל שמונו) לרבות מורשה נגישות ואחראי בטיחות
-סיום ביצוע פיתוח
-אישור מנהל איכות הסביבה
-שחרור ערבות בנקאית עבור קבלת תעודת גמר - לפי ביקורת מפקח בניה
-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.
-השלמת רישום תצ"ר בפועל באישור מחלקת מדידות

סעיף: 12**מבקש:**

* רמי כהן קדוש

בעל נכס:

* רמי כהן קדוש

* מיטל כהן קדוש

עורך:

* אליה ענת

מהנדס רישוי:

* דולב שרי

הגשה 11/03/2025

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

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000437703

שכונה: השומר

כתובת הבניין: ביל"ו 43, ראשון לציון

גוש וחלקה: גוש: 3938 חלקה: 84 יעוד: מגורים ב

תכנית: ב/6/1

שטח עיקרי

92.31 תוספת למבנה קיים

תיאור בקשה

בית פרטי - דו משפחתי

מהות הבקשה

תוספת והסדרת מצב קיים עבור בית חצי מדו משפחתי קיים בהיתר-

1. הסדרת מצב קיים עבור הרחבת מרתף.

2. תוספת עליית גג.

3. הסדרת מצב קיים עבור הרחבת ויטרינה בקומת קרקע בחזית קדמית ואחורית.

4. שינויים בפיתוח- הזזת מקומות חניה באישור מחלקת תנועה.

5. תוספת בריכת פיברגלס בחצר אחורית+ ח. מכונות בתוך במת עץ.

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
	1.00-	מרתף	25.58	51.13						
	1.00-	חדר מכונות							3.24	
	1.00-	בריכה							10.07	
	0.00	מגורים	73.16				1			
	1.00	מגורים	74.94							
	1.00	פרגולות							12.03	
	2.00	מרפסות גג פתוחות							18.27	
	2.00	חדר בעליית גג		41.18						
			173.68	92.31			1		43.61	
		סה"כ:		265.99					43.61	0.00% :בניה

הערות בדיקה:

מועד עמידה בתנאי סף: 24.03.2025

תיאור מצב קיים:

על מגרש הפונה לרחוב ביל"ו קיים מבנה מגורים צמוד קרקע חצי מדו משפחתי, הכולל סה"כ 148.1 מ"ר שטחים עיקריים ו 25.58 מ"ר שטח שירות מרתף המאושרים בהיתר.

בעלויות:

הנכס רשום בבעלות משותפת של 4 בעלים. ע"ג הבקשה הוצגו חתימות של 4 הבעלים המהווים 100% הסכמות.

ממצאי תיק בניין:		
היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
רש/10935/89	1989	שינויים פנימיים והגדלת מרתף קיים למבנה מגורים צמוד קרקע דו משפחתי.
1366	1989	תעודת גמר

הקלות:	
הקלות	התייחסות הצוות המקצועי
הקמת חדר מכונות עבור בריכת שחייה בחצר במרווח אחורי במרחק 1.62 מ' מגבול המגרש במקום 5 מ' הקבוע בתוכנית החלה על המגרש.	מבוקש במרווח האחורי. ניתן לבקש הקלות למבנים הבנויים מעל 8 שנים. חדר המכונות מוצע בחלקו חפור וגובהו אינו עולה על מפלס הבריכה המוצעת. ניתן לאשר
מועד גמר פרסום: 13/04/2025 - אין התנגדות.	

התייחסות גורמי פנים:	
בדיקת פיקוח	התייחסות גורמי פנים:
בשטח החניות קיים מסתור מזגנים שלא צוין בתכנית. המבוקש להסדרת מצב קיים תואם למצב בשטח. תוספת הבריכה ועליית הגג לפני ביצוע. קיים אישור של מחלקת תנועה על תכנית.	
תנועה	
אינסטלציה מיום 12/05/2025:	יש להתייחס כניסה למרתף (מדרגות חיצוניות) כי מתוכננות מדרגות של שנת 87 בתכנית מתוכננות לביטול, יש לתכנן ניקוז מדרגות ע"י בור בגיבוי משאבה. לציין מפלס כניסה למרתף לציין מפלסים סביב הבריכה לא לתכנן מדרגות על השוחות ביוב לתכנן ניקוז המגרש לא לתכנן דוד על גג רעפים- לציין מפלס של קולטי שמש בגג מוצע לתכנן צ.מ. ג לסמן מיקום שעוני מים להגיש תכנית אינסטלציה על רקע תכנית אדריכלות מעודכנת ואחרי ועדה
מדידות מיום 07/05/2025:	20250266 מגורים "ב" הפקעה (92.00 מ"ר גרפי) תירשם על שם העירייה יש להגיש תכנית לצרכי רשום לאשור הוועדה המקומית קווי בניין בהתאם לרצ/6/1/ב מפה לא תקינה חובתו ואחריותו של מודד מוסמך : לערוך מפה בעריכה אחידה לסדר קובץ על פי בלוקים ושכבות בלי כפילויות לשייך כל פרט לשכבתו על פי יעוד למדוד ולשרטט במפה קו חשמל עלי ולציין סוג הקו להשתמש בפונט HEBTXT בלבד אישור הפקדת תצ"ר למפ"י היתר כפוף למילוי כל ההערות
קיימות וסביבה מיום 07/05/2025:	אין התנגדות- מצב קיים.

ממצאי בדיקת התכנית:

שטח המגרש: 209 מ"ר
ייעוד החלקה: מגורים ב

שטח עיקרי:	מותר	מוצע	סטייה
שטח עיקרי:	121.22 = 58% מ"ר	148.1 = 70.86% מ"ר	26.88 = 12.86% מ"ר אושר בהיתר (6% בהקלה)
קומת טיפוסית- שטחי שירות-	60.61 = 29% מ"ר	74.94 = 35.85% מ"ר	14.33 = 6.85% מ"ר אושר בהיתר -

סטייה	מוצע	מותר	
			15% = 31.35 מ"ר
-	4 מ' 5 מ' 3 מ'	4 מ' 5 מ' 3 מ'	קווי בניין: חזית א' ביל"ו- אחורי- צדדי-
0.53 מ' סטייה החריגה מוצעת להריסה	9.83 מ' לפי מדידה 10.03 מ'	9.50 מ'	גובה מבנה מותר
0.43 מ' סטייה	2 מ'	רוחב הקוקיה לא יעלה על 2 מ' או 1/4 מרוחב הגג לפי הקטן מבניהם = 1.57 מ'.	קוקיות לגג רעפים
0.42 מ לעומת היתר הפרש קטן מ1.20 מ'	+56.42	56.00 (אושר בהיתר)	מפלס מבנה
-	2	2	מספר קומות מותר
-	10.07 = 7.8% מ"ר > 23.04 מ"ר	18% מהשטח הפנוי = 23.04 מ"ר	בריכה: שטח- קו בניין-
-	3.24 מ"ר 3.38 מ'	5 מ"ר בתוך קווי בניין	חדר מכונות לבריכה: שטח- קווי בניין

הנחיות מרחביות / התאמה לנספח בניו

סטייה	מוצע	אושר בהיתר	
עומד בגובה מינימלי של מעקה ממרפסת חצר קדמית	2.06 מ'	2.46 מ' ממפלס רחוב	גדר ושערים: גובה-
יש לבקש כמבוקש בהיתר זה מאחר ושונה מהיתר אחרון	בתוך הגדר יחד עם פיר אשפה	מוצע בתוך הגדר רק פיר אשפה	פילרים: גובה-
יש להראות על התכנית את ניקוז המגרש.	לא הוצא פתרון לניקוז המגרש	ניקוז המגרש יהיה מחלקו הפנימי דרך החניות אל מחוץ המגרש.	ניקוז מגרש:

סיכום הערות בדיקה:

<p>ניתן לאשר בכפוף למילוי הדרישות הבאות:</p> <ol style="list-style-type: none"> יש לתת פתרון למיקום מזגנים. יש להגיש תכנית לצרכי רישום לאישור הוועדה המקומית. יש לתקן מפת מדידה על פי הערות מחלקת מדידות. מרווח קדמי יהיה מגוון ובהמשך למפלס הרחוב בהתאם למדיניות הוועדה (או בהתאמה להיתר הבניה הקודם) להוריד סימון פרופיל פרגולה בחזית קו בניין קדמי. יש לבקש שינויים בגדרות בחזית- שונה מהיתר. יש לתקן תכנית בריכה ושטחים בקומת המרתף + סכמת בריכה וחשוב שטחים. יש להפריד בין שטחי המרתף הקיימים בהיתר לבין שטח הממ"ד הקיים במרתף.
--

רשמה: דולב שרי

המלצת מהנדסת העיר:

ניתן לאשר את הבקשה, היתר יינתן בתנאי ולאחר מילוי ההשלמות הבאות:

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: סעיף 12

אדר' ליאת פיין קלינמן: 12 זה תוספת בנייה.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אפשר לאשר את הבקשה, אפשר המלצה החלטה? בסעיף 12 הם המליצו

לאשר את הבקשה.

עו"ד הילה הררי דורון: אבל יש כל מיני הערות של הצוות המקצועי.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: בסדר, אבל זה הערות קלות, המלצה החלטה.

נוכחים: יו"ר עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד

חברים: מר איתן שלום, הרב שמואל ג'מיל

ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטות

הוועדה המקומית מחליטה לאשר את הבקשה, היתר יינתן בתנאי ולאחר מילוי ההשלמות הבאות:

דרישות כלליות

תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף (ד145) לחוק התכנון והבניה
תשלום היטל השבחה על פי חוק לפני מתן היתר או הפקדת ערבות בנקאית להבטחת תשלום
הפקדת ערבות בנקאית להבטחת ביצוע העבודות בהתאם לתקנה 70א'

שלב בקרת התכנון:

דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2)
תכנית ראשית מעודכנת ומתואמת לאחר כל שינויי התכנון
הצהרת מהנדס לחישובים סטטיים, חישוביים סטטיים+נספח תרמי
אישור תכנית אינסטלציה
אישור מנהל הקיימות וסביבה
אישור אגף תברואה לנושא אצירת אשפה
חתימת התחייבות ע"י מבקש, שהעירייה רשאית לחלץ ערבות הבנקאית במלואה ו/או חלקה במקרה מיוח
- תיקון תכנית ההגשה לפי דרישות הצוות המקצועי
יש לתת פתרון למעבי מזגנים, מרווח קדמי יגונן בהתאם למדיניות הוועדה (או בהתאם להיתר קודם
יש להגיש תכנית לצרכי רישום לאישור הוועדה המקומית
יש לתקן מפת מדידה על פי הערות מחלקת מדידות
יש לבקש שינויים בגדרות בחזית- שונה מהיתר
יש לתקן תכנית בריכה ושטחים בקומת המרתף+ סכמת בריכה וחישוב שטחים.
יש לתקן רוחב הקוקיה בגג הרעפים ל-1.57 מ'.
יש להפריד בין שטחי המרתף הקיימים בהיתר לבין שטח הממ"ד הקיים במרתף.

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

הסכם מעבדה מאושרת על פי כל דין
פינוי עודפי חומר החפירה (מתואם עם אגף כבישים במנהל הנדסה)
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
אישורים/תאומים עם גורמי חוץ:

הסכם לפינוי פסולת

שלב בקשה לתעודת גמר:

אישור מעבדה מוסמכת על ביצוע כלל הבדיקות הנדרשות בהתאם לתקנים, הנהלים והתקנות הנדרשות
בקשה לתעודת גמר והצהרת האחראי לביקורת על הביצוע
הצהרת עורך בקשה ראשי
הצהרת עורך משנה הנדסת מבנים (מתכנן שלד)
הצהרת אחראי לביצוע שלד
סיום ביצוע פיתוח
השלמת הרישום בפועל באישור מחלקת מדידות
מפת עדות ערוכה ע"י מודד מוסמך ובהתאם להנחיות מפ"י למצב לאחר הבניה
שחרור ערבות בנקאית עבור קבלת תעודת גמר - לפי ביקורת מפקח בניה
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

מספר בקשה: 20241134 תיק בניין: 51300230
פרוטוקול ועדת משנה רישוי ותכנון ישיבה מספר: 2025021 בתאריך: 02/12/2025

סעיף: 13

מבקש:

* זקי חן

* בת שבע חן

* בעל נכס:

* מ.מ.י.

עורך:

* פולינה סווירי

* מהנדס רישוי:

* אורלי פרטוש

הגשה 21/11/2024

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

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000430841

כתובת הבניין: הפרח 23, ראשון לציון

גוש וחלקה: גוש: 4242 חלקה: 175 יעוד: מגורים ב

תכנית: 22/1, 2024159, 112/22/1, 6/ו/1/1, 5/ו/1/1, 40/22/1, 1/21/1/1, 21/1/1/1

שטח עיקרי שטח שירות
בניה חדשה 155.69 שטח שירות 109.56

בית פרטי - דו משפחתי

מהות הבקשה

הקמת בית מגורים חדש (במגרש אחורי) בן 2 קומות ועליית הגג מעל קומת מרתף עבור
משרד לבעל מקצוע חופשי, עם גישה חיצונית.

חיבור בין המפלסים ע"י מהלך מדרגות פנימי בלבד;

בחצר: פתוח שטח, מדרגות חיצוניות ו-3 מקומות חניה לא מקורים, פרגולה מחומר קל
במרווח האחורי;

גישה לכלי רכב מוצעת דרך שצ"פ (חלקה מס' 192)

תת חלקה	מפלס /קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד		שטח אחר במ"ר	
			מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
1	1.00-	מרתף			85.46		1			
1	0.00	מגורים	59.04		24.10					
2	1.00	מגורים	111.46		38.60	1				
1	2.00	מגורים	66.93							
2	2.00	מגורים	113.97							
2	2.00	מרפסות פתוחות						2.24		
1	3.00	מרפסות פתוחות							4.48	
1	3.00	פרגולות							18.13	
1	3.00	חדר בעלית גג			29.72					
			225.43		109.56	38.60	1	1	2.24	22.61
		סה"כ:	381.12		148.16				0.00%	24.85

הערות בדיקה:

תאריך עמידה בתנאי סף: 05/12/24

תאור מצב קיים:

על חלקה הפונה לרחוב הפרח קיימות 3 יחידות בנויות, נשוא הבקשה הינו היחידה הרביעית בחלקה הדרום מערבית.

בעלויות:

הנכס בבעלות קק"ל. הוצגה תעודת היוון של בעל הזכות עם המנהל מיום 25/11/25. התקבלו חתימות ולשאר נשלח יידוע באמצעות פרסום.

פירוט ההקלות:		
נוסח	התייחסות	
1	א. השצ"פ המבוקש אינו מאושר ברשימת שצ"פים שניתן להיכנס דרכם, עפ"י תב"ע רצ/112/22. ב. מדובר בשצ"פ המהווה מעבר בין רחוב הפרח ליגאל אלון, ברוחב של כ-6.0 מ', ובהתייחס לכך שמבחינת תנאי סף קיימת אפשרות במגרש למעבר של 3 מ' לייצר גישה לכניסת כלי רכב לבית אחורי, אין מניעה להסדיר את הכניסה מהמגרש ולא דרך שצ"פ.	הקלה להתרת גישת כלי רכב מוסדרת דרך שצ"פ בחלקה 192 וזאת בכפוף להוראות תכנית רצ/מק/112/22 למטרת גישה וחניית כלי רכב לחלקה 175.
מועד גמר פרסום 08.01.25, לא התקבלו התנגדויות.		

חו"ד גורמי פנים:		
פיקוח מתאריך 16.07.25:	השטח ריק. הבניה לפני ביצוע	
מדידות מתאריך 23.12.24:	קווי בניין בהתאם לרצ/22/1, רצ/מק/1/1/21.	
תנועה מתאריך 29/04/25:	אין התנגדות בתנאי שמאפשרים כניסה מחלקה 192 (ש.צ.פ) שבשרטוט של ת.ב.ע. רצ/112/22/1 לא מסומן כמעבר לכלי הרכב. יש לציין כי לשכן הקדמי סומנו 2 חניות טוריות שבפועל אינן ברות ביצוע עקב הפרשי גובה וקיר קיים במדידה שלא מסומן לפירוק ולא הוסדר פיתוח שטח.	
אינסטלציה מתאריך 08.01.25:	לסמן שוחות ביוב ותוואי קו ביוב המתוכננים מיקום שעוני המים מפלס 0.00 ופיתוח נמוכים מהרחוב ומהשוחות ביוב שמחוברת החלקה לפני הגשת תוכניות יש לתאם עם חברת מניב התחברות המבנה למערכות עירוניות לתכנן ניקוז המגרש להגיש תכנית אינסטלציה על רקע תכנית אדריכלות מעודכנת ואחרי ועדה	
תכנון נוף 0.00: מתאריך 07.04.25:	גובה מפלס 0.00 מוצע לפי תכנית מדידה = 54.50	
במסגרת תיק המידע התקבלה חו"ד מח' כבישים: מתאריך 01.09.25:	כניסה לרכבים רק מרח' פרח בלבד. אין כניסות מש.צ.פ.	
חו"ד אדריכלית העיר: מתאריך 13.11.25:	תכנית מק/112/22/1 קובעת הסדרי גישת רכב למגרשי מגורים בשכונה דרך שבילים ושצ"פים. עם זאת, תכנית זו אינה מכלילה את מגרש נשוא בקשה זו ברשימת המגרשים, הן בהוראותיה והן בנספח הבינוי. מסיבה זו, המלצת מחלקת תכנון אדרי' הינה כי מעבר רכבים יתבצע אך ורק בתחום החלקה. לפי תצ"ר שאושר בוועדה בספט' 24, בדופן מערב של המגרש נקבע תחום גישה אשר ישמש למעבר רכבים מחלקו הקדמי של המגרש- מתחום רח' הפרח (מדרום) אל חלקו העורפי (לצפון). כל זאת בתואם לתב"ע של השכונה, הקובעת כי כל בקשה למבנה נוסף בחלקה מותנה בתצ"ר לפיו יקבע שביל גישה ברוחב מיני של 3 מ'. במקרה הנדון, חנייה נוספת תהיה עוקבת. גובה ואופן פתיחה לשער החנייה בתואם לקבוע במסמך הנחיות מרחביות.	

שטח מגרש: 250.0 מ"ר בחלוקה פנימית מתוך 550 מ"ר (מתוך 1,101 מ"ר) בתשריט חלוקה שאושר בתאריך 29/09/2024 יעוד החלקה: מגורים ב, תכנית חלה רצ/22/1.

קיים אישור משרד החקלאות לעניין סקר עצים לכריתה, יש לקבל אישור פקיד היערות.

על אף האמור לעיל - זכויות הבניה חושבו משטח המגרש כולו (550 מ"ר) לפי בקשת עורכת הבקשה כאשר הנכס כולו בבעלות יחידה.

זכויות בניה (מחושב לפי שטח מגרש כולו של 550.0 מ"ר לפי תשריט החלוקה) (התאמה לתכנית: 1/22)

שטח	מוצע	מותר	סטייה
שימוש ויעוד יח"ד	מגורים ב	מגורים ב	אין
	4 לחלקה	4 לחלקה	אין
שטח עיקרי: מעל הקרקע	10% = 59.04 מ"ר	29% = 159.50 מ"ר	אין
סה"כ שטח עיקרי מותר:	12% = 66.93 מ"ר	29% = 159.50 מ"ר	אין
שטחי שירות:	22% סה"כ	58%	
	2%	עד 15%	
מספר קומות מותר (ברוטו)	2 קומות	2+ ח. בחלל הגג/או חדר על הגג	אין
קווי בניין אחורי צדי- דרומי צדי צפוני (קו חלוקה)	6.23 מ'	5.0 מ'	אין
	3.0 מ'	3.0 מ'	אין
	0.0 מ'	קיר משותף	אין
מרחק בין בנינים/קו מרחק	המרחק לבית המתוכנן בבקשה מס' 20241123 הינו 4 מ'. 3.0 מ' מקו חלוקה פנימית	6 מ' נדרש	2 מ'
מגבול חלוקה פנימית		3 מ'	
0.00	54.25 מ'	54.50 מ'	0.25 מ'
חניה	2 מקומות ליח"ד	2 מקומות ליח"ד	אין
בניית בית נוסף ושביל גישה	הוגש תשריט חלוקה	בקשה לבנית בית נוסף מותנה בהגשת תשריט חלוקה שביל גישה עבור בית אחורי רוחב 3 מ'.	אין

מרתפים בצמודי קרקע מק/1/1/26			
שטח	מוצע	מותר	סטייה
שטח	מתחת לשטח הבית	מתחת לשטח הבית	אין
פתחים	בהתאם לנדרש	גובה חלון מתקרת מרתף עד 0.9 מ'	אין
חצרות אנגליות	בהתאם לנדרש	לא תותר חצר אנגלית אלא לצורך אור ואוורור חללי המרתף	אין
גובה תקרת מרתף מהקרקע	בהתאם לנדרש	לא יעלה על 90 ס"מ מגובה הקרקע בנקודה הנמוכה ביותר.	אין
גובה נטו לפי 1/1/1	עומק 2.40 מ'.	בין 2.05 מ'/ לבין 2.40 מ'.	אין
שימוש	הוצגה תעודת מרפא בעיסוק תואם רשימת מקצועות חופשיים עפ"י הנחיות מרחביות.	בעל מקצוע חופשי	

בניה על הגג 5/ו/1/1 על תיקוניה			
שטח	מוצע	מותר	סטייה
שטח	29.72 מ"ר	עליית הגג בנוסף לזכויות המוקנות למגרש כמטרה עיקרית	אין
שיפוע	שתי שיפועים	גג הרעפים יהיה בעל 2 שיפועים לפחות.	אין
גובה בסיס	40 ס"מ	גובה בסיס משטחי הרעפים לא יעלה על 0.4 מ' מעל רצפת עליית הגג.	אין
גובה מבנה מירבי(מטר)	9.5 מ'	9.5 מ'	אין

מרפסות פרגולות וגגונים 1/1/1 על תיקוניה 1/1/30			
שטח	מוצע	מותר	סטייה

מרפסות פרגולות וגגונים 1/1/1 על תיקוניה 1/1/30			
מותר	מוצע	סטייה	
שטח מרפסות	שטח כל המרפסות בבניין לא יעלה על 15% משטח הבניה המותר בבניין.	אין	בהתאם לנדרש
קווי בנין מרפסות	כל שטח המרפסת בתחום קווי בנין למעט הבלטה של 1.5 מ' לחזית הרחוב.	אין	בהתאם לנדרש
גובה מעקה	0.9 מ' עד 1.3 מ'	אין	בהתאם לנדרש
מפלס	רצפת המרפסת נמוכה מרצפת החדרים ומנוקזת.	אין	בהתאם לנדרש
פרגולות	מותרת בבתיים צמודי קרקע, חצר פרטית של דירות גן, במרפסת גג עליונה של מבנים בבניה רוויה. עד 50 מ"ר או רבע משטח המרפסת/הגנינה הגדול מבניהם.	אין	הפרגולות המוצעות בהתאם למותר.
	מצללה הבולטת מעבר לקו הבניין עד 40% אל תוך המרווח ובלבד שהיא בנויה מחומרים קלים כגון עץ, מתכת או פלסטיק.	אין	הפרגולות המוצעות בהתאם למותר.

התאמה להנחיות מרחביות 29.10.2020:			
מותר	מוצע	סטייה	
הנחיות לפיתוח המגרש: צמוד קרקע: <ul style="list-style-type: none"> ההנחיות מתייחסות רק לגדר הפונה לרחוב ולממשק עם המרחב הסובב. גובה גדר הפונה לרחוב עד 1.5 מ' ממפלס הקרקע הגבוה, מתוכה עד 1 מ' אטום ומעל גדר קלה בלבד. גמר גדר צמחייה/אבן/לבנים/סיליקט/טבטון אדריכלי/מסגרות/עץ/אלומיניום מותר לשלב 2 חומרים. גמר גדר קלה מסגרות/אלומיניום/זכוכית עם 20% מרווחים בין חלקים אטומים. לא יותר תילואסכורית/פלסטיק/דבר/זנט/בלוקים/בטון חשוף. נישות למתקני עזר ישולבו בגדר ייסגרו בדלתות לא שקופות. מדרגות פיתוח בתחום המגרש. <ul style="list-style-type: none"> שער כניסה לחניה וחצר אינטגרלי בגדר ולא ייפתח החוצה. יש לטעת לפחות עץ אחד לכיוון חזית הרחוב. 	מוצעת גדר הפונה לשצ"פ בגובה של כ-3.5 מ'	2.0 מ'	
	מוצע שער בגובה 1.5 מ' עם פתיחה כלפי פנים המגרש.	אין	יש לטעת לפחות עץ אחד לכיוון חזית הרחוב.
	לא מוצעת נטיעת עצים		

הערות נוספות:

- מדובר בכניסה משצ"פ אשר אינו מאושר ברשימת שצ"פים שניתן להיכנס דרכם, עפ"י תב"ע רצ/112/22/1. במקביל הוגשה בקשה מס' 20241123 לתוספות ושינויים בבית קדמי קיים ע"י אותו המבקש נשוא הבקשה הנדונה. על כן, מובאות שתי הבקשות יחדיו לדיון.
- במידה ולא תאושר ההקלה לכניסה משצ"פ (192), יש להראות שביל זיקה וחניות מרחוב הפרח,
- חישוב סל הזכויות נגזר מכלל המגרש לשתי היחידות ביחד. בבקשה הנ"ל מבוקשות 22% מתוך 58%, ובבקשה המוגשת במקביל לבית הקדמי מבוקשות 41% כך שביחד 63% מתוך 64% המותרים כולל הקלה של 6%.
- לתקן גובה 0.00 בהתאם לחו"ד אגף תכנון נוף ומח' אינסטלציה על מנת למנוע בעיות בניקוז הקרקע.
- יש לציין איזה סוג שער וכיצד נפתח.
- המרחק בין הבניינים לא יפחת מ-5 מ' עפ"י התב"ע..

7. יש להחתים שכן על חזית לבניית גג עתידי.
 8. גובה גדר לעבר השצ"פ מוצעת בגובה של כ-3.0 מ', לא ניתן עפ"י הנחיות מרחביות, יש לתכנן עד 1.5 או 1.8 בהקלה.

סיכום הערות הבדיקה:	
חניה	ככל והוועדה לא תאשר את ההקלה לכניסת כלי רכב משצ"פ סמוך בבקשה המקבילה מס' 20241134 יהיה צורך לתת פתרון חלופי לחניה שאינו בתחום זכות המעבר לבית האחורי.
מרחק בין בנינים	המרחק בין הבתים לא יפחת מ 5 מ' לפי תב"ע.
בינוי	1. עפ"י תכנית בינוי בתב"ע הפילרים יתוכננו בקדמת הרחוב. 2. יש להחתים את השכן על בניית גג עתידי תואם חזית.



רשמה : אורלי פרטוש

המלצת מהנדסת העיר :

לאשר את הבקשה באופן חלקי, למעט גישה לכלי רכב מתחום השצ"פ לאור העובדה כי אין מניעה תכנונית ופיזית להסדרת גישה לכלי רכב מרחוב הפרח בהתאם להחלטת המליאה, ובכפוף להסדרת גישה לכלי רכב מרחוב הפרח וסידור חניה בין המבנים.
 ככל ולא ניתן יהיה להסדיר 3 מקומות חניה - השלמת התקן עבור משרד לבעל מקצוע חופשי תושלם ע"י תשלום לקרן חניה.

מהלך דיון

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

חברים : מר איתן שלום, הרב שמואל ג'מיל

החלטות

בשל הימשכות הדיונים ואילוצי לו"ז, הוועדה מחליטה לשוב ולדון בוועדה הבאה.

מבקש:

* גקי חן

* בעל נכס:

* מ.מ.י.

* עורך:

* פולינה סוויירי

* מהנדס רישוי:

* אורלי פרטוש

הגשה 20/11/2024

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

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000429782

כתובת הבניין: הפרח 23, ראשון לציון

גוש וחלקה: גוש: 4242 חלקה: 175 יעוד: מגורים ב

תכנית: 22/1, 22/22/1, 2024159, 5/ר/1/1, 6/ר/1/1, 40/22/1, 1/21/1/1, 21/1/1/1

תיאור בקשה

שטח עיקרי שטח שירות

בית פרטי - דו משפחתי תוספת למבנה קיים 24.98 119.65

מהות הבקשה

הרחבת בית מגורים קיים בהיתר משנת 1992 (חצי מדו משפחתי) בן קומה אחת הכוללת:

בקומת הקרקע: שינויים בחלוקה פנימית, תוספת של ממ"ד, ותוספת שטח;

על הגג הקיים: תוספת קומה א', (בחלל הגג שהיה בהיתר ללא שימוש);

חיבור בין המפלסים ע"י מהלך מדרגות פנימי בלבד;

בחצר: שינויים בפיתוח, הריסת מהלך מדרגות חיצוני קיים ללא היתר, משטחים לא

מקורים, ו-2 מקומות חניה, עוקבים זה אחר זה במרווח הצדדי-דרומי.

תת חלקה	מפלס /קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד		שטח אחר במ"ר	
			מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
	0.00	מגורים	0.18	111.28	24.98		1			
	0.00	מרפסת שירות							2.24	
	1.00	מגורים	119.47							
			119.65	111.28	24.98		1		2.24	
סה"כ:			230.93		24.98		%בניה: 0.00%		2.24	

הערות בדיקה:

תאריך עמידה בתנאי סף: 05/06/25

תאור מצב קיים:

על חלקה הפונה לרחוב הפרח קיימות 3 יחידות בניות, נשוא הבקשה הינו היחידה השלישית בחלקה הדרום מזרחית.

בעלויות:

הנכס בבעלות קק"ל. הוצגה תעודת היוון של בעל הזכות עם המנהל מיום 25/11/25. התקבלו חתימות ולשאר נשלח יידוע באמצעות פרסום.

פירוט ההקלות:

נוסח	התייחסות
1	תוספת עד 6% משטח המגרש המהווים 33.03 מ', דהיינו 64% במקום 58% עפ"י תכנית.
	התוכנית הופקדה ביום 08.01.1987 ניתן לאשר בהתאם לתקנות סטייה ניכרת. מבוקש ניצול הקלה כמותית מחושבת מכל שטח המגרש כולו(ללא התייחסות לחלוקה פנימית עתידית), היות ומדובר כעת בבעלות יחידה אין מניעה לאשר את ההקלה בכפוף לרישום

הערה לפי תקנה 27 המתריאה כי כל ההקלות הכמותיות נוצלו בהיתר הנדון.	
מועד גמר פרסום 10.07.25, לא התקבלו התנגדויות.	

חו"ד גורמי פנים:	
פיקוח מתאריך 16.07.25:	לאחר ביקורת בשטח נמצא ממד לפני ביצוע הבניה. מחסן לפני ביצוע הבניה. מדרגות מאחורי הבית לפני ביצוע הבניה. הריסת המדרגות המסומנות בצד המבנה לפני ביצוע ההריסה. קיימים 3 יחידות דיור. קיימים 3 מטבחים, אחד בכל יחידה. יש להוסיף פריסת גדרות. המסומן באדום וצהוב בתוך הבית לאחר ביצוע. קיימת סככה בחצר בחלקו האחורי של החצר. קיימת סככה מגג רעפים מעל המרפסת בקומה א. קיים פילר שלא מופיע בתוכנית. קיימים מנועי מזגנים שתלויים על החזיתות. חזיתות אינן תואמות את התוכנית. * להעביר לעורך הבקשה לתיקון התוכנית.
הערה: 1. קיים תיק פיקוח וכתב אישום. הוגשה בקשה לצו הרשעה מיום 24.08.06 בגין העברות הבאות: נבנתה קומה בשטח 98 מ"ר, נבנתה תוספת סככת רעפים, נבנו מדרגות חיצוניות עלייה לקומה א' נבנתה. תוספת סככה למחסן קיים והמחסן הוסב בשלמותו ליחידת מגורים. 2. מטבח אחד מסומן לביטול, מטבח נוסף מסומן כ"פינת כביסה" מתוך פינת משפחה, יש לסמן להריסה שכן מהווה הכנה לפיצול, בהתאם לקיים בפועל ללא היתר. יש למצוא מיקום חלופי למסתור כביסה (אשר מוצע בהמשך למפלס ריצפת הדירה ומחוץ לקווי הבניין המותרים עם יציאה ע"י דלת).	
מדידות מתאריך 23.12.24:	קווי בניין בהתאם לרצ/22, רצ/מק/1/1/21.
תנועה מתאריך 17/09/25:	אין התנגדות בתנאי שמאפשרים כניסה מחלקה 192(ש.צ.פ) שבשרטוט של ת.ב.ע. רצ/112/22/1 לא מסומן כמעבר לכלי הרכב. בפועל קיים, והיה ולא מאשרים כניסה משצ"פ יש לתכנן מיקום חניות אחר לטובת מעבר כלי רכב לבית אחורי.
אינסטלציה מתאריך 02.07.25:	תוספת מתוכננת על מערכות הקיימות לתת פתרון להעברתם ע"פ הלי"ת לתכנן רוחב של חדר שירותים ע"פ הלי"ת ביחידת הורים מסומן כ"כור? לסמן צ.מ.ג. לסמן דוד וקולטי שמש ע"פ תצ"א כמו כן בחלק מערבי קיים דוד וקולטי שמש נוספים. מסומנות כמה כניסות - חשש לפיצול להגיש תכנית אינסטלציה על רקע תכנית אדריכלות מעודכנת ומאושרת.
הנחיות כלליות למידע אגף כבישים ותנועה מתאריך 01.09.25:	חובה לשלב מידע של אגף תנועה וכבישים עם מידע של אגף התכנון. (מדובר על נספחי תנועה והתחבורה, תקנוני ת.ב.ע לפי מיקום הבקשה). כניסה לרכבים רק מרח' פרח בלבד. אין כניסות מש.צ.פ.

ממצאי בדיקת התכנית:

שטח מגרש: 300.0 מ"ר בחלוקה פנימית מתוך 550 מ"ר (מתוך 1,101 מ"ר) בתשריט חלוקה שאושר בתאריך 29/09/2024 יעוד החלקה: מגורים ב, תכנית חלה רצ/22.

על אף האמור לעיל - זכויות הבניה חושבו משטח המגרש כולו (550 מ"ר) לפי בקשת עורכת הבקשה כאשר הנכס כולו בבעלות יחידה.

זכויות בניה (מחושב לפי שטח מגרש כולו של 550.0 מ"ר לפי תשריט החלוקה) (התאמה לתכנית): 1/22

שימוש ויעוד	מותר	מוצע	סטייה
מגורים ב	מגורים ב	מגורים ב	אין
4 לחלקה	4 לחלקה	4 לחלקה	אין

סטייה	מוצע	מותר	
	20% = 111.46 מ"ר 21% = 113.97 מ"ר 41% סה"כ 2%	29% = 159.50 מ"ר 29% = 159.50 מ"ר 58% עד 15%	שטח עיקרי: מעל הקרקע סה"כ שטח עיקרי מותר: שטחי שירות:
אין	2 קומות	2+ ח. בחלל הגג/או חדר על הגג	מספר קומות מותר (ברוטו)
אין	8.7 מ'	9.5 מ'	גובה מבנה מירבי(מטר)
אין	שיפוע 1 64% ושיפוע 2 45%	מעל 35%	שיפוע
	2.01 מ' (קיים בהיתר) כ-22.38 מ' 3.0 מ' 0.0 מ'	5.0 מ' 5.0 מ' 3.0 מ' קיר משותף	קווי בניין קדמי – רח' הפרח אחורי צדי- דרומי צדי צפוני (קו חלוקה)
2 מ'	המרחק לבית המתוכנן בבקשה מס' 20241134 הינו 4.0 מ'.	6 מ' נדרש	מרחק בין בנינים/קו מרחק
2 מ'	1.0 מ' מקו חלוקה פנימית.	3 מ'	מגבול חלוקה פנימית
אין	2 מקומות ליח"ד	2 מקומות ליח"ד	חניה
אין	הוגש תשריט חלוקה	בקשה לבנית בית נוסף מותנה בהגשת תשריט חלוקה שביל גישה עבור בית אחורי רוחב 3 מ'.	בניית בית נוסף ושביל גישה

התאמה להנחיות מרחביות 29.10.2020:

סטייה	מוצע	מותר
אין	גדר קדמית בגובה 1.5 מ' קיימת בהיתר	הנחיות לפיתוח המגרש: צמוד קרקע: ההנחיות מתייחסות רק לגדר הפונה לרחוב ולממשק עם המרחב הסובב. גובה גדר הפונה לרחוב עד 1.5 מ' ממפלס הקרקע הגבוה, מתוכה עד 1 מ' אטום ומעל גדר קלה בלבד. גמר גדר צמחייה אטומה או אבן לבנים אסיליקטובטון אדריכלי מסגרותו עץ אלומיניום מותר לשלב 2 חומרים. גמר גדר קלה מסגרותו אלומיניום או זכוכית עם 20% מרווחים בין חלקים אטומים. לא יותר תילואסקוריתופלסטיק אבדורזנט אבולוקיסובטון חשוף. נישות למתקני עזר ישולבו בגדר ייסגרו בדלתות לא שקופות. מדרגות פיתוח בתחום המגרש. שער כניסה לחניה וחצר אינטגרלי בגדר ולא יפתח החוצה. יש לטעת לפחות עץ אחד לכיוון חזית הרחוב.
	שער לרכב בגובה מעל 1.5 מ' לא ברור אם נגרר או נגלל.	
עפ"י היתר קיים 20210976 נמצא כי השערים היו בגובה 1.5 מ' יש להחזיר לגובה המותר.		
יש לטעת לפחות עץ אחד לכיוון חזית הרחוב.	לא	

הערות נוספות:

1. הקלה כמותית שפורסמה לא מנוצלת בפועל במסגרת הבקשה הנדונה- שכן שטחי הבניה חושבו משטח המגרש כולו (550 מ"ר)
2. במקביל הוגשה בקשה מס' 20241134 להקמת הבית האחורי. ע"י אותו המבקש נשוא הבקשה הנדונה. במסגרת הבקשה הנדונה פתרון החניה מוצע במרווח הצדדי – דרומי, בתחום המעבר שאמור להיות משותף לכניסת הולכי רגל וכלי רכב לבית האחורי.
- התכנון הנ"ל מסתמך על אישור הקלה לכניסה לבית האחורי משצ"פ שאינו ברשימת השצ"פים המאושרים ע"י תב"ע רצ/112/22/1 – תכנית המאשרת כניסות משצ"פים.
- אם לא תאושר ההקלה לכניסה משצ"פ יש להראות תוכנית עם זיקת מעבר משותף ופתרון חלופי לחניות מרחוב הפרח.
3. עפ"י מסמכי מדיניות לא תותר הקמת מחסן בקו בניין קדמי, יש למקם את הכניסה למחסן לעבר חזית צדית.
4. יש למצוא מיקום חלופי למסתור כביסה שמוצע בהמשך למפלס רצפת הדירה ומחוץ לקווי בניין מותרים עם יציאה ע"י דלת.
5. יש לשמור מרחק מינימלי 5 מ' בין הבתים עפ"י התב"ע. או לבקש הקלה.
- 6.

סיכום הערות הבדיקה:	
חריגות בניה	במצב הקיים בפועל קיים פיצול היחידה הנדונה ל-3 יח"ד בהתאם לדו"ח פיקוח על הבניה. בבניין הנדון יותר מטבח אחד בלבד (יש לבטל "פינת כביסה" בקומה א' המהווה מטבח לכל דבר ולתת פתרון חלופי לחדר כביסה. כל החריגות יורסו כתנאי לקבלת תעודת גמר (כולל קירוי קיים בתצ"א שלא סומן בתוכנית ההגשה)
חניה	ככל והוועדה לא תאשר את ההקלה לכניסת כלי רכב משצ"פ סמוך בבקשה המקבילה מס' 20241134 יהיה צורך לתת פתרון חלופי לחניה שאינו בתחום זכות המעבר לבית האחורי.
מרחק בין בנינים	המרחק בין הבתים לא יפחת מ 5 מ' לפי תב"ע.
בינוי	עפ"י תכנית בינוי בתב"ע הפילרים יתוכננו בקדמת הרחוב.



רשמה : אורלי פרטוש

המלצת מהנדסת העיר :

ניתן לאשר את הבקשה בכפוף לשינוי מיקום החניה למרווח בין הבנינים והסדרת גישה לכלי רכב במרווח הצדדי מרחוב הפרח

מהלך דיון

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

חברים : מר איתן שלום, הרב שמואל ג'מיל

החלטות

בשל הימשכות הדיונים ואילוצי לו"ז, הוועדה מחליטה לשוב ולדון בוועדה הבאה.

סעיף: 15 מספר בקשה: 20241235 תיק בניין: 103400050
פרוטוקול ועדת משנה רישוי ותכנון ישיבה מספר: 2025021 בתאריך: 02/12/2025

מבקש:

* דורית דונר

בעל נכס:

* דורית דונר

עורך:

* ליאורה רינק

מהנדס רישוי:

* תהילה גסרי

הגשה 10/12/2024

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

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000439163

כתובת הבניין: האניה 7, ראשון לציון

גוש וחלקה: גוש: 6826 חלקה: 91 יעוד: מגורים ב

תיאור בקשה

בית פרטי - דו משפחתי פיצול דירה

מהות הבקשה

במבנה מגורים קיים בן 2 קומות וגג רעפים מעל קומת מרתף (חצי מדו משפחתי הדרומי בלבד):

1. תוספת יח"ד בקומת המרתף, עם כניסה חיצונית נפרדת, מכח תיקון 155 לחוק (פיצול דירה).

2. הקמת פרגולה מחומר קל והסדרת שטחי מרפסות פתוחות בקומה א' בלבד;

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
	1.00-	מגורים			49.90					
	0.00	מגורים	80.50				1	2		
	0.00	פרגולות							6.40	
	1.00	מגורים	68.61							
	1.00	מרפסות פתוחות							12.73	
			149.11		49.90		1	2	19.13	
סה"כ:			149.11		49.90		%בניה: 0.00%		19.13	

הערות בדיקה:

מועד עמידה בתנאי סף: 10/12/2024

תיאור מצב קיים:

על מגרש ברחוב האניה קיים מבנה דו משפחתי. נשוא הבקשה יח"ד אחת (חצי מדו משפחתי) מצד דרום, בן 2 קומות מגורים וקומת מרתף.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	מס בקשה	שנה	תיאור
רש/11296/90	19900264	1990	בית פרטי דו משפחתי .

בעלויות:

הנכס בבעלות משותפת של 3 בעלים, הבקשה חתומה ע"י המבקשת בלבד, הרשומה כאחד הבעלים. הודעות לזכאים נשלחו במסגרת פרסום לפי סעיף 149. לא התקבלו התנגדויות.

הקלות :		
הקלה	התייחסות	
1. פיצול דירה לפי תיקון מס' 155 בקומת המרתף.	ניתן לאשר	
2. הקלה מתכנית מק/1 / 1 / 26 לגובה מיני של קומת המרתף 2.5 מ' בהתאם להוראות תקנה 155 לפיצול דירה בחוק התכנון והבניה.	ניתן לאשר	
גמר פרסום: 14.07.2025 לא התקבלו התנגדויות.		

חו"ד גורמי פנים :	
בדיקת פיקוח מיום 04/01/2025 :	1. יש לתקן את הכתובת למספר 7 2. הריסת קירוי פרספקט בקומת קרקע בחזית דרום - לפני ביצוע 3. מרתף קיים כולל כניסה חיצונית ופנימית, מקלט, שירותים ומקלחת, מטבחון וחדר מגורים - תואם לתוכנית הבקשה.
מהנדסת אינסטלציה מיום 14/01/2025 :	לתכנן ניקוז מדרגות חיצוניות ע"י בור בגיבוי משאבה לציין מפלס של ירידת ממדרגות חיצוניות למרתף להגיש תכנית עם צפון למלה להגיש תכנית אינסטלציה על רקע תכנית אדריכלות מעודכנת ואחרי ועדה
קיימות וסביבה מיום 07/01/2025 :	יש להשלים תצהיר חישוב כמויות פסולת בניין בלבד.
תנועה מיום 16/10/2025 :	חסר מקום חניה ליחידת דיור מוצעת.

פיצול דירה מתוקף תיקון מס' 155 לחוק:			
סטייה	מוצע	מותר	פיצול לפי תיקון 155 לחוק שטח:
	קיים בהיתר 189.13 מ"ר	שטחה הכולל של יחידת הדיור הקיימת הוא 120 מ"ר לפחות – אם ההקלה היא בדרך של פיצול יחידת הדיור הקיימת, ובלא תוספת שטח כולל המותר לבנייה לצורך יחידת הדיור הנוספת.	גישה למרחב מוגן
	49.90 מ"ר	שטח יחידת הדיור הנוספת או יחידת הדיור הקיימת לאחר הפיצול, למעט שטח מדרגות גישה למפלס, לא יפחת מ-45 מ"ר, והיא תכלול מטבח, שירותים וכניסה נפרדים.	
	המקלט נמצא בקומת המרתף אשר משויך למבנה, קיימת גישה מהדירה בקומה קרקע ע"י גרם מדרגות ודלת מקשרת בין המקלט לפיצול. (ל-2 יח"ד גישה לממ"ד)	לא כללה הבקשה להקלה לפי סעיף זה תוספת שטח בגודל האמור בפסקת משנה (ב), רשאית הרשות המוסמכת להורות כי מתן ההקלה יותנה בשיפורי מיגון ביחידת הדיור הנוספת	מועד הגשה
	10.12.2024	1.06.2025	

הערות מהנדסת הרישוי :

הבקשה אינה כוללת תוספת שטח מכח תיקון 155
ניתן לאשר בכפוף למילוי והשלמות הדרישות הבאות :
1. השלמת תקן חניה ע"י תשלום קרן חניה.

המלצת מהנדסת העיר :

ניתן לאשר את הבקשה, היתר יינתן בתנאי ולאחר מילוי ההשלמות הבאות :

מהלך דיון

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד : סעיף 15.

אדר' ליאת פיינ קלינמן : קרן חניה ביטול, עירוב שימושים לפי התב"ע. הסדרת המיקוד כמו שהיה בהיתר.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד : סעיף 15 הוא לא בעייתי, אפשר המלצה החלטה?

עו"ד הילה הררי דורון : רגע, רגע.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד : 15. נעשה רגע המלצה החלטה, אין בעיה איתו.

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

חברים : מר איתן שלום, הרב שמואל ג'מיל

ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטות

הוועדה מחליטה לאשר את הבקשה בכפוף לתשלום קרן חניה להשלמת תקן החניה, היתר יינתן בתנאי ולאחר מילוי ההשלמות הבאות:

ת. השלמה

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 הפקדת ערבות בנקאית בסה"כ 6,504.2 ש"ח להבטחת ביצוע העבודות בהתאם לתקנה 70 א' תשלום לקרן חניה

18/01/2026

- תנאים בהיתר:

- יח"ד הנוספת תשמש להשכרה בלבד או למגורי קרוב בהתאם לתיקון 155 לחוק התו"ב.

שלב בקרת התכנן:

מסמכים נדרשים לפי הוראות תכנ הבניין:

הצגת תימוכין קנייניים.

רישום תקנה 27 לתקנות המקרקעין לרבות לעניין השימוש של יח"ד הנוספת כי תשמש להשכרה בלבד או למגורי קרוב והזכויות שבה לא יועברו בנפרד מיחידת הדיור הקיימת בהתאם להוראות תיקון 155 לחוק התו"ב.

דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) לתקנות התכנון והבנייה
תכנית ראשית מעודכנת ומתואמת לאחר כל שינויי התכנן
הצהרת מהנדס לחישובים סטטיים, חישוביים סטטיים
אישור תכנית אינסטלציה

04/01/2026

07/01/2026

אישור אגף תברואה לנושא אצירת אשפה

אישור מנהל הקיימות וסביבה

רישום לפי תקנה 27 לחוק מקרקעין

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

שלב בקשה לתעודת גמר:

אישור מעבדה מוסמכת על ביצוע כלל הבדיקות הנדרשות בהתאם לתקנים, הנהלים והתקנות הנדרשות בקשה לתעודת גמר והצהרת האחראי לביקורת על הביצוע
הצהרת עורך בקשה ראשי
הצהרת עורך משנה הנדסת מבנים (מתכנן שלד)
מפת עדות ערוכה ע"י מודד מוסמך ובהתאם להנחיות מפ"י למצב לאחר הבניה
אישור מנהל איכות הסביבה
תצהיר קבלן לביצוע שלד
שחרור ערבות בנקאית עבור קבלת תעודת גמר לפי ביקורת מפקח בניה
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: 16 מספר בקשה: 20241209 תיק בניין: 515500050
פרוטוקול ועדת משנה רישוי ותכנון ישיבה מספר: 2025021 בתאריך: 02/12/2025

מבקש:

אלמוג סבן

שמעון סבן

בעל נכס:

מ.מ.י.

עורך:

ראובן גבריאל בלאום

מהנדס רישוי:

רות בן ישי

ראשון לציון

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

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000441704

כתובת הבניין: רחביה אופק 5, ראשון לציון

שטח מגרש: 766.00 מ"ר

שטח בניה מותר: 459.60 מ"ר אחוזי בניה מותרים: 60%

גוש וחלקה: גוש: 3628 חלקה: 432 מגרש: 203 יעוד: מגורים א

תכנית: 53/50/1, מק/1/1/26, 1/1/1, 1/1/1, R/6, 1/1/1, 50/50/1, 2/10004/1, 2/10004/1, 8005/1, 1/21/1/1, תמא/1

תיאור בקשה

שטח עיקרי שטח שירות
פיצול דירה 119.93 שטח שירות -4.00

בית פרטי - דו משפחתי

מהות הבקשה

הסדרת שינויים בדיעבד כלפי היתר 201500379 עבור כל אחת מיח"ד במבנה דו משפחתי הכוללים בין היתר:

1. פיצול יח"ד במרתף. תוספת מדרגות כניסה חיצוניות למרתף.

2. שינויים בפיתוח השטח הכוללים שינוי שטח הבריכה.

3. קומה א' וגג - שינויים בחלוקת השטחים.

תת חלקה	מפלס /קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד		שטח אחר במ"ר	
			מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
	1.00-	מרתף	119.93		171.55		2			
	1.00-	בריכה					2	70.14	-64.10	
	0.00	מגורים	251.41				2			
	0.00	חדר מכונות								
	0.00	סככות (בזכויות)			30.00		2			
	0.00	מחסן			23.30		2			
	0.00	בריכה						57.57		
	1.00	מגורים	183.53				2			
	2.00	שטחי שרות			-4.00		2			
	2.00	מרפסות פתוחות					2	178.75		
	2.00	פרגולות					2	73.83		
	2.00	חדר על הגג (בנוסף לזכויות)	74.78							
			509.72	119.93	224.85	-4.00	18	322.72	-6.53	
		סה"כ:	629.65		220.85			56.78%	316.19	

הערות בדיקה:

מועד עמידה בתנאי סף: 13.01.2025

תאור מצב קיים:
על מגרש הפונה לרחוב אופק רחביה קיים מבנה מגורים צמוד קרקע דו משפחתי.

ממצאי תיק בניין:		
היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
201500379	2015	הקמת בית דו משפחתי, מרתף, תכנית התארגנות, 2 בריכות.

בעלויות:
הנכס רשום בבעלות קק"ל ובחכירה משותפת ל 3 בעלי זכות, הבקשה חתומה ע"י הדיירים, המהווים 100% הסכמות.

הקלות:	
מהות ההקלה	התייחסות
1. בחצי מדו משפחתי בצידו המזרחי הקלה לפיצול דירה במרתף מתוקף תיקון 155 לחוק תכנון ובנייה בשטח של כ-64 מ"ר 2. בחצי מדו משפחתי בצידו המערבי הקלה לפיצול דירה במרתף מתוקף תיקון 155 לחוק תכנון ובנייה בשטח של כ-60 מ"ר.	ניתן לאשר ע"פ סעיף תיקון 155.
מועד גמר פרסום: 18.02.25 - לא התקבלו התנגדויות	

חו"ד גורמי פנים:		
דו"ח פיקוח מתאריך 25.3.25	קיים תיק פיקוח כולל כתב אישום 202200228 ת.פ. 30.6.22	התייחסות דו"ח פיקוח ותיקון תוכנית ע"י בודקת תוכנית.
	<p style="text-align: center;"><u>ממצאי הבדיקה:</u> הבקשה להיתר התבצע כתוצאה מהליך פלילי לאחר ביקור בשטח, לא נראה כי בוצע כל שינוי. <u>להלן פרטי דו"ח הפיקוח:</u> מבדיקה בנכס נמצא כי קיימת סטיה מהיתר הבניה מס' 201500379 השייך לדו משפחתי (רחביה אופק 7+5):</p>	
	<p>1. בקומת מרתף קיים פיצול ל 2 יח' מגורים ושינויים פנימיים (כניסה מתוך הבית), ללא היתר בניה.</p> <p>2. בחזית אחורית, בקומת קרקע, במקום מחסן קיימת מקלחת, ללא היתר בניה.</p> <p>3. קומה א', חלוקה פנימית אינה תואמת למבוקש בתכנית ההיתר, ללא היתר בניה.</p> <p>4. קומה ב, בחזית אחורית, קיימת תוספת שטח של כ- 3.0 מ"ר, ללא היתר בניה.</p> <p>5. בחזית קדמית, החומה בגובה של כ- 1.8 מ' בניגוד למבוקש בתכנית ההיתר, ללא היתר בניה.</p> <p>6. הבתים אוכלסו ללא תעודת גמר.</p>	<p>1. ניתן לראות כי השאיר פיצול ליחידה אחת כולל מעבר ליחידה למעלה.</p> <p>2. עדיין מצוין כמחסן- יוסב למחסן בחזרה.</p> <p>3. הראה את השינויים בתוכנית.</p> <p>4. יש הקטנת שטח ועומד ע"פ שטחים מותרים.</p> <p>5. הוצג הריסת חומה ע"פ הנחיות מדיניות עירונית – המבקש טוען כי הגדר תואמת חזותית לשכנים מצדי הבית. מבקש מהועדה לשקול מחדש ולהשאיר התאמה.</p>

	מס' דו"ח פיקוח : 202200228 המלצה : התאמה לבקשה ע"י ביצוע שינויים בפועל.	
	מגורים "א" אזור עתיקות קווי בניין בהתאם לרצ/53/50/1 , רצ/במ/50/50/1 , רצ/מק/1/21/1	מדידות מתאריך 24.02.2025
	הושלם	תכנון נוף מתאריך 12.03.2025
הוצג בתוכנית ביטול קולט שמש ו- 2 דודי מים. (1 בקומה א ו-1 בגג). תוקנה הבריקה ע"פ הקיים	לבדוק גודל של הבריקה – לא תואם לתצ"א לבדוק כמות הדודים גם בגג וגם בקומה א לציין מפלס כניסת למרתף – מיקום בור ומשאבה לצרף ק"ק ברקע רחוב כולל כל השוחות העירוניות להגיש תכנית אינסטלציה על רקע תכנית אדריכלות מעודכנת ואחרי ועדה	אינסטלציה מתאריך 16.02.25
	לאגף קיימות וסביבה אין התנגדות/דרישות לבקשה להיתר בניה. עבור אישור תחילת עבודת נדרש : אישור התקשרות מטמנה מאושרת לפסולת בניין + תחשיב כמויות.	אגף קיימות וסביבה 12.02.25
	הושלם	התייחסות פקיד יערות 12.02.2025

ממצאי בדיקת הבקשה עבור 2 יח"ד:

רקע:

שטח מגרש: 766 מ"ר

בקומת המרתף- פיצול הדירות ליח"ד דיור נוספות בשטח עד 60 מ"ר ע"פ המותר, והוספת מדרגות חיצוניות לירידה למרתף.

תכנית שינויים בממ"דים במרתף. שינויים פנימיים שינוי חזית בקומת הגג .

סטייה	מוצע	אושר בהיתר	מותר	
4.36 מ"ר	84.36 מ"ר כולל שטח פיר מעלית. ללא הפיר : 80.16 מ"ר	78.97 מ"ר. כולל הורדת שטח פיר מעלית	40 מ"ר ליחידה – סה"כ 80 מ"ר	שטח חדר על הגג – בנוסף לזכויות בניה
אין.	ללא שינוי.	5 מ'. 6 מ'. 3 מ'.	5 מ'. 6 5 מ'. 3 מ'.	קווי בניין: חזית רחוב רחביה- לאחור- צידי בין הבתים-
אין.	ללא שינוי.	10.80 מ'	11 מ' מעל גובה 0.00	גובה מבנה מותר
+0.08	44.38	44.30	44.30	מפלס מבנה מערב
+0.05	45.25	45.20	45.20	מפלס מבנה מזרח
אין.	ללא שינוי.	2	+2 חדר על הגג	מספר קומות מותר
	ללא שינוי	רוחב: 1.00 מ' גובה: 1.90 מ'	רוחב: 1.5 מ' גובה: 1.5 מ'	חצר אנגלית
אין	מוצע 2 דודים ליחידה + 1 להורדה. סה"כ – 4 יח'		אושר לכל יחידה קולט שמש+ דוד והכנה ל- 4 מנועי מזגנים עבור כל יחידה	מערכות טכניות

סטייה	מוצע	מותר	
	185.10 מ"ר ע"פ היתר קיים - יחידה אחת	שטחה הכולל של יחידת הדיור הקיימת הוא 120 מ"ר לפחות – אם ההקלה היא בדרך של פיצול יחידת הדיור הקיימת, ובלא תוספת שטח כולל המותר לבנייה לצורך יחידת הדיור הנוספת.	פיצול לפי תיקון 155 לחוק שטח:
	54.93 מ"ר – ליחידה אחת	שטח יחידת הדיור הנוספת או יחידת הדיור הקיימת לאחר הפיצול, למעט שטח מדרגות גישה למפלס, לא יפחת מ-45 מ"ר עד 60 מ"ר, והיא תכלול מטבח, שירותים וכניסה נפרדים.	
	מדרגות מוצעות במקום ח. אנגלית ברוחב 1.35 מ' מקו בניין	ניתן להבליט עד 1.50 מ' מקו הבניין	מדרגות ליח"ד המבוקשת:
	2.50 מ'	2.50 מ'	גובה יח' :
	הממ"ד נמצא בקומת המרתף אשר משויך ליחידה המרכזית, מוצע מעבר בין הפיצול לשטח המוגן.	לא כללה הבקשה להקלה לפי סעיף זה תוספת שטח בגודל האמור בפסקת משנה (ב), רשאית הרשות המוסמכת להורות כי מתן ההקלה יותנה בשיפורי מיגון ביחידת הדיור הנוספת	גישה למרחב מוגן:
	אין שינוי מהיתר הקיים . קיים שער כניסה אחד .	ע"פ מסמך מדיניות עירונית לתכנון, עיצוב ופיתוח- בכל מגרש אשר מותרת בו רק יחידת דיור אחת, ייבנה רק שער אחד ומחסום חניה אחד.	שער כניסה :
	ישנם הפרשי גבהים של 1.05 מ' מהקצה המזרחי לקצה המערבי של המגרש. גבוה גדר מצד מזרח 1.50 מ' - בנוי 0.7 מ' + 0.75 מ' . (גדר קלה) מצד מערב גובה גדר בנוי 1.60 מ' + 0.83 מ' (גדר קלה)	1.50 מ' - 1 מטר בנוי, 0.5 מ' מבניה קלה.	גדרות:
0.25 מ' לגדר הקלה			
0.6 מ' לגדר בנויה			
0.33 מ' לגדר קלה			
יש לשלם קרן חניה ע"פ החלטת ועדה. אין מאושר שער מתרומם כפי שצוין בתוכנית	2 חניות ע"פ היתר קיים	לכל יח"ד יהיו 2 חניות בתחום המגרש. בנוסף יש לתכנן חניה נוספת עבור פיצול .	חניה :
	13.01.2025	1.06.2025	מועד הגשה :
אין	יח' מצד מזרח : 30.65 מ"ר יח' מצד מערב : 26.9 מ"ר.	18% משטח המגרש הפנוי ממבנה שטח מגרש לא בנוי ליחידה 230.6 מ"ר * 18% = 41.5 מ"ר.	שטח בריכה :

סטייה	מוצע	מותר	

המלצה:

ניתן לאשר את הבקשה בכפוף להשלמת הנדרש:

1. יש להתאים את גובה הגדרות להיתר המקורי 201500379.
2. תיקון חישוב שטחים לחדר על הגג.
3. לא מאושר שער חניה מתרומם כפי שנרשם בתוכנית.
4. השלמת הנחיות של המחלקות השונות.
5. תשלום קרן חניה.

כתבה : רות בן ישי

המלצת מהנדסת העיר :

- ניתן לאשר את הבקשה, היתר יינתן בתנאי ולאחר מילוי ההשלמות הבאות :
1. יש להתאים את גובה הגדרות להיתר המקורי 201500379.
 2. תשלום קרן חניה
 3. השלמת הנחיות של המחלקות השונות

מהלך דיון

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

חברים : מר איתן שלום, הרב שמואל ג'מיל

החלטות

בשל הימשכות הדיונים ואילוצי לו"ז, הוועדה מחליטה לשוב ולדון בוועדה הבאה.

מבקש:

הגשה 18/12/2024

♦ שרית כהנים

♦ יוסי חכם

♦ שרון חכם

בעל נכס:

♦ שרית כהנים

♦ יוסי חכם

♦ שרון חכם

עורך:

♦ פולינה סוורי

מהנדס רישוי:

♦ תהילה גסרי

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

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000444668

כתובת הבניין: שושן הבירה 18, ראשון לציון

שטח מגרש: 749.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 5030 חלקה: 37 מגרש: 416

תכנית: 25/1/1/מק, 30/1/1, 2/א/2/170, 1/1/1, יג, 30/1/1

שכונה: נווה חוף

שטח בניה מותר: 434.42 מ"ר אחוזי בניה מותרים: 58%

שטח עיקרי שטח שירות

20.49 2.38 תוספת למבנה קיים

תיאור בקשה

בית פרטי - דו משפחתי

מהות הבקשה

הסדרת מצב קיים עבור שינויים בבית קיים בעל 2 קומות וקומת מרתף, הכוללים:

1. תוספת שטח בקומת מרתף.

2. שינויים פנימיים בקומת קרקע וקומה א'.

3. שינויים בפיתוח.

4. פיצול יח"ד לפי תיקון 155 והסדרת יח"ד נוספת בקומת הקרקע (חוק התכנון והבניה

סעיף 147ב).

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			
		1	2	17.58				מרתף	1.00-	
						2.38	166.84	מגורים	0.00	
20.20	22.12							פרגולות	0.00	
				2.91	7.20			אחסנה	0.00	
	22.12				3.91		107.73	מגורים	1.00	
20.20	44.24	1	2	20.49	11.11	2.38	274.57			
64.44		36.98% : %בניה:		31.60		276.95		סה"כ:		

הערות בדיקה:

תאריך קליטת הבקשה: 18/12/2024

שטח מגרש: 749 מ"ר

תיאור מצב קיים:

על מגרש הפונה לרחוב שושן הבירה קיים בית פרטי דו משפחתי, נשוא הבקשה הינה היחידה הממוקמת בחלקו הצפוני של המגרש.

ממצאי תיק בניין:			
היתרים רלוונטיים	מס בקשה	שנה	תיאור
רש / 6983 / 85	19850445	1985	בית מגורים בן 2 דירות מקלט חניות פיתוח וגדרות
201300756	20121084	2013	בית פרטי דו משפחתי תוספת למבנה קיים תוספת ושינויים לבית מגורים דו משפחתי- שינויים פנימיים, הריסת מטבח וחדר מדרגות בדירה צפונית. תוספת מחסן בחצר ובריכה, שינוי במיקום חניות.
201400178	20131294	2014	בית פרטי דו משפחתי- שינויים מתכנית מאושרת תוספת ושינויים לבית דו משפחתי בהיתר: ביטול מרפסת בקומה א' ביטול בריכת שחיה

בעלויות:
הנכס בבעלות משותפת של 5 בעלים. הבקשה חתומה ע"י 3 מבעלי הזכות. הודעת פרסום להקלות נשלחה לזכאים במסגרת פרסום לפי סעיף 149.

הקלות:	
הקלה	התייחסות
1. תוספת דירת מגורים בשטח של 196.73 מ"ר בקומת קרקע וקומה א ע"י פיצול בית מגורים קיים מתוקף תיקון מס' 155 הוראת שעה.	ניתן לאשר בתנאי עמידה בתקנות (ראה הערות בהמשך)
גמר פרסום: 23.3.25 לא התקבלו התנגדויות.	

חוו"ד גורמי פנים:	
בדיקת פיקוח מיום 14/08/2025:	מצב בשטח אחרי ביצוע עבודות. אחרי הריסות ותואם תכנית.
מהנדסת אינסטלציה מיום 27/03/2025:	בק"ק לתכנן גודל של נישה לאסלה ע"פ הלי"ת המפה לא שלמה -חסרה בריכה. להשלים סימון שוחות ביוב ותוואי קו ביוב הקיימים בשטח, מיקום, כמות דודים, קולטי שמש לא ע"פ תצ"א להגיש תכנית אינסטלציה על רקע תכנית אדריכלות מעודכנת ואחרי ועדה
מדידות מיום 24/03/2025:	לערוך מפה בעריכה אחידה לסדר קובץ על פי בלוקים ושכבות בלי כפילויות - לשייך כל פרט לשכבתו על פי יעוד אין להשתמש בבלוק בנוי משכבות, צבעים ופונטים שונים יש להשתמש בפונט HEBTXT בלבד היתר כפוף למילוי כל ההערות
תנועה מיום 10/09/2025:	בהיתר אושרו 2 יחידות דיור עם פתרון חניה ל 2 יחידות. עכשיו צויין שקיימות 3 יחידות דיור. חסר פתרון חניה לדיור שלישי

יעוד: מגורים ב

פיצול דירה מתוקף תיקון מס' 155 לחוק:			
שטח:	מותר	מוצע	סטייה
	שטחה הכולל של יחידת הדיור הקיימת הוא 120 מ"ר לפחות – אם ההקלה היא בדרך של פיצול יחידת הדיור הקיימת, ובלא תוספת שטח כולל המותר לבנייה לצורך יחידת הדיור הנוספת.	276.95 מ"ר קיים לפי היתר	
	שטח יחידת הדיור הנוספת או יחידת הדיור הקיימת לאחר הפיצול,	131.47	

פיצול דירה מתוקף תיקון מס' 155 לחוק:			
סטייה	מוצע	מותר	
יש לקבל אישור פקע"ר	המקלט נמצא בקומת המרתף של הדירה הנוספת, לאחת הדירות לאחר הפיצול אין גישה.	לא כללה הבקשה להקלה לפי סעיף זה תוספת שטח בגודל האמור בפסקת משנה (ב), רשאית הרשות המוסמכת להורות כי מתן ההקלה יותנה בשיפורי מיגון ביחידת הדיור הנוספת	גישה למרחב מוגן
	18.12.2024	עד 1.06.2025	מועד הגשת הבקשה:

שטחי בניה:			
סטייה	מוצע	מותר	
שטח עיקרי			
	מוצע 2.38	434.42 סה"כ	קומת קרקע
	קיים בהיתר 166.84	קיים בהיתר 429.11	קומה א'
	קיים בהיתר ללא שינוי 107.73		
שטח שירות			
	מוצע 17.58		קומת מרתף
	קיים בהיתר 48.70		קומת קרקע
	מוצע 6.11		קומת קרקע
	קיים בהיתר 7.20		קומה א'
	קיים בהיתר ללא שינוי 9.20		

הערות מהנדסת הרישוי:

הבקשה אינה כוללת תוספת שטח מכח תיקון 155, אלא שטחים במסגרת זכויות הבניה המותרות במגרש.

ניתן לאשר בכפוף למילוי והשלמות הדרישות הבאות:

1. תשלום קרן חניה.
2. ביטול חלוקת חללים במרתף וסימון שימושים לפי המותר בתב"ע רצ/מק/26/1/1.
3. יש להשאיר את מיקום המחסן כפי שהותר בהיתר, לא ניתן למקם מחדש את המחסן, הנוגד את הוראות התב"ע רצ/מק/1/25/1/1.
4. לא תותר תוספת שטחי שירות מעל הקרקע בתוך הדירה מעבר לשטחים קיימים בהיתר.

המלצת מהנדסת העיר:

ניתן לאשר את הבקשה, היתר יינתן בתנאי ולאחר מילוי ההשלמות הבאות:

1. תשלום קרן חניה להשלמת התקן הנדרש שכן היחידה החדשה מוצעת בשטח העולה על 60 מ"ר.
2. ביטול חלוקת חללים במרתף וסימון שימושים לפי המותר בתב"ע רצ/מק/26/1/1.
3. מיקום המחסן יהיה כפי שהותר בהיתר ללא שינוי.
4. לא תותר תוספת שטחי שירות מעל הקרקע בתוך הדירה מעבר לשטחים קיימים בהיתר.

מהלך דיון

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: שושן הברירה, מה?

אדר' ליאת פיין קלינמן: הסדרת מצב קיים.

נוכחים: יו"ר עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד**חברים:** מר איתן שלום, הרב שמואל גימיל

ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטות

הוועדה מחליטה לאשר את הבקשה. היתר יינתן בתנאי ולאחר מילוי ההשלמות הבאות:

1. תשלום קרן חניה להשלמת התקן הנדרש שכן היחידה החדשה מוצעת בשטח העולה על 60 מ"ר.

2. ביטול חלוקת חללים במרתף וסימון שימושים לפי המותר בתב"ע רצ/מק/1/26.

3. מיקום המחסן יהיה כפי שהותר בהיתר ללא שינוי.

4. לא תותר תוספת שטחי שירות מעל הקרקע בתוך הדירה מעבר לשטחים קיימים בהיתר.

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.

הפקדת ערבות בנקאית בסה"כ 14,870 ש"ח להבטחת ביצוע העבודות בהתאם לתקנה 70 א'

תשלום לקרן חניה

- תנאים בהיתר:

- יח"ד הנוספת תשמש להשכרה בלבד או למגורי קרוב בהתאם לתיקון 155 לחוק התו"ב.

שלב בקרת התכנון:

הצגת תימוכין קניינים.

רישום תקנה 27 לתקנות המקרקעין לרבות לעניין השימוש של יח"ד הנוספת כי תשמש להשכרה

בלבד או למגורי קרוב והזכויות שבה לא יועברו בנפרד מיחידת הדיור הקיימת בהתאם

להוראות תיקון 155 לחוק התו"ב.

דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) לתקנות התכנון והבניה

תכנית ראשית מעודכנת ומתואמת לאחר כל שינויי התכנון

הצהרת מהנדס לחישובים סטאטיים, חישוביים סטאטיים

אישור תכנית אינסטלציה

אישור אגף תברואה לנושא אצירת אשפה

אישור מנהל הקיימות וסביבה

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

- אישור הג"א

שלב בקשה לתעודת גמר:

אישור מעבדה מוסמכת על ביצוע כלל הבדיקות הנדרשות בהתאם לתקנים, הנהלים והתקנות הנדרשות

בקשה לתעודת גמר והצהרת האחראי לביקורת על הביצוע

הצהרת עורך בקשה ראשי

הצהרת עורך משנה הנדסת מבנים (מתכנן שלד)

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

אישור מנהל איכות הסביבה

תצהיר קבלן לביצוע שלד

שחרור ערבות בנקאית עבור קבלת תעודת גמר לפי ביקורת מפקח בניה

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.

תאריך קליטת הבקשה: 20/11/2024**תיאור מצב קיים:**

במבנה קיים חד משפחתי קיים הפונה לרחוב אח"י מזנק, שינויים פנימיים וחיצוניים, הקלה לביטול גג רעפים, סגירת מרפסת ושינוי בפתחים, נשוא הבקשה חלקו המערבי של המגרש.

בעלויות:

הנכס בבעלות בעל זכות אחד. קיים ייפוי כח נוטריוני לידי הבת של בעל הזכות. הוצגה הסכמה של בעל הזכות. הודעת פרסום להקלות נשלחה לזכאים במסגרת פרסום לפי סעיף 149.

הקלות:

התייחסות	פרסום
ניתן לאשר.	הקלה לביטול גג רעפים

מועד גמר פרסום: 15.12.2024

שטח המגרש: 588 מ"ר סה"כ.

ייעוד החלקה: מגורים ב' מיוחד.

חו"ד גורמי פנים:

בדיקת פיקוח מיום 29/01/2025:

מצב בשטח תואם לתוכנית, בניין בשלבי בנייה.

אינסטלציה מיום 28/01/2025:

בגוף התכנית מצורפת מפה של שנת 2021 על המודד להשלים מדידה - חיבור ביוב ומים לחלקה כולל מפלסים שוחת ביקורת צריכה להיות ב20 ס"מ יותר גבוה מרום שוחת העירונית לסמן מיקום שעוני המים לתכנן ניקוז המגרש מרחק של שוחות ביוב וקו ביוב לתכנן ע"פ התקן להגיש תכנית אינסטלציה על קרע תכנית אדריכלות מעודכנת ואחר ועדה

מדידות מיום 24/02/2025:

מפה לא תקינה חובתו ואחריותו של מודד מוסמך לסדר קובץ על פי בלוקים ושכבות בלי כפילויות - לשייך כל פרט לשכבתו על פי יעוד לסמן כול נקודות גובה בבלוק M1502 לשרטט קווי בניין בהתאם לרצ/1/29, רצ/מק/1/21, להשתמש בפונט HEBTXT בלבד היתר כפוף עם מילוי כל ההערות

אגף קיימות וסביבה 24/12/2024:

- חזית חמישית - יש להציג עמידה בהנחיות מרחביות ע"ג הגרמושקה.

ממצאי בדיקת התכנית:

שטחים ללא שינוי מהיתר מקורי.

המלצת מהנדסת העיר:

ניתן לאשר את הבקשה, היתר יינתן בתנאי ולאחר מילוי ההשלמות הבאות:

מהלך דיון

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: טוב, סעיף 18.

אדר' ליאת פיין קלינמן: 18, שזה גם כן ביטול דרישה.

עו"ד סורין גנות: של מה?

אדר' ליאת פיין קלינמן: הקלת דמי ערבות, שזה דמי חניה שהוא לא צריך.

עו"ד סורין גנות: מה זה, הטעות?

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: כן. ביקשו ממנו יותר ערבות ממה שצריך לבקש.

עו"ד סורין גנות: ליאת, הייתה טעות?

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: היא אמרה טעות, כן. עכשיו היא אמרה טעות.

נוכחים: יו"ר עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד

חברים: מר איתן שלום, הרב שמואל ג'מיל

ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטות

הוועדה קיימה דיון חוזר בהחלטתה בישיבה מס' 2025018 מיום 28/09/2025 ומחליטה לאשר להסיר מגיליון הדרישות לשלב בקרת התכן בהחלטתה האמורה, את הדרישה להפקדת ערבות בנקאית להבטחת ביצוע העבודות בהתאם לתקנה 70 א', וחתומת התחייבות ע"י מבקש, שהעירייה רשאית לחלץ ערבות הבנקאית במלואה ו/או חלקה במקרה מיוחד.

היתר יינתן בתנאי מילוי כל יתר התנאים שנקבעו בהחלטה מיום 28.9.25 ולאחר מילוי ההשלמות הבאות:

דרישות כלליות

מסמכים נדרשים לפי הוראות תכן הבניין:
דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2)
תכנית ראשית מעודכנת ומתואמת לאחר כל שינויי התכן
הצהרת מהנדס לחישובים סטטיים, חישוביים סטטיים
אישור תכנית אינסטלציה
אישור מנהל הקיימות וסביבה
אישור אגף תברואה לנושא אצירת אשפה
תשלום היטל השבחה על פי חוק לפני מתן היתר או הפקדת ערבות בנקאית להבטחת תשלומי.
תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק התכנון והבניה
שלב בקשה לתעודת גמר:

הגשת בקשה לתעודת גמר בצירוף כל המסמכים הנדרשים לפי כל דין
עמידה בכל התנאים שנקבעו בהיתר 202300196.
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: 19 פרוטוקול ועדת משנה רישוי ותכנון ישיבה מספר: 2025021 בתאריך: 02/12/2025	מספר בקשה: 20250463	תיק בניין: 203001600
---	---------------------	----------------------

מבקש:

הגשה 20/05/2025

♦ **רחלי פרידמן**

♦ פרידמן איתי

בעל נכס:

♦ רחלי פרידמן

♦ פרידמן איתי

עורך:

♦ פולינה סוויירי

מהנדס רישוי:

♦ רות בן ישי

ראשון לציון

סוג בקשה: בקשה להיתר - רישוי מלא

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000486233

כתובת הבניין: דובנוב (שמעון) 14, ראשון לציון

גוש וחלקה: גוש: 3927 חלקה: 435 יעוד: מגורים ב

תכנית: 1/26/1/1, 1/1/1, יג, 29/1/1/1, 26/1/1/1, 26/1/1/1, 2/ד/11/1, R/6, 2030

שטח עיקרי

27.35 תוספת למבנה קיים

תיאור בקשה

בית פרטי - דו משפחתי

מהות הבקשה

תוספת מדרגות חיצוניות ירידה למרתף בבית יחידה בבית דו משפחתי מצד מזרח עבור

משרד בעל מקצוע חופשי + תוספת פינת קפה.

מטרת הדיון:

דיון חוזר לצורך ביטול דרישות מגיליון הדרישות לשלב בקרת התכנ שאינן רלוונטיות

לבקשה.

חלקה תת	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
	1.00-	שימוש במרתף לבעל מקצוע חופשי		27.35						
	1.00-	מרתף			59.36					
	0.00	מגורים	71.87							
	0.00	מחסן			14.58					
	0.00	בריכה						11.00		
	0.00	מתקנים ומערכות טכניות			4.00					
	1.00	מגורים	88.18							
	1.00	פרגולות						9.85		
	2.00	מרפסות גג פתוחות						55.09		
	2.00	פרגולות						9.72		
	2.00	חדר על הגג (בנוסף לזכויות)	39.91							
			199.96	27.35	77.94			85.66		
		סה"כ:		227.31	77.94			85.66		0.00% : בניה:

הערות בדיקה :**הערות לדיון נוכחי:**

הבקשה עולה לדיון חוזר לצורך ביטול הדרישות מגיליון הדרישות לשלב בקרת התכנן שאינן רלוונטיות לבקשה:

1. נספח תרמי . – לא נדרש עקב שזה לא בניה חדשה
2. קבלת הסכמת רשות מקרקעי ישראל למתן היתר – מדובר בטעות סופר, הבעלות בנכס הינה פרטית ע"פ נסח טאבו.

החלטות ועדת משנה רישוי ותכנון בישיבה: 2025019 בתאריך: 28/10/2025

הוועדה בחנה את פניית המבקש לאישור פטור מתקן חניה לאור סוג השימוש המבוקש במשרד ולא מצאה נסיבות מיוחדות המצריכות את ביטול התקן. עצם הסדרת משרד בהתאם לתקנות מחייבת מתן פתרון להשלמת תקן החניה, בהמשך לאמור לעיל הוועדה מחליטה לאשר את הבקשה בכפוף לתשלום קרן חניה בגין השלמת תקן החניה הנדרש עבור משרד לבעל מקצוע חופשי, היתר יינתן בתנאי ולאחר מילוי ההשלמות הבאות:

מן הדיון הקודם:

תאריך קליטת הבקשה: 20.05.25

שטח מגרש: 460 מ"ר

תיאור מצב קיים:

על מגרש הפונה לרחוב דובנוב קיים בית דו משפחתי, הבנוי בקיר משותף (2 יח"ד).
(נשוא הבקשה יח"ד המזרחית), בן 2 קומות מגורים + חדר על הגג מעל קומת מרתף.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
201900389	2019	דירה אחת בבית דו משפחתי - בניה חדשה הקמת מבנה מגורים בן 2 קומות + חדר על הגג+ בריכת שחיה מעל קומת מרתף. (של המבקש)
201900213	2019	בית פרטי – דו משפחתי – בניה חדשה (שכן צמוד)
202200023	2022	בקשה לשינויים מהיתר 201900213 בסמכות מהנדס (שכן צמוד)
202200485	2022	בקשה לשינויים מהיתר 202200023 בסמכות מהנדס (שכן צמוד)
202400142	2024	בקשה לשינויים מהיתר 201900389 בסמכות מהנדס שינויים בפיתוח, שינויים פנימיים, הגבהת קומת קרקע, שינויים בגדרות, בחזיתות ובפרגולות ללא שינוי בשטחים. (מבקש)
202400141	2024	חידוש היתר בניה מס' 201900389 לתוכנית שינויים מיום 27.11.2022 עד ליום 27.11.2025 (של מבקש)

בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית המחולק ל- 4 בעלים בתת חלקה אחת 2 מתוכם המבקשים ו-2 אחרים הדו הצמוד. קיימת חתימת שכנים ע"ג תוכנית.

הבקשה הוגשה במסלול רישוי מלא

בבקשות עבור בעל מקצוע חופשי במרתף יש להסדיר חניה במגרש לחילופין לשלם קרן חניה. לכן הבקשה בוועדת משנה.

פיקוח	לפני ביצוע שינויים.
מתאריך 28/09/2025 :	
מדידות	מגורים "ב"
מתאריך 26/05/2025 :	קווי בניין בהתאם לרצ/11/1/2 תנאי להיתר - לסדר קובץ על פי בלוקים ושכבות בלי כפילויות - לשייך כול פרט לשכבתו על פי יעוד בהתאם ל"הנחיית המנהל להכנת מפות מדידה להיתר "

מס' דף: 197

יש להסדיר פתרון חניה על רקע מדידה כולל המידות וגם פתרון חניה נוסף למקצוע חופשי. אישור חניות ללא פתרון עבור מקצוע חופשי לפי החלטת הועדת בניין ערים.	תנועה מתאריך 17/09/2025 :
הושלם. עבור אישור תחילת עבודות יש להגיש תחשיב כמויות פסולת בניין + אישור התקשרות עם מטמנה מאושרת ע"י המשרד להגני"ס.	אגף קיימות וסביבה מתאריך 20/05/2025 :
לתכנן ניקוז מדרגות חיצוניות ע"י בור בגיבוי משאבה , קו סניקה לכיוון הרחוב בגבולות החלקה ולצרף פרט. לתת פתרון חיבור פינת קפה למערכות מים וביוב.	אינסטלציה מתאריך 22/05/2025 :
הושלם	תכנון נוף מתאריך 22/05/2025

סטייה	מוצע	מותר	חצר אנגלית
ע"פ היתר קיים	רוחב: 1.20 מ' - קיים בהיתר גובה: 1.50 מ' - קיים בהיתר	רוחב: 1.5 מ' גובה: 1.5 מ'	
תוכנית עבור שימוש במרתפים למקצוע חופשי 1/26/1/1			

מותר	מוצע	סטייה
<p>פיצול עבור בעל מקצוע חופשי</p> <p>רשימת בעלי מקצוע חופשיים עוסקים שעיסוקם מתן שירותים בתקנה 6א לתקנות מס ערך מוסף, התשל"ו 1976. ובעל בית ספר לנהיגה על פי רישיון שניתן לפי סעיף 15 לפקודת התברואה.</p>	<p>המבקש הציג רישיון למורה נהיגה, אישור עוסק מורשה. תצהיר חתום ע"י עו"ד כי המרתף ישמש עבור משרד.</p>	
<p>מדרגות למשרד המבוקש</p> <p>תותר כניסה חיצונית אחת לקומת המרתף בנוסף לחיבור הפנימי לקומה שמעל.</p>	<p>המדרגות מוצעות אנכי בקו בניין, במקום חצר אנגלית שבהיתר קיים.</p>	
<p>חיבור פנימי לקומה מעל:</p> <p>חובה לקשור בין חלל המרתף לשטח המגורים שמעל במדרגות פיסיות המקנות גישה למרתף מתוך מפלס הקרקע של הבית, לא תותר חסימת הגישה מהמרתף לשטח מעליו</p>	<p>קיים קישור מהמשרד לחלל של המרתף הנותר לצורחי הבית ובהמשך ליחידה מעל.</p>	
<p>שער כניסה נוסף:</p> <p>לא תותר כניסה נוספת למגרש, מלבד הכניסה הראשית.</p>	<p>לא בוצע שער כניסה נוסף</p>	
<p>פינת קפה ושירותים</p> <p>תותר התקנת שרותים ופינת קפה.</p>	<p>קיים חדר רחצה הכולל שירותים מהיתר הקיים באזור המשרד. מוצע פינת קפה הכולל כזור.</p>	
<p>חניה:</p> <p>פתרון החניה - תנאי להיתר, עמידה בתקן החניה הן למגורים והן לשימוש נוסף באישור מהנדס העיר.</p>	<p>לא ניתנה פתרון עבור חניה נוספת. ביקשו פטור מקרן חניה עקב שבעצם שמי שמגיע למשרד הינם תלמידים שעדיין אין ברשותם רישיון נהיגה.</p>	<p>לא ניתן ליצור חניה שלישית במגרש עקב חוסר מקום, לחילופין ניתן לשלם קרן חניה- ע"פ החלטת הועדה</p>

הערות מהנדסת הרישוי:

- השינויים בתוכנית להל"ן:
1. הריסה ח.אנגלית לבניית מדרגות לגישה.
 2. חלוקת המרתף הכולל דלת מקשרת לשאר הבית.
 3. תוספת פינת קפה.
 4. פתיחת חלון נוסף במרתף בח.אנגלית מצד דרום.
 5. החלטת ועדה עבור קרן החניה.

תיקונים הנדרשים מבחינה תכנונית:

1. אישור מחלקת אינסטלציה ומדידות.

כתבה : רות בן ישי

המלצת מהנדסת העיר :

ניתן לאשר את הבקשה בהמשך להחלטת הוועדה מיום 28.10.2025, היתר ייתן בתנאי ולאחר מילוי ההשלמות הבאות:
מהלך דיון

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד : אז יש לנו רק ארבע וחמש. נשמע עכשיו עד השעה 18, ואת כל סעיפי

הרישוי-

אדר' ליאת פיין קלינמן : אבל יש גם הזמנות והתנגדויות ברישוי.

עו"ד סורין גנות : מי קבע בשש כשבשש יש הנהלה?

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד : אנחנו לא מסוגלים.

אדר' ליאת פיין קלינמן : יש 19 סעיפי רישוי ומתוכם ארבעה מתנגדים שמוזמנים, מחמש ורבע עד שש.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד : לא, צריך להודיע להם שאין טעם שיבואו, אנחנו נדחה את הישיבה הזאת

להמשך השבוע ונקיים אותה אחר הצהריים בבוקר לפי שעות הנוחות שנוחות לחברי הוועדה פה

ונמשיך את זה. יום שלישי הבא יש לנו ועדת רישוי. יש לנו גם ועדת משנה ביום שלישי הבא, אנחנו לא

יכולים.

אדר' ליאת פיין קלינמן : אין הרבה סעיפי תכנון אבל יש איזה 16 סעיפי רישוי.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד : רבותיי, אנחנו נגמור את סעיפי התכנון, אנחנו נדחה את סעיפי הרישוי.

וואו. אני לא רואה איך אנחנו עושים אותם. אלה כן יש לנו סעיפי המלצה החלטה שאפשר לקבל אותם

ב-, את אלה שאפשר לקבל בהמלצה החלטה, אבל את אלה שאפשר לקבל בהמלצה החלטה, תסתכל רגע

מה אפשר. ליאת, כדי שנשחרר פה אנשים ולא נהיה אחר כך בלחץ. רק רגע, ברשותכם.

עו"ד הילה הורי זורנון : נתחיל מסעיף 19, ליאל. סעיף 19, תוספת מדרגות חיצוניות ירידה למרתף

בבית דו משפחתי.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד : אז אפשר המלצה החלטה.

עו"ד סורין גנות: לא הבנתי מה זה 19?

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: 19 זה ביטול דרישה.

עו"ד סורין גנות: מה, איזו דרישה מבטלים?

עו"ד הילה הררי דורון: מה הדרישה מבטלת?

עו"ד סורין גנות: מה הדרישה שאתם מבקשים לבטל? זה לא כתוב.

אדר' ליאת פיין קלינמן: כתוב בעמוד 146, נספח ט' בהסכמות של רמי-

עו"ד סורין גנות: אין בעיה, בסדר, בסדר.

נוכחים: יו"ר עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד

חברים: עו"ד סורין גנות, מר איתן שלום, הרב שמואל ג'מיל

ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטות

הוועדה קיימה דיון חוזר בהחלטתה מישיבה מס' 2025019 מיום 28.10.25 ומחליטה לאשר להסיר מגיליון הדרישות לשלב בקרת התכן בהחלטתה האמורה, את הדרישה לנספח תרמי הואיל ואין מדובר בבנייה חדשה וכן את הדרישה לקבלת הסכמת רמ"י למתן היתר משמדובר בנכס בבעלות פרטית על פי נסח טאבו. היתר ינתן בתנאי מילוי כל יתר התנאים שנקבעו בהחלטה מיום 28.10.25 ולאחר מילוי 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

29/12/2025 הפקדת ערבות בנקאית להבטחת ביצוע העבודות בהתאם לתקנה 70 א' 6,500 ש"ח להבטחת תשלום

תנאים לבקרת התכן

מסמכים נדרשים לפי הוראות תכן הבניין:

דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47(2)

תכנית ראשית מעודכנת ומתואמת לאחר כל שינויי התכן

הצהרת מהנדס לחישובים סטטיים, חישוביים סטטיים

אישור תכנית אינסטלציה

רישום לפי תקנה 27 לחוק מקרקעין

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

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 מינוי קבלן רשום בארגון הקבלנים בעל רישיון בתוקף

הסכם מעבדה מאושרת על פי כל דין

אישורים/תאומים עם גורמי חוץ:

הסכם לפינוי פסולת
שלב בקשה לתעודת גמר:

אישור מעבדה מוסמכת על ביצוע כלל הבדיקות הנדרשות בהתאם לתקנים, הנהלים והתקנות הנדרשות בקשה לתעודת גמר והצהרת האחראי לביקורת על הביצוע הצהרת עורך בקשה ראשי סיום ביצוע פיתוח

שחרור ערבות בנקאית עבור קבלת תעודת גמר - לפי ביקורת מפקח בניה 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.

מבקש:

• הוועדה המקומית/הסמכת מפקחי בניה

שכונה: רחבי העיר

תיאור בקשה

שונות

שונות

מהות הבקשה

סעיף 257 לחוק התכנון והבניה קובע כדלקמן:

"לשם עריכתה של תכנית או ביצועה או לשם קבלת החלטה בבקשה להיתר, רשאי מי שהורשה לכך על ידי הוועדה המקומית, הוועדה המחוזית או הוועדה לתשתיות להיכנס בכל עת סבירה בשעות היום לכל מקרקעין, לאחר שמסר הודעה על כך לבעל המקרקעין שבעה ימים לפחות מראש, כדי לסקור, לבדוק או למדוד אותם, ובלבד שלא ייכנס לבית מגורים אלא בהסכמת המחזיק בבית, שהוא בגיר, ולא ייכנס למקרקעין שבהחזקת צבא ההגנה לישראל או שלוחה אחרת של מערכת הביטחון שאושרה על ידי שר הביטחון אלא באישור של מי שהוסמך לכך על ידי שר הביטחון.

בהתאם לסעיף האמור, מתבקשת הוועדה ליתן הרשאה כאמור למפקח הבניה, אינג' אריאל קמרט ת.ז. 028028207

המלצת מהנדסת העיר:

לאשר למפקח הבניה אינג' אריאל קמרט הסמכויות בהתאם לסעיף 257 לחוק התכנון והבניה.

מהלך דיון

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אוקיי, אנחנו נתחיל לבקשתו של אריאל בסעיף ההסמכה שלו. אינג' אריאל קמרט, בוא תציג את עצמך, תקום רגע שכולם יראו אותך. יש לנו מנהל אגף פיקוח חדש, ברוך הבא, אין צורך, אנחנו מודים לך מאוד שהצטרפת אלינו, כיף לנו שהצטרפת אלינו, אנחנו מסמיכים אותך בהתאם לסעיף 257 לחוק התכנון והבניה. אין התנגדות, נכון? אריאל, תודה רבה, נשתמע.

נוכחים: יו"ר עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד

חברים: מר איתן שלום, הרב שמואל ג'מיל

ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטות

הוועדה מחליטה לאשר למפקח הבניה אינג' אריאל קמרט הסמכויות בהתאם לסעיף 257 לחוק התכנון והבניה.