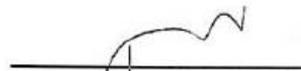


פרוטוקול לישיבת וועדת משנה מש/2025022 שהתקיימה בתאריך 09.12.25



עו"ד סורין גנות

משנה לרה"ע וחבר הוועדה

* סעיפים 1-5 בנושאי התכנון

יסעיפים 1-2, סעיפים 9-14

וסעיפים 16-25 בנושאי הרישוי



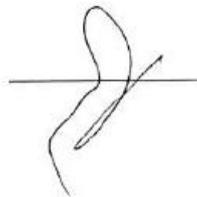
גב' ליאל אבן זהר בן-דוד, עו"ד

מ"מ ראה"ע - מ"מ יו"ר הוועדה

יסעיפים 3-8 וסעיף 15 בנושאי הרישוי

אדרי גל גבויאל
מהנדסת העיר ראשע-לוי

אדרי גל גבויאל
מהנדסת הוועדה



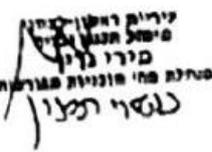
אדרי לירון בן דוד

ס.מנהלת אגף רישוי בניה

חולת העיר ז'רון, ע"ד
סניף לרש"ע קצותי-מטון זמית
קצינת ראש-עיריית



קצותי ראש-עיריית
סניף לרש"ע קצותי-מטון זמית
קצינת ראש-עיריית
לשוי תליון



פרוטוקול ישיבת ועדת משנה רישוי ותכנון

ישיבה מספר: 2025022 ביום שלישי תאריך 09/12/25 י"ט כסלו, תשפ"ו בשעה 17:00

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
משנה לרה"ע וחבר הוועדה
חברת הוועדה

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

נציגים:

לשכת התכנון המחוזית
נציג בעל דעה מייעצת - נציג שר הפנים

מר ארז שעני
מר עמי יפרח

סגל:

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

גב' גל גבריאלי, אדרי'
גב' לירון בן דוד, אדרי'
גב' נועה ברעם, אדרי'
גב' סורנה שניידר, אדרי'
גב' טל סינאני
גב' הילה הררי דורון, עו"ד
גב' מירי גרין
גב' שיראל מכלוף

נעדרו:

חברים:

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

מר רז קינסטליך
הרב שמואל גימיל
מר אבי חיים
גב' חלי סינאי
מר דורון אוזן

נציגים:

מפקחת נפתית לבריאות הסביבה
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 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:

מנהלת אגף רישוי ופיקוח על הבניה

גב' ליאת פיין קליינמן, אדרי'

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

מר אייל אוליקר, עו"ד
גב' מעיין אזולאי, עו"ד
גב' מאיה זיו שפלטר
אדרי' צביקה קמיל
מר אפי רחמני
מר ודים קוזלוב, אינג'
גב' טלי קפלן פיניש
מר ניר שמואל
מר ישראל סלע
גב' שמחה אלדר

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

מ"מ
גב' ענת ליבוביץ, ד"ר
גב' 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
גב' יפעת אלון

הישיבה החלה בשעה 17:20 בנוכחות החברים עו"ד ליאל אבן זהר בן דוד, עו"ד סורין גנות, מר איתן שלום, מר אייל מושיוב, גב' אילנית הרוש.

הישיבה הסתיימה בשעה 20:45 .

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.

עו"ד סורין גנות: החברים מאשרים לי לנהל את הישיבה, צריך להגיד את זה. יש אישור פרוטוקולים, מאשרים פרוטוקולים, אני, כל מה שניהלתי.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: ומה שניהלת זה מה שהיית.

החלטה: לאשר את הפרוטוקולים

בעד: 5 (סורין- למעט הסעיפים שאותם לא ניהל ובהם לא השתתף)

נוכחים: יו"ר עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד

חברים: עו"ד סורין גנות, מר איתן שלום, מר אייל מושיוב, גב' אילנית הרוש

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	נושא דיון	שם התכנית/נושא תכנוני	עמ.
1	בנ/1000/1/3045 אישור תכנית בינוי	אישור תכנית בינוי	תכנית פיתוח, בינוי ועיצוב אדריכלי פרטנית מגרש 3045 מתחם ג, מתחם ה-1000	5
2	413-1485424 תיקון החלטה	תיקון החלטה	רצ/מק/1/50/40/6 נחלת עילית- שינוי הוראות בינוי	12
3	2025020 דיון בהפקעות	דיון בהפקעות	רצ/מק/1/50/40/1 - 413-1277003	14
4	413-1020668 דיון חוזר	דיון חוזר	רצ/מק/176/23 - עין הקורא 10	17
5	413-0840454 דיון בהתנגדות	דיון בהתנגדות	ראשון סנטר - תעסוקה ומגורים רצ/מק/1/9/11/7	22

סעיף: 1

תכנית פיתוח, בינוי ועיצוב אדריכלי פרטנית: בנ/1/1000/3045

פרוטוקול ועדת משנה רישוי ותכנון ישיבה מספר: 2025022 בתאריך: 09/12/2025

שם: תכנית פיתוח, בינוי ועיצוב אדריכלי פרטנית | מגרש 3045 מתחם ג, מתחם ה-1000
נושא: אישור תכנית בינוי

בעלי עניין:

תימור שוורץ אדריכלים
 קבוצת שכטר

עורך/מתכנן:

יזם:

גושים/ חלקות לתכנית:

חלקות בשלמותן:

גוש: 3947 חלקות: 10

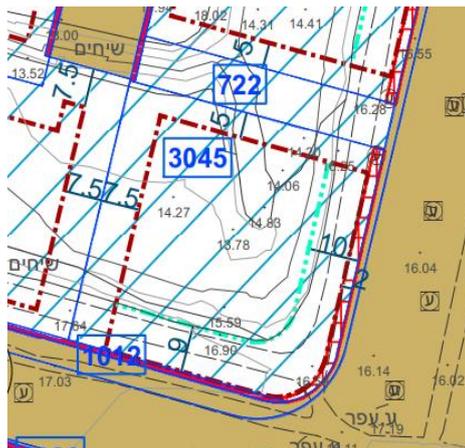
מטרת הדיון

תכנית פיתוח, בינוי ועיצוב אדריכלי פרטנית עבור מגרש 3045 במתחם ג, מתחם ה-1000

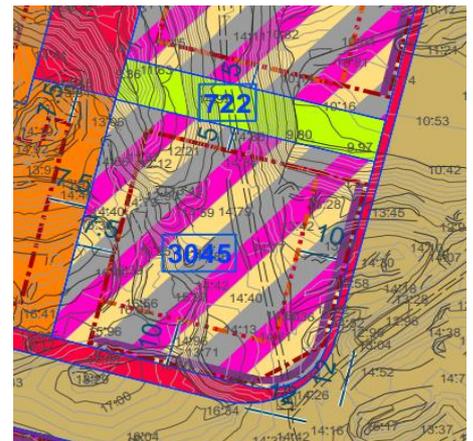
הערות בדיקה:

מוצע להקים במגרש בניין בעירוב שימושים, הכולל קומת קרקע עם חזית מסחרית, קומת תעסוקה, ומעליהן מבנה מגורים. המבנה פונה לשלוש חזיתות ראשיות: רח' ההשכלה מדרום, שד' הטכנולוגיה ממזרח וחזית נוספת לכיוון שצ"פ מצפון.

המבנה מתוכנן בהתאמה לתוכניות רצ/מק/1/7000, רצ/מק/1/17000 – תב"ע להרחבת דרכים ו- תב"ע 413-1439934 לתוספת שטחי שירות תת קרקעיים- מתחם ג', מתחם האלף.



קטע מתשריט רצ/מק/1/17000



קטע מתשריט רצ/מק/1/7000

נתוני בדיקה ביחס לתב"עות התקפות

הערות	ע"פ תכנית בינוי מוצעת	תב"עות מאושרות רצ/מק/1/7000 רצ/מק/1/17000 413-1439934	
מתאים	53	53	מס' יח"ד
---	לא הוצגה סכימה של יח"ד קטנות	50% דירות בשטח של עד 75 מ"ר	תמהיל דירות
מתאים	קומת קרקע – מסחרית קומת גלריה- עבור שימוש מסחרי	מסחר ותעסוקה בקומות מסד 16 קומות במבנה מגורים	מס' קומות

	קומה ראשונה – תעסוקה 14 קומות מגורים		
חלק משטחי קומות המרתף מחושבים עפ"י תוכנית 413-1439934 "תוספת שטחי שירות בתת הקרקעים - מתחם ג', מתחם האלף.	3	4	מס' קומות מתחת הקרקע



מבט מפינת רחובות ההשכלה ושב' הטכנולוגיה

התאמה לתב"ע רצ/מק/1/7/1000 ו- רצ/מק/1/17/1000

התייחסות הצוות המקצועי	נדרש	נושא
ניתן לאשר את התכנון בכפוף לעמידה בדרישת התב"ע לגבי השטח הנדרש.	ע"פ התב"ע 3% מהשטחים העיקריים עבור מגורים יהיו עבור רווחת הדיירים. מועדון דיירים תוכנן במפלס הראשון מעל קומות המסד. תכנון כולל יציאה ישירה מהמועדון לגג הירוק של המסד. לא צוינו שטחים של המועדון ושל ח' אופניים.	שטחים לרווחת הדיירים
ניתן לאשר	העמדה תואמת תב"ע. בניין מגורים ממוקם בתוך קווי בניין העיליים התקפים עפ"י התב"ע רצ/מק/1/17/1000.	העמדת בניין המגורים מעל קומת קומת מסד
ניתן לאשר בכפוף להרחקת שביל הגישה למערכות טכניות מגינות גג פרטיות.	1. מתוכנן גג ירוק שימש כמרחב חוץ עבור הדיירים, אליו תתאפשר גישה ישירה דרך מועדון הדיירים. בנוסף, תסופק גישה טכנית למערכות התפעול של קומת	גג קומת המסד

	<p>המסחר והתעסוקה, והיא תתבצע באמצעות מדרגות בלבד.</p> <p>2. שבילי גישה למערכות טכניות: יש להרחיק שביל הגישה הטכני לשימוש מסחר ותעסוקה מאזורים בהם מתוכננות גינות פרטיות, לטובת שמירה על פרטיות ותכנון מיטבי של המרפסת המשמשת את דיירי הבניין המגורים.</p>	
<p>זיקת הנאה והפקעה</p>	<p>זיקת הנאה מסומן בהתאם לתב"ע רצ/מק/17/1000/1.</p> <p>עפ"י התב"ע רצ/מק/17/1000/1 הופקעו רצועה ברוחב 1 מ' לאורך המגרש מרחי ההשכלה.</p>	
<p>תמהיל דירות</p>	<p>עפ"י התב"ע, מחצית מהדירות יהיו בשטח של עד 75 מ"ר כולל ממ"ד. עפ"י טבלת תמהיל דירות, שטח של הדירות הקטנות חורג מ- 75 מ"ר.</p>	
<p>ניתן לאשר בכפוף לסימון ההפקעה עפ"י רצ/מק/17/1000/1</p>	<p>לאשר בכפוף להתאמה לתב"ע לנושא גודל וכמות יח"ד קטנות.</p>	

התאמה להנחיות בניוי של המתחם

נושא	פירוט	המלצות
<u>קומת מסד</u>	<p>קומת מסד מתוכננת על קו בניין כמצוין בתוכנית, חזית המשכית ורציפה שיוצרת דופן לרחוב, למעט כניסות ללובאים בהם מתוכננת נסיגה כנדרש בהנחיות בניוי.</p>	<p>ניתן לאשר</p>
<u>מסחר</u>	<p>מוצעות חנויות, ללא הגדרת שימושים מדויקת. כל הכניסות למסחר מתוכננות ממפלס הרחוב. מתוכננות גלריות לצורך מיצוי מלוא זכויות הבניה המותרות. מתוכנן מעבר בין לובי המגורים לשטחי המעבר/שירות של המסחר. יש להקפיד על הפרדה בין שימושים.</p>	<p>ניתן לאשר בכפוף לביטול מעבר בין לובי מגורים לשטח מעבר של המסחר.</p>
<u>מפלס גלריה</u>	<p>מוצע לתכנן מפלס גלריה עבור שימוש מסחרי. הגלריה ממוקמת בחלק הקדמי, בצמוד לחזית המסחר, ולא בחלקו האחורי כפי שמקובל בדרך כלל. יצוין כי הגלריה אינה באה לידי ביטוי בחזיתות ובהדמיות שהוצגו. לפי החתך, במפלס זה מתוכנן קיר עד התקרה, דבר שאינו תואם את הוראות החוק. לא הוצגו מדרגות העולות למפלס הגלריה</p>	<p>ניתן לאשר בכפוף למס' תנאים:</p> <p>1. תכנון הגלריה יתבצע בחלק האחורי של המסחר, ולא בצמוד לחזית המבנה</p> <p>2. תכנון מעקה במקום קיר במפלס הגלריה, בהתאם לדרישות החוק</p> <p>3. הצגת מדרגות במפלס המסחר, העולות לגלריה</p> <p>4. הצגת חתך עדכני העובר דרך לובי מסחר, תעסוקה ומפלס הגלריה.</p>
<u>קומת תעסוקה</u>	<p>קומת תעסוקה ממוקמת מעל קומת המסחר ובנסיגה מחזית דרומית. מתוכנן מעבר בין לובי המגורים</p>	<p>ניתן לאשר בכפוף לביטול מעבר בין לובי מגורים לשטח מעבר של תעסוקה.</p>

	לשטחי המעבר של תעסוקה. יש להקפיד על הפרדה בין שימושים.	
עיצוב חזיתות	<p>חזיתות המבנה מתוכננות בקו עיצובי פשוט, תוך הקפדה על פתחים במידות אחידות בקומות טיפוסיות. יחד עם זאת, נדרש עיבוד תכנוני נוסף, אשר יבטיח יצירת מסה אחידה ורציפה לכל גובה המבנה.</p> <p>חזית מזרחית היא חזית משמעותית מבחינה אורבנית. על החזית מופנים פתחים של חלונות ממ"דים, שאינם תורמים לביטוי האדריכלי הרצוי. להמשיך ולבחון פתרונות עיצוביים שיצמצמו את ההשפעה של הפתחים האלו על חזית המבנה, כגון, הגדלת הפתחים ע"י חיפוי דמה.</p> <p>בנוסף, בקומות העליונות מוצעת התרחבות מעל אזורי מסתורי הכביסה. התרחבות זו יוצרת שינוי בקו החזית הן בחזית הדרומית והן בחזית הצפונית.</p> <p>עפ"י הנחיות בינוי של המתחם, סעיף ד.2.2 "לא יותרו קומות או מרפסות החורגות מעבר לקונטור הקומה או המרפסת שמתחתיה".</p>	<p>1. נדרש עיבוד תכנוני נוסף, אשר יבטיח יצירת מסה אחידה ורציפה לכל גובה המבנה.</p> <p>2. להמשיך ולפתח את החזית המזרחית כחזית משמעותית במרחב האורבני, להרחיב את הפתחים גם כדמה במידת הצורך.</p> <p>3. ביטול התרחבות הקומות העליונות מעל מסתורי הכביסה, וזאת כדי למנוע שינוי חזית הן בחזית הדרומית והן בחזית הצפונית.</p> <p>4. לשמור על קו פתחים אחיד לאורך כל קומות המבנה, בהתאם לתכנון הקומות הטיפוסיות.</p>
מספר דירות בקומה, כיווני אוויר	<p>4 בקומות טיפוסיות מתוכננות 3-6 דירות בקומה, למעט קומות 3-6 בהם מתוכננות 5 דירות בקומה. כל הדירות בעלות 2 כיווני אוויר, למעט 3 דירות קטנות בבניין בקומות 3-6 עם כיוון אוויר אחד.</p>	מספר דירות בקומה, כיווני אוויר
כמות מעליות בבניין מגורים	<p>עפ"י מסמכי מדיניות העירונית, מקומה 14 ומעלה נדרש להתקין 3 מעליות בבניין, עבור שימוש מגורים. בפרויקט מתוכננות 2 מעליות, קיים מקום למעלית נוספת בלובי.</p>	כמות מעליות בבניין מגורים
בריכות בפנטהאוזים	<p>בדירות פנטהאוזים מבוקשים הכנות לבריכות</p>	בריכות בפנטהאוזים
רחבת כיבוי אש	<p>לא סומן מיקום רחבת כיבוי אש</p>	רחבת כיבוי אש
תוכנית פיתוח	<p>טרם הוגשה תוכנית פיתוח למח' פיתוח לתאום ואישור</p>	תוכנית פיתוח
חומרי גמר וגוונים	<p>מוצע לחפות את המבנה בגוון בהיר בשילוב גוון אפור כהה. ההנחיה היא להימנע משילוב גוונים קונטרסטיים.</p>	חומרי גמר וגוונים

יש להשלים תיקונים טכניים בתיאום עם מחלקת בינוי אדריכלי

סטטוס של גורמי פנים ברשות:

מח' פיתוח – טרם אושר
נספח תנועה וחניה – מאושר
קיימ"ס – טרם אושר
תברואה – מאושר

המלצת מהנדסת העיר:

לאשר תכנית פיתוח בינוי ועיצוב אדריכלי על מנת לאפשר את התקדמות הפרויקט, יחד עם זאת נדרשת עבודת עיצוב ותיאום עם אדריכלות העיר לעיבוד השפה האדריכלית והתאמתה להנחיות לעיצוב חזיתות ראשיות.

האישור בכפוף לתנאים הבאים:

1. עיבוד תכנוני נוסף, אשר יבטיח יצירת מסה אחידה ורציפה לכל גובה המבנה.
2. להמשיך ולפתח את החזית המזרחית כחזית משמעותית במרחב האורבני, להרחיב את הפתחים ולגבש שפה עיצובית התואמת את חשיבותה ומיקומה במרחב העירוני.
3. הרחקת שביל גישה למערכות טכניות בגג קומת המסד מגינות גג פרטיות
4. תכנון הגלריה יתבצע בחלק האחורי של המסחר, ולא בצמוד לחזית המבנה
5. תכנון גודל דירות קטנות ותמהיל עפ"י התב"ע
6. ביטול מעבר בין לובי מגורים לשטח מעבר של מסחר ותעסוקה
7. ביטול התרחבות הקומות העליונות מעל מסתורי הכביסה
8. לשמור על קו פתחים אחיד לאורך כל קומות המבנה, בהתאם לתכנון הקומות הטיפוסיות.
9. הוספת מעלית אחת עבור מגורים ע"י מדיניות עירונית
10. ביטול תכנון בריכות והכנות לבריכות בפרויקט
11. תאום חומרי גמר וגוונים מול מח' בינוי
12. אישור תוכנית פיתוח, הכולל פתרון לגינון וחילחול המגרש עפ"י דרישת התב"ע
13. השלמת תיאומים ותיקונים טכניים.

מהלך דיון

אדר' נועה ברעם: אישור תוכנית בינוי, עיצוב ופיתוח אדריכלי במתחם האלף במגרש 3045. כמה מילים על התהליך, הצוות המקצועי סורנה והצוות שלה ישבו, ביותר מ-10 פגישות עיצוב ותכנון על המגרש הזה, הבאנו אותו לרמה שהיא סבירה בשביל דיון בוועדה, יש עדיין כמה נושאים עיצוביים אדריכליים שאנחנו חושבים שאפשר לשפר, והם יהיו תנאי לאישור התוכנית, האדריכל יציג את התוכנית

אדר' אמיר שוורץ: ערב ערב טוב לכולם, אדריכל אמיר שוורץ, תימור שוורץ אדריכלים, איתנו גם רום שכטר, רום שכטר זה החברה היזמית, מרדכי שכטר, שכטר גרופ. טוב, אנחנו מדברים על מגרש 3045, זה בעצם מתחם ג' של מתחם האלף. זה למעשה מגרש של עירוב שימושים, שיש פה מסחר, חזית מסחרית, משרדים, שזה התעסוקה ומגורים. יש פה תמהיל שמראה את מספר היחידות, יש פה 52 יחידות, התב"ע מבקשת לעשות חמישים אחוז דירות קטנות וחמישים אחוז דירות גדולות, אז אנחנו כמובן עשינו את זה כך לפי התב"ע, זה בעצם פרויקט מגרש, של מכרז רמ"י על משתכן, מחיר מטרה או משהו כזה ובעצם, זה גם כן אחד המגבלות של הפרויקט הזה מכיוון שמחיר מטרה, יש להם את ההנחיות שלהם ברמ"י ומשרד השיכון, וזו בעצם הדמיה שמראה את, הדמיה שיושבת בעצם על שני הרחובות הראשיים לטכנולוגיה והשכלה, כאשר אנחנו רואים את החזית המסחרית לאורך שתי החזיתות הראשיות, מעל זה יש לנו קומת משרדים, קומת תעסוקה, יש לנו מסד, בעצם תקרת קומת מסד שמשמשת עבור חלק, עבור שתי דירות שנמצאות פה עם איזושהי גינה, רוב השטח מיועד למועדון דיירים, אני אראה את זה בהדמיה אחרת. מועדון דיירים, שטח עבור רווחת הדיירים. אנחנו רואים פה את המגדל, מגדל של 15 קומות.

עו"ד סורין גנות: אמיר. היות ואנחנו בלוי"ז זה מטורף היום, שנייה, שנייה. והיות ויש לנו המלצה חיובית בגדול, והיות ומטרתך, בהתחשב בחוק התפוקה השולית הפוחתת, לאשר את הבקשה ולא משהו אחר. נועה, תמקדי בבקשה במה יש, אם יש מחלוקות, ועל זה אנחנו צריכים לחוות דעה.

מס' דף: 11

אדר' נועה ברעם: החזית שאנחנו רואים, בגלל שזה מגרש פינתי אז היא חזית צידית שפונה לרחוב ראשי והיא מחילה חלונות ממ"דים. אנחנו נבקש לראות חלופות נוספות.

עו"ד סורין גנות: ואת רוצה להרחיב את הפתחים, נכון?

אדר' נועה ברעם: יש קושי עם להרחיב פתחים של ממ"דים, בזה אנחנו מכירות, אבל כן, לבחון שפה.

עו"ד סורין גנות: אמיר, זה משהו שאתה יודע לחיות איתו?

אדר' אמיר שוורץ: אנחנו עשינו מהלך מול נועה ומול המחלקה והגדלנו כבר פתחים לאורך כל החזית הזאת. הגדלנו את כל הפתחים שניתן להגדיל אותם, זה מה שאני מסמן כרגע על גבי החזית, זה פתחים שניתן להגדיל. פתחי ממ"דים זה באמת משהו שלא ניתן מבחינת פיקוד העורף להגדיל, אז לעשות איזה שהוא מהלך דמה של עוד איזה שהוא חומר שנראה כאילו זה פותח את הפתח, זה לא באמת פותח את הפתח, זה פייק. אז אני לא בטוח שזה מה שייתן את המענה לנושא הזה.

עו"ד סורין גנות: חזיתית, זאת אומרת, מבחינת ראייה, חזות מרחוק אולי כן.

אדר' אמיר שוורץ: אבל שלא יהיה פתח.

עו"ד סורין גנות: כן, כן, זה ברור. גם אמרה.

אדר' אמיר שוורץ: אז אנחנו עשינו את המהלך הזה בכל הגובה, לאורך כל החזית.

עו"ד סורין גנות: אוקיי, מה לגבי ביטול התרחבות הקומות העליונות והמסתור?

אדר' אמיר שוורץ: שאלה טובה ובגלל זה אני רוצה לדבר על זה. זה האזור הזה, אני אראה את זה פה. נאמר על ידי המחלקה שהם רוצים לשמור על איזושהי מסה אחידה. השמירה על מסה אחידה, אני דווקא תורם, באמצעות זה שאני עולה מעל המסתור, אני תורם למסה אחידה.

עו"ד סורין גנות: נועה, זה מה שמפריע לך? ששתי הקומות העליונות, לא ממשיך מסתורי הכניסה עד למעלה?

אדר' נועה ברעם: לא, זה לא הסוגיות המרכזיות, זה מופיע בחוות הדעת. סוגיה מרכזית נוספת, זה חוסר אחידות של המסה מתחת למרפסות.

עו"ד סורין גנות: אה, התחתונה?

אדר' נועה ברעם: כן. הצלחנו כן להסדיר פה אירוע נוסף שהיה וזה גם קיבל מענה. עדיין יש קושי אני חושבת עם אי הרגולריות של הבניין.

עו"ד סורין גנות: ומה הפתרון שאת מציעה?

אדר' נועה ברעם: אנחנו צריכים לבחון יכול להיות שאיזושהו אלמנט שממשיך את הסגירה

עו"ד סורין גנות: אז שאנחנו ניתן המלצה בכפוף לאישור אדריכלית העיר, זה בסדר.

אדר' נועה ברעם: זאת המלצת המהנדסת. לאשר בכפוף לעיבוד נוסף.

עו"ד סורין גנות: בסדר, אנחנו לא רוצים לעכב אותך, אנחנו רוצים שתתקדם. לא, המטרה שלנו זה לקדם תוכניות ולקדם היתרי בנייה. חברים, המלצה החלטה.

המוזמנים יוצאים מתחיל דיון פנימי

מס' דף: 12

עו"ד הילה הררי דורון: מספר קומות מתחת לקרקע, ציינתם שחלק משטחי קומות המרתף מחושבים על פי תב"ע. שלהבנתי היא עוד לא בת תוקף ולכן את השטחים האלה אפשר יהיה לתת רק כאשר התב"ע תאושר

אדר' נועה ברעם: היא ביום ראשון היא מקבלת תוקף.

עו"ד סורין גנות: בסדר, אבל היא רצתה בכפוף לקבלת תוקף, פורמלית, היא צודקת. עוד יותר טוב זה יום ראשון. לדעתי, עד שידפסו את ההחלטה, זה, כבר יתקבל תוקף.

נוכחים: יו"ר עו"ד סורין גנות

חברים: עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד, מר איתן שלום, מר אייל מושיוב, גב' אילנית הרוש

מוזמנים:

מר רום שכטר, אדר' אמיר שוורץ

ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטות

לאחר ששמעה את עורך התכנית ואת הצוות המקצועי מחליטה הועדה לאשר את תכנית הפיתוח הבינוי והעיצוב האדריכלי על מנת לאפשר את התקדמות הפרויקט, יחד עם זאת נדרשת עבודת עיצוב ותיאום עם אדריכלית העיר לעיבוד השפה האדריכלית והתאמתה להנחיות לעיצוב חזיתות ראשיות.

האישור בכפוף לתנאים הבאים:

1. עיבוד תכנוני נוסף, אשר יבטיח יצירת מסה אחידה ורציפה לכל גובה המבנה.
2. להמשיך ולפתח את החזית המזרחית כחזית משמעותית במרחב האורבני, להרחיב את הפתחים ולגבש שפה עיצובית התואמת את חשיבותה ומיקומה במרחב העירוני.
3. הרחקת שביל גישה למערכות טכניות בגג קומת המסד מגינות גג פרטיות
4. תכנון הגלריה יתבצע בחלק האחורי של המסחר, ולא בצמוד לחזית המבנה, תכנון הגלריה יבוצע בהתאם להוראות הדין והטמעת הערות הצוות המקצועי.
5. תכנון גודל דירות קטנות ותמהיל עפ"י התב"ע
6. ביטול מעבר בין לובי מגורים לשטח מעבר של מסחר ותעסוקה
7. ביטול התרחבות הקומות העליונות מעל מסתורי הכביסה
8. לשמור על קו פתחים אחיד לאורך כל קומות המבנה, בהתאם לתכנון הקומות הטיפוסיות.
9. הוספת מעלית אחת עבור מגורים על פי מדיניות עירונית
10. ביטול תכנון בריכות והכנות לבריכות בפרויקט
11. תאום חומרי גמר וגווני מול מח' בינוי
12. אישור תוכנית פיתוח, הכולל פתרון לגינון וחילחול המגרש עפ"י הוראות התב"ע
13. השלמת תיאומים ותיקונים טכניים.

מובהר כי שטחי קומות המרתף המוצע יאושר רק בכפוף להיותה של תכנית

413-1439934

"תוספת שטחי שירות בתת הקרקעים – בת תוקף.

תכנית מתאר מקומית: 413-1485424**סעיף: 2**

פרוטוקול ועדת משנה רישוי ותכנון ישיבה מספר: 2025022 בתאריך: 09/12/2025

שם: רצ/מק/1/50/40/6 נחלת עילית- שינוי הוראות בינוי נושא: תיקון החלטה

שטח התוכנית: 250,716.000 מ"ר

מקום האתר

אזור נחלת יהודה הצפון מערבי לאורך כביש יצחק שמיר

בעלי עניין:

ועדה מקומית

המגיש:

אגף תכנון

עורך/מתכנן:

גל גבריאל

כתובת:

ראשון לציון

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

גרש: 80137 חלקות: 49-50, 46, 6-44

גרש: 80137 חלקות: 68-70, 65-66, 61-63

גרש: 80137 חלקות: 94-96, 77-92, 73-74

גרש: 80137 חלקות: 102-106, 98-100

חלקי חלקות:

גרש: 80137 ח"ח 52-54

מטרת הדין**דין חוזר (תיקון החלטה) לצורך ביטול הוראות בתכנית לעניין תוספת זכויות בתת"ק**

התכנית כאמור נדונה כאן בוועדת המשנה מס' 2025019 מיום 28/10/25 והוחלט להפקידה בתנאים (מצ"ב פרוטוקול הדין)

מדובר על תכנית בסמכות הועדה המקומית בשכונת נחלת עילית- מטרתה שינוי בהוראות בינוי לצורך שיפור הבינוי בשכונת נחלת עילית

עיקרי הוראות התכנית:

1. שינוי הוראות בינוי בעניין פינוי אשפה, גודל מרפסות, תמהיל דירות, שטח לרווחת דיירים, נסיגה בקומות עליונות.
2. קביעת זיקות הנאה להולכי בהתאמה לתכנית בינוי.
3. שינוי תמהיל דירות.
4. מתן אפשרות למעבר בין חניונים תת קרקעיים מתחת לשביל ציבורי.

(סעיף 5 - המבוקש לביטול - קביעת הוראות בינוי לעניין תוספת קומות בתת הקרקע)

הערות בדיקה:

לאחר בחינה רוחבית לגבי הצורך בתוספת שטחים בתת"ק בתחום התכנית, מבוקש לבטל את הסעיף הבא מהוראות התכנית:

"הועדה המקומית רשאית להתיר תוספת קומות ושטחי שירות בתת"ק עבור חניונים מעבר לאמור בטבלה זו ועפ"י התקן התקף לעת הגשת היתרי בניה. זכויות הבניה במקרה זה יכללו את כל הדרוש לפעולה התקינה של החניון לרבות מדרגות, מעליות וחדרים הטכניים ובלבד שהשימוש בקומות נוספות יהיה לצרכי חניה בלבד לצורך התאמה לתקן התקף לעת הגשת היתר בניה".

בין היתר הסרת סעיף זה, תאפשר החלת תיקון 163 לחוק בתב"ע זו.

המלצת מהנדסת העיר:

להפקיד את התכנית בכפוף לתנאים הבאים:

1. להטמיע תיקון בהתאם להערות בדיקה.
2. יתר תנאי ההפקדה בהתאם להחלטת הועדה מס' 2025019 מיום 28/10/25.

אדר' נועה ברעם: תוכנית מתקנת נחלת עילית הגיעה כאן לדיון בסוף אוקטובר עם מספר סעיפים, כשאחד הסעיפים היה הגדלת שטחי שירות בתת הקרקע עבור צורכי חניה. במהלך העבודה עם היזמים ותוך כדי העבודה קיבלנו חוות דעת של מנהל תכנון, שאומרת שלא ניתן יהיה להחיל את תיקון 163 לחוק התכנון והבנייה, שאומר שאפשר להגדיל את הממ"דים עבור חדרים רטובים. אז חוות הדעת של מנהל תכנון אומרת שלא ניתן יהיה להחיל את תיקון החוק הזה על ההיתרים שיוגשו מכוח התוכנית, אם היא מכילה שינויים בזכויות הבנייה. עשינו בדיקה רוחבית עם כל היזמים כאן ובעצם, אין כרגע צורך נראה לעין בתוספת שטחי שירות בתת הקרקע, ומנגד יש לנו כן רצון לאפשר את התוספת של שטחי המיגון האלה בהתאם לתיקון החוק ולכן אנחנו מביאים את התוכנית הזאת לתיקון החלטה. כך שיוסר הסעיף שמוסיף שטחי שירות בתת הקרקע.

עו"ד סורין גנות: זה לא כתוב בהמלצה.

אדר' נועה ברעם: זה כתוב בהערות הבדיקה.

עו"ד סורין גנות: כן, אבל אני ביקשתי תמיד, בתקופה שעוד עשיתי מכינות, שתעזבו את הערות הבדיקה, שהחלטות המרכזיות כמו שאת אומרת עכשיו לפרוטוקול, יהיה רשום כדי שנוכל להגיד המלצה החלטה. אם לא, אני צריך לחזור על ההחלטה. רצוי להבא, לכתוב את זה בהמלצות, המלצות מהנדסת.

אדר' נועה ברעם: התיקון המוצע הוא לבטל את סעיף 5 להוראות התוכנית של קביעת הוראות בינוי לעניין תוספת קומות בתת הקרקע ושטחי שירות

עו"ד סורין גנות: בסדר גמור.

אדר' נועה ברעם: ולהסיר התייחסות לזה גם

נוכחים: יו"ר עו"ד סורין גנות

חברים: עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד, מר איתן שלום, מר אייל מושיוב, גב' אילנית הרוש

ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטות

לאחר ששמעה את הסברי הצוות המקצועי מחליטה הוועדה להסיר את הסעיף בדבר תוספת קומות ושטחי שירות בתת הקרקע, יתר תנאי ההפקדה בהתאם להחלטת הוועדה מס' 2025019 מיום 28/10/25 נותרים בעינם.

הפקעה: 2025020

סעיף: 3

פרוטוקול ועדת משנה רישוי ותכנון ישיבה מספר: 2025022 בתאריך: 09/12/2025

שם: רצ/מק/1/40/50 - 413-1277003

נושא: דיון בהפקעות

מקום האתר

הרחבת חלקות רחוב יצחק שמיר 5, 7, 9, 11 שכונת נחלת עלית

בעלי עניין:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה ראש"צ

המגיש:

כתובת:

רחוב תת5069, ראשון לציון

רחוב תת5069, 9, ראשון לציון

רחוב תת5069, 13, ראשון לציון

רחוב תת5069, 15, ראשון לציון

גושים/ חלקות לתכנית:

חלקי חלקות:

גוש: 80137 ח"ח 10, 12-17, 19

גוש: 80137 ח"ח 50, 52,

מטרת הדיון

הפקעת שטחים המיועדים לצרכי ציבור עפ"י תכנית: רצ/מק/1/40/50 - 413-1277003.

הערות בדיקה:

תכנית רצ/מק/1/40/50 – 413-1277003 הרחבת דרכים בשכונת נחלת עלית קיבלה תוקף. במסגרת הליך רישום הפרצלציה במפה לצרכי רישום נדרש להפקיע את החלקות.

התכנית קיבלה תוקף בילקוט הפרסומים מס' 13838, 18.9.2025, התשפ"ה, עמ' 9932.

רשם: יצחק שמוקלר – אגף הנכסים



המלצת מהנדסת העיר :

לאשר את ההפקעה.
ההפקעה תבוצע לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965 ובהתאם לכך תפוסמנה הודעות לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943.
לאחר ביצוע ההליכים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

מהלך דיון

אדר' נועה ברעם : הפקעה לפי התוכנית הרחבת דרכים.

עו"ד סורין גנות : אוקיי, כן. המלצה, החלטה.

נוכחים : יו"ר עו"ד סורין גנות

חברים : עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד, מר איתן שלום, מר אייל מושיוב, גבי אילנית הרוש

ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטות

לאשר את ההפקעה.

ההפקעה תבוצע לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965 ובהתאם לכך תפורסמנה הודעות לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943.

תכנית מפורטת: 413-1020668**סעיף: 4**

פרוטוקול ועדת משנה רישוי ותכנון ישיבה מספר: 2025022 בתאריך: 09/12/2025

שם: רצ/מק/23/176 - עין הקורא 10

נושא: דיון חוזר

שטח התוכנית: 704.000 מ"ר

מקום האתר

רחוב עין הקורא 10, תרמ"ב 9

בעלי עניין:**המגיש:**

א.בר עו"ד נכסים בע"מ

ראובן סרוגו חברה לבנין בע"מ

דורון חיים מרפאות שיניים בע"מ

אדרי שיראל לובלסקי - לוי

עיריית ראשלי"צ - ש.צ.פ מפלס קרקע

החוכר:**כתובת:**

ראשון לציון

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

גוש: 3933 חלקות: 385

חלקי חלקות:

גוש: 3933 ח"ח 388

מטרת הדיון**דיון חוזר בתכנית בשל שינוי הגדרת התכנית מאיחוד וחלוקה בהסכמה לאיחוד וחלוקה ללא הסכמה.**

התכנית בגירסתה לאיחוד וחלוקה בהסכמה נדונה בועדה המקומית ב 25/06/23 והוחלט להפקידה בתנאים, אחד מהתנאים היה הגשת טבלת הקצאה לאישור הגורמים המקצועיים ולאישור המועצה.

התכנית כוללת שתי חלקות:

חלקה 385 ביעוד מסחר בבעלות פרטית

חלקה 388 ביעוד שצ"פ באותה בעלות פרטית – מפלס הקרקע רשום בחכירה לעיריית ראשלי"צ ל - 999 שנים (רצ"ב נסח).

בשל אי הסכמה בין הצדדים סוכם להגיש את התכנית כתכנית לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים - התכנית הוגשה מחדש בגירסה ללא הסכמה.

רצ"ב - טבלת האיחוד והחלוקה ללא הסכמה ופרוטוקול הדיון הקודם להפקדה.

מטרת התכנית

החלפת שטחים בין רצועת שצ"פ (33 מ"ר) בחזית הדרומית לבין רצועת מסחר (33 מ"ר) בחזית הצפונית (לרחוב תרמ"ב) לצורך הסדרת בנייה קיימת בקומת הקרקע של החזית הדרומית (לכיוון עין הקורא).

בנוסף התכנית כוללת הגדרת קוי בניין בעקבות השינוי ותוספת שטח עיקרי להסדרת הבנייה.

עיקרי הוראות התכנית:

- איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים
- שינוי בקווי בניין אחורי וקדמי לאחר החלפת השטחים: שינוי קו בניין צפוני מ- 4 מ' ל- 2.20 מ' (לכיוון רח' תרמ"ב)
- שינוי קו בניין דרומי מ 3.0 מ' ל- 0.7 לצורך הסדרת בנייה קיימת בקומת הקרקע בלבד. תוספת שטחי בנייה של 60 מ"ר בקומת הקרקע, ו 72 מ"ר לקומות המשרדים.

הערות בדיקה:

התכנית נדונה בישיבת ועדת משנה מס' 2023014 שנערכה ב 25/06/23 ולהלן ההחלטה:

לאחר ששמעה את נציגי המגוישים ואת הצוות המקצועי בעירייה להלן התייחסותה והחלטתה של הועדה:
1. הועדה המקומית ככלל מתנגדת לתכניות בניין עיר שכל מטרתן הכשרת עבירות בנייה, יחד עם זאת לולא היה הגיון תכנוני וציבורי בהחלפת רצועת ש.צ.פ מזרוע במסגרת האיחוד והחלוקה אל החזית הקדמית (לרחוב תרמ"ב), הועדה לא הייתה דנה בתכנית כלל.

2. היות והיעוץ המשפטי עדכן שתלוי ועומד צו הפסקת שימוש שיכנס לתוקף ב 01/07/23 הועדה לא רואה מקום להתנות תנאי זה בהחלטתה התכנונית.

- לאור האמור מחליטה הועדה להפקיד את התכנית בכפוף למילוי התנאים הבאים:
1. הגשת טבלת הקצאה לאישור הגורמים המקצועיים והעברתה, בתיקונים הנדרשים, לאישור המועצה.
 2. תשריט על רקע מפה טופוגרפית באישור אגף המדידות.
 3. חתימה על כתב ויתור ושיפוי בגין תביעות עפ"י סעיף 197 לחוק
 4. תיקונים טכניים עפ"י דרישת אגף התכנון במנהל הנדסה.

רקע:

על שטח התכנית חלות תכניות רצ/א/8/176 ו- 1/א/8/176 :
חלקה 385 ביעוד מסחר – בבעלות פרטית.
חלקה 388 ביעוד שצ"פ – בבעלות פרטית – מפלס הקרקע בחכירה לעיריית ראש"צ ל 999 שנים.



חלקה 385 ביעוד מסחר – בבעלות פרטית

חלקה 388 ביעוד ש.צ.פ – באותה בעלות פרטית + חכירה של מפלס הקרקע לעיריית ראש"צ ל 999 שנים.



המלצת מהנדסת העיר:

להפקיד את התכנית הכוללת טבלאות הקצאה ואיזון ללא הסכמת בעלים, בכפוף ל: חתימה על כתב ויתור ושיפוי בגין תביעות עפ"י סעיף 197 לחוק תיקונים טכניים עפ"י דרישת אגף התכנון במנהל הנדסה.

גב' מירי גרין: זה בעצם דיון חוזר, זאת תוכנית שהייתה כאן בדיון והוחלט להפקיד אותה בתנאים. הדיון החוזר הוא, כדי לשנות את ההגדרה של התוכנית, מאיחוד וחלוקה בהסכמה, לאיחוד וחלוקה ללא הסכמה. במגדל היובל, יש פה בקומת הקרקע מרפאת שיניים שחלקה פלש לאזור של הרחבה, הרחבה בייעוד שצ"פ. הוחלט לעשות כאן הצרחה בין שטח מסחרי שהוא על החזית לרחוב תרמ"ב.

עו"ד סורין גנות: תצביעי עם העכבר, תראי לנו את ההצרחה. כן, האדום זה הפלישה שלהם?

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: שנייה, זה לא בדיוק פלישה. אנחנו, מנצלים את המדרכה מלפנים שרשומה כרגע כשטח מסחרי, ונעשתה בנייה על מה שכרגע מוגדר כשטח ציבורי. זה היה כמה פעמים. עכשיו אני לא יודעת למה זה הולך וחוזר, הולך וחוזר. כבר הסכמנו.

עו"ד סורין גנות: אה, אני אגיד לך למה. כי אין להם הסכמה של כולם, אז הם עושים עכשיו איחוד וחלוקה. זה עניין פורמלי, איחוד וחלוקה ללא הסכמה.

עו"ד הילה הררי דורון: ההסכמה היא ללא הסכמה של העירייה, דרך אגב.

עו"ד סורין גנות: לא, אנחנו מקבלים מאחורה מה שהם לקחו מקדימה, הבנתי נכון?

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: נכון, נכון.

עו"ד הילה הררי דורון: הבעיה היא לא הסכמה של העירייה.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אנחנו כבר החלטנו להפקיד את התוכנית ולהגיש את טבלת הקצאה לאישור גורמים מקצועיים. זה מה שאנחנו החלטנו בפעם הקודמת.

עו"ד הילה הררי דורון: אנחנו בדיון הקודם, בגלל שזה הוגש כתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה, שלחנו אותם לאגף נכסים כדי לשוחח, ולא הייתה הסכמה

עו"ד סורין גנות: לא הסכימו איתנו?

גב' מירי גרין: בנכסים היה ויכוח על נושא של תשלומים. עלה הנושא של דמי שימוש אחורה, של השבחה שאמורה להיות.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: למה זה, סליחה שאני אומרת. כל פעם, אני ממש לא נעים לי להגיד את זה, אני אגיד את זה בכל זאת. יש לי כל פעם עיכוב בנכסים, בנושא של התכנון, עד שהנכסים מגיעים להסדרים עם כל מיני יזמים, אנחנו חייבים לעשות פה איזה שינוי, גל ולראות איך אנחנו לא מאפשרים לנכסים לעכב אותנו בתכנון. אי אפשר. הדבר הזה פה הוא ממש סיטואציה מרגיזה. כבר הוועדה שלחה אותם, אמרו לעשות טבלת איחוד וחלוקה, הם צריכים לעשות טבלת איחוד וחלוקה. ואם לא מגיעים להסכמות, אז גם שיעדכנו אותנו. אי אפשר כל פעם לדחות את זה, לא להעביר את זה, לא להעלות את זה לסדר היום. יש לי דברים כאלה תקועים בנכסים במשך שנים, לא נעים כבר להגיד.

עו"ד סורין גנות: לדעתי הוויכוח הוא על הדמי שימוש אחורה, נכון?

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: בסדר, אבל זה לא המקום. אנחנו, את הדמי השימוש צריכים להסדיר, אם בכלל, במסגרת הנכסים. וטבלת איחוד וחלוקה, צריך להסדיר פה. אותו דבר צריך לעשות, כל פעם זה מעכב אותנו. עכשיו זה מעכב אותי בדצמבר, לקבל אגרות והיטלים.

עו"ד סורין גנות: טוב, יאללה, תכניסו אותם, בואו נשמע.

עו"ד סורין גנות: הילה, אני אומר לפרוטוקול פה שתיקנתי אצלו איזה שן פעם אחת. זה לא ניגוד עניינים, נכון? במרפאה.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אתה עובר שם כל פעם שאתה הולך ברחוב, על השטח שלהם. חבר'ה, בואו, עכשיו ברצינות, בואו נסיים את הפרשייה הזאת.

עו"ד סורין גנות: צחוק בצד, כבר ב 2022, אני רואה פה פרוטוקול. שאלתי את רועי שאלות. בקיצור, אם אני מבין נכון, הדבר היחידי שבגללו אתם פה, זה כי אין הסכמה? הבנתי שהבעיה היא אגף נכסים שלנו? מה הבעיה, רועי, תגיד.

מר רועי בר: בסוף, באיחוד וחלוקה בהסכמה צריכים לחתום וכשצריך לחתום אז כל אחד אומר, רגע, לפני שאני חותם אני בודק, בסך הכל אנחנו לוקחים רצועה של שלושה מטר שצ"פ, במפלס הקרקע שבצד הדרומי, ומעבירים את אותה רצועה של 3 מטר לצד הצפוני. זה כל המשמעות של התוכנית. מעבירים את אותה רצועה של שצ"פ. זהו.

עו"ד סורין גנות: זה כבר עברנו ואפילו הגבתי את הסכמתי בפרוטוקול.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: מה הנכסים טוענים, שאתם חייבים דמי שימוש על השצ"פ?

מר רועי בר: שהם מוציאים דמי שימוש

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: ואתה טוען שאנחנו חייבים דמי שימוש על השטח מקדימה?

מר רועי בר: לא, אנחנו לא טוענים כלום, אנחנו אומרים שאם יש דרישה כספית, שיצהיר את הדרישה הכספית, אם יש היטל השבחה, נשלם היטל השבחה. זה לא קשור להפקדת התוכנית, תנו להתקדם עם הפקדת התוכנית, יש להם צו הריסה וזה.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אז אנחנו רגע מסכמים, אנחנו לא דנים כרגע בסיפור הקנייני, אנחנו דנים רק בסיפור התכנוני, מקדמים את הסיפור התכנוני, אתם תגיעו להבנות כאלה וכאלה, או שתלכו מה שנקרא לריב אצל הרב.

מר רועי בר: נכון, מודים לכם מאוד.

עו"ד סורין גנות: כן, אבל אנחנו כן אומרים, כן אומרים באחד מהסעיפים שזה בכפוף להסדרת הנושא הקנייני, בלי קשר לנושא התכנוני.

מר רועי בר: אז אתה לא מפקיד את התוכנית? אנחנו צריכים להפקיד את התוכנית, אנחנו רוצים להפקיד.

עו"ד סורין גנות: לא אמרתי עכשיו התנאי. אני מפקיד. תנאי למתן תוקף

מר רועי בר: סורין, אין סיבה להתנות. אנחנו צריכים לשלם כסף, ואם יש עילה לחייב אותנו בכסף, אנחנו נשלם את הכסף. אם אין עילה לחייב אותנו בכסף, לא נשלם. זה הכל.

עו"ד סורין גנות: אני מקבל את זה, כי כמו שאני לא מתנה עניינים קנייניים לגבי אדם פרטי, אין צורך גם לגבי העירייה. בסדר.

מר רועי בר: תודה לכם, שרק נהיה בריאים ושיהיה לכם המשך ערב מוצלח.

עו"ד סורין גנות: רגע, לא לברוח מהר. הילה, יש איזה משהו שאת רוצה להעיר, להגיד? בדיון פנימי. תודה רבה, להתראות.

מר רועי בר: אני רק מעיר רק בשביל הקוריוז. בסוף, יש שם רצועה של שצ"פ במפלס הקרקע, שמוכרת לעירייה, כשהחלקה היא בבעלות של סרוגו ושלי. אז אם מגיעים תשלומים למישהו,

מס' דף: 22

העירייה לא יכולה לקבל כסף על קרקע מופקעת. אם מגיעים תשלומים, זה לבעלים המקורי, סורין, לפי 195. לא סרוגו ולא אני ביקשנו אגורה, רק רוצים לעזור לשני הרופאים האלה, להסדיר אחת ולתמיד ולהמשיך.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: בסדר, חבר'ה הבנו.

עו"ד סורין גנות: הגיוני, הכל בסדר. עברתי על כל הפרוטוקול.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: לא שאנחנו נגד הפרו בונו שלכם, אבל עדיין זה יהיה סיפור תכנוני. תודה, להתראות.

המוזמנים יוצאים מהדיון

עו"ד סורין גנות: טוב. כן, דיון פנימי, הילה.

עו"ד הילה הררי דורון: שחלק מהתנאים יהיו אישור של אפי לטבלאות ההקצאה.

עו"ד סורין גנות: למה?

עו"ד הילה הררי דורון: לטבלאות ההקצאה שהוגשו. ושהחלטה תצא ברחל בתך הקטנה

עו"ד סורין גנות: תמיד אפי מאשר.

עו"ד הילה הררי דורון: ומבלי לגרוע מכל היבט קנייני שיש פה.

עו"ד סורין גנות: אז אנחנו אומרים בהחלטה, אחד בכפוף לאישור, כמו שהוא מאשר גם תמיד תוכנית כלכלית. כן, תמיד, זה לא יוצא דופן פה. אישור של אפי כמו שמקובל בכל טבלאות, איחוד וחלוקה אחרות של העירייה באותה מידה, אין משום החלטה התכנונית פה כדי לגרוע מזכות אגף הנכסים. היה ויש לו זכות לדרוש כספים, שימשיך בזכות הזאת. זה לא קשור להליך התכנוני. כמו שאנחנו לא מקבלים שיקולים קנייניים בין אנשים פרטיים כדי לעכב תב"ע, גם לא אנחנו, נאה דורש נאה מקיים לגביהם, אוקיי? פה אחד חברים? יופי

נוכחים: יו"ר עו"ד סורין גנות

חברים: עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד, מר איתן שלום, מר אייל מושיבוב, גבי אילנית הרוש

מוזמנים

עו"ד רועי בר, אדר' שיראל לובלסקי, גבי אריאלה חיים, מר דורון חיים

ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטות

לאחר ששמעה את המגשים ואת הצוות התכנוני מחליטה הוועדה להפקיד את התכנית הכוללת טבלת הקצאה ואיזון ללא הסכמת בעלים, בכפוף ל:

- בדיקת הטבלה ע"י אגף השבחה
- חתימה על כתב ויתור ושיפוי בגין תביעות עפ"י סעיף 197 לחוק.
- תיקונים טכניים עפ"י דרישת אגף התכנון במנהל תכנון ובנייה.

הוועדה מציינת כי אין בהחלטה לקדם את התכנית כאיחוי"ח ללא הסכמה כדי לגרוע או ליתר זכות כספית כלשהי של עיריית ראשון לציון, ככל שקיימת, וזו תבחן מול אגף הנכסים.

שם: ראשון סנטר - תעסוקה ומגורים רצ/מק/7/11/9/1
נושא: דיון בהתנגדות

שטח התוכנית: 6,036.000 מ"ר

מקום האתר

מפגש רחוב הרצל עם רחוב אוסישקין וויצמן

בעלי עניין:

- המגיש:** מסא א.א. יזום וניהול נכסים בע"מ
- ♦ עיריית ראשון לציון
- ♦ **עורך/מתכנן:** רבין אדריכלים בע"מ
- ♦ **יזום:** מסא א.א. יזום וניהול נכסים בע"מ
- ♦ **המתנגד:** מסא א.א. יזום וניהול נכסים
- ♦ אוליאר משה ומלכה
- ♦ אלרם השקעות כחול לבן (2004) בע"מ

כתובת:

רחוב שד' הרצל 30, שכונה: רמב"ם, ראשון לציון
רחוב אוסישקין (מנחם מנדל), שכונה: אברמוביץ', ראשון לציון
רחוב ויצמן (חיים), שכונה: אברמוביץ', ראשון לציון

גושים/ חלקות לתכנית:

חלקות בשלמותן:

גוש: 3928 חלקות: 912, 913, 914

מטרת הדיון

דיון בהתנגדויות לתכנית המופקדת

מטרת התכנית:

הקמת מגדל בן 40 קומות הכולל 133 יח"ד ושטחים עבור מסחר, תעסוקה ושימושים ציבוריים מבונים.

עיקרי הוראות התכנית:

1. הקמת מגדל בן 40 קומות הכולל 133 יח"ד.
2. קביעת שימושים הוראות וזכויות למסחר, מגורים, תעסוקה ושימושים ציבוריים.
3. תוספת שטח עיקרי ושרות מעל ומתחת לקרקע, כולל הרחבת חניה מתחת לשצ"פ.
4. קביעת שימוש ציבורי מבונה ביעוד מגורים מסחר ותעסוקה.

הערות בדיקה:

שלבי קידום התכנית:

- 6.3.2022 – הוועדה המקומית המליצה לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים.
- 9.5.2022 – הוועדה המקומית ראשון לציון הוסמכה כוועדה עצמאית, ונקבע כי ניתן להגיש את התכנית בסמכותה.
- 10.9.2023 – התכנית נדונה בוועדת משנה מס' 2023019 והומלץ להפקידה בתנאים.
- 17.1.2025 – פרסום בעיתונות.
- 20.1.2025 – פרסום בי.פ. מס' 13101.
- 1.3.2025 – נקבע כי התכנית אינה טעונה אישור שר, בכפוף לתיקון הערות.

סביבת התכנית ומצב תכנוני קיים:

- התכנית חלה על חלקות 912 (פרטית), 913 ו-914 (שצ"פ ודרך בבעלות העירייה).
- על חלקה 912 בנוי מבנה מסחר ומשרדים הידוע כמרכז "ראשון סנטר" הכולל 2 קומות מסחר, קומת ביניים, ומעליו 6 קומות משרדים.
- בסמוך, קיים מבנה נוסף בן 3 קומות בצומת הרחובות הרצל/ויצמן, אשר סומן להריסה בתכנית המאושרת רצ/11/9/1/ב (אושרה ב-1999).
- **תכנית רצ/11/9/1/ב** – אושרה בשנת 1999. על פי התכנית מותרת בנייה של 9 קומות, 10,525 מ"ר עיקרי (324%). נוצלו בפועל 7,558 מ"ר (233%), ונותרו 91% לבנייה.

- פתרונות חניה נשענים על שטחי תת-קרקע ציבוריים, בהתאם להסכמי חכירה מול העירייה.
- **תכנית לדיור מוגן (תכנית רצ/4/11/9/1)** אושרה ב-2010 ונקבעה בה הוראת תפוגה לפיה ככל שלא יוצא היתר בנייה על פי תכנית זו בתוך 5 שנים מיום אישורה, תבוטל התכנית ותמשיך לחול תכנית רצ/11/9/1 ב – לא מומשה. במידה ולא יוצא היתר בנייה על פי תכנית זו בתוך חמש שנים מיום אישורה, תבוטל התכנית ועל תחום התכנית תמשיך ותחול תכנית מס' רצ/11/9/1 ב.
- **תכנית איחוד וחלוקה (תכנית רצ/5/11/9/1)** אושרה ב-2014 וכללה איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים וטבלת הקצאה ואיזון וניוד שטחי שירות, נרשמה בטאבו ב-2019. תכנית זו כוללת הוראה לפיה מימוש התכנית יבוצע בתוך "5 שנים מיום אישור התכנית".

תכנית המתאר רצ/2030:

- א. התכנית נכללת במתחם תכנון 142 המיועד למגורים 2, אזור להתחדשות עירונית.
- ב. מתחם תכנון מס' 142 הוא חלק ממצרף מס' 8.
- ג. מספר קומות המותר – "אזור חיפוש בנייה לגובה". עד 40 קומות (סעיף 6.4.1 ג)
- ד. זכויות הבניה יהיו פועל יוצא של התכנון המוצע.
- ה. תכנית בנייה וקווי בניין יהיו בהתאם לתכניות מאושרות.
- ו. למתחם מאושרת תוספת שטחי בנייה כוללים (עיקרי ושירות על קרקעי): עבור תעסוקה ומסחר עד 20,000 מ"ר ולמגורים עד 100,000 מ"ר (תוספת הזכויות היא עבור התחדשות עירונית).

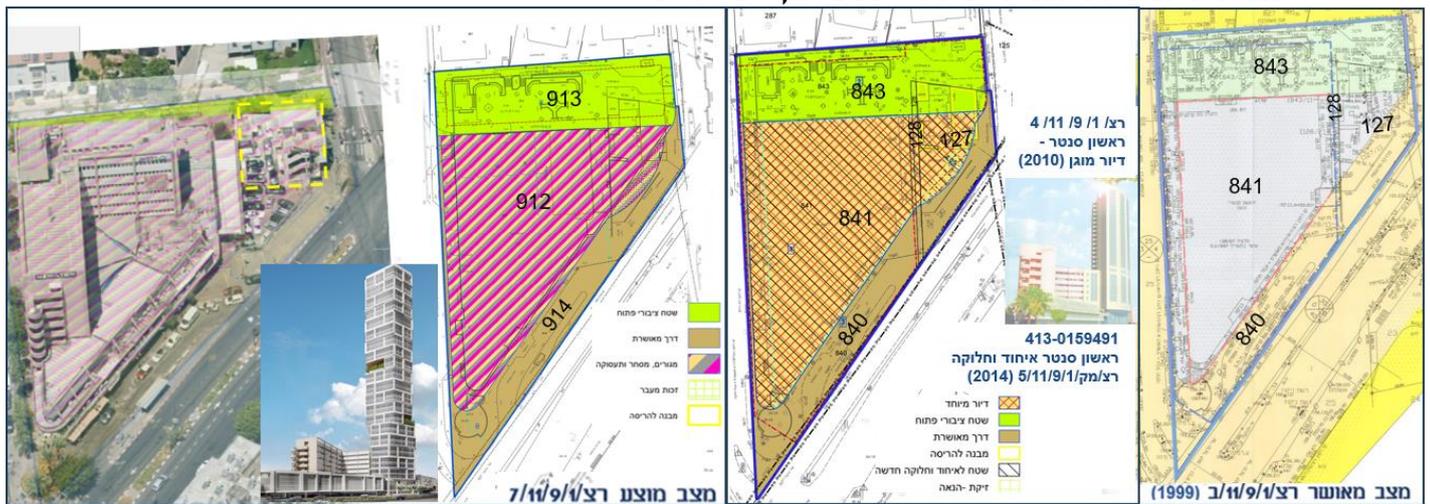


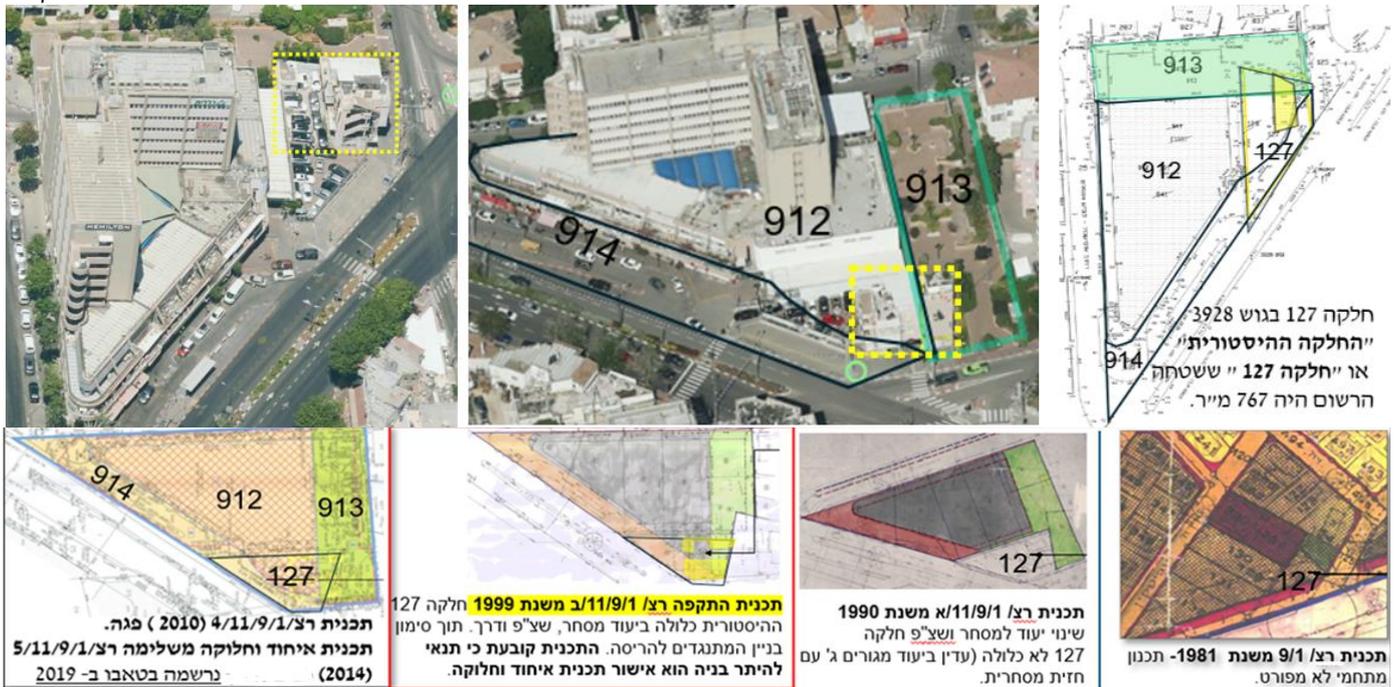
מסמך מדיניות למצרף 8:

- א. המתחם נמצא באזור עדיפות 5 - אזור בעל עדיפות להתחדשות עירונית. שימושים המתאימים למע"ר עירוני בדגש על שימושי תעסוקה ומסחר ובצפיפות גבוהה. בנוסף, לאורך רח' הרצל קביעת חזית מסחרית.
- ב. תכנית מפורטת הכוללת זכויות בניה מכוח תכנית המתאר או תוספת יח"ד תכלול הקצאת שטח לתועלת ציבורית.
- ג. מס' קומות מקסימלי 40.
- ד. אחוזי בנייה מקסימליים מוצעים כוללים 1000%
- ה. תמהיל יח"ד - לפחות 20% מיח"ד החדשות בכל בניין יהיו דירות קטנות.



התכנית תואמת את תכנית המתאר ואת מסמך המדיניות.





הצטרפות העירייה כמגישה:

- בשלב בדיקת תנאי סף לתכנית הוגשה עתירה משפטית (עת"מ 2592-02-23), בה המליץ בית המשפט על הצטרפות העירייה בשל שטחים ציבוריים הכלולים בתכנית.
- מועצת העיר אישרה את ההצטרפות ב-7.6.2023 בכפוף לחתימה על כתב התחייבות ושיפוי, תוך הבהרה שאין בכך משום כבילת שיקול דעתה התכנוני של הוועדה המקומית בעת הדיון בתכנית וכן אין בכך משום הסכמה להיבטים קניינים העולים מהתכנית.

התנגדויות שהוגשו (מצ"ב):

1. התנגדות עצמית – מסא א.א. יזום וניהול נכסים בע"מ, עו"ד אייל קוצ'ינסקי.
2. התנגדות – משה ומלכה אוליאר, ע"י ב"כ משרד מיתר עורכי דין.
3. התנגדות – אלרם השקעות כחול לבן (2004) בע"מ, ע"י ב"כ משרד עו"ד גינדי כספי.

הלן תמצית ההתנגדויות:

1. התנגדות עצמית – מסא א.א. יזום וניהול נכסים בע"מ, ע"י עו"ד אייל קוצ'ינסקי:

שם המתנגד	תמצית התנגדות	טענות מגישת התכנית	התייחסות הצוות המקצועי
התנגדות עצמית: מסא א.א. יזום וניהול נכסים בע"מ	סוגיית החניון הרבובטי מתחת לשצ"פ: התכנית מתירה בניית חניון תת-קרקעי רבובטי מתחת לשצ"פ, אך קובעת מגבלה, שהבנייה תתחיל רק ממפלס תחתון 2-, בכפוף להסדרה קניינית עם העירייה.	לטענת מגישת התכנית מגבלת הגישה שנקבעה בתוכנית – כניסה לחניון הרבובטי רק ממפלס 2- יוצרת בעיה תפעולית, שכן אין באפשרותה לחייב את הבעלים (חברת אלרם) לאפשר גישה דרך שטחה, לבטל חניות קיימות או לאפשר תנועת רכבים מרובה. לכן, מבוקש לאפשר כניסה גם ממפלס 1- שבבעלות מגישת התכנית.	מומלץ לדחות את הטענה: השטח במפלס 1 מוגדר כשצ"פ (שטח ציבורי פתוח), ועשוי להידרש בעתיד לתשתיות ציבוריות – לכן, יש לשמרו פנוי ולמנוע שימושים חדשים בו.
	הוספת מועדון דיירים בשטח של 100 מ"ר על חשבון שטחי המגורים פוגעת בהיתכנות הכלכלית של	בהתאם לשומה המכרעת, הרווחיות מתאפשרת רק בהקמת 133 יח"ד עם	מומלץ לדחות הטענה- שומת גבע בלטר אינה רלוונטית בשלב תכנוני זה. דרישת מועדון

<p>דיירים בשטח של 100 מ"ר, כחלק ממדיניות עקבית החלה על כלל הפרויקטים, שאינה תלויה בשיקולי שומה או בהיבטים קנייניים, כי אם מטעמי תכנון וצורכי ציבור.</p> <p>תוספת השטח המבוקשת הינה לשיקול דעת הועדה.</p>	<p>12,740 מ"ר למגורים. כל הפחתה בשטח זה פוגעת באיזון הכלכלי שנקבע.</p> <p><u>המתנגדת אינה מתנגדת למועדון עצמו, אך מבקשת כי יתווסף כשטח נפרד – ולא מתוך שטחי המגורים.</u></p>	<p>הפרויקט, מפחיתה יחיד או מקטינה שטחן, וסותרת את השומה המכרעת (שקבעה גבע בלטר) ואת החלטת ההפקדה.</p>
<p>הנושא נתון לשיקול דעת הועדה. לצוות המקצועי אין התנגדות עקרונית להארכה.</p>	<p>7 שנים אינן מספקות למימוש בפועל. נדרש פרק זמן ארוך יותר עקב מורכבויות משפטיות וקנייניות.</p>	<p>המתנגדים מבקשים להאריך את מועד מימוש התכנית מ-7 ל-10 שנים, או לאפשר לוועדה להאריך לפי שיקול דעתה, בשל מורכבות קניינית.</p>

2. התנגדות – משה ומלכה אוליאר, ע"י ב"כ ממשרד מיתר עורכי דין:

התייחסות הצוות המקצועי	התייחסות מגישת התכנית	תמצית ההתנגדות	המתנגד
<p>המחלוקת בין המתנגדים למגישת התכנית בנושא תוקף ההסכם שנחתם ביניהם הינה נושא להכרעה שיפוטית ולא לדיון בהתנגדויות לתכנית זו.</p> <p>יחד עם זאת, (ומבלי להכריע בטענות הקנייניות), הטענות הקנייניות העולות מהתנגדות המתנגדים והמתנגדת הנוספת משליכות על האפשרות להוציא את התכנית אל הפועל.</p> <p>ראוי כי התכנית תובא לדיון לאחר פתרון המחלוקות הקנייניות כתכנית איחוד וחלוקה הכוללת טבלאות חלוקה (תלת מימדיות).</p>	<p>- תכנית רצ/11/9/1 לא פקעה – היא יושמה בפועל, נרשמה בטאבו בשנת 2019, והביאה לרישום חלקה 912, כולל רישום השצ"פ והדרך על שם העירייה. מדובר ב"מעשה עשוי" שאינו ניתן לביטול.</p> <p>- תכנית רצ/4/11/9/1 פקעה, ולכן התכנית המופקדת מבוססת על תכנית רצ/11/9/1 ב – בהתאם להנחיית גורמי התכנון בעירייה.</p> <p>- המערכת ההסכמית בין הצדדים לא פקעה – ההסכם בין הצדדים מ-2017 שרייר וקיים. גם אם הייתה מחלוקת, אין לכך השלכה תכנונית, שכן הזכויות כבר נרשמו בטאבו.</p> <p>- הוועדה המקומית לא הפקידה את התכנית על בסיס מערכת הסכמית כלשהי.</p>	<p>קידום התכנית על בסיס מסד תכנוני וקנייני שגוי</p> <p>- התכנית התקפה כיום היא תכנית רצ/11/9/1 / ב ובהתאם לה חלקה 127 ההיסטורית שרירה וקיימת.</p> <p>- התכנית המופקדת מבוססת על תכניות שביקשו לאחד את חלקת המתנגדים עם חלקת מגישת התכנית, (תכניות רצ/4/11/9/1 ורצ/5/11/9/1), אך הן פקעו ולא ניתן להתבסס עליהן ולכן אין לה תוקף תכנוני.</p> <p>- התכנית מקודמת תחת הנחה שגויה לפיה המערכת ההסכמית בין המתנגדים למגישת התכנית בתוקף, אך מערכת הסכמית זו פקעה משלא יצא היתר בניה עד ליום 7.3.25, ולעמדת המתנגדים, הם זכאים לחזור לזכויותיהם המקוריות בחלקה 127. המתנגדים אינם מסכימים לתכנית ולכן אין ליזמית כל זכות קניינית או חוזית לקדם את התכנית.</p>	<p>משה ומלכה אוליאר</p> <p>בעלי זכויות רשומות בחלקה 912 בגוש 3928.</p> <p>אוליאר מלכה בעלת זכויות ב-44/10000</p> <p>ואוליאר משה חיים ב-261/10000.</p>
<p>הצטרפות העירייה כמגישה נעשתה בהתאם להמלצת בית המשפט ובשל בעלות על שטחים ציבוריים.</p> <p>על פי נסח רישום מקרקעין, מסא בעלת זכויות ב-31/10000 בחלקה 912. הוצגו על ידי מגישת התכנית מסמכים המתייחסים להתחייבויות חוזיות בין אנאבן לחניון</p>	<p>- העירייה צורפה כדין כמגישה, לא מכוח כפייה אלא כחלק מהליך מוסדר.</p> <p>- היזמית עומדת בתנאי החוק – היא בעלת זכויות רשומות בחלקה 912, ולכן זכאית להגיש תכנית לפי סעיף 61(א)(ב) לחוק התו"ב, ללא צורך ברוב של 60% לפי תקנות "בית משותף", שאינן חלות כאן.</p>	<p>חוסר סבירות בקידום התכנית ללא הסכמת המתנגדים</p> <p>- העירייה צורפה כמגישה רק בעקבות עתירה של היזמית, ולא מתוך כוונה אמיתית לקדם את התכנית.</p> <p>- מגישת התכנית אינה עומדת בתנאים להגשת תכנית לפי תקנות "בית משותף" (בעלות של 60% לפחות). המתנגדים</p>	

<p>המשולש. לדיון בוועדה.</p>	<p>- הבניין סומן להריסה בתכנית קודמות (1981 ו-1999), ולא בתכנית הנוכחית ולכן התכנית לא מהווה פגיעה חדשה בזכויות המתנגדים .</p>	<p>בעלי זכויות רשומות בחלקה 912 . בבעלותם כ-86% מהדירות בבניין הקיים על החלקה וכ-90% מהזכויות ברכוש המשותף. הבניין בנוי על חלקה היסטורית 127, אשר אוחדה בעבר עם חלקות נוספות במסגרת תכניות שפקעו (רצ/4/11/9/1 ורצ/5/11/9/1). מגישת התכנית, חברת מסא מחזיקה בכ-14% בלבד מהדירות בבניין.</p> <p>- התכנית כוללת פגיעה ישירה בזכויות המתנגדים – הריסת דירותיהם והרכוש המשותף – ללא הסכמתם. ללא בניין המתנגדים, התכנית אינה "תכנית להתחדשות עירונית" ולא ניתן לקדמה בהיקפי הבינוי המוצעים, ללא אישור המתנגדים.</p>	
<p>ר' המלצה לעיל.</p>	<p>הטענה שגויה- התכנית מבוססת על זכויות קנייניות רשומות בטאבו, כולל רישום חלקה 912, ולכן היא ישימה מבחינה קניינית. - בתי המשפט הכירו בזכות בעלים משותף להגיש תכנית גם אם אינו מחזיק ברוב, כל עוד הוא בעל זכויות רשומות. - אין צורך בהסכמת המתנגדים להיתר כל עוד מתקיימים התנאים החוקיים, ניתן להוציא היתר בהתאם לתכנית.</p>	<p>היעדר ישימות קניינית – תכנית תיאורטית בלבד</p> <p>- מדובר בתכנית תיאורטית שאין לה כל סיכוי למימוש בפועל, שכן לא ניתן להוציא היתר בנייה ללא הסכמת המתנגדים ולכן דינה להידחות.</p> <p>- בתי המשפט קבעו כי אין לאשר תכניות תיאורטיות שאינן ישימות קניינית .</p>	
<p>ר' המלצה לעיל.</p>	<p>- התכנית אינה תכנית איחוד וחלוקה, אלא תכנית מפורטת לחלקה אחת (912), ולכן לא ניתן לצרף לה טבלאות הקצאה ואיזון. - חלוקת זכויות בתוך חלקה אחת היא סוגיה הסכמית שלא ניתן לפתור בטבלת איזון ואין מקום שהוועדה המקומית תעסוק בה. - הקצאת הזכויות כבר בוצעה במסגרת תכנית רצ/5/11/9/1, שנרשמה בטאבו ואינה ניתנת לתקיפה בדיעבד. - ככל שתבחר הוועדה להתחשב בזכויות היסטוריות, ניתן לשקול הוספת הוראה לפי סעיף 70(ב) לחוק, המאפשרת רכישת זכויות לצורך התאמת מגרשים .</p>	<p>לחלופין – דרישה לתיקון התכנית לאיחוד וחלוקה</p> <p>- ככל שתחליט הוועדה לקדם את התכנית, יש להורות על תיקונה לתכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה כולל צירוף טבלאות הקצאה ואיזון ופרסום התכנית להתנגדויות לפי סעיף 106(ב) לחוק זאת כדי לאפשר למתנגדים לבחון את ההשלכות ולהגיש התנגדות עניינית .</p>	

המתנגד	תמצית ההתנגדות	התייחסות מגישת התכנית	התייחסות הצוות המקצועי
אל-רם השקעות כחול לבן (2004) בע"מ אלרם בעלת זכויות רשומות בגוש 3928 חלקה 912, ב-5288/10000	<p>זכויות מגישת התכנית: מגישת התכנית אינה רשאית להגיש את התכנית, שכן היא מחזיקה רק ב-1% מהזכויות במקרקעין שבתחום התכנית. בהתאם לסעיף 61א(ב1) לחוק התכנון והבנייה, רק "מי שיש לו עניין בקרקע" רשאי להגיש תכנית. המתנגדת, למחזיקה ב-55% משטחי הבנייה הקיימים, לרבות מבנה המשרדים וקומת החניה במפלס 2- התכנית מתעלמת מהבינוי הקיים ומהזכויות הקנייניות של המתנגדת, כאילו מדובר במגרש ריק, תוך פגיעה חמורה בקניינה.</p> <p>הצטרפות העירייה כמגישת תכנית נכפתה עליה במסגרת הליך עתירה, אשר יצר כסות שאפשרה ליזם להגיש את התכנית מבלי שלמתנגדת ניתנה אפשרות להליך על הפגיעה בזכויותיה – מצב של עושק המיעוט.</p>	<p>- מגישת התכנית היא בעלים רשום של חלק מהזכויות בחלקה 912, ולכן נחשבת ל"בעל קרקע לפי סעיף 61א(ב) לחוק התכנון והבנייה – ולא נדרשת להוכיח "עניין בקרקע" לפי סעיף 61א(ב1).</p> <p>- החוק והפסיקה קובעים במפורש כי גם בעלים במושע (שותף בזכויות בקרקע) נחשב ל"בעל קרקע" לצורך הגשת תכנית. אין דרישה לבעלות מלאה או לרוב זכויות.</p> <p>- בנוסף חברת מסא היא גם בעלת שליטה מלאה בחברת הבת "חניון המשולש – נכסים ניהול ואחזקה בע"מ", אשר רכשה 43.27% נוספים מהזכויות במקרקעין. זכויות אלה רשומות עם הערות אזהרה לטובתה. לפיכך, גם אם נבחן את הזכויות במצטבר – יש בידי מגישת התכנית (במישרין ובעקיפין) נתח משמעותי מהזכויות, הרבה מעבר ל-1%. והיא עומדת באופן מלא בדרישות החוק, ואין כל פגם בזכותה להגיש את התכנית – גם ללא הצטרפות העירייה, אם כי זו צורפה בפועל.</p>	<p>על פי נסח רישום מקרקעין, מסא בעלת זכויות ב-31/10000 בחלקה 912. לאחר הפקדת התכנית והגשת ההתנגדויות הוצג על ידי מגישת התכנית מסמכים המתייחסים להתחייבויות חוזיות בין אנאבן לחברת חניון המשולש וכן בקשות של חברת חניון המשולש ושל חברת אנאבן אינבסטמנט אינק להצטרף כמגישות נוספת של התכנית המופקדת.</p> <p>הצטרפות העירייה כמגישה נעשתה בהתאם להמלצת בית המשפט ובשל בעלות על שטחים ציבוריים.</p>
לעניין הנימוקים הקנייניים- ראה לעיל	<p>השהיית טיפול בתכנית: הוועדה המקומית נדרשת להשהות את הטיפול בתכנית עד להסדרת הסוגיה הקניינית בין הצדדים, אחרת אין כל היתכנות קניינית לתכנית.</p>	<p>המצב הקנייני מוסדר ברישום ובמערכת הסכמית. אין מקום לעכב תכנית תכנונית בשל טענות קנייניות, שאינן בתחום סמכות מוסדות התכנון.</p>	
ראה לעיל	<p>פגיעה בזכויות קנייניות: התכנית מבקשת לבטל את תכנית האיחוד והחלוקה המאושרת רצ/5/11/9/1, ובכך פוגעת בזכויות בנייה מוקנות ורשומות, ללא הסכמת הבעלים וללא התייחסות למצב הקנייני המורכב. יש להותיר על כנה את התכנית המאושרת שמכוחה נרשמו זכויות המיתנגדת בלשכת רישום המקרקעין. לחלופין, יש לקבוע הוראות לאיחוד וחלוקה בתכנית המופקדת, או למצער, להתנות את הוצאת היתר הבנייה באישור</p>	<p>לעמדת מגישת התכנית, התכנית המופקדת אינה מבטלת את תכנית רצ/5/11/9/1, אלא משנה את זכויות הבנייה וייעודי הקרקע בלבד. הרישום בטאבו נותר בתוקף. עם זאת, אין התנגדות לכך כי יתוקן היחס לתכנית בסעיף 1.6 מיחס "החלפה" ליחס "שינוי".</p>	

<p>מומלץ לדחות את הטענה. אישור קונסטרוקטור נדרש בתקנות ויידרש בשלב הרישוי.</p>	<p>מדובר בתב"ע ולא בבקשה להיתר. כל הבדיקות והאישורים לפרויקט ייעשו בשלב הרישוי, לרבות אישור קונסטרוקטור, על כן אין צורך לקבוע הוראה בעניין במסגרת התכנית.</p>	<p>תכנית איחוד וחלוקה. העדר בדיקות קונסטרוקטיביות: הוועדה המקומית לא דרשה בדיקת היתכנות קונסטרוקטיבית לתוספת הבנייה על המבנה הקיים, ואין הוראה בתכנית המחייבת בדיקה כזו.</p>
<p>מומלץ לדחות את הטענה באופן חלקי. הבינוי ייבחן במסגרת הליך הרישוי בנספח בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי. עם זאת, יש לבחון מחדש את קווי הבינוי העיליים, כך שיאפשרו גם תוספת בנייה עתידית במגדל המשרדים.</p>	<p>החזית המזרחית של מבנה המשרדים אטומה וה"חלונות" הם חרכים בקצה מסדרון המשמש למשרדים, הנמצאים בנסיגה של כ- 1.5 מ' מקצה הבינוי הקיים. החזית סומנה לסגירה גם בתכניות המאושרות על ידי הוועדה המחוזית, תוספת הבנייה סוגרת חרכים אלה. אין מניעה להאיר את המסדרונות בתאורה מלאכותית. הטענה תיבחן במסגרת הליך הרישוי. התכנון נעשה בהתאם לקווי בניין מאושרים ובקו הבינוי העילי, וכל חריגה תיבחן לגופה בשלב היתר הבנייה.</p>	<p>התעלמות ממאפייני החלקות: המגדל המתוכנן ממוקם בקו בניין "ס" למבנה הקיים, תוך חסימה מוחלטת של החזית המזרחית והחלונות. בנוסף, קיימת פלישה לשטח המבנה הקיים מעבר לקו הבינוי, לרבות לחלונות. נדרש לקבוע מרווח משמעותי בין המבנים שיאפשר פתיחת פתחים עתידיים.</p>
<p>לא ניתן לאפשר בניית חניון רובוטי בקומה 1- (ראו התייחסות הצוות המקצועי לטענה הראשונה בהתנגדות העצמית שהוגשה על ידי מגישת התכנית). טענות המתנגדת ביחס לפגיעה ביציבות המבנה בשל תכנון החניון הרובוטי ייבחנו בשלב ההיתר.</p>	<p>התכנית אינה נסמכת על חניות המתנגדת. לאור סירוב המתנגדת לאפשר כניסה משטחה למתקן החניה הרובוטי, מגישת התכנית מבקשת לאפשר כניסה לחניון הרובוטי ממפלס חניה 1- ולקבוע כי תתאפשר בניית החניון הרובוטי גם במפלס 1- מתחת לשצ"פ. כמו-כן, מדובר בתכנית ולא בהיתר בנייה ובכל מקרה אין בסיס לחשש כי הבינוי המוצע יפגע בבינוי הקיים.</p>	<p>החניון הקיים במפלס 2- בבעלות המתנגדת (אלרם): - התכנית מתייחסת לחניות שבעלות המתנגדת כאילו הן שייכות לכלל המגרש, תוך הטעיית הוועדה המקומית ופגיעה בזכויות הקנייניות. - המתקן הרובוטי מתוכנן בצמידות לדופן המבנה הקיים, דבר העלול לפגוע ביציבותו ולבטל חניות קיימות בבעלות המתנגדת, ללא תיאום עימה. - הכניסה למתקן הרובוטי מתוכננת ממפלס 2-, תוך פגיעה בזכויות המתנגדת, יצירת עומסי תנועה, ומניעת שימוש בקניינה.</p>
<p>מומלץ לקבל את הטענה ולהוסיף הוראות למיקום מתקני תשתית.</p>	<p>אין חובה לכלול זאת בתכנית. כל פתרונות התשתית יינתנו בשלב ההיתר.</p>	<p>העדר הוראות למתקני תשתית: אין בתכנית הוראות למיקום מתקני תשתית (טרנספורמציה, ניקוז, חלחול), העלולים להתמקם בצמוד לקניין המתנגדת, כאילו מדובר במגרש ריק.</p>
<p>מומלץ לדחות את הטענה. אין מקום להוראות תיאום בתב"ע – המדובר בנושא לשלב הרישוי.</p>	<p>מגישת התכנית מצהירה שתפעל למזער פגיעה ולשתף פעולה עם המתנגדת.</p>	<p>העדר הוראות לתיאום עם המתנגדת: אין בתכנית הוראות המחייבות תיאום עם המתנגדת או התייחסות לנזקים שייגרמו לה בתקופת הבנייה.</p>
<p>מומלץ לקבל את הטענה בחלקה. הגם שהסעיף כולל התייחסות לנושא השיפוף, לשם הבהירות, מומלץ להוסיף (*): "לרבות בניין המשרדים."</p>	<p>התכנית כוללת הוראה המחייבת שיפוף חזיתות המבנה הקיים, כולל מבנה המתנגדת, כתנאי לתעודת גמר. (*)</p>	<p>שיפוף חזיתות: אין הנחיות ברורות לשיפוף חזיתות מבנה המשרדים כתנאי להיתר בנייה ולתעודת גמר.</p>

<p>לעניין הטענות הקנייניות- ראה לעיל.</p>	<p>התכנית תואמת את מדיניות העירייה, משפרת את המרחב הציבורי ואף משביחה את נכס המתנגדת, על כן אין הצדקה לדחייתה.</p>	<p>דרישת המתנגדת: יש לדחות את התכנית עד להסדרת הכשלים החמורים שנפלו בה. לחלופין, יש להתנות את אישורה בשינויים מהותיים שימנעו פגיעה בזכויות הקנייניות והתכנוניות של המתנגדת.</p>	
---	--	--	--

התכנית אינה טעונה את אישור השר מיום 01/03/2025, עם זאת התקבלו הערות לתיקון:

1. יש לשים לב שהוראות לא יחזרו על עצמן, הוראה לגבי יח"ד קטנות חוזרת גם בסעיף 4.1.2 (ב) וגם כהערה לטבלה 5.
2. יש להוריד מההוראות הנחיות שלא תואמות לתכנון חושב רישוי.
3. תנאים לתעודת גמר – עקרונית מומלץ לא לשלב בתכנית. מעשית יש להוריד לפחות את התנאי המדבר על הצבת תמרור לגבי זמני פריקה וטעינה. אלו הסדרי תנועה ולא מעניינה של התכנית.
4. יש להכין ולהגיש לפקיד היערות סקר עצים לתכנית.
5. התכנית מציעה אופציה להמרת שטחים למלונאות – יש להעביר את התכנית להתייחסות משרד התיירות.
6. סעיף 6.1. ג' המדבר על אנרגיה קובע הנחיות שיקבעו "בתכנית מפורטת". התכנית המוצעת היא התכנית המפורטת וההנחיות צריכות להיקבע בתכנית הזאת. אם הכוונה לתכנית פיתוח או לתכנון לביצוע יש לתקן את ניסוח הסעיף.
7. סעיף 6.3 ב' מדבר על תכנית עיצוב ופיתוח בקני"מ של 1:100. סעיף 6.4 מדבר על תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי ב 1:500. לא ברור מה ההבדל, למה והאם נדרשות שתי תכניות כאלו ובאילו שלבים.
8. ככל ולא נעשה יש להעביר את התכנית להתייחסות משרד התחבורה ונתיבי איילון לעניין הממשק עם הקו הכחול.

המלצת מהנדסת העיר:

להחלטת הועדה לאחר שמיעת ההתנגדויות והתייחסות הצוות המקצועי

מהלך דיון

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: ירד מסדר היום.

עו"ד הילה הררי דורון: לבקשת המבקשים.

נוכחים: יו"ר עו"ד סורין גנות

חברים: עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד, מר איתן שלום, מר אייל מושיוב, גב' אילנית הרוש

החלטות

ירד מסדר היום לבקשת היזם.

רשימת הבקשות

סעיף	בקשה	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת	עמ.
1	20241262	3926	313		גזיאל סויס יזמות בע"מ	וולפסון (דוד) 16, ראשון לציון	31
2	20240702	3927	357	172	שרית יוחננוף	עליזה בגין 2, ראשון לציון	67
3	20241088	3937	82		אלמליח בנייה ומסגרת	הרב דמארי (זכריה) 13, ראשון לצ	88
4	20241068	3937	81		אלמליח בניה ומסגרות	הרב דמארי (זכריה) 11, ראשון לצ	105
5	20250226	3926	138	36	מבנים ובינוי הדרים 12 בע"מ	ההדרים 12, ראשון לציון	116
6	20241221	3925	164		גיא צור	נורדאו (מקס) 84, ראשון לציון	142
7	20240843	3926	897		יזום ראשון החברה העירונית בע"מ	ברניצקי (נתן) 17, ראשון לציון	155
8	20240016	3926	716		א.כסיף בע"מ	קפלנסקי (שלמה, דר"י) 4, ראשון ל	167
9	20230599	3947	143	5030	הפניקס חברה לביטוח בע"מ	החדשנות 4, ראשון לציון	177
10	20231310	3946	360	6	צרפתי שמעון נדל"ן ומלונאות בע"מ	יוסף טומי לפיד 11, ראשון לציון	182
11	20231313	3946	360	5	יופו כוח - רות כוכבי	יוסף טומי לפיד 9, ראשון לציון	191
12	20240210	3929	954	1148	מרים מזרחי	רוזנשטיין מרדכי (מוטליה) 27, ר	199
13	20240318	3928	169		גיא דרור בניה בע"מ	קרן היסוד 13, ראשון לציון	208
14	20241246	3939	534		צנטנר אביגיל	ברשבסקי 7, ראשון לציון	221
15	20250081	3946	347		סלומון סיטי בע"מ	לוי משה 3, ראשון לציון	227
16	20240503	3945	892		יוסף אלי ויוספה	המעין 1, ראשון לציון	240
17	20231055	3628	424		פליקס לחיאני	האפרסמון 2, ראשון לציון	248
18	20250534	7282	136		אוריין ארביב זירדקר	ספינת השלושה 17, ראשון לציון	253
19	20240697	4242	515		אבישי יהושע	ההדס 2, ראשון לציון	257
20	20221619	2709	32	483	לאון כהן	אח"י משגב 84, ראשון לציון	262
21	20250348	7281	91	208	קשרי - ים יזמות בע"מ	אנילביץ' (מרדכי) 28, ראשון לצי	268
22	20240850	3939	159		שמעון דהן	פיק"א 18, ראשון לציון	272
23	20241134	4242	175		זקי חן	הפרח 23, ראשון לציון	278
24	20241123	4242	175		גקי חן	הפרח 23, ראשון לציון	288
25	20241209	3628	432	203	אלמוג סבן	רחביה אופק 5, ראשון לציון	297

סעיף 1: פרוטוקול ועדת משנה רישוי ותכנון ישיבה מספר: 2025022 בתאריך: 09/12/2025	מספר בקשה: 20241262 תיק בניין: 25100160
--	--

מבקש:

♦ גזיאל סויס יזמות בע"מ

♦ דוד גזיאל-מייצג

בעל נכס:

♦ עידו שמואלי

עורך:

♦ מילי בן עזרא

♦ יוסי שמר-נגישות

עו"ד (בשם המבקש):

♦ עו"ד אוהד יונגרורט

מהנדס רישוי:

♦ שיראל מכלוף

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

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000446083

כתובת הבניין: וולפסון (דוד) 16, ראשון לציון

גוש וחלקה: גוש: 3926 חלקה: 313 יעוד: מגורים ג

תכנית: מק/106/1, מק/1/1/ג, מק/1/1/3, 106/1, מק/2/1/1/2, מק/1/1/ח, תמא/38, מק/34/1/1/1, 30/1/1, מק/33/1/1/1, מק/1/25/1/1, מק/28/1/1/1, מק/25/1/1/1, 1/1/1, 1/1/1, ח/1/1, ח/1/1/ב, א/5/1, א/1/1/1, ג/1/1, 78, 4/78, 1/1, ב/1/1

שטח שירות	שטח עיקרי	תיאור בקשה	בית משותף
673.47	17.72	חיזוק ותוספת לפי תמ"א 38	חיזוק ותוספת לפי תמ"א 38

מהות הבקשה

בנייה מתוקף תמ"א 38, עבור בניין קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע בנויה חלקית. מבוקש:

1. תוספת 2.5 קומות מעל הבניין.
2. תוספת ממ"דים ומרפסות לכל הדירות הקיימות והחדשות.
3. תוספת 9 יח"ד ל-14 קיימות.
4. תוספת 23 יח"ד.
5. שינויים בקומת קרקע, הכוללים: שינויים בפיתוח שטח, מתקן חניה חצי-אוטומטי בתחום השטח המפולש עבור 5 מקומות חניה, והסדרת 2 מקומות חניה נוספים במרווח הקדמי (סה"כ מוצעים 7 מקומות חניה), חדר אשפה ומיחזור.

תת חלקה	מפלס /קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
			קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש
	0.00	מגורים	157.23	17.72	16.87	264.29		
	0.00	ממ"ד			34.58			
	0.00	מבואות וחדרי מדרגות			3.80			
	0.00	מתקני חניה תת-קרקעיים			38.20			
	1.00	מגורים	314.15	18.51	15.91	54.08		
	2.00	מגורים	314.15	18.51	15.91	54.08		
	3.00	מגורים	314.15	18.51	15.91	54.08		
	4.00	מגורים		355.48		79.82		
	5.00	מגורים		355.48		79.82		
	6.00	מגורים		186.50		30.77		
	7.00	מבואות וחדרי מדרגות				18.33		
			1099.68	970.71	102.98	673.47		

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			
		%בניה: 0.00%		776.45		2070.39		סה"כ:		

♦ עו"ד בני גולדשטיין דרובין יואל 29 דירה 3 ראשון לציון

מתנגדים:

- ♦ אוסי בנימין
- ♦ מרדכי סוסליק הרימון 9 ראשון לציון

הערות בדיקה:

יעוד ראשי: מגורים ג מתכנית: 1 / 5 / א

שטח מגרש: 631 מ"ר

תצ"ר אושר בוועדת משנה מס' 2024007 מיום 28.05.2024 - הפקעה לטובת דרך - 18 מ"ר.

תיאור מצב קיים:

בניין קיים בן 3.5 קומות מעל קומת עמודים מפולשת הכולל 14 יח"ד. ממוקם בשכונת רמז. החלקה נמצאת במתחם תכנון 150- מצרף 5. תמ"א 70- ממוקם בטבעת הראשונה - התקבל אישור וועדה מחוזית.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטים	שנה	תיאור
5851	1961	בניין משותף בן 3.5 קומות מעל קומת עמודים מפולשת המכיל 14 יח"ד, (ללא מקומות חניה)

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בעל 17 תתי חלקות. הוצג ייפוי כח חתום ע"י 17 מבעלי תתי החלקות המהווים 100% 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 9 יח"ד חדשות לפי תמ"א 38 מעל בניין קיים בן 3 קומות מעל ק. קרקע חלקית הכולל 14 יח"ד, סה"כ 23 יח"ד.
במסגרת תמריצי תמ"א 38, תואם הנחיות פרטניות- ניתן לאשר ע"פ הוראות רצ/מק/2/106 קו קדמי למרפסת ניתן 0 מ'	הקלה בקו בנין קדמי דרומי מ- 4.0 מ' ל- 0.5 מ' עבור מרפסות וחיזוקים, וקומות חדשות ומ 4.0 מ' ל 1.20 מ' עבור ממ"דים.
במסגרת תמריצי תמ"א 38, תואם הנחיות פרטניות- ניתן לאשר ע"פ הוראות רצ/מק/2/106 קו קדמי למרפסת ניתן 0 מ'	הקלה בקו בנין אחורי צפוני מ- 5.0 מ' ל 1.10 מ' עבור ממ"דים וחיזוקים ומ- 5.0 מ' ל- 2.0 מ' עבור מרפסות.
במסגרת תמריצי תמ"א 38, תואם הנחיות פרטניות- ניתן לאשר	הקלה בקו בנין צדדי מזרחי מ- 4.0 מ' ל 0.00 מ' עבור ממ"דים, ומ- 4.0 מ' 2.10 מ' עבור חיזוקים וקומות חדשות ומ- 4.0 מ' ל 1.5 מ' עבור מסתורי כביסה.
במסגרת תמריצי תמ"א 38, תואם הנחיות פרטניות- ניתן לאשר	הקלה לקו בניין צדדי מערבי מ- 4.0 מ' ל- 0.00 מ' עבור ממ"דים ומ 4.0 מ' ל- 2.0 מ' עבור חיזוקים, קומות חדשות ומ- 4.0 מ' ל- 1.4 מ' עבור מסתורי כביסה.
לא מוצעים בפועל חניות במתקן. מוצעות בתחום השטח המפולש בלבד.	הצבת מכפילי חניה תת קרקעיים במרווח הדרומי של המגרש.
תאריך גמר פרסום: 14/05/2025 - התקבלו התנגדויות.	

שם	כתובת	נימוקים	מענה מטעם היזם	התייחסות הצוות המקצועי
רועי ביידר דדוש יהודית	וולפסון 14	<p>המגרש קטן ודרכי הגישה מוגבלות, ולכן הפגיעה בעצים בסבירות גבוהה. אין לסמוך על ספקים וקבלנים מזדמנים או קבועים ללא שבוע תאום מראש למיגון העצים ב כל התהליך</p> <p>לצד העצים אין היתכנות ל בניה קו בניין אפס, יש להגביל לקו בניין תמ"א 38 (נספח ד)</p> <p>בטרם אישור תכנון הוועדה צריכה לדרוש תוכנית מפורטת לביצוע בהתייחס לשימור העצים ככל הניתן על פי נוהל עבודות לצד עצים -בכל שלבי הביצוע.</p> <p>אגרונום מנוסה נדרש להיכנס לתמונה-ולתאם את התכנון והביצוע ולפקח על הביצוע.</p> <p>האגרונום צריך להיות מקובל על בעלי העצים (דיירי וולפסון 14) עליו לתת להם דין וחשבון ולתאם איתם את הבטחת שמירת העצים, כבר בתכנון, ובעיקר בזמן ביצוע העבודות.</p> <p>תצהיר התחייבות לשימור עצי הרחוב יכלול גם התחייבות לשימור הברושים</p>	<p>ראה התייחסות אדריכל נוף לנושא שימור עצים.</p> <p>לגבי מיקום הממדים בקו צפון המרחק הוא 1.15 מ'.</p> <p>בהתאם לסעיף 15 לתמא נקבע בעניין קווי בניין ומרווחים בין מבנים כי ניתן לחרוג מהקבוע, עפ"י חו"ד של מהנדס בין היתר, הקמתם של ממדים עד לקו 0.</p>	<p>הבניין הגובל לא זכאי לתמא נבנה 1986.</p> <p>לעניין מיקומי הממ"דים – בוצע פרסום והמיקום תואם תכנון מכח תמריצי תמא.</p> <p>לעניין פתרון החניה – לשיקול הוועדה פתרון חניה באמצעות מתקן חניה.</p> <p>לעניין מיקום הבניין בטבעת הראשונה תמא 70 – התקבל אישור המחוז.</p> <p>בשל הצורך לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה מכח תמ"א 38 ובניית ממ"דים ייתכן כי תהיה פגיעה בעצים בשל חיזוק ובניית ממ"דים.</p> <p>ולמרות כך, נדרש לשמר על העצים ככל הניתן באמצעות רשתות הגנה לצמצום פגיעה בעצים בוגרים קיימים.</p>
		<ul style="list-style-type: none"> הבקשה אשר במסגרתה מתוכננת בניה ב"קו 0" בגבול מגרש קידמי ולחלקת המתנגדים, תפגע ותהרוס באופן וודאי שדרת עצים המקרקעין נשוא הבקשה נמצאים בתחום תמ"א 70 פתרון החניה אינו מקובל ויגרום למפגע תחבורתי פתרון החניה המוצע מתבסס על חניות רבות במכפילים אשר ממוקמים במתחם צר שאין בו אפשרות לתמרון ואף לא אפשרות להמתנה. המשמעות הינה כי המכוניות שיבקשו להיכנס לחניה יצטרכו להמתין על הכביש ולחסום את התנועה 	<p>לעניין פיתרון חניה באמצעות מכפילי חניה – הפיתרון הינו פיתרון מאושר ע"י הוועדה לפרויקטים בתמא 38.</p> <p>לעניין מיקום הפרויקט בטבעת הראשונה בתמא 70 – התקבל אישור ועדה מחוזית.</p>	
	הרימון 9	<ul style="list-style-type: none"> לעניין הקלה בקו אחורי צפוני מ 5 ל-101 מ' עבור הממדים והחיזוקים. 	<p>לעניין הקלות בדבר קווי בניין, ההקלות המבוקשות תואמות</p>	<p>לעניין מיקומי הממ"דים – בוצע פרסום והמיקום תואם</p>

<p>תכנון מכח תמריצי תמא.</p>	<p>תמריצי תמ"א. וכי הועדה המקומית מאשרת העמדת ממדים במרחב של 80 סמ או קו 0 מגבול מגרש.</p> <p>במקרה הנ"ל לא ניתן למקם ממדים בכיוון דרום באופן אחר היות והמגרש צר.</p>	<ul style="list-style-type: none"> המרווחים שבין בניינים לא יחרגו מ' 6 אלא אם מהנדס הועדה ישקול ויראה אחרת. לטענתם באם יהרס הבניין שלהם וידרשו לבנות בניין חדש המרחקים יהיו קטנים בהרבה בשל אישור קו בניין תמא ותכנון הממד העורפי לגבול מגרש. 		
------------------------------	---	---	--	--

	<p>התייחסות גורמי פנים:</p>
<p>טרם הושלם</p>	<p>פיקוח</p>
<p>20241262 מגורים "ג" הפקעה (18.00 מ"ר) תירשם על שם העירייה יש להגיש תכנית לצרכי רשום לאשור הוועדה המקומית חלקה נמצאת בתחום רצ/5/1/א</p> <p><u>מפה לא תקינה</u> <u>חובתו ואחריותו של מודד מוסמך</u> למדוד ולשרטט במפה קו בניין צדדי 4.00 מ' למדוד ולשרטט קו קומת קרקע להפריד בשכבות קו קומת קרקע וקומות עליונות תנאי לקבלת היתר מילוי כול ההערות והפקדת תצ"ר לביקורת מפ"י להגיש תכנית אינסטלציה על רקע תכנית אדריכלות מעודכנת ואחרי ועדה</p>	<p>מדידות מתאריך :14/01/2024</p>
<p>התקבל סקר אסבסט - נמצאו ממצאים, יש לעבוד בהתאם לנוהל המשרד להגניס טרם קבלת אישור תחילת עבודות. יש להשלים דוח הידרולוגי, ניהול נגר. יש להלשים עמידה בת"י 1045 בידוד תרמי חומרי גמר - מוצע חומר בגוון אפור, יש לציין כי עמידה בהנחיות מרחביות חומר הגמר נדרש להיות בגוונים בהירים. חזית חמישית - יש להציג עמידה בהנחיות מרחביות לגג יש לתצין ע"ג ת.גג עליון את החומרים והכנות ל-PV מערכת פוטו וולטאית. יש להגיש דוח קרינה אומדן שד"מ + דוח אקוסטי ע"י יועצים.</p>	<p>אינסטלציה מתאריך :14/01/2024:</p>
<p>להלן התייחסות מנהל תכנון ובנייה ועניין פיתוח נוף והעלטה לארכיב בתאריך : 22-05-25</p> <p>יש להתאים תכנית לפי ההנחיות מרחביות פרטניות שניתנו.</p> <ol style="list-style-type: none"> יש להציג את כלל הגבולות (קו הפקעה, קו קומה עליונה, קו מרתף) + מפלס לובי 0.00 עד 50 ס"מ הפרש מגובה מפלס המדרכה. יש להציג פרישת קירות גדר הקפיים (גובה קיר בחזית קידמית הפונה לרחוב 60 ס"מ מקסימום, חזית צידית / אחורית / דירת גן 1.50 מ' מקסימום כולל גדר קלה). יש להציג גובה גדר של דירות גן עד 1.5 מ' מקסימום. יש להציג שיפור בניהול טיפול הנגר בתחומי המגרש + יש להפנות צמ"גים כלפי אזורי חלחול / החדרה. יש להציג אחוזי חלחול משטח המגרש בהתאם לתב"ע החלה + הצגת סכמת חלחול. יש לבחון ביצוע השהיית נגר בגגות (גג כחול / ירוק) ולהציג על גבי תכנית הגג. יש להציג 20% גינון משטח המגרש + להציג סכמת גינון. יש להציג גינון משמעותי ברוחב 1 מ' מינימום לאורך החזית הפונה לרחוב + להרחיק חניה סמוכה לטובת כך. 	<p>איכות הסביבה מתאריך :14/01/2025</p>
	<p>תכנון נוף מתאריך :04/03/2024</p>

<p>9. יש להציג נטיעת עצי צל לאורך החזית הפונה כלפי הרחוב תוך התייחסות להיתכנות הצמיחה ביחס לקו קומה עליונה + לבחון הכנסת קו מרפסות לפני המגרש לטובת הנטיעות.</p> <p>10. יש לנטוע עצים ביחס של 65:1</p> <p>11. יש להציג מפרט ופרט לשימור + רדיוס שימור שורשים עבור העצים לשימור.</p> <p>12. יש להציג אישור מפקיד יערות עבור כריתה של עצים בוגרים.</p> <p>13. יש להציג את כלל הפילרים + גמל המים בפנינת המגרש באופן מוצנע ובניצב לרחוב.</p> <p>14. יש להציג חוברת פרטים רלוונטים לפיתוח (אלמנטי פרזול בחזית הרחוב ב – RAL 7005, חיפוי קיר גדר אבן כורכרית, רצוף מחלחל, פרט אבן גן לערוגות).</p> <p>15. יש להציג פרט ריצוף של אזור ההפקעה כדוגמת ריצוף הרחוב + יש להציג תמונה מהרחוב התומכת בפרט הנבחר.</p> <p>16. יש לבחון הצבת אבן עליה לרכב בכניסה לחניות בכפוף להיתכנות ניהול עודפי הנגר מבחינת שיפועים וגבהים. במידה ולא ניתן יש להציג אבן שפה מונמכת.</p> <p>17. יש להציג בכניסה לחניות קו רכס 20 ס"מ מעל מפלס הכביש.</p> <p>18. יש להציג מערכות אוורור (עד גובה +20 ממפלס הקרקע) עבור קומת המרתף.</p> <p>19. כניסה אל חדרי האשפה לא יופנו כלפי חזית הרחוב.</p> <p>20. יש להרחיק בינוי ממ"ד משדרת ברושים לשימור בחזית המזרחית של המגרש.</p> <p>21. יש להציג סקר עצים מעודכן ובפרטים + תמונות של כלל העצים</p> <p>22. עצים מחוץ למגרש שיוגדרו לשימור.</p> <p>23. יש להציג עבור העצים המוגדרים לשימור הנמצאים בסמוך לבינוי מתוכנן, פרט הנדסי המראה כי אין כל חדירה/חפירה ברדיוס שורשים מוגן + להציג היכן חל הפרט ע"ג התכנית + הפניה לפרט.</p> <p>טבלת בקרה מלאה הועברה בארכיב.</p>	
<p>סקר העצים איננו מושלם. יש להשלים פרטי ערך חליפי לעצים. בכל מקרה נדרש להגיש את הבקשה במערכת היעלה</p>	<p>פקיד יערות מתאריך :14/01/2024</p>
<p>לא קיימות מקומות חניה בהיתר. מבוקשת בנייה של 9 יח"ד חדשות המחייבות 9 מקומות חניה חדשות. הכוללים (דירה מעל 140 מ"ר) סך הכל נדרש 10 מקומות חניה, ניתן פתרון של 7 מקומות חניה. 2 חניות בקומת קרקע – ללא מכפילים/ מתקנים. ו-5 חניות באמצעות מתקן חניה חצי אוטומטי- קונזולי</p>	<p>אישור תנועה</p>

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

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	שטח בניה מעל הקרקע ברוטו- שטח עיקרי-
תואם	23.11 מ"ר קומות חדשות מוצעות בקונטור קומה טיפוסית מורחב שטח קומה טיפוסית מתחת: 435.3 מ"ר שטח קומת גג חלקית: 217.27 מ"ר	25 מ"ר (כולל ממ"ד) קונטור קומה טיפוסית 2X 50% משטח הקומה שמתחת	
בוצע פרסום לניצול תמריצי תמ"א 38	סה"כ 6 קומות מעל ק.עמודים (כולל תוספת של 2.5 קומות)	4 קומות מעל ק. עמודים + 2.5 קומות	מספר קומות מותר (ברוטו)
תואם	0.5 מ' עבור מרפסות וחיזוקים, וקומות חדשות	5 מ'	קווי בניין קדמי לחזית

סטייה	מוצע	מותר	
חריגות מבוקשות במסגרת תמריצי תמ"א 38 תואם הנחיות פרטניות- אין מניעה לאשר ע"פ הוראות רצ/מק/2/106 קו קדמי למרפסת ניתן 0 מ'	1.20 מ' עבור ממ"דים.	4 מ'	צדדי מערבי
	0.00 מ' עבור ממ"דים, ומ- 4.0 מ' 2.10 מ' עבור חיזוקים וקומות חדשות ו- 1.5 מ' עבור מסתורי כביסה.		צדדי
	0.00 מ' עבור ממ"דים ומ 4.0 מ' ל- 2.0 מ' עבור חיזוקים, קומות חדשות ו- 1.4 מ' עבור מסתורי כביסה.	5 מ'	אחורי
	1.10 מ' עבור ממ"דים וחיזוקים ו- 2.0 מ' עבור מרפסות.		
אין	2.8 מ'	2.5-3.0 מ'	גבהי קומות קומת קרקע קומה טיפוסית
לא מבוקשת יח"ד נוספת מעבר למכפיל שאושר	23 יח"ד	23 יח"ד	צפיפות
אין	161.57 מ"ר	15% מהשטח המותר לבניה	שטח מרפסות פתוחות

הנחיות מרחביות / התאמה לנספח בינוי

סטייה	מוצע	מותר	
יש להחליפה לגוון בהיר.	מבוקש שימוש באבן חום כהה לחיפוי חזיתות	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-
אין	נטיעת עצים וצמחיה לגובה	נטיעת עצים וצמחיה לגובה	נטיעות עצים-

א. ממצאי בדיקת הבקשה והתאמה להוראות תכנית תמ"א 38 / הנחיות פרטניות מיום 18/09/2023:

סטייה / נימוק	מוצע
תואם	ניתן להתקדם לשלב הגשת הבקשה להיתר לתוספת של 9 יח"ד ל- 14 יח"ד קיימות
תואם	קיימת הפקעה בקדמת המגרש. לא תותר בניה חדשה או פיתוח בשטח זה.
לא תואם יש להציג ע"ג התכנית ולבצע בשטח.	נדרשת הטמנת קו מתח עילי קיים בקדמת המגרש.
תואם חלקית ממ"דים חורגים מבינוי קיים, אך הורחקו מגבול המגרש הקדמי בכ- 1.25 מ'. תוכננו כך בשל אילוצי פיתרון חניה.	"ממ"דים המבוקשים בקו 0 לרחוב יש להעביר לעומק המגרש כך שלא יחרגו מקו חזית קדמית של הבניין הקיים."
תואם	"יישמר מרחק מרבי ככל הניתן מגבול מגרש עורפי."
לא תואם ממליצים להקטין לגודל מקסימלי של 9 מר, לאור היות הממ"ד בגבול המגרש לאורך חזית של כ 4.70 מ' הקטנת השטח תצמצם במעט את אורך הבינוי. ותצמצם פגיעה בעצים במגרש הסמוך.	"ממ"דים המבוקשים מעבר לקו בניין הקבוע בתמ"א יהיו בשטח מינימאלי מחייב, 9 מ"ר נטו."

מוצע	סטייה/ נימוק
"המעלית תשמש את קומות המגורים בלבד, גישה לגג הטכני תתבצע באמצעות מדרגות בלבד. יש לצמצם את שטח חדר היציאה לגג בהתאם לכך. גובה הבנייה על הגג לא יעלה על גובה הבניה המותרת לגגות."	לא תואם לבטל גישת מעלית לגג, שכן אינה נדרשת לצרכי כגישה למגורים. בניה בקומת גג חלקית לא יעלה על 50% משטח הקומה שמתחת. הבינוי על הגג העליון לא יחרוג מגובה מעקה הגג.
"יש לרכז את הבינוי בקומת הגג בעורף הבניין, לא למקם במרכז שטח הגג ולהפנות את מרפסות גג אל הרחוב"	לא תואם חלקית בינוי בקומת גג ממוקם במרכז שטח הגג, עם זאת נותרה מרפסת גג בעומק של כ- 6.20 מ' מחזית הבנין.
"שטח קומה חלקית עליונה לא יחרוג ממחצית שטח קומה טיפוסית מורחבת."	תואם
"לא תותר חריגת קומות חדשות מעבר לקונטור קומות קיימות הכולל חיזוקים והרחבות"	תואם
" יוצג פתרון עיצובי אחיד לכל קומות הבניין ללא הבחנה בחזיתות הקומות, קיימות וחדשות. יש לשמור על אחידות ורצף בפתחים, עיצובם וגודלם וכן בחומרי הגמר"	תואם חלקית יש לתכנן פתחים מוצעים ככל הניתן בקו אחיד לבינוי הקיים.
תוספות הבנייה יתוכננו כחזית רציפה. יש לדאוג לשילוב והטמעת קורות הקשחה ועמודי חיזוק לכדי חזית אחידה וחלקה	תואם
יש לדאוג להסדרה ולשיפוץ חזית הבניין הקיימת, כדוגמת הסתרה של מזגנים וצנרת תלויה.	תואם חלקית יש להציג מעבים במסתורי כביסה \ כפתרון מוצנע
תוספת מצללות למרפסות גג בלבד.	תואם
יש לבחון פתרון חניה באמצעות מתקן רובוטי אשר יספק מקומות חנייה בתחום המגרש לכל יח"ד בבניין (קיימות ומבוקשות) ובשטחי המעברים המשותפים	לא תואם מבוקש פיתרון חניה באמצעות מתקן חצי אוטומטי הכולל פתרון חניה עבור 7 יח"ד בלבד מתוך 9 המוצעות. יצוין כי בק"ק קיימות 2 דירות קרקע, כך שלא ניתן להוסיף מקומות חניה בשטח החצר.
לא תותר הצבת מתקני חנייה בחזית המגרש ובהפנייה לרחוב	תואם
קיימים 2 עצים בתחום הדרך ו- 2 עצים בוגרים ומשמעותיים לשימור בתחום ההפקעה.	תואם
קיימת שדרת עצי ברוש לשימור במגרש הגובל ממזרח במטרה לשמור על העצים, יישמר מרחק מרבי ככל הניתן בין הממ"ד לקו מגרש.	תואם
מרפסות המבוקשות בקו 0 לרחוב אינן מאפשרות צימוח לגובה ובחזית לרחוב כלל, מהוות סכנה עבור עצים קיימים לשימור ברחוב ויש להרחיקן בחצי מטר לפחות מקו מגרש קדמי.	לא תואם מתוכננות מרפסות בקו 0 לחזית המגרש מכח הוראות רצ/מק/2/106 קו קדמי למרפסת ניתן 0 מ' ניתן לתכנן מרפסות בקו בניין 0.
יש להציג אישור פקיד היערות על כריתת עצים מבוקשת בעורף המגרש ולהציג נטיעות חלופיות לאלו בתחום המגרש.	תואם
יש לתכנן רצועת גינון אפקטיבית ברוחב מטר לפחות שתפריד בין מתקני החנייה לבין הרחוב.	תואם לא מבוקש מתקן חניה בצמוד לגבול מגרש. מבוקשת חניה עילית.
תוספת מצע להשהיית נגר לחלופין גינון על הגגות, בעומק חצי מטר לפחות כדוגמת חצץ, אדמה וכדומה.	תואם חלקית יש להציג אישור מחלקת נוף לאחר ועדה
כיסוי מרבית משטח הקרקע בחומר מחלחל כדוגמת אדמה, אבני דשא, ריצוף ייעודי או אספלט מחלחל	תואם חלקית יש להציג אישור מחלקת נוף לאחר ועדה
יש להציג פתרונות להחדרת מי הנגר לתת הקרקע, בתחום המגרש ועפ"י הנחיות ומפרט יועץ ניקוז. עודפי נגר של מעל ל 5: 1 יופנו למערכת העירונית.	תואם חלקית יש להציג אישור מחלקת נוף לאחר ועדה
סביב גזע העץ וברדיוס 3 מ' לפחות, יש להשאיר חיפוי קרקע מחלחל מגן מפני הידוק של הקרקע הטבעית.	תואם חלקית יש להציג אישור מחלקת נוף לאחר ועדה
לכל 65 מ"ר משטח המגרש הנתון נדרשת נטיעת עץ אחד לפחות.	תואם חלקית יש להציג אישור מחלקת נוף לאחר ועדה
גמל מים ופילר יתוכננו בניצב לרחוב ובפינות המגרש.	תואם חלקית יש להציג אישור מחלקת נוף לאחר ועדה

סיכום הערות הבדיקה:	
אין מניעה לאשר את הבקשה לחיזוק מבנה מתוקף תמ"א 38. בכפוף לתיקונים:	
חניה	<ul style="list-style-type: none"> ● לא קיימות חניות בהיתר. נדרש 10 מקומות חניה ל9 יח"ד מבוקשות (דירה 1-140 מ"ר) מוצע 7 מקומות חניה. ● בגין 3 מקומות חניה חסרים – נדרש תשלום קרן חניה. ● יש להצרף נספח תנועה מאושר ע"ג התכנית. ● פתרון חניה באמצעות 2 חניות עיליות ו51 חניות באמצעות מתקני חניה חצי אוטומטים.
בינוי	<ul style="list-style-type: none"> ● יש להציג מעבים במסתורי כביסה \ כפתרון מוצנע ● יש לתכנן שביל גישה נפרד לחדר אשפה ● 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-
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 ככל הניתן. ● הטמנה קו חשמל בחזית רחוב ● נדרש לשמר על העצים ככל הניתן באמצעות רשתות הגנה לצורך צמצום פגיעה בעצים בוגרים קיימים.
פרגולה	<ul style="list-style-type: none"> ● יש להתרחק לפחות 1.5 מ' ממעקה צידי בפרגולה המתוכננת במרפסת גג.
חזיתות	<ul style="list-style-type: none"> ● מילוי חזיתות ללא הבדל בין קומות קיימות לקומות חדשות.

נוהל בקרת היתרי בניה מתוקף תמ"א 38 בתחום תמ"א 70, בהתאם להחלטת המועצה הארצית 8.11.2022

03.09.2023

לכבוד : אדרי' שרון שפר
אדריכלית העיר ראשון לציון

הנדון: בקשה להיתר מס' 20230196

תיאור המקום	וולפסון 16, גוש 3926 חלקה : 313
חוו"ד מהנדס הועדה מתאריך	12.06.2023
תאריך קליטה בלשכת התכנון	06.08.2023 מספר תיק : תמא38/רצ/20230196
מהות הבקשה	היתר לחיזוק ותוספות תוספת 2.5 קומות ו-9 יח"ד למבנה קיים . סה"כ מבנה בן 5.5 קומות ו-23 יח"ד

סעיפים מהחלטת המועצה הארצית	היבטים לבחינה בהיתר	התייחסות לשכת התכנון
מרחב התכנון	בדיקה מרחבית של המצב התכנוני בתחום התכנית ובסביבתו . והבטחת היתכנות עתידית לתכנון מתחמי .	המגרש ממוקם בין בניין חדש לבניין שאושר בו היתר לחיזוק ותוספות . ואין לו היתכנות עתידית להיכלל במתחם .
עוצמות הבינוי המוצעות	עמידה בהיקפי הבניה המתאימים למרחב התחנה בתחום הטבעת הראשונה . רח"ק מוצע בהיתר : 3	היתר הבניה במסלול של חיזוק ותוספות ללא הריסה . תוספת של 2.5 קומות על מבנה קיים בן 3 קומות. תואם למסמכי מדניות שקובע כי אזור זה מיועד להתחדשות בניינית.
איכות הרשת העירונית	בחינה של קביעת זיקת הנאה במרווח הצידי, עבור יצירה של מעבר ציבורי לצורך שיפור ההליכתיות והקישוריות לרחובות פנימיים או מוקד ציבורי גובל	המגרש ממוקם בסמוך לפינת הרחוב ולמעבר ציבורי נוסף במרחק 82 מ' מזרחה. לכן לא מוצעת בתחומו הפקעה עבור מעבר ציבורי נוסף. ההיתר כולל הרחבת המדרכה הקדמית ב- 3 מ' לכל אורכה.
חניה	תקן חניה תואם לשלב הביניים בהוראות תמ"א 70	מוצעות 9 חניות ל-23 יח"ד תואם את המוצע בתמ"א 70 לשלב הביניים

לסיכום : אין מניעה להוצאת היתר הבניה לפי תמ"א 70.

מיכה גדרון
יו"ר הוועדה המחוזית
חתימה :
תאריך 5/9/23

עדי קרמר
סגנית מתכנתת הועדה המחוזית מרכז
חתימה :
תאריך 4.9.23

רשמה : שיראל מכלוף

המלצת מהנדסת העיר :
לדיון לאחר שמיעת המתנגדים.

עו"ד סורין גנות: אוקי. אנחנו חוזרים עכשיו לסעיף 1.

גב' לירון בן דוד: סעיף 1.

מר איתן שלום: 1 ברישוי?

עו"ד סורין גנות: 1 ברישוי, שעכשיו מוזמנים מ-1 עד 6.

* אילנית יוצאת.

עו"ד סורין גנות: תציגו שנייה את סעיף 1.

גב' לירון בן דוד: סעיף 1 זה בנייה מכח תמ"א 38, בניין בן שלוש קומות מעל קומת קרקע בנויה חלקית. התוספת היא שתיים וחצי קומות מעל הבניין, תוספת ממ"דים ומרפסות ותוספת 9 יחידות דיור ל-14 הקיימות. כל העניין של המתנגדים זה לעניין העצים, שתהיה פגיעה בעצים. אנחנו מקבלים את זה אבל, התנאי היה לייצר הגנה לעצים, כל מיקום אחר של הממ"ד יפגע ביותר עצים מאשר הפגיעה עכשיו. אני רגע אראה את זה.

עו"ד סורין גנות: אבל מה זה, אתם כותבים בדף 26, למרות כך נדרש לשמר את העצים, כתוב על, ככל הניתן באמצעות רשתות הגנה. מה זה ככל האפשר? כן שומרים על העצים או פוגעים בעץ? אני רוצה להבין?

גב' לירון בן דוד: תראה, נגיד בזמן עבודות הבנייה, ייתכן ועצים ייפגעו, אוקיי? ואז עושים שמירה על העצים.

עו"ד סורין גנות: כן, אבל אני לא אוהב את זה. כי אם אני משאיר פתח, כמו שקרה במבנה הזה של, איך קוראים לזה, ירושלים פינת הכרמל, נו שם, אתם יודעים, מול חכ"ר. שהוא פתאום כל העצים נפלו, נפגעו, ומאז הם כבר לא קיימים. נורא כעסנו, אז אני לא רוצה שזה יקרה. הם בטעות יפגעו ואז

מס' דף: 42

העצים נעלמו, כי החלטה כזאת היא החלטה נזילה, לשמור ככל האפשר. השאלה אם אנחנו דורשים את זה או לא. גל. שומעת? מה אני כותב אחרי זה בהחלטה, בהתנגדות על העצים? האם אני מקבל את ההתנגדות והתנאי הוא לדעת הדיירים מן הסתם ישמרו על זה כמו נץ, בעיניי נץ. או שאני אומר שלא, מה זה ככל האפשר? ככל האפשר זה באזור האפור, או חוץ מהעצים, מה עוד? ההתנגדות הן רק על העצים, הילה? לא, אני רואה גם קו אפס הם מתנגדים. רגע, מי היזם? גזיאל, אז מה, רגע, יש מענה מצד עידו שמואלי, זה תשובה להתנגדויות בשם היזם, ומה זה משתלת אהובה? הוא המומחה כאילו? מענה להתנגדות. אה, הוא על העצים.

אדר' גל גבריאל: יכול להיות שאנחנו צריכים לבקש מהם תכנית לשימור העצים.

עו"ד סורין גנות: הם הביאו, זה מטעם, לא? זה מענה להתנגדות, זה מטעם. הנה, הם הביאו הנדסאי נוף, לא יודע אם זה תופס.

אדר' גל גבריאל: מי הביא?

*** נועם חדד נכנס.**

עו"ד סורין גנות: הנה זה מטעם, אם זה מענה להתנגדות זה כנראה, כנראה זה סקר עצים. מטעם היזם, טוב בואו נכניס אותם.

*** נכנסים יזמים והתנגדות**

עו"ד סורין גנות: כן, יאללה, לפרוטוקול, מי נמצא פה?

עו"ד סורין גנות: כן, מי נמצא? תתחילו משם? כן, להציג. תדליק מיקרופון. זהו, כן.

מר דוד גזיאל: דוד גזיאל.

עו"ד סורין גנות: דוד גזיאל, כן, אתה מטעם היזם, כן.

גב' מילי בן עזרא: מילי בן עזרא

עו"ד סורין גנות: מילי, כן.

מר יהודה גזיאל: יהודה גזיאל מטעם היזם.

עו"ד סורין גנות: תדליקו מיקרופונים שיהיה אור אדום.

מר אבי תבור: אבי תבור, דייר בוולפסון 14.

עו"ד סורין גנות: כן, אתה אחד המתנגדים?

מר אבי תבור: כן.

גב' אוסי בנימין: כן, ואת? אוסי בנימין אילנאית, מייצגת את המתנגדים.

עו"ד סורין גנות: כן, עורכת דין, מה את?

גב' אוסי בנימין: לא, אילנאית.

עו"ד סורין גנות: מה?

גב' אוסי בנימין: אילנאית.

עו"ד בני גולדשטיין: עורך דין בני גולדשטיין, מייצג את המתנגדים.

מר מרדכי סוסליק: ערב טוב, סוסליק מרדכי, הרימון 9.

עו"ד סורין גנות: מי?

מר מרדכי סוסליק: הרימון 9.

עו"ד סורין גנות: ומה השם?

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: מרדכי סוסליק.

מר מרדכי סוסליק: סוסליק.

עו"ד סורין גנות: אוסי בנפרד וסוסליק בנפרד?

מר מרדכי סוסליק: אני בנפרד. כן.

עו"ד סורין גנות: טוב. אתה מהבניינים של התמ"א. טוב, אז בוא נשמע את המתנגדים. אוויר

גולדשטיין, אתה מייצג את?

עו"ד בני גולדשטיין: וולפסון 14.

עו"ד סורין גנות: אוקיי, קדימה. בקצרה, כי ההתנגדות שלך בפנינו.

עו"ד בני גולדשטיין: קודם כל, את רוצה להתחיל, אוסי?

עו"ד סורין גנות: לא, תתחיל אתה. תיגע בבעיות המשפטיות, ואז היא תדבר על העצים.

עו"ד בני גולדשטיין: אז קודם כל, הכל מפורט בהתנגדות, את כל הדברים שלך.

עו"ד סורין גנות: תן תמצות, תקציר מנהלים של הנקודות -

עו"ד בני גולדשטיין: תקציר מנהלים, תמ"א 70 חלה על הבניין ותמ"א 70 קובעת תנאים לקבלת היתר

בנייה. בין היתר, צריך אישור של מתכנן המחוז ויו"ר ועדה מחוזית. אחרי שמתקבלת חוות דעת של

מהנדס העיר, אנחנו טוענים שכל האישורים האלה היו צריכים להיות כבר בעת הפקדת הבקשה להיתר

והיו צריכים להיות מוצגים לנו.

עו"ד הילה הררי דורון: אנחנו לא בתב"ע.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: תמ"א 38, זה לא תב"ע.

עו"ד בני גולדשטיין: לא, בסדר, בעת שהגישו את הבקשה להיתר, כל האישורים האלה וחוות הדעת כבר היו צריכים להיות מוצגים, כי הם היו צריכים להיות מוצגים לנו. אנחנו היינו צריכים להתייחס אליהם. במיוחד לחוות דעת של מהנדס הוועדה, כי התכנון, ברגע שיש את תמ"א 70 התכנון, הראייה התכנונית צריכה להיות ראייה יותר רחבה ולא ראייה נקודתית.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אבל למה אדוני מתנגד לרמה לא הפרוצדורלית אלא המהותית? אנחנו ועדה מהותית.

עו"ד בני גולדשטיין: המהותית, הראייה של תמ"א 70 היא ראייה רחבה שכוללת רגע, אני אסביר, אם אני אוכל לדבר שתי דקות, שכוללת התייחסות לא לבניין בודד, אלא למרחב, והמרחב הזה כולל גם בתי ספר וכולל גם -

עו"ד סורין גנות: מה שממלאת מקום ראש העיר וממלאת מקום יושב ראש הוועדה, רוצה לומר לך, שאנחנו נדון, דרך אגב, אני לא מסכים עם מה שאתה אומר משפטית, אבל אני שומע אותך, היא שואלת, תעזוב את טענות הסף, בסדר? טענות סף, למה בכלל לטענתך הבקשה לא ראויה להידון. אנחנו רוצים לדעת מה מפריע לכם מהותית. עצים, קו אפס, שנייה, לא, שהוא יגיד, מה מפריע לך מהותית, הטענות המשפטיות, אנחנו נדון כולנו פה, נתייחס לכל הטענות הפורמליות שהן חשובות, שואלת אותך יושבת ראש הוועדה מעבר לזה, מה, מה מפריע ללקוחות שלך, שלולא היה מפריע מן הסתם לא היית נמצא פה.

עו"ד בני גולדשטיין: אז קודם כל, על עצים תרחיב אוסי.

עו"ד סורין גנות: אוקיי, בסדר.

עו"ד בני גולדשטיין: בסדר, היא תרחיב לכם על כל העניין של העצים.

עו"ד סורין גנות: שלנו חשובים לא פחות

עו"ד בני גולדשטיין: ושוב, מבחינה מהותית חשוב לנו שהתכנון יהיה תכנון כולל.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אני רוצה לשאול את השאלה לגופה, בסדר? אני בטוחה שאסנת, אוסי, נכון? הנושא הזה של תמ"א 70, לא זו בלבד שאיננו מיטיב עם עצים, בדרך כלל הוא פוגע בעצים כי תמ"א 70 צפיפות יתר. היא דורשת העמקת הצפיפות, היא דורשת הגדלת נפחים. אני מנסה רגע להבין, ואני מבקשת שתתייחס רגע לשאלה המהותית שלי, בסדר? בסוף אתה מייצג פה, אני מניחה, אנשים שיש להם דירות באזור, או שבאים לדבר על הנושא העקרוני. הנושא העקרוני של העצים, תמ"א 70 לא תיטיב איתם כנראה, להפך, תגרע מהם. ובנושא של הדיור ליד, אנחנו רוצים לדעת מה מפריע למרשיך. אם אנחנו נדע, אולי נוכל לסייע בעדם. אם לא נדע, ואתה ממשיך לטענות כלליות על תמ"א 70, לא נוכל לסייע בעדם.

עו"ד הילה הררי דורון: אני רוצה גם אולי לסייע כי יש החלטה של המחוז.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: ראינו את ההחלטה של המחוז. הוא גם יודע שיש החלטה של המחוז, פשוט טענה פרוצדוראלית שאומרת שהוא היה צריך לראות את הדבר הזה קודם. כן, אדוני יאמר לנו? גם תמ"א 70 יוצרת צפיפות הרבה יותר גבוהה.

עו"ד סורין גנות: תמ"א 70 מצופפת יותר מתמ"א 38.

עו"ד בני גולדשטיין: היא יוצרת פתרון מרחבי, לא פתרון נקודתי.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: האם אתם מצפים שהפתרון המרחבי יחול גם על מרשיך? אני מנסה רגע להבין את העניין. האם מרשיך פנו וביקשו להיות חלק מפינוי בינוי או איזה מרחב? שנייה, כי יש בניין אחד סמוך שהוא בניין חדש. מרשיך גרים בבניין החדש?

עו"ד בני גולדשטיין: אני לא זוכר.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אז הם לא יבקשו עכשיו שיהרסו את הבניין החדש שלהם ויכניסו אותו לתוך תמ"א 70. תראה, אני מנסה להבין את הטענה. יש ליד בניין וולפסון 16 בניין חדש יחסית, אני

מס' דף: 47

מניחה, נראה לי שמרשך את גרים בו. האם הם מתכוונים לומר שהם רוצים שיהרסו את הבניין החדש

שלהם ויכניסו אותו עכשיו לתוך תכנית בינוי גדולה עם תמ"א 70?

עו"ד סורין גנות: בסדר, הבנו. מה שמפריע לך קו אפס, כי אתה טוען שיש בעיה קניינית. אנחנו לא שוקלים בעיות קנייניות. מן הסתם אסור לו להציב פיגום בשטח שלך ללא הסכמתך, זה עניין קנייני, רק אני אומר, אנחנו לא שוקלים טיעונים קנייניים. תמ"א אפשר לבנות על קו אפס, זה אתה גם יודע. העצים, תכף נשמע, כי גם הצוות המקצועי שלנו מאוד מוטרד מהעצים ורוצה לשמור עליהם וכנראה מראש אני אומר, שוב אנחנו נעשה דיון פנימי, אבל רוב הסיכויים שאנחנו נקבל את ההתנגדות או, או כולה או חלקה, אבל אני למשל אדחוף רק כולה, כי זאת עמדת דעתי, אבל לא, על פניו לפני שאני שומע את התשובה מה הכיוון שלי, לא גיבשתי החלטה. אז ככה שסעיף ה' וסעיפים 24 ו-26 לא רלוונטיים כי אנחנו לא שוקלים נימוקים קנייניים. פתרון החניה יפגע, יגרום למפגע תחבורתי, אז לא נעשה אף תמ"א 38 בעיר כי תמיד אנחנו מוסיפים דירות וזה לא יעזור ואם אנחנו, אני אומר לך כבר, העמדה של הוועדה הזו, שאם אנחנו צריכים לשים על כפות המאזניים, בטח אחרי מלחמת איראן-ישראל האחרונה של 12 ימים בין חיי אדם לבין צפיפות תנועה, שברור לנו שהיא מעיקה, אנחנו בוחרים תמיד בחיי אדם. וזהו בגדול, זה מה שאני רואה, על העצים נדון. משהו מעבר למה שאני אמרת? שמפריע לך, או ששיקפתי לא נכון?

עו"ד בני גולדשטיין: שיקפת את זה יופי.

עו"ד סורין גנות: אז תודה רבה. בוא נשמע את אוסי אילנית. איזה יופי של שם.

גב' אוסי בנימין: אוסי בנימין אילנית. כן. נעים מאוד ולכבוד הוא לי. אני הגשתי התנגדות, זאת אומרת, מבחינתי, לא פגשתי את ההתנגדות למבנה, אלא אך ורק את ההתנגדות לעצים.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: איפה גבירתי גרה?

גב' אוסי בנימין: בתל אביב.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: בתל אביב?

גב' אוסי בנימין: כן, אבל גדלתי כאן ו-

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: שנייה, לפני שאנחנו ממשיכים. אני לא בטוחה שלגבירתי יש מעמד פה.

גב' אוסי בנימין: בוודאי שיש לי, אני אשת מקצוע.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: גברתי מגישה את זה כמייצגת?

גב' אוסי בנימין: כמייצגת, אני מייצגת אותם וזה כתוב.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: בבקשה.

גב' אוסי בנימין: אוקיי, הם פנו אליי אך ורק בנושא עצים. עכשיו, בבניין שלהם יש שדרה של, שדרה

של עשרה עצי ברוש שנטועים בתוך ערוגה של 1.30 מטר בגבול המגרש, ניטעו כמו שצריך, עצים מאוד

גדולים. לצערי, יש לנו כאן מצב נפלא שמציגים לנו שהעצים הם לשימור. עצים צבועים בצבע אדום,

ליאל?

גב' אוסי בנימין: יש כאן, כאן פרטים חשובים שהם תכנוניים, אוקיי?

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אוסנת, אנחנו מבינים. אני רק אחזור שנייה, אני רק אחזור שוב על

היסודות שכולנו מכירים אותם. כריתת עצים ככל שיש כזאת, נעשית בפקוח פקיד היערות.

לא בשיקול דעת הוועדה הזו.

גב' אוסי בנימין: בוודאי שכן. יש כאן, לא עומדים בתנאי סף.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: כריתת עצים איננה בשיקול דעת הוועדה הזאת.

גב' אוסי בנימין: כשלא עומדים בתנאי סף, זה שיקול דעת של הוועדה. אני רוצה להסביר למה לא

עומדים בתנאי הסף בהגשת התוכנית.

גב' אוסי בנימין: אוקיי. תנאי הסף להגשת תוכנית זה סקר עצים, אם יש חמישה עצים במגרש, אוקיי? ויש עצים בטווח של 5 המטרים מגבול המגרש. יש חמישה עצים בתוך המגרש, ללא ספק, רק שניים מהם בחזית לא סומנו. אנחנו רואים שהם סימנו במגרש רק בעורף המגרש, שלושה עצים בצבע צהוב, אוקיי? כאילו לכריתה, שניים בתוך הממ"ד.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: רק רגע, ברשותך. אני סופרת פה הרבה יותר עצים שמסומנים פה כעצים אדומים, כעצים לשימור. לא, אלה. תפתחו לנו בבקשה, נועה, תפתחי לנו בבקשה את התוכנית. שנייה, דקה אחת, אוסי, דקה. תפתחי לנו בבקשה את המדידה. אנחנו נראה את העצים. איפה את המדידה עם העצים?

גב' אוסי בנימין: אז עכשיו ככה, יש כאן שלושה עצים מסומנים להם, בצבע צהוב מאחורה, ומקדימה יש להם, מצד ימין, ממש על הגדר, עץ תות אחד ומצד ימין, ומצד בצד של וולפסון 14 יש להם פיקוס הגומי. שניהם לא מסומנים בתוכנית. בנוסף לזה, יש להם עשרה עצים בתוך הטווח של 5 המטרים שצמודים למגרש. אוקיי? הם סימנו רק את העצים לכריתה מאחורה. אפשר להעלות את התוכנית למעלה? מי מציג אותה כאן? יופי. בחזית, בקו רחוב וולפסון, יש עוד שני עצים שאמורים להיות מוצגים והם לא מסומנים בתוכנית הזאת. עכשיו, יש להם עשרה עצים ללא ספק לשימוש, שלא שייכים להם, שכל אלה היו אמורים להיות בתנאי סף של תוכנית נספח סקר העצים. אין להם נספח סקר עצים, יש להם ציור עצים על המגדל. אני לא רואה נספח סקר עצים, לא ראיתי נספח סקר עצים. לא ראיתי סקר עצים מקריא.

עו"ד סורין גנות: בואי נשמע את התשובה של מילי לנקודה הזאת, היא מעניינת אותנו.

גב' מילי בן עזרא: קודם כל יש סקר עצים וברגע שקיבלנו, כשהגשנו את התוכנית, כתנאי להגשת בקשת סקר עצים, אז הגשנו סקר עצים, ויש בנוסף -

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: סקר העצים מופיע פה במסמכים.

עו"ד סורין גנות: אז רגע, בואי נעלה אותו, הנה תסתכלי עליו.

גב' מילי בן עזרא: יש סקר עצים ובטח יש אישור פקיד היערות. ובנוסף, אנחנו בשלב של ההתנגדויות,

אנחנו הגשנו דו"ח של אגרונום, על איך נשמור על העצים של השכנים שלא יפגעו.

גב' אוסי בנימין: למה זה לא הוצג לפנינו קודם? למה זה לא הוצג לפנינו? אני לא מבינה איך אגרונום

אומר שהוא ישמור על עצים, כשהוא הולך לחתוך להם את השורשים עם הממ"ד. אוקיי? ברגע שזה מוצג באופן הזה,

גב' מילי בן עזרא: יש כאן מצג שווא, אוקיי? יש רק ממ"ד אחד שמתקרב לעצים. כל שאר הבניין בכלל

לא מתקרב לעצים.

גב' אוסי בנימין: שנייה, הממ"ד, כל העצים בחזית, אוקיי? ממש קרובים לוולפסון. הממ"ד יושב

עליהם, אוקיי? זאת אומרת, עכשיו, מי שמצייר פה, אני לא מבינה איזה אגרונום מסמן את העצים

האלה באדום לשימור, אם הוא הולך לחתוך את השורשים שלהם בצד אחד. זאת אומרת, זה עצים

שהם היו אמורים לקבל, השכנים פה היו אמורים, לפי חוק, היו אמורים לראות מספרים על העצים

בזמן סקר העצים. לדעת שעושים, לא, אין מספרים, לא לשקר. אני מבקשת, אני הייתי שם 100

פעמים.

* מדברים ביחד

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: סליחה, אסנת, אני לא יודעת מה את רואה, אני מבקשת, תראו, לפי מה

שאנחנו רואים פה, בסקר העצים שצורף ליתר המסמכים וכל מה שנמצא בתיק הוועדה פתוח לציבור,

יש פה על העצים למטה בתמונה הימנית התחתונה, יש פה, לפי מה שאני רואה, סימונים על העצים.

אני מעריכה שזה מספרים.

מר אבי תבור: ממתני הסקר הזה, אחרי שהגשנו ערעור?

גב' אוסי בנימין: אף אחד לא ראה את הסקר הזה.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: הסקר פתוח לציבור באופן כללי כמו יתר המסמכים בוועדה. אין כזה

דבר, זה לא מסמך שהומצא. ממתי הסקר בבקשה?

מר אבי תבור: ממתי?

גב' אוסי בנימין: אני גם התלוננתי על זה כמה פעמים.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אין כזה דבר, רבותיי, באמת, תיקי הבניין שלנו פתוחים.

גב' אוסי בנימין: תנסי להסתכל היום האם את רואה את ההתנגדויות.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: באמת, אני יכולה להיכנס מהבית לתיקי בניין.

גב' אוסי בנימין: אני יכולה לשלוח לך משהו שהוצאתי היום, אי אפשר לראות את ההתנגדויות.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אתה יכולה לשלוח לי, זה לא נכון. תמשיכו הלאה, ממתי הסקר, אני רק

רוצה להבין מתי הסקר הוגש.

גב' אוסי בנימין: 14.1, תחילת השנה.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: נו, זה לפני כמעט שנה.

גב' אוסי בנימין: סקר עצים 25', סקר עצים חובה לעשות -

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: לפני כמעט שנה.

גב' אוסי בנימין: סליחה, סקר עצים חובה לעשות לפני תכנון, לפי חוק. לפני תכנון הם הגישו את

התוכנית בספטמבר 24'. אז הם עושים את הסקר עצים אחרי שהם תכננו.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: את לא צודקת, זה תנאי לקליטת הבקשה.

גב' מילי בן עזרא: רשום בפורום פלופס, כי זה היום שהם קלטו אותו.

עו"ד סורין גנות: סליחה, סליחה, קיבלתי תשובה.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: הולכים על טענות פרוצדורליות במקום טענות מהותיות, באמת, זה מאד

מצער.

עו"ד סורין גנות: טוב, מה עוד את רוצה להגיד?

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: במקום לבקש מאיתנו את השאלה, אם סימנו או לא סימנו עצים והם

הגישו את זה, זה היה ב... לבחינת הבקשה.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: לפחות תגידי מה הבעיה עם העצים.

עו"ד סורין גנות: בדיוק, מה?

גב' אוסי בנימין: אני מנסה, אבל אתם עוצרים באמצע.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אז תתייחסי למהות.

גב' אוסי בנימין: אחד, תנאי סף לתוכנית זה סקר עצים.

עו"ד סורין גנות: אני מבקש ממך לעבור נושא, את תנאי הסף הבנתי. אנחנו נדון בזה.

גב' אוסי בנימין: שנייה, דבר שני, יש כאן מצג שווא שמראים לנו כאילו עצים לשימור, למרות שעצים

לכריתה. זה לא עצים שלהם. ברגע שיחתכו להם את השורשים בקו אפס, זה עצים שייפלו, זה הופכים

לעצים מסוכנים, זה עצים כרותים.

עו"ד סורין גנות: הבנו את הנושא של השמורים. אוקיי.

גב' אוסי בנימין: אז מציגים כאן מצג שווא לשכנים.

עו"ד סורין גנות: מה עוד?

גב' אוסי בנימין: אוקיי. זהו, זה עצים שהשכנים לא רוצים לפגוע בהם ורוצים לשמור עליהם.

מר אבי תבור: אני רוצה גם להגיד עוד משפט אחד. אני רוצה לנסות להבין.

עו"ד סורין גנות: אבל סגרת את המיקרופון, למה?

מר אבי תבור: אני מנסה להבין איך הם אמורים לעשות את היציקה בצד הצפוני של הבניין ללא מעבר דרך השטח שלנו.

עו"ד סורין גנות: בלי הסכמתכם זה לא יבוצע, אוקיי? אז נורא פשוט, זו התשובה. אי אפשר בלי הסכמתכם להיכנס ולו סנטימטר אחד לשטח שלכם. זה חד משמעית, תשובה להתנגדויות בבקשה, בקצרה.

עו"ד סורין גנות: אה שליחה, נכון. שכחתי, כי אתה יושב כל כך בשקט, כל כך מנומס. אנחנו לא רגילים, אה בסדר. תדליק מיקרופון ודבר בבקשה, שליחה.

מר מרדכי סוסליק: שלום, אפשר להחזיר בבקשה את ה-

עו"ד סורין גנות: תחזירו את השרטוט.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: רק אדוני יגיד איפה הוא גר.

מר מרדכי סוסליק: הרימון 11, שזה חלקה 84.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: שהיא מאחורי?

מר מרדכי סוסליק: היא בצד הצפוני מערבי.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: צפון מערבי, מעבר לכביש? או צמוד?

מר מרדכי סוסליק: לא, לא, צמוד.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: גובל?

מר מרדכי סוסליק: צמוד.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: ואיפה הדירה של אדוני?

מר מרדכי סוסליק: זו לא דירה, זה בית פרטי.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: בית פרטי. ואדוני, סליחה על השאלה שאני שואלת, אדוני מתכוון, לבנות

בעתיד שם בניין?

מר מרדכי סוסליק: כנראה שכן. כלומר, יש לי דו שלי-

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: במסגרת פינוי בינוי והתחדשות עירוניות כלליים, או במסגרת תוכנית

שלכם?

מר מרדכי סוסליק: יש לי דו שצמוד אליי, שהכול תלוי בו, אז זה עדיין-

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: בדיונים.

מר מרדכי סוסליק: בדיוק.

מר מרדכי סוסליק: כלומר אני לא יכול לתת לו-

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אני אגיד לאדוני שסביר להניח, שהחלקה שלך תהיה חלק מתוכנית

התחדשות עירונית כך או כך.

מר אבי תבור: אבל אנחנו לא גובלים איתם.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: לא קשור, אני שאלתי אותו לגבי ההתנגדות שלו כי אני מניחה

שההתנגדות שלו נוגעת גם לשאלה של ניצול המגרש שלו. נכון, אדוני?

עו"ד סורין גנות: אתה צפון מה? מה אמרת? צפון מערב?

מר מרדכי סוסליק: צפון מערב.

עו"ד הילה הררי דורון: יש בניין.

עו"ד סורין גנות: זה שכתוב למעלה בניין?

מר מרדכי סוסליק: אני לא רואה מה כתוב למעלה.

עו"ד סורין גנות: זה למעלה שכתוב בניין? זהו, בדיוק שם.

עו"ד סורין גנות: אה, אז אתה צפון מזרח. לא צפון מערב. אוקיי.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: מילי, הוא כן קצת גובל.

מר איתן שלום: אבל מול הבניין שלו בונים עכשיו תמ"א חיזוק.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: זה לא גורע מזכותו להתנגד.

מר אבי תבור: יש לו שטח מסוים שהוא גובל.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: הוא גובל. עכשיו, אדוני רק יאמר לי, כי אנחנו בסופו של דבר, רוצים

התחדשות לכל האזור. סביר להניח, אני מניחה שאתה בתת ניצול כרגע, האפשרויות הן או שאתם תבנו

שם בניין חדש, או שתיכנסו כחלק מהתחדשות עירונית. נועה את יכולה להגיד לנו, סליחה אני פונה

רגע לאדריכלית העיר. את תוכל להגיד לנו מה מתוכנן שם לאזור של הרימון? יש שם איזו תכנית

בהתקדמות? אוקיי, אנחנו בכל מקרה רואים בחיוב התחדשות עירונית באזור הזה. אף אחד לא יגביל

מס' דף: 56

אותך בהתחדשות עירונית. אז אם החשש הוא שבגלל שיש תמ"א מאחוריך, לא יהיה אצלך התחדשות עירונית? זה לא חשש.

מר מרדכי סוסליק: לפי מה שאני ראיתי בתוכניות, ההתחדשות העירונית נגמרת ברחוב תומר. כלומר, כל התוכנית הגרנדיוזית הזאת, היא נעצרת שם.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אז אתה בתת ניצול, אתה תמיד יכול להגיש בקשה.

מר מרדכי סוסליק: בסדר, אבל זה לא קשור לענייננו.

עו"ד סורין גנות: רגע, רק יש לי שאלה אליך.

מר מרדכי סוסליק: בבקשה, בבקשה.

עו"ד סורין גנות: בסעיף, בסעיף ג' להתנגדות שלך כשכתבת המעמד המבוקש ממוקם בפינה צפון מערבית, התבלבלת או שהתכוונת לצפון מזרחי?

מר מרדכי סוסליק: התבלבלתי.

גב' מילי בן עזרא: לא, זה צפון מערבי.

עו"ד סורין גנות: זה כן צפון מערבי הממ"ד המוצע.

מר מרדכי סוסליק: הממ"ד הוא בצפון מערב.

עו"ד סורין גנות: גם איפה שלא כתוב ממ"ד מוצע, לירון? תהיי איתי, גם בצד צפון מזרח, איפה שלא כתוב ממ"ד מוצע זה הממ"ד, ככה אני מבין.

מר מרדכי סוסליק: בג' זה הממ"ד, נכון, בצפון מערב של הבניין הזה שמבקש את התמ"א.

עו"ד סורין גנות: זה חדר? אז זה לא ממ"ד מוצע. אז הממ"ד המוצע הוא רחוק ממך, הוא בצפון מערב.

מר מרדכי סוסליק: לא.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: הוא בצפון מזרח.

עו"ד סורין גנות: צפון מערב, אה, צפון מזרח, נכון, סליחה. אבל הוא לא אמר שהוא 85, הוא כן צפון מערב.

* מדברים ביחד

עו"ד סורין גנות: 83 זה צפון מזרח.

גב' מילי בן עזרא: אבל הממ"ד הוא מאוד רחוק מה-

עו"ד סורין גנות: כן, נכון. זה גם ממ"ד שאפילו לא כתוב ממ"ד מוצע.

גב' מילי בן עזרא: אבל פה כן כתוב ממ"ד מוצע. פה כן כתוב.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: רגע, מירי, אם אני מבינה נכון, בחנייה יש לך שם רק רגליים של הממ"ד, נכון? זה מתחיל מהקומה שאחרי זה.

גב' מילי בן עזרא: בחנייה?

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אני רואה שבחנייה צפון מערבית-

גב' מילי בן עזרא: אין חנייה בצפון מערב.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: לא, יש לך כניסה שם בקרקע, בצפון מערב, יש לך כניסה עם רגליים והממ"ד הוא קומה ראשונה ואילך. זה לא יורד עד למטה.

גב' מילי בן עזרא: בצד הצפוני-

גב' מילי בן עזרא: בצד הצפוני יש דירות קיימות בקומת הקרקע, אנחנו מוסיפים להם ממ"דים.

מס' דף: 58

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: זה בתהליך תמ"א 38. זה בתהליך, זה מאחוריו. פה יש רגליים של ממ"ד.

גב' מילי בן עזרא: לא, אבל זה לא שלי.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: זה ממש מולו, אני יודעת, אני יודעת. פה יש רגליים של ממ"ד ממש מולו,

פה יש ממ"ד שהוא לא מולו, הוא לא גובל.

עו"ד סורין גנות: זה גם בתוכנית? לא הבנתי.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: לא, זו התוכנית של הבניין הסמוך, שהוא מאחוריו.

עו"ד סורין גנות: מה זה לא רלוונטי אליו?

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: רלוונטי אליו, לא רלוונטי לתוכנית.

עו"ד סורין גנות: אז הוא מדבר על הממ"ד, רק הממ"ד הזה-

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: צפון מזרחי.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: הצפון מערבי, נכון.

גב' מילי בן עזרא: צפון מערבי.

עו"ד סורין גנות: אז מה הוא מפריע?

גב' מילי בן עזרא: קודם כל הוא מאוד רחוק מהם.

מר מרדכי סוסליק: את מוזמנת להגיע ולראות, עכשיו, שנייה, קודם כל, אני רוצה לתקן איזה משהו

כאן בשרטוט הזה. בבניין שכרגע עובר שם תמ"א, אותו ממ"ד שכביכול מצויר כאן, זה לא שרטוט

מדויק כי לפני שלוש שנים הגשתי ערעור, והוא נכנס לקו הבניין. אז מה שמצויר ב-

עו"ד סורין גנות: כאילו הקו הכחול בבניין הזה, המערבי.

מר מרדכי סוסליק: השני, המערבי.

עו"ד סורין גנות: בסדר, אנחנו דנים בזה.

מר מרדכי סוסליק: לא, לא, אני סתם ככה לציין עובדה.

עו"ד סורין גנות: זה היה במקום אבל היא לא משפיעה עליי לפחות.

מר מרדכי סוסליק: עליך כרגע לא, הבניין שם בבנייה.

עו"ד סורין גנות: אז מה מפריע לך?

מר מרדכי סוסליק: מפריע לי שהוא מתקרב לבניין שלי שמה, לחלקה שלי.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: בסדר, למה זה מפריע?

מר מרדכי סוסליק: מה זאת אומרת?

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: מה גודל החלקה המשותפת שלך ושל השכן?

מר מרדכי סוסליק: של הבניין שלי?

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: שלך, מה גודל החלקה שלך?

מר מרדכי סוסליק: אני לא יודע להגיד לך.

עו"ד סורין גנות: במטרים, בערך.

מר מרדכי סוסליק: לא זוכר, לא יודע להגיד לך.

עו"ד סורין גנות: לא רלוונטי, אבל בתמ"א תיאורטית, אנחנו יכולים, פה זה לא קורה, אנחנו יכולים

גם להיצמד לקו -

מס' דף: 60

מר מרדכי סוסליק: יופי, אז למה שלא תעשו מה שנעשה, אם אפשר קצת להעלות את השרטוט, את

אותו ממ"ד, לשים באותה צורה כמו שמתוכנן כאן עם הממ"ד למטה?

עו"ד סורין גנות: הדרום מערבי?

מר מרדכי סוסליק: כן, בדיוק באותה צורה.

עו"ד סורין גנות: להצמיד אותו?

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: למה זה עדיף? הוא צמוד לקו אפס.

מר מרדכי סוסליק: איך?

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: הוא צמוד לקו אפס.

עו"ד סורין גנות: למה זה טוב לך? לא הבנתי.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: הממ"ד המערבי צמוד לקו אפס. הוא פחות טוב לך.

עו"ד סורין גנות: אני אגיד לך למה אתה טועה. אם אני אצמיד, יהיה לך, במקום שיהיה חסום מתוך

ה-3.33 שראיתי מקודם, במקום שיהיה חסום נניח 2 מטר, יהיה חסום כל ה-3.33.

מר מרדכי סוסליק: לא, אתה מכניס אותו יותר למטה.

עו"ד סורין גנות: לא למטה, אתה רוצה להצמיד אותו מערבה, זה מה שאמרת לי, כמו התחתון. אז זה

יהיה לך חסימה יותר גדולה.

עו"ד סורין גנות: כן, אבל דרך אגב, עם כל הכבוד, אתה, אנחנו, הדיירים בבניין המערבי לא נמצאים

פה, נכון? לא נמצאים פה בהתנגדות.

גב' מילי בן עזרא: לא.

מס' דף: 61

עו"ד סורין גנות: יופי. כי הם ראו את התוכנית הזו. אם אנחנו נתחיל להזיז, נצטרך לפרסם מחדש

ולעשות ולראות אם זה מפריע להם לדוגמה שזה צמוד עד כדי כך. ודרך אגב, כמו שטענו המתנגדים לגבי השטח המשותף שלהם, גם פה, אם הוא יבנה צמוד לקו אפס עוד פעם תהיה לו בעיה קניינית איך הוא יבנה. אתה חייבת לראות את הראייה הגדולה.

מר מרדכי סוסליק: אולי אני לא מסביר את עצמי.

מר מרדכי סוסליק: הבעיה שלי שזה נצמד לשטח שלי, זה מה שאני אומר.

עו"ד סורין גנות: אבל לא נצמד, זה רחוק מהשטח שלך.

מר מרדכי סוסליק: מטר ועשרה.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: ולכן שאלתי מה גודל המגרש שלך. אתה לא זוכר את הגודל, אתה יכול

להגיד לי זה 400 מטר או 300 מטר?

מר מרדכי סוסליק: לא, לא, זה פחות מ-250, 220, משהו כזה.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: לכל אחד?

מר מרדכי סוסליק: לכל אחד.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אז ב-440 מטר גם לך יהיה קו בניין וקו הבניין שלך לא יפחת משלושה

מטר. וזה לא אמור להפריע לך בשום צורה.

עו"ד סורין גנות: נכון. זה לא מפריע. חוץ מזה שזה תמ"א, אנחנו יש לנו שיקולים בתמ"א. טוב, חוץ

מזה, עוד משהו סוסליק? או שזה רק זה?

מר מרדכי סוסליק: לא, רק זה.

מס' דף: 62

עו"ד סורין גנות: אז האמת שאין לי איזה תשובה, רק לגבי העצים אולי. כן, אני כן רוצה לקבל

תשובה לגבי, מטריד אותנו באמת. דרך אגב, הצוות המקצועי שלנו עוד לפני שאוסי?

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אסנת.

עו"ד סורין גנות: מה שאוסי אמרה, גם אנחנו לפני זה היינו מוטרדים, איך משמרים את העצים אם

מתקרבים אליהם מאוד ועלולים לפגוע בשורשים.

גב' מילי בן עזרא: אז יש, בעקבות ההתנגדות שלהם, אז הגשנו יחד עם התגובה להתנגדויות, הגשנו

דו"ח מהאגרונום.

עו"ד סורין גנות: לא אגרונום, הנדסאי נוף.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: מאותו אחד או מישהו אחר?

גב' מילי בן עזרא: מה?

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: מאותו אחד שעשה את הסקר?

גב' מילי בן עזרא: אותו אחד שעשה את הסקר.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: מירי, יכול להיות שבנסיבות העניין, בגלל שיש פה כל כך הרבה עצים,

אנחנו נבקש ליווי של אגרונום ולא של הנדסאי אדריכלות נוף.

גב' מילי בן עזרא: לא, זה אגרונום.

עו"ד סורין גנות: לא, הוא הנדסאי נוף, כתוב. יוסי קריספין הנדסאי נוף.

גב' מילי בן עזרא: לא, הוא אגרונום גם.

* מדברים ביחד

מס' דף: 63

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: רק רגע, סביר להניח שנבקש אגרונום, אם האדון הזה הנכבד במקצוע

אגרונום יכתוב בבקשה שהוא אגרונום, ואם לא תביאו אגרונום, ולגבי המצאת הסקר למתנגדים, ההחלטה היא החלטה של הוועדה ותכף נדון בזה. כעיקרון, המתנגדים רואים מסמכים, אבל אתם לא צד מעורב, לא מגישים לכם מסמכים. הדרישה להעביר לכם מסמכים, או להציג לכם מסמכים, היא דרישה לא מקובלת חוקית ותכנונית, אבל בוודאי שכל דבר שהוועדה מקבלת יתפרסם באתר הוועדה ותוכלו לעיין בו. אוקיי, שאלות לחברי הוועדה? אם לא, נודה מאוד למשתתפים. תודה רבה לכם, תודה רבה לסבלנות.

עו"ד סורין גנות: תודה רבה. תודה רבה, להתראות.

* מתנגדים יוצאים

מר אבי תבור: ביי, להתראות, תודה רבה.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: באמת הכוונה היא לשמר את העצים. תודה

עו"ד סורין גנות: אנחנו בהחלט מוטרדים משימור העצים, לא אומרים סתם.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: טוב, רבותיי, אחר כך, אחר כך. אנחנו רוצים לקבל החלטות, בסדר?

קודם כל, תמ"א זה דבר חשוב, אנחנו רוצים להבטיח את ביטחון ובטיחות. תושבינו, אנחנו אומרים את זה שוב ושוב ושוב. תמ"א 70 פה באמת לא רלוונטית, מה גם שהבניין שביקש, מצד אחד יש תמ"א, מצד שני, יש בניין חדש, כן? של המתנגדים.

עו"ד הילה הרי דורון: זה רלוונטי במובן הזה שהם היו צריכים לעבור דרך הוועדה המחוזית.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: הם עברו וקיבלו אישור, אבל נגיד מעבר לזה, תמ"א 70 לא רלוונטית כי בצד אחד נעשית תמ"א, היא לא ישימה.

עו"ד סורין גנות: היא רלוונטית, היא לא ישימה.

מס' דף: 64

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אתה צודק, תיקון, אתה צודק במאה אחוז, ובצד השני יש בניין חדש, ואף

אחד מהם לא ייהרס עכשיו בשביל לעשות מרחב יותר גדול של תמ"א 70, ולו היו עושים מרחב יותר גדול של תמ"א 70, ממילא הייתה יותר צפיפות, ופחות עצים, ויותר נפחים של בנייה. אז מהבחינה הזאת אני חושבת שהטיעון הזה לא מחזיק מים. ברמה של קווי הבניין, נראה לי שאנחנו יחסית בקווי בניין טובים, אפילו מעבר לכך, עבור גם מי שגר מאחורי הבניין וגם מי שגר בצדדיו. עכשיו בואו נדבר על העצים. העצים זה העניין המרכזי, מה לגבי העצים?

עו"ד סורין גנות: ליווי אגרונום.

הרב נועם חדד: אני חושב שעל הסכם של אגרונום צריך עוד חוות דעת.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אנחנו אולי נדרוש גם ליווי אגרונום.

עו"ד סורין גנות: ליווי גם. ליווי בעת היציקה, בעת החפירות.

עו"ד הילה הררי דורון: המתנגדים ביקשו מפרט לשימור עצים ועבודות בליווי אגרונום.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אנחנו נגיד שאחד, הוועדה מנחה את פקיד היערות העירוני לתת יתר חשיבות לנושא של התמ"א הספציפית וללוות אותה, וכמו כן, המבקשים ידרשו להציג ליווי אגרונום כתנאי לתחילת עבודות.

עו"ד סורין גנות: אנחנו מקבלים את ההתנגדות במובן זה שאנחנו דורשים מפרט וליווי אגרונום. לפי ההתנגדות.

עו"ד הילה הררי דורון: ליאל שימי לב, למען הסר ספק, הם לא יכולים לכרות או לפגוע בעצים במגרש השכן, מחוץ לגבולות הבקשה.

עו"ד סורין גנות: ברור. זהו. בכפוף להערות האלה, אנחנו מאשרים.

עו"ד הילה הררי דורון: שימי לב, שצריך קרן חניה.

עו"ד סורין גנות: כן, בסדר.

עו"ד הילה הררי דורון: על כמה חניות?

עו"ד סורין גנות: כמקובל.

נוכחים: יו"ר עו"ד סורין גנות

חברים: עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד, מר איתן שלום

גב' אילנית הרוש עזבה את הדיון.

מוזמנים:

מטעם המבקשים:

מר דוד גזיאל – יזם, אדר' מילי בן עזרא

מטעם המתנגדים:

גב' אוסי בנימין, מר אבי תבור, עו"ד בני גולדשטיין, מר מרדכי סוסליק, עו"ד עידו שמואלי, מר יעקב היימן

ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטות

הוועדה שמעה את הצדדים בקשב רב ובאריכות רבה, ומחליטה כדלקמן:
הוועדה חוזרת על החשיבות היתרה של ביצוע חיזוק והתחדשות למבנים ותיקים.

בכל הנוגע לטענות ביחס לתמ"א 70- קיים אישור של יו"ר הועדה המחוזית בהתאם למתחייב, על פיו צוין כי הבניין ממוקם בסמוך לבניין חדש ואין לו התכנות להכלל במתחם. מעבר לכך, ככל שחשש המתנגדים הוא מתוספת יח"ד, הרי שהצפיפות המוצעת בתמ"א 38 חיזוק מצומצמת בהרבה מהצפיפויות הקבועות בתמ"א 70.

באשר לטענות הנוגעות לאפשרות הטכנית למימוש הבקשה תוך חשש לפלישת המבקשים למגרש השכן- שומה על המבקש כי יבצע את העבודות בתחום המגרש ולא בתחומי המגרש השכן ללא הסכמה. כך אף הוצהר על ידי היזם בפני הועדה.

לעניין מיקומי הממ"דים- מקובלת על הועדה עמדת הצוות המקצועי כי הממ"דים ממוקמים במיקום המיטבי. כמו כן, הפרסום שבוצע תואם את תמריצי התמ"א.

לטענות ביחס לפגיעה פוטנציאלית בעצים- הועדה מקבלת את ההתנגדות במונח זה, שהוועדה דורשת מהמבקשים מפרט לשימור עצים וליווי אגרונום כתנאי מתן היתר. הוועדה מנחה את פקיד היערות העירוני לתת יתר חשיבות לנושא של התמ"א הספציפית וללוות אותה. למען הסר ספק המבקשים לא יוכלו לכרות ו/או לפגוע בעצים במגרש השכן מחוץ לגבולות הבקשה.

בכפוף לכך ולדרישות הצוות המקצועי הבקשה מאושרת בכפוף לתשלום קרן חניה עבור 3 חניות חסרות, ההיתר ינתן בכפוף למילוי התנאים:

דרישות כלליות

תשלומים/ערבויות:

ת. השלמה

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 על סך 100,000 להבטחת ביצוע העבודות בהתאם לתקנה 70 א'
קבלת ערבות בנקאית עבור התחייבות המבקש לנטיעה חלופית או לביצוע העתקה
כתנאי לקבלת אישור פקיד היערות לביצוע התחייבויותיו ולקבלת היתר בנייה.

שלב בקרת התכנון:

בגין 3 מקומות חניה חסרים – תשלום קרן חניה.
יש לצרף נספח תנועה מאושר ע"ג התכנית.
הגשת מפרט לשימור העצים וליווי ע"י אגרונום להבטחת שימורים
נדרש לשמר על העצים ככל הניתן באמצעות רשתות הגנה לצורך צמצום פגיעה בהם
ובהתאם השלמת הערות הצוות המקצועי
יש להציג מעבים במסתורי כביסה כפתרון מוצנע
יש לתכנן שביל גישה נפרד לחדר אשפה
יש להציג ביטול גישת מעלית לקומת גג
יש להקטין שטח ממדים החורגים מקו בניין לשטח מקסימלי של 9 מ"ר
יש להציג עמוד תומך למרפסות במרחק של 1.5 מ' מגבול מגרש.
יש להציג צמחיה לגובה לכל הפחות בחזית המגרש ככל הניתן.
סימון הטמנה קו חשמל בחזית רחוב
יש להתרחק לפחות 1.5 מ' ממעקה צידי בפרגולה המתוכננת במרפסת גג.
מילוי חזיתות ללא הבדל בין קומות קיימות לקומות חדשות.
אישור פיקוד העורף
אישור הרשות הארצית לכבאות והצלה
תכנית גינון והשקיה
אישור מפ"י שהתצי"ר כשר לרישום.

מסמכים נדרשים לפי הוראות תכנון הבניין:

דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2)
תכנית ראשית מעודכנת ומתואמת לאחר כל שינויי התכנון
הצהרת מהנדס לחישובים סטטיים, חישובים סטטיים
אישור חב' החשמל על פתיחת הזמנה להטמנת קו החשמל
דוח קרקע וביסוס
אישור תכנית אינסטלציה
אישור מני"ב
אישור מנהל הקיימות וסביבה
אישור אגף תברואה לנושא אצירת אשפה
אישור מורשה נגישות
רישום לפי תקנה 27 לחוק מקרקעין
חתימת התחייבות ע"י מבקש, שהעירייה רשאית לחלץ ערבות הבנקאית במלואה ו/או חלקה במקרה מיוח
יש לבצע כיסוי אקוסטי על גבי מדרג מתקני החנייה באישור יועץ אקוסטי ובאישור אגף קיימות וס
כתב התחייבות לשיפוי בגין ביצוע עבודות מתוקף תמ"א 38 לפי נספח 3 לתמ"א

- תנאים לתחילת עבודות הבניה:

- מפרט לשימור עצים וליווי אגרונום
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
לוי"ז משוער התקדמות בניה גמר: עבודות הריסה, עבודות ביסוס, הקמת שלד הבניין, עבודות הבניה
מפת עמודים כולל כניסה קובעת לבניין 0.00
סימון מתווה הבניין בקובץ מדידה ואישור מודד בדבר סימון מתווה הבניין במגרש עצמו
תכנית התארגנות באתר מאושרת ע"י יועץ בטיחות
פינוי עודפי חומר החפירה (מתואם עם אגף כבישים במנהל הנדסה)
הסכם התקשרות עם מעבדה מוסמכת לביצוע בדיקות מעבדה+רשימת) פרוגרמה) הבדיקות הנדרשות בביצוע
אישור חברת גז ספקית גז שידוע לה על ביצוע עבודות תמ"א
גידור אתר הבניה בהתאם להחלטת המליאה מיום 13.11.2024

אישורים/תאומים עם גורמי חוץ:

אישור חברת החשמל

מסמכים נדרשים אגף קיימות הסביבה להציג אישור האגף:

הצגת תעודות שקילה על פינוי פסולת אסבסט עפ"י התייחסות איכות הסביבה
הצהרת אחראי לביקורת על הביצוע לעניין פסולת בנייה ועודפי עפר* ואישור התקשרות עם אתר מור
הסכם לפינוי פסולת

שלב בקשה למהלך ביצוע:

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

- תנאים לתעודת גמר

בקשה לתעודת גמר והצהרת האחראי לביקורת על הביצוע

הצהרת עורך בקשה ראשי

הצהרת עורך משנה הנדסת מבנים (מתכנן שלד)

הצהרת אחראי לביצוע שלד

הצהרת עורכי משנה נוספים (לעבודות בניה) ככל שמונו (לרבות מורשה נגישות ואחראי בטיחות

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

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

אישור מנהל איכות הסביבה

אישור מניב לחיבור למערכת עירונית

אישור מעבדה מוסמכת על ביצוע כלל הבדיקות הנדרשות בהתאם לתקנים, הנהלים והתקנות הנדרשות

אישור חברת חשמל על השלמת ביצוע הטמנת קו החשמל

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

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

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

רישום מקרקעין (אם נקבע בתנאי היתר) : תקנה 27

סיום ביצוע פיתוח

רישום התצ"ר כחוק.

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.

אישור חברת חשמל על ביצוע בפועל של הטמנת קו חשמל

הקלות:	
מהות ההקלות	התייחסות הגורם המקצועי
הקלה לבריכת שחיה פרטית 14.82 מ"ר + ח. מכונות 3.05 מ"ר על מרפסת גג דירה 50 (דרומית - מערבית) קומה 13 מתוך 14 בבניין משותף.	מדובר בהקלה מתוכנית הבריכות רצ/מק/1/21/1 הקובעת כי בריכות יותרו רק באזורי מגורים א' ב' ובמקרה הנדון מדובר באזור מגורים ג' מיוחד. יצוין כי בבניין אושרה בעבר בריכת שחיה במרפסת הגג בקומת הפנטהאוז. לשיקול דעת הוועדה לאחר שמיעת ההתנגדויות.
מועד גמר פרסום: 30/03/2025 - התקבלו התנגדויות	

התנגדויות:		
שם	נימוק	מענה להתנגדות מטעם היזם
דליה ויגאל רוזן	דורשים אישור קונסטרוקציה לעניין הבריכה.	1. צירפו אישור מהנדס להצבת הבריכה מיום 28/09/2019 (בריכה מנירוסטה) ובנוסף התקבל אישור קונסטרוקטור עדכני
יצחק ושרה בסון	1. בריכת השחיה ממוקמת מעל הדירה של המתנגד. 2. מפגע רעש אקוסטי בסמוך לחדר השינה. 3. דורשים אישור קונסטרוקטור לבקשה. 4. מבקשים אישור יועץ איטום- מחשש לרטיבות	2. מסמך מהנדס החתום על בניית בניין המגורים הנ"ל מר גבריאל טרכטנברג לבדיקת היתכנות להצבת בריכה במרפסת דירתה וכן את אישור המהנדס הנ"ל והוראות המשקלים וסוג הבריכה וכדומה (נספח א). 3. הבריכה מונחת על המרפסת ולא פגעה באיטום המבנה ואין חשש לנזילות או רטיבות והראיה לכך שהבריכה קיימת ואין שום רטיבות ונזילות, המשאבה שנמצאת בחדר המכונות המבוקש קטנה מאד ואין קרינה מחדר המכונות. 4. הבריכה קיימת ועד שמרשתי לא התחילה את תהליך ההיתר לאף אחד לא הפריע שיש בריכה וירתה מכך שאין רעש מחדר המכונות כלל, איכות החיים של השכנים לא נפגעת ואיכות הדירה לא נפגעת.
נעה עציון	1. בריכת השחיה ממוקמת מעל הדירה של המתנגד. 2. מפגע רעש אקוסטי בסמוך לחדר השינה. 3. דורשים אישור קונסטרוקטור לבקשה.	

התייחסות גורמי פנים:	
בדיקת פיקוח מיום 24/04/2025:	הבריכה לאחר ביצוע. בשטח קיימות אי התאמות לתכנית בבקשה: - קיימת סככה חשמלית בכל שטח המרפסת שלא צוינה בתכנית. - קיימת מקלחת במרפסת בצמוד לבריכה. - קיים מטבח חיצוני. - קיימת סגירת מרפסת מוילונות וקונסטרוקציית אלומיניום.
אינסטלציה מיום 02/04/2025:	להגיש תכנית אינסטלציה על רקע תכנית אדריכלות מעודכנת ואחר ועדה במרפסות לסמן צ.מ.ג ולהוסיף אישור קונסטרוקטור.
מדידות מיום 30/03/2025:	20240702 מגורים "ג-מיוחד" חלקה נמצאת בתחום רצ/1/18/1

<p>1. לפי הוראות תכנית רצ/מק/1/21/1, ניתן להקים בריכה רק באזור מגורים צמודי קרקע (אזור מגורים א, ב). מבוקשת הקלה להקמת בריכה (בדיעבד).</p> <p>2. בהתאם לתכנית המצורפת, הבריכה המבוקשת ממוקמת צמוד לדירה ומרוחקת ממעקה כ-1.15 מ'. לא מבוקשת הגבהת מעקה במרפסת.</p> <p>3. בהתאם למצורף, התוספת המבוקשת בנויה מבטון. יש לפרט חומרי גמר.</p> <p>4. יש להוסיף בתכנית ובחתיך נוסף מעקה במדרגות עליה להגבת הבריכה.</p> <p>5. יש לקבל אישור מהנדס ויועץ בטיחות לתוספת המבוקשת.</p> <p>6. יש לקבל אישור מח' רלוונטיות ואישור יועץ אקוסטי לחדר מכונות.</p> <p>7. הערות לתכנית:</p> <p>יש להתאים מידות בין תכנית וחתכים.</p> <p>לבטל צביעת תכניות וחתכים לא רלוונטיים</p>	<p>תכנון עיר אדריכלי מיום 31/03/2025</p>
--	--

ממצאי בדיקת התכנית:**בעבר אושר בהיתר בריכת שחיה בקומת הפנטהאוז בבניין משנת 2019 לשיקול זעת הוועדה.**

הסדרת בריכה וחדר מכונות במרפסת דירה 50 בקומה 13 ללא תוספת שטחים.

שטח המגרש: 4663 מ"ר.

ייעוד החלקה: מגורים ג' מיוחד.

סטייה	מוצע	מותר	בריכה: נסיגות בריכה ממעקה גג-
0.05 מ' יש להיצמד להוראות ולהרחיק בריכה לפחות 1.20 מ' ממעקה הגג.	1.15 מ'	יש להתרחק לפחות 1.20 מ' ממעקה גג.	
-	גובה בריכה 0.88 מ'	מוצע גובה מעקה 1.25 מ'	גובה בריכה

מצורף אישור קונסטרוקטור לבניית הבריכה. יצוין כי מדובר באותו מהנדס אשר תכנן את הבניין המקורי, אך לא אותו המהנדס החתום על מפרט הבקשה הנדונה.

לכבוד
שרית יוחננוף
באמצעות: מיטל פרינס

הנדון: משולש זבוטינסקי, ראשל"צ
קומה 14 (מפלס בטון 43.02)
הצבת בריכת נירוסטה על מרפסת

הנני מאשר הצבת בריכת נירוסטה על מרפסת קיימת בהתאם למפרט שנשלח אלינו ובהתאם
לשרטוט המצורף, בתנאים הבאים:

1. גובה מים 90 ס"מ מקסימום.
2. יש לגרד מילוי ולהניח בריכה על פני בטון / איטום קיים.
3. מדרגות ליד – קלות (עץ או פלדה).

לוטה שרטוט.

בברכה,

גבריאל טרכטנברג M.Sc
בית עובד 8 תל אביב
רשיון 29806 מדור מבנים
ת.ז. 15746988

גבריאל טרכטנברג M.Sc
רשיון 29806 מדור מבנים

בנוסף התקבל אישור קונסטרוקציה עדכני:

23.10.25

הנידון: אישור בריכה במרפסת ג.

כתובת: עליזה בגין 2
גוש: 3927 חלקה: 357

הנני מר איגור בצביצקי מ.ר. 67465 מאשר בזאת כי הבניין יכול
לשאת את עומס הבריכה, בנוסף לבריכה שכבר קיימת בקומת
הפנטהאוס.

הבריכה הינה בריכה מפובר גלאס.
ועל פי מסמך הקונסטרוקטור של הבניין חושבו העומסים עבור
הבריכה הנ"ל.

המלצות מהנדסת רישוי:
ניתן לאשר את הבקשה בתנאי ובכפוף לדרישות הבאות:

1. יש להסדיר את חריגות הבניה על פי דוח פיקוח ולסמן להריסה
2. יש להתאים את תכנית הבריכה להוראות יועץ הבטיחות והקונס'.
3. יש להציג את תכנית הדירה שמתחתיו. ולסמן לא באלכסון ללא שינוי.
4. ביטול הגבהת מעקה באופן נקודתי ולא בהיקף הקומה כולה המהווה פגיעה בחזית.

רשמה: דולב שרי.

המלצת מהנדסת העיר:
לדיון לאחר שמיעת המתנגדים.

מהלך דיון

עו"ד סורין גנות: טוב, בואו נעבור על ההתנגדות. אחד, קונסטרוקטור, מן הסתם יש אישור

קונסטרוקטור, לא?

גב' לירון בן דוד: בוודאי.

עו"ד סורין גנות: יופי. צירפו. כן, אישור מהנדס. מפגע רעש אקוסטי בסמוך לחדר השינה.

גב' לירון בן דוד: יש את דו"ח אקוסטיקה גם.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אנחנו בדרך כלל מאשרים, כן. כפוף לאישור קונסטרוקטור.

עו"ד סורין גנות: טוב, בוא נשמע אותם

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אבל אם יש התנגדויות, אתה תנהל.

הרב נועם חדד: נחלת יהודה צפון מערבית. זה? סעיף 2?

עו"ד הילה הררי דורון: רק להגיד, זה בניין שאישרנו בו בעבר בריכה לשכן, לפנטהאוז השכן.

עו"ד סורין גנות: זאת אומרת, יש אפילו תקדימי רוחבי.

עו"ד הילה הררי דורון: יש.

*** ליאל יוצאת.**

עו"ד סורין גנות: כן, נועם ואיתן פה, נשתדל עכשיו, נרוץ מהר. בוא נשמע, כן, שמות מהר, כולם

להדליק מיקרופונים שיידלק האור האדום ותתחילו שמות משם, כן.

מר שי וקנין: שי וקנין.

הרב נועם חדד: מטעם מי?

מר שי וקנין: אנחנו הגשנו את הבקשה להיתר עבור היזם. הבעלים יותר נכון.

עו"ד סורין גנות: כתוב וקנין אוזן.

מר שי וקנין: כן, כן.

עו"ד סורין גנות: כן. אוקיי. כן, מי אתה?

מר יצחק בסון: בסון יצחק.

עו"ד סורין גנות: מי אתה?

מר יצחק בסון: בסון יצחק.

עו"ד סורין גנות: כן, מה, מטעם מי? מה אתה? מתנגד?

מר יצחק בסון: אה, מתנגד, כן.

עו"ד סורין גנות: אתה גר מתחת לדירה?

מר יצחק בסון: נכון.

עו"ד סורין גנות: רגע. אוקיי, יצחק ושרה בסון. יצחק ושרה פה?

מר יצחק בסון: כן.

עו"ד סורין גנות: כן, מי?

מר יגאל רוזן: דליה ויגאל רוזן, השכנים.

גב' דליה רוזן: צמודים.

עו"ד סורין גנות: הצמודים, לא מלמטה? אוקיי. ו?

מר יורם שקד: יורם ואורי שקד, מטעם נועה עציון בדירה מתחת.

עו"ד סורין גנות: מה, אבל איפה היא? מה הקשר שלך אליה?

מר יורם שקד: אני, יש לי ייפוי כוח ממנה, היא נכדתי.

מר יורם שקד: ובני שהוא מהנדס במקרה, קונסטרוקטור במקצוע, אז הוא הופיע גם.

עו"ד סורין גנות: כן, אבל אם אין חוות דעת, עם כל הכבוד, הוא לא ידבר, הוא לא ידבר כי לא הגישו

חוות דעת וצריך לתת הזדמנות תמיד לצד השני לראות מראש את החומרים, לא הגשתם חוות דעת, הוא לא יוכל לדבר.

מר יצחק בסון: יושב פה גם בסון תומר. בסון תומר. זה הבן שלי.

עו"ד סורין גנות: טוב, זה בסדר

מר יורם שקד: יש לי רק שאלה, הוא יוכל אבל לשאול שאלות?

עו"ד סורין גנות: לא. לא לדבר, לא לדבר כולל על שאלות גם. כי פשוט זה לא הגון, כי כשמגישים

חוות דעת, זה לא משהו אישי נגדך, אותו דבר הפוך, לא הייתי מרשה למומחה מטעמו שלא הגיש חוות דעת ולא קראתם אותה.

מר יורם שקד: רגע, הם לא הגישו חוות דעת?

מר יורם שקד: הם הגישו חוות דעת?

עו"ד סורין גנות: לא. הם הגישו, קודם כל אתה מתחיל כבר לדבר, נכנסים לגובהו של עניין. יש בהחלט מסמך מטעם קונסטרוקטור, זה יש. טוב, בואו נתחיל, נלך לפי הסדר. בסון, בבקשה.

מר יצחק בסון: אתם ראיתם את המסמך שלנו מ-26 למרץ '25?

עו"ד סורין גנות: כן, כן, הוא בפניי.

מר יצחק בסון: הוא מוצג בפניכם?

עו"ד סורין גנות: כן.

מר יצחק בסון: קראתם את הטיעונים שלנו? כן? תראו, הטיעונים שלנו הם כאלה. הדירה של דירה 14 נמצאת מעל הדירה שלנו. דירה בקומה 13. עכשיו, הבריקה שכבר נבנתה, זו לא בקשה להיתר, הם כבר בנו את הבריקה לפני שביקשו היתר. היא נמצאת מעל בקומת המגורים -

עו"ד סורין גנות: כתוב לנו אישור מצב קיים. אני יודע שזה מצב קיים, כן.

מר יצחק בסון: רק מה שאני רציתי לומר שהבריקה נמצאת מעל התקרה שלנו, שאין בה שום קיר תומך. זה 13 מטר בבניין, 13 מטר ללא קיר תומך -

עו"ד סורין גנות: בשביל זה יש אישור מהנדס קונסטרוקטור שאנחנו נתייחס לזה. יש תקן ישראלי לכמה, אני כבר לא זוכר, 350 מטר מרובע ללא, לא זוכר. או קוב. קוב למטר מרובע, לא זוכר.

מר יצחק בסון: שקנינו את הדירה מחברת שמשון זליג, לא היה שום אזכור לבריקה הזאת.

עו"ד סורין גנות: בסון ברור שלא, כי אז הם לא הגישו בקשה ל -

מר תומר בסון: אוקיי, אז למעשה הם באים בדיעבד -

בנובמבר '24.

מר יצחק בסון: לא, והגשתי אחרי זה מעודכן ב-26 במרץ '25. שהוא דומה, שהוא דומה לחלוטין.

עו"ד סורין גנות: אז הוא דומה, אז אני מסתכל על מה שיש לי. שזה זה, כן.

מר יצחק בסון: עכשיו, אנחנו ראינו המון המון פסיקות של ועדות בנושא בריכה. עכשיו החשש שלנו,

זה חשש, משיטפונות, מרעשים, מריחות. אשתי מפחדת, אשתי רוצה למכור את הבית. היא מפחדת

שהבריכה -

עו"ד סורין גנות: הפחד מוכר, אבל כבר אישרנו דברים כאלה בעבר, כשיש אישור קונסטרוקטור.

מר יצחק בסון: אבל זה לא חלק מהבניין, זה לא בעת הרכישה. אם הקבלן היה מוכר את הבית, והיה

אומר לנו שיש שם בריכה, מילא. אז היינו מתחשבים בזה.

עו"ד סורין גנות: זה לא נימוק. הנימוק הוא כרגע. מגישים בקשה כרגע ואתה מתנגד לה ומותר לך

להתנגד. לא רלוונטי מה היה בהתחלה. מישהו גם תיאורטית רוצה לבנות עוד משהו. מותר להגיש

בקשה על הבקשה עצמה, אני מבין את הפחד שזה ייפול, את זה אמור לפתור אישור קונסטרוקציה.

גב' בסון: זה גזר דין מוות על המשפחה שלי.

עו"ד סורין גנות: לא לא את מגזימה, זה ממש לא.

מר תומר בסון: זו פצצה מתקתקת, זו ממש פצצה מתקתקת אנחנו חיים בפחד מתמיד -

עו"ד סורין גנות: בסדר.

מר תומר בסון: שהדבר הזה הצנחנו על הראש.

מס' דף: 77

מר תומר בסון: קודם כל אני רוצה להגיד שבבקשת ההקלה עצמה נפלה טעות, בפרסום של הבקשה,

אוקיי? מכתב שמדובר במרפסת גג דירה מספר 50. חשוב לי רק להבהיר, שהבריכה נמצאת מעל חדר

הסלון וחדרי המגורים שלנו. זאת אומרת, היא יושבת על הגג של הסלון וחדרי המגורים שלנו, אוקיי?

זה לא מפורט ככה.

עו"ד הילה הררי דורון: זו לא דירה 50?

מר תומר בסון: סליחה?

עו"ד הילה הררי דורון: זו לא דירה 50?

מר תומר בסון: לא, אנחנו דירה 47 וזה יושב ממש על הגג שלנו.

עו"ד סורין גנות: בסדר, אבל מה הטעות? אני שואל את מה הטעות?

מר תומר בסון: אז אני אומר, ואיך שזה מפורסם בבקשת ההקלה רשום, הקלה לבריכת שחייה פרטית

על מרפסת גג דירה מספר 50, וזה לא נכון.

עו"ד הילה הררי דורון: הדירה שמבוקשת בה הבריכה היא לא מספר 50?

מר תומר בסון: נכון, אבל זה לא על גג דירה מספר 50, זה על הגג שלנו. חשוב לי רק להבהיר את זה.

עו"ד הילה הררי דורון: לא, כתוב על מרפסת גג.

מר תומר בסון: נכון, מרפסת, גג דירה 50, וזה נמצא על הגג של דירה 47.

עו"ד סורין גנות: לא, אבל ה -

מר תומר בסון: אנחנו מתחת לבריכה, זה רק חשוב לי להבהיר.

עו"ד סורין גנות: טוב, אנחנו מבינים את זה, כן.

מס' דף: 78

מר תומר בסון: ורשום קומה 13 מתוך 14 וזה לא נכון, יש 15 קומות ודירת מספר 50 נמצאת בקומה

14, לא קומה 13. אז כבר מבחינת הפרסום נפלה טעות ובעצם נפגעה הזכות של הציבור.

עו"ד סורין גנות: אני אגיד לך מה מטרת הפרסום. מטרת הפרסום היא בדיוק להביא לידיעתך ולידיעת

המתנגדים האחרים על התוכנית.

מר תומר בסון: נכון.

עו"ד סורין גנות: עובדה שזה הגיע אליכם. הלאה, הבנתי את הנימוקים הפרוצדורליים.

מר תומר בסון: אני ממשיך, אבא שלי התייחס לזה שזה מוגש לאחר מעשה לאחר 5 שנים עם טופס 4.

תודה. כמו שאבא שלי ציין, אין עמוד תומך, הקונסטרוקציה של הגג שלנו לא נבנתה לתמוך בבריכה.

חשוב לי שזה יצוין.

עו"ד סורין גנות: אתם הבאתם חוות דעת קונסטרוקטור נגדית? אז אנחנו כרגע יש לנו רק חוות דעת

אחת.

מר תומר בסון: אבל אנחנו מלכתחילה לא בנינו את זה -

עו"ד סורין גנות: הקונסטרוקטור, רועדות לו הידיים לפני שהוא חותם ולוקח מרווחי ביטחון שזה לא

יקרה. בהחלט אתם יכולים לא לסמוך על הקונסטרוקטור של היזם ויכולתם להביא מומחה מטעמכם,

לא הבאתם, כרגע יש לנו רק חוות דעת אחת -

*** מדברים ביחד**

עו"ד סורין גנות: יש לך עוד דקה לסיים. עוד דקה אבל.

מר תומר בסון: אני ממשיך, זה גם יכול לגרום נזק ליסודות של הבניין, אוקיי? ובמקרה של רעידת

אדמה חס וחלילה, הבניין יכול להינזק, ולא לעמוד במשקל הזה, במקרה של קטסטרופה כמו רעידת

אדמה וכולי.

מר תומר בסון: אני ממשיך, הבריקה עצמה היא מטרד של רעש, טיילת של אורחים, מוזיקה, צעקות.

אנחנו חוששים מדליפות ורטיבויות שיכולות לחלחל -

עו"ד סורין גנות: יש להם גם מומחי איטום, דרך אגב.

מר תומר בסון: לגרום לנזקים של הצפות.

עו"ד סורין גנות: זה, נפתרה הבעיה.

עו"ד סורין גנות: אני אומר שגם מומחי איטום ראינו. כן.

מר תומר בסון: אבל זה נזק פוטנציאלי שיכול להיות. לגרום לסכנת החלקה, מטרד של ריח, כלור וכל

מיני חומרים, שמנים כאלה ואחרים שצורב בעיניים הן של הבריקה והן של חדר המכונות שגם אמור

להיות מוקם שם. מטרד של רעש מתמשך שפוגע באיכות החיים שלנו, רעידות של הצינורות של חדר

המכונות.

מר יצחק בסון: תעביר לי רגע את הרשות. אני רוצה לדבר רגע.

עו"ד סורין גנות: תגמור את הדברים החשובים.

מר תומר בסון: אז אין בעיה, אני אומר, הפסיקה היום, גם מה שהפסיקה אומרת, שבריקות גג אינן

חלק אינהרנטי מיועד ל -

עו"ד סורין גנות: זה לא בריכת גן.

עו"ד סורין גנות: זה לא בריכת גן. גג,

מר תומר בסון: אלא שימוש חריג הדורש הצדקה תכנונית מיוחדת.

עו"ד סורין גנות: זה בהחלט שימוש חריג. כן.

מר תומר בסון: זו סוגיה תכנונית ציבורית ולא -

עו"ד סורין גנות: לא חורג, חריג הוא אומר, מבחינתו. הכל בסדר. בבניין הסמוך יש גם בריכה כזאת. ומשפט אחרון לסיכום.

מר תומר בסון: משפט אחרון, זה פוגע בערך של הדירה, זה. אני אומר את זה עכשיו.

עו"ד סורין גנות: זו זכותך להגיש תביעה אחר כך.

מר תומר בסון: אני מדבר מדם ליבי. רגע, שנייה. אז זה סיכום. זה בנפשנו, אני מדבר מדם ליבי, אנחנו לא ישנים בלילה מהדבר הזה ואני ממש מבקש ומביע התנגדות נחרצת, התנגדות נחרצת לבקשת ההקלה.

עו"ד סורין גנות: זה ברור שהיא נחרצת.

מר תומר בסון: נפלו פה טענות מהותיות הן בפרסום וזה נוגד את המגמה של הפסיקה ואנחנו מתנגדים נחרצות להקלה הזאת.

עו"ד סורין גנות: אוקיי. כן. המתנגד השני.

מר יורם שקד: הוא מאשר כל דבר, אני רואה.

מר יגאל רוזן: שתי, שתי נקודות שאני רוצה להעלות ולא לחזור על דבריי האחרים. הראשונה שבהם, לגבי האישורים של הקונסטרוקטור, אנחנו ביררנו עם זליג, עם הקבלן שבנה את הבניין והוא לא ידע על שום אישור, של הבריכה.

עו"ד סורין גנות: מה זה לא ידע? זה הוגש עכשיו. זה לא היה בעת הבנייה.

מר יורם שקד: רק תקשיבו בסבלנות.

מס' דף: 81

עו"ד סורין גנות: אני אומר לך, שלפנות לזליג זה לא רלוונטי כי כרגע הוגשה בקשה וכרגע, זאת

אומרת, לצורך הבקשה הזאת הוגש אישור קונסטרוקטור חדש לצורך הבריקה, אז זליג בוודאי שלא יודע כי אז לא תוכננה בריכה.

מר יגאל רוזן: אבל לא, תקשיב, המבנה לא נבנה עם ידיעה על כך שבריקת תוקם שם. לא, בסדר.

עו"ד סורין גנות: זה קיים באתר, יכולת להוריד את זה, ולשלוח לחוות דעת נגדית ולבדוק. אף אחד לא מנע ממך לעשות את זה.

מר יגאל רוזן: כשקנינו את הדירה, לא ידענו על כלום.

עו"ד סורין גנות: ברור שלא, כי אז לא הוגשה בקשה

*** מדברים ביחד**

מר אורי שקד: אתה כרגע אמרת שיש קונסטרוקטור שבדק את הבניין.

עו"ד סורין גנות: שהוגשה לנו בקשה, כן.

מר אורי שקד: אם הקונסטרוקטור לא עשה דינמיקה למבנה ועשה בדיקה.

עו"ד סורין גנות: אתה יודע אם הוא לא עשה?

מר אורי שקד: אתה יודע להגיד לי מי זה הקונסטרוקטור?

עו"ד סורין גנות: אתה אפילו לא ראית את החוות דעת שלו. אז אתה לא יכול להגיד אם הוא עשה או לא עשה.

מר אורי שקד: אז אני אומר לך שבדיקה כזאת היא לא בדיקה של מה בכך.

מר אורי שקד: הבדיקה העיקרית של הבניין, מה ש -

מר אורי שקד: בשביל לבצע בריכה כזאת בקומה כזאת גבוהה, שזה משהו כמו 17 טון, צריך להעביר את הבניין, דינמיקת תזוזות ברעידות אדמה, זה לא כל קונסטרוקטור עושה את זה. אתה צודק, אני לא ראיתי את החישובים שלו. אני רוצה לצלול, זה לא כל אחד יודע לעשות.

עו"ד סורין גנות: בסדר, היית צריך לצלול לפני.

מר אורי שקד: אבל לא קרה כלום. עכשיו אתה תיקח בחשבון כגוף סטטוטורי, שיכול להיות שאתה מאשר משהו, שעוד דקה נופל.

עו"ד סורין גנות: אני בכל בקשה לוקח את זה בחשבון.

מר אורי שקד: אני מבקש ממך שתעשה בדיקה מי הקונסטרוקטור, מה האישור שלו, מה הרישיון שלו, מה הניסיון שלו בבדיקות כאלה של מבנים ואם הוא יודע לעשות את הדבר הזה, אני בסדר גמור. כמו שאני מכיר את זה, זה סכנת נפשות. הם לא סתם אומרים.

עו"ד סורין גנות: אתה לא בדקת, חבל שלא בדקת. אני אומר את זה לא בציניות, חבל שלא בדקת. זהו? לגבי הקונסטרוקטור, זהו. היזם בקצרה, נותן סקירה, מי מטעמכם, סקירה, מי זה הקונסטרוקטור, מה הוא עשה, קדימה.

מר שי וקנין: אין פה אף אחד מטעם היזם, רק חוץ ממני, שהמשרד שלי הגיש את הבקשה, יש שני קונסטרוקטורים -

עו"ד סורין גנות: מה השם שלך?

מר שי וקנין: שי וקנין.

עו"ד סורין גנות: אוקיי.

מס' דף: 83

מר שי וקנין: שני קונסטרוקטורים, יש קונסטרוקטור שנתן חוות דעת לפני שהבריכה קמה, שהוא נתן

חיזוקים ועשה את זה עוד לפני ש -

עו"ד סורין גנות: לפני שמה?

מר שי וקנין: לפני שבכלל הבריכה הקימו אותה. שזה נלקח בחשבון עוד מלכתחילה.

עו"ד סורין גנות: מה שמו?

מר שי וקנין: אני לא זוכר את השם שלו.

מר יורם שקד: איך הקימו את הבריכה בכלל ללא רישיון?

עו"ד סורין גנות: אני מבקש לא לדבר.

מר שי וקנין: וקונסטרוקטור מטעמנו, איגור בצביצקי, עשה בדיקה כוללת מה שהוא בדק, וגם עשה

בדיקה שלו וזה עומד בכל הדרישות.

עו"ד סורין גנות: אני ראיתי, במענה מטעמכם, שיש גם מסמך מהנדס מר גבריאל טכרטנר שבדק

היתכנות להצגת הבריכה, נכון?

מר שי וקנין: זה היה עוד לפני שהם הקימו את הבריכה.

עו"ד סורין גנות: וזה אותו מהנדס שגם -

מר שי וקנין: לא, יש לנו גם את הקונסטרוקטור הנוסף שעשה בדיקה גם כן של, גם החישובים שלו

וגם בדיקת העומסים שיש שם.

אדר' גל גבריאל: למה הייתם צריכים שניים?

עו"ד סורין גנות: למה שני מהנדסים שונים? זה מהנדסת העיר שואלת.

מר שי וקנין: כי היה קונסטרוקטור בהתחלה, הוא לא חלק מהעריכה של הבקשה להיתר.

אדר' גל גבריאלי: אז מה היה תפקידו?

עו"ד סורין גנות: למה אין מישהו מטעם היזם כשמוגשת תכנית, בעלי הדירה פה, לא יכול להיות שהם מגישים בקשה, רוצים להכשיר בדיעבד משהו, מעלים אנשים בדם ליבם שאני מאוד מבין שהם מוטרדים, ולפחות אנחנו שואלים שאלות לגבי הקונסטרוקטור ואתה אומר אני לא יודע, זה אמר, אני לא יודע למה יש שניים, איפה מטעם הקבלן או מטעם הבעלים, למה הם לא נמצאים פה?

מר שי וקנין: קודם כל, אני מסכים עם מה שאתה אומר, שהם היו צריכים להיות פה. אני הגעתי כי קיבלתי הזמנה. לא יודע מה הסיבה שהם לא הגיעו, ואני לא אמרתי שאני לא יודע, אני הסברתי. שהיה -

עו"ד סורין גנות: אז בוא תסביר לי ולמהנדסת -

מר שי וקנין: הסברתי שהיה קונסטרוקטור שנתן את חוות הדעת שלו לפני שהם הקימו את הבריכה, רק לא השתמשנו בו להיות חלק מהעריכה של הבקשה להיתר והקונסטרוקטור השני בדק את החישובים שלו ובדק את הדברים ואמר שזה בסדר, שזה מקובל, ושזה עומד בכל הדרישות. זה הכל.

אדר' גל גבריאלי: אבל הבריכה שבפועל אתם רוצים כרגע להסדיר, זו הבריכה שהקונסטרוקטור הראשון המליץ עליה?

מר שי וקנין: כן.

אדר' גל גבריאלי: בריכת נירוסטה על מרפסת?

מר שי וקנין: כן.

עו"ד סורין גנות: איפה כתוב המידות שלה? תראו לי את התשריט. לירון, יש למטה תשריט?

מר אורי שקד: גם לא כתוב שהוא ביצע בדיקות בניין.

עו"ד סורין גנות: השאלה, לירון, לנו יש דו"ח פקח שהיה שם? אנחנו יודעים שזה אכן המידות שנבנו בפועל? הנה, דו"ח ביקור מפקח באתר. הנה, זה הצילום. זה לא נירוסטה בכלל.

מר שי וקנין: זה עם חיפוי של קרמיקה מסביב, כן, זה מחומר קל.

עו"ד סורין גנות: אז זה לא נירוסטה. מאיפה אני יודע שהמידות האלה זה המידות? דעתי אינה נוחה מזה שבעלי הבקשה לא נמצאים, אני מאוד שותף לדאגות של הדיירים, בוודאי אלה שנמצאים למטה, לו היו פה נמצאים, כמו שאני ציפיתי, מישהו שיכול להגיד לי שאכן, מה עוד שזה גם פגיעה בדיעבד, כי כל הדרישות שלנו שאנחנו דורשים בעת הבנייה, פה אנחנו לא משוכנעים שקיימות, לא נראה לי שאנחנו יכולים לאשר את זה לפני שנקבל תשובות. אני כבר אומר, אתה יכול למסור להם את המסר הזה. לא בגלל שאנחנו חושבים שזה לא בסדר, אלא בגלל שלא נחה דעתנו שנעשו אכן כל הבדיקות. ואנחנו לא נאשר משהו שלא נהיה משוכנעים שהוא באלף אחוז בסדר, לא במאה אחוז. אז תודה רבה לכולם, אנחנו עוברים לדיון פנימי.

* דיבור ללא מיקרופון.

מר יצחק בסון: תודה רבה לכולם. וקנין, פעם הבאה תביא את האנשים, וקנין, תביא את האנשים בבקשה.

עו"ד סורין גנות: לא, פשוט סיימנו, עברנו לדיון פנימי.

מר יצחק בסון: תודה.

עו"ד סורין גנות: בבקשה, להתראות לכולם.

* המתנגדים יוצאים

מס' דף: 86

עו"ד סורין גנות: חברים, דעתי אינה נחה, גם העובדה שמדובר, כן, תסתכלו מה הבעיה שלי פה? קודם

כל, זה באמת זלזול. מישהו מגיש בקשה כזאת שהיא באמת, אני אומר חריגה, לא שימוש חורג התכוונתי, אבל קצת יוצא דופן. בוודאי, הגיע גם המתכנן מטעמם.

עו"ד הילה הררי דורון: אבל סורין הם יכולים לשלוח נציג, סורין.

עו"ד סורין גנות: לא, לא, אני אגיד מה הבעיה, תראו -

עו"ד הילה הררי דורון: סורין, הם יכולים לשלוח נציג מטעמם.

עו"ד סורין גנות: איך? אני עדיין אומר לפרוטוקול, מי שמגיש, הכל טוב, לא פסלתי, לא אמרתי בדין היעדר הופעה אני פוסל את הבקשה, לא. אמרתי שמי שבונה ללא היתר, מגיש אחרי זה בקשה להכשיר בדיעבד, שכנים מלמטה שמתנגדים ובצדק מבחינתם, החשש שלהם ברור, לפחות מבחינה אנושית אני מבין אותם. לא להגיע בשביל להגן על העמדה שלך כאילו שאתה מעוניין בזה, אני אומר בזה סוג של, אני הייתי בא, אם אני הייתי מבקש, הייתי מחכה בכיליון עיניים לתאריך. הצהרת מהנדס לחישובים סטטיים, איפה התוכן שאת אמרת? אני לא רואה את זה, רגע. אישור מעבדה מוסמכת על ביצוע כלל הבדיקות הנדרשות בהתאם לתקנים, נהלים ותקנות. אין לנו כזה עדיין, כי אחרי שבנו, באו אלינו, לא נתנו היתר ובאה מעבדה לבדוק.

אדר' גל גבריאל: כל הדברים שתדע כבר עכשיו וכדאי שנקבל אותם לפני הדיון.

עו"ד סורין גנות: בדיוק, אני מציע, שמענו את המתנגדים, לא נצטרך לשמוע אותם עוד פעם. אני מציע לבקש, לדחות את ההכרעה בהחלטה בסעיף הזה לישיבה הבאה, ובתנאי, לא לשמוע יותר, שמענו. בתנאי שיביאו לנו אחד, אישור קונסטרוקטור כולל כל, אני לא אומר דברים, אני אומר על פי חוק. אישור קונסטרוקטור, כולל כל החישובים הסטטיים הנדרשים על פי חוק לאישור בריכה, לא רק אני מאשר שזה בסדר, אחרי שהוא ביקר במקום, ולא ב-2019 מלפני שש ורבע שנים. חדש, מעכשיו, מישהו שיבקר ויבדוק את הבריכה שנבנתה בפועל עכשיו, לפי מידות, לפי משקל, לפי כמות מים קוב, וכו'

מס' דף: 87

וכו', להגיד לרבות בדיקת המבנה שיעמוד בכל החוקים הנדרשים, שיביא חוות דעת כזו, זה אחד. שתיים, אישור מעבדה מוסמכת, נכון, לא יודע אם אפשר, אבל שיבדוק את כל הבדיקות הנדרשות למבנה, את אותו נדרשים לאשר בדיעבד, מצידי שיקדח ויבדוק אם יש בטון או אין בטון, אני לא יודע. אני לא יודע מה יש מתחת לריצוף שהוא אמר. לא, התכוונתי לבריכה שבנויה, אמרו מנירוסטה שהיא יותר קלה, אולי זה בנוי מבטון ויותר כבד. שהוא יבדוק מה זה, לא יודע. מה עוד גל? הצהרת אחראי לביצוע שלד גם. בקיצור, שיביא את כל התנאים, לא, לפי שיקול דעת וכל הדברים, כל האישורים

עו"ד הילה הררי דורון: חייבים אותך לקוורום.

עו"ד סורין גנות: לוודא את יציבות המבנה ובטיחות וגם ראיתי שיש פה מסמך אקוסטי, כי נסגור כבר גם את הנושא האקוסטי של הרעשים, הילה, הערות?

עו"ד הילה הררי דורון: רגע, סורין, אני רוצה להגיד עוד משהו, סורין.

עו"ד הילה הררי דורון: רק להגיד שמהחלטות של ועדת ערר, גם כאלה שאנחנו היינו לאחרונה, דנו ברשימה של קריטריונים לאפשר או לא לאפשר בריכות בבניינים רבי מגורים.

עו"ד סורין גנות: אבל זה בהחלטה, אני דחיתי את ההחלטה.

עו"ד הילה הררי דורון: אז אני אומרת אנחנו כרגע לא נדון בקריטריונים.

עו"ד סורין גנות: תזכירי, בוודאי, בוודאי. להיפך, אנחנו בסוג של תנאי סף שעוד לא התקיימו מבחינתי בכלל בשביל לדון. לא, היא אומרת שיש קריטריונים שאנחנו צריכים לעבור עליהם, בסדר גמור, טוב.

נוכחים: יו"ר עו"ד סורין גנות

תברים: מר איתן שלום, מר עידן מזרחי, הרב נועם חדד

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

מוזמנים:

מטעם המבקשים:

אדר' שי וקנין

מטעם המתנגדים:

מר יצחק בסון, גב' שרה בסון, מר תומר (חיים) בסון, גב' דליה רוזן, מר יגאל רוזן, מר יורם שקד – בשם גב' נועה עציון

ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטות

המבקשים הוזמנו לדיון ולא הגיעו אלא הופיע נציג מטעמם - עורך הבקשה. הוועדה שמעה בקשב את עורך הבקשה ואת המתנגדים.

דעתנו אינה נוחה מכך שמגישי הבקשה, אשר ביצעו את תוספת הבריכה ומבקשים הכשרתה בדיעבד אינם נמצאים בפנינו, אנחנו שותפים לדאגות של הדיירים, כשמדובר בבניה בדיעבד בבניין רב קומות, וע"כ הוועדה לא תאשר משהו שאנחנו לא משוכנעים שהוא ב-100% בסדר. על כן, טרם הכרעה בבקשה ובהתנגדויות הוועדה מבקשת לוודא כי נעשו כל הבדיקות הנדרשות. הוועדה מחליטה לדחות את ההכרעה בבקשה זו לאחר קבלת:

1. אישור קונסטרוקטור כולל כל החישובים הסטטיים הנדרשים עפ"י חוק לאישור הבריכה, לאחר שביקר במקום בזמן הנוכחי, לפי מידות, משקל, כמות מים קוב וכו' לרבות בדיקת המבנה שיעמוד בכל החוקים הנדרשים.
2. אישור מעבדה מוסמכת כולל כל הבדיקות הנדרשות למבנה אותו נדרשים לאשר בדיעבד.
3. הצהרת אחראי לביצוע שלד.
4. כל האישורים הנדרשים ע"י אגף הרישוי ע"מ לוודא את יציבות המבנה ובטיחות.
5. מסמך אקוסטי.

סעיף: 3

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

שטח שירות

421.06

שטח עיקרי

664.73

תיאור בקשה

בניה חדשה הכוללת הקלות

בית משותף

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: 90

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 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 בסטיה של פחות מ-40% מהמרווח האחורי. מבוקש בהתאם לתקנות סטיה ניכרת. ניתן לאשר
8. ניווד 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 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 שיאושרו הקומות בהקלה)	12.	ביטול נסיגה בקו בניין אחורי צפוני ב 2 קומות נוספות
תכנית 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> <ol style="list-style-type: none"> היא בשטח הירוק היחיד שנשאר באזור שגם עכשוו יילקח 40 חניות שמלאות מידי יום בדיירי ואורחי האזור. החניה משמשת גם לדיירי רחובות: בלקינד, הרב דמארי, חבקוק ורחוב בילו 12 דירות חדשות ממוצע של 2 רכבים למשפחה 24 רכבים נוספים לאזור. <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>	<ol style="list-style-type: none"> ההתנגדות לא הוגשה בליווי תצהיר חתום ע"י עו"ד המאמת את העובדות עליהן ההתנגדות מתבססת. מדובר הוא בקרקע אשר נמצאת בבעלות פרטית, עם יעוד קרקע לבנייה של מגורים, אשר תואמת את צביון המקום. 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>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
 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>4.00 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."
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

גב' לירון בן דוד: הקמת בניין חדש למגורים, 6 קומות, חדר יציאה לגג עם מרפסת גג בצמוד לו.

עו"ד סורין גנות: תעלי תוכנית, לירון.

עו"ד סורין גנות: לא יודע, זה אותה כתובת? לא הסתכלתי. למה החלטה? זה אותה כתובת?

גב' לירון בן דוד: 11 ו-13.

עו"ד סורין גנות: כן, זה אותה, אה זה לא, כן, 11 ו-13.

עו"ד הילה הררי דורון: זה מעבר משותף.

עו"ד סורין גנות: שני בניינים צמודים, כן, זה ביחד.

גב' לירון בן דוד: אוקיי. בחצר פיתוח שטח, 7 מקומות חניה, מתוכם חניה אחת לנכה. מעבר משותף לכלי רכב במרווח הצדדי מערבי עם חלקה 81. הוגשה בקשה במקביל, זה סעיף 4. בסדר? הנה, אפשר לראות ככה את שתי הבקשות.

עו"ד סורין גנות: אה, עוד פעם יש להם חניה ב, כאילו זה, אני מבין שזה, הם חונים, אחד, זה בנייה על שטח ריק? לא, זה תמ"א. לא, זה בניין מגורים חדש. אז הם בונים על משהו ששימש להם חניה, היה לנו כזה בשבוע שעבר. הם חנו במגרש ריק שהוא לא שלהם. עכשיו הם בונים על זה, הם אומרים לא יהיה לנו איפה לחנות, כן, זה בעיה.

עו"ד הילה הררי דורון: כן, אבל הייעוד הוא מגורים, הוא לא חנייה תב"עית.

עו"ד סורין גנות: זה גם לא שטח שלהם, הילה. הם חנו בשטח של המבקשים. עכשיו, בואו נראה את ההתנגדויות, רגע.

עו"ד הילה הררי דורון: יש פה המון הקלות.

עו"ד סורין גנות: מה?

עו"ד הילה הררי דורון: יש פה 13 הקלות.

מס' דף: 98

עו"ד סורין גנות: בסדר, אבל אני מסתכל כרגע, המתנגד, כל המתנגדים זה רק התנגדות אחת

משותפת, נכון? זה בסעיף, זה בעמוד, בהתנגדות, זה אחרי דף 48. תסתכל שם בהתנגדות, לבקשת רוב

דיירי הבניין, היא בשטח הירוק היחיד שנשאר באזור, שגם עכשיו היא לקחה 40 חניות, החניה

משמשת גם לדיירי רחוב, לא הבנתי מה הם לא מבינים שזה לא שטח שלהם, זה מגרש? אני צודק

לירון? החניה שהם חונים היום, זה בעצם המגרש עליו בונים, נכון? אני טועה?

גב' לירון בן דוד: רשום, מדובר במגרש בייעוד מגורים המשמש כחניה ללא צו חניה, אלא לפי היתר

מספר 20-21. 20-10 משנת 2010 שהוצע על ידי עיריית ראשון לציון, מדובר בנכס פרטי ולא ניתן למנוע

שימוש זכויות במגרש, בתת ניצול בשל שימוש זמני שאינו תואם תב"ע.

מר איתן שלום: הם, מה, הם פה עכשיו, החבר'ה? כן. הם נמצאים פה?

גב' לירון בן דוד: כן.

עו"ד סורין גנות: בסדר, בואו נשמע אותם.

מר איתן שלום: שטח ירוק, 40 חניות. בואו נשמע אותם.

גב' לירון בן דוד: כן, 13 ו-14 זה אותו דבר. לא, סעיף 3 וסעיף 4.

*** המבקשים נכנסים**

עו"ד סורין גנות: מי נמצא פה בבקשה?

מר תור אבנון: תור אבנון.

עו"ד סורין גנות: תור אבנון, כן. אוקיי. ו-?

מר מוריס אלמליח: מוריס אלמליח.

עו"ד סורין גנות: אתה כן, אתה המבקש ו?

מר גדי מכלוף: מכלוף גדי, יזם גם כן.

עו"ד סורין גנות: גדי מכלוף, כן. איפה המתנגדים?

עו"ד סורין גנות: הם הוזמנו? לא משנה, גם אם לא יהיו, אנחנו נתייחס להתנגדות שלהם. אבל בואו נראה אם נמצאים.

הרב נועם חדד: תגיד, גם שבוע שעבר הם לא הגיעו.

עו"ד סורין גנות: טל, אין בה חוץ מתנגדים? הם הוזמנו?

עו"ד הילה הררי דורון: אנחנו נדון לא במעמד צד אחד. אנחנו נדון לא במעמד צד אחד, אלא על צד השני.

עו"ד סורין גנות: שבוע שעבר זה בגלל שהייתה ישיבת הנהלה ומועצה, דחינו את הכל, לא בגלל ש-

מר עידן מזרחי: אבל הם גם לא הגיעו בשבוע שעבר.

עו"ד הילה הררי דורון: אוקיי. ולכן אנחנו נכריע על בסיס הכתובים.

עו"ד סורין גנות: בסדר, אבל אנחנו לא נקיים דיון במעמד צד אחד. אנחנו נקרא, כדי שזה יהיה הדדי. אנחנו נקרא את ההתנגדות שלהם בלי לשמוע אותם, ונקרא את התשובה שלכם בלי לשמוע אתכם. זהו.

מר עידן מזרחי: רק כדי להבין, הם הוזמנו פעמיים ופעמיים לא הגיעו?

עו"ד סורין גנות: לא, פעם שעברה היה הנהלה ומועצה, אנחנו ביטלנו. אני לא יודע אם היו או לא, הוא אומר.

מר גדי מכלוף: הם לא היו פה בפעם שעברה. הם לא הגיעו.

עו"ד סורין גנות: כי לא עושים דיון במעמד צד אחד.

מר גדי מכלוף: אנחנו ישבנו פה שעה.

עו"ד סורין גנות: לא, זה נקרא דיון במעמד צד אחד. אנחנו עושים הדדי, קוראים מה שהמתנגדים כתבו באותה מידה, קוראים מה שהם כתבו, בסדר? תודה רבה, להתראות לכם, רשמנו שאתם הופעתם, בסדר? תודה.

מר עידן מזרחי: לא יכול להיות ש-12 מתנגדים, 18, אף אחד לא הגיע, חברים.

עו"ד סורין גנות: גם פעם שעברה הם לא הגיעו, בסדר. בואו נדון לגופם של התנגדות.

מר עידן מזרחי: זה לא השאלה, השאלה אם באמת בדקנו שכל אחד מה-18 מתנגדים קיבלו, וכולם החליטו לא לבוא? זה כאילו, אוט אוף דה בלו, זה נראה לי.

עו"ד סורין גנות: טוב, הילה, בואו נעבור נדון בהתנגדויות, סעיף 3 הוא יותר קל, כי אם אני הבנתי נכון כל ההתנגדות מתמקדת, רק בנושא של המגרש שבעצם נתפס בלי צו, אבל אין מחלוקת, דרך אגב, לא נכון מה שהם כתבו, שזה שייך לעירייה, זה לא שייך לעירייה.

עו"ד הילה הררי דורון: אתם רוצים שאולי נקריא את עיקרי ההתנגדויות ואת עיקרי התגובה, וגם את ההתייחסות של הצוות המקצועי.

עו"ד סורין גנות: תקריאי, כן.

עו"ד הילה הררי דורון: אוקיי, לגבי דיירי בלקין שמשון 16, הם מבקשים שם הם טוענים שהבנייה של 12 דירות, בעצם הם מתייחסים לשני הבניינים, כי זה 6 פה ו-6 בבקשה השנייה, תביא איתה כ-24 רכבים נוספים לאזור הרחובות שגם ככה צפופים. כמו כן, הבנייה נעשית בשטח הירוק היחיד שנשאר באזור, 40 חניות מלאות מדי יום בדיירי ואורחי האזור. החניה משמשת גם לדיירי רחובות בלקין, הרב דמארי, חבוק ורחוב בילו. 12 דירות חדשות, זה ממוצע של שני רכבים למשפחה. שוב, הם מדברים על-

מס' דף: 101

עו"ד הילה הררי דורון: על העומס שיגרם כתוצאה מגריעת החניה ולכן הם מבקשים לא לאשר את

החניה. דיירי חיים כהן בלקין 18, מוועד הבית מתנגדים באופן נחרץ לבנייה, כיוון שהמגרש משמש כמרכז חניה לכל תושבי הבניין וסביב לו. הם טוענים שהוא שייך לעירייה אבל הם גרים בסמוך, חוסם להם את האוויר, הבנייה תחסום להם את האוויר והנוף שיסתיר את הבניין.

מר עידן מזרחי: בסופו של דבר יש פה שטח שיש לו זכויות בנייה כחוק, היזמים רוצים לקבל את זכויות הבנייה

עו"ד הילה הררי דורון: הם מבקשים רק זכויות בנייה ועוד.

מר עידן מזרחי: אוקיי, נדון ב-עוד, שנייה, נדון עכשיו ב-עוד, נדון ב-עוד אבל בואו נדון שנייה בפרקטיקה הראשונית. יש להם זכויות בנייה, הם יכולים לבנות שם. הדיירים נחמד להם שיש להם חניה, אבל בואו נבין שבסופו של דבר צריך לבנות שם. אנחנו עשינו בעצם צו תפיסה לשטח הזה מסוים במהלך השנים? או שפשוט החנו שם בלי?

עו"ד הילה הררי דורון: הוצאנו לשם, לפחות לפי העדכון של הצוות המקצועי, שזה לא צו חניה, אלא היתר, שיצא על ידי העירייה בשנת 2010.

מר עידן מזרחי: לא משנה. שורה תחתונה, הדיירים התרגלו לחנות שם את הרכבים שלהם וזה קצת מזיזים להם את הגבינה כמו שאומרים ואפשר להבין גם את התסכול שלהם, אבל בסופו של דבר כשלבן אדם יש שטח, הוא רוצה לממש את הזכויות שיש לו. עכשיו בואו ננסה להבין מה הזכויות שיש לו ומה ההקלות שהוא ביקש. מהנדסת העיר בבקשה.

אדר' גל גבריאל: אתם רוצים לשמוע את כל ההקלות?

מר עידן מזרחי: בעיקר את ההקלות שבהם לצוות המקצועי יש איזה-

הרב נועם חדד: הקלות, אומר לך הגדלת מספר היחידות ל-13

מר עידן מזרחי: יש משהו שלא ניתן, שאת נגדו בבקשות?

אדר' גל גבריאל: יש פה רק הקלה אחת שהיא מתייגרת, כדאי להגיד את זה. הגבהת הקומה הטיפוסית ל-3,4. אז בעצם אם אתם מאשרים את כל ההקלות, אתם לא מאשרים את ההקלה הזאת, כי היא מיותרת.

מר עידן מזרחי: אין בעיה, אנחנו נקבל את המלצת המהנדסת, נעלה את זה להצבעה שמאשרים את כל ההקלות. מלבד ההקלה שמתייגרת. מי בעד? היא אומרת שמתייגרת, אין צורך בה.

הרב נועם חדד: היא אומרת, אבל הם ביקשו אותה.

מר עידן מזרחי: אבל היא אומרת שברגע שהוא מקבל משהו -

אדר' גל גבריאל: הם ביקשו אותה אבל הם לא משתמשים בה.

הרב נועם חדד: אולי אולי בעתיד ישתמשו בה.

אדר' גל גבריאל: כי כשאתה מאשר הקלה -

מר עידן מזרחי: רגע, יש מישהו שמתנגד לסעיף?

אדר' גל גבריאל: רגע, אני אסביר משהו. אם אתה מאשר הקלה, הם משלמים על זה, בסדר?

מר עידן מזרחי: מישהו נמנע?

הרב נועם חדד: לא. על מה אתה מדבר?

מר עידן מזרחי: סעיף הזה, מאשרים את זה. פה אחד.

* סורין נכנס.

מר עידן מזרחי: סורין חוזר לנהל את הישיבה.

עו"ד סורין גנות: איפה, באיזה סעיף את, הילה?

עו"ד הילה הררי דורון: זה היה סעיף 3.

מר עידן מזרחי: סעיף 3.

עו"ד הילה הררי דורון: 3 ו-4, כן.

עו"ד סורין גנות: בואו נראה. לא, נחליט על 3 ו-4 ביחד, לא?

אדר' גל גבריאלי: גם את ההקלה שמתיתרת זה ב-4.

מר עידן מזרחי: גם את ההמלצה של המהנדסת להוסיף בהחלטה, בסדר? מה שהקראנו.

מר עידן מזרחי: קיבלנו את המלצת מהנדסת העיר, מאשר להם בכפוף לסעיף מסוים.

עו"ד הילה הררי דורון: רגע, אבל לסעיף 4 יש מתנגדים נוספים.

גב' לירון בן דוד: הם לא באו.

עו"ד הילה הררי דורון: ליאור הרשקו מהרב דמארי 9.

גב' לירון בן דוד: הם לא באו.

עו"ד הילה הררי דורון: אלקין 16.

עו"ד סורין גנות: לא הבנתי מה קרה כשלא הייתי, היא הייתה צריכה להקריא את ההתנגדויות של

סעיף 3.

מר עידן מזרחי: היא הקריאה, התדיינו בזה.

נוכחים: יו"ר עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד

חברים: עו"ד סורין גנות, מר איתן שלום, הרב נועם חדד, מר עידן מזרחי

עו"ד סורין גנות יצא מן הדין.

מוזמנים:

מטעם המבקשים:

אדר' תור אבנון, מר מוריס אלמליח – יזם, מר גדי מועלם - יזם

מטעם המתנגדים:

המתנגדים הוזמנו אך לא הופיעו בדין והתנגדותם הוקראה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטות

המתנגדים הוזמנו לדין אך לא הופיעו ולכן הוקראו תמצית ההתנגדויות והתגובות להן. לאחר שמיעת הצוות המקצועי, הוועדה מחליטה לדחות את ההתנגדויות מהטעמים המפורטים להלן ולקבל את המלצת הצוות המקצועי לאשר את הבקשה מהטעמים שפורטו בסדר היום, כולל ההקלות המבוקשות, למעט ההקלה להגבהת הקומה הטיפוסית היות והיא מתייתרת נוכח התאמת המבוקש להנחיות המרחביות, וכאשר מובהר כי אישור הוועדה לניוד ש"ש הנו בהתאמה למבוקש בבקשה (כ-45 מ"ר).

בלב ההתנגדויות טענות המתנגדים כי הבינוי המבוקש הנו "בשטח הירוק" היחיד המצוי בשכונה וכי יצומצם פתרון החניה הקיים במגרש ו"אור פתוח" לטובת בינוי (להבדיל מטענות לגופן של ההקלות). הוועדה מבהירה כי אין מדובר ביעוד של מגרש חניה ציבורי. הבינוי המבוקש מצוי בשטח ביעוד "מגורים", ואף אם לא תאושר בו כל הקלה, ניתן היה לממש את הזכויות המוקנות בו. לעניין רום הקומות המבוקש, סביבת המקרקעין הנה סביבה בה קיימים בניינים במגוון קומות, לרבות 6 קומות, כך שאין מדובר בחריגה מהבינוי בסביבה. כך אף לעניין תוספת יח"ד המבוקשת, אשר לעמדת הצוות המקצועי אינה מהווה הכבדה משמעותית על תשתיות קיימות.

ההיתר ינתן בכפוף למילוי התנאים:

דרישות כלליות

תשלומים/ערבונות:

תשלום היטל השבחה על פי חוק לפני מתן היתר או הפקדת ערבות בנקאית להבטחת תשלומו. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק התכנון והבניה

שלב בקרת התכנון:

אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דו"ח מסכם אישור מורשה נגישות
תכנית ראשית מעודכנת ומתואמת לאחר כל שינויי התכנון ובהתאם להחלטת הוועדה
אישור תכנית אינסטלציה
אישור מנהל הקיימות וסביבה
אישור אגף תברואה לנושא אצירת אשפה
אישור מפ"י שהתצ"ר כשר לרישום
רישום לפי תקנה 27 לחוק מקרקעין לרבות סימון חניה הנכים כחופשית וללא הצמדה
חתימת התחייבות ע"י מבקש, שהעירייה רשאית לחלץ ערבות הבנקאית במלואה ו/או חלקה במקרה מיוח
תכנית גינון והשקיה
אישור חב' חשמל על פתיחת הזמנה על ביצוע הטמנת קו מתח נמוך

שלב בקשה לאישור תחילת העבודה:

טופס בקשה לאישור תחילת עבודות חתומה ע"י האחראי לביקורת על הביצוע בצירוף המסמכים הנדרשי
אישור מכון בקרה לתחילת עבודות
גידור אתר הבניה בהתאם להחלטת המליאה מיום 13.11.2024
אישור ממדביר מוסמך על בדיקת קרקע וחול להימצאות טרמיטים לפני תחילת בניה ואישור הדברה

אישורים/תאומים עם גורמי חוץ:

אישור חברת החשמל

מסמכים נדרשים אגף קיימות הסביבה – להציג אישור האגף:

הסכם לפינוי פסולת

שלב בקשה לתעודת גמר:

בקשה לתעודת גמר והצהרת האחראי לביקורת על הביצוע
אישור מכון בקרה על תקינות הביצוע
אישור מנהל איכות הסביבה
אישור מניב לחיבור למערכת עירונית
בניה ירוקה- אישור מעבדה מוסמכת ומאושרת לת"י 5281.
אישור חברת חשמל על השלמת ביצוע הטמנת קו מתח נמוך
תנאי לתעודת גמר הינו רישום התצ"ר כחוק.

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 גזוזטראות 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 שמותיר 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 :
חלקות נוספות :	גוש : 3937 חלקה : 82	היתר בניה מספר :	201000103
עיריית ראשליץ	מספר בקשה :	20100059	
רשות מקומית: ראשון לציון	שכונה : השומר	כתובת הבניה :	הרב דמארי (זכריה) 11
ה ש ם	תעודת זהות	מען	מיקוד
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

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	שטח
היצמדות של חדר על הגג-לפי רצ/1/1/1 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	
חיפוי חזיתות	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 הוצאות 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 הוצאת היתר יהיה הצגת אישור חב' חשמל על פתיחת הזמנה לביצוע ההטמנה

המלצת מהנדסת העיר :
לדיון לאחר שמיעת מתנגדים

מהלך דיון

מר עידן מזרחי: בואו נמשיך לסעיף 4. כן, הילה. אין מתנגדים, נכון?

עו"ד הילה הררי דורון: יש, יש מתנגדים.

מר עידן מזרחי: לא, אבל הם לא באו לפה, נכון?

עו"ד הילה הררי דורון: לא הגיעו פיזית, אבל יש מתנגדים.

מר עידן מזרחי: את יכולה להציג לנו את ההתנגדות שלהם?

עו"ד הילה הררי דורון: שמשון פלקין 16, הוא מציין שאבא שלו חולה במחלת הסרטן עם 100 אחוז

נכות, בנייה בשטח הכלוא בבקשה, יבטל את חניית הנכים המוגדרת היום בשטח. כנראה שאבא שלו

פשוט מחנה שם. ליאור הרשקו, הרב דמארי 9, מתנגד. מספר הקומות שכולל תוספת קומות בהקלה,

הוא חריג לסביבה ולא כולל תכנון מרחבי מקיף. טוען לירידת ערך בבניין שלו. המבנה החדש בסביבה

הקרובה ייבנה חריג אדריכלית, ייצר הכבדה על תשתיות, יש צורך לבחון את מידת השתלבות מהלך

הבנייה באזור מבחינת רוחב הכביש, המדרכה, מערך החניה, טוען לפגיעה בפרטיות חלון מול חלון,

ולפגיעה באיכות החיים, מאחר וזה הופך להיות אתר בנייה בלב שכונת מגורים. רק בתמצית

מס' דף: 113

התייחסות מטעם היזם, הוא טוען שההתנגדות לא הוגשה בליווי תצהיר. מדובר בקרקע פרטית שנמצאת בבעלות פרטית, עם ייעוד למגורים ולא לחניה. לא מדובר בשטח ירוק, אלא בשטח שמיועד למגורים וההתייחסות של הצוות המקצועי לא, בעצם תומכת בעמדה של היזם לגבי זה שזה מבנה מגורים ולכן הטענות שנוגעות לעצם מימוש הזכויות ולעצם קיום הבינוי, הן לא רלוונטיות, מאחר וגם אם הוא לא היה מבקש הקלה אחת, הוא יכול היה להקים בית מגורים. לגבי הסיפור של שש הקומות, ברחוב קיימים בניינים במגוון קומות, כך שהבניין המתוכנן לא מהווה חריג בסביבתו. גם המתנגד עצמו, טוען שהוא מוקף בבניינים של 6 קומות ומה שמבוקש פה זה בניין של 6 קומות.

מר עידן מזרחי: כן, מהנדסת העיר?

אדר' גל גבריאלי: גם כאן יש הקלה אחת שבסוף הם לא מממשים אותה. זאת ההקלה להגביה את הקומה בדיוק כמו בפעם הבאה, בבקשה הקודמת. חוץ מזה הכל בסדר.

עו"ד הילה הררי דורון: זה תואם להנחיה מרחבית, נכון, גל?

אדר' גל גבריאלי: כן.

הרב נועם חדד: זאת אומרת, זה אותן בקשות כמו סעיף 3.

אדר' גל גבריאלי: זו אותה בקשה -

מר עידן מזרחי: זו אותה בקשה ומתנגדים אחרים בעצם, נכון?

אדר' גל גבריאלי: זאת לא אותה בקשה. זה אותו בניין.

מר עידן מזרחי: זה אותו בניין בעצם ויש מתנגדים שונים.

עו"ד הילה הררי דורון: לא, זה לא אותו בניין, זה כתובת אחרת.

מר עידן מזרחי: מה?

מר עידן מזרחי: אוקיי, בסדר, אבל שניהם מתנגדים על אותו שטח שבעצם הופך להיות בניין, מה שאישרנו בסעיף הקודם.

מר עידן מזרחי: על פי המלצת מהנדסת העיר. אז גם בסעיף הזה אנחנו מקבלים את המלצת מהנדסת העיר ומאשרים את זה פה אחד?

אדר' גל גבריאלי: פה אחד.

מר עידן מזרחי: מישהו מתנגד? פה אחד. סעיף הבא.

אדר' גל גבריאלי: רגע, אני רק רוצה לדייק פה. אתם שמעתם את ההתנגדויות שהקריאה היועמ"שית, פה לא הייתה המלצה ואתם מקבלים את ההמלצה של הצוות המקצועי.

מר עידן מזרחי: בהחלט.

אדר' גל גבריאלי: אוקיי.

מר עידן מזרחי: מקבלים את המלצת הצוות המקצועי ומאשרים את הבקשה פה אחד. דוחים את ההתנגדות ומאשרים פה אחד את הבקשה.

עו"ד הילה הררי דורון: מהטעמים שפורטו בסדר היום, בסדר?

נוכחים: יו"ר עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד

חברים: עו"ד סורין גנות, מר איתן שלום, הרב נועם חדד, מר עידן מזרחי

מוזמנים:

מטעם המבקשים:

אדר' תור אבנון, מר מוריס אלמליח – יזם, מר גדי מועלם - יזם

מטעם המתנגדים:

ההחלטה התקבלה פה אחד.**החלטות**

המתנגדים הוזמנו לדיון אך לא הופיעו ולכן הוקראו תמצית ההתנגדויות והתגובות להן. לאחר שמיעת הצוות המקצועי, הוועדה מחליטה לדחות את ההתנגדויות מהטעמים המפורטים להלן ולקבל את המלצת הצוות המקצועי לאשר את הבקשה מהטעמים שפורטו בסדר היום, כולל ההקלות המבוקשות, למעט ההקלה להגבהת הקומה הטיפוסית היות והיא מתייתרת נוכח התאמת המבוקש להנחיות המרחביות, וכאשר מובהר כי אישור הוועדה לניוד ש"ש הנו בהתאמה למבוקש בבקשה (כ-65 מ"ר).

אשר להתנגדות הדייר מרח' שמשון בלקינד 16 - הוועדה מבהירה כי אין מדובר ביעוד של מגרש חניה ציבורי. הבינוי המבוקש מצוי בשטח ביעוד "מגורים", ואף אם לא תאושר בו כל הקלה, ניתן היה לממש את הזכויות המוקנות בו. ההתנגדות אינה מעלה טעמים הנוגעים להקלות המבוקשות.

אשר להתנגדות הרב דמארי 9 - לעניין רום הקומות המבוקש, אף לטענת המתנגד, סביבת המקרקעין הנה סביבה בה קיימים בניינים במגוון קומות, לרבות 6 קומות, כך שאין מדובר בחריגה מהבינוי בסביבה. לעניין תוספת יח"ד המבוקשת בהקלה, לעמדת הצוות המקצועי, המקובלת על הוועדה, אין מדובר בהכבדה משמעותית על תשתיות קיימות. לעניין טענות הנוגעות לתקופת הבניה - מדובר במגרש ביעוד מגורים. גם אם קיימת אי נוחות מסוימת בזמן הבניה, אין בה כדי למנוע את ביצועה.

ההיתר ינתן בכפוף למילוי התנאים:

דרישות כלליות**תשלומים/ערבונות:**

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 רישום זיקת הנאה משותפת בהסכמת השכן.

שלב בקרת התכנון:

אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דו"ח מסכם אישור מורשה נגישות תכנית ראשית מעודכנת ומתואמת לאחר כל שינויי התכנון ובהתאם להחלטת הוועדה אישור מני"ב

17/12/2025 אישור חב' החשמל על פתיחת הזמנה על ביצוע הטמנת קו מתח נמוך אישור מנהל הקיימות וסביבה אישור אגף תכנון אדריכלי אישור אגף תברואה לנושא אצירת אשפה אישור מפ"י שהתצ"ר כשר לרישום רישום לפי תקנה 27 לחוק מקרקעין לרבות סימון חניה הנכים כחופשית וללא הצמדה חתימת התחייבות ע"י מבקש, שהעירייה רשאית לחלץ ערבות הבנקאית במלואה ו/או חלקה במקרה מיון תכנית גינון והשקיה

שלב בקשה לאישור תחילת העבודה:

טופס בקשה לאישור תחילת עבודות חתומה ע"י האחראי לביקורת על הביצוע בצירוף המסמכים הנדרשי אישור מכון בקרה לתחילת עבודות תכנית התארגנות באתר מאושרת ע"י יועץ בטיחות גידור אתר הבניה בהתאם להחלטת המליאה מיום 13.11.2024 אישור ממדביר מוסמך על בדיקת קרקע וחול להימצאות טרמיטים לפני תחילת בניה ואישור הדברה **אישורים/תאומים עם גורמי חוץ:** אישור חברת החשמל

מסמכים נדרשים אגף קיימות הסביבה – להציג אישור האגף:

הסכם לפינוי פסולת חומר החפירה יפונה למקם מתואם עם אגף כבישים במנהל הנדסה

שלב בקשה לתעודת גמר:

בקשה לתעודת גמר והצהרת האחראי לביקורת על הביצוע אישור מכון בקרה על תקינות הביצוע אישור מנהל איכות הסביבה אישור מניב לחיבור למערכת עירונית

בניה ירוקה- אישור מעבדה מוסמכת ומאושרת לת"י 5281.
אישור חברת חשמל על השלמת ביצוע הטמנת קו מתח נמצוץ
רישום התצ"ר כחוק.

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 ייפוי 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 מ4.00 מ' ל0.45 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 מ4.00 מ' ל-0 מ' עבור ממ"דים, ומ- 4.0 מ' ל2.00 מ' עבור חיזוקים, קומות חדשות, ומסתורי כביסה.
במסגרת תמריצי תמ"א 38, תואם הנחיות פרטניות- אין מניעה לאשר	הקלה בקו בניין אחורי מערבי מ5.00 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 מ4.00 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 וחסירת 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:	
פיקוח מתאריך	טרם התקבל
מדידות מתאריך 07/05/2025	<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>
אינסטלציה מתאריך 16/05/2025	יש להגיש תכנית אינסטלציה על רקע תכנית אדריכלות מאושרת אחר ועדה
תכנון נוף מתאריך 09/12/202403/08/2025	<p>להלן התייחסות מנהל תכנון ובנייה בעניין פיתוח נוף והעלתה לארכיב בתאריך 03-08-25:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. יש להציג קו קומה עליונה מודגש וברור. 2. יש להציג שיפור בטיפול ניהול הנגר בתחומי המגרש + יש להפנות צמ"גים כלפי אזורי חלחול / החדרה. 3. 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). 4. יש להציג אחוזי חלחול משטח המגרש בהתאם לתב"ע + הצגת סכמת חלחול 5. יש לפעול ל-20% גינון משטח המגרש + יש להציג סכמת גינון. 6. יש להציג נטיעת עצי צל לאורך החזית הפונה כלפי הרחוב תוך התייחסות להיתכנות הצמיחה ביחס לקומה העליונה. 7. יש לבחון הסרת חניות מהחזית הפונה כלפי הרחוב לטובת הוספת שטח ברוחב 1 מ' מינימום. 8. 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. 9. יש להציג אישור מפקיד היערות עבור כריתת עצים בוגרים. 10. יש להציג עבור העצים לשימור רדיוס שורשים מוגן + מפרט ופרט לשימור. 11. עבור העץ לשימור הסמוך לבינוי מתוכנן יש להציג פרט הנדסי המראה כי אין כל חדירה/חפירה לרדיוס שורשים מוגן. 12. יש לנטוע עצים ביחס של 1:65 13. יש למקם את גמל המים + פילרים בניצב לרחוב ובאזור מוצנע. 14. יש להציג חוברת פרטים רלוונטיים לפיתוח (אלמנטי פרזול בחזית הרחוב ב - RAL 7005, חיפוי קיר גדר אבן כורכרית, ריצוף מחלחל). 15. יש לבחון הצבת אבן עליה לרכב במקום אבן שפה.

<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').</p> <p>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, ו - 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"> • מילוי 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

עו"ד הילה הררי דורון: סעיף 5 תמ"א חיזוק.

מר עידן מזרחי: מי מסביר על סעיף 5?

עו"ד הילה הררי דורון: אני. סעיף 5, ההדרים 12, אה, מבוקש תוספת של 10 יחידות דיור ל-16 דירות

קיימות. אני רוצה להעלות בפניכם את הנושא.

מר עידן מזרחי: כן, תציגו לנו את זה על המסך.

עו"ד הילה הררי דורון: הנה, זה קומת קרקע. יש פה מכפילים 1,2,3,4. העניין הוא שזה, כידוע אנחנו

לא מאשרים מעל שלושה מכפילים ברצף.

מר עידן מזרחי: זה מכפילים יחידים או מכפילים כפולים?

עו"ד הילה הררי דורון: זהו, יש פה חניה אחת מוטמנת שהיא בין הרצף של שלושת המכפילים. גל, מה

שאת אומרת, אם אנחנו מאשרים באופן כללי יותר משלושה מתקנים לפרויקט וברצף הזה.

מר עידן מזרחי: מה הם רוצים? מה הם רוצים?

אדר' גל גבריאלי: שנייה, מה את שואלת?

הרב נועם חדד: הם רוצים להוסיף עוד 5 יחידות דיור.

עו"ד הילה הררי דורון: לא, הם רוצים יותר, הם רוצים 10 יחידות דיור.

מר עידן מזרחי: שנייה, מבחינת הצוות המקצועי, הבעיה היא ביחידות דיור שהם מבקשים, או הבעיה

היא חוסר בחניות?

עו"ד הילה הררי דורון: לא. הבעיה שלנו זה עם החוסר, זה עם מתקני החניה וצריך להדגיש גם, אנחנו

המלצנו להם בשלב של הנחיות פרטניות, מתקן חניה רובוטי.

מר עידן מזרחי: אוקיי, ומה הם אמרו בנידון?

עו"ד הילה הררי דורון: הם לא מעוניינים, זה לא כלכלי, זו עלות מאוד מאוד גבוהה המתקן הזה.

מר איתן שלום: מה האלטרנטיבה?

עו"ד הילה הררי דורון: מה שהם הציעו, מתקני חניה. לדעתי הם גם צריכים בלי שום קשר -

מר עידן מזרחי: יש התנגדות למישהו מהדיירים על המתקני חניה האלה, או שזה אנחנו מתנגדים לזה?

עו"ד הילה הררי דורון: אנחנו קודם כל לא מתנגדים.

מר עידן מזרחי: אוקיי, אנחנו לא מתנגדים, אנחנו כאילו פחות בעד זה.

עו"ד הילה הררי דורון: נכון. צריך להדגיש שאנחנו -

מר עידן מזרחי: יש מישהו מתוך הדיירים בבניין שמתנגד לדבר הזה?

עו"ד הילה הררי דורון: רגע אני אגיד לך בדיוק על מה ההתנגדויות.

גב' לירון בן דוד: רמז 9 מתנגדים.

מר עידן מזרחי: רמז 9 זה בניין אחר, זה לא הבניין הזה.

עו"ד הילה הררי דורון: לא, גם רמז 10.

מס' דף: 127

מר עידן מזרחי: אני שאלתי רק על הבניין, שאלתי על הבניין עצמו, האם מישהו מתוך הבניין

שאמורים לעשות בו תמ"א מתנגד ואומר כמו שהכרנו בדברים אחרים, קומה ראשונה, המכפיל מפריע לי לאוויר בבוקר. אתם מכירים את זה.

עו"ד הילה הררי דורון: לא, יש ייפויי כוח של 15 דיירים מתוך ה-16 שחתומים על הבקשה.

מר עידן מזרחי: וגם ה-16 האחרון לא, לא הגיש התנגדות, זאת אומרת הוא רק לא חתם.

עו"ד הילה הררי דורון: אין לנו בעיה עם זה, יש לנו מדיניות שאנחנו לא מאשרים יותר משלושה מכפילים ברצף.

מר עידן מזרחי: אוקיי, וכמה הוא מבקש פה?

עו"ד הילה הררי דורון: ארבע.

מר עידן מזרחי: אז יש לנו בעיה עם מכפיל אחד.

עו"ד הילה הררי דורון: רגע, זה לא מכפיל בין הרצף, יש לנו ארבע ברצף, אחד מהם, זה לא מכפיל שמשרת שתי חניות, זה משרת חניית טמונה אחת. בלי שום קשר, יש לנו כרגע עניין עם מתקני חניה לראש העיר, למהנדסת העיר, אז זה גם כתוב פה.

מר עידן מזרחי: אז אני רוצה להבין משהו. אם וכאשר הוא היה מגיש על שלושה מכפילים, לא הייתה לנו בעיה אם זה היה עומד בתקן של החניות, נכון?

עו"ד הילה הררי דורון: נכון.

מר עידן מזרחי: הבעיה העיקרית שלנו זה במכפיל הרביעי, בעצם, שהוא, זה לא מכפיל, זה חניה בודדת אחת.

עו"ד הילה הררי דורון: מוטמנת.

מס' דף: 128

מר עידן מזרחי: מוטמנת, אוקיי. האם, יעוץ משפטי, האם דבר כזה, כדי לא להפיל פרויקט שלם

שבעצם נותן ממ"דים לתושבים וכו' וכו', יש לו הרבה מאוד תוספות, ושדרוג לבניין, ובעצם הבעיה

העיקרית שלנו זה חניה אחת. האם בדבר כזה -

עו"ד הילה הררי דורון: אבל יש לו עוד מתקנים באופן כללי לפרויקט, בגלל זה המליצו לו על מתקן

חניה רבבטי.

מר עידן מזרחי: בסדר, אבל הוא אומר שזה מייתר את הפרויקט מבחינה כלכלית. אז בואו שניה ננסה

להבין כמה חניות הן מעל התקן שאנחנו נותנים להן. אחת. אתם אומרים שאנחנו מאשרים בדרך כלל?

גב' לירון בן דוד: רגע, זה לא מעל התקן. המדיניות היא לאפשר שלושה מתקני חניה ברצף.

מר עידן מזרחי: יופי וכמה הוא ביקש?

עו"ד הילה הררי דורון: רגע, אני רוצה רק להדגיש משהו. עכשיו זה לא ארבעה שנותנים לך שמונה, זה

ארבעה שנותנים לך שבעה.

עו"ד סורין גנות: הבנתי, אז שלושה שנותנים שניים אין בעיה, האחד שנותן אחד? הוא הבעיה.

גב' לירון בן דוד: הוא הבעיה, כי זה ארבעה ברצף.

מר עידן מזרחי: הוא הבעיה. האם הייעוץ המשפטי יכול להגיד שעל דבר כזה לא נפיל פרויקט ויוכל

לשלם כופר חניה?

גב' לירון בן דוד: אבל זה לא קשור לייעוץ משפטי, זה תכנוני, זה לא משפטי, זה תכנוני.

מר עידן מזרחי: מה לשלם כופר חניה אחד?

עו"ד הילה הררי דורון: לא, יש פה המלצה -

גב' לירון בן דוד: חבר'ה, תשמעו את המתנגדים קודם.

מס' דף: 129

עו"ד הילה הררי דורון: יש פה המלצה שאנחנו לא מאשרים באופן כללי יותר משלושה כרגע.

אדר' גל גבריאלי: רגע, רק רגע. לא, זו לא המלצה, זו מדיניות. בדיוק. רגע, אני רוצה להגיד משהו.

* מדברים ביחד

מר עידן מזרחי: מה שאמרתם, שנייה, אני מדבר בשפה פשוטה. אתם אומרים לי פה שבתכלס, הוא

מבקש 4 שמקנות 7 חניות, אם הוא היה רק מבקש 3, שמקנות 6 חניות וזה היה עומד בתקן חניה של

הבניין, שנייה, אם הוא היה מבקש 3 שמקנות 6 וזה היה עומד בתקן, אז יכולנו לאשר את זה, נכון?

אדר' גל גבריאלי: כן.

מר עידן מזרחי: לא משנה עכשיו אוהבים את זה יותר או פחות, יכולנו לאשר.

אדר' גל גבריאלי: אני רוצה לחדד משהו -

הרב נועם חזד: אז רגע, לפני החניות, גל. 10 יחידות דיור תוספת ל-16 קיימות. הוא מוצא עוד 10

יחידות דיור.

אדר' גל גבריאלי: נכון. רק רגע, אני רוצה להדגיש משהו. בעיקרון אתם יכולים לאשר הכל, אבל יש פה

מדיניות עקבית שלא לאשר יותר משלושה מתקני מכפילים. ולכן באה ההערה הזאת. ובאופן גורף,

באופן כללי, אנחנו רוצים לראות פחות מכפילים ויותר פתרונות אחרים. אחרי שניסינו למצות פה את

כל האפשרויות, זו ההצעה שבסוף הוא מגיש, ואני חוזרת ואומרת שבדרך כלל אנחנו לא מאשרים יותר

משלושה מכפילים. זהו. עכשיו את יתר חניות הפרויקט הוא יצטרך לממש בכופר.

מר איתן שלום: ויש לו בעיה עם זה?

אדר' גל גבריאלי: הוא רוצה בצורה כזאת, הוא מעדיף -

מר עידן מזרחי: אז שנייה, אז בשורה התחתונה מה שאמרת -

אדר' גל גבריאלי: זה מה שהוא הגיש.

מר איתן שלום: יש פה מתנגדים, אני רואה.

מר עידן מזרחי: אין בעיה, נשמע את המתנגדים אבל רק כדי להבין את הפרקטיקה, מה שהמהנדסת העיר אומרת, שלושה מתקנים של חניה כפולה אפשר לאשר. בדיוק כמו שאמרתי, כופר חניה על חניה אחת.

*** ליאל נכנסת.**

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: בדרך כלל, מתקנים עולים יותר מאשר הכופר. נכון להיום, עד שלא תיקנו את העלויות של החניות, אנחנו מתכוונים לתקן, אבל עד שלא תיקנו, כל קבלן שמקבל כופר יוצא מרווח. כי אנחנו בעצם מחשבים את החניות.

מר עידן מזרחי: הוא מוכן אבל לעשות את החניה.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אני בטוחה שהוא ישמח יותר לשלם כופר.

מר עידן מזרחי: לא, הוא רוצה את החניה. נאשר לו את זה כמו שזה וזה נגמר, אבל אנחנו לא רוצים לאשר ארבע, רוצים לאשר שלוש.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: טוב, אז בואו נקרא רגע למתנגדים אם יש. או ששמענו אותם כבר, לא שמענו עדיין?

אדר' גל גבריאלי: לא, לא, הם לא הגיעו.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אה, לא הגיעו? יותר טוב.

אדר' גל גבריאלי: חלקם הגיעו אבל לא כולם, נכון?

מס' דף: 131

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אז למה לא להגיד שהם הגיעו? הגיעו. השעה, הם הוזמנו לשעה שבע,

עכשיו שמונה. מה קרה עידן?

* המבקשים והמתנגדים נכנסים

אדר' גל גבריאלי: אני רוצה אני רוצה להסב את תשומת ליבכם למשהו.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אחר כך. רבותיי שלום לכולם. רק תקריאו את השמות בבקשה

לפרוטוקול, שנוכל לרשום אותם.

גב' מילי בן עזרא: מילי בן עזרא האדריכלית.

מר טל מלכה: טל מלכה היזם.

גב' ליאת לביא: ליאת לביא המתנגדת.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: מי הגברת? מה שמך?

גב' ליאת לביא: ליאת לביא.

גב' לירון בן דוד: איזה בניין?

גב' ליאת לביא: אני מההדרים 10.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: כתוב לנו. אדוני מי? להגיד שמות בבקשה לפרוטוקול. אדוני אלכסנדר?

גב' מילי בן עזרא: טל מלכה.

מר טל מלכה: טל מלכה היזם.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אה, טל מלכה היזם. ואלכסנדר ושרה לא הגיעו?

גב' מילי בן עזרא: לא

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: ליאת את?

גב' ליאת לביא: אני הנציגה.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: את הנציגה גם של שרה?

גב' ליאת לביא: כן, כן, הם לא הגיעו-

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: זה אותו בניין. אבל את לא יכולה לייצג את רמז 9, אלא אם כן יש לך את

רמז 9 אלא אם כן יש לך ייפוי כוח.

גב' ליאת לביא: רמז 9 לא קשור אליי.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: לא קשור אלייך, בסדר. אז נתחיל איתך, ברשותך. בסדר? אם את רוצה

לומר מה ההתנגדות ומדוע. כן. ואם אפשר בבקשה שהצוות המקצועי רק יראה לנו איפה הבניין?

תודה.

גב' ליאת לביא: אז אני גרה ברחוב ההדרים 10, באופן עקרוני, רק חשוב לי לציין שאנחנו-

גב' ליאת לביא: כן, זה אני פחות מבינה ממה שאני רואה כרגע, אבל זה מראה את הבניין ולא את

הרחוב, נכון?

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: נכון.

גב' ליאת לביא: יפה, שהרחוב כאן זה החלק המהותי בהתנגדות.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: הרחוב מאוד צפוף.

גב' ליאת לביא: מה?

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: הרחוב מאוד צפוף.

מס' דף: 133

גב' ליאת לביא: הרחוב הוא מאוד, כן. יש לו מאפיינים מאוד מאוד מורכבים. והסיבה, עוד פעם, חשוב

לי גם לציין -

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: רגע, אני אגיד רק לעמי שלא מכיר, הרחוב הוא רחוב סגור, יש בו גם

הרבה התחדשות וגם בניינים גבוהים -

גב' ליאת לביא: נכון. זה רחוב ללא מוצא שנמצא ברחוב, אחד הרחובות הפנימיים של רוטשילד, מול

ההדרים 10 וההדרים 5 ו-7 יש כבר תמ"א פעיל. זה תמ"א משותף של שני בניינים. קשה מאוד, זאת

אומרת, אין לנו איכות חיים בכלל. זאת אומרת, יש כבר איזה, אני חושבת שהתמ"א כבר קרוב לשנה.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: בגלל הבנייה.

גב' ליאת לביא: קודם כל, חניות הוציאו את כל המכוניות החוצה.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: ליאת, הבניין שלכם עבר תמ"א?

גב' ליאת לביא: הבניין שלי לא יכול לעבור תמ"א מסתבר, הוסיפו מרפסות.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: הוא לא עבר חיזוק?

גב' ליאת לביא: לא, הוא עבר. אני עברתי לפני שש שנים לבניין הזה שהוא כבר היה עם מרפסות. אני

הבנתי שבגלל שהוא אחרי שנות השמונים, משהו כזה, יש חוק אחרי שנות השמונים.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: מאיזה שנה הוא?

גב' ליאת לביא: אני לא ממש יודעת. לגבי הבניין שלי, אני ממש יודעת, אבל אחד הדיירות -

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: שנייה, אנחנו תיכף נבדוק. כי יכול להיות, אני רק פשוט רוצה להאיר לך

משהו, ב-א' לא ב-ע'.

גב' ליאת לביא: אוקיי.

מס' דף: 134

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: יש תוכנית בקנה של התחדשות בניינית. שיכול להיות שהיא חלה על

הבניין שלכם, תכף אנחנו נבדוק את זה. ובדרך כלל כשמגיעים בפנינו מתנגדים, ואני אומרת, אם הבניין שלכם עבר תמ"א או יעבור תמ"א או יעבור התחדשות, אז בדרך כלל יש להם רצון שהבניין שלהם בסופו של דבר יהיה מוגן יותר ועם ממ"דים וכו'. ואני מניחה שגם אתם תרצו את זה באיזשהו שלב. אז השאלה אם ההתנגדות הזאת שאת עכשיו מגישה עכשיו, מה יקרה בעוד דקה וחצי כשכולם פה ישבו עם התמ"אות שלהם והבניינים החדשים והאם יתנגדו לשלכם. אנחנו רוצים להפך, אנחנו רוצים במצבים האלה, להגיע למצב שבו למרות אי הנוחות, ובטח שיש אי נוחות.

גב' ליאת לביא: אני חושבת, אבל אני חייבת באמת להסביר -

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: למרות אי הנוחות, אנשים יסכימו זה לזה, ואז יהיו פחות התנגדויות,

נוכל באמת לאפשר לכולם את הביטחון של -

גב' ליאת לביא: נכון, אבל אני חושבת שצריך ברמה התכנונית לעשות את זה נכון. זאת אומרת, אם

עכשיו יש תמ"א, אני מגדירה את זה אפילו שתי תמ"אות, אוקיי? כי זה שני בניינים שמחוברים יחד.

כל יום בסביבות 2,3 משאיות ברחוב, בלתי אפשרי לחיות ולהיות בבניין. אני עובדת פעמיים בשבוע

לצערי הרב מהבית, בלתי נסבל, אי אפשר להיכנס, אי אפשר לצאת לרחוב, הם עובדים משבע עד שבע,

אני יודעת שזה כאילו סיבה לא מספקת עבורכם, אבל איכות חיים אין לנו, גם הרחוב נראה פשוט

זוועה, הם מלכלכים, כל הבטון על הרצפה אבל אני עוזבת את זה כרגע, אוקיי?

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: דבר כזה, זה זמני, את יודעת.

גב' ליאת לביא: זמני זה עוד שנתיים שלוש, אני חושבת שמי שלא גר שם באמת לא יכול להבין מה

שאנחנו עוברים. עוד תמ"א לידינו, צמוד אלינו בהדרים 12, זה, אני לא יודעת בכלל איך זה אפשרי.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: שנייה, לירון, כמה תמ"אות נעשו ברחוב הזה? מתי הרחוב מסתיים

מבחינת התמ"אות? כולם כבר חדשים או עברו התחדשות חוץ מהבניין של גברת לביא?

גב' ליאת לביא: לא היה תמ"א ברחוב שלנו.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: לא, יש המון תמ"אות ברחוב שלכם.

גב' ליאת לביא: ברחוב ההדרים לא היה, אני לא -

מר טל מלכה: רק שניים.

גב' ליאת לביא: רק את השניים הקיימים. 5 ו-7.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: בוא נסתכל על הבניינים, בסדר? יש לך את הגיי איי של הבניינים, לירון?

כן, בינתיים אנחנו רגע נבקש מהיזם, אתה מתכוון לעבוד מ-7 עד 7?

מר טל מלכה: לא נראה לי.

גב' ליאת לביא: אני בדקתי במוקד, הם עובדים מ-7 עד 7 על פי חוק. בימי שישי מ-7 עד 5. אני רוצה

לראות איך כל אזרח יכול -

מר עידן מזרחי: 5-5 זה בתקופת הקיץ, עכשיו זה כבר שבת. שבת זה שלוש, אבל לא משנה, לא ניכנס

לזה כרגע. לא כולם בונים בשישי בכלל -

גב' ליאת לביא: אבל אצלנו כן.

גב' ליאת לביא: אני יודעת, אבל הרחוב הזה עוד פעם יש לו, תבין, הבניין שעובר תמ"א מולי -

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: גברת לביא, אנחנו יודעים שזה קשה. אני רק שאלתי את היזם פחות או

יותר, מתי הוא מתכוון. שעות עבודה צפויות.

מר טל מלכה: סביר להניח שאני אסיים את העבודות בשעה ארבע.

גב' ליאת לביא: למה, מה אתה שונה מתמ"א אחרת? הם לא רוצים לסיים לפני הזמן? הרי זאת

המטרה, לסיים את התמ"א בשנה וחצי ולא בשלוש שנים. אז למה לעבוד עד האחרון?

מס' דף: 136

מר עידן מזרחי: דרך אגב, חייב להגיד שרוב הפרויקטים באמת מסיימים בארבע חמש.

גב' ליאת לביא: אני יכולה להגיד לך שבעלי הוא היה 15 שנים מנהל עבודה בחברה לבנייה וב-16:00

הם לא היו מסיימים, הם היו מסיימים ב-7 בערב.

מר טל מלכה: עבדתי כבר בתמ"אות שנגמרו בשנה וחצי והסתיימו ב-16:00. אל תחליטי בשבילנו אם

אנחנו נסיים ב-16:00.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אנחנו נבקש מכם בכל זאת, טל, יכול להיות שנבקש מכם, באמת יש להם

שם ריבוי של עומס, יכול להיות שנבקש להתחשב בהם בשעות.

גב' ליאת לביא: אבל זה לא באמת עוזר כי זה בשעות הבוקר.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: למעט היציקות, במקבילים למנוחה.

הרב נועם חדד: מלכה, עשיתם עוד תמ"אות בראשון?

מר טל מלכה: כן, הייתי שותף לתמ"א שהייתה ברחוב ז'בוטינסקי 7. אני בכובע אחר אבל כן, יש

ניסיון.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: טוב חוץ מהבעיה של הרעש והצפיפות הברורה לנו לגמרי. יש עוד משהו

ליאת, שאת רוצה להגיד לנו?

גב' ליאת לביא: לא כרגע.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אוקיי, אני לא אבקש מכם להגיב על הרעש והצפיפות למעט מה ששאלתי,

בסדר? אנחנו אולי נסדיר את העניין הזה של ימי מנוחה, בכל אופן יש פה עומס של תמ"אות. לא תהיה

לכם התנגדות, נכון? נסדיר את זה למעט יציקות. טל, לא תהיה לך בעיה אם נסדיר פה איזשהו נוהל

לגבי שעות עבודה, למעט יציקות כמובן, שאנחנו מבינים שיש צורך. אין לך בעיה עם מגבלת שעות

עבודה.

מר טל מלכה: לא.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: בסדר, אז תודה רבה לכולכם, ערב טוב.

הרב נועם חדד: תודה.

אדר' גל גבריאלי: תודה רבה.

גב' ליאת לביא: זהו?

* המבקשים והמתנגדים יוצאים

הרב נועם חדד: זהו, דיון פנימי.

* מדברים ביחד.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אני חייבת להגיד משהו ברמה של רחוב ההדרים. הרחוב קשוח, צפוף, צפוף מאוד. באמת יש פה תמ"אות עכשיו, יש עוד עבודה. צפוף מאוד. אבל בזה יש קיל דה סק גם. אנחנו ניסינו, אני מזכירה לך, אתה ואני ניסינו לפתוח פעם, לפתוח דרך, אתה זוכר? לא הצלחנו. כן, כן. טוב, אנחנו נגביל קצת את השעות ונסיים בזה.

הרב נועם חדד: נראה לי שמלכה הזה הוא בחור בסדר ואומר אין בעיה אפילו עם השעות. יאללה.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אוקיי, אז אנחנו. אנחנו מגבילים, אנחנו ניתן את ההיתר כפוף כמובן למה שצינו כאן הצוות המקצועי. המכפילים, אנחנו נבקש ממנו כופר, הוא לא יכול ללכת עם הכופר של המכפילים.

גב' שיראל מכלוף: ליאל הוא כבר במינוס, הוא כבר במחסור של שלוש

הרב נועם חדד: למה הוא לא רוצה את הרובוטי? כמה זה כדאי להיות יקר?

גב' שיראל מכלוף: זה המון, זה מיליון שקל.

מס' דף: 138

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: לא, רובוטי נורא, נורא יקר. רובוטי יאלץ אותנו לעוד דירות, זה כזה

דירות צפופות, מה ההמלצה שלכם, לירון? אתם רוצה שניתן לו את ה?

גב' לירון בן דוד: לדעתי, אולי יש לו, בואו אולי כדאי שנתחשב, יש לו חניה מוטמנת בין המכפילים

האלה והוא פשוט במחסור כבר -

אדר' גל גבריאל: אין מה לעשות, יש לו מגרש בעייתי.

גב' לירון בן דוד: גל, זה המון.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: לא, זו לא בעיה של כסף, אני בטוחה שהוא יעדיף לשלם כסף, זאת בעיה

של חניה לדירה. אנחנו חוששים מהצפיפות חניה. בסוף אנחנו גם מגדירים -

מר עידן מזרחי: למה כמה עולה חניה?

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: חנייה, בערך 120,000 שקל, אנחנו גובים 60.

אדר' גל גבריאל: אני רוצה להתייחס לזה, ההמלצה שלי חד משמעית לא יותר משלושה מכפילים וזה

לא קשור לכמה, זה יעלה, מה לעשות?

הרב נועם חזד: אין לי בעיה. אז אנחנו נמשיך איתך. אז תקבל החלטה, לפי מה שגל מבקשת ונתקדם,

נו. תעלה את זה, גברת היו"ר. תעלו את זה ונתקדם.

עו"ד הילה הררי דורון: רגע יש לי שאלה, ואם הוא יחליף, אם אנחנו נכניס בהמלצה שבמקום מכפיל

הוא יעשה חניה מוטמנת כדי שיהיה לו פחות כסף לכופר חניה?

מר איתן שלום: אני בעד

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אין לי בעיה עם חניה מוטמנת, עוד הפעם אני חוזרת ומסבירה -

עו"ד הילה הררי דורון: זה פחות קרן חניה.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: בסוף הבעיה שלנו זה לא קרן חניה, אבל הבעיה שלו איננה בעיה כספית.

את חייבת רגע להבין את הסיפור מאחורי זה.

מר איתן שלום: זה מה שאת חושבת.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אני אומרת לך במאה אחוז של ודאות. עולה לו יותר כסף חניה תת

קרקעית, רק מה, זה מוריד את מחיר הדירה. כי הדירה צריכה את החניה, ואנחנו יודעים שהאזור

צריך את החניות. זה הסיפור.

אדר' גל גבריאל: זה לא, רק שנייה, האזור צריך את החניות, זה נכון. האזור צריך גם חזיתות לרחוב,

שטחי גינון, עצים, לא פחות. לא פחות.

הרב נועם חדד: מה את אומרת, עוד פעם?

אדר' גל גבריאל: תראו לי בבקשה איפה שטחי הגינון -

הרב נועם חדד: מה אמרת, גל? על -

אדר' גל גבריאל: שהרחוב צריך עצים וגינון וחזית נאה.

מר איתן שלום: גל, בקושי יש רחוב שם.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אין שם רחוב, יש שם ח' קטנה, את ראית את הרחוב הזה? יש שם ח'

קטנה שצריך לשתול בה כמה עצים, זה הכל. זה רחוב פצפון, עם קיל דה סק.

עו"ד הילה הררי דורון: בסך הכל יוצא לו שלושה מכפילים.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אנחנו רוצים שתהיה פה תמ"א. זה מה שאנחנו רוצים.

מס' דף: 140

גב' שיראל מכלוף: בסך הכל יש לו שלושה מכפילים ושתי חניות מוטמנות. אם אנחנו לא מקבלים את

זה, אולי אפשר להחליף לו מתקן אחד כפול לחניה מוטמנת, ושישלם פשוט כופר על ארבע חניות ולא לבטל לו כל כך הרבה מתקנים.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: הוא כבר משלם כופר על שלושה.

גב' שיראל מכלוף: נכון, על שלושה חניות וזה כבר המון.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אין לי בעיה לתת לו את האפשרות לבחור בין מוטמן לבין כופר. אני חושבת שהוא יעדיף את הכופר.

גב' שיראל מכלוף: לא משנה, אבל בואו נשאר לו את זה כאופציה בהחלטה.

הרב נועם חדד: זה תביא ליזום לבחור. להחלטת היזום, הלאה.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: מוטמן, לא מכפיל, מוטמן. יכול להיות, בגלל זה יש ועדה. כי אם ההמלצה שלך הייתה קובעת בכל דבר, אז זה היה אחרת. אז זו החלטה שלך אבל, אנחנו פה בדיון פתוח.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: המהנדסת סבורה שזה לא טוב מבחינה תכנונית, מבחינת מדיניות, לאפשר כל כך הרבה מכפילי חניה ואנחנו מסכימים איתה -

הרב נועם חדד: אבל גם ראש העיר סובר ככה.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: ואנחנו מסכימים איתה. הבעיה היחידה שלנו שהרחוב הזה גם ככה סופר צפוף עם חניות, ברור לנו שיהיו חסרות חניות ואם אנחנו יכולים להוסיף עוד חניה בלי שזה יפריע -

מר איתן שלום: ואם הכופר היה פותר את הבעיה.

במרחק רדיוס של 350 מטר מספיק חניות.

נוכחים: יו"ר עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד

חברים: מר עידן מזרחי, מר איתן שלום, הרב נועם חדד

מוזמנים:

מטעם המבקשים:

אדר' מילי בן עזרא, מר טל מלכה - יזם

מטעם המתנגדים:

גב' ליאת לביא

ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטות

הוועדה שמעה את הצדדים בקשב רב, ואף עיינה בהתנגדויות בכתובים, הוועדה מחליטה לדחות את ההתנגדויות כמפורט להלן:

לעניין הטענות העולות מהתנגדות רח' ההדרים- הטענות עוסקות באי הנוחות שתגרם בתקופת הבניה. ועדה זו הביעה עמדתה בעבר כי נוכח חשיבות ביצוע החיזוק ותוספת הממ"דים, אין בטעם זה כשלעצמו כדי למנוע חיזוק בניינים, בפרט כשמדובר בסביבה עירונית. בהיתר תהיה התייחסות לעבודה בשעות העבודה המקובלות.

להתנגדות של הבניין ברח' רמז- עולה מההתנגדות כי מדובר בבניין המצוי בהליכים לביצוע פרויקט תמ"א 38, כאשר המתנגדים מוטרדים מפגיעה לכאורה באיכות חייהם והכבדה על התשתיות. טענה זו, מפי מי שמבקשים לעבור הליכי חיזוק בעצמם מוטב שלא תטען. לעניין תקופת ביצוע העבודות, מדובר במטרד זמני ונפנה לנימוק מעלה.

לעניין פתרון החניה- הועדה אינה מאשרת יותר מ-3 מכפילי חניה. על כן, מאושרים 3 מכפילי חניה ויתר חניות הפרוייקט ימומשו באמצעות חניה מוטמנת/כופר חניה – להחלטת היזם ובתיאום מול הצוות המקצועי.

בכפוף לאלה ובכפוף להערות הצוות המקצועי, מאושרת הבקשה לחיזוק מבנה מתוקף תמ"א 38. ההיתר ינתן בכפוף למילוי התנאים:

דרישות כלליות

תשלומים/ערבויות

28/12/2025

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 ע"ס 100,000 ש"ח להבטחת ביצוע העבודות בהתאם לתקנה 70 א'
קבלת ערבות בנקאית עבור התחייבות המבקש לנטיעה חלופית או לביצוע העתקה-במידת הצורך
כתנאי לקבלת אישור פקיד היערות לביצוע התחייבויותיו ולקבלת היתר בנייה-במידת הצורך
כתב התחייבות לשיפוי בגין ביצוע עבודות מתוקף תמ"א 38 לפי נספח 3 לתמ"א

תנאים לבקרת התכנ

מומלץ להעביר מערכות מסתורי כביסה למגרעת הקיימת בבניין.

תשלום קרן חניה בגין 3-4 מקומות חניה חסרים

יש להתאים נספח תנועה לתכנית חניה ע"ג הגרמושקה

לא יותרו מעל 3 מכפילי חניה ברצף

ביטול גישת מעלית לקומת גג

יש להקטין שטח ממדים החורגים מקו בניין לשטח מקסימלי של 9 מ"ר

100% הסכמות חתימות שכנים

מ"מדים מתוכננים בחלקו הדרומי של המגרש- יש לשפר תכנון ע"מ ליצור מרחק בין גבול מגרש

יש להציג עמוד תומך למרפסות במרחק של 1.5 מ' מגבול מגרש.

יש להציג צמחיה לגובה לכל הפחות בחזית המגרש.

אישור פיקוד העורף

יש להציג ביטול ספסלים ע"ג התכנית ולהעתיק ספסלי ציבור למקום מתאפשר.

אישור הרשות הארצית לכבאות והצלה

דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2)

תכנית ראשית מעודכנת ומתואמת לאחר כל שינויי התכנ

הצהרת מהנדס לחישובים סטאטיים, חישוביים סטאטיים+נספח תרמי

דוח קרקע וביסוס

אישור תכנית אינסטלציה

אישור מני"ב

אישור מנהל הקיימות וסביבה

אישור מורשה נגישות

רישום לפי תקנה 27 לחוק מקרקעין

מילוי חזיתות ללא הבדל בין קומות קיימות לקומות חדשות.

יש להחליף חיפוי חזיתות לגוון בהיר.

ביטול פרגולות במרפסת עליונה- בניגוד להוראות התכנית החלה.

שלב בקשה לאישור תחילת העבודה:

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

מינוי והעתק של הצהרת אחראי לביקורת על הביצוע

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

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

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

מפת עמודים כולל כניסה קובעת לבניין 0.00

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

תכנית התארגנות באתר מאושרת ע"י יועץ בטיחות

הסכם מעבדה מאושרת על פי כל דין

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

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

אישור חברת גז - ספקית גז שידוע לה על ביצוע עבודות תמ"א

אישורים/תאומים עם גורמי חוץ:

אישור חברת החשמל

מסמכים נדרשים אגף קיימות הסביבה – להציג אישור האגף:

הצגת תעודות שקילה על פינוי פסולת אסבסט-עפ"י התייחסות איכות הסביבה

הצהרת אחראי לביקורת על הביצוע לעניין פסולת בנייה ועודפי עפר* ואישור התקשרות עם אתר מור

הסכם לפינוי פסולת

שלב בקשה למהלך ביצוע:

בקשה לביצוע עבודות הבנייה על פי ההיתר בשלבים במהלך ביצוע (במידה ורלוונטי)

דיווח מודד מוסמך על גמר ביצוע יסודות וקומת מרתף, בצירוף מפת מדידה

דיווח אחראי לביקורת על הביצוע על עריכת ביקורת באתר בנייה במהלך ביצוע

שלב בקשה לתעודת גמר:

בקשה לתעודת גמר והצהרת האחראי לביקורת על הביצוע

הצהרת עורך בקשה ראשי

הצהרת עורך משנה הנדסת מבנים (מתכנן שלד)

הצהרת אחראי לביצוע שלד

הצהרת עורכי משנה נוספים לעבודות בניה (ככל שמונו) לרבות מורשה נגישות ואחראי בטיחות

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

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

אישור מנהל איכות הסביבה

אישור מניב לחיבור למערכת עירונית

אישור מעבדה מוסמכת על ביצוע כלל הבדיקות הנדרשות בהתאם לתקנים, הנהלים והתקנות הנדרשות

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

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

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

סיום ביצוע פיתוח

תנאי לתעודת גמר השלמת הרישום בפועל באישור מחלקת מדידות

סעיף 6: מספר בקשה: 20241221 תיק בניין: 3925164000
פרוטוקול ועדת משנה רישוי ותכנון ישיבה מספר: 2025022 בתאריך: 09/12/2025

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, 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

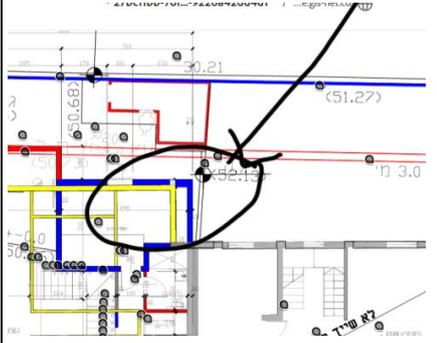
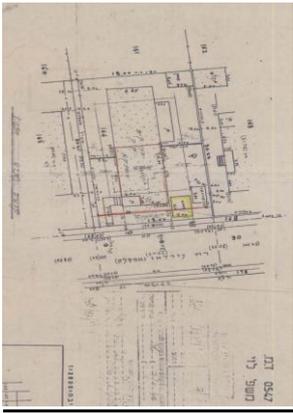
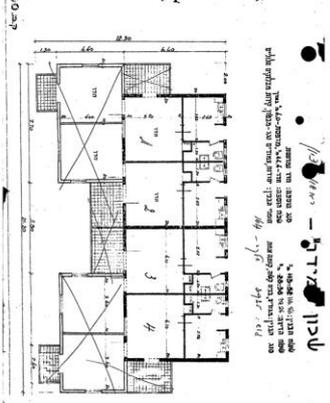
תיאור מצב קיים:

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. 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>1. עלייה לגובה מצד מערבי צפוני מקו הבניין היא חריגה שסוגרת לנו אור ואור ואתו 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>			
---	--	--	--

חו"ד גורמי פנים:	
<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	שימוש ויעוד
אין	מגורים ב	מגורים ב	שטח עיקרי: מעל הקרקע (נטו)
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	שטח עיקרי לקומה:
	ק"ק: 32.67% (83.46 מ"ר) קומה א': 31.17% (79.65 מ"ר)	29% לקומה = 74 מ"ר	שטחי שירות:
	14.27% (36.47 מ"ר)	15% (38.25 מ"ר)	
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 ליח"ד	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

גב' לירון בן דוד: סעיף 6 זה הריסת בית קיים דו משפחתי ביחידה המערבית ובנייה חדשה של בית בן 2 קומות, ממ"ד אישור בדיעבד למתקן חיצוני קיים.

עו"ד הילה הררי דורון: יש פה סוגיה קניינית, ליאל, שעולה מההתנגדות.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: מה הבעיה? הגיע מתנגד? בואו נשמע אותו. בבקשה, תכניסו.

הרב נועם חדד: רגע, זה מתנגד? זה בעל, אני מבין שזה בעל.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: מי הגיש את, מי מבקש את ההתנגדות? יש פה איזה יוסי לוי שהגיש התנגדות.

מר עידן מזרחי: יש פה גיא צור מבקש, רוני, שהיא בחוץ עורכת.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: ויוסי לוי, מתנגד.

מר איתן שלום: אנחנו מדברים על נורדאו?

מר עידן מזרחי: כן.

מר איתן שלום: תסתכלי על זה, זה הנייר שמצורף.

הרב נועם חדד: השורדת האחרונה.

* רוני אזולאי נכנסת

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: כן, ויש מתנגדים, ויוסי לוי מתנגד. הנה, הוא מתנגד, בוא נשמע אותו.

גב' רוני אזולאי: היי. מה נשמע?

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: בסדר. איפה המתנגד?

גב' רוני אזולאי: המתנגד הלך כי הגענו להסכמות.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אה, אנחנו מאוד שמחים לשמוע.

מר איתן שלום: איזה כיף

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אין כמו ערב שבו מסיימים בהסכמות.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אנחנו מחזקים את ידיכם. איזה הסכמות הגעתם?

גב' רוני אזולאי: מה שהפריע לו בעצם.

הרב נועם חדד: אני מקווה שמה שאת אומרת זה הסכמות.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: כל עכבה לטובה.

גב' רוני אזולאי: כן. אז יש את הגדר את רואה אותה באלכסון משני הצדדים של המגרש. מצד צפון

ומצד דרום, שהיא כזה טיפה באלכסון, אז הוא ביקש שניישר את זה. ושלא יהיה חלון לצד שלו וגם ככה אין חלון לצד שלו, אז זהו.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אז הוא יכול להוריד את ההתנגדות בצורה מסודרת?

גב' רוני אזולאי: אבל הלך, הוא היה עייף.

עו"ד הילה הררי דורון: נצטרך שהוא יוציא משהו בכתב.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: רוני, כדי שאנחנו לא נחזיר אתכם עוד פעם לדיון נוסף, כפוף לזה

שהמתנגד יסיר את התנגדותו ב-48 שעות הקרובות, כי אז אנחנו צריכים לפרסם פרוטוקול, אנחנו נקבל את הבקשה, בסדר?

גב' רוני אזולאי: את יכולה לתת לי יותר מ-48 שעות?

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: לא, אנחנו צריכים לפרסם פרוטוקול.

גב' רוני אזולאי: בסדר.

מר איתן שלום: יחתום על מסמך ויביא אותו לפה, מה הבעיה.

עו"ד הילה הררי דורון: אחרת אנחנו שוב ונדון, ליאל.

מר איתן שלום: מה התפקיד שלה? אני רואה פה מכתב.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: היא העורכת.

גב' רוני אזולאי: אני העורכת.

מר איתן שלום: אני רואה פה עורך דין, צחי אלימלך.

גב' רוני אזולאי: כן, הוא הכין מכתב.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אבל על מה? מה את צריכה את המכתב?

גב' רוני אזולאי: אה, יש גם את העניין של קרן חניה. אמרו לנו שאנחנו צריכים לבקש קרן חניה וזה

בכלל מגרש כלוא, אי אפשר לעשות חניה. הלוואי והיה אפשר, בשביל לעשות חניה צריך -

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: קרן חניה, איננה תלויה בשאלה אם את יכולה לבצע או לא יכולה לבצע

חניה. קרן חניה נותנת לך את האופציה לוותר על חניה, משהו שהרשות המקומית פחות אוהבת,

ולשלם תמורתה, אגב לא מחיר מלא, כי אנחנו לא לוקחים עדיין את המחירים המלאים על קרן חניה,

וזה לכל המצבים הללו שבהם אי אפשר מכל סיבה שהיא לעשות חניה ממשית בשטח. תאמיני לי, היינו

מעדיפים שתעשי חניה.

גב' רוני אזולאי: לא, גם אנחנו היינו מעדיפים לעשות את זה.

מס' דף: 151

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: קרן החניה היא מחויבת למציאות, את לא יכולה לוותר על קרן חניה, יש

תקן חניה. את צריכה לעמוד בתקן. הקרן פוטרת אותך מהתקן.

גב' רוני אזולאי: אז מה, זה יכול להיות עשרות אלפי שקלים בשבילה?

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: כן, זה עשרות אלפי שקלים.

מר איתן שלום: 30 אלף שקלים.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: זה לזיכרוני יותר מ-30. אני לא זוכר בצמודי קרקע.

גב' רוני אזולאי: אוקיי, אז אפשר לבקש לעשות חניה ולקחת את השטח, כאילו את המעבר, לעשות

מעבר דרך השכן פה במגרש הזה-

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: את רוצה שנוריד את הבקשה ותגישי את זה בצורה מסודרת? את לא

יכולה לעשות את זה ככה בדיון. אם את רוצה לעשות שינוי תכנוני, את צריכה, אני אגיד לך מה אני

מציעה, בסדר?

גב' רוני אזולאי: למה? העירייה יכולה לחייב אותו לתת לי לעשות מעבר לחניה לתוך הבית? כי

המבקשת היא בכיסא גלגלים.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: לא, רגע, שנייה, אני לא יכולה, שנייה, אנחנו לא יכולים לחייב אף אחד

לעבור בשטח הפרטי שלו אלא אם כן הגעת אתו להסכמה. מה אני מציעה? אני מציעה שנקבל את

הבקשה כרגע כפוף לזה שנקבל את הסרת ההתנגדות, בסדר? כפי שאמרת לנו בפנינו, תוך 48 שעות, אם

את רואה שלכל סיבה שהיא אין הסרת התנגדות, אנחנו נשוב ונדון בעוד שבועיים, בסדר? בנוכחות

המתנגד.

גב' רוני אזולאי: אבל רגע, יש לכם אפשרות לוותר על התשלום של עשרות אלפי השקלים האלה? לא.

בגלל שהמגרש כלוא?

מס' דף: 152

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: לא. יש אפשרות לאפשר לך לעשות חניה אולי בנסיבות אחרות שאת רוצה

להציג אותן בפנינו אבל זה לא יהיה עכשיו, בסדר? רוני, את רוצה שנסיר את זה מסדר היום ונדון בזה שוב בעוד שבועיים? אין בעיה.

גב' רוני אזולאי: לא.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: לא. אז אנחנו, תני לנו להחליט את ההחלטה, בסדר?

גב' רוני אזולאי: טוב.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: תודה רבה.

מר עידן מזרחי: במצב הכי גרוע זה כמה עשרות אלפי שקלים -

גב' רוני אזולאי: 60,000.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: לא, 60,000 לדעתי זה רק לתמ"א. כמה זה לבית פרטי? אתם זוכרים?

גב' רוני אזולאי: אם הוא חייב שתי חניות, אז יהיה 30 לכל חניה? או 30 לשתייה?

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אני לא רוצה להטעות אותך, תבררי בדיוק את המחיר של קרן חנייה, אם

את רוצה טל תגיד לך, טל סינואני שנמצאת פה, היא תגיד לך מה שווה קרן חניה.

מר איתן שלום: תוכלי להתנגד לאישור שלנו גם.

מר איתן שלום: אני לא תופסת -

גב' רוני אזולאי: לא, השאלה אם יהיה אפשר לבטל את התשלום הזה -

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: תוך 48 שעות אפשר יהיה לחזור אלינו עם תשובה, האם את רוצה

שהחלטה תתפרסם או האם את רוצה, בהנחה שהמתנגד לא הגיש, או שאתם החלטתם למשוך את זה,

מס' דף: 153

זה יעלה שוב בעוד שבועיים? אנחנו נקבל החלטה שמותנית, בהכרח שהם יגיעו לסיכום. אם לא הגיעו

לסיכום -

גב' רוני אזולאי: אז ההחלטה תהיה -

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: בכפוף לסיכום, נכון.

גב' רוני אזולאי: אוקיי, אז את ההתנגדות נסיר ואת אי תשלום קרן החניה אי אפשר?

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: לא.

גב' רוני אזולאי: שאני אגיד ללקוחות. אי אפשר לוותר על זה?

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אי אפשר לוותר על זה. לא.

גב' רוני אזולאי: זה הסופי.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: לא, אלא אם כן תמצאי להם דרך לעשות חניה בשטחם. ואת זה תמיד

תוכלי להעלות לדיון מחדש בוועדה. בסדר?

גב' לירון בן דוד: שלעניין ההקלות, הם מבקשים פה הגבהת גובה הבניין. ל-10.5 לעומת 9.5 המותרים.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אנחנו לא רואים איזו בעיה.

גב' לירון בן דוד: רגע, אבל -

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: יש איזו התנגדות? לא.

גב' לירון בן דוד: המבנה הצמוד לו, הדו שלו, לא יוכל לעשות את זה, כי אין הקלות. אז כאילו יהיה

הפרשי מפלסים.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: בסדר. עוד משהו?

* עמי יוצא.

* מדברים ביחד

נוכחים: יו"ר עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד

חברים: מר עידן מזרחי, מר איתן שלום, הרב נועם חדד

מוזמנים:

מטעם המבקשים:

אדר' רוני אזולאי

מטעם המתנגדים:

מר יוסי לוי לא נכח בדיון

ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטות

במעמד הדיון עדכנה נציגת המבקש כי הגיעה להסכמות עם המתנגד בדבר הסרת התנגדותו (שהייתה קניינית במהותה) ע"י יישור מינורי של הגדר. על כן, בכפוף לאמור ובכפוף לקבלת מכתב מהמתנגד בתוך 48 שעות ממועד הדיון בדבר הסרת התנגדותו, הבקשה תאושר. ככל שלא יתקבל מכתב כאמור, הבקשה תשוב לדיון נוסף בהתנגדות גופה.

בכפוף לאמור, היתר ינתן בתנאי ולאחר מילוי ההשלמות הבאות:

דרישות כלליות

תשלומים/ערבויות:

תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף (ד145) לחוק התכנון והבניה

תשלום היטל השבחה על פי חוק לפני מתן היתר או הפקדת ערבות בנקאית להבטחת תשלומי.

הפקדת ערבות בנקאית על סה"כ 96,655 ש"ח להבטחת ביצוע העבודות בהתאם לתקנה 70 א'

שלב בקרת התכנון:

אישור רמ"י להוצאת היתר

אישור פיקוד העורף

אישור קיימות וסביבה

דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2)

תכנית ראשית מעודכנת ומתואמת לאחר כל שינויי התכנון (חישוב שטחים, והערות מהנדסת רישוי)

תיקון תכנית ההגשה לפי דרישות הצוות המקצועי

הצהרת מהנדס לחישובים סטאטיים, חישוביים סטאטיים+נספח תרמי

אישור תכנית אינסטלציה

אישור אגף תברואה לנושא אצירת אשפה

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

שלב בקשה לאישור תחילת העבודה:

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

בצירוף המסמכים הנדרשים

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

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

- גידור האתר בהתאם להחלטת המליאה מיום 13.11.24.

תכנית התארגנות באתר מאושרת ע"י יועץ בטיחות

אישורים/ תאומים עם גורמי חוץ:

הסכם פינוי 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

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

אישור מנהל איכות הסביבה

תצהיר קבלן לביצוע שלד הבניין

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,

עמודי-תאורה, חוטי חשמל, בזק וכו', כל שינוי בשטח שיחייב שינוי מיקום הפרטים הנ"ל יהיה ע

חשבון המבקש בלבד

סעיף 7: פרוטוקול ועדת משנה רישוי ותכנון ישיבה מספר: 2025022 בתאריך: 09/12/2025 מספר בקשה: 20240843 תיק בניין: 41100170

מבקש:

הגשה 08/09/2024

♦ יזום ראשון החברה העירונית בע"מ

♦ נועם מלניק

בעל נכס:

♦ יוסף גהוורי

עורך:

♦ מילי בן עזרא

♦ יפית קוגמן-יועץ נגישות

מהנדס רישוי:

♦ שיראל מכלוף

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

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000383648

שכונה: רמז

כתובת הבניין: ברניצקי (נתן) 17, ראשון לציון

גוש וחלקה: גוש: 3926 חלקה: 897 יעוד: מגורים ג

תיאור בקשה	שטח עיקרי	שטח שירות
חיזוק ותוספת לפי תמ"א 38	964.18	1165.36

בית משותף

מהות הבקשה

בנייה מתוקף תמ"א 38, עבור בניין קיים בן 4 קומות על קומת עמודים מפולשת. מבוקש:

1. תוספת 2.5 קומות מעל הבניין.
2. תוספת ממ"דים ומרפסות לכל הדירות הקיימות והחדשות.
3. תוספת 10 יח"ד ל-16 קיימות. סה"כ 26 יח"ד.
4. תוספת פיר עבור מעלית פנימית, הריסת מהלך מדרגות והקמתו מחדש;
5. שינויים בקומת קרקע, הכוללים: שינויים בפיתוח שטח, לרבות הסדרת רמפת גישה להולכי רגל במרווח הקדמי, והסדרת 9 מקומות חניה ע"י 5 מתקנים (מכפילי חניה), מקומות חניה בשטח המפולש, סה"כ 18 מקומות חניה במגרש (מתוכם 11 חדשים), הרחבת לובי ומבואות משותפים, הריסת מחסן קיים והקמת מחסן חדש במקום חלופי, חד' טכניים לתפקוד הבניין כד' חדר אשפה ומיחזור.

תת חלקה	מפלס /קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
			קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש
	0.00	מגורים			81.23	445.43		
	0.00	מרפסות גג פתוחות					176.11	
	0.00	מרפסות פתוחות					300.28	
	0.00	פרגולות					49.13	
	0.00	מבואות וחדרי מדרגות				23.15		
	0.00	מתקני חניה תת-קרקעיים				126.89		
	1.00	מגורים	345.11	36.23	75.35	90.57		
	2.00	מגורים	345.11	36.23	75.35	90.57		
	3.00	מגורים	345.11	36.23	75.35	90.57		
	4.00	מגורים	345.11	36.23	75.35	90.57		
	5.00	מגורים		409.63		79.81		
	6.00	מגורים		409.63		79.81		
	7.00	מגורים			196.41	47.99		
			1380.44	964.18	579.04	1165.36	525.52	
		סה"כ:		2344.62	1744.40		525.52	0.00%

הערות בדיקה :

יעוד ראשי: מגורים ג מתכנית: 1 / 5 / א
שטח מגרש: 773 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 בטבעת שנייה

ממצאי תיק בניין:

שנה	תיאור	היתרים רלוונטים
1971	בניין משותף בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת המכיל בקומת מרתף מקלט, 16 יח"ד ו-8 מקומות חניה.	רש71\271

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בעל 17 תתי חלקות. הוצג ייפוי כח חתום ע"י 15 מבעלי תתי החלקות המהווים 88% הסכמות. הודעות לזכאים נשלחו במסגרת פרסום לפי סעיף 149, לא התקבלו התנגדויות.

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- ניתן לאשר ע"פ הוראות רצ/מק/2/106 קו קדמי למרפסת ניתן 0 מ' רצ/מק/2/106 קו קדמי למרפסת ניתן 0 מ'	הקלה בקו בניין קדמי צפוני מ- 4 מ' ל 0.4 מ' עבור מרפסות וחיזוקים ומ- 4 מ' ל 0.7 מ' עבור מ"מ"דים.
במסגרת תמריצי תמ"א 38, תואם הנחיות פרטניות- ניתן לאשר	הקלה בקו בניין אחורי דרומי מ- 5 מ' ל 4.6 מ' עבור חיזוקים וקומות חדשות ומ- 4 מ' ל- 2 מ' עבור מרפסות.
במסגרת תמריצי תמ"א 38, תואם הנחיות פרטניות- ניתן לאשר	הקלה בקו בניין צדדי מזרחי: מ- 5 מ' ל 3.6 מ' עבור מסתור כביסה, חיזוקים וקומות חדשות מ 4 מ' ל 0.00 עבור מ"מ"דים.
במסגרת תמריצי תמ"א 38, תואם הנחיות פרטניות- ניתן לאשר	הקלה בקו בניין צדדי מערבי: מ 4 מ' ל 0.00 עבור מ"מ"דים ו-מ 4 מ' ל 3.2 מ' עבור חיזוקים, קומות חדשות ומסתורי כביסה.
נדרש לצורך עמידה בתקן הנדרש. המתקנים מוצעים במרווח צידי ואחורי הגובלים במגרשים שנמצאים גם הם בתהליך תמ"א 38 ובסמוך מתוכננים מתקני חניה גם כן. ניתן לאשר	הצבת מתקני חניה תת קרקעיים במרווח המזרחי והדרומי
תאריך גמר פרסום: 13.11.2024 לא התקבלו התנגדויות.	

התייחסות גורמי פנים:

לפני ביצוע תמ"א	פיקוח מתאריך 4/12/2024
20240843 מגורים "ג" חלקה נמצאת בתחום רצ/5/1 א	מדידות מתאריך 09/12/2024
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 להשלים מספרים עמודי חשמל למדוד ולשרטט במפה קומת קרקע לשרטט קו בניין צדדי 4.00 מ' בהתאם לרצ/1/1 ג היתר כפוף למילוי כל ההערות	

<p>להגיש תכנית אינסטלציה על רקע תכנית אדריכלות ופיתוח המאושר ואחרי ועדה</p>	<p>אינסטלציה מתאריך :28/11/2024</p>
<p>להלן התייחסות מנהל תכנון ובנייה ועניין פיתוח נוף והעלתה לארכיב בתאריך 22-24 : 1. יש להציג את כלל הגבולות (קו הפקעה, קו קומה עליונה, קו מרתף) + תכנית מרתף. 2. יש לפעול לכניסה ראשית ללא מדרגות או רמפה + מפלס 0.00 בלובי הבניין בהפרש של עד 50 ס"מ ממפלס המדרכה. 3. 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). 4. יש להציג שיפור בניהול טיפול הנגר במגרש + יש להפנות צמיגים כלפי אזורי חלחול / החדרה. 4. יש להציג אחוזי חלחול משטח המגרש בהתאם לתב"ע החלה + הצגת סכמת חלחול. 6. יש לבחון ביצוע השהיית נגר בגנות (גג כחול / ירוק) ולהציג על גבי תכנית הגג. 5. יש להציג 20% גינון משטח המגרש + להציג סכמת גינון. 6. יש להציג גינון משמעותי ברוחב 1 מ' מינימום לאורך החזית הפונה לרחוב + לבחון הזזת הרמפה לחלק הפנימי + ביטול חנייה האופנועים לטובת הגדלת שטח הגינון. 7. יש להציג נטיעת עצי צל לאורך החזית הפונה כלפי הרחוב תוך התייחסות להיתכנות הצמיחה ביחס לקו קומה עליונה. 8. יש לנטוע עצים ביחס של 1:65 9. יש להציג סקר עצים + יש להציג עצים בסימבול המתאים + + מפרט לשימור העצים לשימור. 10. יש להציג אישור מפקיד יערות עבור כריתה של עצים בוגרים. 11. יש להציג את כלל הפילרים + גמל המים בפית המגרש באופן מוצנע ובניצב לרחוב. 12. יש להציג חוברת פרטים רלוונטים לפיתוח (אלמנטי פרזול בחזית הרחוב ב - RAL 7005, חיפוי קיר גדר אבן כורכרית, רצוף מחלחל, פרט אבן גן לערוגות). 14. יש לבחון הצבת אבן עליה לרכב בכניסה לחניית בכפוף להיתכנות ניהול עודפי הנגר מבחינת שיפועים וגבהים. במידה ולא ניתן יש להציג אבן שפה מונמכת. 15. יש להציג בכניסה לחניית קו רכס 20 ס"מ מעל מפלס הכביש. טבלת בקרה מלאה הועברה בארכיב.</p>	<p>תכנון נוף מתאריך :22/12/2024</p>
<p>הסקר וחוו"ד פקיד היערות שניתנו מקובלות עלי. יש לפעול בהתאם</p>	<p>פקיד יערות מתאריך :27/11/2024</p>
<p>יש להגיש סקר אסבסט ע"י סוקר מורשה יש להגיש תצהיר עמידה במדיניות טעינת רכבים חשמליים - הכנות דוח קרינה + אקוסטיקה עמידה בת"י 1045 + חומרי גמר בהירים ע"פ הנחיות מרחביות</p>	<p>איכות הסביבה מתאריך :28/11/2024</p>
<p>קיימות 8 מקומות חניה בהיתר. מבוקשת בנייה של 10 יח"ד חדשות המחייבות 10 מקומות חניה חדשות. סך הכל נדרש 18 מקומות חניה, ניתן פתרון של 9 מקומות חניה בקומת קרקע – ללא מכפילים/ מתקנים. 9-1 מקומות חניה באמצעות מכפילים / מתקנים. סה"כ 18 מוקמות חניה.</p>	<p>אישור תנועה מתאריך :15/08/2024</p>

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

<p>האם נדרש</p>	
<p>לא</p>	<p>חיזוק מבנים ע"י תוספות למבנה קיים, תוספות ממ"דים, מרפסות ותוספות אחרות, מבנים שאינם</p>

האם נדרש	
	משמשים למגורים, או מבנים שיש בהם עירוב שימושים – לא נבדקים ע"י מכון בקרה.

סטייה	מוצע	מותר	
תואם	25.00 מ"ר	25 מ"ר (כולל ממ"ד)	שטח בניה מעל הקרקע ברוטו- שטח עיקרי-
	קומות חדשות מוצעות בקונטור קומה טיפוסית מורחב שטח קומה טיפוסית מתחת : 489.44 מ"ר שטח קומת גג חלקית : 244.72 מ"ר	קונטור קומה טיפוסית 2X 50% משטח הקומה שמתחת	
בוצע פרסום לניצול תמריצי תמ"א 38	סה"כ 6 קומות מעל ק.עמודים (כולל תוספת של 2.5 קומות)	4 קומות מעל ק.עמודים + 2.5 קומות	מספר קומות מותר (ברוטו)
תואם	0.77 מ' עבור ממ"ד 0.45-0.50 מ' עבור מרפסות	4 מ'	קווי בניין קדמי לחזית
חריגות מבוקשות במסגרת תמריצי תמ"א 38	0.0 מ' עבור ממ"ד 3.21 מ' - עבור אלמנטי חיזוק ומסתורי כביסה	4 מ'	צדדי מערבי
	0.0 מ' עבור ממ"ד כ-3.73 מ' עבור אלמנטי חיזוק ומסתורי כביסה	4 מ'	צדדי
	4.6 מ' עבור חיזוקים וקומות חדשות 2 מ' עבור מרפסות	5 מ'	אחורי
תואם	2.72 מ'	2.5-3.0 מ'	גבהי קומות קומת קרקע קומה טיפוסית
לא מבוקשת יח"ד נוספת מעבר למכפיל שאושר, אך מתוכננת יח"ד בקומת קרקע שאינה מאושרת.	26 יח"ד	26 יח"ד ללא יח"ד בקומת קרקע	צפיפות
תואם	300.28 מ"ר	15% מהשטח המותר לבניה	שטח מרפסות פתוחות

הנחיות מרחביות / פרטניות / התאמה לנספח בינוי

סטייה	מוצע	מותר	
יש להחליפו לגוון בהיר.	מבוקש שימוש בחיפוי קשיח כהה לחיפוי חזיתות	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-

מותר	מוצע	סטייה
נטיעת עצים וצמחיה לגובה	נטיעת עצים וצמחיה לגובה	אין

א. ממצאי בדיקת הבקשה והתאמה להוראות תכנית תמ"א 38 / הנחיות פרטניות מיום 29/01/2024:

מוצע	סטייה/ נימוק
ניתן להתקדם לשלב הגשת הבקשה להיתר לתוספת 10 יח"ד ל- 16 יח"ד קיימות בבניין	תואם
"ניתן ורצוי להצמיד ממ"דים עורפים לקו חזית הבניין הקיימת ולקו חזית הממ"ד הקיים בבניין הצמוד ממזרח"	תואם
"רוחב מחייב של 2.6 מ' מספיק עבור הממ"דים המבוקשים עד לקו בניין 0 צדי למזרח ולמערב.	לא תואם , יש להקטין רוחב ממ"דים. גודל ממ"ד לא יעלה על 9 מ"ר. עח מנת לצמצם את היקף הבניה בגבול מגרש.
"קו מרפסות יתוקן כך שתישמר רצועת גינון קדמית פתוחה לשמיים ברוב חצי מטר לכל הפחות."	תואם חלקית מרפסות מוצעות במרחק 0.45-0.50 מ' מגבול המגרש ניתן לאשר ע"פ הוראות רצ/מק/2/106 קו קדמי למרפסת ניתן 0 מ'
שטח קומה חלקית עליונה לא יחרוג ממחצית שטח קומה טיפוסית מורחבת	תואם
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/1/2/106	תואם
גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על גובה הבנייה המותרת לגגות.	תואם
יש להציג רציפות בפתחים בגדלם ובצורתם לכל גובה הבניין, לקומות קיימות וחדשות) לדוג': חלון ח.שירותים ברוחב של 0.6 מ' בקומות חדשות, לעומת חלון ברוחב מטר בקומות קיימות)	לא תואם יש לשפר תכנון ולהתאים את הפתחים ככל הניתן ללא הבדל בין הקומות החדשות לקיימות.
היעדר ציון חומרי גמר על גבי חזיתות ההגשה. חומרי גמר וגוונים מבוקשים יוגשו לבחינה ואישור מח' בינוי אדר', בכפוף ובתואם לקבוע בהנחיות המרחביות לעיר סעיף 2.2.4. יותר טיח ו/או חומר קשיח בגוון בהיר. יותר שילוב מינימאלי ככל הניתן של חומרי גמר לצורך הדגשת מרכיבים אדריכליים	לא תואם , מבוקש שימוש בחיפוי קשיח בגוון כהה. יש להחליפו לגוון בהיר בלבד.
תוספות הבינוי המבוקשות יתוכננו בהצמדה לבינוי הקיים לכדי חזית אחידה, חלקה ורציפה, ללא הבלטת קורות הקשחה ו/או בליטת קירות ממ"ד.	תואם
יוצג פתרון עיצובי אחיד לכל קומות הבניין ללא הבחנה בחזיתות הקומות, קיימות וחדשות.	תואם חלקית , הוצגה הדמיה אחת ללא התייחסות לכלל החזיתות.
בעת עבודות הבנייה יש להבטיח שמירה על עץ קיים בתחום הדרך.	תואם
כריתה מבוקשת בכפוף לאישור פקיד היערות ולהצגת נטיעות חלופיות כנגד.	תואם
יש להציג גמל מים ופילר בדופן המגרש ובניצב לרחוב.	לא תואם יש להציג פילר וגמל מים בדופן המגרש.
גובה גדר בנויה בהפניה לרחוב מקסי' 60 ס"מ, גדר עורפית בנויה בשילוב קלה מקסי' מטר וחצי.	תואם
תוספת מצע להשהיית נגר לחלופין גינון על הגגות, בעומק חצי מטר, 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	תואם

מוצע	סטייה/ נימוק
מחלחל מגן מפני הידוק של הקרקע הטבעית	
סביב גזע העץ וברדיוס 3 מ' לפחות, יש להשאיר חיפוי קרקע מחלחל מגן מפני הידוק של הקרקע הטבעית	תואם
בהתחשב במצוקת חנייה קיימת האפיינת את רחוב ברניצקי, פתרונות חנייה יוסדרו בתחום החלקה.	תואם
בהמשך לסעיף קודם, מומלץ לבחון חלופה של הצבת מתקן חנייה רובוטי בעורף המגרש, אשר יחליף 5 מכפילי החנייה המבוקשים כרגע בצד ובעורף המגרש ובכך, תמנע גם כריתת 3 עצים קיימים במגרש.	לא תואם , מתוכננים מתקני מכפילי חנייה כפתרון חניה. המתקנים מוצעים בסמוך למתקנים מתוכננים/בביצוע במגרשים הגובלים.

סיכום הערות הבדיקה:	
ניתן לאשר את הבקשה לחיזוק מבנה מתוקף תמ"א 38. בכפוף לתיקונים:	
תכנון	<ul style="list-style-type: none"> הקומות העליונות חורגות במעט מקונטור הקומות הטיפוסיות (לפי חתך ב-ב) יש לתקן יש להציג פתרון איוורור מאולץ בשירותים בקומת גג חלקית 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.
מרפסות	<ul style="list-style-type: none"> יש להציג עמוד תומך למרפסות במרחק של 1.5 מ' מגבול מגרש. לא יותרו פרגולות במרפסות זיזיות בקומה 6. ניתן לאשר ע"פ הוראות רצ/מק/106/2 קו קדמי למרפסת ניתן 0 מ' – מבוקש 0.45 מ'
פתוח	<ul style="list-style-type: none"> יש להציג צמחיה לגובה לכל הפחות בחזית המגרש.
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 לשפר תכנון ולהתאים את הפתחים ללא הבדל בין הקומות החדשות לקיימות. יש להחליף חיפוי חזיתות לגוון בהיר.

רשמה: שיראל מכלוף

המלצת מהנדסת העיר:

ניתן לאשר את הבקשה, היתר ניתן בתנאי ולאחר ההשלמות הבאות:

מהלך דיון

עו"ד הילה הררי זורנון: של יזום ראשון. תשימו לב שמצורף ייפוי כוח, הם פתחו את הבקשה על שם

גבי ארד. לכולכם מצורף ייפוי הכוח שחתום על ידי עידן מזרחי ושל נועם מלניק.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: זה בסדר, גבי ארד פרש מהחברה

עו"ד הילה הררי זורנון: רק שהיתר לא ייצא על השם של גבי ארד, ואז נצטרך להעלות לשינוי שם.

לא, חתום שזה יכול לצאת על שם נועם, כי אני שיניתי את זה. הסדר יום פורסם על שם גבי ארד. אבל

זה שונה.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: רבותיי, גבי ארד מייצג את יזום, זה בסדר. הוא ייצג. הוא פרש לגמלאות

ולכן מחליפים שם, זה בסדר. הוא לא בעל הנכס.

עו"ד סורין גנות: כן, אבל מהות הבקשה היא לא החלפת שם.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: לא, זה יזום ראשון. לא מחליפים שם. אין פה החלפת שם, זה בסך הכול

היזום ראשון מחליפה נציג.

עו"ד סורין גנות: חבר'ה, בקיצור המלצה החלטה. בסדר? סעיף 8.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: רגע, סעיף 8 הוא טיפה מסובך.

עו"ד סורין גנות: מה הבעיה? המלצה החלטה, מה הבעיה הילה? יש לך הערות לגבי ההמלצה של

הצוות המקצועי? שאת חלק ממנו?

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: הילה, אם את רואה שיש משהו שלא נוסח, את רוצה לעשות איזה פיין

טיונינג?

עו"ד הילה הררי דורון: על הסיפור של מתקני החניה.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: של תקני החניה איפה?

עו"ד הילה הררי דורון: של מתקני החניה.

עו"ד סורין גנות: מה הייתה הבעיה במתקני החניה?

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אני לא מבינה מה הבעיה עם מתקני החניה, זו שאלה תכנונית ולא

משפטית. הם מתוכננים ליד מתקנים אחרים במגרשים אחרים. אם מהנדסת העיר מאשרת את זה,

ואדריכלית העיר מאשרת את זה, אין לי בעיה, אם יהיה קושי או בעיה -

עו"ד הילה הררי דורון: מאחר וזה לא תואם למה שהיה בהערות הפרטניות -

מס' דף: 163

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אבל המכפילים, אנחנו לא אמרנו שמכפילים לא יכולים להיות אחד ליד

השני, אלא שאנחנו מבקשים שמכפילים יקבלו כמובן אישור קונסטרוקטיבי. אי אפשר אחרת. אנחנו

לא רוצים, אבל זה תמ"א, מה אתה רוצה? שלא ניתן לזה?

עו"ד סורין גנות: מה עושים, זה תמ"א.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: זה תמ"אות, אנחנו גומרים איתך את התמ"אות.

עו"ד סורין גנות: תמ"אות, הממ"דים יגיעו לשיא מקום של חנייה.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: עוד כמה חודשים אין תמ"אות יותר.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: כן, עד 26', זהו. ואז עוברים להתחדשות בניינית, שהיא גם כן טיפה

בעייתית, כי המחוז עוד לא אישר לנו את תוכנית ההתחדשות הבניינית שלנו. אני רק אגיד לפרוטוקול,

אנחנו אוהבים את נציגינו מהמחוז, אבל הם עדיין לא אישרו לנו את ההתחדשות הבניינית שלנו, מה

שאומר שכשהתמ"א 38 תפסיק, אנחנו נישאר באוויר, אנחנו וכל מי שרוצה חיזוק. ארז, תקדמו את

זה.

אדר' גל גבריאלי: אני רוצה להגיד משהו אחר. קודם אושרה פה החלטה, בצדק-

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: באיזה סעיף?

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: בסעיף 4 או ב-5?

אדר' גל גבריאלי: ב-5.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: ב-5, מה שאישרנו כרגע זה לא מכפילים. אישרנו כרגע את החניונים

הטמונים לא מכפילים.

אדר' גל גבריאלי: לא, אבל אישרתם שלושה.

מס' דף: 164

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: מה שאישרנו זה מה שאת ביקשת במכפילים ואת היתר בטמונים.

אדר' גל גבריאל: נכון. אישרתם שלושה מכפילים. אני רוצה להסב את תשומת ליבכם שבסעיף 7

שאושר קודם, מוקדם יותר בדיון הזה, התקבלה החלטה של המלצה החלטה ואני לא ידעתי, בהמלצה

זה גם לא בא לידי ביטוי בגרף, שיש פה יותר משלושה מכפילים.

מר איתן שלום: זה ייזום ראשון, לא?

אדר' גל גבריאל: לא.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אנחנו נעשה את אותו נוהל. אם ביזום ראשון בברניצקי נתן 17, יש יותר

מכפילים ממה שאת נוהגת להשאיר, ואנחנו נעשה את אותה החלטה, נעשה אותה החלטה או כופר.

הרב נועם חדד: ליאל, אבל תדעי שיותר מכלל יש יוצאים מן הכלל. אבל בסדר.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אני לא רוצה לקבל החלטות שונות באותו דיון. לכולם תהיה גזירה שווה.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אבל חבל שלא -

מר איתן שלום: אני לא הייתי בסעיף.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אתה לא היית, אני הייתי. ב-7 עשינו המלצה החלטה וגל אומרת שגם פה

יש מכפילים בכמות שעולה על הכמות. אז אנחנו ניתן את אותו דבר עם אפשרות הטמונים או קונספט.

בסדר לירון, תשני את זה בהתאם. בעקבות הדיון שלנו עכשיו בסעיף 5, והעובדה שאנחנו רוצים לשמור

על מדיניות אחידה, אנחנו בסעיף 7 נאשר את אותה כמות מכפילים או כופר, אנחנו מכפילים טמונים -

מר עידן מזרחי: למה כמה מכפילים ביקשו פה?

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: באותה דרך שבה אישרנו את זה בסעיף 5.

מר עידן מזרחי: חבר'ה, הם ביקשו פה חמישה מכפילים.

שהוא מספר כמות -

מר עידן מזרחי: אנחנו גומרים את הפרויקט הזה, הוא לא יקרה.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: למה לא יקרה? בטח שיקרה, יהיה טמונים, במקום מכפילים. או שישלם

כופר, עדיף לו לשלם כופר.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: הרבה פחות מאשר המכפיל, אתה יודע כמה עולה מכפיל? מכפיל עולה לפי

שניים.

הרב נועם חזד: אבל שמעת מה הוא מפסיד? הערך של הדירה, ליאל, הערך של הדירה, כשאדם קונה

דירה, עם חניה, מעלה את המגרש של הדירה. הוא מעדיף לא לשלם את הכופר -

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: הרעיון של טמון זה אומר שאתה פשוט יורד למטה במפלס, ולא עולה

למעלה. כשאתה עולה למעלה אתה מאוד מציק לשכנים, כשאתה יורד למטה אתה חוסך קצת. זה

במקום חניה רובוטית, אנחנו תמיד מעודדים אותם לעשות רובוטי.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: תראו, אנחנו נאשר את זה כפי שאישרנו ככה, בדיוק כמו סעיף 5. אם

יזום יבואו ויגידו או סעיף 5 יבואו ויגידו שיש לנו בעיה מבחינה כלכלית ואנחנו צריכים איזו תועלת

אחרת, הם יבואו לבקש יחידת דיור אולי. אז אנחנו נשוב ונדון, אבל כרגע זו ההחלטה. מה? לא,

שלושה מכפילים. אני חוזרת עוד פעם, שלושה מכפילים אין בעיה. מעבר לשלושה מכפילים, אומרת

מהנדסת העיר, המדיניות שלכם, אתם הוועדה, אמרה שאתם לא רוצים לתת יותר משלושה מכפילים.

אז בואו תעמדו במדיניות שלכם. אני מקבלת את מה שהיא אומרת, ואמרנו במקרה הקודם, ניתן להם

טמונים, ואם יגידו שהטמונים נורא יקרים לנו, כי טמון זה יותר יקר מהמכפיל, ישלם כופר. זה אומר

שהוא יורד כלפי מטה ולא עולה כלפי מעלה. זה כל ההבדל. הילה. אבל הילה, זה עניין תכנוני, זה לא

עניין משפטי. ההחלטה בחמש ובשבע היא אחידה, אנחנו מאשרים את התמ"אות. אנחנו מאשרים

מס' דף: 166

שלושה מכפילים, אנחנו לא מאשרים מעבר לשלושה מכפילים, אלא טמונים או כופר. יבואו בפנינו היזמים, יגידו בגלל איזושהי סיבה, כלכלית אחרת יש להם בעיה, יוכלו תמיד להישמע פה בדיון נוסף. כי לא שמענו אותם בעניין הזה, בסדר? מקובל על כולם? כן.

החלטה: תיקון החלטה לסעיף מספר 7 - ועדת משנה לתכנון ובנייה מחליטה לעדכן את החלטה

בסעיף המדובר ולקבוע מדיניות אחידה שלפיה מאשרים עד שלושה מכפילי חניה בלבד כאשר מעבר

לכך יתאפשרו חניות מוטמנות או תשלום כופר חניה לפי בחירת היזם ובהתאם לדין.

אדר' גל גבריאלי: אוקיי.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אני מצטערת, אני חושבת שאני ניהלתי את 7.

נוכחים: יו"ר עו"ד סורין גנות

חברים: עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד, מר איתן שלום, מר אייל מושיוב, גב' אילנית הרוש

ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטות

ועדה זו הביעה לא אחת את חשיבות חיזוק מבנים והוספת ממ"דים. הוועדה מחליטה לאשר את הבקשה, כולל ההקלות המבוקשות, בכפוף להערות הצוות המקצועי. הוועדה מאשרת 3 מכפילי חניה והיתר טמונים ו/או כופר חניה - להחלטת היזם בתיאום מול הצוות המקצועי. היתר ינתן בתנאי ולאחר ההשלמות הבאות:

דרישות כלליות

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 ע"ס 100,000 ש"ח להבטחת ביצוע העבודות בהתאם לתקנה 70 א' קבלת ערבות בנקאית עבור התחייבות המבקש לנטיעה חלופית או לביצוע העתקה כתנאי לקבלת אישור פקיד היערות לביצוע התחייבויותיו ולקבלת היתר בנייה. כתב התחייבות לשיפוי בגין ביצוע עבודות מתוקף תמ"א 38 לפי נספח 3 לתמ"א

תנאים לבקרת התכ

יש להציג פיתרון איורור מאולץ בשירותים בקומת גג חלקית יש להציג עמוד תומך למרפסות במרחק של 1.5 מ' מגבול מגרש יש לבטל תכנון פרגולות המוצעות במרפסות זיזיות (בקומה 6), בניגוד להוראות התכנית החלה. מילוי חזיתות ללא הבדל בין קומות קיימות לקומות חדשות. יש לשפר תכנון ולהתאים את הפתחים לא הבדל בין הקומות החדשות לקיימות. יש להחליף חיפוי חזיתות לגוון בהיר. ביטול גישת מעלית לקומת גג יש להקטין שטח ממדים החורגים מקו בניין לשטח מקסימלי של 9 מ"ר 100% הסכמות חתימות שכנים אישור פיקוד העורף אישור הרשות הארצית לכבאות והצלה

דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2)
תכנית ראשית מעודכנת ומתואמת לאחר כל שינויי התכן
הצהרת מהנדס לחישובים סטטיים, חישוביים סטטיים+נספח תרמי

דוח קרקע וביסוס
אישור תכנית אינסטלציה

אישור מני"ב

אישור מנהל הקיימות וסביבה

אישור מורשה נגישות

רישום לפי תקנה 27 לחוק מקרקעין

יש להציג צמחיה לגובה לכל הפחות בחזית המגרש

שלב בקשה לאישור תחילת העבודה:

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

גידור אתר בהתאם למדיניות הוועדה מיום 13.11.2024

מינוי והעתק של הצהרת אחראי לביקורת על הביצוע

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

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

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

מפת עמודים כולל כניסה קובעת לבניין 0.00

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

תכנית התארגנות באתר מאושרת ע"י יועץ בטיחות

הסכם מעבדה מאושרת על פי כל דין

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

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

אישור חברת גז - ספקית גז שידוע לה על ביצוע עבודות תמ"א

מסמכים נדרשים אגף קיימות הסביבה – להציג אישור האגף:

הצגת תעודות שקילה על פינוי פסולת אסבסט -עפ"י התייחסות איכות הסביבה

הצהרת אחראי לביקורת על הביצוע לעניין פסולת בנייה ועודפי עפר* ואישור התקשרות עם אתר מור

הסכם לפינוי פסולת

שלב בקשה למהלך ביצוע:

בקשה לביצוע עבודות הבנייה על פי ההיתר בשלבים במהלך ביצוע (במידה ורלוונטי)

דיווח מודד מוסמך על גמר ביצוע יסודות וקומת מרתף, בצירוף מפת מדידה

דיווח אחראי לביקורת על הביצוע על עריכת ביקורת באתר בנייה במהלך ביצוע

שלב בקשה לתעודת גמר:

בקשה לתעודת גמר והצהרת האחראי לביקורת על הביצוע

הצהרת עורך בקשה ראשי

הצהרת עורך משנה הנדסת מבנים (מתכנן שלד)

הצהרת אחראי לביצוע שלד

הצהרת עורכי משנה נוספים לעבודות בניה (ככל שמונו) לרבות מורשה נגישות ואחראי בטיחות

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

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

אישור מנהל איכות הסביבה

אישור מניב לחיבור למערכת עירונית

אישור מעבדה מוסמכת על ביצוע כלל הבדיקות הנדרשות בהתאם לתקנים, הנהלים והתקנות הנדרשות

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

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

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

רישום מקרקעין (אם נקבע בתנאי היתר): תקנה 27

סיום ביצוע פיתוח

מבקש:

הגשה 07/01/2024

* א.כסיף בע"מ

* רונן כסיף-מצייג

בעל נכס:

* עידו שמואלי-עו"ד דיריים

עורך:

* אסף קינן-יועץ נגישות

* מילי בן עזרא

מתכנן אינסטלציה:

* דרד ארץ

הרוקמים 26 חולון

מהנדס רישוי:

* שיראל מכלוף

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

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000346475

שכונה: רמז כתובת הבניין: קפלנסקי (שלמה, דר') 4, ראשון לציון

גוש וחלקה: גוש: 3926 חלקה: 716 יעוד: מגורים ג

תכנית: תמא/38, מק/2/106/1, מק/1/ג/1, מק/3/1/1/1, מק/2/1/1/1, מק/33/1/1/1, מק/1/25/1/1, מק/28/1/1/1, מק/25/1/1/1, מק/1/1/1/1, א/5/1, ז/1/1, ג/1/1, 1/1

שטח שירות

1030.62

שטח עיקרי

1112.12

תיאור בקשה

חיזוק ותוספת לפי תמ"א 38

בית משותף

מהות הבקשה

חיזוק בנין מגורים קיים בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת עפ"י תמ"א 38 הכולל 16 יח"ד.

שיפוץ והוספת שתי קומות מלאות וקומת גג חלקית הכוללים 12 יח"ד חדשות, שינויים ומילוי קומת הקרקע עבור הגדלת הלובי והוספת יח"ד חדשה, הוספת חללים טכניים, פיתוח חניות ושטחי גינון.

הוספת פיר פנימי עבור מעלית, עם תחנות עצירה בכל הקומות (כולל מרתף וקומת גג חלקית)

שיפוץ ותוספת ממ"דים ומרפסות לכלל הדירות הקיימות והחדשות.

המרת שטח גן ילדים בקומת המרתף עבור יח"ד חדשה, חניות, מחסנים וחללים טכניים לרווחת הדיירים.

הצבת מתקני חניה בגבול מגרש המזרחי.

סה"כ קיים + מוצע 28 יח"ד.

מבוקש תשלום קרן חניה בגין חוסר 3 מקומות חניה.

מטרת הדין:

דין נוסף לאור הודעת היזם כי לא נמצא מיקום חלופי לדירה בקומת המרתף/קרקע

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	1.00-	מרתף		56.67	266.01		1			
2	0.00	קומת עמודים מפולשת		95.71	340.13		1			
3	1.00	מגורים	290.05	33.08	52.00		4			
4	2.00	מגורים	290.05	33.08	52.00		4			
5	3.00	מגורים	290.05	33.08	52.00		4			
6	4.00	מגורים	290.05	33.08	52.00		4			
7	5.00	מגורים		334.82	74.24		4			

מס' דף: 169

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			
		4		74.24		334.82		מגורים	6.00	8
		2		46.50		157.78		מגורים	7.00	9
				21.50				מבואות וחדרי מדרגות	8.00	10
168.62								מרפסות גג פתוחות	9.00	11
208.62								מרפסת מקורה	10.00	12
56.52								פרגולות	11.00	13
433.76		12	16	1030.62	102.58	1112.12	1160.20			
433.76		0.00% : %בניה		1133.20		2272.32		סה"כ:		

הערות בדיקה :

שטח המגרש: 735 מ"ר

מטרת הדין

התקבלה פנייה מיזם הפרויקט עם בקשה להבאת הבקשה לדין נוסף לאור אי מציאת פתרון תכנוני חלופי לדירה בקומת המרתף, אשר מיקומה לא אושר ע"י הוועדה המקומית, זאת בהמשך להחלטת הוועדה מיום 03/09/2024 :

מצ"ב החלטת ועדה מישיבה מס' 20240016 מתאריך 03/09/2024 :

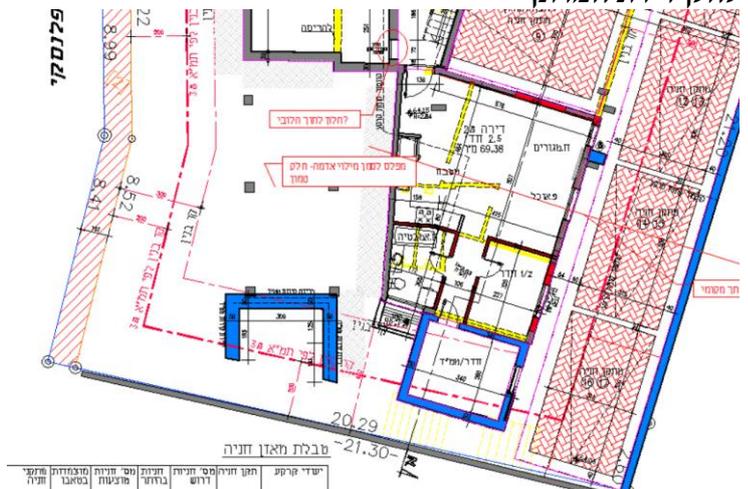
החלטות

הוועדה מחליטה לאשר את חיזוק הבניין ע"פ הוראות תמ"א 38 בכפוף לאלה: הועדה מאשרת, בנסיבות המגרש הכולל הטמנת קו חשמל, וקומת מרתף- מדרון, והצורך בפניו הבינוי בה הקמת 12 יח"ד חדשות בכפוף לכך שלא יתוכננו דירות בקומת מרתף ולא תמוקם מעל לדירה אחת בקומת קרקע כפי שנקבע בהנחיות הפרטניות, אלא ימוקמו במקום אחר עילי.

לא ניתן לאשר דירות בקומת מדרון/ מרתף שכן מדובר בשימוש הסותר את התכנון החלות ולא מתאפשר במסגרת התמריצים שנקבעו בהוראות תמ"א 38 על תיקוניה. כמו כן, מדובר במגורים נחותים לאור מיקום היחידה בקומה שמרביתה חפורה ובצמוד למתקני חניה מכאניים.

הוועדה נכונה בשמחה לראות דירה נוספת בקומות העליונות, ככל שזה אפשרי, ככל שלא ניתן יהיה למקם במקום אחר מקומת קרקע/ מרתף תבוא בפניו הבקשה לדין נוסף. היתר יוצא בתנאי ולאחר מילוי הדרישות הבאות:

להלן דירת המרתף-



תיאור מצב קיים		
על המגרש הנמצא ברחוב קפלינסקי קיים בניין בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, טרם החלה בניה התקבלה החלטת וועדה מיום 3/9/2024 להוספת 12 יח"ד חדשות מעל 16 יח"ד קיימות.		
ממצאי תיק הבניין		
תאריך	מס' היתר	מהות
03/09/2024		חיזוק בנין מגורים קיים בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת עפ"י תמ"א 38 הכולל 16 יח"ד. שיפוץ והוספת שתי קומות מלאות וקומת גג חלקית הכוללים 12 יח"ד חדשות, שינויים ומילוי קומת הקרקע עבור הגדלת הלובי והוספת יח"ד חדשה, הוספת חללים טכניים, פיתוח חניות ושטחי גינון. הוספת פיר פנימי עבור מעלית, עם תחנות עצירה בכל הקומות (כולל מרתף וקומת גג חלקית) שיפוץ ותוספת ממ"דים ומרפסות לכלל הדירות הקיימות והחדשות. המרת שטח גן ילדים בקומת המרתף עבור יח"ד חדשה, חניות, מחסנים וחללים טכניים לרווחת הדיירים. הצבת מתקני חניה בגבול מגרש המזרחי. סה"כ קיים + מוצע 28 יח"ד. מבוקש תשלום קרן חניה בגין חוסר 3 מקומות חניה.

התייחסות גורמי פנים	
פיקוח	טרם התקבל
תנועה מתאריך 17/11/2024	קיימות 8 מקומות חניה בהיתר. מבוקשת בנייה של 11 יח"ד חדשות המחייבות 12 מקומות חניה חדשות. סך הכל נדרש 20 מקומות חניה, ניתן פתרון של 5 מקומות חניה בקומת קרקע – ללא מכפילים/ מתקנים. מתקן חניה אחד בקומת קרקע. ו- 13 חניות תת קרקעיות במכפילים \ מתקני חניה.

רשמה : שיראל מכלוף

המלצת מהנדסת העיר :

ממליצה לחזור על החלטת הוועדה מיום 3.09.2024 לעניין הדירה הנדונה, כך שלא תותר יח"ד בקומת מרתף/מדרון שכן מדובר בשימוש הסותר את התכניות החלות ולא מתאפשר במסגרת התמריצים שנקבעו בהוראות תמ"א 38 על תיקוניה. יתרה מכך יודגש כי התכנון מייצר מגורים נחותים, עם איורור וחשיפה לאור מוגבלים, קבורים ביחס למגרשים הגובלים ובצמוד למתקני חנייה (מכפילי חניה).

מהלך דיון

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אוקיי, שמונה הוא טיפה יותר בעייתי כי הוא גם קשור אלינו. לעיריית ראשון יש שם נכס, יש שם משרדים, שפעם היו גן ילדים והשטח, הקפלינסקי 4 ביקשו לעשות חיזוק ואנחנו, קפלינסקי 4, בניין מגורים, ביקשו לעשות חיזוק לפי התמ"א. אנחנו הסכמנו, אין לנו התנגדות, הסכמנו גם כבעלים וגם כוועדה מקומית נתנו הנחיות פרטניות. אלא מה? הם, מתוך כוונה לתת לנו תמורה, על הנכס העירוני, יצרו פה דירה, שאנחנו, מאוד מאוד קשה לנו לקבל אותה. היא דירה שפונה רק למכפילים. יש שם נכס עירוני בקומת הקרקע. היה שם פעם גן ילדים. בקפלינסקי 4. פעם היה שם

מס' דף: 171

גן ילדים. הם, במסגרת התמ"א, צריכים לתת לנו חזרה נכס עירוני. אמרנו בסדר, תנו לנו דירה. הם יצרו דירה תכנונית שהשאלה היא כרגע לא אם העירייה תקבל אותה או מישו אחר יקבל אותה, נגיד אפילו שהעירייה תקבל בקומה אחרת, זה לא משנה. נכס תכנוני מאוד מאוד ירוד, שהחבר'ה כאן, גם גל וגם נועה וגם כל הצוות המקצועי, אמרו שזו דירה שלא היינו רוצים לראות כמוה, כי האנשים שיגורו שם יהיו מאוד מאוד מסכנים. כי זו כאילו דירה שפונה רק לחניה. זו דירה מאוד בעייתית. אני הצעתי להם, שנייה, אני הצעתי להם, אמרתי להם, תקשיבו, אולי נעשה איזה סידור אחר, ניתן לכם ניווד זכויות, אפילו נגדיל לכם את ניווד הזכויות. שוב, לא בשביל העירייה, כי גם אם העירייה תיקח קומה גבוהה, זה לא משנה. מישו יצטרך לגור פה בסוף. מסכן מי שיגור פה, אנחנו לא רוצים כאלה דברים. הצעתי להם כל מיני הצעות, הם אמרו אנחנו רוצים בכל זאת להופיע בפני הוועדה, אני מניחה שהם לא הופיעו.

עו"ד סורין גנות: לא, אין פה מוזמנים.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אז אני מציעה בעניין הזה, שאנחנו נאפשר להם את האופציה לניוד, ואנחנו צריכים לדון לגופו של עניין בסיפור של הדירה הזאת. כי מבחינת כמות הדירות, הם צודקים, הם יכולים לקבל את הדירה הזאת. מבחינת האיכות של התכנון, זה נוראי, באמת, אני מרחמת על האנשים שיהיו שם, זה לא פייר.

עו"ד סורין גנות: אבל המלצת מהנדס העיר זה לא לאשר דירה.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: זה לא לאשר. מצד אחד זה אינטרס שלנו, מצד שני אנחנו לא רוצים לאשר דירה בקרקע במקום שתהיה נוחות. אז אני הצעתי להם עוד ניווד זכויות.

עו"ד הילה הררי דורון: אבל זה לא מתקשר לתמריצים של תמ"א 38, כי זה דירה במרתף.

עו"ד סורין גנות: זו קרקע, זה לא מרתף.

מס' דף: 172

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: תראו, אני הצעתי להם או ניווד זכויות או פתרון אחר יצירתי, שנוכל אולי

לעשות, אולי אפילו במסגרת הסכמות, לגבי חלקה של העירייה. אולי אפילו פדיון בכסף או דרך אחרת.

אני הייתי רוצה למצות את זה, אלא אם כן למישהו מכס יש רעיון אחר. הילה, מה את מציעה שנעשה

פה בדבר הזה?

עו"ד הילה הררי דורון: יש לך המלצה של מהנדסת העיר -

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: יש המלצה של מהנדסת העיר שאומרת הדירה הזאת לא ראוייה. אני

מסכימה עם מהנדסת העיר, במאה אחוז. אז או שאנחנו מקבלים את ההמלצה, אומרים זאת החלטתנו

וניכנס אתו לאיזה דיון, כלכלי אחר, בין לגבי ניווד זכויות ובין לגבי פיצוי עירייה בכסף שנוכל לוותר

בכלל על הדירה הזאת, שזה אפשרות א'. או שנגיד לו, אדוני, דחינו את זה ושתפנה מחדש.

עו"ד סורין גנות: מה הוא יעשה במקום הזה?

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: לא יודעת, שהוא יעשה שם עוד חניה, אכפת לי מה הוא יעשה שם? אני לא

יודעת, דירה -

עו"ד סורין גנות: אפשר להראות לי את זה בהיטל צד? כי אני לא בטוח. זה מרתף מדרון, כתבתם

מרתף/מדרון. זה לא בדיוק מרתף, אפשר לראות את זה רגע?

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: זה הדירה התחתונה מקדימה.

עו"ד סורין גנות: כן, לא, אבל זה אולי מרתף יחסית לבניין אבל, אולי הכניסה אליה היא מהמדרון?

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: הבעיה היא לא הכניסה במדרון, לא שהיא במינוס 1. הבעיה היא, תראה

לאן היא פונה. תראו לנו רגע את הדירה.

עו"ד סורין גנות: זאת, איפה שיש את העמוד הצהוב, לא? זה לא זה? לא, אבל בהיטל צד, אני רוצה,

ביקשתי בהיטל צד לראות. אני רוצה -

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: רגע, שנייה, בוא תראה אותו קודם.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אפשר בבקשה לשים לנו את התשריט שבו רואים את הדירה הזאת? תראה לנו את הדירה שבה רואים אותה בקומת קרקע.

עו"ד הילה הררי דורון: כי ההמלצה של מהנדסת העיר פה היא ביחס לדירה בקומת מרתף או מדרון.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: בסדר, אנחנו שמענו אותך, היא אומרת שהם שיפרו את התכנון וגם כשהם שיפרו את התכנון זה עדיין דירה מאוד ירודה ונחותה. אפשר רגע לראות אותה? אתם יכולים לשים אותה שנייה אחת? שניה, אני יודעת שסורין ביקש חתך אבל החתך לא נכון כבר. תשימו רגע את הציור של הדירה, את התשריט של הדירה. היא התחתונה, לא? זה לא זאת, זה התחתונה, חבר'ה.

עו"ד סורין גנות: לא הבנתי, בגרמושקה אין היטל צד שאני יכול לראות את הדירה? לא הבנתי.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: הם שינו את המיקום.

עו"ד סורין גנות: אז מה אני אמור לאשר אם אני לא רואה בגרמושקה?

עו"ד הילה הררי דורון: לא, אנחנו מסתכלים על המלצת מהנדס העיר. תסבירי את התוכנית רק. גל, מה שאתם רואים פה את ההתייחסות למרתף, זו החלטת ועדה שניתנה בעבר כשהדירה הזאת תוכננה בקומת מרתף, ואז יש את הציטוט של זה. מאז הם שיפרו את התכנון וזה, והם העבירו אותה לקומת קרקע שגם כאן, כמו שליאל אמרה, התכנון עדיין ירוד. זו דירה שהיא עדיין לא נכונה.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אנחנו נסביר עוד הפעם מה הבעיה. הבעיה היא לא שהם במינוס אחד ולא אמרתי גם שהבעיה היא במינוס אחד, אבל היא נמצאת בכל החדרים שלה, אתה רואה? מול מה היא נמצאת פה? מול מכפילי חניה.

עו"ד סורין גנות: איפה החלונות? אין חלונות למכפילים? מה זה מפריע לי?

* מדברים ביחד

עו"ד סורין גנות: זאת הדירה, אין חלונות. לא מפריע לי.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: טוב, גם פה היא פונה.

עו"ד סורין גנות: אבל איזו הדירה? זה זה או זה זה? לא אותה דירה? זו דירה אחת וזה דירה שנייה.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: תכף הם יציגו את הדירה ונבין על איזה דירה הבעיה.

עו"ד סורין גנות: אז שיגידו לי איזה דירה. תראו לי בבקשה עם העכבר על איזו דירה אתם מדברים.

אתם לא יודעים?

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: זאת לא הדירה שאני ראיתי אותה במה שהצגתם לי -

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: גם במכונה ראיתי משהו.

אדר' גל גבריאל: אבל זו הדירה, הדירה בקומת הקרקע.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אבל היא לא הדירה שהוצגה לי בדיון איתם.

עו"ד הילה הררי דורון: יכול להיות שליאת, גם ליאת מעורבת, יכול להיות שהעבירו לליאת תוכנית

אחרת וזה מה שהציגה במכונה. לי יש את הדירה הזאת ובכל מקרה -

עו"ד סורין גנות: שנייה, אבל אני עוד לא הבנתי מה הדירה. זה הדירה העליונה שכתוב חדר הורים?

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: דירה 27 כתוב.

עו"ד הילה הררי דורון: 27.

עו"ד סורין גנות: איפה כתוב 27?

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: 27. כתוב דירה 27. על כולה כתוב דירה 27, זו אותה דירה. יש פה סלון

ויש פה.

עו"ד סורין גנות: לא נכון, זו דירה אחרת. מה עם זאת?

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: זאת לא אותה דירה. זה כתוב פה. זה בדיוק, כאן כתוב חדר הורים. זו

דירה 27, חדר הורים, חדר רחצה.

עו"ד סורין גנות: אה, אוקיי.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: זה לא מה שאני ראיתי בכל מקרה, אבל אנחנו, אין לי בעיה להסתכל על

זה.

עו"ד הילה הררי דורון: אבל בכל אופן, המדיניות שלנו באופן כללי, גם אם זה בחלק הצפוני של

המגרש וגם אם זה בחלק הדרומי

עו"ד סורין גנות: אבל רק שנייה, נגיד שזאת הדירה הזאת, דירה 27 שהיא דירה גדולה, בסדר? היא

דירה של 107 מטר, 109. מה כתוב? 107. רגע, אל תעלי רגע.

עו"ד סורין גנות: אבל תסבירי לי רגע, שניה, גל. אם אני מסתכל, לכאורה חלון זה לא חלון, זה איפה

שכתוב מעלית מוצעת. לדירה עצמה אין אף חלון, גם זאת, זו מעלית מוצעת. תהיה פה מעלית.

אדר' גל גבריאל: רגע, אני אסביר רגע. נראה לי שאני רואה את זה.

עו"ד הילה הררי דורון: פה זה הכניסה לדירה, פה זה חלון של, כנראה, של האזור המשותף.

אדר' גל גבריאל: יש לה חתך שמראה את המגרש ליד? יש לה חתך שמראה גם את גבול המגרש והגובה.

עו"ד סורין גנות: מה זה החדר הזה הקטן הזה? זה לא חדר. חצי חדר, 1.48 מטר. מה זה החדר הזה

עם החלון היחיד?

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: זה מן מבואה כזאת.

עו"ד סורין גנות: אז זה מבואה.

אדר' גל גבריאל: זה חדר רחצה.

אדר' גל גבריאל: אין שום חלון למפעילי חניה.

עו"ד סורין גנות: כל זה אטום. לא, אבל יכול להיות,

גב' שיראל מכלוף: אנחנו רגע ננסה להבין את זה, תסבירי בבקשה. האם המגרש ליד, שהחלונות פונים

אליו, הוא מגרש גבוה יותר?

עו"ד סורין גנות: טוב, אני מקבל את ההמלצה השנייה.

אדר' גל גבריאל: הייתה פה לכאורה טענה שזה קבור ביחס למדרון, מה המשמעות של המדרון פה?

אדר' גל גבריאל: לירון, תסתכלו בבקשה. האם המגרש הגובל, זה שהדירה פונה אליו, הוא גבוה יותר?

זאת אומרת, שהחלונות שלו והפתחים זה מול קיר?

גב' לירון בן דוד: החצר שלו, אה, זו התצ"א, זה הבניין. ונראה שהגינן, החצר הפרטית פונה לבניין

הזה.

אדר' גל גבריאל: נכון, מה המפלס של הבניין הזה? ביחס לבניין המוצע. האם הוא גבוה יותר? האם יש

שם קיר תמך? תסתכלו במדידה בבקשה. הנה כאן במדידה, מה המצב?

גב' לירון בן דוד: 62.47.

אדר' גל גבריאל: והם ב?

גב' לירון בן דוד: 67.40.

אדר' גל גבריאל: אז הם גבוהים יותר.

עו"ד ליאל אבן זהר בן דוד: אבל לא ראינו את זה, איך אפשר לדון ככה. נדון פעם הבאה אחרי שנראה

את זה בצורה מסודרת

נוכחים: יו"ר עו"ד סורין גנות

חברים: עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד, מר איתן שלום, מר אייל מושיוב, גבי אילנית הרוש

החלטות
הוועדה מחליטה להוריד מסדר היום.

סעיף: 9	מספר בקשה: 20230599	תיק בניין: 91502000000
פרוטוקול ועדת משנה רישוי ותכנון ישיבה מספר: 2025022 בתאריך: 09/12/2025		

מבקש:

הגשה 21/05/2023

הפניקס חברה לביטוח בע"מ

- ♦ ירון רוקמן - מייצג אשטרום
- ♦ אייל כהן - מייצג אשטרום
- ♦ אשטרום נכסים בע"מ
- ♦ גיא פורת-מייצג הפניקס

בעל נכס:

- ♦ עיריית ראשון לציון

עורך:

- ♦ אבי ורשבסקי
- ♦ אורי גת

מהנדס רישוי:

- ♦ ג'נט אברמוביץ'

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

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000277681

כתובת הבניין: החדשנות 4, ראשון לציון

שכונה: פארק ה-1000

שטח מגרש: 60400.00 מ"ר שטח בניה מותר: 296308.00 מ"ר אחוזי בניה מותרים: 491%

גוש וחלקה: גוש: 3947 חלקה: 143 מגרש: 5030 יעוד: מסחר ותעסוקה

תכנית: 1000/1, 413-0498980, 2021035, 2030, 413-0900431, מק/1/1000/2, תמא/1, תמא/34, תמא/4, תממ/21/3, תת"ל/36, תמא/10/ג/4, תמא/23/א/4, תמא/34/ב/3, תת"ל/72/א

<u>שטח שירות</u>	<u>שטח עיקרי</u>	<u>תיאור בקשה</u>
10149.75	31666.93	בניה חדשה מסחר + משרדים

מהות הבקשה

מתחם ה-1000, מתחם א'

קמפוס פניקס

הקמת מבנה (בניין D) בן 23 קומות בסך הכל, כולל קומת קרקע עם שימושים מסחריים,

20 קומות משרדים ו-2 קומות טכניות

בניית קירוי מעל קומת קרקע המחובר בין הבניינים E ו-C, D

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			
				202.00		1109.60		מסחר	0.00	1
				2053.65	148.70	24.93		משרדים	0.00	2
				6066.10		30532.40		משרדים	20.00	3
357.94								מרפסות גג פתוחות	20.00	4
78.33								פרגולות	20.00	5
				1325.44				שטחי שרות	21.00	6
				502.56				שטחי שרות	22.00	7
436.27				10149.75	148.70	31666.93				
436.27		52.43% : %בניה		10298.45		31666.93		סה"כ:		

הערות בדיקה:

שטח חלקה 143: 60354 מ"ר (חלקה בשלמות)

ייעוד הקרקע: מסחר ותעסוקה

רקע תכנוני:

מתחם א' של מתחם ה-1000

על החלקה חלות הוראות רצ/1000/1 ורצ/מק/1000/3

בגלל גודל המגרש, בשלב ראשון מתוכננת בניית 5 בניינים (A, B, C, D, E) במחצית המזרחית של המגרש.

תכנית עיצוב, בינוי ופיתוח אושרה ע"י ועדת המשנה ביום: 23.5.2021

תיקון לתכנית העיצוב, כולל תוספת קומות בבניינים C, D, E אושר ביום: 10.07.2022

ממצאי תיק בניין:		
מבנה	היתר בנייה	סטטוס בנייה
מרתפים	3.04.22	תעודת גמר: 26.08.25
	היתר שינויים: 20.08.25	
בניינים B+A	22.09.22	תעודת גמר: 27.08.25
	היתר שינויים: 21.08.25	
בניין C	31.12.23	בבנייה
בניין D		לפני בנייה
בניין E		לפני בנייה

בעלויות	קרקע בבעלות עיריית ראשון לציון התכנית חתומה ע"י נציג אגף נכסי העירייה
---------	--

הקלות:

הקלות מבוקשות:	התייחסות להקלות:
1. הקלה לתוספת 4 קומות, סה"כ 23 קומות כולל קומת קרקע וקומות טכניות במקום 19 קומות מותרות עפ"י רצ/מק/1/1000/3	הקלה מותרת עפ"י תקנות סטייה נכרת ניתן אישור עקרוני של אגף תכנון במסגרת תכנית בינוי, עיצוב ופיתוח מאושרת ניתן לאשר
2. הקלה בגובה הבניין: 93 מ' במקום 82 מ' שנקבע בהוראות רצ/1/1000	חריגה בגובה נוצרה עקב תוספת קומות התקבלו אישור רת"א ומשרד הביטחון ניתן לאשר

מועד גמר פרסום: 31.09.23

הוגשה התנגדות להקלות של חב' אפרים רוגובין. ההתנגדות הוסרה בחודש יולי 2024

זכויות בנייה:

שטח עיקרי למסחר	זכויות הבניה	שטח מבוקש בבניין	סה"כ שטחים שנוצלו במגרש	שטחים נותרים במגרש
6050 מ"ר	1109.5 מ"ר	מ"ר=3860	63.8% מהזכויות	2190 מ"ר
1211 מ"ר	202 מ"ר	מ"ר=942	77.8% מהזכויות	269 מ"ר
290,258 מ"ר	30,557.3 מ"ר	136,548.1 מ"ר		153,709 מ"ר
58,051 מ"ר	10096 מ"ר	מ"ר=43113	74.2% מהזכויות	14,938 מ"ר
225,555 מ"ר		9,2875.5 מ"ר		132,679.5 מ"ר

*נוצלו מרבית השטחים המותרים למסחר ושטחי השירות לתעסוקה עוד בטרם הוגשה בקש להיתר במחצית המערבית של המגרש

בדיקת רישוי:

התכנית נבדקה מספר רב של פעמים אך עדיין הערותינו לא תוקנו:

- לתקן חישוב השטחים, בקומת הקרקע חלק מהשטחים מחושבים בצורה לא נכונה, קיימים גם שטחים שלא חושבו כלל
- בין הבניינים D, C ו-E מתוכנן קירוי ששטחו מעל 1800 מ"ר. הקירוי לא מסומן בקומת הקרקע ו/או בקומה 2, חסר רישום מידותיו ושטחו מחושב באופן חלקי
- לא סומנו השינויים ביחס להיתר קודם (מרתפים)
- יש טעות בסימון קו מגרש/קו בניין צפוני בכל הקומות

- גיליון החתכים והחזיתות תקול, לא ניתן לבדוק התאמתם לתכנית
- חלק מהשטחים הרשומים בטבלת ריכוז שטחים (המפרטת את השטחים הקיימים והמבוקשים במגרשים) אינם נכונים
- יש לתאם ולקבל אישור מח' אדריכלות נוף לתכנון המשך המעבר להולכי רגל החוצה את המגרש מצפון לדרום

רשמה : ז'אנט אברמוביץ

המלצת מהנדסת העיר :

ניתן לאשר את הבקשה, היתר יינתן בתנאי ולאחר מילוי ההשלמות הבאות :

מהלך דיון

עו"ד סורין גנות : כן, סעיף 9. סעיף 9 זה הפניקס.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד : כן, זה הקמת מבנה, אנחנו רוצים שיקימו מבנה.

עו"ד סורין גנות : אוקיי, המלצה, החלטה, ניתן לאשר את הבקשה עם הבקשות, בסדר? תשע. המלצה

החלטה, עשר.

גב' אילנית הרוש : הפניקס זה בניין שכלתי תכננה.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד : מה את אומרת? אז את בניגוד עניינים. סעיף עשר.

עו"ד הילה הררי דורון : את לא תוכלי להצביע בסעיף הזה.

מר אייל מושיוב : רגע, סעיף 10 זה פניקס?

עו"ד סורין גנות : באמת היא תכננה? אז אל תצביעי.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד : אז אל תצביעי. לא, את יכולה להישאר, אל תצביעי.

עו"ד סורין גנות : אל תצביעי, את יכולה להישאר. לא, אילנית לא השתתפה בסעיף הזה. למען הסר

ספקות.

מר אייל מושיוב : רגע, שנייה, שנייה. עם הפניקס. אנחנו כחברת חשמל ואני בוועד העובדים עם יו"ר

ועדת הפיתוחים, עושים איתם עסקאות.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד : אז אל תצביעי.

מר אייל מושיוב: אני לא, אני יוצא החוצה.

* אייל מושיוב יצא.

עו"ד סורין גנות: ליתר ביטחון. גם אייל -

מר אייל מושיוב: אני לא רוצה להצביע.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אתה נמנע. ליתר ביטחון. אילנית ואייל לא משתתפים למרות שאין להם

זיקה אישית.

מר אייל מושיוב: לא, זאת לא זיקה אישית, ממש לא.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אמרתי, למרות שאין להם זיקה אישית, הם החליטו לא להשתתף, מחמת

הזהירות. אנחנו הצבענו בעד.

נוכחים: יו"ר עו"ד סורין גנות

חברים: עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד, מר איתן שלום

גב' אילנית הרוש לא השתתפה בדיון זה, בניגוד עניינים למרות שאין לה זיקה אישית לסעיף זה.

מר אייל מושיוב לא השתתף בדיון זה, בניגוד עניינים למרות שאין לו זיקה אישית לסעיף זה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטות

הוועדה מחליטה לאשר את הבקשה בכפוף להשלמת הערות הצוות המקצועי, היתר יינתן בתנאי ולאחר מילוי ההשלמות הבאות:

דרישות כלליות

תנאים לבקרת התכן

- אישור אגף קיימות וסביבה על תוכניות להיתר
- אישור תכנית גינון והשקיה
- אישור הג"א
- אישור תכנית אינסטלציה סניטרית והתחברות לרשת העירונית
- אישור חברת מני"ב
- הגשת חישובים סטטיים והצהרת מהנדס
- תכנון בידוד טרמי בהתאם לתקן ישראלי 1045
- אישור מכבי-אש
- אישור מורשה נגישות מורשה מתו"ס
- קבלת חו"ד משרד הבריאות
- אישור אדר' אגף תכנון על הבקשה להיתר

- תיאום ואישור של אדרי' נוף - אגף תכנון על ביצוע שלב ג' של המעבר להולכי רגל החוצה את המגרש מצפון לדרום
- אישור רשות שדות התעופה
- אישור משרד הביטחון
- תיקון תכנית ההגשה לפי דרישות הצוות המקצועי:

- סימון כל השינויים לעומת היתר המרתף
- תיקון והשלמת חישוב השטחים (הערות ע"ג הקובץ)
- הצגת הקירווי המחבר בין הבניינים, כולל מידות ותיקון חישוב שטחו
- תיקון טבלת ריכוז שטחים והתאמתה להיתרים קודמים והשטחים המבוקשים בהיתר זה
- תיקון סימון קו בניין צפוני/גבול מגרש
- גיליון חתכים וחזיתות תקול - לצרף גיליון תקין
- לצרף לקובץ נספח פיתוח מאושר ותכנון שלב ג' של מעבר להולכי רגל מאושר ע"י אדריכלית נוף

- תנאי להיתר

- תחשיב היטל השבחה עפ"י חוק לפני מתן היתר או הפקדת ערבות בנקאית להבטחת תשלומו
- תנאי למתן היתר - תשלום אגרות והיטלים עפ"י כל דין
- חניית נכים תיוותר פנויה ולא מוצמדת, לא יהיה רישום תקנה 27 על שימושים וייעודים

- תנאים לתחילת עבודות הבניה:

- מינוי והעתק של הצהרת אחראי לביקורת על הביצוע.
- מינוי והעתק של הצהרת מינוי קבלן רשום בארגון הקבלנים בעל רישיון בתוקף
- מינוי והעתק של הצהרת אחראי לביצוע שלד הבניין (ימולא על ידי בעל ההיתר).
- הסכם עם מעבדה מאושרת לפי דרישות התקן
- תוכנית התארגנות באתר, בתוכנית יסומן מיקום המנוף כולל רדיוס סיבוב הזרוע
- תנאי לאישור העמדת עגורנים/מנופים הינו אישור רשות התעופה האזרחית לתאום גובה מירבי מעל פני הים וקבלת הוראות סימון
- אישור משרד הביטחון על העמדת העגורנים
- אישור שלב א' ממכון התעדה לתקן בנייה ירוקה 5281
- גידור האתר בהתאם להחלטת המליאה מיום 13.11.24

- תנאים לתעודת גמר

- סיום ביצוע פיתוח
- אישור שלב ב' ממכון התעדה לעמידה בתקן ירוק 5281
- הסכם עם חברת ניהול ואחזקה על אחזקת השטחים המשותפים

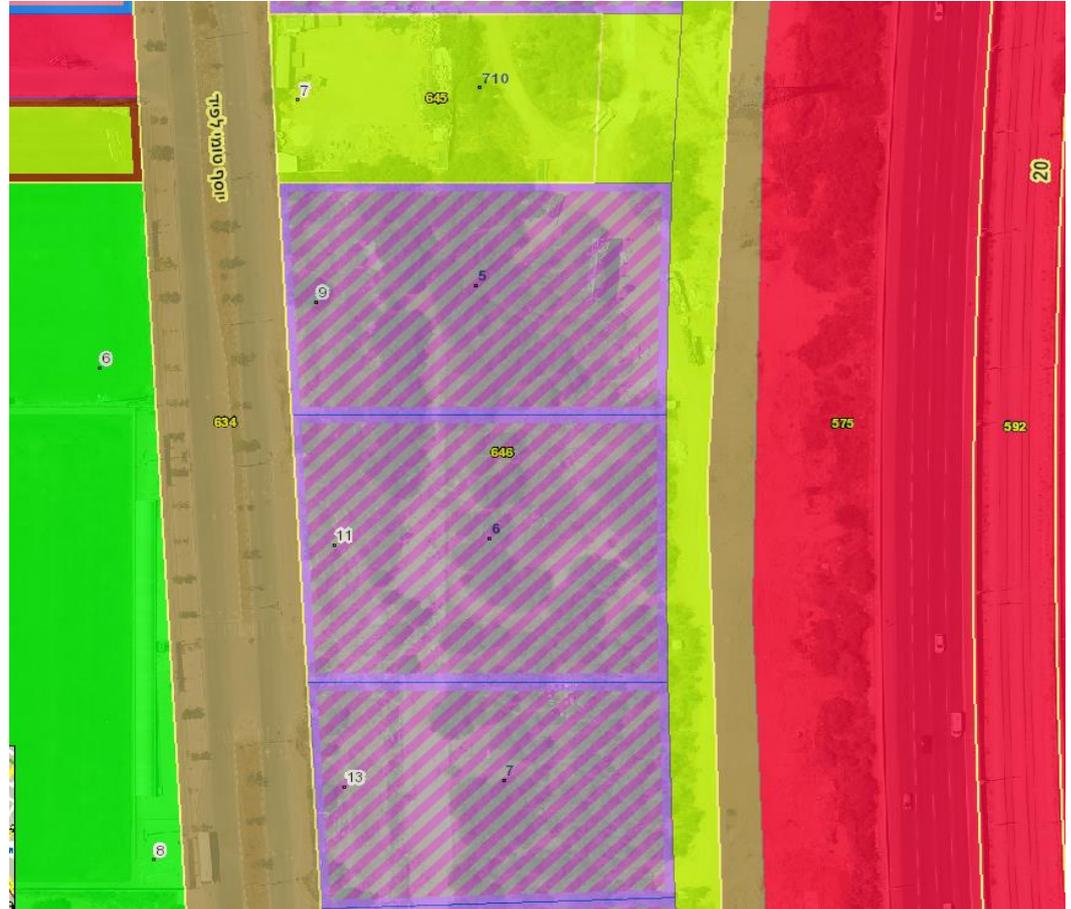
הערות בדיקה :

שטח המגרש : 4952 מ"ר

ייעוץ הקרקע : מסחר ותעשיית עתירת ידע

רקע תכנוני :

המגרש פונה בצידו המערבי לרחוב טומי לפיד ולמזרח לש.צ.פ.



במגרשים 5 ו-6 מתוכננים 2 בניינים עם מסחר + משרדים ותעשיות עתירת ידע ו-2 קומות מרתפים משותפות .
הכניסה לחניה מתוכננת דרך רמפה משותפת למגרשים 6 ו-7 המאפשרת גישה לחניות של מגרשים 5, 6 ו-7. הפתרון אושר
במסגרת נספח תנועה ותכנית בינוי ועיצוב אדריכלי.
במרתפים מוצעים שימושים משותפים ל-2 הבניינים , דבר שמבקשים להסדיר במסגרת תכנית לאיחוד מגרשים 5 ו-6
413-1495332 (רצ/מק/15/21/1). התכנית נדונה ואושרה להפקדה במש/2025020 מיום: 4.11.25.
תנאי למתן היתר לבקשה זו יהיה מתן תוקף לתכנית 413-1495332
הבניין מתוכנן עם 2 קומות קרקע : קומת קרקע תחתונה לכיוון רח' טומי לפיד וקומת קרקע עליונה לכיוון הש.צ.פ. וזאת
מכיוון שתכנון הש.צ.פ. המזרחי יצר הפרש מפלסים של כ-4 מ' בין הש.צ.פ. לרח' טומי לפיד .
תכנון 2 קומות קרקע תואם גם הנחיות מילוליות לתכנית פיתוח, בינוי ועיצוב אדריכלי של רצ/8/21/1 מאושרת.

4.1	מסחר ותעשייה עתירת ידע (תאי שטח 14-3)
4.1.1	שימושים
	<p>א. הייטק משרדים ותצוגה – יותרו בכל המפלסים מעל הקרקע.</p> <p>ב. עיסוקי הייטק שיותרו, יהיו כגון: פיתוח ובדיקת תוכנות, שירותי ייעוץ בתחום ההייטק וכיו"ב. לא יותרו שימושי הייטק העוסקים בייצור חומרה כלשהיא.</p> <p>ג. שירותי אשנב ציבוריים כגון: בנקאות, דואר ותקשורת יותרו ב – 3 המפלסים הראשונים מעל הקרקע.</p> <p>ד. מסחר, מסעדות ובתי קפה – יותרו בקומת קרקע בלבד, בתחום הגג המקומר עם הפניה לרחוב.</p>

תכנית פיתוח, בינוי ועיצוב אדר' כוללת של מגרשים 5 ו-6 נדונה ואושרה בוועדה מקומית מס' 2023006 בתאריך 05/03/2023

בעלויות: המגרש בבעלות רמ"י, הוגש חוזה חכירה

הקלות:

ההקלות המבוקשת:	התייחסות להקלות:
1. הקלה לתוספת 3 קומות, סה"כ 9 קומות מעל קומת הכניסה, במקום 6 קומות מעל מפלס הכניסה עפ"י הוראות רצ/8/21/1	התכנון אושר במסגרת תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי מאושרת ניתן לאשר
2. הקלה בגובה הבניין: 42.5 מ' במקום 33 מ' המותרים עפ"י רצ/8/21/1	ההקלה בגובה הבניין נובעת מתוספת הקומות בפועל, הבניין מתוכנן עד גובה 41.2 מ' ניתן לאשר בהתאם לתכנון בפועל
3. הקלה % 10 בקו בניין צידי דרומי: 9 מ' במקום 10 מ' המותרים עפ"י רצ/8/21/1	בהתאם לתקנות סטייה ניכרת ניתן לאשר
4. הקלה במיקום כניסת הרכבים לתת הקרקע: ביטול כניסה משותפת בין המגרשים 6-15	במקום כניסה משותפת לתת הקרקע בין מגרשים 5 ו-6, מתוכננת כניסה (רמפה) משותפת עם מגרש 7 (בגבול הדרומי) לכניסת רכבים למגרשים 5, 6 ו-7 הפתרון אושר במסגרת נספח תנועה ותכנית בינוי ועיצוב אדריכלי - ניתן לאשר
5. הקלה מסעיף 4.1.1 של רצ/8/21/1: תכנון מחסנים למסחר מעל הקרקע במקום במרתף	התכנית רצ/8/21/1 קבעה זכויות לשטחי שירות למסחר במרתפים בלבד. מבקשים להקים מחסנים למסחר גם בקרקע תחתונה בשטח של כ-155 מ"ר ניתן לאשר
6. נידוד 700 מ"ר שטחי שירות מתת הקרקע אל מעל קרקע	נפח הבניין המוצע תואם את הנפח שהוצג ואושר ע"י הוועדה במסגרת תכנית העיצוב ניתן לאשר
7. הקלה מהוראות סעיף 4.1.2 של רצ/8/21/1 תכנון קומת קרקע לא רציפה לכיוון הרחוב ותכנון גג שטוח במקום גג מקומר של קומת הקרקע	השינוי מהוראות התכנית אושר במסגרת תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי ניתן לאשר
8. הקלה בתכסית קומות המרתף: תכנון תכסית בהיקף של כ- 97% במקום % 85 כפי שנקבע בהוראות רצ/מק/42/1/1	תכנון המרתף אושר במסגרת תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי טרם התקבלה התייחסות מח' אדריכלות נוף לעניין החלחול והגייון

לשיקול דעת הועדה	
עקב אילוצים תכנוניים, תוכננו חדרי חשמל וחדרי שנאים על גג, בנוסף לחדרים המתוכננים במרתף ניתן לאשר	9. הקלה מהוראות סעיף 4.1.2 של רצ/8/21/1 תכנון חדרי שנאים ומתקני חשמל על הגג ולא רק במרתף

מועד גמר הפרסום: 9.12.24. לא התקבלו התנגדויות

זכויות הבנייה:

שטח נותר לניצול/חריגה	מבוקש	זכויות הבניה	
תואם תב"ע נוצל כל השטח המותר	1238.76 מ"ר	25% משטח המגרש = 1239 מ"ר	שטח עיקרי למסחר
תואם תב"ע <u>יתרה: 1.6 מ"ר</u>	12884 מ"ר	260% משטח המגרש = 12885.6 מ"ר	שטח עיקרי תעשייה עתירת ידע (תעסוקה)
<u>בפועל, מתוכננים גם גגונים ב-2 קומות הקרקע בשטח כולל של כ-344 מ"ר שלא חושבו במניין הזכויות המותרות ומהווים חריגה מהזכויות</u>	עפ"י טבלת השטחים: 4664.7 מ"ר	80% משטח המגרש = 3964.8 מ"ר + 700 מ"ר מנוידים מתת קרקע, סה"כ 4664.8 מ"ר	שטח שרות לתעסוקה מעל הכניסה קובעת
<u>יתרה: 1636.18 מ"ר</u>	141.82 מ"ר	50% משטח המגרש = 2478 מ"ר - 700 מ"ר מנוידים מעל הקרקע = 1778 מ"ר	שטח שירות לאחסנה מסחר (בתת הקרקע בלבד)
<u>יתרה: 4481.96 מ"ר</u>	9394.84 מ"ר	280% משטח המגרש = 13876.8 מ"ר	שטח שרות לחניה מתחת לכ. קובעת:
	2	2	מספר קומות בתת קרקע
	ק.קרקע תחתונה+ק.קרקע עליונה + 8 קומות	ק.קרקע +6 ק	מספר קומות מעל הקרקע

קיימת סתירה בין שטח המגרש הרשום בטבלה 5 של תקנון התכנית לשטח המגרש במפת המדידה (במדידה השטח קטן ב-4 מ"ר). חישוב הזכויות נעשה מהשטח הרשום בטבלה 5

התייחסות גורמי פנים:

פיתוח:	טרם התקבל אישור מח' אדריכלות נוף
אדריכלות: מיום 3.03.25:	בהתאם להוראות תכנית רצ/8/21/1 סעיף 6.1 ג' - "תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הגשת תכנית בינוי, פיתוח נופי ואדריכלי מפורטת למגרש... לאישור הועדה המקומית." תכנית פיתוח, בינוי ועיצוב אדר' כוללת נדונה ואושרה בוועדה מקומית מס' 2023006 בתאריך 05/03/2023 כל שינוי בתכנון, כפי שנבחן ואושר בתכנית עיצוב אדר', יחייב בחינה נוספת לרבות אישור אגף תכנון.
תברואה:	אישור עקרוני מיום: 27.4.23
אגף קיימות וסביבה: מיום: 17.12.24	לצורך קבלת אישור אגף קיימות וסביבה יש להשלים: -דוח אומדן שד"מ בנוסף, מוצעים חדרי שנאים בגג עליון/גג טכני יש לשנות מיקום

<p>אלו לתת"ק. ישנם עמודי חשמל קווי מתח בצד מזרח של המגרש, סמוכים לכביש איילון.</p> <p>-יש להציג דוח מיקרו אקלים מלא לפרויקט הכולל את ההתייחסות לנוחות אקלימית רוחות והצללות עם התכנון של המבנה שאינו שייך לבקשה, השפעותיו על החצר הפנימית ומרפסות.</p> <p>גג עליון - חזית חמישית נדרשת להיות יעילה יש להציג בתכנית-נספח סביבתי-חומרי גמר בהתאם להנחיות מרחביות, יש להציג כולל המסחר המוצע נדרש להציג התחברות לפירים, מנדפים וארובות מיקום מוצא הפליטות בגג עליון בלבד ע"פ תקנות אוויר נקי גובה ארובה 2 מ', כנ"ל לאגוז גנרטור המוקם בתת הקרקע.</p> <p>-יש להציג תחשיב כמויות פסולת בניין + כמויות עפר ושימוש בו.</p> <p>-טיפול במינים פולשים לאי שימוש חוזר בקרקע - חישוב.</p> <p>-מניעת זיהום אור.</p> <p>-תכנית אוורור מרתפי חניה - ע"י יועץ אוויר/מיזוג אוויר ע"פ ההנחיות שניתנו בתיק המידע.</p> <p>-יש להציג תכנית סניטרית, חיבור של כל מסחר למפריד שומן (הכנות).</p> <p>-דוח אקוסטי המתייחס לרעש מפנים הפרויקט החוצה וחיצונית - קרבה לכביש איילון.</p> <p>- יש להציג נסח הידרולוגי לניהול מי נגר.</p> <p>-יש להציג שימוש חוזר במי מזגנים רצ/1/1000</p> <p>-יש להציג תכנית עצים המציע הצללות רבות + עצים בוגרים + פרגולות, קישוריות והליכתיות.</p> <p>-מקלחת לעובדים המגיעים באופניים.</p> <p>-מוצעות חניות עם עמדות טעינת רכבים חשמליים, יש להגיש תצהיר לעמידה במדיניות</p> <p>העירייה בנושא זה והתקנת מערכת לניהול טעינה=התייעלות אנרגית ומערכת לניהול המתחם בכללותו.</p>	
--	--

תנועה: נספח תנועה אושר ביום: 18.07.24

טבלת מאזן חניה של הנספח המאושר:

מאזן חניה

מגרשים 5-6				
פרטי	תפעולי	אופנועים	אופניים	
526	6	138	106	דרישה
421 **	6	110 **	180	היצע
-105	-	-28	+74 *	מאזן

תנועה - נדרש לתת פתרון פיזי במגרש עבור מקומות חניה לאופנועים ולא ממליצים לאשר הסדרת התקן ע"י תשלום לקרן חניה.

**לא הוצג היצע חניה לכל מגרש בנפרד
עפ"י הוראת סעיף 4.1.2 ט (1) של תקנון התכנית רצ/1/12/8:**

(1) כללי: מספר החניות הנדרשות בתאי השטח יהיה לפי תקן החניה התקף בעת מתן ההיתר. בנספח זה שוקללו החניות הציבוריות הסמוכות לאזור הספורט ובאזור החניה הצמוד לשד' אבא אבן.

ועפ"י נספח תנועה מנחה של התב"ע, כרבע מהחניות הנדרשות בייעוד מסחר ותעשייה עתירת ידע ניתן יהיה לתכנן בחניונים ציבוריים:

חניה מדצעת

בחניונים ציבוריים	בתחומי המגרש	חניה דרושה (מקומות חניה)	חלקה
1,030 (בח' 306-300)	4,140	5,170	3-14
50 (בח' 306)	180	230	100
240 (בח' 306)	960	1,200	103
660 (בח' 304-300)	--	660	750
--	54	54	20
--	50	50	101
850 (בח' 307)	--	850	200
2,830	5,384	8,214	סה"כ



עפ"י חו"ד מהנדס התנועה, החניונים בוצעו ע"י חכ"ר בשנת 2018

על הועדה המקומית להחליט אם ניתן לאשר את תכנון 105 חניות לרכב פרטי בחניונים ציבוריים וזאת בכפוף לתשלום קרן חניה

יצוין כי, מבדיקת המגרשים במרחק הנדרש קיימים מגרשים ביעוד מתאים שטרם פותחו וניתן יהיה בעתיד להקים בתחומם את החניות החסרות בבקשות אלו.

בנוסף, מתוכנן עודף של 74 חניות לאופניים. החניות לאופניים מתוכננות ב-מספר חדרי אופניים בקומת קרקע עליונה
עפ"י חו"ד מהנדס תנועה:

אין מניעה לתכנון עודף חניה לרכב דו-גלגלי-אופניים/אופנועים—בפרויקטים של תעסוקה העירייה מעודדת שימוש בתחבורה אלטרנטיבית ולא רכב פרטי

בדיקת רישוי:

- קיימות אי התאמות במספור וסידור החניות בין נספח התנועה מאושר לתכנית
- שרטוט הרמפה בתכנית אינו ברור, הוגש ללא מידות, מפלסים ו-1% שיפוע לכן לא ניתן לבדוק התאמה לנספח התנועה
- צורפה תכנית דיפון וחפירה בה מוצגים עוגנים חודרים לשטחים הציבוריים (רח' טומי לפיד ממערב ו.צ.פ. בצד מזרח) לא הוגש כל אישור של אגף נכסי העירייה ו/או תיאום תשתיות עם הגורמים הרלוונטיים בעירייה. גבול הדרומי של המגרש מתוכננת חפירה פתוחה במגרש 7. הוגש מסמך עליו חתומים

מס' דף: 190

מבקש ההיתר והחוכר של מגרש 7. יש לציין שהוגשה בקשה להיתר להקמת בניין מסחר+משרדים גם במגרש 7, שנדונה ואושרה במש/2025004 מיום: 2.03.25

- מצידו המזרחי של המגרש, מקביל לכביש 20, עובר קו מתח עליון. מאחר והמרחק בין הקו חשמל למגרש אינו מאפשר בנייה בחלק מהמגרש, בשנת 2022 נחתם הסכם בין העירייה ליזמים במגרשים 5,6 ו-7 לחלוקת עלויות להטמנת הקו. הקו טרם הוטמן, יידרש אישור חב' חשמל לתחילת עבודות. איכלוס הבניין יותנה בסיום הטמנת הקו
- אין התאמה ברישום החתכים בין תכניות הקומות לשרטוט החתכים ולכן אין אפשרות לבדוק התאמת החתכים לתכנית
- קיימות טעויות בחישוב השטחים, ועל פניו נראה שהשטחים המתוכננים (עיקרי ושירות) גדולים מהמותר. לתקן את התכנית ולהתאים אותה לזכויות המותרות
- להשלים ולתקן מידות בכל הקומות

רשמה: זיאנט אברמוביץ

המלצת מהנדסת העיר:

1. ניתן לאשר את הבקשה בכפוף לתיקון התכנית, תשלום כופר חניה עבור מקומות חניה חסרים לכלי רכב בלבד, או הקמתם במגרש. ישנם במרחק הנדרש מגרשי חניה עתידיים שטרם פותחו.
 2. מתן פתרון פיזי להשלמת התקן עבור מקומות חניה לאופנועים במגרש.
 3. יש לתכנן את החניון תוך הפרדה בין שני המגרשין השונים. יחד עם זאת ככל ותאושר תכנית המאחדת את המגרש, ניתן יהיה להותיר את התכנון המוצע, המאחד את החניון כחניון משותף.
- היתר יינתן בתנאי ולאחר מילוי ההשלמות הבאות:

מהלך דיון

עו"ד סורין גנות: סעיף 10. אה, זה הסעיף של החניות, אני רוצה רגע -

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: סעיף 10 הם לא הורידו מסדר היום?

עו"ד סורין גנות: לא, אנחנו רצינו להוריד.

מר איתן שלום: לא, לא, הם ביקשו להוריד.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: הם ביקשו ממני להוריד מסדר היום

* מדברים ביחד

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אנחנו לא מוכנים עדיין לקבל את ההחלטה, לא אני לא ראיתי את זה.

ואני לא מסכימה גם לזה, הם ביקשו להוריד מסדר היום, אנחנו לא נדון בזה. זה יורד מסדר היום,

אנחנו מדברים על זה בעוד שבועיים.

עו"ד סורין גנות: מי, 10?

עו"ד הילה הררי דורון: 10 ו-11, זה שני סעיפים.

עו"ד סורין גנות: מי ביקש? הם?

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: כן.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: הם ביקשו להוריד את זה מסדר היום, אני מקבלת בקשתם למשך, נדמה

לי, שבוע

עו"ד סורין גנות: אני עם ליאל.

* סעיפים 10-11 ירדו מסדר היום

נוכחים: יו"ר עו"ד סורין גנות

חברים: עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד, מר איתן שלום

החלטות

הוועדה מחליטה להוריד מסדר יום לבקשת היזם.

סעיף: 11	מספר בקשה: 20231313	תיק בניין: 895000900
פרוטוקול ועדת משנה רישוי ותכנון ישיבה מספר: 2025022 בתאריך: 09/12/2025		

מבקש:

הגשה 28/11/2023

♦ **יופו כוח - רות כוכבי**

♦ צרפתי שמעון נדלין ומלונאות בע"מ

בעל נכס:

♦ רמ"י

עורך:

♦ יונגמן רחל

מהנדס רישוי:

♦ ג'נט אברמוביץ'

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

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000327350

כתובת הבניין: יוסף טומי לפיד 9, ראשון לציון

גוש וחלקה: גוש: 3946 חלקה: 360 מגרש: 5 יעוד: מסחר ותעשייה עתירת ידע;

חלקה: 360 יעוד: שטח ציבורי פתוח

תכנית: 2030, 1/21/1, 8/21/1, 10/21/1, 105/1, 70/1, תמא/3, 1/1 ח, תמא/4

שטח שירות	שטח עיקרי	תיאור בקשה	משרדים
13415.60	12730.99	בניה חדשה	

מהות הבקשה

פארק אגמים

הקמת בניין בן 8 קומות משרדים ותעשייה עתירת ידע וקומת גג טכנית מעל קומת קרקע תחתונה עם שימושים למסחר ואחסנה, קומת קרקע עליונה לשימוש כאולם תצוגה ו-2 קומות מרתף לחניה, חדרים טכניים ואחסנה למסחר

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	7.50-	מרתף			4402.84					
2	4.50-	מרתף			4278.56					
3	0.00	מסחר	1115.40		1251.63					
5	0.00	גגון (כלול בשטח)			254.57					
4	4.00	אולם תצוגה	710.76		315.30					
6	4.00	גגון (כלול בשטח)			103.07					
7	7.00	משרדים	1099.91		297.80					
8	7.00	מרפסות גג פתוחות							246.31	
9	10.80	משרדים	1408.78		330.37					
10	10.80	מרפסות גג פתוחות							350.00	
11	14.60	משרדים	1391.06		346.30					
12	18.42	משרדים	1404.17		332.51					
13	22.20	משרדים	1402.50		332.55					
14	26.00	משרדים	1401.24		332.55					
15	29.80	משרדים	1398.95		332.56					
16	33.60	משרדים	1398.22		332.54					
17	37.40	שטחי שרות			172.45					
596.31			12730.99		13415.60					
		סה"כ:	12730.99		13415.60		0.00%	%בניה:	596.31	

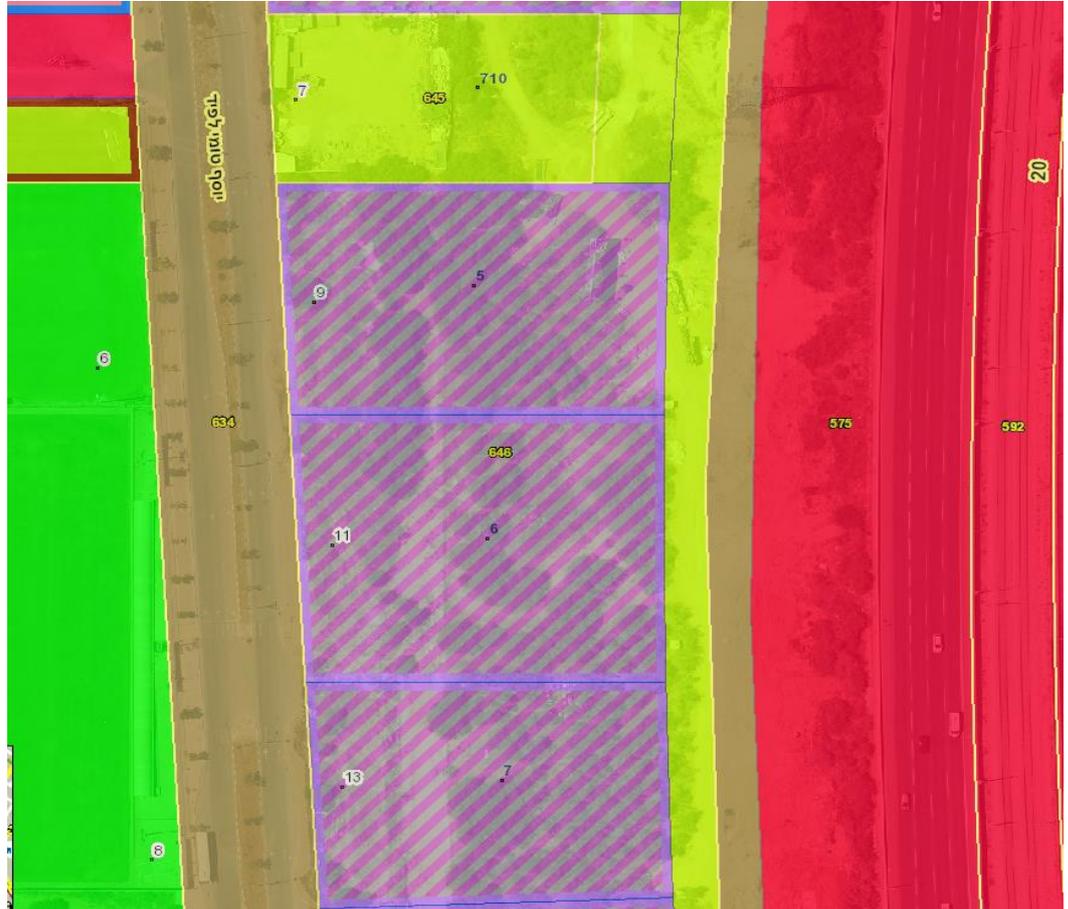
הערות בדיקה :

שטח המגרש: 4470 מ"ר (עפ"י מפת מדידה)

ייעוץ הקרקע: מסחר ותעשיית עתירת ידע

רקע תכנוני:

המגרש פונה בצידו המערבי לרחוב טומי לפיד ובמזרח לש.צ.פ.



במגרשים 5 ו-6 מתוכננים 2 בניינים עם מסחר + משרדים ותעשיות עתירת ידע ו-2 קומות מרתפים משותפות. הכניסה לחניה מתוכננת דרך רמפה משותפת למגרשים 6 ו-7 המאפשרת גישה לחניות של מגרשים 5, 6 ו-7. הפתרון אושר במסגרת נספח תנועה ותכנית בינוי ועיצוב אדריכלי.

במרתפים מוצעים שימושים משותפים ל-2 הבניינים, דבר שמבקשים להסדיר במסגרת בתכנית לאיחוד מגרשים 5 ו-6 413-1495332 (רצ/מק/15/21/1). התכנית נדונה ואושרה להפקדה במש/2025020 מיום: 4.11.25. תנאי למתן היתר לבקשה זו יהיה מתן תוקף לתכנית 413-1495332

הכניסה לחניה מתוכננת דרך רמפה משותפת למגרשים 6 ו-7 המאפשרת גישה לחניות של מגרשים 5, 6 ו-7. הפתרון אושר במסגרת נספח תנועה ותכנית בינוי ועיצוב אדריכלי.

במרתפים מוצעים שימושים משותפים ל-2 הבניינים, דבר שיוסדר בתכנית לאיחוד מגרשים 5 ו-6 413-1495332 (רצ/מק/15/21/1) שנדונה ואושרה להפקדה במש/2025020 מיום: 4.11.25.

הבניין מתוכנן עם 2 קומות קרקע: קומת קרקע תחתונה לכיוון רח' טומי לפיד וקומת קרקע עליונה לכיוון הש.צ.פ. וזאת מכיוון שתכנון הש.צ.פ. המזרחי יצר הפרש מפלסים של כ-4 מ' בין הש.צ.פ. לרח' טומי לפיד.

תכנון 2 קומות קרקע תואם הנחיות מילוליות לתכנית פיתוח, בינוי ועיצוב אדריכלי של רצ/15/21/8

4.1	מסחר ותעשייה עתירת ידע (תאי שטח 14-3)
4.1.1	שימושים
	<p>א. הייטק משרדים ותצוגה – יותרו בכל המפלסים מעל הקרקע.</p> <p>ב. עיסוקי הייטק שיותרו, יהיו כגון: פיתוח ובדיקת תוכנות, שירותי ייעוץ בתחום ההייטק וכיו"ב. לא יותרו שימושי הייטק העוסקים בייצור חומרה כלשהיא.</p> <p>ג. שירותי אשנב ציבוריים כגון: בנקאות, דואר ותקשורת יותרו ב – 3 המפלסים הראשונים מעל הקרקע.</p> <p>ד. מסחר, מסעדות ובתי קפה – יותרו בקומת קרקע בלבד, בתחום הגג המקומר עם הפניה לרחוב.</p>

תכנית פיתוח, בינוי ועיצוב אדר' כוללת של מגרשים 5 ו-6 נדונה ואושרה בוועדה מקומית מס' 2023006 בתאריך 05/03/2023

בעלויות: המגרש בבעלות רמ"י, הוגש חוזה חכירה

הקלות:

הקלות המבוקשת:	התייחסות להקלות:
1. הקלה לתוספת 3 קומות, סה"כ 9 קומות מעל קומת הכניסה, במקום 6 קומות מעל קומת הכניסה עפ"י הוראות רצ/8/21/1	התכנון אושר במסגרת תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי מאושרת ניתן לאשר
2. הקלה בגובה הבניין: 42.5 מ' במקום 33 מ' המותרים עפ"י רצ/8/21/1	ההקלה בגובה הבניין נובעת מתוספת הקומות בפועל, הבניין מתוכנן עד גובה 41.2 מ' ניתן לאשר בהתאם לתכנון בפועל
3. הקלה % 10 בקו בניין צידי צפוני: 9 מ' במקום 10 מ' המותרים עפ"י רצ/8/21/1	בהתאם לתקנות סטייה ניכרת ניתן לאשר
4. הקלה במיקום כניסת הרכבים לתת הקרקע: ביטול כניסה משותפת בין המגרשים 5 ו-6 והוספת כניסה בחלק הצפוני של מגרש 5	במקום כניסה משותפת לתת הקרקע בין מגרשים 5 ו-6, מתוכננת כניסה (רמפה) משותפת בין מגרש 6 למגרש 7 (בגבול הדרומי) לכניסת רכבים למגרשים 5, 6 ו-7 הפתרון אושר במסגרת נספח תנועה ותכנית בינוי ועיצוב אדריכלי - ניתן לאשר
5. הקלה מסעיף 4.1.1 של רצ/8/21/1: תכנון מחסנים למסחר גם מעל הקרקע ולא רק במרתף	התכנית רצ/8/21/1 קבעה זכויות לשטחי שירות למסחר במרתפים בלבד. מבקשים להקים מחסנים למסחר גם בקרקע תחתונה בשטח של כ-133 מ"ר ניתן לאשר
6. ניווד 800 מ"ר שטחי שירות מתת הקרקע אל מעל קרקע	נפח הבניין המוצע תואם הנפח שהוצג ואושר ע"י הועדה במסגרת תכנית העיצוב ניתן לאשר
7. הקלה מהוראות סעיף 4.1.2 של רצ/8/21/1 תכנון קומת קרקע לא רציפה לכיוון הרחוב ותכנון גג שטוח במקום גג מקומר של קומת הקרקע	השינוי מהוראות התכנית אושר במסגרת תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי ניתן לאשר
8. הקלה בתכסית קומות המרתף: תכנון תכסית בהיקף של כ- 98.2% במקום % 85 כפי שנקבע בהוראות רצ/מק/42/1/1	תכנון המרתף אושר במסגרת תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי טרם התקבלה התייחסות מח' אדריכלות נוף לעניין החלחול והגיגון לשיקול דעת הועדה

9.	הקלה מהוראות סעיף 4.1.2 של רצ/8/21/1 תכנון חדרי שנאים ומתקני חשמל על הגג ולא רק במרתף	עקב אילוצים תכנוניים, תוכננו חדרי חשמל וחדרי שנאים על גג, בנוסף לחדרים המתוכננים במרתף ניתן לאשר
----	---	---

מועד גמר הפרסום: 9.12.24. לא התקבלו התנגדויות

זכויות הבנייה (שטח לחישוב זכויות: 4476 מ"ר):

שטח נותר לניצול/חריגה	מבוקש	זכויות הבנייה	
תואם תב"ע יתרה: 3.62 מ"ר	1115.38 מ"ר	25 % משטח המגרש = 1119 מ"ר	שטח עיקרי למסחר
תואם תב"ע יתרה: 917.2 מ"ר	11615.6 מ"ר	260 % משטח המגרש = 12532.8 מ"ר	שטח עיקרי תעשייה עתירת ידע (תעסוקה)
בפועל, מתוכננים גם גגונים ב-2 קומות הקרקע בשטח כולל של כ-357.6 מ"ר שלא חושבו במניין הזכויות המותרות ומהווים חריגה מהזכויות	עפ"י טבלת השטחים: 4378.5 מ"ר	80 % משטח המגרש + 3580.8 מ"ר 800 מ"ר מנוידים מתת קרקע, סה"כ 4380.8 מ"ר	שטח שרות לתעסוקה מעל הכניסה קובעת
יתרה: 1346.75 מ"ר	91.25 מ"ר	50 % משטח המגרש = 2238 מ"ר - 800 מ"ר מנוידים מעל הקרקע = 1438 מ"ר	שטח שירות לאחסנה ומסחר (בתת הקרקע בלבד)
יתרה: 3942.65 מ"ר	8590.15 מ"ר	280 % משטח המגרש = 12532.8 מ"ר	שטח שרות לחניה מתחת לכ. קובעת:
	2	2	מספר קומות בתת קרקע
	ק. קרקע תחתונה + ק. קרקע עליונה + 8 קומות	ק. קרקע + 6 ק	מספר קומות מעל הקרקע

☒ קיימת סתירה בין שטח המגרש הרשום בטבלה 5 של תקנון התכנית לשטח המגרש במפת המדידה שטח קטן ב-6 מ"ר). חישוב הזכויות נעשה מהשטח הרשום בטבלה 5

התייחסות גורמי פנים:

פיתוח:	טרם התקבל אישור מח' אדריכלות נוף על נספח הפיתוח אין התייחסות לעניין עמידה הגיגון והחלחול בתנאי תב"ע
אדריכלות:	בהתאם להוראות תכנית רצ/8/21/1 סעיף 6.1 ג' - "תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הגשת תכנית בינוי, פיתוח נופי ואדריכלי מפורטת למגרש... לאישור הועדה המקומית." תכנית פיתוח, בינוי ועיצוב אדר' כוללת נדונה ואושרה בוועדה מקומית מס' 2023006 בתאריך 05/03/2023 כל שינוי בתכנון, כפי שנבחן ואושר בתכנית עיצוב אדר', יחייב בחינה נוספת לרבות אישור אגף תכנון.
תברואה:	פתרון פינוי אשפה בתת הקרקע משותף ל-2 הבניינים אישור עקרוני מיום: 27.4.23
אגף קיימות וסביבה:	יש להשלים נספח סביבתי מלא על מלוא ההיבטים שנדרשו בהתייחסות אגפנו במידע מיום: 17.12.24

מאזן חניה

מגרשים 5-6				
אופניים	אופנועים	תפעולי	פרטי	
106	138	6	526	דרישה
180	110**	6	421**	היצע
+74*	-28	-	-105	מאזן

ע"פ מחלקת תנועה - נדרש לתת פתרון פיזי במגרש עבור מקומות חניה לאופנועים ולא ממליצים לאשר הסדרת התקן ע"י תשלום לקרן חניה.

לא הוצג היצע חניה לכל מגרש בנפרד

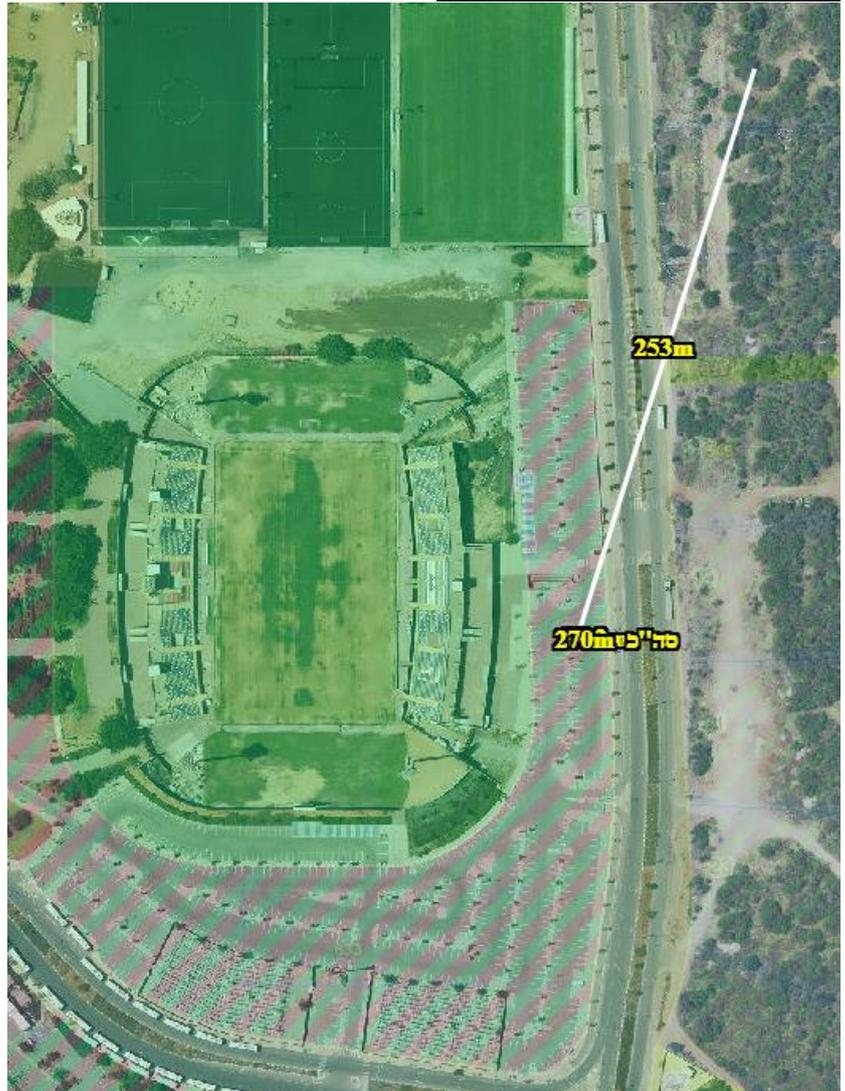
עפ"י הוראת סעיף 4.1.2 ט (1) של תקנון התכנית רצ/8/12/1:
(ט). חניה:

(1) כללי: מספר החניות הנדרשות בתאי השטח יהיה לפי תקן החניה התקף בעת מתן ההיתר. בנספח זה שוקללו החניות הציבוריות הסמוכות לאזור הספורט ובאזור החניה הצמוד לשד' אבא אבן.

ועפ"י נספח תנועה מנחה של התב"ע, כרבע מהחניות הנדרשות בייעוד מסחר ותעשייה עתירת ידע ניתן יהיה לתכנן בחניונים ציבוריים:

חניה מזערת

חלקה	חניה דרושה (מקומות חניה)	בתחומי המגרש	בחניונים ציבוריים
3-14	5,170	4,140	1,030 (בח' 306-300)
100	230	180	50 (בח' 306)
103	1,200	960	240 (בח' 306)
750	660	--	660 (בח' 304-300)
20	54	54	--
101	50	50	--
200	850	--	850 (בח' 307)
סה"כ	8,214	5,384	2,830



עפ"י חו"ד של מהנדס התנועה, החניונים בוצעו ע"י חכ"ר בשנת 2018

על הועדה המקומית להחליט אם ניתן לאשר את תכנון 105 חניות לרכב פרטי בחניונים ציבוריים וזאת בכפוף לתשלום קרן חניה

יצוין כי, מבדיקת המגרשים במרחק הנדרש קיימים מגרשים ביעוד מתאים שטרם פותחו וניתן יהיה בעתיד להקים בתחומם את החניות החסרות בבקשות אלו.

בנוסף, מתוכנן עודף של 74 חניות לאופניים. החניות לאופניים מתוכננות בחדרי אופניים בקומת קרקע עליונה

עפ"י חו"ד מהנדס תנועה:

אין מניעה לתכנון עודף חניה לרכב דו-גלגלי-אופניים/אופנועים—בפרויקטים של תעסוקה העירייה מעודדת שימוש בתחבורה אלטרנטיבית ולא רכב פרטי

בדיקת רישוי:

- התכנית הוגשה ב-4 קבצים, יש לצמצם מספר הקבצים למקסימום 2
- קיימות אי התאמות במספור וסידור החניות בין נספח התנועה מאושר לתכנית
- לא הוצג חישוב תכסית המרתף, נראה שהתכסית המתוכננת גדולה מ-98.2% שפורסמה בהקלה

מס' דף: 198

- צורפה תכנית דיפון וחפירה בה מוצגנים עוגנים חודרים לשטחים הציבוריים (רח' טומי לפיד ממערב, ש.צ.פ. בצד מזרח וצפון). לא הוגש כל אישור של אגף נכסי העירייה ו/או תיאום תשתיות עם הגורמים הרלוונטיים בעירייה.
- מצידו המזרחי של המגרש, מקביל לכביש 20, עובר קו מתח עליון. מאחר והמרחק בין הקו חשמל למגרש אינו מאפשר בנייה בחלק מהמגרש, בשנת 2022 נחתם הסכם בין העירייה ליזמים במגרשים 5,6 ו-7 לחלוקת עלויות להטמנת הקו. הקו טרם הוטמן, יידרש אישור חב' חשמל לתחילת עבודות
- אין התאמה ברישום החתכים בין תכניות הקומות לשרטוט החתכים, בקומות העליונות חסר סימון חלק מהחתכים, ולכן אין אפשרות לבדוק התאמת החתכים לתכנית
- קיימות טעויות בחישוב השטחים, אך על פניו נראה שהשטחים המתוכננים גדולים מהמותר. לתקן את החישוב ולהתאים את תכנית לזכויות הבנייה המותרות בזכויות
- להשלים ולתקן מידות בכל הקומות

רשמה: ז'אנט אברמוביץ

המלצת מהנדסת העיר:

1. ניתן לאשר את הבקשה בכפוף לתיקון התכנית, תשלום כופר חניה עבור מקומות חניה חסרים לכלי רכב בלבד, או הקמתם במגרש. ישנם במרחק הנדרש מגרשי חניה עתידיים שטרם פותחו.
 2. מתן פתרון פיזי להשלמת התקן עבור מקומות חניה לאופנועים במגרש.
 3. יש לתכנן את החניון תוך הפרדה בין שני המגרשין השונים. יחד עם זאת ככל ותאושר תכנית המאחדת את המגרש, ניתן יהיה להותיר את התכנון המוצע, המאחד את החניון כחניון משותף.
- היתר יינתן בתנאי ולאחר מילוי ההשלמות הבאות:

מהלך דיון

עו"ד סורין גנות: סעיף 10. אה, זה הסעיף של החניות, אני רוצה רגע -

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: סעיף 10 הם לא הורידו מסדר היום?

עו"ד סורין גנות: לא, אנחנו רצינו להוריד.

מר איתן שלום: לא, לא, הם ביקשו להוריד.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: הם ביקשו ממני להוריד מסדר היום

* מדברים ביחד

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אנחנו לא מוכנים עדיין לקבל את ההחלטה, לא אני לא ראיתי את זה.

ואני לא מסכימה גם לזה, הם ביקשו להוריד מסדר היום, אנחנו לא נדון בזה. זה יורד מסדר היום,

אנחנו מדברים על זה בעוד שבועיים.

עו"ד סורין גנות: מי, 10?

עו"ד הילה הררי דורון: 10 ו-11, זה שני סעיפים.

עו"ד סורין גנות: מי ביקש? הם?

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: כן.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: הם ביקשו להוריד את זה מסדר היום, אני מקבלת בקשתם למשך, נדמה

לי, שבוע

עו"ד סורין גנות: אני עם ליאל.

* סעיפים 10-11 ירדו מסדר היום

נוכחים: יו"ר עו"ד סורין גנות

חברים: עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד, מר איתן שלום

ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטות

הוועדה מחליטה להוריד מסדר יום לבקשת היזם.

סעיף: 12 מספר בקשה: 20240210 תיק בניין: 48000270
פרוטוקול ועדת משנה רישוי ותכנון ישיבה מספר: 2025022 בתאריך: 09/12/2025

מבקש:

* מרים מזרחי

בעל נכס:

* מרים מזרחי

עורך:

* פלינק נפתלי

* פנינה וידר

מהנדס רישוי:

* דור עוקשי

הגשה 25/02/2024

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

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000358730

כתובת הבניין: רוזנשטיין מרדכי (מוטליה) 27, ראשון לציון שכונה: רמב"ם

גוש וחלקה: גוש: 3929 חלקה: 954 מגרש: 1148 יעוד: מגורים ב

תכנית: 6/ו/1/1, 1/26/1/1, 2/ו/1/1, 2/ו/1/1, 11/ב/8/1, 2/25/1/1, 1/ח/1/1, 1/21/1/1, 5/ו/1/1, 37/1/1, 1/1/1, 30/1/1, 3/ב/8/1, 1/25/1/1, 26/1/1, 28/1/1, 25/1/1, 21/1/1, 1/ו/1/1, 2/ב/8/1, 1/ו/1/1, 1/ח/1/1, 4/ו/1/1, 1/ו/1/1, 8/1, 1/ג/1, 1/ב/1/1, 1/1, תמא/4

תיאור בקשה: בינה חדשה הכוללת הקלות שטח עיקרי 462.39 שטח שירות 186.13 בית משותף

מהות הבקשה

הקמת בית משותף הכולל 4 יח"ד בן 2 קומות וחדר על הגג עם מרפסת גג בצמוד לו מעל קומת קרקע בנויה חלקית וקומת מרתף, אשר בחלקה מוצמדת ומחוברת לדירת הקרקע ובחלקו מרתף משותף הכולל מחסנים דירתיים;

בחצר: גדרות, 5 מקומות חניה, פיתוח שטח, הצמדת חלקו האחורי של המגרש כחצר פרטית לדירת הקרקע העורפית;

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	132.58							
	0.00	מגורים	76.58							
	0.00	חדר אשפה		9.89						
	0.00	בליטות		10.07						
	0.00	ממ"ד		13.05						
	0.00	מבואות וחדרי מדרגות		32.71						
	0.00	קומת עמודים מפולשת		52.07						
	1.00	מגורים	125.89							
	1.00	בליטות		3.93						
	1.00	מרפסות פתוחות		23.54						
	1.00	ממ"ד		23.95						
	1.00	מבואות וחדרי מדרגות		16.72						
	2.00	מגורים		88.06						
	2.00	בליטות		2.75						
	2.00	מרפסות גג פתוחות		56.20						
	2.00	מרפסות פתוחות		8.93						
	2.00	ממ"ד		11.82						
	2.00	מבואות וחדרי מדרגות		9.17						
	3.00	מרפסות גג פתוחות		68.85						
	3.00	חדר על הגג (בנוסף)		39.28						

מס' דף: 201

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			
								(לזכויות)		
157.52				186.13		462.39				
157.52		0.00% : %בניה		186.13		462.39		סה"כ:		

הערות בדיקה :

רקע:

מועד עמידה בתנאי סף : 17.11.2024

תיאור מצב קיים :

על מגרש הפונה לכיוון רח' מרדכי רוזנשטיין ורח' צבי פרנק קיים מגרש ריק.

בעלויות:

המגרש בבעלות משותפת של 6 יורשים, המבקשת רשומה בנסח הטאבו בהערה 126- הוצג הסכם מכר, ישנם יפויי כח מכלל הבעלים למבקשת הבקשה. ללא התנגדויות.

הקלות:

הקלות:	התייחסות להקלות
1. ניוד 36 מ"ר משטח עיקרי לשטח שירות	לפי סעיף 10 בתקנות חישוב שטחים "שינויים מותרים בחלוקת שטחי בניה למטרות שירות", שטחי השירות מוצעים לניצול במסגרת קומת הקרקע המפולשת (הכוללת חניה, מבואות ומדרגות וחללים טכניים לתפקוד הבנין). בפועל מוצע לניוד 5 מ"ר בלבד. ניתן לאשר
2. הקלה לגג שטוח במקום גג רעפים	מדובר בשכונה בנויה בעלת אופי אחיד שברובה המוחלט קיים גג רעפים (מצ"ב תצ"א), בנוסף ישנו נספח בינוי מנחה לשכונה עצמה ובה בניינים צמודים בגג רעפים (מצ"ב תמונה) לשיקול דעת הוועדה.
3. הקלה לגובה קומת מרתף 2.6 במקום 2.4 המותרים ע"פ תב"ע 1/1/יג	תוכנית המרתפים המופקדת להלן רצ/מק/2/1/26/1 מגבילה את הגובה עד ל2.50 מ' בהתאם למבוקש כעת. לשיקול דעת הוועדה.
4. חפירת חצר אנגלית במרווח הקדמי צפוני לכיוון צבי פרנק במרחק של 3.05 מ' מגבול מגרש שרוחבה 0.9 מ' ועומקה 2.95 מ'	חצרות אנגליות יותרו במרווחים אחוריים וצדדיים, במרווח קדמי יותרו בתנאי שתישמר רצועת גינון ברוחב 1 מ' בחזית המגרש, ישנה רצועת גינון ברוחב 1.50. ניתן לאשר
5. הקלה בגובה קומת גג 2.6 במקום 2.5 המותרים לפי תוכנית רצ/1/1/א	מדובר בהגבהה של 0.10 לעומת המותר. לא עולה על גובה קומה טיפוסית. ניתן לאשר
6. הקלה מתוכנית בינוי לעניין מפלס אבסולוטי לדירה בקומת קרקע +66.50 במקום +67.70 לצורך עמידה בחוק הנגישות	ע"פ נספח בינוי מנחה הדו הצמוד להלן מגרש 960 המפלס האבסולוטי אכן 66.50. כיוון ומדובר בהנגשת השטח לנכים על העורך לשלים חו"ד לעניין נגישות במגרש. לשיקול דעת הוועדה.
7. הקלה בקו בניין קדמי דרומי לכיוון רח' רוזנשטיין עבור גזוטריות 3.40 מ' במקום 5 מ' הקבוע בתב"ע	מבוקש בהתאם לתקנות סטיה ניכרת ניתן לאשר
8. הקלה בקו בניין קדמי צפוני לכיוון רח' צבי פרנק עבור גזוטריות 2.40 מ' במקום 4 מ' הקבוע בתב"ע	מבוקש בהתאם לתקנות סטיה ניכרת ניתן לאשר

9. הקלה בקו בניין צידי מערבי עבור חדר מכונות תת"ק לבריכה 0 מ' במקום 3 מ' הקבוע בתב"ע	לא נעשה שימוש בהקלה שכן לא התבקש בסוף בריכה כלל.
--	---

התייחסות גורמי פנים:

מחלקת פיקוח:	המבוקש לפני ביצוע.
מחלקת תכנון אדריכלי:	1. יש לתקן סימון 0.00 בחלקה 960 לפי ההיתר להתאים בין תכנית ק. קרקע ותכנית פיתוח. 2. יש לצרף טבלת חומרי גמר ולציין גוונים. יש לבחור בגוונים בהירים ולמנוע צבעים קונטרסטים באלמנטים כולל מפלדה ואלומיניום).
מחלקת מדידות:	20240210 מגורים "ב" חלקה נמצאת בתחום רצ/מק/1/8/ב/11
מחלקת פיתוח נוף:	להלן התייחסות מנהל תכנון ובנייה ועניין פיתוח נוף והעלתה לארכיב בתאריך 15-12-24: 1. יש להציג את כלל הגבולות (קו הפקעה, קו קומה עליונה, קו מרתף) + להציג קווי רכס וגובה. 2. יש להציג 100% בניהול טיפול הנגר בתחומי המגרש + יש להפנות צמ"גים כלפי אזורי הלחול / החדרה. 3. יש לבחון ביצוע השהיית נגר בגגות (גג כחול / ירוק) ולהציג על גבי תכנית הגג. 4. יש להציג אחוזי חלחול משטח המגרש בהתאם לתב"ע + הצגת סכמת חלחול. 5. 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). 6. יש להציג 20% גינון משטח המגרש + להציג סכמת גינון. 7. יש להציג נטיעת עצי צל לאורך החזית הפונה כלפי הרחוב + רצועת גינון לאורך שביל הגישה אל הכניסה. 8. יש להציג גינון משמעותי ברוחב 1 מ' מינימום לאורך החזית הפונה לרחוב + להסיר חניה סמוכה לחזית. 9. יש להציג צרופה המתארת את העצים בתחומי המגרש + להציג את העצים הקיימים בסימבול המתאים ע"ג תכנית הפיתוח (שימור, כריתה, העתקה) + מפרט לשימור לעצים לשימור. 10. יש לנטוע עצים ביחס של 1:65. 11. יש להציג פילרים + גמל מים בתכנית (בפינות המגרש באופן מוצנע ובניצב לרחוב). 12. יש לציג בחתך את גובה מילוי קרקע על גבי תקרת המרתף מעבר לקו הבניין של לפחות 1-1.5 מטר נטו אדמת גן לצרכי גינון. 13. יש להציג מערכות אוורור (עד גובה +20 ממפלס הקרקע) עבור קומת המרתף. 14. יש להציג חוברת פרטים רלוונטים לפיתוח אלמנטי פרזול בחזית הרחוב ב - RAL 7005, (חיפוי קיר גדר אבן כורכרית, ריצוף מחלחל, פרט אבן גן לערוגות). 15. יש לבחון הצבת אבן עליה לרכב בכניסה לחניות בכפוף להיתכנות ניהול עודפי הנגר מבחינת שיפועים וגבהים. במידה ולא ניתן יש להציג אבן שפה מונמכת. 16. יש להציג בכניסה לחניות קו רכס 20 ס"מ מעל מפלס הכביש. 17. יש להציג כניסה ראשית ללא מדרגות / רמפה + להציג גובה מפלס 0.00 בלובי עד 50 ס"מ הפרש מגובה מפלס רחוב. טבלת בקרה מלאה הועברה בארכיב. התוכנית תוקנה - תנאי לקבלת היתר אישור מח' פיתוח נוף
מחלקת תנועה וחנייה:	הושלם
מחלקת אינסטלציה:	בתכנית אדריכלות לסמן התחברות החלקה למערכות עירוניות, שוחות ותוואי קו ביוב, מיקום שעוני מים בחצרות אנגלי לתכנן בורות חילחול בריכה וחדר מכונות באותו מפלס? לתכנן ניקוז חלק הצפוני של המגרש לתכנן צ.מ.ג. עד ק"ק מטבחון עם תנור גז יש להשלים תכנון דוד לכל דירה קולטי שמש תוכנית תוקנה - יש להגיש תכנית אינסטלציה על רקע תכנית אדריכלות אחרי ועדה

סטייה	מוצע	מותר	
מבוקש בהקלה - סה"כ ניוד של 4.95 מ"ר	291.32 מ"ר (לא כולל גג)	80% (המהווים כ-303.2 מ"ר)	שטח עיקרי -
	174.55 מ"ר	40% (המהווים כ-151.6 מ"ר) בתוכם מגולם 7.5 מ"ר לכל ממד +18 מ"ר (4.5* יחד 4) לממד מינימלי ע"פ חוק ההתגוננות האזרחית סהכ שרות מותר 169.6 מ"ר	שטחי שירות -
	+2 חדר על הגג	+3 חדר על הגג (עליית גג)	מספר קומות מותר (ברוטו)
מבוקש בהקלה לטובת מרפסות	3.40 מ'	5 מ'	קווי בניין חזית א' (לכיוון מרדכי רוזנשטיין) חזית ב' (לכיוון צבי פרנק)
	2.40 מ'	4 מ'	צדדי (לכיוון מערב) צדדי בקיר משותף
	3 מ' 0 מ'	3 מ' 0 מ'	צפיפות
	4 יח"ד	4 יח"ד	שטח מרפסות פתוחות
	32.47 מ"ר	68.22 מ"ר	

בניה על הגג			
סטייה	מוצע	מותר	
	39.79 מ"ר	40 מ"ר	שטח
מבוקש בהקלה	2.85 מ'	2 מ'	נסיגות: קדמי לכיוון מרדכי רוזנשטיין - קדמי לכיוון צבי פרנק - צדדי -
	2.75 מ' 1.65 מ'	2 מ' 1.50 מ'	בינוי גג רעפים
	גג שטוח		גובה: פנימי - סה"כ כולל מתקנים טכניים -
0.10 מ' מבוקש בהקלה	2.60 מ'	2.50 מ'	גובה מעקה
יש להגביה את המעקה	1.10 מ'	1.30 מ'	

הנחיות מרחביות / התאמה לנספח בינוי

סטייה	מוצע	מותר	
	טיח בחיפוי בהיר	טיח בחיפוי בהיר	חיפוי חזיתות
	44.42% (המהווים 168.37 מ"ר)	20% (המהווים כ-75.8 מ"ר)	רצועת גינון
מבוקש בהקלה	1.41 גדר משרבייה - מוצע בהתאם לפרטים מנחים	1.50 מ' (1 מ' בנוי, 50 מ' חומר קל)	גדרות: גובה -
	+66.50	+66.70	מפלס כניסה

בנייה תת קרקעית, מרתפים:

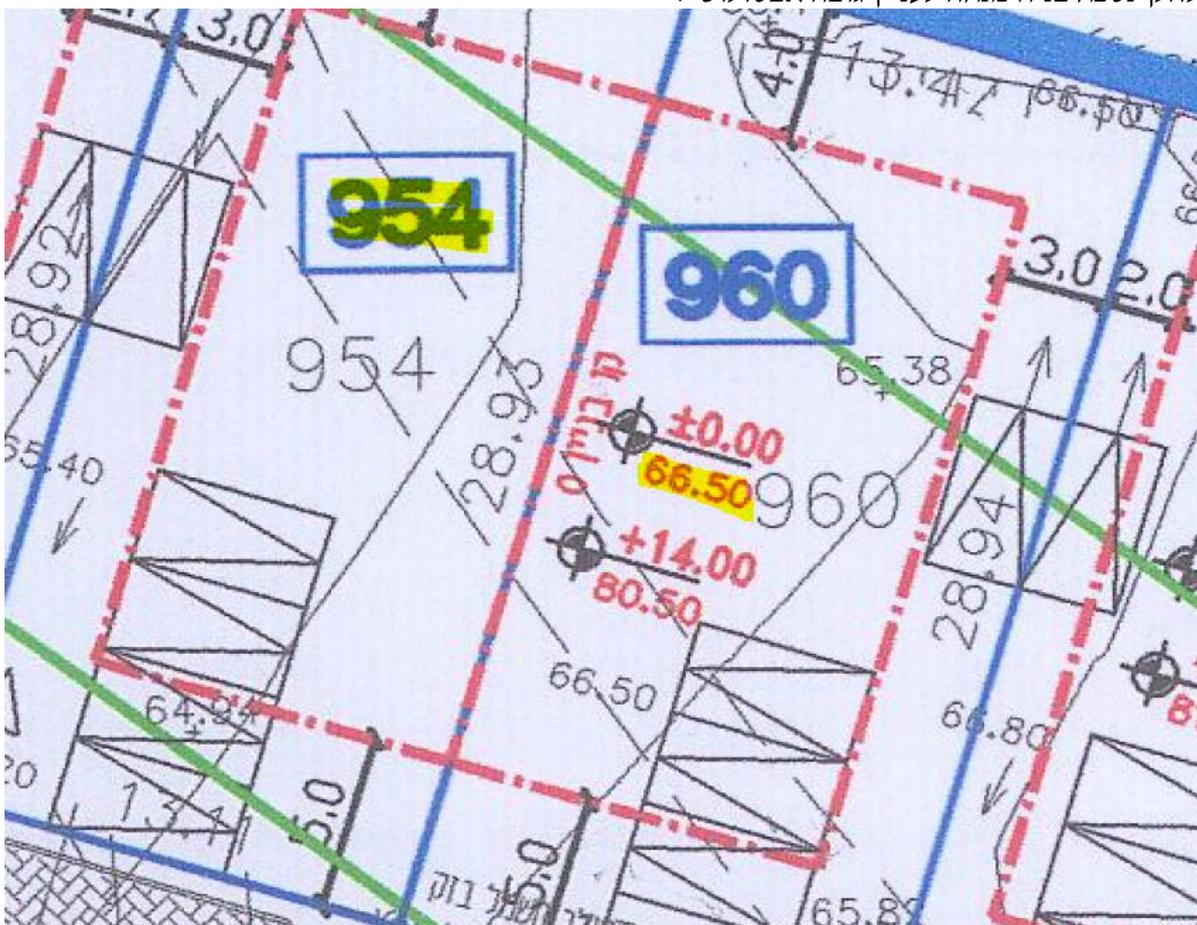
סטייה	מוצע	מותר	
0.20 מ'	2.60 מ'	2.40 מ'	גובה

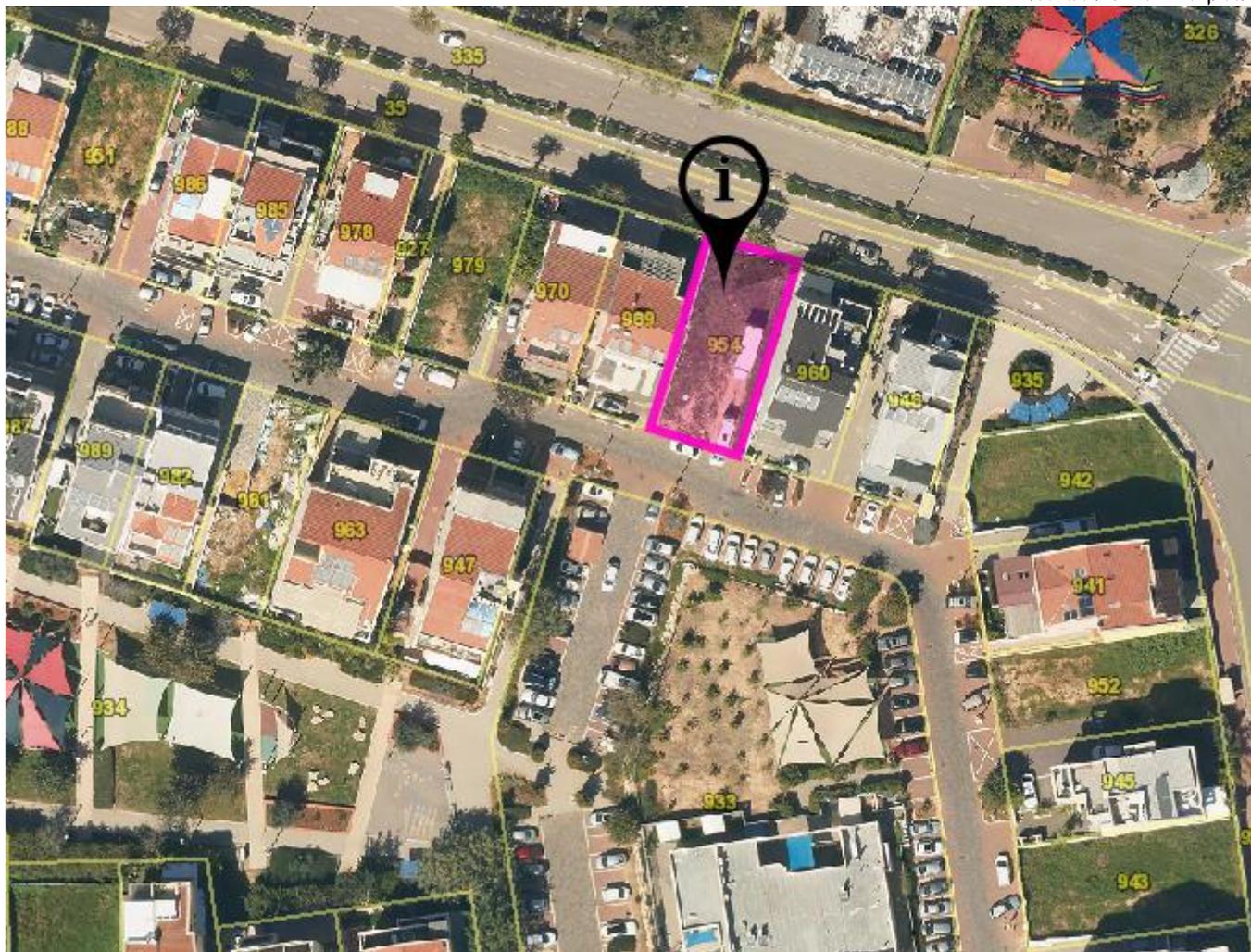
מס' דף: 204

מחשבים	שטח	מותר	מוצע	סטייה
		כקונטור הקומה מעל	כקונטור הקומה מעל	מבוקש בהקלה
		6 מ"ר	6 מ"ר	

להלן נספח בינוי מנחה :







סיכום הערות הבדיקה:

1. לעניין גובה אבסולוטי- ישנו נספח בינוי מנחה המראה כי החלקה הצמודה בקו בניין 0 המפלס הקבוע הינו 66.50, מבוקשת הקלה לעניין הגובה- על המבקש לצרף חו"ד מיועץ נגישות לעניין זה. מצ"ב צילום מן הנספח.
2. תוכנית המרתפים המופקדת להלן רצ/מק/1/1/26/2 מגבילה את הגובה עד 2.50 מ'

המלצת מהנדסת העיר:

ניתן לאשר את הבקשה, מומלץ לאשר גג שטוח ולעמוד בחוק הנגישות = היתר יינתן בתנאי ולאחר מילוי ההשלמות הבאות:

מהלך דיון

עו"ד סורין גנות: אה זה ביחד? אה זה 9 ו-11, בסדר, 12. לא, זה שני בניינים צמודים, 12. הקמת בית

משותף, בואו נראה מה ההמלצה. ניתן לאשר את הבקשה, מומלץ לאשר גג שטוח ולמרות בחוק

הנגישות, היתר, וכולי. בסדר? המלצה, החלטה?

נוכחים: יו"ר עו"ד סורין גנות

חברים: עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד, מר איתן שלום, גב' אילנית הרוש

החלטות

הוועדה מחליטה בהתאם להמלצת הצוות המקצועי לאשר את הבקשה כולל ההקלות המבוקשות, לרבות גג שטוח והקלה לגובה מרתף. לעניין ההקלה במפלס האבסולוטי - כפוף לעמידה בחוק הנגישות והשלמת חו"ד יועץ נגישות, היתר ייתן בתנאי 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 להבטחת תשלומו.

שלב בקרת התכנון:

אישור יועץ נגישות לעניין מפלס הכניסה בהתאם להחלטה
אישור פיקוד העורף
אישור קיימות וסביבה
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
דוח קרקע וביסוס
אישור מח' תכנון אדריכלי
אישור תכנית אינסטלציה
אישור מניב

רישום לפי תקנה 27 לחוק מקרקעין
אישור אגף תברואה לנושא אצירת אשפה
תכנית גינון והשקיה

שלב בקשה לאישור תחילת העבודה:

טופס בקשה לאישור תחילת עבודות חתומה ע"י האחראי לביקורת על הביצוע בצירוף המסמכים הנדרשי
מינוי והעתק של הצהרת אחראי לביקורת על הביצוע
מינוי והעתק של הצהרת אחראי לביצוע שלד הבניין (ימולא על ידי בעל ההיתר)
מינוי והעתק של הצהרת מינוי קבלן רשום בארגון הקבלנים בעל רישיון בתוקף
לו"ז משוער התקדמות בניה - גמר: עבודות הריסה, עבודות ביסוס, הקמת שלד הבניין, עבודות הבני
מפת עמודים כולל כניסה קובעת לבניין 0.00
סימון מתווה הבניין בקובץ מדידה ואישור מודד בדבר סימון מתווה הבניין במגרש עצמו
תכנית התארגנות באתר מאושרת ע"י יועץ בטיחות
הסכם מעבדה מאושרת על פי כל דין
פינוי עודפי חומר החפירה (מתואם עם אגף כבישים במנהל הנדסה)
אישור ממדביר מוסמך על בדיקת קרקע וחול להימצאות טרמיטים לפני תחילת בניה ואישור הדברה
הסכם התקשרות עם מעבדה מוסמכת לביצוע בדיקות מעבדה+רשימת (פרוגרמה) הבדיקות הנדרשות בביצוע
גידור בהתאם למדיניות וועדה מתאריך 13.11.2024

אישורים/תאומים עם גורמי חוץ:

אישור חברת החשמל

מסמכים נדרשים אגף קיימות הסביבה – להציג אישור האגף:

הצגת תעודות שקילה על פינוי פסולת אסבסט -עפ"י התייחסות איכות הסביבה
הסכם לפינוי פסולת

הצהרת אחראי לביקורת על הביצוע לעניין פסולת בנייה ועודפי עפר* ואישור התקשרות עם אתר מור

שלב בקשה למהלך ביצוע:

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

שלב בקשה לתעודת גמר:

בקשה לתעודת גמר והצהרת האחראי לביקורת על הביצוע
הצהרת עורך בקשה ראשי
הצהרת עורך משנה הנדסת מבנים (מתכנן שלד)
הצהרת אחראי לביצוע שלד

הצהרת עורכי משנה נוספים לעבודות בניה (ככל שמונו) לרבות מורשה נגישות ואחראי בטיחות
מפת עדות ערוכה ע"י מודד מוסמך ובהתאם להנחיות מפ"י למצב לאחר הבניה
הגשת תכנית asmade לעבודות תת-קרקעיות (אינסטלציה, מים, ביוב וכד')

אישור מעבדה מוסמכת על ביצוע כלל הבדיקות הנדרשות בהתאם לתקנים, הנהלים והתקנות הנדרשות
אישור חברת חשמל

אישור בודק מוסמך על תקינות גנרטור חירום, מעלית, תקינות מערכת הגנת ברקים וכל מערכות טכ
במקרים של צובר/בלוני גז : צילום רישיון חברת הגז/ מתקין גפ"מ בתוקף
אישור חברת גז הרשומה במנהל הגז או אישור מתקין גפ"מ, על התקנת תשתיות הגז

מס' דף: 210

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

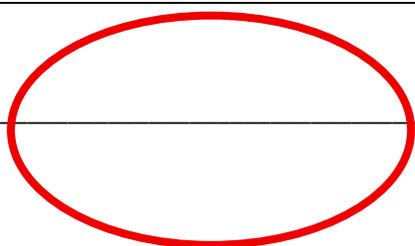
מותר	מוצע	סטייה	חיפוי חזיתות
טיח, חומרי גמר קשיחים, אבן נסורה טבעית, בטון אדריכלי, אלומיניום. בגוונים בהירים	מבוקש שימוש באבן חום לחיפוי חזיתות	אין	
1 מ' רצועת גינון מגבול	1 מ' רצועת גינון מגבול מגרש	אין	
60 ס"מ	60 ס"מ	אין	גדרות: גובה- חומרי גמר- נטיעות עצים-
נטיעת עצים וצמחיה לגובה	צימוח נמוך	יש לתכנן צימוח לגובה לכל הפחות בחזית הצידיית מזרחית של המגרש.	

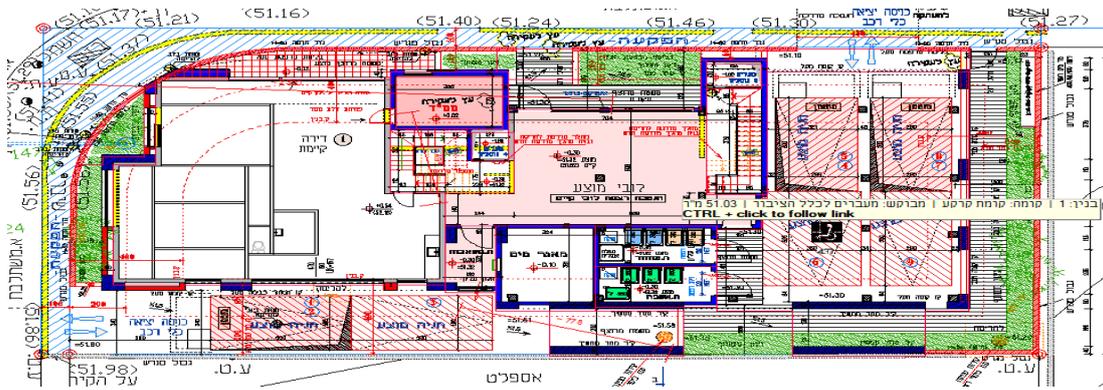
א. ממצאי בדיקת הבקשה והתאמה להוראות תכנית תמ"א 38 / הנחיות פרטניות מיום 22/05/2023:

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 מוויטרית 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 מחזקות 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 1: 5 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 \ לבטלו 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 דיון

מר איתן שלום : 13, אני יש לי בעיה, אני מבקש -

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד : מה המלצה של צוות מקצועי? אתה תמיד יכול להעלות את זה אחר כך

למליאה. אבל מה המלצה של צוות מקצועי?

עו"ד סורין גנות : ככלל לא מזמינים אדריכלים כי כולם ירצו שנזמין אותם ולא נצליח לקיים דיונים.

מר איתן שלום : לפחות תסבירו לי אם יש בעיה.

עו"ד סורין גנות : אז זהו, נסביר ואם יש בעיה באמת תעלה למליאה, לא בתור אנטי. לא, כי אם זה

משהו יוצא דופן -

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד : אני אעלה איתך אם יש איזו בעיה. כמו שאני אמרתי לך.

עו"ד סורין גנות : אני אחתום לך, אני אחתום לך. הנה, אני מבטיח גם, בסדר? א', ליאל תמיד עומדת

במילה, אבל יש לך אותי גם כגיבוי, בסדר?

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד : אבל כתוב פה שניתן לאשר את הבקשה, למה אתה רוצה להעלות את זה

מול העירייה?

עו"ד סורין גנות: כנראה שזו בקשה.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: כתוב ניתן לאשר את הבקשה.

עו"ד הילה הררי דורון: רגע, בסעיף 12 יש -

עו"ד סורין גנות: נו, זה מה שאומרים. המלצה, החלטה, מה זה איז? אנחנו לא מגישים.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אז איזה עם ההערות.

עו"ד סורין גנות: עם ההערות, שכתוב דרישות כלליות, תנאים לבקרת תכן, בוא תראה. יש איזו בעיה?

אם יש לך איזו בעיה באחת מההערות, תגיד ונדון בזה. למה מראש להגיד לא?

עו"ד הילה הררי דורון: סורין, בסעיף 12 יש שני נושאים, שתי הקלות, שבהמלצת הצוות המקצועי

צוין לשיקול דעת הוועדה, בסדר?

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: איזה?

עו"ד הילה הררי דורון: אחד זה הקלה לגג שטוח במקום גג רעפים, כי בשכונה, ברובה המוחלט קיים

גג רעפים וישנו נספח בינוי מנחה לשכונה עצמה ובבניינים צמודים בגג רעפים. והסעיף השני -

עו"ד סורין גנות: דרך אגב, בהמלצה, בעמוד 108 לא כתוב לשיקול דעת וועדה, כתוב מומלץ לאשר גג

שטוח.

עו"ד הילה הררי דורון: הפירוט של ההתייחסות המקצועית להקלות -

עו"ד סורין גנות: לא, אבל אני רוצה, אני הערתי את זה במכילות שהשתתפתי, בהמלצה, זה צריך

להיות סיכום, שם אני אמור להסתכל בהמלצה החלטה. אם כתוב מהנדסת העיר ממליצה לאשר גג

שטוח, זה מה שאני מבין.

אירופה.

עו"ד הילה הררי דורון: לא, מאחר וזה לא כל כך תואם לסביבה.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: בסדר, אנחנו מסכימים, אנחנו מאוד ליברליים בעניין הזה

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: הילה, אנחנו מודים לך שאת מסבה את תשומת ליבנו צודקת.

עו"ד סורין גנות: לא, את צודקת אבל דרך אגב, אז לא תקין שרשמו המלצת מהנדסת העיר לאשר.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: היא מפנה את תשומת ליבנו שאולי זה מנוגד לפעמים למדיניות שלנו, של

הקבלה מלאה של גגות משופעים בתוך שכונה אחת, אנחנו כבר הגענו למסקנה שגגות משופעים אינם

הכרח המציאות, אנחנו מאשרים גגות שטוחים. את צודקת וזה בסדר. היא צודקת שהעלתה את זה

לדיון.

עו"ד סורין גנות: היא צודקת, ואני מעיר.

עו"ד הילה הררי דורון: וגם סעיף 6.

עו"ד סורין גנות: אני מעיר שלהבא, להבא גל, נועה, לירון/ליאת, וטל גם את תמיד במכינות, תזכירי

את זה ואת יודעת שאמרתי את זה, אם משאירים לשיקול דעת שכתוב המלצת מהנדסת העיר לאשר,

אחת, שתיים, שלוש, ארבע, חמש, לשיקול דעת הועדה.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: תמיד זה לשיקול דעת. אני אמרתי לגל שהיא יכולה לכתוב שזה המלצה,

בגלל שאנחנו מאשרים את זה כשגרה. אז אין בעיה.

עו"ד סורין גנות: אז אין בעיה, אז אם היא ממליצה, לא צריך לציין לשיקול דעת, כי אני בעד. אם

היה לי משהו אחר, הייתי משנה. אנחנו יכולים. הקוד, שאומרים לשיקול דעת, זה יש לי בעיה עם זה,

תחליטו אתם. אז הקוד הזה לא נכון. זהו

עו"ד סורין גנות: טוב, מה הנושא השני שהיה לשיקול דעת חוץ מהגג השטוח?

עו"ד הילה הררי דורון: הקלה מספר 6. הקלה לעניין מפלס -

עו"ד סורין גנות: איפה כתוב שזה שיקול דעת דרך אגב? איפה את רואה את זה?

עו"ד הילה הררי דורון: בהתייחסות של הצוות המקצועי להקלות.

גב' שיראל מכלוף: בטבלה שמפרטת -

עו"ד סורין גנות: אז חבר'ה, תעבירו את זה גם, זה מכשילים אותי לפחות, אני רוצה לראות את זה

בסיכום, בהמלצות. איפה, באיזה עמוד.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אבל זו הנגשה לנכים.

עו"ד סורין גנות: אני רוצה לראות על מה היא מדברת.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: סעיף 6 עמוד 103.

עו"ד סורין גנות: 103.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: בעיניי זאת הערה מיותרת.

עו"ד סורין גנות: בוא נראה.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: זאת הערה מיותרת. זאת הנגשת שטח לנכים.

עו"ד סורין גנות: אני ממש מסכים. למה צריך להיות לי שיקול דעת?

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: לא שיקול דעת.

עו"ד סורין גנות: אז זה לא לשיקול דעת, כי אם מומחה נגישות אומר שחייבים לעשות את זה, עושים

את זה.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: נכון.

עו"ד סורין גנות: למה זה שיקול דעת?

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אין פה שום שיקול דעת.

עו"ד סורין גנות: ממש אני לא מסכים שזה שיקול דעת. טוב

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: המלצה החלטה.

עו"ד סורין גנות: נשאר המלצה החלטה. היא החזירה אותי אחורה.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: עכשיו בסעיף 13 זה גם כן אישור בעצם, כרגע, הם רוצים לאשר את

הפרויקט, איתן.

עו"ד סורין גנות: לא, עכשיו אתה שאלתי אותך עם איזה הערה אי שם.

נוכחים: יו"ר עו"ד סורין גנות

חברים: עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד, מר איתן שלום, גב' אילנית הרוש

ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטות

הוועדה מחליטה בהתאם להמלצת הצוות המקצועי לאשר הבקשה, כולל ההקלות המבוקשות, היתר ינתן בתנאי ולאחר
ההשלמות הבאות:

דרישות כלליות

תשלומים/ערבונות

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 ע"ס 100,000 ש"ח להבטחת ביצוע העבודות בהתאם לתקנה 70 א'

קבלת ערבות בנקאית עבור התחייבות המבקש לנטיעה חלופית או לביצוע העתקה-במידת הצורך

כתנאי לקבלת אישור פקיד היערות לביצוע התחייבויותיו ולקבלת היתר בנייה-במידת הצורך

כתב התחייבות לשיפוי בגין ביצוע עבודות מתוקף תמ"א 38 לפי נספח 3 לתמ"א

תנאים לבקרת התכנ

100% הסכמות חתימות שכנים

אישור פיקוד העורף

אישור הרשות הארצית לכבאות והצלה

דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2)

תכנית ראשית מעודכנת ומתואמת לאחר כל שינויי התכנ

הצהרת מהנדס לחישובים סטטיים, חישוביים סטטיים+נספח תרמי

דוח קרקע וביסוס

אישור תכנית אינסטלציה

ת. השלמה

19/01/2026

אישור מני"ב

אישור מנהל הקיימות וסביבה

אישור מורשה נגישות

רישום לפי תקנה 27 לחוק מקרקעין

חתימת התחייבות ע"י מבקש, שהעירייה רשאית לחלץ ערבות הבנקאית במלואה ו/או חלקה במקרה מיוח
יש לתכנן שטח גינון לשימוש משותף בחזית לרחוב קרן היסוד במקום השטח המרוצף המוצע

יש להקטין שטח ממדים החורגים מקו בניין לשטח מקסימלי של 9 מ"ר.

יש לבטל גישת גרעין לקומת גג, גישה למרפסת גג תהיה מתוך הדירה בלבד.

יש להציג ביטול גישת מעלית לקומת גג.

יש לבטל תכנון פרגולות המוצעות במרפסות זיזיות (בקומה 6), בניגוד להוראות התכנית החלה.

מילוי חזיתות ללא הבדל בין קומות קיימות לקומות חדשות.

לשפר תכנון פתחים בקומות החדשות ולהתאים תכנון לפתחים הקיימים

ביטול שינוי חלונות בדירת הקרקע לויטרינות (ל-2 החזיתות)

פתיחת הזמנה להטמנת קו חשמל מתח נמוך מול חברת החשמל

שלב בקשה לאישור תחילת העבודה:

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

מינוי והעתק של הצהרת אחראי לביקורת על הביצוע

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

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

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

מפת עמודים כולל כניסה קובעת לבניין 0.00

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

תכנית התארגנות באתר מאושרת ע"י יועץ בטיחות

הסכם מעבדה מאושרת על פי כל דין

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

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

אישור חברת גז - ספקית גז שידוע לה על ביצוע עבודות תמ"א

אישורים/תאומים עם גורמי חוץ:

אישור חברת החשמל

מסמכים נדרשים אגף קיימות הסביבה – להציג אישור האגף:

הצגת תעודות שקילה על פינוי פסולת אסבסט -עפ"י התייחסות איכות הסביבה

הצהרת אחראי לביקורת על הביצוע לעניין פסולת בנייה ועודפי עפר* ואישור התקשרות עם אתר מור

הסכם לפינוי פסולת

שלב בקשה למהלך ביצוע:

בקשה לביצוע עבודות הבנייה על פי ההיתר בשלבים במהלך ביצוע (במידה ורלוונטי)

דיווח מודד מוסמך על גמר ביצוע יסודות וקומת מרתף, בצירוף מפת מדידה

דיווח אחראי לביקורת על הביצוע על עריכת ביקורת באתר בנייה במהלך ביצוע

שלב בקשה לתעודת גמר:

בקשה לתעודת גמר והצהרת האחראי לביקורת על הביצוע

הצהרת עורך בקשה ראשי

הצהרת עורך משנה הנדסת מבנים (מתכנן שלד)

הצהרת אחראי לביצוע שלד

הצהרת עורכי משנה נוספים לעבודות בניה (ככל שמונו) לרבות מורשה נגישות ואחראי בטיחות

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

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

אישור מנהל איכות הסביבה

אישור מניב לחיבור למערכת עירונית

אישור מעבדה מוסמכת על ביצוע כלל הבדיקות הנדרשות בהתאם לתקנים, הנהלים והתקנות הנדרשות

אישור חברת חשמל על השלמת ביצוע ההטמנה הנדרש

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

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

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

רישום מקרקעין (אם נקבע בתנאי היתר): תקנה 27

הערת הזהרה

זיקת הנאה

סיום ביצוע פיתוח

תנאי לתעודת גמר השלמת הרישום בפועל באישור מחלקת מדידות

ערבות בנקאית עבור קבלת תעודת גמר(לפי ביקורת מפקח בניה)

סעיף: 14 מספר בקשה: 20241246 תיק בניין: 45200070
פרוטוקול ועדת משנה רישוי ותכנון ישיבה מספר: 2025022 בתאריך: 09/12/2025

מבקש:

* צנטר אביגיל

בעל נכס:

* צנטר אביגיל

עורך:

* קרן ודיעה חשפיה

* ערן סויקה-נגישות

מהנדס רישוי:

* מריאנה מיטברג

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

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000399160

כתובת הבניין: ברשבסקי 7, ראשון לציון

גוש וחלקה: גוש: 3939 חלקה: 534 יעוד: אזור תעשיה מעורב;

חלקה: 534 מגרש: 6 יעוד: משולב תעשיה ומסחר;

חלקה: 534 יעוד: אזור תעשיה מעורב

תכנית: 1/15/ב, 1/62/15/1, 72/15/1, 1/ח/1, 1/מק/1/יא, 1/מק/1/יא, 1/מק/1/יד, 1/מק/1/טו,

1/1/יא, 1/ח/1, 11/114, 1/1/ב, 3/114

תיאור בקשה

תעשיה שימוש חורג ו/או הקלה

מהות הבקשה

שימוש חורג מהיתר בקומת הקרקע ובקומה השניה מתעשיה למסחר לצמיתות + שינויים פנימיים במבנה קיים.

הערות בדיקה:

מועד עמידה בתנאי סף: 24.03.2025

תאור מצב קיים

על מגרש הפונה לרחוב ברשבסקי קיים מבנה מגורים, בן 2 קומות מעל קומת קרקע

ממצאי תיק בניין:

מס' בקשה	היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
91/1262809	09.06.1991	מבנה תעשייה רב תכליתי בן 3 קומות, מקלט בקומת הקרקע.	
92/13144	06.04.1992	תוספת חדר מכונות מעלית וחדר מכונות מיזוג אוויר על גג מבנה קיים 3 קומות	
200220370	02.05.2002	שימוש חורג מהיתר מתעשיה למסחר	

בעלויות:

הנכס רשום בבעלות משותפת של שני בעלים.
על גבי מפרט הבקשה חתומה המבקשת בלבד, החתומה בשם אחד הבעלים ע"פ צו מינוי אפוטרופוס מטעם בית המשפט. קיים בעל זכות נוסף בנכס שהוא נפטר וקיימת חתימה של אחד מהיורשים, לפי צו ירושה.

הקלות:

נוסח ההקלה	התייחסות
1. שימוש חורג בקומת הקרקע וקומה שניה מתעשייה למסחר לצמיתות	בפועל מדובר בשינוי שימוש מהיתר ולא בשימוש חורג מתכנית ולכן ניתן לאשר
תאריך סיום פרסום 18.02.2025. לא התקבלו התנגדויות	

חו"ד גורמי פנים -	
קיים מדרגות המבוקשות להריסה שקיימות בפועל	דו"ח פיקוח מתאריך 13.05.25 :
אחר ועדה יש להגיש תכנית סניטרי לשינויים באינסטלציה על רקע תכנית אדריכלות מאושרת	אינסטלציה מתאריך 13.05.25 :
1. יש לפרט שימוש חורג למסחר ולהתאים מבוקש להוראות תב"ע. 2. יש להשלים ולסמן כל השינויים המבוקשים בחזיתות ופיתוח ביחס להיתרי בניה, כגון מדרגות, חניות. 3. יש לציין "לא נכלל בהיתר" על חלק מערבי של בניין במקום המסומן בתכנית הני"ל. 4. יש לסמן מערכות טכניות והסתרתם, פינוי אשפה, רצועת שילוט, חזית חמישית וכו' התכנית המתוקנת תועבר לבדיקת אגף תכנון עיר להמשך התייחסות.	תכנון עיר ואדריכלי מתאריך 11.05.25
לצורך אישור הבקשה ע"י אגף קיימות וסביבה יש להשלים : -סקר אסבסט ע"י סוקר מורשה, ניתן לאשר שימוש חורג בהתאם לעמידה בחוק האסבסט בלבד. -מסחר, יש להציג מנדפים ופיר חיבור לארובות 2 מ' מעל גג עליון + הכנות למפרידי שומן + נספח סניטרי כנדרש. -יש להציג דוח אומדן שד"מ - קרינה ELF	אגף קיימות סביבה מתאריך 7.05.25
אזור תעשייה מעורב חלקה נמצאת בתחום רצ/15/1/ב/1 מפה לא תקינה - יש להשלים מספר קומות של מבנה	מחלקת מיפוי ומדידות 7.05.25
1. יש להשלים את כל השינויים המבוקשים כגון פרגולות, סככות, סגירות חורף, מדרגות, רמפות וכד'. 2. יש להציג פתרונות ניקוז למבוקשים שלא בשפיכה חופשית וניהול הנגר בתחום המגרש. 3. אולם מערבי איננו קיים בהיתר. יש להציגו כמבוקש. 4. יש לסמן באופן ברור סימוני כניסות למבנה. 5. יש להשלים פריסת קירות. גבהי הקירות לא יעלו על 2 מטרים מהשטח הגבוה הסמוך לגדר ובהתאם להיתר מאושר. 6. יש להציג תכנון שטחי גינון בהתאם להוראות תב"ע מק/1/1/יד	תכנון נוף מתאריך 8.06.25
מצורף תכנית חתום על ידי יועץ התנועה מתאריך 15.10.25 <u>הערה:</u> קיימים 7 מקומות חניה בתחום המגרש לפי היתר. אין צורך בהשלמת חניות נוספות.	מחלקת תנועה וחניה

ממצאי בדיקה:

יעוד: אזור תעשייה מעורב **תכנית: 1/15/1/ב/1**
שטח מגרש: 1095 מ"ר

סטייה	מוצע	מותר	
	65.34% (715.11 מ"ר)	120% (1314 מ"ר)	שטח עיקרי -
	21.78% (238.6 מ"ר)	40% (438 מ"ר)	שטחי עיקרי לקומה -
	15.5 מ'	20 מ'	גובה מבנה מותר
	4 מ'	4 מ'	קווי בניין קו בנין לחזית א
	4 מ'	4 מ'	קו בנין צידי מזרחית
	4 מ'	4 מ'	קו בנין צידי מערבית
	5 מ'	5 מ'	קו בנין אחורי

הערות בדיקה:

1. במסגרת היתר משנת 2002 אושר שימוש חורג מהיתר בקומת הקרקע בחלק מהבנין הנדון, ללא מגבלה של זמן בהחלטת הוועדה ו/או בהיתר, דהיינו השימוש המסחרי בקומת הקרקע אושר לצמיתות כבר במסגרת היתר מס' 200220370.
2. בהתייחס לשימוש מוצע בקומה ב':
לפי תכנית רצ/15/1/ב/1 יעוד הקרקע הינו אזור תעשייה משולב, בו יותרו שימושים מסחריים מסוימים בכפוף לעמידה בתנאים שנקבעו בתכנית.
המגרש הנדון מוגדר תחת מבן "H"-

9. תנאים לשימוש מסחרי ב"אזור תעשייה משולב"

א. במבננים "H" ו-"G" אשר יעודם אזור תעשייה משולב יוצאו היתרי בניה לשימושים מסחריים לאחר אשור תכנית מפורטת הכוללת בנוי. התכנית תפרט את השימושים לתעשייה ולמסחר אשר יותרו במבננים. התכנית תאושר רק לאחר שיובטחו כל התנאים הנאותים לקיום מסחר, תעשייה ומלאכה ברמה גבוהה.

3. יצויין כי הבקשה אינה כוללת תוספת שטח ולכן לא נדרשת הכנת תכנית בינוי.
4. הבקשה לשינוי השימוש בקומה ב'- מוגשת בפעם ראשונה.

8. השמושים המותרים באזור תעשייה משולב

באזור תעשייה משולב, להלן "אזור משולב" יותרו השמושים הבאים:

א. שמושים לתעשייה, מלאכה ואחסנה כמפורט בסעיף 6 לעיל.

ב. שמושים למסחר יותרו לבתי עסק מסחריים כדלקמן:

- (1) היפר-שוק.
- (2) חנויות גדולות מ-250 מ"ר כל אחת.
- (3) אולמי שמחות.
- (4) אולמי תצוגה גדולים - רהיטים, שטיחים, תצוגת רכב וחלקי חילוף ומוצרי צריכה.
- (5) מסעדות.
- (6) תחנת דלק ושרותי רכב, על פי תכנית מפורטת.
- (7) חניונים.
- (8) מועדונים, דיסקוטקים, פאבים, משחקי וידאו וטלויזיה.

השימוש המסחרי יותר רק לאחר שהיזמים יוכיחו כי עמדו בכל התנאים כפי שיפורטו להלן בסעיף 9.

9. תנאים לשימוש מסחרי ב"אזור תעשייה משולב"

א. במבננים "H" ו-"G" אשר יעודם אזור תעשייה משולב יוצאו היתרי בניה לשמושים מסחריים לאחר אשור תכנית מפורטת הכוללת בנוי. התכנית תפרט את השמושים לתעשייה ולמסחר אשר יותרו במבננים. התכנית תאושר רק לאחר שיובטחו כל התנאים הנאותים לקיום מסחר, תעשייה ומלאכה ברמה גבוהה.

ב. לא יוצא היתר בניה באזורים אלה, אלא לאחר שיובטחו לשביעות רצון הועדה המקומית התנאים הסביבתיים, מבחינת התשתית, הכבישים, המדרכות, דרכי הגישה, החניה, המקלט, הגינון, הגידור, השילוט, התאורה, ריהוט הרחוב וכיוצ"ב על פי המפרט שיקבע בתכנית המפורטת.

מבוקש שימוש חורג מתעשייה למסחר עבור שטח 237 מ"ר בקומת קרקע ו 238.6 מ"ר בקומה ב תכנית מק/72/15/1 מאושר ב 2003 - שינוי הוראות בינוי מתכנית רצ/15/1/ב/1

חלוקת המגרשים והעמדת המבנים במבנים H ו-G תהא בהתאם לחלוקה הקבועה בתכנית רצ/15/1/ב/1 ובכפוף לקוי הבניין, גובה מבנים ומספר הקומות הקבוע בהם. תוספת בניה למבנים קיימים תחייב הגשת נספח בינוי לאישור הועדה המקומית המראה את השתלבות תוספת הבניה לבניה הקיימת באדריכלות ובחומרי הגמר. כל היתר בניה יהיה מחוייב בהגשת תוכנית בינוי הכוללת את החלקות הסמוכות והשתלבות הבינוי המבוקש ברקע הסביבה.

על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית רצ/15/1/ב/1, בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו והוראות התכנית דלעיל תהיינה הוראות תכנית זו עדיפות.

כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ו/או ירשמו ע"ש הועדה המקומית בכל דרך אחרת.

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

7. הוראות התכנית: א.



8. יחס לתכניות אחרות:

9. הפקעות:

10. היטל השבחה:

לסיכום – ניתן לאשר שינוי שימוש למסחר לאור קיומו של התנאי שנקבע בתכנית להכנת תכנית בינוי לשינוי שימוש בקומה ב' (שכן השינוי בקומה א' קיים להיתר).

המלצת מהנדסת העיר:

ניתן לאשר את הבקשה, היתר יינתן בתנאי ולאחר מילוי ההשלמות הבאות:

מהלך דיון

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: ברשבסקי 7.

עו"ד סורין גנות: ניתן לאשר את הבקשה, את רואה, אני הולך להמלצת מהנדסת העיר? פה גם המלצה

החלטה, נכון אין איזה משהו נחבא באחד מסעיפי, תתי סעיפים?

עו"ד הילה הריי דורון: אני לא רואה פה שום בעיה.

עו"ד סורין גנות: גם אני לא.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: המלצה החלטה. הילה, אם יהיה לך משהו, ואת מרגישה שהמכינה אולי

נעשתה בלעדייך משהו, ויש איזו בעיה.

נוכחים: יו"ר עו"ד סורין גנות

חברים: עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד, מר איתן שלום, גב' אילנית הרוש

ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטות

הוועדה מחליטה בהתאם להמלצת הצוות המקצועי לאשר את הבקשה, כולל שינוי השימוש מהיתר מתעשיה למסחר, היתר יינתן בתנאי ולאחר מילוי ההשלמות הבאות:

דרישות כלליות

שלב בקרת התכנ:

דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) תכנית ראשית מעודכנת ומתואמת לאחר כל שינויי התכנ הצהרת מהנדס לחישובים סטטיים, חישוביים סטטיים אישור תכנית אינסטלציה אישור מנהל הקיימות וסביבה- פוטנציאל זיהום קרקע אישור אגף תברואה לנושא אצירת אשפה אישור משרד הבריאות הכולל נספח תברואה ותכנית ראשית יש לצרף הצהרה על תקינות ובטיחות לשימוש חורג-ראו טופס בנספחים אישור פיקוד העורף אישור הרשות הארצית לכבאות והצלה אישור מורשה נגישות חתימת התחייבות ע"י מבקש, שהעירייה רשאית לחלץ ערבות הבנקאית במלואה או חלקה במקרה מיוחד

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 להבטחת ביצוע העבודות בהתאם לתקנה 70 א'

21/01/2026

שלב בקשה לאישור תחילת העבודה:

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

- תנאים לתעודת גמר

הגשת בקשה בצירוף כל המסמכים הנדרשים לפי דין. 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: 20250081 תיק בניין: 961000300
פרוטוקול ועדת משנה רישוי ותכנון ישיבה מספר: 2025022 בתאריך: 09/12/2025

סעיף: 15**מבקש:**

הגשה 23/01/2025

* **סלומון סיטי בע"מ**

* גיל סלומון-מצייג

בעל נכס:

* סלומון סיטי בע"מ

* אר.בי.ביטון החזקות

* רפאל ביטון-מייצג

עורך:

* נחום אלי

* רעות גבאי-נגישות

מהנדס רישוי:

* חנה טחן

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

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000431331

כתובת הבניין: לוי משה 3, ראשון לציון

גוש וחלקה: גוש: 3946 חלקה: 347 יעוד: תעשייה

תכנית: 2030, תמא/10/ד/10, 2/36/1/1, 39/1/1/1, 1/מק/1/יא/1, 1/מק/1/ח/1, 1/מק/1/טז, 1/מק/1/יג, 2/מק/1/66, 1/מק/1/יד,
1/מק/1/טו, 18/מק/1/1, 10/מק/2/2/1, 1/מק/1/יא, 1/מק/1/ח, 3/מק/2/1, 2/מק/2/1, 1/מק/1/ב, 1/מק/1/1

תיאור בקשה

משרדים שימוש חורג ו/או הקלה

מהות הבקשה

שימוש חורג מתעשייה לשימוש השכרה ומכירת כלי רכב לתקופה של עד 2 שנים ותוספת שלושה מבני משרדים (יביל) לשימוש המגרש להשכרה ומכירת כלי רכב.

הערות בדיקה:

מועד עמידה בתנאי סף: 09/07/2025

תיאור מצב קיים:

מגרש ריק.

בעלויות:

הנכס רשום בבעלות 2 חברות, אשר הם המגישים של הבקשה להיתר.

ממצאי תיק בניין:

תיאור	היתר ניתן בשנת	היתרים/בקשות
היתר לשימוש חורג מתוכנית עבור השכרה ומכירת כלי רכב עד לתאריך 16.1.2025	16.1.2023	20220055
החלטות ועדת משנה רישוי ותכנון בישיבה: 2024010 בתאריך: 07/07/2024 בהתחשב במדיניות הוועדה המקומית, הוועדה מחליטה לאשר את הארכת השימוש החורג מיום 14.11.24 ועד ליום 1.7.2025, בהארכה אחרונה לשימוש החורג. יחד עם זאת, על מנת שלא לסכל את התוכנית המתהווה, לא מאושרת תוספת שטח בניה בשימוש חורג למכירת כלי רכב בשטח המגרש, מעבר למבנה הדרומי המשמש למשרדים הקיים בפועל בשטח ונדרש לתפקוד הרציף של השימוש המבוקש. היתר הבנייה לא הונפק, לא שולם היטל השבחה והשימוש ללא היתר החל מיום 17.1.2025	לא יצא היתר בניה	20240445

הקלות המבוקשות:

נוסח ההקלה	התייחסות הגורם המקצועי
שימוש חורג מתעשייה לשימוש השכרה ומכירת כלי רכב – לתקופה של עד 5 שנים ,	לשיקול דעת הוועדה , אין מניעה לאשר לתקופה של עד שנה , לתקופת ביניים עד להגשת הבקשה להיתר המלא.
בוצע פרסום בהתאם לסעיף 149, לא התקבלו התנגדויות , מועד גמר הפרסום 15/7/2025	

התייחסות גורמי פנים:	
בדיקת פיקוח מיום : 23/07/25	שימוש במקום כמגרש למכירת מכוניות. בצד ימני של מגרש לא קיימים משרדים. במצד אמצעי של המגרש לא בוצע ממ"ד. בצד שמאלי של מגרש עדיין קיים קירוי אחורי המבנה משרדים, קרוון אחרי הריסה/פינוי, עדיין יש מחסן. חסר גינון בצד אמצעי ימני של מגרש. סימון חניות לא תואם לתוכנית. חסרה דלת בין מגרש אמצעי וימני.
מדידות מיום : 09/07/2025	תנאי לקבלת היתר חובתו ואחריותו של מודד מוסמך : לסדר קובץ על פי בלוקים ושכבות בלי כפילויות - לשייך כל פרט לשכתו על פי יעוד להפריד בבלוק ובשכבה תאי ביוב, ניקוז, מים, חשמל, תאורה, תקשורת וכו' למדוד עומקי שוחות ביוב וניקוז ולציין כווני זרימה
בינוי ועיצוב אדריכלי מיום : 10/07/2025	החלקה נכללת במתחם 109 (משה דיין/ אברהם בר). לאחרונה אושרה בוועדה מחוזית תכנית 413-1129402 לשינוי יעוד והגדלת זכויות. בעבר יצא היתר לשימוש חורג לתקופה של שנתיים. אגף תכנון ממליץ להאריך את התוקף השימוש החורג המבוקש לתקופה של עד שנתיים או עד להוצאת היתר בניה בהתאם לשימושים ולזכויות בתכנית החדשה (המוקדם מביניהם). לצורך השלמת הבדיקה ומתן חו"ד נא להשלים פרטים הבאים : - לסמן ברור בתוכנית בניה קיימת ותוספת בניה מבוקשת - סימון קווי בנין, מרחקים, מפלסים לתוספת בניה המבוקשת. - לצרף תכנית גג וחזיתות של המקלט . - לפרט חומרי גמר וגוונים ובהתאם להנחיות מרחביות.
פיתוח מתאריך : 20/07/2025	1. יש להשלים נטיעות עצים-מיני עץ לכל 65 מ"ר. 2. יש להשלים סימון מיקומי הצמ"גים בתוכנית הפיתוח. יש להפנותם לעבר אזורים משהי נגר. 3. יש להסדיר קווי גובה בכלל התוכנית. 4. יש לטפל ב%100 ממי הנגר בתחום המגרש לפני הגעתם למערכת העירונית. 5. מומלץ להנמיך שטחי גינון על מנת שיוכלו לקלוט ולהשהות את מי הנגר. 6. יש להשלים פריסת גדרות. 7. יש להשלים פרט גדר – גובה גדר לא יעלה על 2 מטרים. 8. יש להשלים מיקום גמל מים- יש למקמו בניצב לרחוב. 9. יש לסמן באופן ברור תיחום שטחי הגינון. 10. תוכניות השקיה וצמחיה יועברו לבחינה ואישור גבי נועם עובדיה. התוכנית המתוקנת תועבר לבחינה ואישור מח' אדריכלות נוף.

ממצאי בדיקת התכנית:

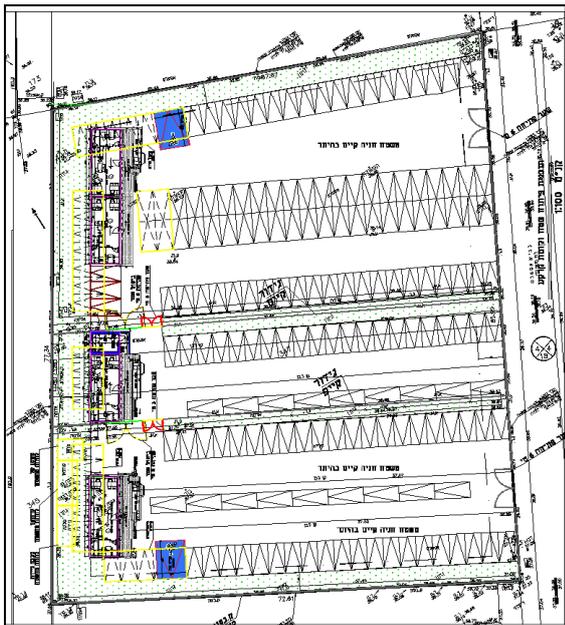
שטח המגרש: 5702 מ"ר.
יעוד החלקה: תעשייה

הערות בדיקה:

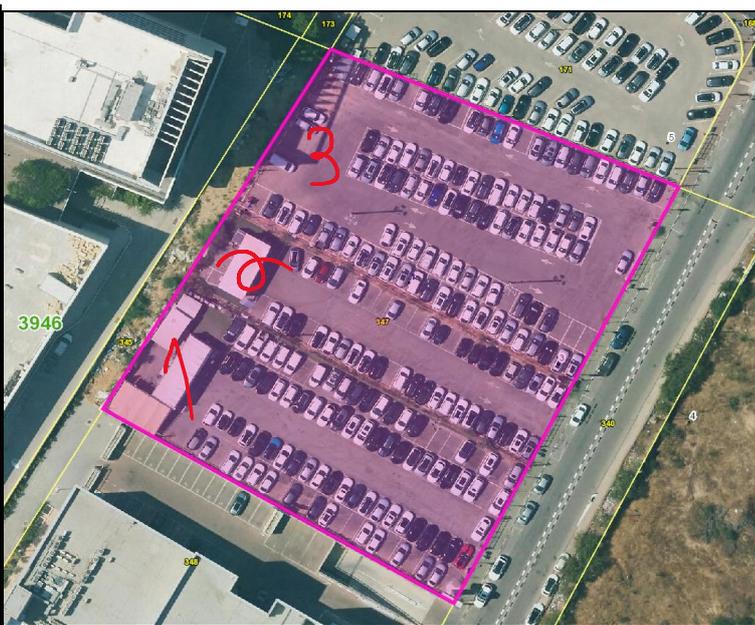
מבוקשת תוספת של 3 מבני משרדים יבילים בשטח כולל של כ- 214.37 מ"ר, לצורך שימוש המגרש להשכרה ומכירת כלי רכב.
כיום קיימים בחלקה שני מבנים יבילים, כאשר אחד מהם אינו ממוקם בהתאם לתוכנית, והמבנה המתוכנן בצפון אינו קיים בפועל.

אושרה בחלקה תוכנית מס' 413-1129402 להעצמת זכויות בתאריך 22.5.2025.
לדברי עורך הבקשה, התכנון נמצא בשלבי קידום, וטרם הוגשה בקשה להיתר למימוש מלוא הזכויות.

בחלקה אושר היתר לשימוש חורג עד לתאריך 16.1.2025, לאחר מכן הוגשה בקשה להיתר להארכה נוספת, אושרה הארכת תוקף השימוש עד ליום 1.7.2025 (לא הופק היתר בניה). בפועל מתאריך 16.1.2025 השימוש במגרש ללא היתר.



מבוקש



מצב קיים בפועל

הערות לתיקון בתוכנית:

1. גובה הגדר המוצע נע בין 2.5 מ' ל-3.55 מ' – לא ניתן לאשר גובה העולה על 2 מ'. יש להנמיך את הגדר בהתאם להוראות תקנות הבנייה במרווחים, סעיף 4.09(1).
2. יש לקבל את אישור מחלקת התנועה לנספח התנועה.
3. מאחר וקיימים שינויים בפיתוח השטח, יש לקבל את אישור אדריכלית הנוף באגף התכנון לתוכנית הפיתוח.
4. מפת המדידה אינה תקינה – יש לקבל את אישור מחלקת המדידות למפה.
5. מבנה מבוקש מס' 2 חורג מקו הבניין ואינו ניתן לאישור, בהתאם למפת המודד.
6. יש לסמן להריסה כל בנייה החורגת מקו הבניין.
7. יש לסמן להריסה כל חריגה מקו הבניין בתחום שטח הגיבון.
8. הערות נוספות מסומנות על גבי התוכנית.

רשמה: חנה טחן

המלצת מהנדסת העיר:

מאחר וכבר אושרה תביעה להעצמת זכויות, אשר עברה את מסוכות הוועדה המחוזית, אינני רואה הצדקה להמשיך את השכרת הרכבים במגרש אלא אם מקודם בפועל תכנון להיתר בניה. לכן, לשיקול דעת הוועדה האם לאפשר שימוש חורג זה ולמשך כמה זמן, תוך בהירות קידום מימוש התביעה על ידי היזם. ובנוסף, לא ניתן לאשר תוספת שטחי בניה לשימוש חורג למכירת כלי רכב בשטח המגרש. יש להרוס את המבנה הממוקם במרכז המגרש, שכן הוא ממוקם מעבר לקווי הבניין. במידה ויוחלט לאפשר את ההיתר לשימוש חורג - הוא ינתן לאחר מילוי ההשלמות והתנאים הבאים:

מהלך דיון

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: טוב, 15 הוא טיפה יותר מסובך.

עו"ד סורין גנות: אוקיי, בואו נראה.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: 15 זה המגרשים האלה של החניות שאנחנו לא אוהבים.

עו"ד סורין גנות: אני מצביע נגד אלא אם כן יש תוכנית כבר שאני יודע, שרצה וזה רק משהו זמני.

עו"ד הילה הררי דורון: יש תוכנית

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: כן, אבל אנחנו נתנו להם הארכה אחרונה עד ראשון לשביעי 25. אמרנו

הארכה אחרונה, אחרונה אחרונה.

עו"ד הילה הררי דורון: תשימו לב למשהו בבקשה הזאת, בסדר? הם הגישו בקשה להיתר לשימוש

חורג, והיתר הבנייה לא הונפק. כלומר, הייתה פה החלטה לאשר להם שימוש חורג-

עו"ד סורין גנות: הם אפילו לא הוציאו.

עו"ד הילה הררי דורון: לפרק זמן מסוים והוועדה קבעה שזה יהיה הארכה אחרונה עד ה-1 ביולי

2025, הארכה אחרונה לשימוש חורג והם, לא הוציאו את ההיתר.

עו"ד סורין גנות: וגם לא שילמו לכן היטל השבחה.

עו"ד הילה הררי דורון: וגם לא שילמו היטל השבחה.

עו"ד סורין גנות: אוקיי, בוא, לדחות את זה, חברים. נתנו פעם אחרונה, נתנו עד 1 ביולי 2025, בזמנו,

אני לא זוכר מתי. לא הוציאו את ההיתר כי אם הם רוצים היתר, הם צריכים לשלם היתר לשבחה. גם

לא הוציאו היתר, גם לא שילמו וגם מבקשים עכשיו יותר ממה שאמרנו שיהיה פעם אחרונה. אנחנו

דוחים את הבקשה, אוקיי?

עו"ד הילה הררי דורון: וגם זה במתחם 109.

אדר' גל גבריאל: אבל מה הם כן עשו? הם כן קיבלו תב"ע?

עו"ד סורין גנות: גל.

אדר' גל גבריאלי: לא, רק שתדעו, הם כן קיבלו תב"ע.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: ולמה הם לא הוציאו היתר?

עו"ד סורין גנות: למה לא הוציאו את ההיתר?

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אם הם היו מוצאים את ההיתר, עוד ניחא היו באים בפנינו עם היתר.

אדר' גל גבריאלי: אני רק מציינת עובדה.

עו"ד סורין גנות: לא, אבל זו עובדה, היא נמוגה לעומת העובדה שהם לא הוציאו את ההיתר.

עו"ד הילה הררי דורון: אז יכול להיות שלא תדחו את הבקשה הזאת, תשאירו אותה פתוחה בכפוף

לזה שהם, שהבקשה הזאת תבוא לפני הוועדה המקומית אחרי-

עו"ד סורין גנות: לא, לא יש לי הצעת החלטה אחרת תקשיבי רגע, ההחלטה שלנו, זה לא לדון בבקשה,

אנחנו, עד שלא יוציאו את ההיתר, תושלם הוצאת ההיתר ותשלום היתר השבחה בגין ההחלטה

הקודמת. עד אז אנחנו לא דנים. קודם שישלמו, יחזירו, ואז נגיד להם מה דעתנו.

אדר' גל גבריאלי: עדיין אפשר להוציא את ההיתר הוא?

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: למה לא?

עו"ד הילה הררי דורון: אני רואה שהחלטת ועדה-

עו"ד סורין גנות: אם נצטרך לתת חידוש ניתן, ניתן להם חידוש היתר. אפשר להאריך היתר. אפשר

להאריך היתר אחרי תיקון 106.

עו"ד הילה הררי דורון: ההחלטה, לפי מה שמופיע בסדר יום, הייתה ביולי 24.

עו"ד סורין גנות: נו, מה הבעיה? זה בסדר. יאללה, חברים, קודם כל תנאי לדיון בוועדה זה לשלם את

היטל השבחה ולהשלים את ההיתר. להשלים את ההיתר הקודם. סעיף 16.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: תוציאו היתר, נדבר איתם על התב"ע, לפני שמוציאים היתר

* מדברים ביחד

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: יש להם שימוש חורג, שאף אחד לא משלם עליו, כבר שנים.

עו"ד סורין גנות: אבל הם לא הוציאו.

אדר' גל גבריאל: אז בשביל מה אנחנו צריכים להחליט עוד פעם, אם כבר יש החלטה שבתוקף?

עו"ד הילה הררי דורון: לא, היא לא בתוקף, היא עד יולי, השימוש החורג הקודם ניתן להם עד יולי

2025.

עו"ד סורין גנות: אתם יודעים מה? עוד לפרוטוקול, אני יודע. יותר טוב, אני מבקש לפרוטוקול

להעביר את הסעיף הזה לידיעת התובעת העירונית. שתשקול האם להגיש כתב אישום על שימוש החורג

הקודם שעדיין לא הוסדר

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: שלום, אדוני, מה שלומך?

מר גיל סלומון: שלום, מה נשמע?

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: קודם כל, אנחנו למעשה כבר דנו בסעיף.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: יישב רגע אדוני, בסדר? מה שמך?

מר גיל סלומון: גיל סלומון.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: שלום גיל. שלום. תראה, אני קודם כל, אני מתנצלת. הייתה פה איזו אי

הבנה, אבל לנו לא רשום שהוזמנת ב-7, והדיון נעשה קצת לפני 7 כנראה, אבל לא הרבה לפני 7, כי אני

יצאתי מפה ב-7 ומשהו והדיון כבר היה מאחורינו. אז בוא נבין רגע אחד. מה עמדתך לעומת עמדתנו,

טוב? אתה הגשת, אני מבינה, תב"ע.

מר גיל סלומון: אני עוד לא יודע מה עמדתכם, אני לא שמעתי -

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: עמדתנו כבר התקבלה, אבל אנחנו בכל זאת נאזין לך רגע. אנחנו מבינים

שאתה הגשת תב"ע -

מר גיל סלומון: אני אסביר. קודם כל אני רוצה להודות למחלקת הנדסה, רצנו ביחד לתב"ע, הצלחנו,

עשינו הכול.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: בסדר, אין צורך, הם כבר אמרו את זה. שנייה אחת, אדוני. בסופו של דבר

אתה הגשת פה תב"ע, אבל היה לך היתר לשימוש חורג, שלא הסדרת ולא שילמת אותו. אתה נמצא

כרגע בשימוש חורג ולא מוסדר, זה שעשית תב"ע לא פותר אותך.

מר גיל סלומון: אני אענה על זה. גל גבריאל הספיקה להכיר אותי קצת ואני ישר כמו פלס, אני

בדצמבר הגשתי בקשה לשימוש חורג נוסף, ואמרו לי היות ויש החלטה קודמת שבתוקף, אתה לא יכול

להגיש את זה שוב. בהמלצת העירייה, בהמלצת הגברת דייזי מהנדסה, משכתי את הבקשה -

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: דייזי כבר לא הייתה פה ביולי.

מר גיל סלומון: לא ביולי, ואני אומר בדצמבר.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אבל ההיתר שלך הוא עד יולי. לא, רגע, שנייה, אדוני. ההיתר שלך היה

עד יולי. אתה לא שילמת אותו, גם בינואר לא שילמת אותו, גם לפני כן לא שילמת אותו. יכול להיות

שדייזי אמרה לך משהו, יש לך היתר עד יולי, רגע שניה. גם אם חשבת בתום לב שאתה עושה משהו

בתיאום עם ההנדסה, למרות שדייזי לא פה כבר שנה ומשהו. אז אין בזה שום הגיון. אנחנו נתנו לך

שימוש חורג כדי שתסדיר את השימוש החורג, ותוכל לעשות במקביל את התב"ע. אתה לא יכול לעשות

רק תב"ע ולא להסדיר שימושים חורגים. אנחנו נאפשר לך, וזה מה שאמרנו גם בהחלטה, אני כבר

אומרת לך, אנחנו נאפשר לך להסדיר את תשלום ההיתר, ככל שיוסדר תשלום ההיתר וכל יתר הדברים

הכרוכים בו, כי כרוכים בו דברים, אתה תוכל להופיע בפנינו ולבקש הארכה בהנחה שהתב"ע

מס' דף: 234

מתקדמת. אחרת לא תוכל. אי אפשר לפסוח על שני הסעיפים, גם להחזיק מצד אחד את ההיתר הלא משולם ולהתקדם בתב"ע וגם לבקש שימוש חורג.

מר גיל סלומון: אני רוצה רגע, ברשותך, לסדר את הדברים. ביולי 2024, קיבלתי שנה. לשימוש חורג, אוקיי? ידוע שלוקח שלושה, ארבעה, חמישה חודשים לייצר את ההיתר, עד שמגישים את המסמכים והכול, ולא בגללי, אני עושה את הכול באותו יום שאני מקבל. בדצמבר 2024 באתי לבקש הארכה לשימוש חורג. אמרו לי, אתה לא יכול להגיש, כי יש לך החלטה בתוקף. משכתי את הבקשה בדצמבר, ואמרו לי תחזור במאי. שמתני אותה שוב במאי, ורק עכשיו אנחנו בוועדה.

אדר' גל גבריאל: אבל בכל מקרה היית צריך להשלים את ההיתר.

מר גיל סלומון: אין לי בעיה להשלים את ההיתר.

עו"ד הילה הררי דורון: למה לא אישרת את התנאים בעצם של ההיתר להחלטת הוועדה מ'24?

מר גיל סלומון: כי, אני מסביר, אני ישר אחרי זה -

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: תראה גיל, נעשה את זה פשוט

עו"ד הילה הררי דורון: צריך להרוס מבנים בגבול מגרש, נכון?

מר גיל סלומון: לא, זה מבנים יבילים שעולים על משאית.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אדון סלומון, אילו היית מופיע בפנינו היום עם תשלום ההיתר עד היום, היינו רואים מאוד בצורה מאוד חיובית את העובדה שאתה מקדם תב"ע ונותנים לך המשך של ההיתר. כדי לא למנוע ממך לעשות את זה, הוועדה החליטה שאתה קודם כל תשלם את ההיתר ורק אחר כך נדון. את תשלם את ההיתר, תסדיר את הדברים, תסדיר את ההיתר ואז נעשה זאת.

מר גיל סלומון: אני חייב להבין, מה זה אומר? מחר לבוא לקופת העירייה ולשלם כל פעם?

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: מה זה לשלם כל פעם? אתה בכל מקרה צריך לשלם.

מר גיל סלומון: אין לי בעיה לשלם.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אני לא אתן לו יותר תקופה ארוכה, הוא צריך להוכיח התקדמות.

מר גיל סלומון: מה את דורשת ממני?

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אדוני צריך להוכיח שהמגרש הזה לא נשאר מגרש מכוניות. אנחנו, אין

לנו שום עניין שהמגרש המשיך להיות מגרש מכוניות.

מר גיל סלומון: אני מוכיח, אני הראשון שעשיתי תב"ע.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אתה עשית תב"ע.

מר גיל סלומון: הראשון.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: מאה אחוז, עשית תב"ע, ואתה צריך להראות התחלה של הליכי מימוש,

ועד אז, כדי לאפשר לך לממן את כל ההליכים האלה, אנחנו מוכנים לתת לך היתר לשימוש חורג אם

לא נראה אחד, תשלום היתרים על השימוש החורג, שתיים, התקדמות רצינית ומימוש התב"ע, לא

נאפשר. אלה שני התנאים המצטברים.

מר גיל סלומון: אני מבין. התב"ע הופקדה, אנחנו כבר אחרי התב"ע, אני כבר בהיתר. אני הייתי לפני

שבועיים אצל גל גבריאלי.

מר עידן מזרחי: למה לא שילמת? זה היה מקל על כל הדיון.

מר גיל סלומון: אני שואל שאלה. ללכת לקופת העיר אבל לשלם? זה לא עובד ככה. הם רוצים תוכניות,

הם רוצים מסמכים -

החורג.

מר גיל סלומון: אני מסביר.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: היתר שימוש חורג אין בו שום דבר. מה זה היתר שימוש החורג?

מר גיל סלומון: מסתבר שיש פה רשימה

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: לא, זה דברים שוליים. נכון, אבל צריך להסדיר אותן. אתה רוצה לקבל

שימוש אחורי רק בלי להסדיר את הדברים האלה?

מר גיל סלומון: את רוצה שאני אשים ערבות? אין לי בעיה.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אני לא רוצה שתשים ערבות. אנחנו התנינו את המשך הדיון בזה שאתה

תסדיר את ההיתר הקיים. תסדיר אותו, ואנחנו נראה בחיוב את הארכתו.

מר גיל סלומון: אוקיי, כמה זמן יש לי להסדיר אותו?

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: מעט מאוד.

מר גיל סלומון: אני צריך זמנים, אני לא יודע מה לעשות.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: לא נפעיל את ההמשך של ההליכים המשפטיים, אם אתה תסדיר בהיתר

שימוש חורג. אנחנו ביקשנו מהתובעת להתחיל לפעול. אנחנו לא נבקש את זה, אנחנו נחזור לנו

מהבקשה הזאת, כשנראה שאתה רציני בהתנהלות.

מר גיל סלומון: זאת אומרת, שמחר אני צריך לעבוד על ההיתר הקודם שהיה לי, להוציא אותו?

מס' דף: 237

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: זה אותו היתר. היתר לשימוש חורג לא הולך להשתנות. היתר לשימוש

חורג, משמעותו שאתה מקבל משהו כאילו חד פעמי שאמור לפקוע, ובסופו של דבר הוא לא נועד להיות היתר לצמיתות, הוא היתר זמני.

מר גיל סלומון: אני מבין.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: ואתה אמור לשלם אחורה רטרואקטיבית את ההשבחה, ואת האגרות ואת

ההיטל וברגע הזה שאת תסיים את זה כמו שצריך, נוכל לראות שיש לך רצינות גם הלאה, לכיוון

התב"ע. כי אם הכוונה שלך, אני אומרת לך את זה כבר עכשיו, אם הכוונה שלך היא לעשות תב"ע

שהיא תהיה וירטואלית, ולהמשיך לקבל היתרים לשימוש חורג במכוניות זה לא ילך.

מר גיל סלומון: אני חושב שיש פה אי הבנה.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אין בעיה, החלטה שלך.

מר גיל סלומון: רגע, ליאל, התב"ע הופקדה, אני עם תב"ע, אני הולך להיתר מפורט עם העירייה, כבר

סיימנו את התב"ע.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: מצוין, אז כל מה שאתה צריך לעשות כרגע, זה לשלם אחורה

רטרואקטיבית את ההיתרים ואת היטלים על השימוש החורג-

מר גיל סלומון: אין שום בעיה.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: שזה גם כולל השבחה. ברגע שתגיד לנו, מהנדסת העיר, נעשו הדברים כמו

שצריך, זה יגיע חזרה לוועדה להארכה ואולי ייתן לך הארכה גדולה יותר, זה מה שאתה מבקש.

מר גיל סלומון: אין לי שום בעיה, בסדר גמור, אני מקבל את זה.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: ותדבר בבקשה עם מהנדסת העיר על זה.

מר גיל סלומון: אני מקבל את זה, בסדר גמור.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: כן, כרגע ביקשת הארכה עד מתי?

מר גיל סלומון: ביקשתי שימוש חורג לשנתיים, כי זה בערך הזמן שייקח להוציא היתר, להביא למגדלים.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אני מבינה אותך לגמרי, יכול להיות שאפילו ניתן לך על זה קצת יותר, אבל בסופו של דבר אנחנו רוצים לראות שזה מתקדם.

מר גיל סלומון: אין שום בעיה.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: או שאתה משלם אחורה.

מר גיל סלומון: בסדר גמור, אני מסכים, בסדר גמור.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: תבקש, תיפגש עם מהנדסת העיר או מי מטעמה, תסדירו את זה וזה יעלה שוב לדיון, בסדר?

מר גיל סלומון: בסדר גמור. בכל מקרה רק לציין, אני מתקדם עם ההיתר, היינו אצל גל לפני שבועיים, אנחנו מתקדמים, רוצים, אנחנו באמת רוצים.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אדריכלית העיר אני רואה את העניין עין בעין איתך וגם אנחנו. בסדר.

מר גיל סלומון: בסדר גמור, תודה רבה.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: תודה, סיימנו. החלטה כפי שנעשה, למעט זה שאנחנו מבטלים את בקשתנו לפנות לתובעת. בסדר?

אדר' גל גבריאלי: אישרתם פרוטוקול. כן, אישרנו.

מס' דף: 239

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אנחנו מבטלים את פנייתנו לירון, לתובעת העירונית, הואיל והופיע

בפנינו המבקש, ציין כי בכוונתו לממש בצורה רציפה ורצינית את התב"ע, כי הוא החל בתהליכי הוצאת היתרים, וכי הוא ישלם בהקדם את השימוש החורג כפי שהוטל עליו.

נוכחים: יו"ר עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד

חברים: מר עידן מזרחי, מר איתן שלום

מוזמן:

מר גיל סלומון

ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטות

לפנים משורת הדין, הוועדה שמעה את בעל הנכס אשר התייצב לדיון וציין כי הוא פועל באופן ממשי לקידום תכנית במגרש. בשים לב לכך שקיימת בקשה להיתר תלויה ועומדת שאושרה זה מכבר על ידי ועדה זו, וכן למדיניות הועדה במתחם, הועדה מחליטה שלא לדון בבקשה הנוכחית עד שיושלם הוצאת ההיתר בגין ההחלטה הקודמת. הבקשה תועלה לדיון לאחר הנפקת ההיתר בגין ההחלטה הקודמת וזאת מבלי לגרוע.

מבקש:

* יוסף אלי ויוספה

בעל נכס:

* יוסף אלי ויוספה

עורך:

* שיראל לובלסקי

מתכנן אינסטלציה:* נוסינוב סטניסלב
המזמרה 3 נס ציונה**מהנדס רישוי:**

* סימה שם טוב

הגשה 22/05/2024

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

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000377915

שכונה: כזנלסון

כתובת הבניין: המעיין 1, ראשון לציון

גוש וחלקה: גוש: 3945 חלקה: 892 יעוד: מגורים ב

תכנית: 1/195

תיאור בקשה

בית פרטי - דו משפחתי

שטח עיקרי

תוספת למבנה קיים

223.62

מהות הבקשה

הרחבת דו משפחתי קיים בן קומה אחת עם 2 יחידות דיור, הכוללת תוספת קומה ראשונה מעל תיקרת הקומה הקיימת עם חדר על הגג ומרפסת גג בצמוד לו, עבור 2 היחידות הקיימות בקיר משותף.

מטרת הדיון:

דיון נוסף בהמשך להחלטת הוועדה מיום 17.03.2025 לאור השלמת פרסום.

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	פרגולות							19.65	
2	0.00	מגורים	232.09	15.51	60.22					
	3.15	מגורים		130.59						
	3.15	מרפסות פתוחות							54.18	
	6.30	מרפסות גג פתוחות							67.41	
	6.30	חדר על הגג (כלול בזכויות)		77.52						
			232.09		60.22				141.24	
		סה"כ:	455.71		60.22				141.24	0.00% : בניה:

הערות בדיקה:

הבקשה נדונה בוועדה בישיבתה וועדת משנה 2025006 מיום 17/03/2025 להלן ההחלטה:

החלטות ועדת משנה רישוי ותכנון בישיבה: 2025006 בתאריך: 17/03/2025

הצדדים הוזמנו לדיון אך המתנגדים לא הופיעו, הוועדה, אחרי שהוקראו לה עיקרי ההתנגדות, מחליטה לדחות את ההתנגדות מהטעמים שיפורטו להלן, שכן ההתנגדות לא מתייחסת להקלות המבוקשות אלא מתייחסת למרפסת הגג, קרי, לזכויות מוקנות.

למעלה מן הדרוש, יצוין כי מבדיקת הצוות המקצועי המרחק בין בית המתנגדים לבין המרפסת הוא כ-12 מ' לפי מפת המדידה ועל כן ממילא אין במרפסות אלו עילה לדחיית הבקשה.

יחד עם זאת, בהתאם להמלצות הצוות המקצועי, ולאחר שנבחנה הבקשה, אין לקבל חלק מההקלות המבוקשות. על כן. הוועדה מחליטה לאשר חלקית את הבקשה, כפי שיפורט להלן:

לסרב להקלות הבאות:

1. ההקלה הכמותית המבוקשת של 6% משטח החלקה שכן אינה מבוקשת לניצול בפועל במסגרת הבקשה.
2. שינוי מהוראות התוכנית רצ/6/1/1/1 ביטול נסיגה של 2 מ' מחזית צפונית. החזית הצפונית מהווה חזית קדמית, הבניה מוצעת בנסיגה ממתווה קומת הקרקע אך בהמשך למתווה קומה א המבוקשת, זאת בניגוד להוראות תכנית רצ/6/1/1/1.
- אין הצדקה לאישור ביטול הנסיגה בחזית קדמית הניצפת לרחוב ומהווה מופע של קומה נוספת. בהתייחס להקלות המבוקשות לביטול נסיגה בחזיתות המזרחית דרומית ומערבית:
3. בהתייחס לחזית המזרחית: מדובר בחזית צדדית, כאשר בעתיד יידרש בניה בקיר משותף (כיום בנוי במרחק של כ-2.70 מ') – על כן, הוועדה מאשרת את הקלה זו.
4. בהתייחס לחזית המערבית: מדובר בחזית צדדית, לאחר הגשת התכנית המתוקנת החדרים על הגג מתוכננים במרחק של כ-2.71 מ' וההקלה זו אינה נדרשת ואינה מאושרת.
5. בהתייחס לחזית הדרומית: מדובר בחזית צדדית, המהווה את עורף המבנה. הוועדה, לאחר שבחנה את הבינוי, ובהתחשב בכך שהבניה המוצעת מתוכננת בנסיגה ממתווה קומת הקרקע אך בהמשך למתווה הקומה החדשה – הוועדה מאשרת את הקלה זו.

בהמשך להחלטת הוועדה התקבלה פניה להשלמת פרסום מטעם מבקשת ההיתר מיום 18/10/2025, כדקלמן:

הקלות נוספות:

התייחסות הצוות המקצועי	נוסח הקלה	
<p>ההקלה בגובה נדרשת על מנת לעמוד בדרישות תכנית רצ/6/1/1 הדורשת בסעיף ד. 5) כי גובה מעקה הגג יהיה 1.30 מ' במקרה הנדון, לאחר הנמכת גובה כל הקומות עדיין לא ניתן לעמוד בגובה המקסימלי הנדרש בתכנית (9.50 מ') וכן לעמוד בגובה מעקה הנדרש.</p> <p>מדובר בשינוי של כ-0.75 מ', ואינו מהווה שינוי מהותי בסביבה.</p> <p>ניתן לאשר</p>	<p>הקלה מתכנית רצ/מק/1/37/1/1 שינוי גובה מבנה מ 9.50 מ' ל 10.25 מ'</p>	1.
<p>מדובר בבניין קיים בהיתר משנת 2015 במרחק של כ-5.67 מ' מקו מתח החשמל גבוה הקיים ברחוב. תוספת הקומות מוצעת בנסיגה מקונטור הקומות הקיימות בהיתר, אך למרות זאת עדיין לא נשמר מרחק הנדרש בתמ"מ 21/3 אשר אושרה ביום 12/11/2003 וקבעה כי קו חשמל מתח גבוה יישמר במרחק 8.50 מ' מקו בניין לקו מתח הגבוהה.</p> <p>ע"פ מספר בקשה קודם 20150483 לא הוצג אישור מהוועדה המחוזית על מרחק לקו מתח הגבוהה.</p> <p>מדובר בפער של 0.50 מ' לעומת המרחק הנדרש, מדובר בהפניית לח. הורים/מטבח/ח. רחצה.</p> <p>התקבלה המלצת מח' קרינה ביחידה הסביבתית מינהל איכות וסביבה מיום 19/11/2025:</p> <p>לאור המדידה המצ"ב ולאור העובדה כי עפ"י חוק הקרינה נדרש לשמור מרחק שלא יפחת משישה מטרים מקו המתח לקו בניין – אני לא רואה מקום להתנגדות לבקשה המצ"ב.</p> <p>יש לקחת בחשבון כי בתום הבניה תדרש מדידה נוספת, בקומה הגבוהה/קרובה ביותר לקווי המתח.</p> <p>למותר לציין כי המדידה בגמר חייבת להיות ללא חריגות מהמלצות המשרד להגנ"ס.</p> <p>אישור ההקלה הינו כפוף להמלצת הוועדה המקומית ואישור הוועדה המחוזית.</p> <p>חריגה מתמ"מ 21/3 לעניין מרחק בהתאם להוראות ס' 6 (ב) בתמ"מ ואישור הוועדה המקומית והוועדה המחוזית.</p>	<p>הקלה מתכנית תמ"מ/21/3 לשינוי מרחק קו חשמל מתח גבוהה מ 8.50 מ' ל 8 מ'</p>	2.

מועד גמר פרסום: 18/10/2025
לא התקבלו התנגדויות חדשות

מן הדיון הקודם וועדת משנה 2025006 מיום 17/03/2025 -

קליטת הבקשה להיתר מיום 22/05/2024
שטח מגרש: 685 מ"ר

תיאור מצב קיים:

על מגרש פינתי בין הרחובות המעיין וארלוזורוב, קיים בית דו משפחתי בקיר משותף בן קומה אחת ללא קומת מרתף ומבנה נוסף בחלקו המזרחי של המגרש בן קומה אחת וגג רעפים. נשוא הבקשה תוספת בניה למבנה הממוקם בחלקו הצפון מערבי של המגרש.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
20150483	2015	הקמת מבנה דו משפחתי צמוד קרקע קומה אחת + חניות + גדרות. ביצוע, פיתוח, ממ"ד, חניה, תברואה, אינסטלציה סניטרית, גדרות, חזיתות, בהתאם לאישורים כחלק בלתי נפרד מההיתר.

בעלויות:

נעלות פרטית- משותפת (של 2 בעלים). ע"ג מפרט הבקשה הוצגה חתימת אלי טל, ע"פי יפוי כח מטעם הבעלים.

הקלות: מן הדיון הקודם וועדת משנה 2025006 מיום 17/03/2025

הקלות:	ההתייחסות להקלות:
תוספת- 6% משטח המגרש המהווים 41.10 מ"ר, מעל ל- 58% המותרים.	התכנית החלה הופקדה ביום 06/1978, בהתאם למועדים שנקבעו בתקנות תכנון ובניה. לא מבוקש לניצול בפועל
שינוי מהוראות התוכנית רצ/6/1/1 ביטול נסיגה של 1.5 מ' מחזית מזרחית, דרומית ומערבית של חדר על הגג.	בהתייחס לחזית המזרחית: מדובר בחזית צדדית, כאשר בעתיד יידרש בניה בקיר משותף (כיום בנוי במרחק של כ-2.70 מ')- אין מניעה לאשר. בהתייחס לחזית המערבית: מדובר בחזית צדדית, לאחר הגשת התכנית המתוקנת החדרים על הגג מתוכננים במרחק של כ-2.71 מ', ההקלה אינה נדרשת. בהתייחס לחזית הדרומית: מדובר בחזית צדדית, המהווה את עורף המבנה. הבניה מוצעת בנסיגה ממתווה קומת הקרקע אך בהמשך למתווה הקומה החדשה.
שינוי מהוראות התוכנית רצ/6/1/1 ביטול נסיגה של 2 מ' מחזית צפונית.	החזית הצפונית מהווה חזית קדמית. הבניה מוצעת בנסיגה ממתווה קומת הקרקע אך בהמשך למתווה קומה א המבוקשת. זאת בניגוד להוראות תכנית רצ/6/1/1. אין הצדקה לאישור ביטול הנסיגה בחזית קדמית הניצפת לרחוב. ומהווה מופע של קומה נוספת.
הקלה בקו בניין דרומי מ- 3 מ' ל 2.8 מ' עפ"י להסדרת המבנה הקיים.	בהתאם לתקנות סטיה ניכרת, במסגרת 10% מהמרווח הדרומי (צדדי). הבניה בקומה א' מוצעת בנסיגה מקונטור המבנה בקומת הקרקע, לכן ההקלה אינה

מועד גמר פרסום: 29/10/2024 - התקבלה התנגדות.

התייחסות להתנגדות:

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוק
מיכאל וייס 067363333 אתי וייס 008912123	המעין 3	מהות ההתנגדות מתייחסת למרפסות בחדר על הגג, לטענת המתנגדים, המרפסות פוגעות במרחב הפרטי שלהם. ולטענתם השוני בטופוגרפיה מהווה שינוי בגבהי המבנים מה שיהווה שוני מהותי חזיתי, ופגיעה אישית במרחב הפרטי.

לטענת עורכת הבקשה ע"פ תוכנית רצ/1/1/6 המאפשרת בניית חדר על הגג בשטח של 40 מ"ר עבור כל יחידת דיור, הזכויות ניתנו מכוח התכנית המאושרת ובהתאם להוראותיה. יתרת השטחים על הגג מאפשרת שימוש במרפסת גג חיצונית המיועדת לשימוש דיירי הבית וגובהה מפני הקרקע +6.29 מ' ממפלס קומת קרקע.

התייחסות גורמי פנים:**בדיקת פיקוח מיום 29/09/2024:**

- התוספת מבוקשת לפני ביצוע.
המצב בשטח לא תואם לתכנית בבקשה:
* מיקום דלת שער הכניסה לא ע"פ תכנית.
* קיימת דלת מעבר משטח הגינה לבית השכן בכיוון מזרח.
* קיימת דלת המפרידה בין דירה 1 ל-2 באזור בלוני הגז.
* תוספות מבוקשות לא סומנו בחזיתות בצבע.
* קיים מחסן כתר שלא סומן בתכנית באזור החנייה בפנימית של דירה 2.
* לא סומנו בצבע כל התוספות/הריסות המבוקשות בתוך הדירות.
* יש להתאים את גדלי הפתחים בחזיתות לקיים בשטח.

אגף וקיימות סביבה מיום 18/09/2024:

- יש להשלים את דרישות אגף סביבה וקיימות בשלב בקרת התכנן/גיליון דרישות טרם מתן היתר בניה.
לצד התייחסות:
- קרינה מקווי מתח סמוכים.
- להשלים דוח תרמי.

אינסטלציה מיום 19/09/2024:

- בקומת גג לתכנן רוחב של חדר שירותים ע"פ הל"ת
לא מסומנים דוד וקולטי שמש
להגיש תכנית אינסטלציה על רקע תכנית אדריכלות מעודכנת ואחרי ועדה

מדידות מיום 15/09/2024:

- חלקה נמצאת בתחום רצ/1/11
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 לשרטט קווי בניין בהתאם לרצ/1/11: קדמי 4.00 מ', צדדי 3.00 מ'
היתר כפוף למילוי כל ההערות

ממצאי בדיקת התכנית:

- שטח המגרש: 685 מ"ר
ייעוד החלקה: מגורים ב'

סטייה	מוצע+ קיים	מותר		
-	כ-56% (כי-384.50 מ"ר)	397.3=58% מ"ר	סה"כ שטח עיקרי-	
-	134.77=19.67%	198.65=29% מ"ר	סה"כ עיקרי ק.א-	
-	מהיתר קודם	34.25=5% מ"ר	5% שאושר בהיתר קודם ניווד שטחים-	
-	ללא שינוי	102.75=15% מ"ר	שטחי שרות-	
כ-6.66% (0.20 מ')	כ-4.86 מ' (בקונטור הקיים) 3 מ' בניה מוצעת ב-3.18 מ' בניה קיימת בהיתר ב-2.80 מ'	4 3 3	קווי בניין: קדמי למעיין- צדדי- מערבי צדדי- דרומי	
-	9.50 מ'	9.50 מ'	גובה מבנה מותר	
--	2 קומות+ חדר על הגג	2 קומות+ בניה על הגג	מספר קומות מותר	
0.06	יש סטייה בהוראות התב"ע	40 מ"ר*2	חדר על גג: שטח-	
2.0 מ'		0.0 מ'	נסיגות: בחזית קדמית- בחזית צדדית- מערבית	
-		2.50 מ'	1.50 מ'	בחזית צדדית- מזרחית
1.50 מ'		0	1.50 מ'	חזית צדדית- דרומית
1.50 מ'		0	1.50 מ'	גובה חדר על הגג: גובה מעקה גג:
0.01 מ' יש להתאים למותר		2.50 מ' 1.29 מ'	2.50 מ' 1.30 מ'	

חוו"ד מהנדסת רישוי:

ניתן לאשר בכפוף ומילוי הדרישות הבאות:

1. קיים בחלקה עמוד מתח חשמל גבוה ולכן יש לסגת 8.5 מ' (מצוינת נסיגה של כ-6 מ') יש לעמוד בהוראות תממ/3/21.
2. אישור מחלקת מדידות- על תקינות המפה.
3. יש לעמוד בהוראות התב"ע רצ/1/1/1 בגובה מעקות מרפסות הגג 1.30 מ'.
וגובה מעקה מרפסת קומה א' יהיה 1.10 מ' ע"פ תקנות תכנון ובניה.
4. יש לסמן להריסה שינויים מהיתר קודם ולציין מיקום חלופי למערכות טכניות דוד קולט ומעבי מזגן.
5. שטח המגרש תחת שני בעלים-יוסף ויוספה בחצי דו הדרומי רוצים לבטל את נישת בלוני הגז ולהתחבר לבלוני הגז של הדו מהצפון. נכון להיום יש גישה משותפת לבלוני הגז בין שתי היחידות.
6. יש לתקן את מיקום הבניה על הגג (לעניין הנסיגות) בהתאם להחלטת הוועדה.

מס' דף: 245

7. יצוין כי לפי חישוב השטחים שהוצג לא מבוקשת לניצול בפועל הקלה של 6% שפורסמה. בתשריט הבקשה סומן שטח עתידי לניצול היחידה העצמאית- לא ניתן להגדיר שטח שמאושר בהליך של הקלה לניצול בעתיד. בשלב זה לא מוצעת בניה על היחידה המזרחית הקיימת.

8. לאחר בדיקת הסביבה הקרובה, נמצא כי קיימת סביבה מעורבת, לכן אין מניעה לאשר.

מצ"ב תצ"א:



המלצת הצוות המקצועי (לדיון הקודם):

ניתן לאשר חלקית את הבקשה, היתר יינתן בתנאי ולאחר ההשלמות הבאות:

לא לאשר את ההקלות הבאות:

1. ההקלה הכמותית המבוקשת של 6% משטח החלקה שכן אינה מבוקשת לניצול בפועל.
2. שינוי מהוראות התוכנית רצ/6/1/1 ביטול נסיגה של 2 מ' מחזית צפונית.
3. שינוי מהוראות התוכנית רצ/6/1/1 ביטול נסיגה של 1.5 מ' מחזית מזרחית, דרומית ומערבית החזית הצפונית מהווה חזית קדמית. הבניה מוצעת בנסיגה ממתווה קומת הקרקע אך בהמשך למתווה קומה א המבוקשת. זאת בניגוד להוראות תכנית רצ/6/1/1. אין הצדקה לאישור ביטול הנסיגה בחזית קדמית הניצפת לרחוב. ומהווה מופע של קומה נוספת.

בהתייחס להקלות המבוקשות לביטול נסיגה בחזיתות המזרחית דרומית ומערבית:

א. בהתייחס לחזית המזרחית: מדובר בחזית צדדית, כאשר בעתיד יידרש בניה בקיר משותף (כיום בנוי במרחק של כ-2.70 מ') - ניתן לאשר.

ב. בהתייחס לחזית המערבית: מדובר בחזית צדדית, לאחר הגשת התכנית המתוקנת החדרים על הגג מתוכננים במרחק של כ-2.71 מ' - ההקלה אינה נדרשת.

ג. בהתייחס לחזית הדרומית: מדובר בחזית צדדית, המהווה את עורף המבנה. הבניה מוצעת בנסיגה ממתווה קומת הקרקע אך בהמשך למתווה הקומה החדשה - לשיקול דעת הוועדה.

המלצת מהנדסת העיר:

בהמשך להחלטת הוועדה מיום 17/03/2025 ניתן לאשר את הבקשה להקלות הנוספות, יש לאמץ המלצת מח' קרינה ביחידה הסביבתית ובכפוף לאישור הוועדה המחוזית. היתר יינתן בתנאי ולאחר מילוי ההשלמות הבאות:

מהלך דיון

עו"ד סורין גנות: כן, סעיף 16. המלצה החלטה, נכון? בכפוף, אין

הסביבתית באישור הוועדה המחוזית.

עו"ד הילה הררי דורון: שנייה, תשימו לב שה-6 אחוז לא מבוקשים ניצול בפועל.

עו"ד סורין גנות: איך? מה?

עו"ד הילה הררי דורון: ההקלה של השישה אחוז לא מבוקשת לניצול בפועל.

נוכחים: יו"ר עו"ד סורין גנות

חברים: עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד, מר איתן שלום, גב' אילנית הרוש

ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטות

בהמשך להחלטת הוועדה מיום 17/03/2025 הוועדה מחליטה לאשר את הבקשה להקלות הנוספות, יש לאמץ המלצת מח' קרינה ביחידה הסביבתית ובכפוף לאישור הוועדה המחוזית. היתר יינתן בתנאי ולאחר מילוי ההשלמות הבאות:

דרישות כלליות

תשלומים רבויים:

תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף (ד145) לחוק התכנון והבניה תשלום היטל השבחה על פי חוק לפני מתן היתר או הפקדת ערבות בנקאית להבטחת תשלומי הפקדת ערבות בנקאית 100,000 ש"ח להבטחת ביצוע העבודות בהתאם לתקנה 70א'

- תנאי להיתר:

- תיקון תכנית ההגשה וההערות הבדיקה לפי דרישות הצוות המקצועי:
אישור הוועדה המחוזית להקלה לענין אי שמירת מרחקים מקו חשמל
יש לעמוד בהוראות התב"ע רצ/1/1/ו בגובה מעקה ומרפסות הגג 1.30 ומעקה מרפסת בקומה א' 1.10 מ'
יש לסמן להריסה שינויים מהיתר קודם ולציין מיקום חלופי למערכות טכניות דוד קולט ומעבי מז
יש לשמור נסיגות למעקה הגג לפי תוכנית רצ/1/1/6

שלב בקרת התכנן:

אישור ממחלקת מדידות
אישור תכנית אינסטלציה
אישור איכות קיימות וסביבה
אישור פיקוד העורף

25/12/2025
15/01/2026
25/12/2025
25/12/2025

דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2)

תכנית ראשית מעודכנת ומתואמת לאחר כל שינויי התכנן

הצהרת מהנדס לחישובים סטאטיים, חישוביים סטאטיים+נספח תרמי

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

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 לו"ז משוער התקדמות בניה - גמר: עבודות הריסה, עבודות ביסוס, הקמת שלד הבניין, עבודות הבני סימון מתווה הבניין בקובץ מדידה ואישור מודד בדבר סימון מתווה הבניין במגרש עצמו

תכנית התארגנות באתר מאושרת ע"י יועץ בטיחות
גידור אתר הבניה בהתאם להחלטת המליאה מיום 13.11.2024
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
סיום ביצוע פיתוח
מפת עדות ערוכה ע"י מודד מוסמך ובהתאם להנחיות מפ"י למצב לאחר הבניה
אישור פיקוד העורף
אישור מנהל איכות הסביבה
דו"ח מדידת רקע של שדות מגנטיים וקרינה
תצהיר קבלן לביצוע שלד הבניין
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, בוק וכו'
כל שינוי בשטח שיחייב שינוי מיקום הפרטים הנ"ל יהיה על חשבון המבקש בלבד.

מספר בקשה: 20231055

תיק בניין: 5116002100

סעיף: 17

פרוטוקול ועדת משנה רישוי ותכנון ישיבה מספר: 2025022 בתאריך: 09/12/2025

מבקש:

* פליקס לחיאני

בעל נכס:

* מ.מ.י.

עורך:

* דנה אוברזון

מהנדס רישוי:

* דולב שרי

הגשה 05/09/2023

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

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000298296

כתובת הבניין: האפרסמון 2, ראשון לציון

גוש וחלקה: גוש: 3628 חלקה: 424 יעוד: מגורים א

שכונה: נחלת יהודה

שטח עיקרי	שטח שירות
בניה חדשה	217.02
141.39	33.60

תיאור בקשה

בית פרטי - דו משפחתי

מהות הבקשה

הקמת בנין מגורים צמוד קרקע חדש בן 2 קומות מעל קומת מרתף, חיבור בין המפלסים ע"י

מהלך מדרגות פנימי בלבד;

בחצר: פיתוח שטח, בריכת שחיה וחדר מכונות תת"ק, חצר מונמכת במרווח הקדמי,

גדרות, חניות ופילרים.

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			103.86					
	1.00-	חדר מכונות			4.80					
	1.00-	ממ"ד			12.04					
	1.00-	בריכה							33.60	
	0.00	מגורים		109.96			1			
	0.00	אחסנה			6.19					
	1.00	מגורים		107.06						20.08
	1.00	פרגולות			14.50					
	1.00	חניה מקורה								
					141.39		1		53.68	
		סה"כ:			217.02				53.68	
					141.39		%בניה: 0.00%			

הערות בדיקה:

תאריך קליטה: 07/04/2024

תיאור מצב קיים:

על מגרש הפונה לרחוב האפרסמון קיים מגרש ריק המיועד לבניה.

בעלויות:

הנכס רשום בבעלות קק"ל. ע"ג הבקשה הוצגה חתימת המבקש, אשר מהווה חוכר ע"פ אישור מרמ"י.

הקלות:

חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי על ידי בניה במרחק של 2.70 מ' במקום 3 מ' המותר בתכנית 12/50/1.	התייחסות להקלות: הקטנת המרווח ב0.30 מ' בלבד, בהתאם לתקנות סטיה ניכרת. ניתן לאשר את ההקלה
--	--

מועד גמר פרסום: 24/03/2024 - אין התנגדויות.	
נעשה פרסום נוסף עבור הקלה נוספת-	
12/50/1 מספר בינוי משופע מתכנית בינוי מספר	ניתן לאשר את ההקלה
מועד גמר פרסום נוסף: 21/11/2025 - אין התנגדויות.	

התייחסות גורמי פנים:	
לפני ביצוע	התייחסות בדיקת פיקוח מיום 09/04/2024 :
לפני התכנון יש לתאם עם חברת מניב התחברות המבנה למערכות עירוניות (מים וביוב) לסמן התחברות החלקה למערכת ביוב העירונית, מיקום שוחות ותוואי קו ביוב בחצרות אנגלי לתכנן בורות חילחול לסמן צפון להגיש תכנית אינסטלציה על רקע תכנית אדריכלות מעודכנת ואחרי ועדה	התייחסות מחלקת אינסטלציה מיום 14/04/2024 :
20231055 מגורים "א" קווי בניין בהתאם לרצ/12/50/1, רצ/מק/1/21/1	התייחסות מחלקת מדידות מיום 07/04/2024 :
פתרון חניה לפי ת.ב.ע. שמאושרת באזור. חניות טוריות. כולל המפלסים מתוכננים ומידות	התייחסות מחלקת תנועה 30/09/2025

ממצאי בדיקת התכנית:

שטח המגרש: 1011 מ"ר.
ייעוד החלקה: מגורים א

סטייה	מוצע	מותר	תכנית שטח עיקרי: סה"כ עיקרי- שטחי שירות-
-	133.04 מ"ר = 13.15% 217.02 מ"ר = 21.4% 20.69 מ"ר = 2.04%	303.3 מ"ר = 30% 454.95 מ"ר = 45% 101.1 מ"ר = 10%	קווי בניין: חזית א דרום- חזית ב מזרח- צדדי מערבי- צדדי צפוני-
9.33% (0.28 מ') - מבוקש כהקלה	5 מ' 5 מ' 3 מ' 2.72 מ'	5 מ' 5 מ' 3 מ' 3 מ'	גובה מבנה מותר
-	7.57 מ'	9.50 מ'	מפלס מבנה
סטייה של 0.14 מ' על פי מסמכי מדיניות "מפלס הכניסה הקובעת למבנה לא יעלה על המינימום הדרוש לניקוז המגרש, ובכל מקרה לא יעלה על 1.20 מ', מפני המדרכה קיימת/מתוכננת בכניסה למגרש."	48.96	49.10	מספר קומות מותר
-	2	2	גגות
מבוקש כהקלה	מוצע גג שטוח ללא מעקה גג תקני.	לפי תב"ע 12/50/1 סעיף 18: " כל הגגות (של המבנים החדשים) יהיו גגות רעפים משופעים או שילוב בין גג רעפים לגג שטח כאשר גג הרעפים יהיה הגג הדומיננטי."	

מותר	מוצע	סטייה	מערכות טכניות:
דוד שמש+ קולטן מעבי מזגנים על גג המבנה	מוצע דוד שמש על גבי הגג השטוח	הוראות התכנית מנחה 12/50/1, 8005/מ	
18% מהשטח הפנוי=117.46 מ"ר 0.80 מ' מ"ר 250 מ"ר	33.60 = 5.14% מ"ר	-	בריקה: שטח- קו בניין- שטח מגרש מינימלי
5 מ"ר חזית מזרח- 5.0 מ'	4.80 מ"ר בתוך קווי בנין	-	חדר מכונות לבריקה: שטח- קווי בניין

הנחיות מרחביות / פרטניות / התאמה לנספח בינוי

מותר	מוצע	סטייה	גדר ושערים: גובה-
1.50 מ' 1 מטר בנוי 0.50 מ' בנוי מחומר קל	1.50 מ' בנוי כולו	אינו עומד בהנחיות מרחביות- יש לתקן.	
1.50-1.60 מ' לפי מסמכי מדיניות של העיר: "לא יותר מיקום פילרים וגמל מים בחזית לרחוב אלא בניצב לו או במיקום מוצנע ככל הניתן."	1.80 מ' פתחי הפילרים ואופן פתיחת הדלתות הם לחזית הרחוב.	0.20 מ' סטייה יש לתכנן על פי הוראות מסמכי המדיניות של העיר: "לא יותר מיקום פילרים וגמל מים בחזית לרחוב אלא בניצב לו או במיקום מוצנע ככל הניתן."	פילרים: גובה- אופן גישה-
שטח המצללה – 50 מטרים רבועים או ¼ משטח החצר, הגג, המרפסת או מרפסת הגג, הכל לפי הגדול יותר; 1/4 = 211.70 מ"ר גובה המצללה הכולל לא יחרוג מעבר לגובה הקומה הבנויה.	20.08 מ"ר 3.85+ בגובה רצפת קומה א'	-	פרגולות מפלס
מפנים המגרש אל חוץ המגרש לרחוב דרך החניות	הוצע ניקוז אל הרחוב בחלקו הקדמי בלבד של המגרש- צוין רק בור ספיגה.	יש לציין כיווני שיפוע ניקוז המגרש בחלקו האחורי	ניקוז מגרש:
סעיף 3.1.3 עצים ונטיעות- עצים בתחום המגרש - בכל מגרש יש לטעת לפחות עץ אחד לכיוון חזית הרחוב (הנחיות מרחביות)	לא הוצע	לא עומד בהנחיות מרחביות- יש לתקן.	עצים:
49.10	48.96	סטייה של 0.14 מ'.	מפלס קובע למבנה:
2 18 מ"ר לחניה אחת	2 מוצג קירוי ל2 החניות ללא חישוב שטחים תקין	- חורג מהוראות התכנית	חניות: קירוי חניה:

המלצות מהנדסת רישוי:

ניתן לאשר את הבקשה בכפוף לתיקון ומילוי הדרישות הבאות מתוך הישיבה הקודמת:

1. גדר בחזית- נוגדת את הנחיות מרחביות- יש לתקן בהתאם להנחיות.

3.1.1 גדרות, שערים וקירות תמך

גובה גדר הפונה לרחוב - עד 1.5 מ' ממפלס הקרקע הגבוה, לא תותר גדר בנויה אטומה מעל לגובה 1 מ'.
מעל לגובה זה תותר גדר קלה בלבד.

2. פילרים עם דלתות לכיוון הרחוב- מתוך מסמכי מדיניות- יש לתקן בהתאם להנחיות.

י. לא יותר מיקום פילרים וגמל מים בחזית לרחוב אלא בניצב לו או במיקום מוצנע ככל הניתן.

3. יש לציין כיווני ניקוז של המגרש בחלקו האחורי של החצר.

4. יש לטעת עץ אחת לפחות בחזית המבנה.

3.1.3 עצים ונטיעות

עצים בתחום המגרש - בכל מגרש יש לטעת לפחות עץ אחד לכיוון חזית הרחוב.

5. יש להצפין את התכניות על פי חץ צפון.

6. יש לתכנן מעקה גג תקני מאחר ויש גישה לגג ולמערכות טכניות.

7. יש לצרף הסכמה של החלקה הגובלת עבור גדר חצי חצי.

8. יש לציין קווי בניין בבקשה.

9. יש לתקן קירווי חניה בחזיתות ובחתיכים כמבוקש (לא ניתן לבנות עמודי פלדה משני צידי הקירווי)- מהווה סטייה

ניכרת בניה במרווחים- לרשום את השטחים בקומה 1- ולהוריד כפילות חישוב שטחים, קירווי חניה יהיה שטח שירות

עד 18 מ"ר על פי התב"ע הקובעת במקום- (יש להוריד חישוב גוונים בליטות).

רשמה : דולב שרי.

המלצת מהנדסת העיר :

ניתן לאשר את הבקשה, היתר יינתן בתנאי ולאחר מילוי ההשלמות הבאות :

מהלך דיון

עו"ד סורין גנות : בסדר, זה חלק מהמלצה החלטה. סעיף 17. ניתן לאשר. המלצה החלטה, נכון?

נוכחים : יו"ר עו"ד סורין גנות

חברים : עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד, מר איתן שלום, גב' אילנית הרוש

ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטות

הוועדה מחליטה בהתאם להמלצת הצוות המקצועי לאשר את הבקשה, כולל ההקלה המבוקשת, בכפוף לדרישות הצוות המקצועי, היתר יינתן בתנאי ולאחר מילוי ההשלמות הבאות :

ת. השלמה

דרישות כלליות

תשלומים/ערבויות:

15/01/2026

תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף (ד145) לחוק התכנון והבניה
תשלום היטל השבחה על פי חוק לפני מתן היתר או הפקדת ערבות בנקאית להבטחת תשלומי
כתנאי לקבלת אישור פקיד היערות לביצוע התחייבויותיו ולקבלת היתר בנייה. - במידת הצורך

שלב בקרת התכנן:

אישור פיקוד העורף

אישור קיימות וסביבה

דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2)

תכנית ראשית מעודכנת ומתואמת לאחר כל שינויי התכנן

הצהרת מהנדס לחישובים סטטיים, חישוביים סטטיים+נספח תרמי

דוח קרקע וביסוס

אישור תכנית אינסטלציה

אישור מניב

אישור אגף תברואה לנושא אצירת אשפה

תכנית גינון והשקייה

קבלת הסכמת רשות מקרקעי ישראל למתן היתר

- תיקון תכנית ההגשה לפי דרישות הצוות המקצועי

2. גדר בחזית- נוגדת את הנחיות מרחביות- יש לתקן בהתאם להנחיות.
3. פילרים עם דלתות לכיוון הרחוב- מתוך מסמכי מדיניות- יש לתקן בהתאם להנחיות.
4. יש לציין כיווני ניקוז של המגרש בחלקו האחורי של החצר.
5. יש לטעת עץ אחת לפחות בחזית המבנה.
6. יש להצפין את התכניות על פי חץ צפון.
7. יש לתכנן מעקה גג תקני מאחר ויש גישה לגג ולמערכות טכניות.
8. יש לצרף הסכמה של החלקה הגובלת עבור גדר חצי חצי.
9. יש לציין קוי בניין בבקשה.
10. יש לתקן קירוי חניה בחזיתות ובחתיכים כמבוקש

שלב בקשה לאישור תחילת העבודה:

טופס בקשה לאישור תחילת עבודות חתומה ע"י האחראי לביקורת על הביצוע בצירוף המסמכים הנדרשי מינוי והעתק של הצהרת אחראי לביקורת על הביצוע מינוי והעתק של הצהרת אחראי לביצוע שלד הבניין (ימולא על ידי בעל ההיתר) מינוי והעתק של הצהרת מינוי קבלן רשום בארגון הקבלנים בעל רישיון בתוקף לו"ז משוער התקדמות בניה - גמר: עבודות הריסה, עבודות ביסוס, הקמת שלד הבניין, עבודות הבני מפת עמודים כולל כניסה קובעת לבניין 0.00 סימון מתווה הבניין בקובץ מדידה ואישור מודד בדבר סימון מתווה הבניין במגרש עצמו תכנית התארגנות באתר מאושרת ע"י יועץ בטיחות הסכם מעבדה מאושרת על פי כל דין גידור אתר בהתאם למדיניות הוועדה מיום 13/11/2024 תיאום תשתיות מול מנה"ל שפ"ע מיקום עוגני קרקע (מותאם עם אגף הנכסים) פינוי עודפי חומר החפירה (מתואם עם אגף כבישים במנהל הנדסה) אישור ממדביר מוסמך על בדיקת קרקע וחול להימצאות טרמיטים לפני תחילת בניה ואישור הדברה הסכם התקשרות עם מעבדה מוסמכת לביצוע בדיקות מעבדה+רשימת (פרוגרמה) הבדיקות הנדרשות בביצוע **מסמכים נדרשים אגף קיימות הסביבה – להציג אישור האגף:** הצגת תעודות שקילה על פינולי פסולת אסבסט -עפ"י התייחסות איכות הסביבה הצהרת אחראי לביקורת על הביצוע לעניין פסולת בנייה ועודפי עפר* ואישור התקשרות עם אתר מור הסכם לפינוי פסולת

שלב בקשה למהלך ביצוע:

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

הצהרת עורכי משנה נוספים לעבודות בניה (ככל שמונו) לרבות מורשה נגישות ואחראי בטיחות

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

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

אישור חכ"ר במידת הצורך

אישור מעבדה מוסמכת על ביצוע כלל הבדיקות הנדרשות בהתאם לתקנים, הנהלים והתקנות הנדרשות

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

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

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

סיום ביצוע פיתוח

אישור חברות התקשורת

גדר בטיחות מסביב לבריכת שחיה ביצוע

תנאי להיתר בניה מיגון בריכת שחיה בהתאם לדרישות מהנדס הועדה -בריכה

כל הפרטים במסגרת המגרש ובסמוך לו. להלן הפרטים: הנמכות של מדרכה קיימת, שיפועים, כוכים, ע

עמודי-תאורה, חוטי חשמל בזק וכו', כל שינוי בשטח שיחייב שינוי מיקום הפרטים הנ"ל יהיה

על חשבון המבקש בלבד

סעיף 18: מספר בקשה: 20250534 תיק בניין: 13000170
פרוטוקול ועדת משנה רישוי ותכנון ישיבה מספר: 2025022 בתאריך: 09/12/2025

מבקש:

* אוריין ארביב זירדקר

* נדב זירדקר

בעל נכס:

* ר.מ.י

עורך:

* ואקנין אוזן שיר

מהנדס רישוי:

* דור עוקשי

הגשה 08/06/2025

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

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000497151

כתובת הבניין: ספינת השלושה 17, ראשון לציון

שטח מגרש: 805.00 מ"ר

שכונה: רמת אליהו
שטח בניה מותר: 880.00 מ"ר אחוזי בניה מותרים: 109%

גוש וחלקה: גוש: 7282 חלקה: 136 יעוד: מגורים ב

תכנית: 23/1

שטח עיקרי **שטח שירות**
25.13 12.15

תיאור בקשה

תוספת למבנה קיים

בית משותף

מהות הבקשה

תוספות ושינויים בדירת קרקע השניה מדרום בבניין טורי הכוללות בין היתר:
הגדלת שטח קומת הקרקע, שינויים פנימיים, תוספת ממ"ד בחזית אחורית בדיעבד.

תת חלקה	מפלס /קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
			קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש
	1.00	מגורים	52.58	25.13				
	1.00	ממ"ד			12.15			
			52.58	25.13	12.15			
סה"כ:			77.71		12.15			%בניה: 9.65%

הערות בדיקה:**רקע:**

מועד עמידה בתנאי סף: 25.06.2025

תיאור מצב קיים:

על מגרש הפונה לרח' ספינת השלושה קיימים שלושה בתים משותפים, הבניין נשוא הבקשה הינו הבניין האמצעי בעל 8 יח"ד.

בעלויות:

הנכס בבעלות רמ"י ורשום כבית משותף בן 8 חלקות. מבקשי הבקשה רשומים תחת תקנה 126. בשם החוכרים הרשומים חתום עו"ד אדיק שמונוב, ע"פ יפוי כח מתאים. בנוסף, הוצגו חתימות של 6 חוכרים נוספים, שה"כ הוצגו 87% הסכמות. נשלחו הודעות לבעלים בנכס ע"פ פרסום 149, לא התקבלו התנגדויות.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
20071322	2008	שינויים עם תוספת שטח בדירה

981018	1998	שינויים עם תוספת שטח בדירה
הערה: לא נמצא היתר הבנייה המקורי, אלא רק היתרי תוספות.		

הקלות:	
מהות ההקלה	התייחסות הגורם המקצועי
חריגה מקו בניין אחורי עד 10% בקיר עם פתחים ובנייה בקו בניין של 2.7 במקום 3 המותרים עפ"י תוכנית רצ/1/23	שינוי של 0.30 מ', גובל בעורף בדרך ביעוד ציבורי (המשמש ככביש) אין בשינוי בכדי להוות הפרעה ו/או שינוי מהותי. ניתן לאשר בהתאם לתקנות סטיה ניכרת.
מועד גמר פרסום: 03.08.2025, לא התקבלו התנגדויות	

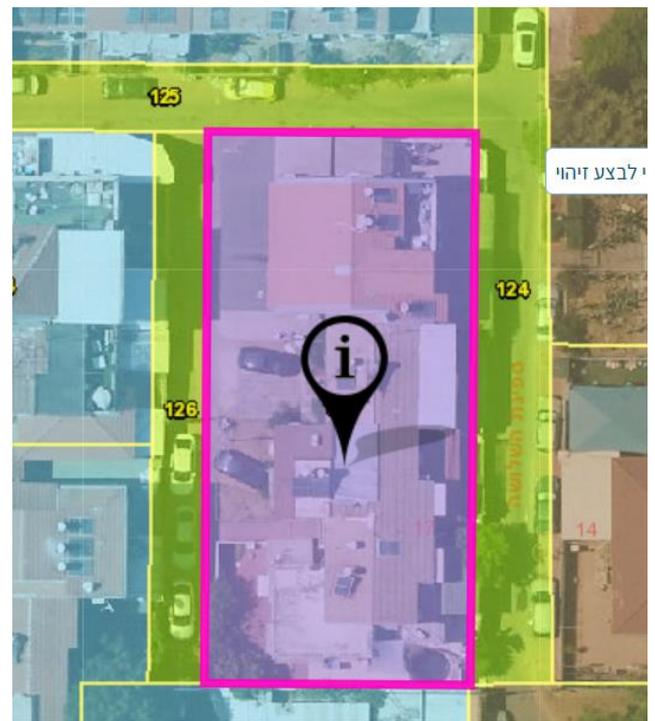
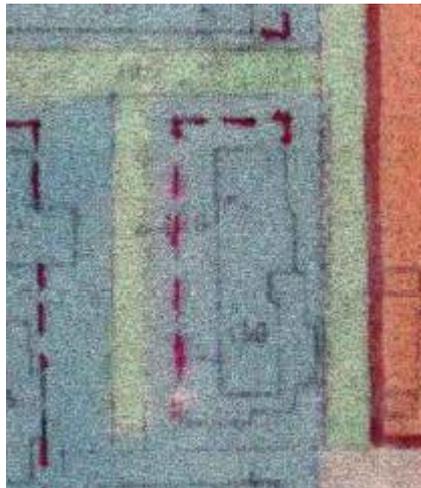
התייחסות גורמי פנים:	
מחלקת פיקוח: 26.10.2025	1. שינויים פנימיים - לפני ביצוע 2. ממ"ד - לאחר ביצוע 3. תוספת בחזית קדמית - לפני ביצוע 4. תוספת בחזית אחורית - לפני ביצוע
מחלקת מדידות: 15.09.2025	20250534 מגורים "ב" חלקה נמצאת בתחום רצ/1/23 <u>מפה לא תקינה</u> <u>חובתו ואחריותו של מודד מוסמך</u> להפריד בבלוק ובשכבה תאי ביוב, ניקוז, מים, חשמל, בזק, תאורה, תקשורת למדוד עומקי שוחות ביוב, ניקוז ולציין במפה ביחד עם כוונת זרימה לשרטט קווי בניין בהתאם להיתר קיים היתר כפוף למילוי כל ההערות
מחלקת אינסטלציה: 21.10.2025	במפה טופוגרפית יש לבצע מדידה של תשתיות פנימיות וחימוניות של החלקה כולל פתיחת שוחות וחיבורים לציין 0.00 לצרף קומת גג בתכנית ק"ק לסמן שוחות (כולל מפלסים), תוואי קו ביוב הקיימים בשטח. התחברות החלקה למערכות עירוניות. לתכנן רוחב חדר שירותים ע"פ הל"ת לפני התכנון יש לתאם עם חברת מניב התחברות (קיים / שינוי) החלקה למערכות עירוניות. להגיש תכנית אינסטלציה על רקע תכנית אדריכלות ואחרי ועדה
אגף קיימות וסביבה: 23.10.2023	לצורך אישור הבקשה ע"י אגף קיימות וסביבה יש להגיש: סקר אסבסט ע"י סוקר מורשה. היתר כפוף למילוי סקר אסבסט

יעוד: מגורים ב'
שטח מגרש: 805 מ"ר

שטח עיקרי-	מותר	מוצע	סטייה
	40% בנייה לקומה מקסימלי (המהווים כ-322 מ"ר), בכל מקרה תותר הרחבת זירות עד 110 מ"ר.	78.19 מ"ר (המהווים כ-9.71%)	
שטחי שירות-	15% (המהווים כ-120.7 מ"ר)	11.66 מ"ר (המהווים 1.45%)	

מותר	מוצע	סטייה
קווי בניין צדדי מזרחי צדדי מערבי	3 מ' 4 מ'	10% (0.30 מ') מבוקש בהקלה
הערה: המגרש לא גובל בתחום דרך/רחוב אלא בחלקות ביעוד שצ"פ ולכן אין קו בנין קדמי, אלא צדדי בלבד.		
גודל ממ"ד	9 מ"ר נטו עפ"י תמ"א 1/1/א/40	9 מ"ר

סיכום הערות הבדיקה:
1. שינויים פנימיים ותוספת שטח בקומת קרקע בבניין קיים. 2. להתאים גוונים וחומרים לקיים. 3. קירות ממ"ד יורדים מהיתר מס' 981018.



המלצת מהנדסת העיר :

ניתן לאשר את הבקשה, היתר יינתן בתנאי ולאחר מילוי ההשלמות הבאות :

מהלך דיון

עו"ד סורין גנות : 18. כנ"ל? נכון, הילה?

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד : אבל הילה, אם יש לנו הצעה החלטה, אנחנו מקבלים הצעה החלטה, זה

אמור להיות גם על דעתך. אם לא, את צריכה להגיד לנו את זה מראש.

מס' דף: 256

עו"ד סורין גנות: לא, אבל היא צודקת. כי אני הייתי במכינה והיא לא, אז אני מהר מידי, אז אני

מחכה לה בתור מי שלא הייתה במכינה. הילה, אני כשהייתי עושה מכינות, הייתי רושם הערות ואם

הייתה לי הערה הייתי מקריא אותה

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אני לא חושבת שיש פה בעיה, ואם יש פה בעיה תאירי את תשומת ליבנו.

אי אפשר לעכב את כל ההמלצה החלטה, הילה. 18,19 המלצה החלטה.

נוכחים: יו"ר עו"ד סורין גנות

חברים: עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד, מר איתן שלום, גב' אילנית הרוש

ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטות

הוועדה מחליטה לאשר את הבקשה, כולל ההקלה המבוקשת, בכפוף לדרישות הצוות המקצועי, היתר ינתן בתנאי ולאחר מילוי ההשלמות הבאות:

דרישות כלליות

תשלומים/ערבבויות:

07/01/2026

תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק התכנון והבניה
תשלום היטל השבחה על פי חוק לפני מתן היתר או הפקדת ערבות בנקאית להבטחת תשלומי.
הפקדת ערבות בנקאית להבטחת ביצוע העבודות בהתאם לתקנה 70 א'

שלב בקרת התכנון:

דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) לתקנות התכנון והבניה
תכנית ראשית מעודכנת ומתואמת לאחר כל שינויי התכנון
אישור מחלקת מדידות

הצהרת מהנדס לחישובים סטטיים, חישוביים סטטיים

אישור רשות מקרקעי ישראל

אישור אגף תברואה לנושא אצירת אשפה

אישור אגף קיימות וסביבה

אישור פיקוד העורף

אישור תאגיד המים מני"ב

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

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

גידור אתר הבניה בהתאם להחלטת המליאה מיום 13.11.2024

אישורים/תאומים עם גורמי חוץ:

הסכם לפינוי פסולת - מול אגף קיימות וסביבה

הגשת הבקשה לרבות תעודת גמר בצירוף כל המסמכים הנדרשים ע"פ דין

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
רש/00042/2005	2004	שינויים בבית דו משפחתי קיים בהיתר : תוספת פרגולה לכל יח"ד. הריסת גגון הנבנה ללא היתר. קירווי שתי חניות.
רש/15489/95	1995	2 בתים דו משפחתי, סה"כ 4 יח"ד, בנין מס' 1 : בקומת קרקע : 146.14 מ"ר ממ"ד : 2 7.20 X, קומה א' : 141.66 מ"ר, בנין מס' 2 : בקומת קרקע : 143.28 מ"ר ממ"ד : 2 7.20 X, קומה א' : 143.32 מ"ר, לשני הבניינים גג רעפים, מרפסות גג בתוך הגג רעפים, 2 מקומות חניה לכל יח"ד.

בעלויות:
הנכס רשום כבית משותף בן 2 חלקות משנה. הבקשה חתומה ע"י המבקשים הרשומים כבעלים, המהווים 50% הסכמות. הודעות נשלחו לזכאים במסגרת פרסום לפי סעיף 149.

הקלות:	
פרסום	התייחסות
הגבהת גג רעפים עד 10.16 מ' במקום 9.84 מ' כפי שקיים בפועל על פי היתר בניה מאושר.	הבינוי המוצע גבוה בכ-0.20 מ' מהשכן הצמוד בקיר משותף. לא מדובר בפער מהותי- יש להציג פרט הפרדה על מנת למנוע נזילות. ניתן לאשר
גמר פרסום 24.11.2024 לא התקבלו התנגדויות	

התייחסות גורמי פנים:	
לאחר ביקור במקום נמצא שהמסומן לאחר ביצוע הבניה.	בדיקת פיקוח מיום 10/12/2024
אין דרישות/התנגדות לאישור מצב קיים בלבד.	התייחסות אגף קיימות וסביבה מיום 01/12/2024
לתת התייחסות בניית נישה על צינור ביוב הקיים ביציאה שמתוכננת בצד המזרחי - ברור פיתוח (לציין מפלסים) מפלס של שוחת ביוב(חיבור שירותים ומטבח) צריך להיות ב 20 ס"מ יותר נמוך מ0.00 לא מתוכננים צ.מ.ג בתכנית פיתוח לציין מפלס נישה המתוכננת דוד על גג הרעפים ע"פ סימון של המודד לא ברור התחברות המבנה למערכת ביוב העירונית להגיש תכנית אינסטלציה על רקע תכנית אדריכלות מעודכנת ואחרי ועדה	מהנדסת אינסטלציה מיום 05/12/2024
תנאי לקבלת היתר חובתו ואחריותו של מודד מוסמך להשלים מידות חזיתות של חלקת דרך 129 להשלים מספרים עמודי חשמל לכתוב מעל קו בניין 5.00 מ' מרחוב ההדס קו בניין על פי היתר מאושר	מדידות מיום 09/12/2024
אין התנגדות לסידור החניות.	תנועה מיום 24/02/2025

ממצאי בדיקת התכנית:			
מותר	מוצע	סטייה	
שטח המגרש 494 מ"ר			
מגורים ב'	מגורים ב'	-	שימוש ויעוד
2	-	-	יח"ד
שטח עיקרי			
$494 * 29\% = 143.26$ $143.26 / 2 = 71.63$	קיים בהיתר ללא שינוי 71.61 מ"ר	-	קומת קרקע
$494 * 29\% = 143.26$	קיים בהיתר ללא שינוי	-	קומה א'

ממצאי בדיקת התכנית:			
מותר	מוצע	סטייה	
שטח המגרש 494 מ"ר			
	71.57 מ"ר		$143.26 / 2 = 71.63$
ניצול חלל גג רעפים	עד 1.80 מ'	39.38 מ"ר	-
שטח שירות			
קומת קרקע מזווה + ממ"ד	קיים בהיתר ללא שינוי 15.69 מ"ר		
קומה א' מחסן + ח.כביסה	קיים בהיתר ללא שינוי 8.91 מ"ר		
קווי בניין: קדמי צפוני(לרח' חבצלת)-	5 מ'	5 מ'	
קדמי מערבי (לרח' ההדס)-	7 מ'	7 מ'	
צידי מזרחי-	3 מ'	1.2 מ'	
גובה מבנה מותר	9.50 מ'	10.16 מ'	0.66 מ' מבוקש כהקלה
מספר קומות מותר	2+חדר בעליית הגג	2+חדר בעליית הגג	-
חניה	2 מקומות ליח"ד	2 מקומות ליח"ד	-

בניה על הגג לפי תכנית 1 / 1 / 1 / 5 עליית גג			
מותר	מוצע	סטייה	
שטח	עד 1.80 מ'	39.38 מ"ר	-
בינוי	גג רעפים	גג רעפים	-

הבקשה תואמת הנחיות מרחביות 29.10.2020 למעט:

הנחיות לפיתוח המגרש:			
מותר	מוצע	סטייה	
צמוד קרקע: גובה- גובה גדר הפונה לרחוב עד 1.5 מ' ממפלס הקרקע הגבוה, מתוכה עד 1 מ' אטום ומעל גדר קלה בלבד.	1.5 מ'	0.04 מ' גדר בטון	
		0.17 גדר בטון מערבית	
חומר- גמר גדר צמחייה\טיח\אבן\לבנים\סיליקט\בטון אדריכלי\מסגרות\עץ\אלומיניום מותר לשלב 2 חומרים. גמר גדר קלה מסגרות\אלומיניום\זכוכית עם 20% מרווחים בין חלקים אטומים.	1.04 גדר בנויה + 0.46 מ' גדר קלה - קידמית צפונית	1.17 מ' גדר בנויה + 0.46 מ' גדר קלה	
כיוון פתיחת שער ופילרים- שער כניסה לרחוב	שער כניסה 1.10 מ' כלפי פנים שער חניה 1.5 מ' שער גרידה		

הערות בדיקה:

יש להתאים גדרות להנחיות מרחביות -
גדר אטומה עד 1.0 מ' וגדר קלה עד 0.5 מ'.

המלצת מהנדסת העיר:

ניתן לאשר את הבקשה, בכפוף להתאמת גדרות ושערים לנדרש בהנחיות מרחביות לעניין גובה וחומרי גמר, היתר יינתן בתנאי ולאחר מילוי ההשלמות הבאות:

מהלך דיון

עו"ד סורין גנות: 18. כנ"ל? נכון, הילה?

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אבל הילה, אם יש לנו הצעה החלטה, אנחנו מקבלים הצעה החלטה, זה

אמור להיות גם על דעתך. אם לא, את צריכה להגיד לנו את זה מראש.

עו"ד סורין גנות: לא, אבל היא צודקת. כי אני הייתי במכינה והיא לא, אז אני מהר מידי, אז אני

מחכה לה בתור מי שלא הייתה במכינה. הילה, אני כשהייתי עושה מכינות, הייתי רושם הערות ואם

הייתה לי הערה הייתי מקריא אותה

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אני לא חושבת שיש פה בעיה, ואם יש פה בעיה תאירי את תשומת ליבנו.

אי אפשר לעכב את כל ההמלצה החלטה, הילה. 18,19 המלצה החלטה.

נוכחים: יו"ר עו"ד סורין גנות

חברים: עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד, מר איתן שלום, גב' אילנית הרוש

ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטות

הוועדה מחליטה בהתאם להמלצת הצוות המקצועי לאשר את הבקשה, כולל ההקלה המבוקשת, בכפוף להתאמת גדרות ושערים לנדרש בהנחיות מרחביות לעניין גובה וחומרי גמר, היתר יינתן בתנאי ולאחר מילוי ההשלמות הבאות:

ת. השלמה

דרישות כלליות

מסמכים נדרשים לפי הוראות תכנ הבניין:

דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2)

תכנית ראשית מעודכנת ומתואמת לאחר כל שינויי התכנ

הצהרת מהנדס לחישובים סטטיים, חישוביים סטטיים

אישור תכנית אינסטלציה

אישור אגף תברואה לנושא אצירת אשפה

אישור/פטור הג"א

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

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 תשלומו.

28/12/2025

הפקדת ערבות בנקאית על סך 22,967 להבטחת ביצוע העבודות בהתאם לתקנה 70 א'

שלב בקשה לאישור תחילת העבודה:

טופס בקשה לאישור תחילת עבודות חתומה ע"י האחראי לביקורת על הביצוע בצירוף המסמכים הנדרשי
גידור אתר בהתאם להחלטת הוועדה מיום 13.11.2024
תכנית התארגנות אתר חתומה ע"י יועץ בטיחות
מינוי והעתק של הצהרת אחראי לביקורת על הביצוע
מינוי והעתק של הצהרת מינוי קבלן רשום בארגון הקבלנים בעל רישיון בתוקף
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
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: 20 מספר בקשה: 20221619 תיק בניין: 98000840
פרוטוקול ועדת משנה רישוי ותכנון ישיבה מספר: 2025022 בתאריך: 09/12/2025

מבקש:

* לאון כהן

בעל נכס:

* לאון כהן

עורך:

* אולגה זטוצני

מהנדס רישוי:

* תהילה גסרי

הגשה 31/10/2022

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

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000196901

כתובת הבניין: אח"י משגב 84, ראשון לציון

גוש וחלקה: גוש: 2709 חלקה: 32 מגרש: 483, 484 יעוד: מגורים ב מיוחד

תכנית: 2/29/1 א, 2/29/1

תיאור בקשה בית פרטי - דו משפחתי
שטח עיקרי פיצול דירה 73.39 שטח שירות 59.70

מהות הבקשה

הסדרת מצב קיים עבור תוספת בניה ושינויים בבית פרטי חצי מדו משפחתי (צפוני מזרחי):

1. בקומת המרתף:

- הרחבת שטח הקומה;

- פיצול עבור יח"ד נוספת לפי תיקון 155 בשטח של כ 60 מ"ר, והסדרת כניסה נפרדת ע"י

מדרגות חיצוניות במרווח הקדמי;

2. בקומת הקרקע: ביטול מחסן בשטח הדירה והפיכתו לחלק משטח הבית;

3. על תקרת הקומה העליונה: הגדלת עליית גג, הגבהת מפלס הגג העליון;

4. בחצר: שינויים בפתוח שטח, שינויים בגדרות, הקמת פרגולות מחומר קל, הקמת בריכת

שחיה במרווח האחורי, עם חד' מכונות תת קרקע בצמוד לה;

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			
						3.48	127.29	מגורים	0.00	
39.99				59.70	77.79			מרתף	0.00	
					19.40			בליטות	0.00	
29.77								פרגולות	0.00	
					2.60			מחסן	0.00	
						2.42	102.79	מגורים	1.00	
					11.20			מחסן	1.00	
						67.49		מגורים	2.00	
69.76				59.70	110.99	73.39	230.08			
69.76		0.00% : %בניה		170.69		303.47		סה"כ:		

הערות בדיקה:

תאריך קליטת הבקשה: 31/10/2022

תיאור מצב קיים:

על המגרש קיים בית פרטי דו משפחתי (2 יח"ד בקיר משותף) הפונה לרחוב אח"י משגב, נשוא הבקשה הינה היחידה הממוקמת בחלקו הצפוני מערבי של המגרש.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	מס בקשה	שנה	תיאור
200600032	20051388	2006	שטח חלקה ברוטו ונטו 758.00 מ"ר. שטח מגרש לדיון 357.00 מ"ר. בית פרטי בנוי על חלקה מיועדת לשתי יחידות דיור בנויות בקיר משותף. 2 קומות מעל מרתף. שטח בניה עיקרי 216.31 מ"ר ושטח שרות מעל פני הקרקע 31.12 מ"ר ומתחת לפני הקרקע 75.92 מ"ר. שטח מרפסות פתוחות 31.07 מ"ר. ביצוע, פיתוח, ממ"ד, חניה, תברואה, אינסטלציה סניטרית, גדרות, חזיתות, בהתאם לאישורים כחלק בלתי נפרד מההיתר.
200600399	20060549	2006	שטח המגרש: 401 מ"ר (מתוך 758 מ"ר) יח"ד: 1 קומות: 2 שטח עיקרי: 230.08 מ"ר, שטח שרות: 114.47 מ"ר הקמת בית חצי מדו-משפחתי: מרתף כולל ממ"ד, 77.79 מ"ר, קומת קרקע כוללת מחסן לכלי גינה ומזווה, קומה א' כוללת 2 חדרי ארונות וח' כביסה, גג רעפים עם חלל גג ללא שימוש. חלל עבור מעלית. שתי מקומות חנייה ללא גג בחצר. ביצוע, פיתוח, ממ"ד, חניה, תברואה, אינסטלציה סניטרית, גדרות, חזיתות, בהתאם לאישורים כחלק בלתי נפרד מההיתר.
202500155	20221098	2025	היתר שינויים לבית הצמוד (היחידה המזרחית)- תוספות ושינויים בבית חצי מדו משפחתי המזרחי הכוללים: הגדלת מרתף לפי קונטור של בית, תוספת חדר בעליית הגג, תוספת בריכה וחדר מכונות, קירוי חניה, תוספת פרגולה בחזית אחורית, ביטול מחסן בקומת קרקע והריסות. תוספת משרד לבעל מקצוע חופשי במרתף עם כניסה חיצונית וקרן חניה, לחניה שלישית.

בעלויות:

הנכס בבעלות משותפת של 3 בעלים. הבקשה חתומה ע"י כל בעלי הזכות. הודעת פרסום להקלות נשלחה לזכאים במסגרת פרסום לפי סעיף 149.

הקלות:

הקלה	התייחסות הגורם המקצועי
1. תוספת דירת מגורים בשטח של 60 מ"ר בקומת מרתף ע"י פיצול בית מגורים קיים מתוקף תיקון מס' 117 לסעיף 147-הוראת שעה.	תיקון 117 כהוראת שעה פג תוקפו בפברואר 2023 לא ניתן לאשר לפי תיקון 117 שפג תוקפו היות והבקשה הוגשה במועד- לפי חו"ד מנהל התכנון, לא נדרש לבצע פרסום נוסף לפי תיקון 155 אלא על הוועדה לדון בבקשה בהתאם לנקבע בתיקון 155. ניתן לאשר בהתאם לעמידה בהוראות התיקון
2. חריגה מקו בניין קדמי ובנייה במרחק של 2.45 מ' מגבול המגרש, לפי הקו בו בנויים באותו קטע רחוב, עבור מדרגות גישה ליח"ד המבוקשת במרתף.	לא מדובר בהקלה בקו בנין קדמי אלא הקלה להוראות בניה במרווחים עבור הקמת מהלך מדרגות חיצוני בבליטה העולה על 1.50 מ'. מדובר בפרסום שגוי, עם זאת, היות ומהות הבינוי המוצע מפורטת בפרסום- ממליצים לקבל את הנוסח שבוצע כתיקין. ניתן לאשר
3. הקמת חדר מכונה עבור בריכת שחייה בחצר במרווח אחורי במרחק 0 מ' מגבול המגרש במקום 5 מ' הקבוע בתוכנית החלה על המגרש	מדובר על הקלה מתכנית הבריכות - חד' מכונות תת קרקעי, גובל בתחום דרך וגינה. ניתן לאשר
4. הנמכת רצפת קומת המרתף מ 2.40 מ' ל 2.50 מ' לצורך הוספת יח"ד לפי תיקון 155 לגובה קומה מיני בשימוש מגורים.	הקלה מתכנית המרתפים הקובעת כי גובה קומת המרתף יותר ל 2.40 מ' בלבד. הגובה המוצע נדרש לצורך הסדרת השימוש עבור מגורים. יצויין כי אושר תיקון לתכנית המאפשר את הגובה המבוקש- אך התיקון טרם נכנס לתוקף. ההקלה נדרשת לגישור לתקופה זו. ניתן לאשר

גמר פרסום: 02.12.2025 לא התקבלו התנגדויות.

חוו"ד גורמי פנים:	
<p>קומת מרתף: 1. קיים גישה לקומת המרתף ליח"ד המבוקש. 2. החלוקה בין היח"ד המבוקשת עם הכניסה הנפרדת לבין החלק המופרד עם הגישה מהבית לפני ביצוע. קומת קרקע: הפרגולה המבוקשת לאחר ביצוע. המעקה בטיחות מסביב לבריכה לפני ביצוע. הפרגולה המבוקשת להריסה חלקית מעל הכניסה לבית בנויה בפועל. קומת גג: לאחר ביצוע</p>	<p>בדיקת פיקוח מיום 16/09/2025:</p>
<p>על המודד לעדכן מפה - סימון שותות ביוב בצבע אדום / בצבע שחור/ מפלס המגרש - לא ברורים . מפלסי שוחות לא תואם למפה טופוגרפית . שינוי פיתוח/ מפה לא מעודכנת / בחצר אנגלית לתכנן בורות חילחול באדריכלות לציין מפלס של מדרגות חיצוניות (כניסה למרתף) לקיר ממ"ד (מיקום כיור המתוכנן) לתכנן קיר עיבוי לסמן דוד לסמן התחברות החלקה למערכות עירוניות , לסמן מיקום לשעוני מים להגיש תכנית אינסטלציה על רקע תכנית אדריכלות מאושרת ואחרי ועדה בק"ק לתכנן גודל של נישה לאסלה ע"פ הל"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</p>	<p>מהנדסת אינסטלציה מיום 05/08/2025:</p>
<p>תנאי לקבלת היתר חובתו ואחריותו של מודד מוסמך : 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 , תאורה , בזק וכו' לישר בלוקי גובה במקביל לפרט (אבן ספה , בית) אין לשרטט בשכבה 0 לשרטט מספרי חלקות בבלוק הנכון לשרטט תרשים סביבה בהתאם למצב נכון להיום להשתמש בפונט HEBTXT בלב לכתוב שם מלא של מזמין היתר כפוף למילוי כל ההערות</p>	<p>מדידות מיום 05/08/2025:</p>
<p>יש להשלים מידות לחניות. יש כניסה חיצונית למרתף. חסר פתרון חניה נוספת. על יחידת דיור או מקצוע חופשי.(ניתן מענה בהערות לתשלום קרן חניה)</p>	<p>תנועה מיום 05/08/2025:</p>

יעוד: מגורים ב מיוחד
 שטח מגרש: 758

חלק המבקש : 401 מ"ר

שטחי בניה:			
	מותר	מוצע	סטייה
שטח עיקרי			
קומת קרקע	120.3 מותר סה"כ קיים בהיתר 127.3 מ"ר	מוצע 3.48 מ"ר	3.48 מ"ר
קומה א'	מותר 113.3 סה"כ קיים בהיתר 102.78 מ"ר	מוצע 2.42 מ"ר	
שטח שירות			
קומת מרתף	קיים בהיתר 77.79 מ"ר מותר- לפי היקף קומת קרקע(133.38)	56.69 מ"ר	
קומת קרקע	60.15 מ"ר	מוצע 2.87 מ"ר קיים בהיתר 19.4 מ"ר	

שטחי בניה:			
מותר	מוצע	סטייה	קומה א'
	קיים בהיתר ללא שינוי 11.2 מ"ר		

פיצול דירה מתוקף תיקון מס' 155 לחוק:			
שטח:	מותר	מוצע	סטייה
גישה למרחב מוגן	שטח 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.	344.55 מ"ר קיים לפי היתר	יש לקבל אישור פקע"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.	59.59 מ"ר	
מועד הגשת הבקשה:	עד 1.06.2025	31.10.2022	המקלט נמצא בקומת המרתף של הדירה הקיימת, קיימת גישה גם לדירה הנוספת.

הערות מהנדסת הרישוי:**הבקשה אינה כוללת תוספת שטח מכח תיקון 155**

ניתן לאשר בכפוף למילוי והשלמות הדרישות הבאות:

- תשלום קרן חניה.
- התאמת גדרות להנחיות מרחביות עד 1.5 מ' : 1.0 מ' גדר מבטון ו 0.5 מ' גדר קלה.
- נוצלו כבר כל השטחים העיקריים בקומת קרקע- יש לצמצם בהתאם להערות הבדיקה.
- יש לבטל את בליטת הפרגולה מעל הבריכה, שכן לא יותר קירוי בריכת השחיה בהתאם להוראות תכנית הבריכות.

המלצת מהנדסת העיר:

ניתן לאשר את הבקשה, כפוף לתשלום קרן חניה עבור יח"ד הנוספת, היתר יינתן בתנאי ולאחר מילוי ההשלמות הבאות:

- התאמת גדרות להנחיות מרחביות
- ביטול בליטה מעל הבריכה
- וכל שאר הערות מהנדסת הרישוי.

מהלך דיון

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: 20, מה?

עו"ד סורין גנות: גם, התאמת גדרות להנחיות מרחביות, ביטול בליטה, המלצה החלטה.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: קרן חניה.

עו"ד סורין גנות: 21, בסדר, אבל כתבנו בהתאם להחלטה.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: וגם כפוף לתשלום קרן חניה אתה צריך להגיד, בסדר?

עו"ד סורין גנות: כתוב. אז אם אמרתי המלצה, החלטה.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: כי קרן חניה אנחנו מקריאים לפרוטוקול. זאת הסיבה שזה הגיע הנה ולא

לרשות רישוי

עו"ד סורין גנות: קרן חניה ליחידת דיור, אם אנחנו נעשה לפי המלצה החלטה, זה מה שכתוב וזה

בסדר.

נוכחים: יו"ר עו"ד סורין גנות

חברים: עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד, מר איתן שלום, גב' אילנית הרוש

ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטות

הוועדה מחליטה בהתאם להמלצת הצוות המקצועי לאשר את הבקשה, כולל ההקלות המבוקשות, זאת בכפוף לתשלום קרן חניה עבור יח"ד הנוספת, היתר יינתן בתנאי ולאחר מילוי השלמות הבאות:

- התאמת גדרות להנחיות מרחביות
- ביטול בליטה מעל הבריכה
- מילוי יתר הערות מהנדסת הרישוי

דרישות כלליות

תיקון התכנית בהתאם להערות הבדיקה: התאמת גדרות, צמצום שטחים לפי המותר, ביטול בליטה מעל

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 57,515 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:

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 התכנון
הצהרת מהנדס לחישובים סטטיים, חישוביים סטטיים
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.

מבקש:

הגשה 03/04/2025

* קשרי - ים יזמות בע"מ

* מיופה כוח - יהושע יעקב קשרי

בעל נכס:

* מ.מ.י.

עורך:

* שיראל לובלסקי

מהנדס רישוי:

* שיראל מכלוף

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

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000480039

שכונה: רמת אליהו

כתובת הבניין: אנילביץ' (מרדכי) 28, ראשון לציון

שטח מגרש: 1581.00 מ"ר

גוש וחלקה: גוש: 7281 חלקה: 91 מגרש: 208 יעוד: מגורים ד'

תכנית: 38/מא, 3/49/1, 23/1, 1/1, יג, 1/1

שטח עיקרי	שטח שירות
160.87	173.89

תיאור בקשה	בניה חדשה
-------------------	-----------

בית משותף

מהות הבקשה

שינויים מהיתר מספר 202100289 עפ"י תכנית התחדשות עירונית שכונת רמת אליהו.

הכוללים: שינויים בקומת הקרקע בדירות ובחללים הציבוריים

- תוספת שטח לדירות קיימות והגדלת דירות חדשות בהתאם לשינוי קונטור הקומות

הקיימות

תת חלקה	מפלס קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
			קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש
	0.00	מגורים	787.64	17.73	145.75	169.26		
	0.00	מרפסות גג פתוחות					190.36	15.59
	0.00	מרפסת שירות						299.04
	1.00	מגורים	373.10	39.16	87.93			
	2.00	מגורים	421.66		87.93			
	3.00	מגורים	393.82	19.39	87.93			
	4.00	מגורים	393.82	19.54	87.93			
	5.00	מגורים	402.76	19.39	73.32			
	6.00	מגורים	402.67	19.39	73.32			
	7.00	מגורים	187.80	26.27	47.50			
	8.00	מבואות וחדרי מדרגות			21.13	4.63		
			3363.27	160.87	712.74	173.89	190.36	314.63
סה"כ:			3524.14		886.63		504.99	

הערות בדיקה:

שטח המגרש: 1,586 מ"ר

רקע:**תיאור מצב קיים**

על המגרש נמצא בשלבי בניה מתקדמים (לקראת סיום) בנין מגורים בן 6.5 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, עם 28 יח"ד, עם מגרש חניה משותף, לפי היתר מיום 04/10/2021

ממצאי תיק הבניין		
תאריך	מס' היתר	מהות
04/10/2021	202100289	בית משותף - חיזוק ותוספת לפי תמ"א 38 י רעידות נ יין מגורים משותף קיים ע +4 קומות, 16 יח"ד על פי תמ"א/ 38 לעמידה בפני חיזוק ברעידת אדמה, הכולל: -סגירת קומת עמודים ותוספת 2 דירות, ח' אשפה, ח' עגלות, ח' גז, מאגר מים, ח' משאבות, -תוספת ממ"ד וחדר בשטח 25 מ"ר ומרפסת מקורה בכל דירה קיימת -תוספת 2.5 קומות הכוללות 10 דירות -שיפוץ חזיתות -תוספת 24 מקומות חניה בחצר, סה"כ 28 יח"ד.
בקשה להיתר שינויים:		
מס' 20230985	אושרה ע"י הוועדה ביום 27.04.2025	<u>מהות הבקשה:</u> שינויים מהיתר מספר 202100289 עפ"י תכנית התחדשות עירונית שכונת רמת אליהו הכולל: שינויים בקומת הקרקע, בדירות ובחללים הציבוריים, תוספת שטח לדירות הקיימות בקומות 1-4 והגדלת הדירות בקומות החדשות בקומות 5-6-7 בהתאם לשינוי קונטור הקומות הקיימות. <u>להלן החלטת הוועדה:</u> הוועדה מחליטה לאשר את הבקשה בחלקה, בהתאם לתכנית התחדשות רמת אליהו. למעט הרחבת דירת הגן- אשר הקמתה אושרה במסגרת הבקשה להיתר הקודמת וזכויותיה נגזרות ישירות מתמריצי תמ"א 38 ואינה תואמת את הוראות התכנית התקפה. סטטוס הבקשה: טרם הוצא היתר

הקלות:	
מהות ההקלה	התייחסות
הגדלת דירה בקומת קרקע	דירת הגן אושרה במסגרת ההיתר לחיזוק הבניין, טרם כניסתה לתוקף של תכנית החדשות רמת אליהו. לפי תכנית התחדשות עירונית שכונת רמת אליהו מס' 413-0485144 במקרים בהם כבר ניתן היתר לדירת גן ניתן יהיה להרחיבה בתנאי ששטח הגינה הצמודה לה לא יעלה על 100 מ"ר

התייחסות גורמי פנים	
פיקוח מתאריך 26/10/2025	המצב הקיים בשטח תואם לתוכנית הבקשה
תנועה מתאריך 20/06/2021	לא בוצעו שינויים בחניות. מאושר
אינסטלציה מתאריך 11/09/2025	לשינויים באינסטלציה יש להגיש נספח סניטרי על רקע תכנית אדריכלות מאושרת ואחרי ועדה
איכות הסביבה מתאריך 23/10/2025	יש להגיש נספח עדכון ע"פ השינויים המוצעים בתחום: קרינה, אקוסטיקה ומערכות טכניות, ובפרט שינוי בפתחי איוורור ע"י יועץ מוסמך בתחום.
תכנון נוף מתאריך 2/11/2025	להלן התייחסות מנהל תכנון ובנייה בעניין פיתוח נוף יום 02-12-25: 1. יש לוודא כי קירות גדר הפונות כלפי חזית רחוב לא יעלו על גובה של 60 ס"מ מקסימום. 2. יש להגביה גובה מסעה בכניסת הרכבים ב-20 ס"מ לפחות מעל גובה כביש לטובת מניעת כניסת נגר 3. יש להציג הנחיות אגרונום לעבודות בקרבה לעצים לשימור 4. יש להציג אישור מפקיד היערות לעצים המסומנים להעתקה
מדידות מתאריך 09/09/2025	20250348

מגורים "ד" קווי בניין בהתאם ל-413-0485144	
<u>מפה לא תקינה</u> <u>חובתו ואחריותו של מודד מוסמך :</u> <u>לסדר קובץ על פי בלוקים ושכבות בלי כפילויות לשייך כל פרט לשכבתו על פי יעוד</u> <u>בהתאם ל"הנחיית המנהל להכנת מפות מדידה להיתר !!!"</u>	
יש לפעול על פי חו"ד פקיד יערות שהונפקה	פקיד היערות 09/09/2025

ממצאי בדיקה ניתן לאשר את הבקשה בכפוף להשלמת דרישות מהיתר מס' 202100289	
תכנון	הרחבת יח"ד בקומה הטיפוסית אושר במסגרת בקשה מס' 20230985 . היות ודירת הגן אושרה במסגרת תמ"א 38, הרחבתה מותרת בהתאם לזכויות התמ"א. בוצע פרסום כנדרש
שטח חצר מוצמדת לדירת גן מאושרת בהיתר	מותר- עד 100 מ"ר מוצע: ליח"ד צפונית= כ- 98 מ"ר ליח"ד דרומית= כ- 72 מ"ר (מדידה גרפית, יש להשלים הצגת חישוב בסכמה נפרדת)
חניות	בנספח תנועה שאושר בשנת 2021 אושרו 21 חניות. בוצע טעות סופר ומספור החניות המופיע בנספח הינו 20 חניות. בפועל קיימות 21 חניות מאושרות בהיתר. לא התבצעו שינויים בחניות.
פרגולות	פרגולה במרפסת גג לא תואמת היתר, יש להציגה כפי שאושרה בהיתר המקורי. ובהתאם לנסיגות המקובלות.

רשמה : שיראל מכלוף

המלצת מהנדסת העיר :

ניתן לאשר את הבקשה בכפוף להשלמת דרישות מהיתר מס' 202100289 ובקשה להיתר 20230985, היתר ינתן בתנאי ולאחר ההשלמות הבאות :

מהלך דיון**עו"ד סורין גנות :** 21, גם השלמת דרישות מהיתר קודם, המלצה החלטה, בסדר? וכל מה שכתוב שם

ובקשה להיתר הנוכחי. 289 ו-985.

נוכחים : יו"ר עו"ד סורין גנות**חברים :** עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד, מר איתן שלום, גב' אילנית הרוש**ההחלטה התקבלה פה אחד.****החלטות****הוועדה מחליטה בהתאם להמלצת הצוות המקצועי לאשר את הבקשה בכפוף להשלמת דרישות מהיתר מס' 202100289 ובקשה להיתר 20230985, היתר ינתן בתנאי ולאחר ההשלמות הבאות :****ת. השלמה**

30/12/2025

דרישות כלליות

- תשלום היטל השבחה על פי חוק לפני מתן היתר או הפקדת ערבות בנקאית להבטחת תשלומי
- כתב התחייבות לשיפוי בגין תמ"א 38 לפי נספח 3 לתמ"א
- הפקדת ערבות בנקאית ע"ס 100,000 ש"ח להבטחת ביצוע העבודות בהתאם לתקנה 70 א' לתקנות התכנון והבניה ובקשה להיתר תנאיו ואגרות תש"ל 1970(תמ"א 38)
- חתימת התחייבות ע"י מבקש, שהעירייה רשאית לחלט את הערבות הבנקאית במלואה ו/או חלקה במיקרי

מיוחדים תוך כדי מתן התראה של 7 ימים לתיקון הליקויים, כמפורט בנספח להיתר וערבות
- רישום תקנה 27 על שימושים ויעודים במקרקעין

- תנאי להיתר

- תיקון תכנית ההגשה לפי דרישות מהנדס הועדה
- אישור פקיד היערות

תנאים לבקרת התכנן

פרגולה במרפסת גג לא תואמת היתר, יש להציגה כפי שאושרה בהיתר המקורי. ובהתאם לנסיגות המקוב
אישור מחלקת תכנון נוף

- אישור אגף איכות הסביבה על תוכניות להיתר/

- אישור מורשה נגישות מורשה מתו"ס לרבות למבנה חניה, שימור מעברים להולכי-רגל.

- אישור הג"א

- אישור תכנית אינסטלציה סניטרית והתחברות לרשת העירונית

- אישור חברת מני"ב

- אישור מכבי-אש

- הגשת חישובים סטטיים והצהרת מהנדס

- כתב התחייבות לשיפוי בגין תמ"א 38 לפי נספח 3 לתמ"א

- תנאים לתעודת גמר

עמידה בכל התנאים שנקבעו בהיתר מס' 202100289 ובבקשה להיתר מס' 20230985

לא הוצא היתר	ועדה
--------------	------

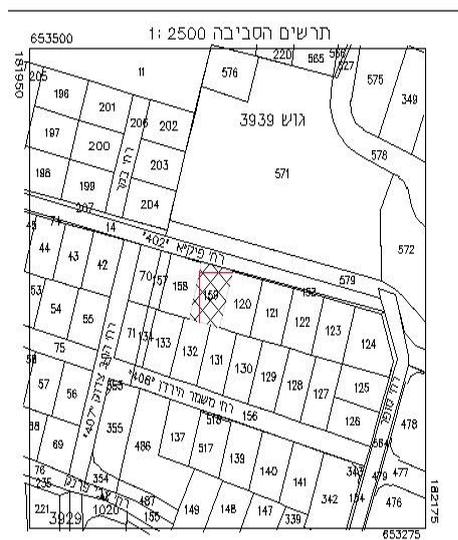
בעלויות:
הנכס רשום בבעלות של שמעון דהן- מבקש בקשה ו 2 שכנים. ע"ג מפרט הבקשה הוצגות חתימות שכנים: דהן צביה ובקר בלה. הודעה נשלחה לזכאים במסגרת פרסום הקלות

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	

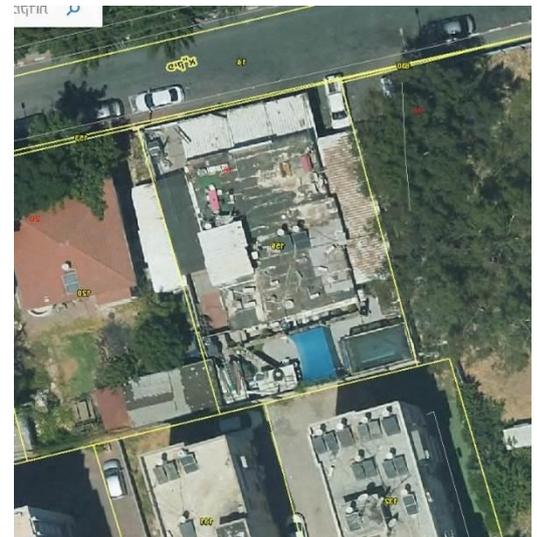
חו"ד גורמי פנים-	
דו"ח פיקוח בתאריך 18.12.2024	ממצאי הבדיקה:
1. החנויות בשימוש כמתואר בבקשה. 2. השטח המתואר כחנייה משמש בפועל כשטח ישיבה לחנות עם סכך עליון. המלצה: לעדכן בקשה כקיים בשטח	
חו"ד מח' בינוי ועיצוב אדריכלי:	1. במשך שנים רבות מתנהלים במקום עסקים בשימוש חורג ממגורים למלאכה ומסחר (מסוגים שונים). 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. מצורף תכנית חתום על ידי יועץ התנועה מתאריך 27.04.2025
תנועה	
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

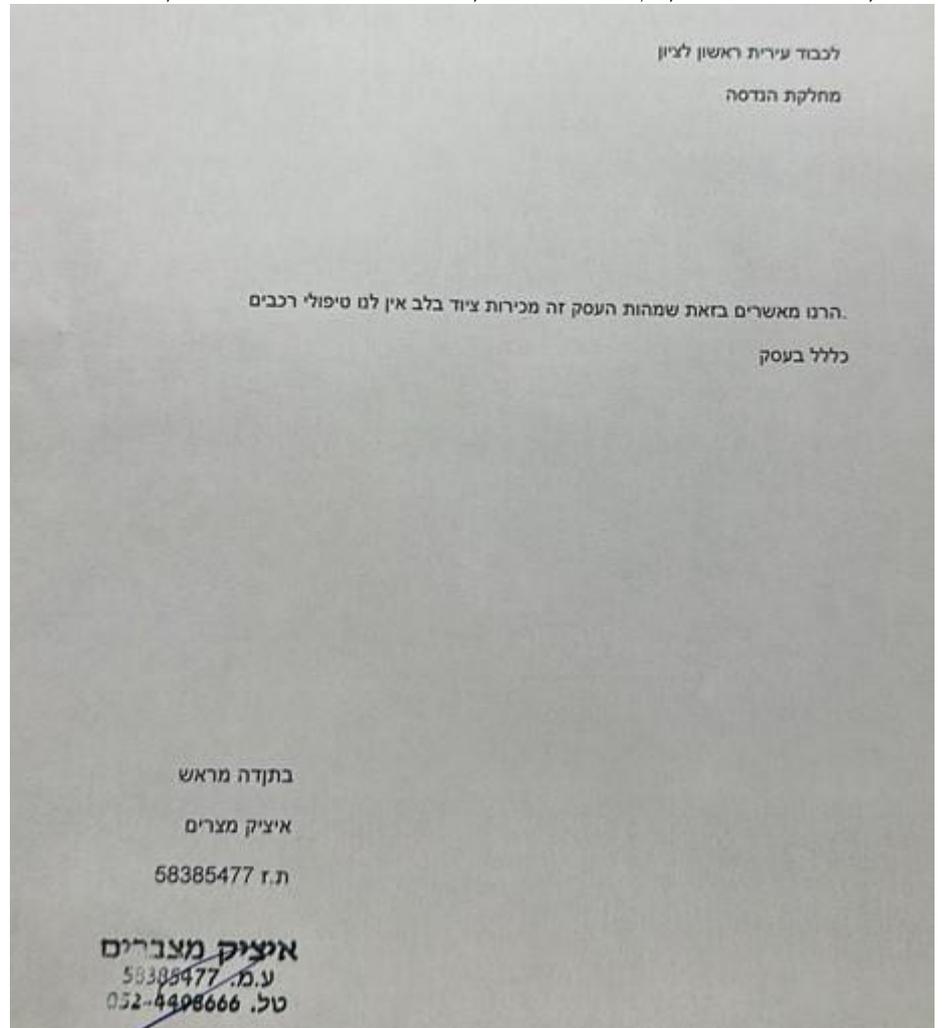


צילום אוויר 2010

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).

עו"ד סורין גנות: סעיף 22.

גב' לירון בן דוד: 22, אין לי בעיה אתו. שימוש חורג ל-5 שנים ממגורים למלאכה. זה בסדר. הבעיה שלי -

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אז 22 אפשר לעשות המלצה -

עו"ד סורין גנות: לא, אבל כתוב לשיקול דעת, אין המלצה אחר כך. פה זה באמת היא כתבה לשיקול דעת.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אה, לאשר שימוש חורג, בסדר.

עו"ד סורין גנות: לא כי הוא בתת ניצול -

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אבל הוא מיועד למגורים והוא בסביבת מסחר. אנחנו לא רואים בעיה.

עו"ד סורין גנות: הפוך רואים בעיה, ככה לא.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: המלצה, החלטה.

עו"ד סורין גנות: אין לי בעיה.

עו"ד הילה הררי דורון: אז זה שימוש חורג למסחר, לא למלאכה. נכון, בדיוק ככה. טוב, המלצה החלטה

נוכחים: יו"ר עו"ד סורין גנות

חברים: עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד, מר איתן שלום, גב' אילנית הרוש

ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטות

הוועדה מחליטה לאשר שימוש חורג למסחר 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).

היתר ינתן בתנאי ולאחר מילוי ההשלמות הבאות:

דרישות כלליות

שלב בקרת התכן:

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 משרד הבריאות הכולל נספח תברואה ותכנית ראשית
אישור פיקוד העורף
אישור הרשות הארצית לכבאות והצלה
אישור מורשה נגישות
אישור אגף תברואה לנושא אצירת אשפה
יש לצרף הצהרה על תקינות ובטיחות לשימוש חורג-ראו טופס בנספחים
חתימת התחייבות ע"י מבקש, שהעירייה רשאית לחלץ ערבות הבנקאית במלואה
או חלקה במקרה מיוחד

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 תשלומו.

שלב בקשה לאישור תחילת העבודה - :

טופס בקשה לאישור תחילת עבודות חתומה ע"י האחראי לביקורת על הביצוע
בצירוף המסמכים הנדרשים ע"פי כל דין
תכנית התארגנות באתר מאושרת ע"י יועץ בטיחות

אישורים/תאומים עם גורמי חוץ:

הסכם לפינוי פסולת

מספר בקשה: 20241134 תיק בניין: 51300230
פרוטוקול ועדת משנה רישוי ותכנון ישיבה מספר: 2025022 בתאריך: 09/12/2025

סעיף: 23

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)

חלקה תת	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	22.61	2.24
		סה"כ:	381.12		148.16				24.85	0.00%

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.

פירוט ההקלות:

התייחסות	נוסח	1
<p>א. השצ"פ המבוקש אינו מאושר ברשימת שצ"פים שניתן להיכנס דרכם, עפ"י תב"ע רצ/112/22.</p> <p>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.</p>	<p>הקלה להתרת גישת כלי רכב מוסדרת דרך שצ"פ בחלקה 192 וזאת בכפוף להוראות תכנית רצ/מק/112/22/1 למטרת גישה וחניית כלי רכב לחלקה 175.</p>	
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 מכילה 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)

שטח	מותר	מוצע	סטייה
שימוש ויעוד יח"ד	מגורים ב 4 לחלקה	מגורים ב 4 לחלקה	אין
שטח עיקרי: מעל הקרקע	29% = 159.50 מ"ר	10% = 59.04 מ"ר	אין
סה"כ שטח עיקרי מותר:	29% = 159.50 מ"ר	12% = 66.93 מ"ר	אין
שטחי שירות:	58%	22% סה"כ	
	עד 15%	2%	
מספר קומות מותר (ברוטו)	2+ ח. בחלל הגג/או חדר על הגג	2 קומות	אין
קווי בניין אחורי	5.0 מ'	6.23 מ'	אין
צדי- דרומי	3.0 מ'	3.0 מ'	אין
צדי צפוני (קו חלוקה)	קיר משותף	0.0 מ'	אין
מרחק בין בנינים/קו מרחק	6 מ' נדרש	המרחק לבית המתוכנן בבקשה מס' 20241123 הינו 4 מ'. 3.0 מ' מקו חלוקה פנימית	2 מ'
מגבול חלוקה פנימית	3 מ'		
0.00	54.50 מ'	54.25 מ'	0.25 מ'
חניה	2 מקומות ליח"ד	2 מקומות ליח"ד	אין
בניית בית נוסף ושביל גישה	בקשה לבניית בית נוסף מותנה בהגשת תשריט חלוקה שביל גישה עבור בית אחורי רוחב 3 מ'.	הוגש תשריט חלוקה	אין

מרתפים בצמודי קרקע מק/1/26/1			
שטח	מותר	מוצע	סטייה
שטח	מתחת לשטח הבית	מתחת לשטח הבית	אין
פתחים	גובה חלון מתקרת מרתף עד 0.9 מ'	בהתאם לנדרש	אין
חצרות אנגליות	לא תותר חצר אנגלית אלא לצורך אור ואוורור חללי המרתף	בהתאם לנדרש	אין
גובה תקרת מרתף מהקרקע	לא יעלה על 90 ס"מ מגובה הקרקע בנקודה הנמוכה ביותר.	בהתאם לנדרש	אין
גובה נטו לפי 1/1/1	בין 2.05 מ'/ לבין 2.40 מ'.	עומק 2.40 מ'.	אין
שימוש	בעל מקצוע חופשי	הוצגה תעודת מרפא בעיסוק תואם רשימת מקצועות חופשיים עפ"י הנחיות מרחביות.	

בניה על הגג 5/ו/1/1 על תיקוניה			
שטח	מותר	מוצע	סטייה
שטח	עליית הגג בנוסף לזכויות המוקנות למגרש כמטרה עיקרית	29.72 מ"ר	אין
שיפוע	גג הרעפים יהיה בעל 2 שיפועים לפחות.	שתי שיפועים	אין
גובה בסיס	גובה בסיס משטחי הרעפים לא יעלה על 0.4 מ' מעל רצפת עליית הגג.	40 ס"מ	אין
גובה מבנה מירבי(מטר)	9.5 מ'	9.5 מ'	אין

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
קווי בנין מרפסות	כל שטח המרפסת בתחום קווי בנין למעט הבלטה של 1.5 מ' לחזית הרחוב.	אין
גובה מעקה	0.9 מ' עד 1.3 מ'	אין
מפלס	רצפת המרפסת נמוכה מרצפת החדרים ומנוקזת.	אין
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/הגינה הגדול מבניהם.	אין
	מצללה הבולטת מעבר לקו הבניין עד 40% אל תוך המרווח ובלבד שהיא בנויה מחומרים קלים כגון עץ, מתכת או פלסטיק.	אין

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 ולמשק 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. 	2.0 מ'	
<ul style="list-style-type: none"> שער כניסה לחניה וחצר אינטגרלי בגדר ולא ייפתח החוצה. יש לטעת לפחות עץ אחד לכיוון חזית הרחוב. 	מוצע שער בגובה 1.5 מ' עם פתיחה כלפי פנים המגרש. לא מוצעת נטיעת עצים	אין יש לטעת לפחות עץ אחד לכיוון חזית הרחוב.

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..
- יש להחתים שכן על חזית לבניית גג עתידי.

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

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: עכשיו 24-23.

גב' לירון בן דוד: עכשיו, 23, 24.

עו"ד סורין גנות: שיציגו קודם, שנייה.

גב' לירון בן דוד: 23 ו-24 זה בקשות מקבילות, בסדר?

עו"ד הילה הררי דורון: זה בית קדמי ואחורי.

גב' לירון בן דוד: בקדמי זה תוספת, ואחורי בנייה חדשה. רוצים שהכניסה היא לא תהיה מרחוב הפרח

אלא משביל גישה וזה נראה לי -

מר איתן שלום: נתנו למישהו אחר ברחוב הזה?

גב' לירון בן דוד: במליאה היו תנאים מאוד ספציפיים לפתיחת גישה. אם אתם זוכרים את רחוב -

עו"ד סורין גנות: יהודה הנשיא.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אנחנו נתנו, רגע, אנחנו נותנים ונתנו. שנייה, שנייה, לירון, אתה זוכר מה

שהחלטנו במליאה? איפה שאין אפשרות להיכנס, כי מישהו חסם את זה, אז אין בעיה, אנחנו נאפשר.

רגע, דקה. אבל איפה שאפשר להיכנס, זה לא הוגן לעשות את זה על שצ"פים.

עו"ד סורין גנות: אז שנייה, לפני שאתה מקריא, שאני אבין כי לא הייתי במכינה. תראי לי רגע את

תרשים המגרש, אני אבין מה הם מבקשים יחסית לרחוב הפרח.

גב' לירון בן דוד: כאן זה רחוב הפרח, אתה רואה אותי?

עו"ד סורין גנות: כן.

גב' לירון בן דוד: פרח. והכניסה למגרש היא מכאן, מהרחוב הפרח. עכשיו, הם רוצים להיכנס מהשצ"פ

לחלק השני של המגרש.

עו"ד סורין גנות: מה האפשרות האחרת?

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: להיכנס דרך החלקה ואין שום מניעה להיכנס דרך החלקה. אין שום

מניעה. קראתי. כתוב יהיה קצת, כן, כתוב פה שיהיה קצת מורכב ושה גורם לו נזק כלכלי.

מס' דף: 284

עו"ד סורין גנות: קיים תקנון שמצורף לתשריט של תב"ע, תקנון כולל את גוש חלקה עם גישת דרך

שצ"פ, מצורף לך, מודגש במרקר כחול. יצירת גישה דרך מגרש המבקש לחלק האחורי, מבחינה טופוגרפית קצת מסובך. מבחינת הליך רישוי, פרסמנו הקלה לשימוש בשצ"פ, בגישה לחלק האחורי ולא היו התנגדויות. במידה ולא יאושר הביצוע קשה, צריך למלא אדמה במגרש אחורי כמעט בשלושה מטר, אפס אפס של בית קדמי הוא 53-71, אם נצטרך לעבור דרך מגרש קדמי אפס של בית אחורי, היא צריכה להיות 55-25, שזה מטר וחצי מעל בית קדמי, הפרשי גבהים מאוד משמעותיים. הסדר של שביל גישה לרכב דרך מגרש המבקש, יקבור את בית הקדמי, נזק אדיר. כל זה אפשר לפתור על ידי גישה דרך שצ"פ שצמוד למגרש. הקראתי, קראתי, הפנמתי ואז אני אומר לך, להבדיל ממה שהחלטנו במליאה, זה לא אפשר/אי אפשר, זה נוח לא נוח. ברור שיותר נוח להיכנס מהשצ"פ, זה לא שאי אפשר. ביהודה הנשיא, אני מזכיר לך, הבית היה בנוי עד הסוף, לא היה מעבר גם אם היינו רוצים. לא שאלה של להרים מפלס, להוריד מפלס, אי אפשר היה לבוא, וזה היה שיכון המזרח, זה היה בתים מלפני איקס שנים. לא, לא, אני מבין בהחלט, רק אני אומר, אני מבחינתי זה ממש לא תואם את ההחלטה שלנו. אני, דרך אגב, מסכים, קודם כל המילה נקבר זה מוגזם, שמרימים מטר וחצי, זה לא פותר. כן, זה לא נוח, כן, זה הוצאות, אבל אפשרי. תימנע, אנחנו לא מאפשרים, זה שלא היו התנגדויות דרך אגב תכלס זה תואם את החלטת המליאה.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: תואם את החלטת המליאה. שאך לא מזמן התקבלה, בדיוק בעניינים האלה.

עו"ד סורין גנות: אז אנחנו מצביעים שלושה.

עו"ד הילה הררי דורון: הייתה פה גם סוגיה לגבי השישה אחוז, נכון? לירון, פעם הייתה סוגיה לגבי הניצול של שישה אחוזים.

גב' לירון בן דוד: אז הניצול של השש אחוז הוא לא על כל אחד בנפרד, הוא על שניהם ביחד. כי כל אחד, אחד מנצל 41 והשני 22.

עו"ד הילה הררי דורון: יש עוד סוגייה, מה שלירון אמרה, שמעתם?

עו"ד סורין גנות: שמה?

עו"ד הילה הררי דורון: הוא משתמש בשישה אחוז הקלה לטובת אחד מהבתים. כלומר -

גב' לירון בן דוד: זה לא אחד מהבתים, זה אם כל אחד בנפרד הם לא משתמשים בהקלה.

עו"ד סורין גנות: אז זה צריך להיות נורא פשוט, אחד אנחנו עושים תמיד, הערה, לא, צריך להחתיים

את השכן השני שהוא יודע.

עו"ד הילה הררי דורון: אבל זהו, הוא אותו הבעלים, אבל מאחר ועכשיו זה אותם בעלים, מוחרתיים

זה יהיה בעלים אחר ואולי הוא יבוא לדרוש את הזכויות האלה. אנחנו בדרך כלל במקרים כאלה גם

מחתימים אותו על כתב התחייבות וגם מבקשים לרשום הערה בהקשר הזה.

עו"ד סורין גנות: בטאבו?

עו"ד הילה הררי דורון: כן.

עו"ד סורין גנות: איזה, 27?

עו"ד הילה הררי דורון: כן, 27, שנוצלו הזכויות עבור -

עו"ד סורין גנות: בסדר, מקובל עליי, זה ברור. טוב, אז וכמובן אנחנו נאשר אותה בהתאם להמלצת

מהנדסת העיר. לא מאשרים כניסה מהשצ"פ, מבינים את הקושי, הם מבינים את העומס, אבל בהתאם

להחלטת המליאה לגבי החלטה רוחבית לגבי כל המדיניות של העירייה לגבי כל הכניסות דרך השצ"פ,

אך ורק כשאין ברירה אחרת. פה ברירה גם אם היא פחות נוחה, היא קיימת. אז איתן נמנע, אילנית,

אני וליאל מצביעים בעד.

נוכחים: יו"ר עו"ד סורין גנות

הצבעה:**בעד: 3****נמנע: 1 (איתן)****החלטות**

הוועדה מחליטה לאשר את הבקשה באופן חלקי, למעט גישה לכלי רכב מתחום השצ"פ. הוועדה לא מאשרת את ההקלה לכניסת כלי רכב משצ"פ, הגם שהוועדה מבינה כי האמור ידרוש ביצוע התאמות. הבקשה הנ"ל אינה עומדת במדיניות הרוחבית שהתקבלה לאחרונה בישיבת המליאה בעניין כניסות משצ"פ, מקום בו התכנית אינה מאפשרת זאת. במקרה הנדון יש ברירה לביצוע הגישה ממגרש המגורים ותכנונית זהו פתרון ראוי יותר מכניסה משצ"פ. ע"כ לא מאשרת הגישה לכלי רכב משצ"פ, ויש להסדיר 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.

מובהר כי מאחר והמבקש מבקש לנצל את ההקלה בת 6% מהמגרש כולו (באופן שנגרעת מהבית המבוקש במסגרת בקשה 20241123) יש לחתום על כתב התחייבות ולרשום הערה בגין יעוד ושימוש כי זכויות אלו נגרעות מבית המגורים הנוסף שהוגש בבקשה 20241134

היתר ינתן בתנאי ולאחר מילוי ההשלמות הבאות:**דרישות כלליות****תשלומים רבויים:**

- 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 התכנון:

- יש לחתום על כתב התחייבות ולרשום הערה בגין יעוד ושימוש כי זכויות אלו נגרעות מבית המגורים הנוסף שהוגש בבקשה 20241134
- תיקון תכנית ההגשה לפי דרישות הצוות המקצועי:
- לתקן גובה 0.00 בהתאם לחו"ד אגף תכנון נוף.
- לציין סוג שער וכיצד נפתח.
- יש לעמוד במרחק מינימלי בין הבתים עד 5 מ' עפ"י התב"ע.
- יש להחתים שכן על חזית לבניית גג עתידי.
- לציין מידת גובה גדר לעבר השצ"פ, לפי הנחיות מרחביות לא יעלה על 1.5 מטר.
- תקנה 27 לעניין כניסה מרחוב הפרח(במידה ולא תאושר כניסה משצ"פ)
- 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 התכנון.
- רישום תקנה 27 על שימושים ויעודים במקרקעין-בעל מקצוע חופשי
- אישור אגף קיימות וסביבה
- אישור פיקוד העורף
- אישור מני"ב
- אישור אגף תברואה
- תנאי להוצאת היתר בניה יהיה קבלת אישור מפ"י שהתצ"ר כשר לרישום.

שלב בקשה לאישור תחילת העבודה:

- טופס בקשה לאישור תחילת עבודות תתומה 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
- לר"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 בביצוע
- פנינו 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.

-רישום מקרקעין (אם כניסה משצפ לא תאושר : תקנה 27

-השלמת רישום תצ"ר בפועל באישור מחלקת מדידות

- רישום תקנה 27 על שימושים ויעודים במקרקעין - בעל מקצוע חופשי

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, 112/22/1, 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
24.98 119.65

בית פרטי - דו משפחתי

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/1/22/112 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"יור? 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 ופוליסטיריט או אבן לבנים או סיליקטובטון אדריכלי מסגרותו עץ אלומיניום מותר לשלב 2 חומרים. גמר גדר קלה מסגרותו אלומיניום או זכוכית עם 20% מרווחים בין חלקים אטומים. לא יותר תילואסקורית או פלסטיק או דבר אחר ונטובלוקים או בטון 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

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: עכשיו 23-24.

גב' לירון בן דוד: עכשיו, 23, 24.

עו"ד סורין גנות: שיציגו קודם, שנייה.

גב' לירון בן דוד: 23 ו-24 זה בקשות מקבילות, בסדר?

עו"ד הילה הררי דורון: זה בית קדמי ואחורי.

עו"ד סורין גנות: זה שני הדו, כן?

גב' לירון בן דוד: כן. בית קדמי ואחורי. בקדמי זה תוספת, ואחורי בנייה חדשה. רוצים שהכניסה היא

לא תהיה מרחוב הפרח אלא משביל גישה וזה נראה לי -

מר איתן שלום: נתנו למישהו אחר ברחוב הזה?

גב' לירון בן דוד: במליאה היו תנאים מאוד ספציפיים לפתיחת גישה. אם אתם זוכרים את רחוב -

עו"ד סורין גנות: יהודה הנשיא.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אנחנו נתנו, רגע, אנחנו נותנים ונתנו. שנייה, שנייה, לירון, אתה זוכר מה

שהחלטנו במליאה? איפה שאין אפשרות להיכנס, כי מישהו חסם את זה, אז אין בעיה, אנחנו נאפשר.

רגע, דקה. אבל איפה שאפשר להיכנס, זה לא הוגן לעשות את זה על שצ"פים.

עו"ד סורין גנות: אז שנייה, לפני שאתה מקריא, שאני אבין כי לא הייתי במכינה. תראי לי רגע את

תרשים המגרש, אני אבין מה הם מבקשים יחסית לרחוב הפרח.

גב' לירון בן דוד: כאן זה רחוב הפרח, אתה רואה אותי?

עו"ד סורין גנות: כן.

לחלק השני של המגרש.

עו"ד סורין גנות: מה האפשרות האחרת?

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: להיכנס דרך החלקה ואין שום מניעה להיכנס דרך החלקה. אין שום

מניעה. קראתי. כתוב יהיה קצת, כן, כתוב פה שיהיה קצת מורכב ושזה גורם לו נזק כלכלי.

עו"ד סורין גנות: ליאל, הזמן שאת מתווכחת אתו הוא יותר ארוך מלהקריא. בדיוק. נקריא ואז נדון.

שלום איתן. קיים תקנון שמצורף לתשריט של תב"ע, תקנון כולל את גוש חלקה עם גישת דרך שצ"פ,

מצורף לך, מודגש במרקר כחול. יצירת גישה דרך מגרש המבקש לחלק האחורי, מבחינה טופוגרפית

קצת מסובך. מבחינת הליך רישוי, פרסמנו הקלה לשימוש בשצ"פ, בגישה לחלק האחורי ולא היו

התנגדויות. במידה ולא יאושר הביצוע קשה, צריך למלא אדמה במגרש אחורי כמעט בשלושה מטר,

אפס אפס של בית קדמי הוא 53-71, אם נצטרך לעבור דרך מגרש קדמי אפס אפס של בית אחורי, היא

צריכה להיות 55-25, שזה מטר וחצי מעל בית קדמי, הפרשי גבהים מאוד משמעותיים. הסדר של שביל

גישה לרכב דרך מגרש המבקש, יקבור את בית הקדמי, נזק אדיר. כל זה אפשר לפתור על ידי גישה דרך

שצ"פ שצמוד למגרש. הקראתי, קראתי, הפנמתי ואז אני אומר לך, להבדיל ממה שהחלטנו במליאה,

זה לא אפשר/אי אפשר, זה נוח לא נוח. ברור שיותר נוח להיכנס מהשצ"פ, זה לא שאי אפשר. ביהודה

הנשיא, אני מזכיר לך, הבית היה בנוי עד הסוף, לא היה מעבר גם אם היינו רוצים. לא שאלה של

להרים מפרס, להוריד מפרס, אי אפשר היה לבוא, וזה היה שיכון המזרח, זה היה בתים מלפני איקס

שנים. לא, לא, אני מבין בהחלט, רק אני אומר, אני מבחינתי זה ממש לא תואם את ההחלטה שלנו.

אני, דרך אגב, מסכים, קודם כל המילה נקבר זה מוגזם, שמרימים מטר וחצי, זה לא פותר. כן, זה לא

נוח, כן, זה הוצאות, אבל אפשרי. תימנע, תימנע. אנחנו לא מאפשרים, זה שלא היו התנגדויות דרך

אגב תכלס זה תואם את החלטת המליאה.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: תואם את החלטת המליאה. שאך לא מזמן התקבלה, בדיוק בעניינים

האלה.

עו"ד סורין גנות: אז אנחנו מצביעים שלושה.

עו"ד הילה הררי דורון: הייתה פה גם סוגיה לגבי השישה אחוז, נכון? לירון, פעם הייתה סוגיה לגבי

הניצול של שישה אחוזים.

גב' לירון בן דוד: אז הניצול של השש אחוז הוא לא על כל אחד בנפרד, הוא על שניהם ביחד. כי כל

אחד, אחד מנצל 41 והשני 22.

עו"ד סורין גנות: אל תלכי, אילנית, אנחנו נתקתק. זה שעה וחצי אמרתי, לא?

גב' לירון בן דוד: ליאל, הבנתם?

עו"ד סורין גנות: אז בגללך מופסקת הישיבה שתדעי. כל המוזמנים ילכו הביתה בגלל, לא יודע, אני

מסכים איתך, לא יודע, תגידי לרז שיביא איזה סגן בשכר.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: בסדר, אני נשארת בינתיים.

עו"ד סורין גנות: אוקיי.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: כמה שאני יכולה.

עו"ד סורין גנות: לא, 6 וחצי זה את, 6 וחצי זה עוד 10 דקות. אם אני הקוסם מלא יודע מאיפה, אני

לא אצליח להעביר חמישה סעיפים עם מוזמנים בשש דקות.

עו"ד הילה הררי דורון: יש עוד סוגיה, מה שלירון אמרה, שמעתם?

עו"ד סורין גנות: שמה?

עו"ד הילה הררי דורון: הוא משתמש בשישה אחוז הקלה לטובת אחד מהבתים. כלומר -

גב' לירון בן דוד: זה לא אחד מהבתים, זה אם כל אחד בנפרד הם לא משתמשים בהקלה.

עו"ד סורין גנות: אז זה צריך להיות נורא פשוט, אחד אנחנו עושים תמיד, הערה, לא, צריך להחתיים

את השכן השני שהוא יודע.

עו"ד הילה הררי דורון: אבל זהו, הוא אותו הבעלים, אבל מאחר ועכשיו זה אותם בעלים, מוחרתיים

זה יהיה בעלים אחר ואולי הוא יבוא לדרוש את הזכויות האלה. אנחנו בדרך כלל במקרים כאלה גם

מחתימים אותו על כתב התחייבות וגם מבקשים לרשום הערה בהקשר הזה.

עו"ד סורין גנות: בטאבו?

עו"ד הילה הררי דורון: כן.

עו"ד סורין גנות: איזה, 27?

עו"ד הילה הררי דורון: כן, 27, שנוצלו הזכויות עבור -

עו"ד סורין גנות: יאללה, בסדר, מקובל עליי, זה ברור. טוב, אז וכמובן אנחנו נאשר אותה בהתאם

להמלצת מהנדסת העיר. לא מאשרים כניסה מהשצ"פ, מבינים את הקושי, הם מבינים את העומס, אבל

בהתאם להחלטת המליאה לגבי החלטה רוחבית לגבי כל המדיניות של העירייה לגבי כל הכניסות דרך

השצ"פ, אך ורק כשאינן ברירה אחרת. פה ברירה גם אם היא פחות נוחה, היא קיימת. אז איתן נמנע,

אילנית, אני וליאל מצביעים בעד.

נוכחים: יו"ר עו"ד סורין גנות

חברים: עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד, מר איתן שלום, גב' אילנית הרוש

הצבעה:

בעד: 3

נמנע: 1 (איתן)

החלטות

הוועדה מחליטה לאשר את הבקשה בכפוף לשינוי מיקום החניה למרווח בין הבנינים והסדרת גישה לכלי רכב במרווח

הצדדי מרחוב הפרח. מובהר כי מאחר והמבקש מבקש לנצל את ההקלה בת 6% מהמגרש כולו (באופן שנגרעת מהבית המבוקש במסגרת בקשה 20241134) יש לחתום על כתב התחייבות ולרשום הערה בגין יעוד ושימוש כי זכויות אלו נגרעות מבית המגורים הנוסף (המצוי בחלקו העורפי של המגרש הנדון). היתר ינתן בתנאי ולאחר מילוי ההשלמות הבאות:

דרישות כלליות

תשלומי סרבויות:

- הפקדת ערבות בנקאית ע"ס 6,500 ש"ח להבטחת ביצוע העבודות בהתאם לתקנה 70 (א')
- תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק התכנון והבניה
- תשלום היטל השבחה על פי חוק לפני מתן היתר או הפקדת ערבות בנקאית להבטחת תשלום

שלב בקרת התכנון:

- יש לחתום על כתב התחייבות ולרשום הערה בגין יעוד ושימוש כי זכויות אלו נגרעות מבית המגורים הנוסף שהוגש בבקשה 20241134
- תיקון תכנית ההגשה לפי דרישות הצוות המקצועי:
- עפ"י מסמכי מדיניות לא תותר הקמת מחסן בקו בניין קדמי, יש למקם את הכניסה למחסן לעבר חזו יש למקם את הכניסה למחסן לעבר חזית צדית.
- יש לציין שיפועי גגות.
- קיים קירווי שלא מופיע בתכנית. , לסמן להריסה
- יש לשמור מרחק מינמילי של 5 מ' בין הבנינים
- יש לתכנן מסתור כביסה כחלק אינטגרלי מהבית.
- בחזית דרומית יש לסמן באדום כמוצע הגבהת הגג.
- אין התאמה בין תכנית הפיתוח לחתך, בתוכנית החומה בתוך המגרש רחוקה כ-30 ס"מ מהגבול.
- עפ"י הנחיות מרחביות גובה גדר הפונה לרחוב עד 1.5 מ', לא תותר גדר בנויה אטומה מעל לגובה זה תותר גדר קלה בלבד.
- . עפ"י היתר קיים 20210976 נמצא כי השערים היו בגובה 1.5 מ' יש לתקן.
- אישור רשות מקרקעי ישראל

דוח קרקע וביסוס

- הצהרת מהנדס לחישובים סטאטיים, חישובים סטאטיים + נספח תרמי
- אישור תכנית אינסטלציה
- תכנית ראשית מעודכנת ומתואמת לאחר כל שינויי התכנון.

אישור אגף קיימות וסביבה

- רישום לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לזכות מעבר (עבור הבית העורפי במגרש, וכן בדבר ניצול זכויות לרבות הקלה כמותית בהיקף המאושר עבור הבית הקדמי בלבד באותו המגרש.

רישום הערת לפי תקנה 27 על ניצול שטחי הבניה הניתנים בהקלה מכל המגרש בהיתר זה

אישור פיקוד העורף

אישור מני"ב

אישור אגף תברואה

חתימת התחייבות ע"י מבקש, שהעירייה רשאית לחלץ ערבות הבנקאית במלואה וזו חלקה במקרה מיו

שלב בקשה לאישור תחילת העבודה:

-טופס בקשה לאישור תחילת עבודות חתומה ע"י האחראי לביקורת על הביצוע בצירוף המסמכים הנדרשים לפי כל דין.

- 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 האתר בהתאם להחלטת המליאה מיום 13.11.24.

-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 בצירוף כל המסמכים

-הצהרת עורך בקשה ראשי

-הצהרת עורך משנה הנדסת מבנים (מתכנן שלד)

-הצהרת אחראי לביצוע שלד

-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.
-אישור מנהל איכות הסביבה

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	

חוו"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 5+7):</p>	
	1. בקומת מרתף קיים פיצול ל 2 יח' מגורים ושינויים פנימיים (כניסה מתוך הבית), ללא היתר בניה.	1. ניתן לראות כי השאיר פיצול ליחידה אחת כולל מעבר ליחידה למעלה.
	2. בחזית אחורית, בקומת קרקע, במקום מחסן קיימת מקלחת, ללא היתר בניה.	2. עדיין מצוין כמחסן- יוסב למחסן בחזרה.
	3. קומה א', חלוקה פנימית אינה תואמת למבוקש בתכנית ההיתר, ללא היתר בניה.	3. הראה את השינויים בתוכנית.
	4. קומה ב, בחזית אחורית, קיימת תוספת שטח של כ - 3.0 מ"ר, ללא היתר בניה.	4. יש הקטנת שטח ועומד ע"פ שטחים מותרים.
	5. בחזית קדמית, החומה בגובה של כ - 1.8 מ' בניגוד למבוקש בתכנית ההיתר, ללא היתר בניה.	5. הוצג הריסת חומה ע"פ הנחיות מדיניות עירונית – המבקש טוען כי הגדר תואמת חזותית לשכנים מצדי הבית. מבקש מהועדה לשקול מחדש ולהשאיר התאמה.
	6. הבתים אוכלסו ללא תעודת גמר.	

	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	
0.16 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
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

מותר	מוצע	סטייה
------	------	-------

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.	דרגות ליח"ד המבוקשת:
	מדרגות מוצעות במקום ח. אנגלית ברוחב 1.35 מ' מקו בניין 2.50 מ'	ניתן להבליט עד 1.50 מ' מקו הבניין	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 :
יש לשלם קרן חניה ע"פ החלטת ועדה.	2 חניות ע"פ היתר קיים	לכל יח"ד יהיו 2 חניות בתחום המגרש. בנוסף יש לתכנן חניה נוספת עבור פיצול .	חניה :
שער חניה יהיה בהתאם לנספח פתוח וכמוצע בתכנית (לא יותר שער מתרומם שנדרש בגובה העולה על המותר בתקנות והנחיות מרחביות)	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:

המלצה:

ניתן לאשר את הבקשה בכפוף להשלמת הנדרש:
1. תיקון חישוב שטחים לחדר על הגג.

2. לא מאושר שער חניה מתרומם כפי שנרשם בתוכנית.
3. השלמת הנחיות של המחלקות השונות.
4. תשלום קרן חניה.

כתבה: רות בן ישי

המלצת מהנדסת העיר:

- ניתן לאשר את הבקשה, היתר יינתן בתנאי ולאחר מילוי ההשלמות הבאות:
1. תשלום קרן חניה
 2. השלמת הנחיות של המחלקות השונות

מהלך דיון

עו"ד סורין גנות: סעיף 25. הסדרת שינויים בדיעבד, פיצול, זה 155, לירון?

גב' לירון בן דוד: כן.

עו"ד סורין גנות: אוקיי, יש פה קרן חניה שצריך להגיד. בואו נראה המלצה. כן, תשלום קרן חניה אני אומר לפרוטוקול. על יחידה אחת, נכון? כי לא כתבתם על כמה. אוקיי, אז המלצה החלטה לרבות תשלום קרן חניה.

נוכחים: יו"ר עו"ד סורין גנות

חברים: עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד, מר איתן שלום, גב' אילנית הרוש

ההחלטה התקבלה פה אחד.

החלטות

- הוועדה מחליטה בהתאם להמלצת הצוות המקצועי לאשר את הבקשה, כולל ההקלות המבוקשות, היתר יינתן בתנאי ולאחר מילוי ההשלמות הבאות:
1. תשלום קרן חניה עבור יחידה אחת.
 2. השלמת הנחיות של המחלקות השונות

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
הפקדת ערבות בנקאית להבטחת ביצוע העבודות בהתאם לתקנה 70 א' 40,460 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

יש להציג חתימת קק"ל כתנאי להיתר

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 מיוח

- תנאים בהיתר:

- יח"ד הנוספת תשמש להשכרה בלבד או למגורי קרוב בהתאם לתיקון 155 לחוק התו"ב.

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