

פרוטוקול ישיבת וועדת משנה מש/2025023 שהתקיימה בתאריך 23.12.25


עו"ד סורין גנות
משנה לרה"ע וחבר הוועדה


עו"ד ליאל אבן-זהר
מ"מ וסגנית ראש העירייה
עיריית ראשון לציון
גב' ליאל אבן זהר בן-דוד, עו"ד
מ"מ ראה"ע – מ"מ יו"ר הוועדה


הילה תרז חיון, עו"ד
מסנת לרוב י"ל ענייני משפט ובניה
עיריית ראשון לציון


אדרי' גל אבן-אל
מהנדסת הוועדה

פרוטוקול ישיבת ועדת משנה רישוי ותכנון

ישיבה מספר: 2025023 ביום שלישי תאריך 23/12/25 ג' טבת, 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

גבי ליאל אבן זהר בן דוד, עו"ד
עו"ד סורין גנות
הרב שמואל גימיל

נציגים:

נציג בעל דעה מייעצת - נציג שר הפנים

מר עמי יפרח

סגל:

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

גבי גל גבריאלי, אדרי
גבי לירון בן דוד, אדרי
גבי נועה ברעם, אדרי
גבי טל סינאני
גבי הילה הררי דורון, עו"ד
גבי מירי גרין
מר ודים קוזלוב, אינג'
מר ניר שמואל

מ"מ

משנה לרה"ע ומ"מ איתן שלום

מר אסף דעבול

נעדרו

חברים:

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

מר רו קינסטליך
מר אבי חיים
מר עידן מזרחי
מר איתן שלום
מר אייל מושיב
גבי חלי סינאי
גבי אילנית הרוש
מר דורון אוזן

נציגים:

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

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

סגל:

גבי ליאת פיין קליינמן, אדר'
גבי סורנה שניידר, אדר'
מר אייל אוליקר, עו"ד
גבי מעיין אזולאי, עו"ד
גבי מאיה זיו שפלט
אדר' צביקה קמיל
מר אפי רחמני
גבי טלי קפלן פיניש
מר ישראל סלע
גבי שמחה אלדר

מ"מ

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

מנהלת אגף רישוי ופיקוח על הבניה
ס. מנהלת אגף תכנון
ממונה תחום בכיר לתחום התכנון ובנייה
ממונה תחום בכיר לתחום התכנון ובנייה
מבקרת העירייה
- אדריכל לתכנון עיר ושימור עירוני
הממונה על היטל השבחה תביעות פיצויים
מנהלת אגף קיימות וסביבה
- מנהל מחלקת הבטיחות בדרכים
מנהלת תפעול הוועדה המקומית לתכנון ובניה

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

מס' דף: 4

הישיבה החלה בשעה : 18 : 17 בנוכחות : עו"ד ליאל אבן זהר בן דוד, עו"ד סורין גנות,

מר שמואל ג'מיל, מר אסף דעבול.

הישיבה הסתיימה בשעה : 19: 00

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	נושא דיון	שם התכנית/נושא תכנוני	עמ.
1	413-1210228 דיון חוזר	דיון חוזר	רצ/מק/118/5/7 - התחדשות עירונית - מיכאל וחנה לויץ	5
2	413-1231992 דיון בהתנגדות	דיון בהתנגדות	רצ/מק/31/170 רח' חיל רגלים 31 - הרחבת דירות, תוספת מרפסות וממדים	11

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

פרוטוקול ועדת משנה רישוי ותכנון ישיבה מספר: 2025023 בתאריך: 23/12/2025

שם: רצ/מק/118/5/7 - התחדשות עירונית - מיכאל וחנה לוי
נושא: דיון חוזר**שטח התוכנית:** 6,429.000 מ"ר**מקום האתר**

גבולות התכנית:

מצפון: שכונת מרום ראשון ורחוב כתריאל**מדרום:** רחוב חיים שרף**ממזרח:** רחוב מיכאל וחנה לוי וגן בעברית**ממערב:** גן מגדל המים ובנייני מגורים ברחוב נחמן פיין**בעלי עניין:****המגיש:** ערן קונפניו-בסט יזום

נעמה גברא

אסף סימון

שגיא מורשטיין

עורך/מתכנן: חברת בסט יזום בע"מ (התנגדות יזום)**המתנגד:** נציגות דיירים - ע"י עו"ד אתי פלד**כתובת:**

רחוב חיים שרף 2, שכונה: רביבים, ראשון לציון

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

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

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

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

גושים/חלקות לתכנית:**חלקות בשלמותן:**

גוש: 6286 חלקות: 151-150

מטרת הדיון**המשך לדיון הפנימי - בהתאם להחלטת הועדה בדיון בהתנגדויות מתאריך 02/12/25**

ההתנגדויות בתכנית שבנדון נשמעו ונדונו כאמור בוועדת המשנה שהתקיימה בתאריך 02/12/25 על רוב טענות/דרישות המתנגדים התקבלו החלטות – אך הוחלט להשאיר את הנושא התנועתי לדיון בישיבה נפרדת לאחר קבלת חו"ד תנועתית ודיון בהשתתפות ובהשתתפות יועץ התנועה של התכנית ויועץ התנועה העירוני.

מטרת התכנית:

תכנית להתחדשות עירונית הכוללת פינוי 80 יח"ד קיימות והקמת מתחם מגורים המציע 3 בנייני מגורים וסה"כ 256 יח"ד, שילוב שימושי מסחר בקומת הקרקע, הקצאת שטח למבנים ומוסדות ציבור והרחבת הרח' כתריאל (רפפורט) ורח' מיכאל וחנה לוי.

הערות בדיקה:**שלבי קידום התכנית:**

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

16/05/2025 – פרסום בעיתונות.

15/05/2025 – פרסום בי.פ. מס' 13449.

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

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

ההפקדה עד 30 יום לאחר תום המועד המקורי להגשת ההתנגדויות, דהיינו עד 16/08/25.

1. התנגדות עצמית יזם
2. התנגדות שכנים

הדיון בהתנגדויות התקיים כאמור ב 02/12/25 ולהלן החלטת הועדה:

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

בהמשך להחלטת ועדת המשנה מהתאריך 2/12/25, להלן חוות הדעת של אינג' ודים קוזלוב:

התכנית מציעה הרחבה של ציר חנה ומיכאל לוי, כך שבמקטע שבין רחוב כתריאל לרחוב שרף מתקבלת זכות דרך ברוחב 35 מטרים לעומת 30 מ' במצב המאוסר. בשני הכיוונים מוצעים שני נתיבי נסיעה ללא רצועת חנייה ומתן מענה לחניית בתת הקרקע, וזאת בשונה מהמצב הקיים לכיוון דרום מערב- נתיב נסיעה בודד ורצועת חנייה- מצב בו נוצרים עומסים רבים. ההרחבה המוצעת הינה שיפור משמעותי למצב הקיים בכך שהיא משחררת את העומסים על מקטע זה, הן מבחינת התנועה במצב הקיים והן בשקלול תוספת יחיד הצפויה. לא ניתן להרחיב את רוחב זכות הדרך מעבר ל-35 מ' עבור דרך עירונית, שכן הרחבה זו לא תואמת את הנחיות משרד התחבורה.
לעניין יציאת רכבים מתחום התכנית לכיוון צפון: מאחר וישנם שני נתיבי נסיעה לכל כיוון, לא ניתן לאפשר פנייה שמאלה ללא הוספת צומת מרומזר, שאינה אפשרית לאור המרחק הקצר מהצמתים הסמוכים ומחשש ליצירת עומסים נוספים. כמו כן, לא מקובל להוסיף צומת מרומזר בדרך עירונית ברוחב 35 מ' עבור רמפת יציאה מחניון פרטי.

לסיכום, התכנית לא צפויה לייצר עומסים מעבר לקיים לאור השיפורים התנועתיים שהיא מציעה- הרחבת דרך, ביטול רצועת חניה ומתן מענה בתת הקרקע, שביל אופניים והרחבת מדרכה. יתרה מכך, השיפורים התנועתיים הנ"ל צפויים לשפר משמעותית את העומסים הקיימים על אף תוספת יחידות הדיור המוצעת.

המלצת מהנדסת העיר:

לקבל את חוות הדעת התנועתיית

מהלך דיון

אדר' נועה ברעם: תוכנית חנה ומיכאל לוי. דנו בהתנגדויות בדיון הקודם, או הדיון שלפני הקודם? והתייחסנו לכל ההתנגדויות פרט להתנגדות בנושא תנועה ותחבורה.

עו"ד סורין גנות: אמרנו שנשמע את ודים.

אדר' נועה ברעם: נכון, אז צירפנו לסדר היום חוות דעת שנערכה לאחר דיון עם יועץ התנועה של התוכנית וודים.

עו"ד סורין גנות: כן, אז בואו, מי מתחיל ודים אתה?

אינג' ודים קוזלוב: נמצא כאן אלבר מתכנן תנועה של הפרויקט ואני, ודים. שלום. היו שתי שאלות בישיבה הקודמת, יציאה שמאלה מהרמפה, מה שהדיירים ביקשו, אנחנו כולנו מבינים שזה לא אפשרי עם רמזור או בלי רמזור.

עו"ד סורין גנות: לא כולנו מבינים, לפחות חלק מחברי הועדה, תסביר לו למה לדעתך זה לא אפשרי, הוא לא הבין למה. הוא גם רואה את הבעיה, הוא יספר לך תכף מה הבעיה היום עוד לפני שהפרויקט הוחלט.

אינג' ודים קוזלוב: כדי לצאת שמאלה, מהרמפה, חייבים רמזור. להתקין רמזור במרחק קצר מצומת רפפורט, צפונית מהרמפה זה לא אפשרי, זה לא נכון תנועתי, זה לא נכון מכל הבחינות. רחוב חנה מיכאל לוי זה קטע של היקף מזרחי, יגאל אלון, דרך הרצוג ואחד על מיכאל לוי, נפחי התנועה כאן

מס' דף: 8

גדולים, יהיו עוד יותר גדולים, לא נכון מכל הבחינות לעשות רמזור בצומת הזה ולתת שמאלה מהרמפה.

אינג' אלבר אנדריא: יותר מזה, אני יכול להרחיב? זה לא מקובל באף מקום, כן? לחבר מגרשים פרטיים דרך רמפה לצומת מרומזר. לא מחברים צמתים מרומזרים זה רחוב עם רחוב. עם כביש, עם כביש ארצי, עם כביש מקומי, לא רמפה של מגרש, תתארו לעצמכם עכשיו שכל מי שיוצא מתוך הרמפה שלו יש לו רמזור בפתח, יהיה לנו ציר עם 100 אלף רמזורים בתוך העיר. לא מחברים מגרשים פרטיים לרמזורים של צירים.

מר שמואל ג'מיל: תציג לנו פתרון יחידי. אתמול לכיוון רחוב ירושלים ב-8 ועשרים בערב, לא מדבר איתך בשעה ארבע חמש בצהריים, שמה שקורה שמה זה קטסטרופה. אז רגע, זה דבר שני. מה שיש בתוכנית, אין לנו בעיה עם התוכנית, אנחנו בעד התוכנית, שלא יחשבו שאנחנו נגד, אבל חייב פתרון תחבורתי. אם הולך להיות שם חניות, דיברו על 200, אני אומר לא 100, 200, חצי, תגיד לי איך אנשים נוסעים לעבודה לכיוון צומת בית דגן והלאה.

אינג' ודים קוזלוב: אני מסביר לכולם, היום הבעיה ברחוב חנה מיכאל לויין חניה בנתיב הימני, בפועל נשאר לנסיעה רק נתיב אחד. אנחנו ניסינו בוועדת התנועה לבטל את החניה הזאת כמה וכמה פעמים, לא הצלחנו. לדיירים היום אין חניה במגרשים, הם חונים בנתיב.

מר שמואל ג'מיל: אמת.

אינג' ודים קוזלוב: הנפח תנועה הוא כזה גדול אחר הצהריים שנתביב אחד לא מספיק, לכן יש פקק. מה שעושה הפרויקט, מה שאנחנו רואים גם על המסך, אנחנו מרחיבים את חנה מיכאל לויין ב-2 מטר, מקבלים זכות דרך 35 מטר, זה לא גדול זה ענק.

מר שמואל ג'מיל: זה עדיין שני נתיבים.

אינג' ודים קוזלוב: לא, שלושה נתיבים פלוס נתיב לתחבורה ציבורית בעתיד.

מר שמואל ג'מיל: שלושה לכל צד יהיה?

אינג' ודים קוזלוב: כן.

אינג' אלבר אנדריא: נתיב תחבורה ציבורית ועוד שני נתיבים, כאשר המענה לחניה בתוך המגרש.

מר שמואל ג'מיל: הבנתי. אני שואל עכשיו, אני רוצה לנסוע לכיוון בית דגן, איך אני יוצא?

אינג' ודים קוזלוב: יהיו שני נתיבים פנויים, במקום נתיב אחד היום, יהיו שני נתיבים. שני נתיבים פנויים לכל כיוון לפחות.

מר שמואל ג'מיל: שני נתיבים גם היום יש, רק יש חניה.

אינג' ודים קוזלוב: אבל חונים, אז לא יחנו, כי יהיה חניון תת קרקעי.

מר שמואל ג'מיל: הבנתי, לא יחנו, יש 2 נתיבי נסיעה, עדיין זה לא פותר לעוד 200 חניות שיש בתוך הבניינים.

אינג' ודים קוזלוב: מה זה לא פותר?

מר שמואל ג'מיל: אני רוצה לרדת לבית דגן, איך אני נוסע?

אינג' ודים קוזלוב: אתה פונה בשרירא, אתה עושה סיבוב דרך ויוצא חזרה, מה הבעיה?

מר שמואל ג'מיל: אתה רוצה להעמיס את ה-200 הרכבים האלה, את ה-100 הרכבים האלה, בתוך שכונת שרירא?

אינג' ודים קוזלוב: כן, לא קרה כלום.

מס' דף: 9

עו"ד סורין גנות: ודים, שרירא זה רחוב קטן, אז הוא יצטרך להגיע לחיים שרף ואחרי זה לפנות שמאלה.

אדר' נועה ברעם: לא כולם עושים את התנועה הזאת, לא כל ה-200 רכבים.

מר שמואל ג'מיל: חצי, חצי.

אינג' ודים קוזלוב: לא חצי, רבע.

מר שמואל ג'מיל: אנחנו לא נגד הפרויקט, אבל חייב לעשות שם יציאה שמאלה, חייב. מאיפה שנכנסים לשרירא, יש שם צומת מרומזרת.

אינג' ודים קוזלוב: נכון.

מר שמואל ג'מיל: למה אי אפשר להקדים אותה לפה? במקום שם.

אינג' ודים קוזלוב: אבל תסתכל בפרויקט, איפה הבניינים, איפה, יש פה -

מר שמואל ג'מיל: הבניינים יותר למעלה, יותר צפוני.

אינג' אלבר אנדריא: אני רוצה להגיד שגם אם ההיקף היה הרבה יותר גדול, העמסה והסיבוב על הרחובות המקומיים שאתה מדבר עליהם, מישהו צריך להסתובב, זה מעט מאוד. אם יש 200 יחידות דיור, זה 100 תנועות בשעת שיא, כן? אתה מדבר על 100 תנועות שיוצאות בשעה, כן?

מר שמואל ג'מיל: ודאי.

אינג' אלבר אנדריא: יש לפני ואחרי 100 תנועות, מתוכן אולי נוסעים דרומה 50 ו-50 אתה רוצה שישעו לכיוון כביש 44, כן? ה-50 האלה, כן, מתחלקים לשעה. זאת אומרת סדר גודל של לכל דקה רכב אחד שנכנס לתוך השכונה. בקנה מידה תנועתני, זה אפסי.

מר שמואל ג'מיל: מתי היית פעם בשכונה הזאת, תגיד לי?

אינג' אלבר אנדריא: לפני שהגעתי לכאן.

אינג' ודים קוזלוב: עכשיו, יש שם בעיה, יש שם בית ספר, יש שם בעיה, זו שכונה צפופה.

מר שמואל ג'מיל: אנחנו חיים שם יום יומי. לצומת ירושלים, לצאת החוצה, אנחנו חצי שעה על הפקק הזה.

אינג' ודים קוזלוב: אי אפשר אחר כך לחתוך שמאלה, חברים. אי אפשר לחתוך שמאלה, מאוד קשה.

עו"ד סורין גנות: משרירא, ודים, משרירא אי אפשר לצאת. משרירא זה חד סטרי לשרף ימינה, אתה יכול רק להמשיך בשרירא עד רפפורט. אתה לא יכול לפנות ימינה לשרף כמו שאמרת, זה חד סטרי.

אינג' ודים קוזלוב: שרירא זה חד סטרי, אתה יוצא לרפפורט ומשם שמאלה.

עו"ד סורין גנות: עכשיו בתוכנית, אתם לא אומרים את זה, אבל אני זוכר מהדיון הקודם שגם רפפורט מרחיבים אותו.

אינג' ודים קוזלוב: רפפורט אנחנו הרחבנו, הוספנו נתיב לפני ימינה על חשבון הפרויקט, רואים פה אדום? מרפפורט היום לפנות ימינה אין נתיב.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: זה ה-90 מעלות איפה שהמגדל מים.

אינג' ודים קוזלוב: אין נתיב נוסף ימינה, אין היום, אז הפרויקט הזה מרחיב את הנתיב.

מר אסף דעבול: מוסיפים עוד נתיב.

עו"ד סורין גנות: זה מה שאמרתי.

אינג' ודים קוזלוב: יש שם היום פקק, אנשים כל הזמן מתלוננים, בגלל שנוסעים לנרקיסיים גם. תראו, אין מקום אחר לרמפה, אפשר לדבר אבל אין מקום אחר לרמפה, זה הפרויקט. מרפורט אי אפשר לעשות כי זה קרוב לרמזור, משרירא לעשות זה גם לא נכון, יש שם בית ספר וזה לא, משרף, אני לא יודע, זה גם לא נכון.

אינג' אלבר אנדריא: לא, אם אתה מוציא אותם משרף, אתה מוציא אותם רק לכיוון אחד, כי זה חד סטרי.

מר שמואל ג'מיל: מהכניסה לחנייה של הבניין אתה נותן להם לנסוע גם שמאלה וגם ימינה. לדעתי פתרת את הבעיה.

אינג' ודים קוזלוב: אני לא יכול לתת שמאלה, לא יכול.

מר שמואל ג'מיל: תבטלו את הרמזור היותר דרומי, 20 מטר מהצומת של הבניינים האלה.

אינג' ודים קוזלוב: אבל זה צומת רחוב, שרף. איך אני יכול לוותר? תסתכל שמאלה, זה צומת, זה שרף, רחוב.

עו"ד סורין גנות: אני גם לא אוהב את התוצאה הסופית, אבל אין פתרון יותר טוב.

מר שמואל ג'מיל: אין, זה לא פתרון.

עו"ד סורין גנות: אבל אין משהו אחר.

מר שמואל ג'מיל: זה איום ונורא, איך תוציא אותם ואיפה תוציא אותם.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: שמואל יקר שלי, אנחנו מרחיבים את רפפורט, עושים פה התחדשות עירונית להרבה בניינים שכרגע אין להם פתרונות אחרים. אנחנו מבינים את הסיטואציה. אני יודעת שאתה בעד.

עו"ד סורין גנות: לכן אמרתי בדיון הקודם שהוא היה ארוך, רק להחליט את ההחלטה לקח איזה חצי שעה. דחינו את כל ההתנגדויות ואנחנו בעד, והיינו בעד, והנושא התחבורתי הטריד גם אותי. אז אמרתי נביא את ודים וננסה לחקור וניתן לך לדבר, אני לא רואה פתרון אחר.

מר שמואל ג'מיל: אני יכול לא להצביע?

עו"ד סורין גנות: כן, אתה יכול להימנע. אנחנו שלושה בלעדיך.

מר שמואל ג'מיל: שמואל ג'מיל לא היה.

עו"ד סורין גנות: כן, לא היה בדיון, למרות שהיית, כי שאלת שאלות אבל יצאת. שמואל יצא לפני ההחלטה.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: בסדר, אנחנו מבינים לגמרי. גם אנחנו זה קשה לנו, ואנחנו מעדיפים התחדשות עירונית.

מר אסף דעבול: חלק מהתפקידים שלנו כחברי המועצה זה לקבל החלטות.

עו"ד סורין גנות: טוב, לאחר ששמענו את מהנדס התנועה ואת מתכנן התחבורה של הפרויקט, אז אנחנו מבינים, קודם כל אנחנו בהחלט מבינים שעלולה להיות בעיה, אבל אם אנחנו שמים על כף המאזניים, מצד אחד ההתחדשות העירונית ומצד שני את הבעיות תנועה.

מר שמואל ג'מיל: אני בעד הפרויקט שלא יהיו אי הבנות, אבל בנושא התחבורתי לא.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: תגיד שאתה בעד ואתה בנושא התחבורתי נמנע.

מס' דף: 11

עו"ד סורין גנות: בסדר, בנושא התחבורה הוא נמנע. הוא צודק, בזה הוא נמנע, כי את יתר ההחלטות כבר לקחנו, אז אנחנו מחליטים. מחליטים לדחות את ההתנגדות, נכון הילה, לדחות את ההתנגדות גם בנושא התחבורה?

עו"ד הילה הררי דורון: אתם מאמצים את חוות הדעת של מהנדס התנועה, שהתוכנית לא צפויה לייצר עומסים מעבר לקיים לאור השיפורים התנועתיים שהיא מציעה, הרחבת דרך, ביטול רצועת חניה ומתן מענה בתת הקרקע, שבילי אופניים והרחבת דרך.

עו"ד סורין גנות: בסדר, ועל זה אנחנו מצביעים שלושה בעד, אחד נמנע.

נוכחים: עו"ד סורין גנות

חברים: עו"ד סורין גנות, עו"ד ליאל אבן זהר בן דוד, הרב שמואל ג'מיל, מר אסף דעבול

מוזמנים: אינג' אלבר אנדרא – מהנדס תנועה, אינג' ואדים קוזלוב – צוות מקצועי.

הצבעה:

בעד: 3

נמנע: 1 (ג'מיל)

החלטות

בהמשך להחלטת הועדה מיום 02/12/2025, אשר דנה בהתנגדויות וקבעה כי יתקיים דיון המשך בטענות התחבורתיות בלבד, לאחר קבלת חוות דעת תנועתית ובנוכחות יועץ התנועה, התכנסה הועדה לדיון המשך בנוגע לנושאים התחבורתיים שהועלו ע"י המתנגדים.

לאחר ששמעה את עמדת יועצי התנועה, כי התכנית לא צפויה לייצר עומסים מעבר לקיים לאור השיפורים התנועתיים שהיא מציעה: הרחבת דרך, ביטול רצועת חניה ומתן מענה בתת הקרקע, שביל אופניים והרחבת מדרכה מחליטה הועדה לדחות את ההתנגדות אף בהיבט התחבורתי. הועדה סבורה כי על אף תוספת יחידות הדיור המוצעת, השיפורים התנועתיים המוצעים בתכנית צפויים לשפר את העומסים הקיימים.

בהתאם לאמור ובהתאם להחלטה מיום 02/12/25 מחליטה הועדה לתת תוקף לתכנית.

שם: רצ/מק/31/170 רח' חיל רגלים 31- הרחבת דירות, תוספת מרפסות וממדים נושא: דיון בהתנגדות

שטח התוכנית: 1,916.000 מ"ר

מקום האתר

שכונת נווה חוף

בעלי עניין:**המגיש:**

שמעון קריחלי

עורך/מתכנן:

בלנקה נסים ביסטריצקי

המתנגד:

בעלי דירות חיל רגלים 33

כתובת:

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

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

גרש: 5031 חלקות: 4

מטרת הדיון

דיון בהתנגדות לתכנית המופקדת

מטרת התכנית:

הרחבת 28 יח"ד בבית משותף (13 מ"ר לדירה), תוספת שטחי שירות עבור ממ"דים, שינוי בקו בניין אחורי (מערב) מ - 5.86 מ' ל - 3 מ' עבור הרחבת הדירות ותוספת הממ"דים ו ל - 1.0 מ' עבור המרפסות.

הערות בדיקה:

על המקום חלות תכניות רצ/1/170, רצ/1/1/יג' בתוקף. בחלקה קיימים שני מבנים בהיתר משנת 1974 תעודת גמר בשנת 1979, בני 7 קומות מעל קומת עמודים, 28 יח"ד בכל מבנה - סה"כ 56 יח"ד בחלקה. התכנית כוללת עבור מבנה אחד בחלקה הרחבת דירות, הוספת ממ"דים והוספת מרפסות.

הבקשה להרחבה מתבססת על סעיף 62א(א)(12) לחוק התכנון והבניה - הרחבת שטחה של יחידת דיור שבנייתה הושלמה עשר שנים לפחות לפני תחילת התכנית, באופן שהשטח הכולל המותר לבניה באותה יחיד לא יעלה על 140 מ"ר ובלבד שתוספת השטח לא תשמש אלא להרחבת יחיד האמורה - לאחר ההרחבה גודל יחיד יהיו 105 מ"ר.

שלבי קידום התכנית:

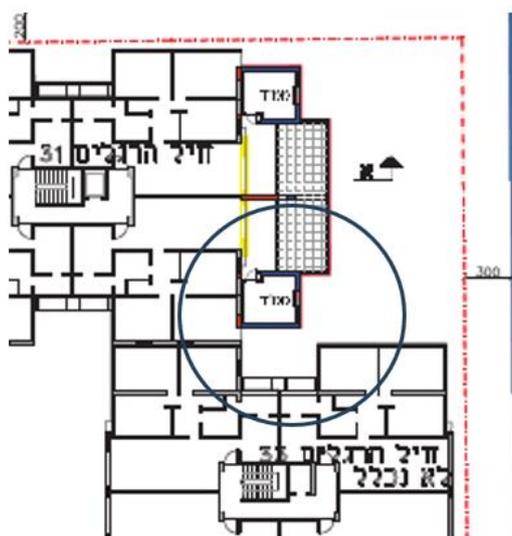
- 24.11.2024 - הוועדה המקומית החליטה על הפקדת התכנית בתנאים - להלן החלטתה - לאחר ששמעה את הצוות המקצועי מחליטה הועדה להפקיד את התכנית כפוף לתנאים הבאים.
- עמידה בהנחיות פיקוד העורף לעניין תכנון הממ"דים.
- הצגת פיתרון עקרוני במסמך רקע לאופציה לתוספת ממ"דים ומרפסות גם לבניין הצמוד.
- הגשת תשריט על רקע מפה טופוגרפית + אישור תתי"ג ע"י מפ"י במידת הצורך ובכפוף לחו"ד של אגף המדידות.
- חתימה על כתב ויתור ושיפוי בגין תביעות עפ"י סעיף 197 לחוק
- תיקונים טכניים עפ"י דרישת אגף התכנון במנהל תכנון ובניה.

12.09.2025 - פרסום בעיתונות, 15.07.2025 - פרסום ב.פ. מס' 13648

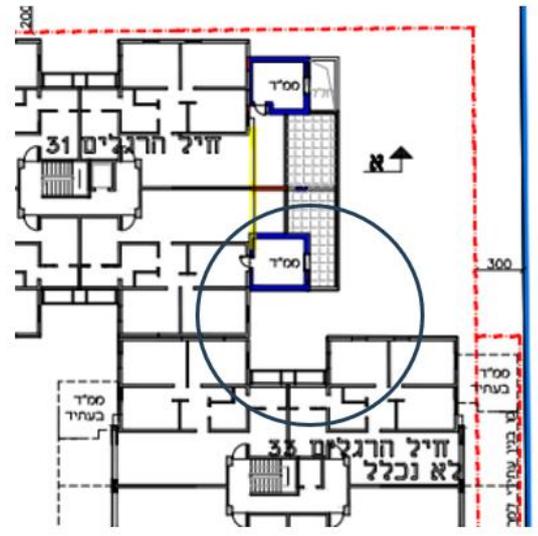
09.09.2025 - נקבע כי התכנית אינה טעונה אישור שר.

13.11.2025 - הוגשו התנגדויות על ידי בעלי זכויות ברח' חיל רגלים 33.

המלצת הצוות המקצועי	התייחסות המגישים	תמצית ההתנגדות
<p>מוצע לדחות את הטענה – הבניה המוצעת (המרפסות והממ"דים) באגף המדובר הסמוך לבניין 33 של המתנגדים נעשית במסגרת קווי הבניין המאושרים.</p> <p>יחד עם זאת, טרם הדיון להפקדה ועקב הקרבה למבנה השכן ובהנחיית אגף התכנון מיקום הממ"ד באגף הוסט ע"ח גודל המרפסת כדי להתרחק מהבניין הסמוך ועל מנת לא לייצר חלל כלוא בין שני המבנים (ראה סקיצה מצורפת בהמשך).</p> <p>לעת קליטת התכנית התקבל אישור ועד הבית של בניין חיל הרגלים 33. (ראה מסמך במצורף)</p>	<p>לפני שהתחלנו את התהליך פנינו לבניין הסמוך להשתתפותם וכן הבהרנו להם שאנחנו מתחילים לקדם ת.ב.ע. הבניין הסמוך עדכן שמשקולים כלכליים ואישיים הם לא יוכלו לקחת חלק בפרויקט. לפיכך יצאנו לדרך לבד.</p> <p>בנוסף כחלק מתהליך קידום הת.ב.ע. התבקשו ע"י העירייה להחתים את ועד הבית של בניין 33 על התכנית המוגשת. לכן כעת איננו רואים כל הגיון בהתנגדות לת.ב.ע.</p>	<p>כתוצאה מבניית המרפסות ייווצר מצב בלתי אפשרי שבו אגף שלם בבניין בחיל רגלים 33 יהיה חסום לקו הרקיע ואוויר. עקב הקרבה המשותפת בין מרפסת המטבח שבבניין 33 למרפסת שתיבנה בבניין 31 תיווצר חסימה ניכרת עד כדי חדירה לפרטיות וירידה בערך הדירות.</p>
<p>מוצע לדחות את הטענה - טענת המתנגדים בעניין מצוקת חניה לא הוכחה וממילא אינה רלוונטית בענייננו, משמדובר בתכנית לתוספת ממ"דים ליח"ד בבניין קיים.</p>		<p>תוספת הממ"ד תאפשר תוספת אנשים בדירות וכיוצא מזה אפשרות לתוספת מכוניות כאשר השכונה גם ככה סובלת ממצוקת חניה.</p>
<p>מוצע לדחות את הטענה - כל בנייה והתחדשות עלולה להיות כרוכה מטבע הדברים, באי נוחות זמנית לתקופת הבניה, לא ניתן לייצר קפאון תכנוני בסביבה עירונית ולמנוע חיזוק והתחדשות בשל טיעון זה.</p>		<p>בנוסף דיירי חיל רגלים 33 סובלים מעבודות שיפוץ מבניין סמוך חיל רגלים 29 אשר כבר שנתיים וחצי בתהליכי תמ"א 38 ותוספת קומות וממ"דים.</p>

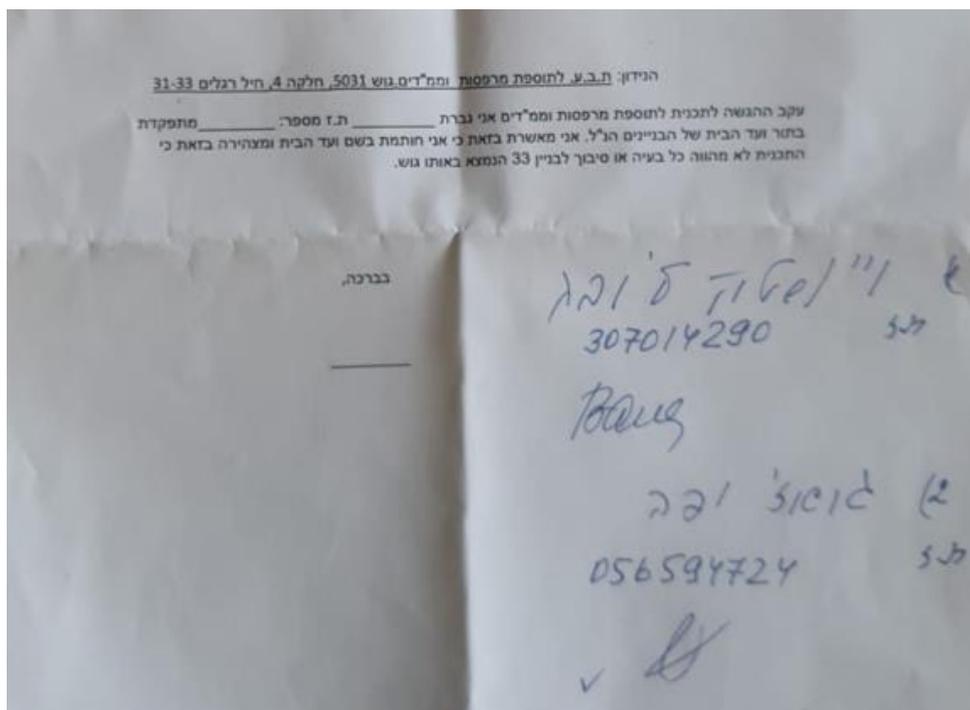


תכנון קודם

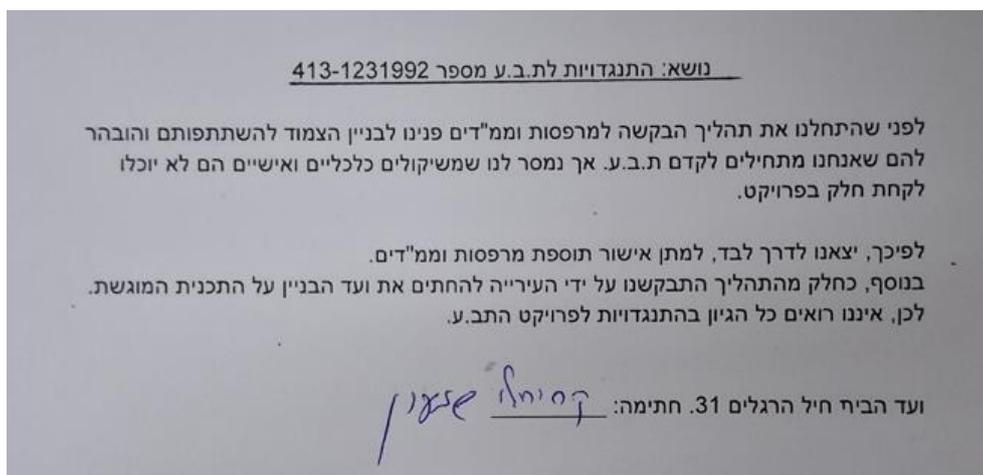


תכנון חדש - מופקד

להלן אישור ועד הבית של בניין 33 בניין המתנגדים :



התייחסות מגישי התכנית :



הערה טכנית של אגף התכנון

למחוק מנספח הבינוי את קווי הבניין העתידיים שסומנו לבניין חיל הרגלים 33, הועדה בהחלטתה להפקדה ביקשה לראות היתכנות במסמך רקע ולא כחלק ממסמכי התוכנית.

המלצת מהנדסת העיר :

להחלטה לאחר שמיעת המתנגדים

מהלך דיון

גב' מירי גרין: זו תוכנית מופקדת ואנחנו כאן כדי לשמוע את ההתנגדות. זה בחיל הרגלים 31, התוכנית ביקשה לשנות קווי בניין כדי לעשות ממ"דים ומרפסות שמש. החלקה בנויה מ-2 בניינים. רק הבניין הצפוני נכנס לתוכנית, הדרומי בזמנו לא רצה. כרגע הדיירים של הבניין הדרומי הם המתנגדים, הם טוענים שהבנייה של המרפסות והממ"ד תחסום להם את האוויר ותסתיר להם. זהו, הם כאן.

עו"ד הילה הררי דורון: מירי, תתייחסי גם לדיון הקודם שביקשתם לגבי המגרעת.

גב' מירי גרין: לפני הדיון להפקדה, התכנון בצד המזרחי היה זהה לתכנון בצד המערבי, שתי מרפסות, ושני ממ"דים בצדדים. כשראינו בעצמנו שזה מתקרב מאוד לבניין הסמוך, ביקשנו מהמתכנת -

עו"ד סורין גנות: להכניס את הממ"ד פנימה.

גב' מירי גרין: להכניס את הממ"ד, להסיט אותו, על חשבון המרפסת, עכשיו התכנון של הדירות האלה בצד הזה הוא לא מיטבי, אבל זה לטובת המצב והצורך לרווח.

עו"ד סורין גנות: אבל 31 ו-33 זה גם לא בניינים נפרדים, הם בניינים מחוברים אני רואה, נכון?

גב' מירי גרין: כן.

עו"ד סורין גנות: הילה, הם בית משותף אחד אני מניח, לא?

מר אסף דעבול: מה המרחק בכל אופן ביניהם?

עו"ד הילה הררי דורון: זה בערך 4 מטר.

מר אסף דעבול: אוקיי, בואו נשמע אותם.

עו"ד סורין גנות: המרפסת הזאת שהממ"ד נכנס לתוכה, היא מרפסת קיימת, נכון?

גב' מירי גרין: לא, לא, זה מבוקש עכשיו.

עו"ד סורין גנות: אוקיי, הבנתי.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: דווקא התכנון החדש נראה לי הרבה יותר טוב.

*** המתנגדים נכנסים לדיון**

עו"ד סורין גנות: טוב, כן, בואו נשמע, נתחיל מהמתנגדים. אחד מדבר, בסדר? כי יש לכם התנגדות משותפת, ואם מישהי תרצה להוסיף משהו שלא חוזר על זה, אז בבקשה.

גב' יעל סבן: אנחנו דיירים של בניין 33, בניין 33 מחובר לבניין 31. זה בניין משותף. עכשיו אנחנו קרוב לארבע שנים סובלים מתמ"א ממול, שבונים לנו ועדיין זה לא נגמר. הרעש, ואין איכות חיים. אני עוד לא מדברת על לכלוך ולגמרי חסימה של קו רקיע. כשאני פותחת את המסתור כביסה שלי, אני רואה בניין שכל הזמן רק יש בנייה ורעש ולכלוך.

מר אסף דעבול: איפה בדיוק? רגע, באיזה מספר, בבקשה, הבניין שבונים כרגע תמ"א?

גב' יעל סבן: חיל הרגלים 29.

מר אסף דעבול: הבנתי.

גב' יעל סבן: עכשיו הבניין שמולנו, המסתור איפה שאני פותחת את החלון של המטבח ומסתור כביסה, מה שמתוכנן מרפסת זה פשוט יחסום לי לגמרי, זה יחסום לי לגמרי את גם את קו הראייה של אוויר ורקיע, לא יהיה לי בכלל קו רקיע. זה חדירה לפרטיות, בן אדם רואה בדיוק מה אני עושה במטבח שלי. כי זה ממש ממש קרוב, זה עניין מאוד מאוד קרוב. אני לא מעוניינת, אני רוצה את השקט שלי, אני רוצה את הפרטיות שלי, זה פשוט, הם עושים על הגב שלי, על חשבונני, שהדירה שלי, פשוט הערך שלה ירד, והם ירוויחו מעוד מרפסת וממ"ד. עכשיו, גם הייתה הודעה בפי הארכיטקט, שהם רוצים לבנות ממ"ד למרות שיש מקלט, כדי שיהיה גם חדר נוסף, שיהיה להם את היתרון של להגדיל את ערך הדירה על חשבונני.

מר אסף דעבול: שאלה, למה אתם לא בונים גם כן?

מס' דף: 16

גב' יעל סבן: כי אנחנו, קודם כל אנחנו מבחינה כספית לא יכולים. דבר שני, כשיש לי מקלט בטוח כנגד טילים מאיראן, אני לא צריכה ממ"ד.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: שניה, כמה קומות הבניין אצלכם?

גב' יעל סבן: שבע קומות.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: 7 קומות זה קשה מאוד להגיע למקלט בעת חירום, אם נדרש, אם צריך דקה וחצי.

גב' יעל סבן: זה לא קשה מאוד.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אבל גבירתי, לא הייתה מוכנה שיהיה לה ממ"ד ולא תצטרך לרדת למקלט? אם לא הייתה בעיה כספית, לא היית רוצה לרדת למקלט?

גב' מירי גרין: אני אומרת שהמקלט הכי בטוח, בטח שאני ארד למקלט.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: לא שאלנו נגד הטילים האיראנים, היו פה עוד כל מיני סוגי טילים, אני רגע אשאל את השאלה שוב בניחותא. אמרתם קודם שהיה לכם קשה לגייס את הכסף, את המשאבים, אולי את השכנים, לעשות ממ"דים אצלכם.

גב' יעל סבן: אנחנו לא מעוניינים בממ"דים, כי כשיש מקלט זה מיותר.

גב' רחל אביב: עכשיו, אדון ביקש לדעת מדוע אנחנו לא עושים מרפסות.

עו"ד סורין גנות: אמרת, כי אין לכם כסף.

גב' רחל אביב: לא רק הכסף, אנחנו לא מעוניינים. האוכלוסייה של הבניין של חיל רגלים 33, להבדיל מחיל רגלים 31, רוב האוכלוסייה היא אוכלוסייה מאוד מבוגרת. זה אומר, 75-80 פלוס.

מר אסף דעבול: על אחת כמה וכמה, אז את סותרת מה שגברתי אמרה.

גב' רחל אביב: רגע, היא דיברה על ממ"דים, אני מדברת על המרפסת.

עו"ד סורין גנות: כן אבל הממ"דים מבחינתנו, אני כבר אומר לך, לולא היה תכנון גם של ממ"דים, היינו בהחלט יותר מתחשבים בשיקולים. כי מרפסת למרות שזה איכות חיים וזה חשוב, מרפסת כאיכות חיים פחות או יותר משתווה גם לפגיעה באיכות החיים של מי שנמצא ממול כשזה רק מרפסת, אני לא אומר שהיינו אולי דוחים את הבקשה, אבל היינו יותר מבינים אתכם. אבל כשמדובר על ממ"ד, שאמרה לכם ממלאת מקום ראש העיר והיא אמרה לכם שאתם גם צריכים את זה ואמרת, הגברת השנייה, אמרה שיש מקלט וזה נוח לרדת למקלט.

גב' רחל אביב: לא, זה יותר בטוח. זה לא עניין של נוחות, זה לא נכון, זה לא נוח מקומה 7 לרדת, אבל זה יותר בטוח.

עו"ד סורין גנות: רק אם אפשר, אתם רואים שאנחנו שומעים אתכם בסבלנות, אם אפשר לא לדבר יחד איתנו כשאנחנו מדברים, ואנחנו נשתדל לעשות אותו דבר. בוודאי לאוכלוסייה יותר מבוגרת של 75 פלוס ו-80 כמו שאת אמרת, אני אומר לכם מניסיון אישי שלי, גם עם אמא של אשתי ועם אחריס, אין סיכוי שבדקה וחצי אדם מבוגר שמתעורר באמצע הלילה, לוקח לו זמן להתאושש ולרדת מהמיטה, אז לוקח חצי דקה מינימום להתאושש, ועוד חצי דקה להתלבש. אי אפשר בחצי דקה, לא בדקה ולא בדקה וחצי, לרדת 7 קומות, כי במעלית אסור לרדת כשיש אזעקה. אז הממ"דים דווקא לאוכלוסייה בוגרת יותר חשובים מאוכלוסיית צעירה. יחד עם זאת, אין כסף זו סיבה טובה. אני מבין, זה אילוץ, הבנו. הלאה בבקשה, אולי מישהי שלא דיברה?

גב' יעל סבן: וגם אני רוצה להוסיף סליחה, שכתוצאה מהבנייה, מה שמטריד אותי, זה החסימה הזאת. הערך של הדירה שלי ירד משמעותית כתוצאה מהחסימה. של אלה שבונים את המרפסות, הערך של הדירה שלהם יעלה.

מר אסף דעבול: אמרת את זה בפתיחת דברייך.

גב' יעל סבן: אמרתי? נכון.

עו"ד סורין גנות: דרך אגב, יש לך זכות לתבוע ירידת ערך, יש שלוש שנים לפי סעיף 197.

גב' יעל סבן: 75 אחוז 74 אחוז מהדיירים מתנגדים, שלנו.

גב' עופרה קשש: הבניינים שלנו זה נחשב בניין אחד, השאלה אם הם יכולים לעשות את זה בלי אישור שלנו, כי זה אותה פרצלציה.

עו"ד סורין גנות: כי אתם בית משותף. כן, בדיון פנימי. בסדר, אנחנו נבדוק את הסוגייה. חוץ מזה איך שאני מכיר את הצוות המקצועי, זה לא היה עובר תנאי סף אם לא היו מספיק חתימות. אבל אמרת, ואני מבטיח לך גם לבדוק את זה, רציתי כן להעיר רק משהו אחד שהוא כן חשוב מעבר לטענות פורמליות יותר. האם שמתם לב, תסתכלו רגע למסך, שבתכנון הראשוני, הממ"ד היה, אתם רואים אותו בצד שמאל של המסך, איפה שהעכבר כרגע? הוא היה יותר קרוב. בגלל שאנחנו הערנו והצוות המקצועי העיר, אמרנו שאנחנו רוצים שיתרחקו כדי שלא יפריע לכם כמו שאמרתם, אז הם הכניסו, תסתכלו בצד ימין, הכניסו את זה פנימה על חשבון המרפסת, והמרחק בעצם כרגע הוא הרבה יותר גדול ממה שהוא היה מיועד קודם. זה קודם כל, אם לא שמתם לב, תשימו לב.

גב' יעל סבן: כן, אבל זה עדיין רעש וזעזועים.

עו"ד סורין גנות: הכל בסדר, שנייה, אני רק אומר, כנראה ששום דבר לא יספק אותך ומותר, אני לא אומר את זה בציניות. רק אני אומר אם מקודם היו 7 עיזים, 5 יצאו. אני לא אומר שעדיין לא נשארו עיזים, אבל 5 הלכו לישון.

גב' עופרה קשש: אני לא יודעת כמה אנשים ב-31 בבניין הזה, עושים בכלל ממ"דים. אנחנו יודעים שרק חלק מאוד קטן עושה ממ"דים, השאר עושים רק מרפסות. אנחנו נגד המרפסות בעיקר, לא נגד הממ"ד.

עו"ד סורין גנות: אני רוצה לסכם. בוא נשמע את התשובה של היזם

גב' טטיאנה ברכה: רק משהו להגיד. שניה, כן. שתדעו שהמים אפילו, אני ניסיתי להתנתק, הגשתי בקשה להתנתק מהבניין, זה היה בלתי אפשרי, זה בניין אחד לכל דבר.

עו"ד סורין גנות: אנחנו נבדוק את זה בדיון. כן, תודה.

אדר' בלנקה ביסטריצקי: רציתי להוסיף לגבי הקירבה עם הממ"ד ועם המרפסת שירות, מה שיש שם זה רק קיר של הממ"ד, לא רואים את השני.

עו"ד סורין גנות: מה שאני רוצה לשאול ממול, חוץ המרפסת שירות, החלונות, לאיפה צופים?

אדר' בלנקה ביסטריצקי: למרפסת, אם תשים לב, מולם, במרפסת שירות, הם רואים רק קיר.

עו"ד סורין גנות: מבחינת פרטיות, אין חלון מולכם וזה הכוונה. טוב, כן, תנו תשובה להתנגדויות.

מר איתי שלו: אני אגיד לכם, אני במפורש ואמרתי להם בחוץ, אני לא נגדם, אני בעד לתת להם את כל המרווח שאפשר בגבול האפשרי. אם דייר רוצה לעשות משהו אני לא יכול למנוע ממנו, אבל אני כן יכול להתחשב גם בצד שלהם כמה שניתן. אמרתי להם גם העירייה הנחתה אותנו וגם בחוץ אמרתי להם רוב הסיכויים שהצד הקרבה שלהם אליהם לא יבנו שם את הממ"דים, אבל כן יש להם את האופציה לבנות את הממ"דים כי יש שם שניים מתוך השבע שרוצים לעשות, מן הסתם ש-95 אחוז לא יקרה ממ"דים.

עו"ד סורין גנות: כמה דירות יש אצלכם ב-31? כמה דירות סה"כ?

מר איתי שלו: 28.

עו"ד סורין גנות: וכמה אצלכם חתמו ב-31?

מר שמעון: כמעט כולם. 24 מתוך 28 או 25 מתוך 28.

עו"ד סורין גנות: ובצד השני חתמו לכם גם?

מר איתי שלו: ב-33 הייתה דרישה להחתים את הוועד והחתמנו את הוועד. כי זו חלקה משותפת, זה לא בניין משותף, זו חלקה משותפת.

גב' רחל אביב: זה בניין משותף.

מר איתי שלו: חלקה משותפת זה נקרא.

גב' רחל אביב: זה פרצלציה אחת.

מר איתי שלו: זה לא עניין של פרצלציה, זה עניין של חלקה משותפת עם שני בניינים באותה חלקה

עו"ד סורין גנות: לא, אבל אם הבניינים מחוברים, זה כנראה בית משותף. אנחנו נבדוק, יש לנו נסח פה, אוקיי, תודה רבה לכולם, אנחנו עוברים לדיון פנימי. בשורות טובות לכולם.

* המתנגדים יוצאים

עו"ד הילה הררי דורון: תקנות בעל דירה שרשאי להגיש תוכנית, קובעות שכשמדובר בבית מורכב, כלומר בית שבנוי מכמה אגפים, יראו לצורך כל אחד כבית משותף נפרד. ובלבד, רגע אני אומרת את הסייג של זה, ובלבד שהתוכנית, אם היא מציעה שינוי בשטח של דירה, אז בעליה הם מגישי התוכנית. כלומר, ועם זה אין לנו בעיה, משום שהם לא משנים את שטחי הדירות באגף הנוסף. ושהתוכנית לא מונעת מעבר או גישה לדירה או לרכוש המשותף שהוצמד. כלומר, לא מייצרים איזו חסימה של מעברים למי שאינו חלק מהתוכנית.

מר אסף דעבול: כמה באמת הם חתומים? זה מה שאני רוצה.

עו"ד סורין גנות: לא, אז הם חתומים הרבה יותר מה-75 אחוז הנדרשים.

גב' מירי גרין: גם ועד הבית של הבניין השני חתום.

עו"ד סורין גנות: אבל אין לו משמעות. הנציגות יכולה רק להסכים לגבי הרכוש המשותף. לא מבחינה קניינית על הדירות. זה לא תופס.

עו"ד הילה הררי דורון: הם גם לא טענו את זה בהתנגדות, אבל אני משיבה.

עו"ד סורין גנות: כדי לדעת שזה החוק. באמת אני רוצה להעלות את הנסח, לראות שזה בית משותף מורכב.

עו"ד הילה הררי דורון: רוצים בינתיים להתייחס לטענות גופן?

עו"ד סורין גנות: כן כן.

גב' מירי גרין: רגע אני רוצה משהו לציין. החזית הזו, היא בעצם חזית שהיא לא הייתה צריכה בכלל תב"ע, זה בתוך הקווי בניין, הם יכלו גם בהיתר בנייה לבנות. התב"ע הוגשה בגלל החזית השנייה. אז זה גם משהו שצריך לדעת.

עו"ד הילה הררי דורון: אבל היא כן מוסיפה שטחי שירות.

עו"ד סורין גנות: בסדר, אבל את אותה התנגדות, הרי אנחנו בתב"ע עכשיו, את אותה התנגדות הם יגישו גם אחר כך להיתר, זה ברור. אנחנו נעבור את זה.

אדר' נועה ברעם: צריך לומר. יש משהו בדברים שלהם, מבחינת זה שיש כאן מרפסת, שיש לה קו מבט לתוך חלון של חדר מגורים. היא לא סיטואציה חריגה מדי, אנחנו רואים את זה גם בבנייה חדשה, כן? זה לא חריג.

עו"ד סורין גנות: אני שואל סתם, למה אנחנו לא מקצרים את המרפסת עם הקו של הממ"ד ואז היה נותן להם קצת יותר פרטיות?

מס' דף: 19

אדר' נועה ברעם: מבחינה אדריכלית, ליישר שם את הקו כדי שלא יהיו קפיצות בחזית, זה גם נכון בעיניי.

עו"ד סורין גנות: הבנתי, כן, זה נכון. אה, כי בצד השני יש חלל. זאת אומרת, זה כאילו מרפסת דמית. אז זה בעצם יוצר סימטריה, אוקיי. אז בואו תעלו לי רק את הנסח טאבו שנראה. כן הילה, את מקריאה את ההחלטה?

עו"ד הילה הררי דורון: אני מקריאה את ההמלצה של הצוות המקצועי ביחס לטענות ההתנגדות, בסדר? לגבי הסיפור של חסימה, ההמלצה של הצוות המקצועי זה לדחות את הטענה. הבנייה המוצעת, המרפסת והממ"דים באגף המדובר בסמוך לבניין 33 של המתנגדים נעשית במסגרת קווי הבניין המאושרים. וטרם הדיון להפקדה ועקב הקרבה למבנה השכן בהנחיית אגף תכנון מיקום הממ"ד הוסט על חשבון גודל המרפסת כדי להתרחק מהבניין הסמוך ועל מנת לא לייצר חלל כלוא בין שני המבנים.

עו"ד סורין גנות: ודבר נוסף, לממ"ד אין חלון לכיוון מרפסת השירות, שממנה התלוננו על הפגיעה בפרטיות. דרך אגב, זה גם מתוך מרפסת שירות. אני לא הבנתי מה טטיאנה, מישהו יכול להגיד לי מה טטיאנה אמרה, איפה היא רואה את החלון, איפה, לא הבנתי.

אדר' נועה ברעם: מה שעכשיו הסברתי.

עו"ד סורין גנות: אז תראי לי רגע. למה היא התכוונה?

אדר' נועה ברעם: יש מרפסת כאן. זה במרחק של בערך שלושה מטר.

עו"ד סורין גנות: מהמרפסת, לא מהממ"ד. היא דיברה על הממ"ד ולא הבנתי.

עו"ד הילה הררי דורון: היא דיברה על הממ"ד.

עו"ד סורין גנות: על הממ"ד היא דיברה, לא על המרפסת.

עו"ד סורין גנות: החלון לממ"ד אי אפשר לראות אותו, צריך להוציא את הראש. ועוד במיוחד שזה ממ"ד, עם הרוחב של הממ"ד, עם כל החלונות פלדה, אין פגיעה בפרטיות.

אדר' נועה ברעם: כן אין חלון.

עו"ד סורין גנות: אי אפשר אולי באמת לבוא לקראת? בוא נראה קודם כל את הנסח ואז נחזור לתוכנית.

עו"ד הילה הררי דורון: סורין, עלתה הצעה שאנחנו נוסיף הוראה לתוכנית, שבכל מקרה לא יופנו חלונות לכיוון

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: כן, בסדר גמור, בלי חלונות.

עו"ד סורין גנות: מה בלי חלונות? ממ"ד בלי חלונות?

עו"ד הילה הררי דורון: לא, שלא יופנו חלונות לכיוון הבניין.

מר אסף דעבול: אבל הוא אמר שלא יהיה חלון בממ"ד לכיוון הבניין שלהם.

אדר' נועה ברעם: אולי ננסח את זה בצורה יותר ממוקדת לסיטואציה הספציפית הזאת. ולא לכלל התב"ע.

עו"ד הילה הררי דורון: אז תגדירי את הכיוונים. לממ"ד?

אדר' נועה ברעם: איזה כיוון זה? זה מזרח? דרום מזרח, בסדר.

עו"ד הילה הררי דורון: היו פה עוד שתי טענות הם לא העלו אותן אבל.

מס' דף: 20

עו"ד סורין גנות: שנייה, קודם כל בהחלטה צריך להיות כתוב שבכפוף לאישור היועץ המשפטי שאכן מדובר בבית משותף מורכב, ולכן לפי הסעיף שהיא ציטטה, הם לא חייבים להביא חתימות של בעלי הדירות. הם לא חייבים 75 אחוז מכל אגפי הבית.

עו"ד הילה הררי דורון: אבל זה גם לא 75 אחוז, זה אחוזים אחרים עם תקנות.

עו"ד סורין גנות: 60 כן, בסדר. מה עוד?

עו"ד הילה הררי דורון: עלו פה עוד שתי טענות שזה, תוספת הממ"ד תאפשר תוספת אנשים בדירות וכתוצאה מזה אפשרות לתוספת מכוניות שהשכונה סובלת ממצוקת חניה. העמדה של הצוות המקצועי, שזו טענה שלא הוכחה וממילא לא רלוונטית שמדובר בתוכנית לתוספת ממ"דים ליחידות דיור בבניין קיים.

מר אסף דעבול: הם מוסיפים יחידות דיור?

עו"ד סורין גנות: לא, מוסיפים רק חדרים.

עו"ד הילה הררי דורון: רק תוספת ממ"ד. והטענה לגבי עבודות שיפוץ מבניין סמוך, כלומר מליניס על תקופת עבודות, העמדה של הצוות המקצועי היא שכל בנייה והתחדשות עלולה להוות מטבע הדברים באי נוחות זמנית לתקופת הבנייה, אבל אין בה כדי לדחות.

עו"ד סורין גנות: לכן אנחנו דוחים את ההתנגדויות

עו"ד הילה הררי דורון: למעט החלון שביקשנו.

עו"ד סורין גנות: למעט החלון, שכמו שאמרנו שהם תיקנו אותו כבר, והסייג שאמרתי לבדיקה שלך שאכן מדובר בבית משותף מורכב.

נוכחים: עו"ד סורין גנות

חברים: עו"ד סורין גנות, ליאל אבן זהר בן דוד, מר אסף דעבול, הרב שמואל גימיל.

מוזמנים: אדרי' בלנקה ביסטריצקי, מר איתי שלי קבלן הביצוע.

גבי עפרה קשש מרחוב חיל רגלים 33, גבי רחל אביר מרחוב חיל רגלים 33, גבי יעל סבן מרחוב חיל רגלים 33,

גבי יפה גואלי מרחוב חיל רגלים 33, גבי טטיאנה ברכה מרחוב חיל רגלים 33, מר קריחלי שמעון מרחוב חיל רגלים 31.

החלטות

לאחר ששמעה בקשב רב את המתנגדים, את מגישי התכנית ואת הצוות המקצועי, הוועדה המקומית מחליטה לאמץ את המלצות הצוות המקצועי ביחס להתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.

להלן התייחסות פרטנית להתנגדויות:

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

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

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

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

רשימת הבקשות

סעיף	בקשה	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת	עמ.
1	20250620	3926	945		יזום ראשון החברה העירונית ב"מ	ברניצקי (נתן) 35, ראשון לציון	22
2	20250749	7282	5		ניר אברהמי התחדשת עירונית	אנילביץ' (מרדכי) 20, ראשון לציון	43
3	20230831	4243	7	203	אפרידר החברה לשכון ולפתוח ישראל בע"מ	שד' צריפין 9, ראשון לציון	48
4	20241168	3936	135		טליה סחר	האחים אוסטשינסקי 12, ראשון לציון	57
5	20230545	5036	117		סיגלית כהן	החלמונית 34, ראשון לציון	61
6	20241302	5025	88		מנחם אבישי	מלכי ישראל 20, ראשון לציון	65
7	20240980	4242	552	159 א	רבקה פנחס	האלון 11, ראשון לציון	70
8	20221401	3926	652		חי ארט כהן אחזקות בעמ	קפלנסקי (שלמה, דר'י) 32, ראשון לציון	80
9	20220769	3926	646		חי ארט כהן אחזקות בעמ	הירשפלד (צבי) 29, ראשון לציון	86
10	20190389	3926	513	68	ש.א אנגל יזמות תמא 38 בעמ-שי אנגל	עולי הגרדום 61, ראשון לציון	92
11	20230798	3934	39		צרפתי צבי ושות' חברה לבניו וקבלנות בע"מ	שד' הרצל 86, ראשון לציון	99
12	20230751	3947	93	3038	עמרם את ביטון מתחם האלף בע"מ	הפארק 23, ראשון לציון	107
13	20230744	3947	93	3037	עמרם את ביטון מתחם האלף בע"מ	הפארק 21, ראשון לציון	111
14	20230754	3947	177	3039	עמרם את ביטון מתחם האלף בע"מ	הפארק 25, ראשון לציון	115
15	20251059	3926	657		נ.ורסנו ניהול פרוייקטים ובניה בע"מ	קפלנסקי (שלמה, דר'י) 33, ראשון לציון	119
16	20251058	3936	300		ר.צ. איחוד נדלן- נאור ורסנו	נורדאו (מקס) 34 ב, ראשון לציון	121
17	20251060	3930	179	179/1	שמיס לאוניד עד הרוכשים רש"י 32 ע"י	רש"י (הרב שלמה יצחק) 32, ראשון לציון	123
18	20250958	4247	189		שפר אולג	יחזקאל הנביא 10, ראשון לציון	127
19	20250984	3936	141		אימבר סמילנסקי בע"מ	סמילנסקי (משה) 16, ראשון לציון	132
20	20250920	4246	65	א	דניאל רביה וקורל	נחמיה 108, ראשון לציון	134
21	20251041	5748	16	165	אביעד שוב	מבצע חירם 2, ראשון לציון	136
22	20231095	3928	933	;	צ'לבי צרפתי-מציג	שד' ז'בוטינסקי (זאב) 42, ראשון לציון	138

הערות בדיקה :

יעוד ראשי: מגורים ג מתכנית: 1 / 5 / א

שטח מגרש: 686 מ"ר

תיאור מצב קיים:

בניין קיים בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת הכולל 12 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
רש/73/475	1973	בניין משותף בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת המכיל בקומת מרתף מקלט, 12 יח"ד ו-9 מקומות חניה.

בעלויות:

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

הקלות:

מאות ההקלה	התייחסות
חיזוק ותוספת 2.5 קומות הכוללות 8 יח"ד חדשות לפי תמ"א 38 מעל בניין קיים בן 4 קומות על עמודים הכולל 12 יח"ד, סה"כ 20 יח"ד.	ע"פ הוראות תמ"א 38 תותר תוספת שתי קומות מלאות וקומת גג חלקית- ניתן לאשר.
הקלה בקו בניין קדמי צפוני מ- 4.0 מ' ל- 0.3 מ' עבור מרפסות, חיזוקים, ממ"דים וקומות חדשות.	במסגרת תמריצי תמ"א 38, תואם הנחיות פרטניות- ניתן לאשר ע"פ הוראות רצ/מק/2/106 קו קדמי למרפסת ניתן 0 מ'
הקלה בקו בניין אחורי דרומי מ- 5.0 מ' ל- 2.0 מ' עבור מרפסות, חיזוקים וקומות חדשות. מ- 5.0 מ' ל 3.5 מ' עבור מסתורי כביסה.	במסגרת תמריצי תמ"א 38, תואם הנחיות פרטניות- ניתן לאשר
הקלה בקו בניין צדדי מזרחי מ- 4.0 מ' ל- 3.40 מ' עבור חיזוקים, קומות חדשות והרחבות. ומ- 4.0 מ' ל 2.0 מ' עבור מסתורי כביסה	במסגרת תמריצי תמ"א 38, תואם הנחיות פרטניות- ניתן לאשר
הקלה בקו בניין צדדי מערבי מ- 4.0 מ' ל 2.7 מ' עבור ממ"דים, חיזוקים וקומות חדשות. ו 4.0 מ' ל 2.0 מ' עבורי מסתורי כביסה	במסגרת תמריצי תמ"א 38, תואם הנחיות פרטניות- ניתן לאשר
הצבת מכפילי חניה תת קרקעיים במרווח הדרום מזרחי ודרום מערבי של המגרש.	נדרש לצורך עמידה בתקן הנדרש.

תאריך גמר פרסום: 04.08.2025 - התקבלו התנגדויות.

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים	מענה מטעם היזם	התייחסות הצוות המקצועי
דניאל לנקרי	ברניצנקי 33	בעלי הפנטהאוז בברניצקי 33 <ul style="list-style-type: none"> פגיעה בפרטיות חסימת אור והצללה : בשל קרבתו של הבניין הנדון למבנה המגורים, הבניה תפגע בפרטיות הדיירים ובכיווני אור. העדר תשתיות מתאימות והגברת מצוקת חניה במקום : 	<ul style="list-style-type: none"> פגיעה בפרטיות: הפרוייקט מתוכנן בהתאם לקווי בניין הקבועים בתקנות ובכפוף להקלות שהתבקשו. ההקלות מבוקשות כדין ומבוססות על תכנון אדריכלי שמטרתו צמצום פגיעה בפרטיות 	המתנגד גר בבניין שאינו זכאי לחיזוק מכח תמ"א 38 קיימת בקשה פעילה להקמת ממ"דים ומרפסות בבניין. לעניין ההתנגדות

<p>להקלה בקוי בניין, בכל פרויקט חיזוק נדרש הרחבה אשר מצריך ביצוע פרסום למתן הקלות.</p> <p>לעניין ההתנגדות לעומסי תנועה: ישנן חניות מוצמדות בטאבו לדירות הקיימות ומבוקשות חניות עבור הדירות החדשות ע"מ להקל במצוקת החניה הקיימת באזור. ישנה חשיבות לחיזוק מבנים בתקופה זו, בשל כך ובשל העובדה כי ניתן פיתרון חניה ראוי למבוקש – ניתן לאשר זאת.</p>	<p>ככל האפשר.</p> <p>• חניות ועומסים: מתווספות חניות חדשות ומשודרגות תשתיות קיימות, כך שהפרויקט נותן מענה לעומסים עתידיים ומוסיף פתרונות יעודיים שהשכונה לא נהנתה מהם עד כה. לפיכך, לא זו בלבד שאין החמרה במצוקת התשתיות – אלא שדווקא יש שדרוג ממשי לרווחת כלל הדיירים.</p> <p>• מטרדי רעש: מתקנים אלו עומדים בתקנים מחמירים של רעש וכוללים אמצעי בידוד המונעים מטרדים סביבתיים.</p> <p>• הקלות קווי בניין: מדובר בהקלות מקובלות ונדרשות לצורך חיזוק מבנים והתאמתם לתקן הבטיחות. ההקלות אינן יוצרות פגיעה בלתי סבירה בשכנים, אלא מאפשרות קידום פרויקט התחדשות עירונית שתורם באופן מובהק לסביבה כולה.</p>	<p>כיום קיימת מצוקת חניה ברחוב, הבניה המבוקשת תגרום לצפיפות ועומסי תנועה כבדים ותפגע באיכות חיי התושבים.</p> <p>• מטרדי רעש ממכפילי חניה: בשל תכנון מכפילי החניה בדופן מזרחי.</p> <p>• הקלות לקו בניין מזרחי: משמעות ההקלות המבוקשות הינה בניה צמודה למבנה המגורים. בשל טענות אלה ערך הדירה ירד.</p>	
---	---	--	--

<p>20250620 מגורים "ג" קווי בניין בהתאם לרצ/5/1/א 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" לשרטט בלוקים בקנה מידע מתאימה לקנה מידה של מפה (0.25) אין לסמן באותו בלוק פרטים שונים ביעודים שונים למדוד ולשרטט במפה קו קומת קרקע (סעיף 1) 5.5 הנחיית המנהל להכנת מפות מדידה (להיתר) להשלים מידות חזיתות חלקות : 911 , 621 , 598 היתר כפוף למילוי כל ההערות</p>	<p>התייחסות גורמי פנים: מדידות מתאריך 05/08/2025:</p>
<p>להגיש תכנית אינסטלציה על רקע תכנית אדריכלות מעודכנת ואחרי ועדה</p>	<p>אינסטלציה מתאריך 06/08/2025:</p>
<p>יש להשלים את דרישות אגף סביבה וקיימות בשלב בקרת התכן/גיליון דרישות טרם מתן</p>	<p>איכות הסביבה מתאריך 06/08/2025:</p>

<p>היתר בניה : אומדן שד"מ דוח יועץ קרינה. סקר אסבסט. דוח יועץ אקוסטיקה. הצהרת טעינת רכבים + תכנית. בידוד תרמי - יש להגיש דוח יועץ תרמי המאשר עמידה בתקן 1045. חזית חמישית - עמידה בהנחיות מרחביות, יש לציין ע"ג הגרמושקה גג לבן וביצוע הכנות למערכת פוטו וולטאית. חומרי גמר חזיתות - יש לציין ע"ג התכנית את הגוונים המוצעים בהתאם לעמידה בהנחיות מרחביות.</p>	
<p>קיים סקר עצים. קיימת חו"ד פקיד יערות. יש לפעול על פיה</p>	<p>פקיד יערות מתאריך 05/08/2025:</p>
<p>להלן התייחסות מנהל תכנון ובנייה בעניין פיתוח נוף בתאריך 21-08-25:</p> <ol style="list-style-type: none"> יש להתאים תכנית להנחיות מרחביות פרטניות שנמסרו. יש להציג קו מרתף ברור + קו קומה עליונה רציף ומודגש בגוון ניגודי + להציג קווי גובה. כניסות חדרי האשפה והגז לא יופנו כלפי חזית הרחוב. יש להרחיק מבנה חדר האשפה הסמוך לחזית הרחוב כלפי פנים המגרש לטובת רצועת גינון ברוחב 2 מ' מינימום. יש להציג שיפור בניהול טיפול הנגר בתחומי המגרש בהתאם לתב"ע החלה + יש להפנות צמ"גים כלפי אזורי חלחול / החדרה. יש לבחון ביצוע השהיית נגר בגגות (גג כחול / ירוק) ולהציג על גבי תכנית הגג ובחתך המתאר את הנושא. יש להציג אחוזי חלחול משטח המגרש בהתאם לתב"ע + הצגת סכמת חלחול. יש להציג פרישת קירות גדר היקפיים (גובה קיר בחזית קדמית הפונה לרחוב 60 ס"מ מקסימום, חזית צידית / אחורית 1.50 מ' מקסימום כולל גדר קלה). קירות תמך יש להציג באופן מדורג כך שהקיר הראשון עד 70 ס"מ, והקיר השני עד 3 מטר ובניהם רצועות גינון של 60 ס"מ. יש להציג 20% גינון משטח המגרש + להציג סכמת גינון. יש להציג נטיעת עצי צל לאורך החזיתות הפונות לרחוב תוך התייחסות לקו קומה עליונה ולהרחיקה לפנים המגרש לטובת הנושא. יש לנטוע עצים ביחס של 1: 65 יש להציג את העצים הקיימים בסימבול המתאים + להציג עבור העצים לשימור מפרט ופרט לשימור. יש להציג פילרים וגמל מים בפינות המגרש באופן מוצנע ובניצב לרחוב. יש להציג חוברת פרטים רלוונטיים לפיתוח (אלמנטי פרזול בחזית הרחוב ב - RAL 7005, חיפוי קיר גדר אבן כורכרית, ריצוף מחלחל, פרט אבן גן לערוגות). יש להציג בכניסה לחניות קו רכס של 20 ס"מ מעל מפלס 	<p>תכנון נוף מתאריך 21/08/2025:</p>

<p>הכביש. 17. יש להציג גובה מערכות אוורור המרתף בתכנית (עד 20 ס"מ מקסימום מעל מפלס הקרקע) + להציג מיקומם באזור מוצנע. 18. יש לבחון הצבת אבן עליה לרכב בכניסה לחניות בכפוף להיתכנות ניהול עודפי הנגר מבחינת שיפועים וגבהים</p> <p>טבלת בקרה הועברה בארכיב</p>	
<p>חזיתות הבניין: לא יותר גוון אפור בהיר (טיח) כחיפוי עיקרי לחזית. יש להחליפו לגוון לבן/ קרם/ שמנת. לא יותר גוון אפור כהה לקורות אופקיות. ככלל לא יותר קונטרסט צבעים (אפו-לבן). יש לתכנן חזית עיקרית בחומר אחיד, בהיר ובודד.</p> <p>חיפוי אבן לבנה מחייב תיאום פיזי מול מחלקת תכנון אדריכלי. יובהר כי לא יותר חיפוי אבן מבריקה כדוגמת מולה וויט. יש לפרט גוון לאלומיניום עבור מסתורי הכביסה והפתחים. פתחי יחידות הדיור יהיו זהים ואחידים לכל גובה הבניין.</p> <p>מרפסת מבוקש לעורף הבניין תהיה פתוחה, ללא קירות קונסטרטרוקטיביים בצידה. יש להקטין עומק מרפסת ל-2 מ'. יש להטמיע בבינוי קורות הקשחה לכדי חזית חלקה, רציפה ואחידה.</p> <p>מסתורי כביסה יבלטו עד 0.75 מקו חזית. גובה מעקה גג עליון טכני לא יעלה על הקבוע בתכנית גגות ועל פי תקן מחייב.</p> <p>פיתוח המגרש: מבוקש ריבוי מכפילי חנייה במגרש-4. יש להציג עמידה בתקן אקוסטי מחייב. יש להקטין ככל הניתן את מס' המכפילים, לכל הפחות לוותר על המתקן המבוקש בדופן מערב (חניות מס' 17, 18), שהינו בצמידות לצמד מכפילים קיים במגרש הצמוד ולחצר גן ילדים אשר בעורף המגרש.</p> <p>בהתייחס למרחק הקיים בין בניין נשוא בקשה זו לבניין במגרש השכן ממזרח, מומלץ כי מכפילי החנייה המכאניים ימקומו בדופן זו ובכלל, יומלץ כי אלו יוחלפו בחניון רובוטי.</p> <p>לא הוצג גינון בחזית המגרש. יש להציג רצועת גינון רציפה ואפקטיבית כלפי הרחוב. אין לתכנן חדרי אשפה בחזית הרחוב. קירות ממ"ד יהיו אנכים לחוב באופו שייאפשר פתיחה מקסימאלית והפניית גינון כלפי הרחוב. אין להוריד קירות ממ"ד אטומים במנח אופקי לרחוב.</p> <p>בינוי:</p>	<p>מחלקת תכנון מתאריך 11/12/2025:</p>

<p>יש להקטין עומק ממ"דים קדמיים לרחוב ב-0.4 מ' לכדי שמירת מרחק בשיעור 0.8 מ' בין קו חזית ממ"ד לקו מגרש קדמי. קו מרפסות בהתאמה ובכל מקרה, לא יחרוג מקו הממ"דים.</p> <p>לא תותר התרחבות מבוקשת בבינוי לקומות עלינות-חזית קדמית. קונטור הקומות יהיה זהה.</p> <p>יש להצמיד את ממ"ד דירה דרומית קיימת לדופן מגרעת הבינוי. חלון מוצע יפתח מדרומו ולא לפניו (כחלופה לחריר המתוכנן).</p> <p>מומלץ כי מסת הבינוי של קומת גג חלקית עליונה צומד לדופן מזרח המתאפיינת במרחק רב יחסית בין הבניינים (בהשוואה למרחק הקיים לחזית מערבית).</p> <p>בתואם לקבוע בהנחיות מרחביות גובה קומות חדשות לא יעלה על גובה קומות קיימות מחוזקות.</p>	
התקבל נספח תנועה מאושר וחתום	אישור תנועה מתאריך 22/06/2025:

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	
תואם	24.64 מ"ר	25 מ"ר (כולל ממ"ד)	<p>שטח בניה מעל הקרקע ברוטו-</p> <p>שטח עיקרי-</p> <p>קונטור קומה טיפוסית 2X</p> <p>50% משטח הקומה שמתחת</p>
בוצע פרסום לניצול תמריצי תמ"א 38	קומות חדשות מוצעות בקונטור קומה טיפוסית מורחב שטח קומה טיפוסית מתחת: 382.83 מ"ר שטח קומת גג חלקית: 190.93 מ"ר	4 קומות מעל ק. עמודים + 2.5 קומות	מספר קומות מותר (ברוטו)
תואם	0.3 מ' עבור מרפסות, חיזוקים, ממ"דים וקומות חדשות.	4 מ'	קווי בניין קדמי לחזית
במסגרת תמריצי תמ"א 38	צדדי מזרחי 3.40 מ' עבור חיזוקים, קומות חדשות	4 מ'	צדדי מערבי
			צדדי

סטייה	מוצע	מותר	
	והרחבות. 2.0 מ' עבור מסתורי כביסה צדדי מערבי 2.7 מ' עבור ממ"דים, חיזוקים וקומות חדשות. 2.0 מ' עבורי מסתורי כביסה אחורי דרומי 2.0 מ' עבור מרפסות, חיזוקים וקומות חדשות. 3.5 מ' עבור מסתורי כביסה. הקלה בקו בניין	5 מ'	אחורי
אין	2.97 מ'	2.5-3.0 מ'	<u>גבהי קומות</u> <u>קומת קרקע</u> <u>קומה טיפוסית</u>
אין	20 יח"ד	20 יח"ד ללא יח"ד בקומת קרקע	צפיפות
אין	117.20 מ"ר	15% מהשטח המותר לבניה	שטח מרפסות פתוחות

הנחיות מרחביות / פרטניות / התאמה לנספח בינוי

סטייה	מוצע	מותר	חיפוי חזיתות
יש להחליפה לגוון בהיר.	מבוקש שימוש באבן חום כהה לחיפוי חזיתות	טיח, חומרי גמר קשיחים, אבן נסורה טבעית, בטון אדריכלי, אלומניום. בגוונים בהירים	
מומלץ לשנות מיקום ממ"דים\ לשנות מנח קירות יורדים ע"מ לאפשר צימוח ורצועת גינון בחזית הקידמית אין	מתוכננים ממ"דים בחזית קידמית לגבול מגרש – לא מתאפשר לתכנן רצועת גינון	1 מ' רצועת גינון מגבול מגרש	רצועת גינון
	60 ס"מ	60 ס"מ	גדרות: גובה- חומרי גמר- נטיעות עצים-
לא מתאפשר צימוח לגובה בשל תכנון ממדים ומרפסות עד גבול מגרש.	תוכננו ממד"ים ומרפסות עד גבול מגרש.	נטיעת עצים וצמחיה לגובה	נטיעות עצים-

א. ממצאי בדיקת הבקשה והתאמה להוראות תכנית תמ"א 38 / הנחיות פרטניות מיום 28/11/2023:

מוצע	סטייה / נימוק
ניתן להתקדם לשלב הגשת הבקשה להיתר לתוספת 8 יח"ד ל- 12 יח"ד קיימות בבניין.	תואם
יש לתכנן כניסת רכבים משותפת עם המגרש השכן ממזרח, בכתובת ברניצקי 33. בכך יתאפשר רוחב תמרון תקין לחניות הקיימות במגרש.	לא תואם לטענת המבקש בוצעו ניסיונות תיאום עם מגרש שכן לטובת פיתרון חניה משותף – ללא הצלחה.
בהתייחס למרחק הגדול יחסית בין בניין נשוא בקשה זו לבניין במגרש השכן ממזרח, בכתובת ברניצקי 33 (כ- 11 מ'), מומלץ כי לפחות 4 מתוך 5 מכפילי ו/או טמוני חנייה ימוקמו בדופן זו. לחלופין, החלפתם במתקן רובוטי.	תואם חלקית 3 מכפילי חניה מבוקשים בדופן מזרחית. מכפיל חניה נוסף מבוקש בצידו המערבי של המגרש. ניתן לאשר
לצורך כניסת רכבים משותפת תתבצע העתקה (לדוג' אל חזית המגרש) של ערגת הגינון הקיימת של השיחים המשמשים כמעין	לא תואם לא מבוקשת כניסת רכבים משותפת עם ברניצקי 33.

מוצע	סטייה/ נימוק
גדר חיה בין המגרשים.	
ממ"ד לחזית מערב יוצמד לדופן מגרעת הבינוי הקיימת ובהזזה צפונה, כמקשה אחת ובשטח 9 מ"ר. בכך גם יישמר פתח קיים בחלל חדר המגורים של הדירה ובחזית הבינוי הקיימת.	לא תואם נדרש להצמיד ממ"ד לדופן מגרעת הבינוי, למרות ביטול חלון קיים. קיים חלון רחב נוסף בחדר.
לחלופין, ניתן ומומלץ להעבירו לעורף הבינוי בהצמדה למרפסת. במקרה זה, ניתן ורצוי לתכנן פרט של מסתור כביסה נסתר במרפסת רציפה. במקרה זה, קו המרפסת לא יחרוג מעבר לקו חזית הממ"ד וקו בניין הקבוע בתמ"א.	לא תואם הממ"ד מתוכנן במיקום שאינו מיטבי, מיצר חלל כלוא יש לשפר מיקום ממ"ד עפ"י 2 האופציות המוצעות.
עומק מקסי' מותר עבור ממ"דים המבוקשים בחזית עד 2.6 מ'. יש לשמור על מרחק רב ככל הניתן, כקוטר חופת העצים הקיימים בחזית ובתחום הדרך. יש להבטיח שמירה על העצים הקיימים בתחום הדרך	לא תואם מבוקשים ממ"דים עד גבול מגרש. יש להקטין רוחב ממ"דים 2.6ל ע"מ לאפשר רצועת גינון ותכנון צימוח לגובה ככל הניתן.
שטח ממ"דים המבוקשים מעבר לקו בניין הקבוע בתמ"א לא יעלה על המינימום המחייב שהינו 9 מ"ר נטו	לא תואם מוצעים ממ"דים בשטח של כ-10.25 מ"ר מיקומם עד גבול המגרש מהווה פגיעה בחזית. לאור האמור יש להקטין שטח ממ"דים 9ל מ"ר, ממ"דים בחזית בעומק שלא יעלה על 2.60 מ' נטו, כך שתתאפשר רצועת גינון.
קו מרפסות הפונות לחזית לא יחרוג מחזית הממ"דים ובכל מקרה לא מעבר ל- 3 מ'. בכך תשמר רצועת גינון ברוחב מטר פתוחה לשמים באופן המאפשר צימוח לגובה.	לא תואם מבוקשות מרפסות עד קו גבול מגרש. ניתן לאשר ע"פ הוראות רצ/מק/2/106 קו קדמי למרפסת ניתן 0 מ' באופן דומה למגרש הסמוך ממערב ובאופן דומה לקו ממ"דים מתוכנן במגרש הגובל ממזרח.
תוספות הבינוי המבוקשות יתוכננו בהצמדה לבינוי הקיים לכדי חזית אחידה, חלקה ורציפה, ללא הבלטת קורות הקשחה ו/או בליטת קירות ממ"ד.	תואם חלקית הבטלת קורות הקשחה מבוקשות בגוון שונה מן עיצובי. יש לשנות חזית לכדי חזית אחידה וחלקה.
אין להפנות קירות ממ"ד יורדים לקרקע במנח אופקי ומקביל לרחוב, אלא ניצב ובאופן שיאפשר פתיחה וגינון כלפי הרחוב ככל הניתן.	לא תואם יש לשנות מנח קירות ממ"דים יורדים \ להחליף מיקום ממ"דים.
בהמשך לסעיף קודם, יש להציג רצועת גינון אפקטיבית ורציפה בחזית הרחוב ברוחב 2 מטרים לכל הפחות.	לא תואם מבוקש שטח גינון דל בחזית המגרש. ככל ויוקטנו הממ"דים \ מיקום ישתנה יתאפשר שיפור פיתוח שטח והצימוח בחזית המגרש.
יש לתכנן את הכניסה לחדר עגלות מתוך לובי משותף.	תואם
גובה גדר בנויה בהפניה לרחוב מקסי' 60 ס"מ, גדר עורפית בנויה בשילוב קלה מקסי' מטר וחצי. יש להציג פריסת גדרות לבחינה ואישור אדר' נוף באגף תכנון	תואם
מסתורי כביסה רציפים ואחידים לכל גובה הבינוי, כולל לקומת הגג. בליטתם מעבר לקונטור חזית בניין מקסי' תוגבל למקסי' 0.75 מ'.	תואם
מסת הבינוי של קומת גג חלקית תתוכנן בהצמדה לדופן מזרחית המתאפיינת במרחק גדול בין בניינים ובבניה גבוהה. מרפסת הגג תופנה לחזיתות צדית לכיוון מערב וקדמית לכיוון צפון.	לא תואם מסת הבינוי מתוכננת בחזית המערבית של הבינוי יש להעביר את התכנון לחלקו המזרחי ולתכנן מרפסת גג הפונה לכיוון מערב.
חומרי גמר וגווניים מבוקשים יוגשו לבחינה ואישור אגף תכנון. יש להימנע משימוש בצבעים כהים כפי המבוקש לקורות ולמרפסות.	לא תואם יש להציג חומרי גמר בגוון בהיר בלבד.
יש להציג גמל מים ניצב לרחוב ובמקום מוצנע.	לא תואם יש להציג גמל מים ע"ג התכנית.
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/2/106/1.	תואם
יוצג פתרון עיצובי אחיד לכל קומות הבינוי ל לא הבחנה	לא תואם

מוצע	סטייה/ נימוק
בחזיתות הקומות, קיימות וחדשות. תוספות הבנייה יתוכננו כחזית רציפה.	בחזית מערבית בהדמיה מוצג טיח לבן בקומות הקיימות. יש לחפות את כל הקומות חדשות וקיימות באותו חומרי גמר.
תוספת מצע להשהיית נגר לחלופין גינון על הגגות, בעובי חצי מטר לפחות, כדוגמת חצץ, אדמה וכדומה	לקבל התייחסות של נוף האם טופל- לאישור מחלקת תכנון נוף
כיסוי של מחצית לפחות משטח הקרקע בחומר מחלחל, כדוגמת אדמה, אבני דשא, ריצוף ייעודי או אספלט מחלחל.	לאישור מחלקת תכנון נוף
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.	לאישור מחלקת תכנון נוף
סביב גזע העץ וברדיוס 3 מ' לפחות, יש להשאיר חיפוי קרקע מחלחל מגן מפני הידוק של הקרקע הטבעית	לאישור מחלקת תכנון נוף
לכל 65 מ"ר משטח המגרש הנתון נדרשת נטיעת עץ אחד לפחות.	תואם חלקית, לא מתוכנן צימוח לגובה בחזית המגרש, ישנם עצים בוגרים קיימים בחלקו המזרחי של המגרש ומחוץ לגבול מגרש.

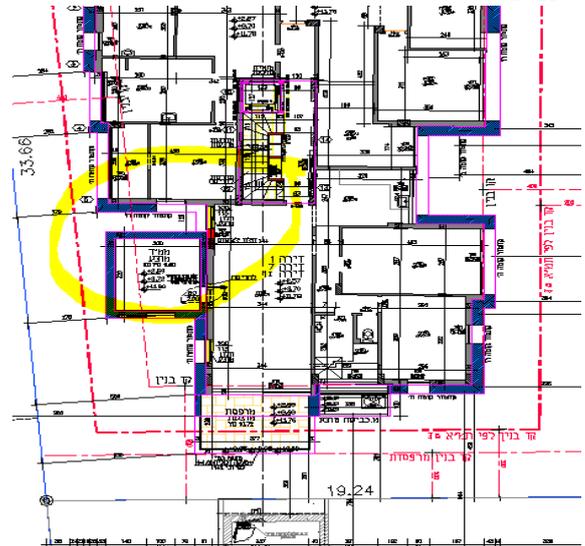
סיכום הערות הבדיקה:

ניתן לאשר את הבקשה לחיזוק מבנה מתוקף תמ"א 38. בכפוף לתיקונים:

חניה	תיקונים
<ul style="list-style-type: none"> קיימות 10 מקומות חניה מוצמדות בטאבו. מבוקשת בנייה של 8 יח"ד חדשות המחייבות 8 מקומות חניה חדשות. סך הכל 20 יח"ד. ניתן פתרון של 10 מקומות חניה בקומת קרקע – ללא מכפילים/ מתקנים – שהינן חניות המוצמדות בטאבו לדירות הקיימות. כולל חניה אחת להעתקה. 8 חניות באמצעות מכפילי חניה. 3 מתקנים ברצף בדופן מזרחי ו-1 מתקן אחד המשרת 2 כלי רכב בחלקו המערבי של המגרש. סה"כ מוצעים- 18 מקומות חניה ככל ולא יאושרו מרבית מכפילי חניה – נדרש תשלום קרן חניה בגין מקומות חניה חסרים. הוצג פיתרון חניה המשרת את כל היח"ד החדשות המוצעות באמצעות 4 מתקני חניה. 3 מתקנים – מכפילי חניה בחלקו המזרחי של המגרש מבוקשים ברצף אחד אחרי השני והמתקן הרביעי מבוקש בחלקו המערבי של המגרש. בשל המרחק הגדול הקיים בין המגרש המבוקש למגרש שכן בחלקו המזרחי – הומלץ על פיתרון חניה משותף \ מעבר משותף לכלי רכב \ התקנת מתקן חניה רובוטי. חניה מס' 11 מוצמדת בטאבו ונמצאת בחזית המגרש בחלקו הצפון מזרחי, בשל תכנון הממד"ים עד גבול מגרש תוכננו קירות יורדים בצורה מקבילה בין החניה הקיימת ע"מ לשמר אותה. מומלץ לשקול העתקת חניה לטובת שיפור פיתוח שטח בחזית המגרש ותכנון רצועת גינון רחבה. 	<ul style="list-style-type: none"> תיקון תכנית בהתאם לדרישות מחלקת תכנון מסת הבינוי מתוכננת בחזית המערבית של הבניין יש להעביר את התכנון לחלקו המזרחי ולתכנן מרפסת גג הפונה לכיוון מערב בשל מרחק רב בין הבניינים. יש להציג ביטול גישת מעלית לקומת גג. יש למצוא מיקום חלופי לחדר אשפה – שלא יתוכנן בחזית המגרש ומנח קירות יורדים לממ"דים יהיה פתוח לטובת גינון. דלת חדר מיחזור לא תופנה לרחוב
ממ"דים	<ul style="list-style-type: none"> ממ"ד מבוקש בצידו המערבי של המגרש מתוכנן באופן שאינו מיטבי נדרש להצמיד ממ"ד לדופן מגרעת הבניין, למרות ביטול חלון קיים ע"מ לבטל תכנון חלל כלוא בחזית הבניין \ לחלופין, ניתן ומומלץ להעבירו לעורף הבניין בהצמדה למרפסת. במקרה זה, ניתן ורצוי לתכנן פרט של מסתור כביסה נסתר במרפסת רציפה. במקרה זה, קו המרפסת לא יחרוג מעבר לקו חזית הממ"ד וקו בניין הקבוע בתמ"א. מצ"ב תמונה בהמשך: מבוקשים ממ"דים עד גבול מגרש קדמי. יש להקטין רוחב ממ"דים ל-2.6 ע"מ לאפשר רצועת גינון ותכנון צימוח לגובה ככל הניתן. ככל ולא ישתנה מיקום תכנון ממדים לחזית המגרש - אין להפנות קירות ממ"ד יורדים לקרקע במנח אופקי ומקביל לרחוב, אלא ניצב ובאופן שיאפשר פתיחה וגינון כלפי הרחוב ככל הניתן.

<ul style="list-style-type: none"> יש להקטין שטח ממדים החורגים מקו בניין לשטח מקסימלי של 9 מ"ר. 	
<ul style="list-style-type: none"> מבוקשות מרפסות עד קו גבול מגרש. ניתן לאשר ע"פ הוראות רצ/מק/2/106 המרפסות מוצעות בדומה למרפסות במגרש הגובל ממערב. יש להציג עמוד תומך למרפסות במרחק של 1.5 מ' מגבול מגרש. 	מרפסות
<ul style="list-style-type: none"> יש להציג צמחיה לגובה לכל הפחות בחזית המגרש. יש לשפר פיתוח שטח בפרויקט לאחר שינוי מיקום \ מנח ממ"דים המבוקשים בחזית המגרש. 	פיתוח
<ul style="list-style-type: none"> השלמת 100% חתימות. 	הסכמות
<ul style="list-style-type: none"> יש לבטל תכנון פרגולות המוצעות במרפסות זיזיות (בקומה 6), בניגוד להוראות התכנית החלה. יש להתרחק לפחות 1.5 מ' ממעקה צידי בפרגולה המתוכננת במרפסת גג. 	פרגולה
<ul style="list-style-type: none"> מילוי חזיתות ללא הבדל בין קומות קיימות לקומות חדשות. חיפוי זהה ואחיד בחומרי גמר ובגוונים בין קומות חדשות לקיימות. יש לשפר פתחים בחזיתות ככל הניתן, באם לא בגודל הפתחים לכל הפחות בישור קו אחיד בין הפתחים בין קומות קיימות לחדשות. מבוקש שימוש כהה בחיפוי חזיתות, יש להחליף חיפוי חזיתות לגוון בהיר. יש לעדכן הדמיה. 	חזיתות

ראה תמונה :



רשמה : שיראל מכלוף

המלצת מהנדסת העיר :
לדיון לאחר שמיעת המתנגדים.

מהלך דיון

עו"ד סורין גנות : אוקיי, עוברים לרישוי. סעיף 1 לרישוי.

אדר' לירון בן דוד : בקשה של יזום ראשון בריניצקי 35, בקשה לתוספת בנייה מתוקף תמ"א 38, 2.5

קומות מעל הבניין, תוספת ממ"דים מרפסות לכל הדירות הקיימות והחדשות, תוספת של 8 יחידות

דיור ל-12 סך הכול 20 יחידות דיור, שינויים בקומת הקרקע, תוספת מעלית, שינויים בפיתוח השטח,

מס' דף: 33

מתקני חניה, חדר אשפה ומחזור. אני רק אציין, שאנחנו נשמע את ההתנגדויות ואת מה שיש להם להגיד. אבל חשוב לי, שאנחנו לא מאשרים הכל. בהערות בדיקה, בממצאי בדיקת התוכנית ובסיכום הערות, יש את הדגשים של מה שאנחנו מאשרים ומה לא.

עו"ד סורין גנות: כן אנחנו רואים. חלק לא תואם, חלק תואם חלקית, בסדר, אחרי זה בדיון הפנימי. בואו נשמע את ההתנגדות, נשמע את התשובה

*** המתנגדים נכנסים**

עו"ד סורין גנות: המתנגדים?

מר דניאל אנקרי: אני המתנגד.

מר דניאל אנקרי: שמי דניאל אנקרי.

עו"ד סורין גנות: אז, בוא נתחיל.

מר דניאל אנקרי: אני הבעלים של דירה בבניין ברניצקי נתן 33.

עו"ד סורין גנות: אתה מזרחית לבניין?

מר דניאל אנקרי: אני מערבית לבניין.

עו"ד סורין גנות: אני צירפתי תמונות מערבית, אוקיי.

מר דניאל אנקרי: אני גר כיום בקומה השביעית, בית שקניתי במלוא כספי, שתי דירות, פנטהאוז -

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: ושלך מחוזק או היה ככה?

מר דניאל אנקרי: לא, שלי לא מחוזק. אני משלם על הממ"ד. אני על השיפוץ של הבית שילמתי. על

הממ"ד אני משלם 140 אלף שקל.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אתה שילמת בחיזוק חיצוני?

מר דניאל אנקרי: כשאנחנו בבקשה, אבל אני אוציא כסף מכספי כדי לחזק את הבניין שלי.

מר דניאל אנקרי: זה נכון. אבל אלה שבונים, הם לא עושים את זה מכספם.

עו"ד סורין גנות: מה זאת אומרת? אם היו בונים מעל הפנטהאוז שלך עוד שתיים וחצי קומות, זה גם

סוג של אתה משלם בזכויות בנייה. יש לך את הפרטיות מעליך. הם בונים מעל הראש שלהם עוד 2.5 קומות. הם משלמים בזה. נכון שזה לא בכסף.

מר דניאל אנקרי: אבל כן, אבל הם מפריעים לי.

עו"ד סורין גנות: זה משהו אחר, אבל זה לא הנימוק שלא מכספם.

מר דניאל אנקרי: לא, לא אדוני-

עו"ד סורין גנות: בסדר, בוא ניגש לעניין. מה מפריע לך?

מר דניאל אנקרי: לי מפריע שחוסמים לי, היום אני צירפתי תמונות, אנחנו, אפשר להעלות את

התמונות שצירפנו? שלחנו התנגדות שלמה.

מר דניאל אנקרי: היום, זה החלון שלי, רואים את הרוח הזה, רואים את הים. והיום אחרי שיגמרו

לבנות, אני אקבל בניין בפנים.

עו"ד סורין גנות: כן, ברור שאם בונים 2.5 קומות-

מר דניאל אנקרי: תהיה ירידת ערך מדהימה לבית, מאוד. אני קניתי את הבית, קניתי אותו בגלל זה

ושילמתי הרבה מאוד כסף. עכשיו, אנחנו גם צירפנו פה פסקי דין מהעליון ומהכול.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אבל אדוני בטח יודע שאין זכות קנויה בתוך עיר

מס' דף: 35

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אדוני, כמו שאמר קודם חברי פה, סורין, אתה אדם חכם, אתה יודע שאין

זכות קנויה בתוך עיר, לזה שאף פעם בניין לידך או מצידך או מאחוריך או מלפניך לא יגדל, זה קורה כל הזמן.

מר דניאל אנקרי: זה קורה כל הזמן.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: כפי שהבניין של אדוני, בטח כשבנו אותו, אולי פעם היה שם איזה בית

קטן.

מר דניאל אנקרי: נו, אבל כשאני קניתי את הבית ושילמתי במלוא כספי, אני ידעתי מה נמצא מסביב.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אין לאדוני אף פעם, אני יודעת לאדוני בכל מקום בעיר אין לאדוני זכות

מותנית לגבהים סביבו.

מר דניאל אנקרי: פסיקה בעליון, על פיצויים, על הורדת הקומות, זה תמיד מוכר.

מר דניאל אנקרי: אני אומר, אני אומר, אין היום חניה אחת פנויה ברחוב. הרחוב הזה לא בנוי בכלל

לתוספות, יש בו תוספות היום -

מר אסף דעבול: אני לא מדבר רגע בסוגיה הזאת של חבריי, בסדר? השקפת עולמי כשמישהו מבקש

לחזק בניין או לעשות תמ"א או לעשות ממ"דים, תמיד תמיד אני אעדיף את זה.

מר דניאל אנקרי: שיעשה את זה עד קומה 4, אין שום בעיה כמו שאנחנו עושים. הוא לא רוצה לשלם,

אז הוא נותן את הגג שיבנו ויעשו את זה בשבילו. אני על הממ"ד שלי משלם. שיוציא מכספו 200 אלף

שקל ויבנה לו ממ"ד, ויחזק את הבניין. זו שכונה מעולה, זו שכונה ברמת אוכלוסייה גבוהה מהיקרות

בראשון, סעיף א' בארנונה.

עו"ד סורין גנות: דניאל, אני מבין את ההתנגדות שלך, היא מאוד אנושית ומאוד, מזוויתך

הסובייקטיבית היא ברורה, היא ברורה. יש לך עוד משהו להוסיף?

מס' דף: 36

מר דניאל אנקרי: אני אומר שהרחוב הזה הוא חד סטרי, אין בו טיפת חניה, אין בו טיפת חניה. אומר,

אנחנו סובלים מעוד תב"ע שנבנית. הבית שלי מגרש בטון, אי אפשר לפתוח חלונות. מ-7 בבוקר עד 7 בערב, כל יום כולל ימי שישי, עד שעה לפני כניסת שבת עובדים. משאיות של בטון, משאבות של בטון. עכשיו זה ממש מגיע לפתחנו, לדלת שלנו, על החלון של הבית שלי, יהיה מתקנים למכוניות שמצפצים כל הלילה, אף אחד לא קבע מתי אסור לחנות. הצפוף הזה הוא שלוש בבוקר, ארבע בבוקר. אין חניה ברחוב הזה, היום היא לא מספקת. היום היא לא מספקת את אף אחד, העירייה לא יצרה אפילו מגרש אחד קטן באזור. תראו לי איפה כל האנשים האלה יחנו, היום אין משפחה שיש לה פחות משתי מכוניות. ואם יש להם ילד מעל 18 זה כבר שלוש, וכל ערב כשאני מגיע לחניה שלי בטאבו, אני מוצא מישהו, לך תוציא אותו עם המשטרה, עם הפיקוח. אין, הרחוב הזה לא בנוי לזה יותר. עומס מטורף על הגימנסיה, שלושה בתי ספר בפינה הזאת, בואו תבואו בשבע בבוקר, תראו איפה אנשים עומדים, אי אפשר לצאת מהבית. בין שבע וחצי לשמונה וחצי אתה במצור, שתי מכוניות או שלוש לכל אחד, אין מילימטר חניה במקום, זה לא מקום שאפשר כבר להגדיל אותו, אין תשתיות גם.

עו"ד סורין גנות: אוקיי, תודה רבה. תשובה קצרה של המגישים.

גב' עינב שמואלוביץ': אהלן, עינב, מנהלת הפרויקט. ידוע שמדובר בתמ"א 38, חיזוק. המטרה של התוכנית בסופו של יום היא מעבר להשבחת הנכס, המטרה הראשונה היא כמובן חיזוק הבניין והתחדשות עירונית. לנושא היעדר התשתיות, בסופו של דבר מחדשים את כל הבניין, מוסיפים מקומות חניה בהתאם לדירות שמתווספות.

מר דניאל אנקרי: כמה?

מר דניאל לנקרי: אם היא אומרת נתון, שתגיד כמה מקומות חניה מוסיפים בבניין.

עו"ד סורין גנות: דניאל, היא תענה כמו שהיא מוצאת לנכון

מס' דף: 37

גב' עינב שמואלוביץ': אז לא רק שאין החמרה בתשתיות, להיפך, יש הטבה ואנחנו גם מוסיפים

מקומות חניה.

עו"ד סורין גנות: כמה? באמת, אם הוא כבר שאל גם אני רוצה לדעת. לכמה יחידות דיור?

גב' עינב שמואלוביץ': שמונה יחידות דיור.

עו"ד סורין גנות: לכל יחידת דיור תהיה חניה. כן, הלאה. אוקיי, אז תודה רבה לכולם, אנחנו עוברים

לדיון פנימי. אני מודה לכל הצדדים, ההחלטה תישלח בדואר.

מר דניאל לנקרי: השאלה היא האם העירייה משפרת את מערכת הביוב שהוצפה כמה פעמים? את

המים?

עו"ד סורין גנות: דניאל, אנחנו סיימנו, עברנו על כל ההתנגדות שלך, שמענו אותך באריכות, אותם

בקצרה, ועכשיו אנחנו חייבים לעבור לדיון פנימי כי יש לנו עוד 20 סעיפים חוץ מהסעיף שלך. אנחנו

רוצים לדון גם בסעיף שלך, בסדר?

*** עו"ד הילה הררי דורון יוצאים**

*** המתנגדים יוצאים**

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: למען הסדר הטוב, אומנם חלקנו יושבים פה כדירקטורים בחברה לייזום.

אבל, אין בכך כדי להוות ניגוד עניינים שכן חברות בבעלות עירונית, מטבע הדברים הדירקטורים

שלהם מתעדפים את האינטרס העירוני.

עו"ד סורין גנות: מה זה מתעדפים? לפי סעיף 254 א' רבתי לפקודת העיריות, הנאמנות להבדיל מדיני

חברות היא קודם כל לעירייה, אחר כך לתאגיד.

מר אסף דעבול: ואצלי יתרה מכך, אני מצהיר בכל מקום שאני תמיד אעביר תמ"א עם חיזוק של בניין

וממ"דים על כל התנגדות שהיא.

מס' דף: 38

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: בכל מקרה, גם אם יש ממש בדברי המתנגד שהדבר יפריע לו לאור,

ואוויר, והצללה, ואי נוחות, והסתרת נוף וכולי. אנחנו דנו בתמ"אות מאז ומתמיד, מאז תחילתה של

תמ"א 38 ותמיד תעדפנו את ביטחונם של תושבי העיר ובטיחותם בממ"דים ואני מניחה שכך נמשיך

לעשות נכון?

עו"ד סורין גנות: רק אנחנו צריכים כן להתייחס, כן צריך להקריא להחלטה

*** עו"ד הילה הררי דורון**

אדר' לירון בן דוד: אז ככה זה בהמלצות. קיימות 10 חניות מקומות חניה בטאבו, מבוקשת 8 חדשות

המחייבות, 8 מקומות חניה חדשים, ניתן פתרון של 10 מקומות חניה בקומת הקרקע ללא מכפילים או

מתקנים שאינן חניות המוצמדות בטאבו לדירות הקיימות כולל חניה אחת להעסקה, 8 חניות

באמצעות מכפילי חניה, שלושה מתקנים ברצף בדופן המזרחי ומתקן אחד המשרת כלי רכב-

עו"ד סורין גנות: בצד המערבי.

אדר' לירון בן דוד: בצד המערבי, סך הכל מוצעים 18 מקומות חניה. ככל ולא יאושרו מרבית מכפילי

החניה, נדרש תשלום. העניין ככל ולא יאושרו מרבית מכפילי החניה זה בגלל, המדיניות שלא לאשר

יותר משלושת מכפילי החניה. בגלל זה צוין שנדרש תשלום קרן חניה בגין מקומות החניה החסרים.

בשל המרחק הגדול הקיים בין המגרש המבוקש למגרש שכן בחלקו המזרחי, מומלץ על פתרון חניה

משותף או מעבר משותף לכלי רכב, עם התקנת מתקן חניה רובוטי.

עו"ד הילה הררי דורון: אבל יש דברים שאתם צריכים להכריע בהם, למשל לגבי הסיפור של

המכפילים, אם אני מבינה נכון.

מר שמואל ג'מיל: כל השאר מכפילים -

*** מדבר לא למיקרופון**

אדר' לירון בן דוד: הוא לא התלונן על מכפילי החניה, הוא התלונן בעיקר על הגובה.

עו"ד סורין גנות: כתוב בהתנגדות שזה יעשה רעשים.

אדר' לירון בן דוד: הרביעי הוא בצד המערבי.

עו"ד סורין גנות: ואיפה הפנטהאוז? באיזה צד בצד הזה? אה, על הכול.

אדר' לירון בן דוד: ואצלם בבניין שלהם מקדמים עכשיו יש תוכנית -

עו"ד סורין גנות: שהיא אבל אם הוא קומה 7 והוא מכפיל למטה, מה זה מפריע?

אדר' לירון בן דוד: הם מקדמים תוספת מרפסות וממ"דים, הבניין שלו.

עו"ד סורין גנות: נו, אז מה? הם גם מקדמים, הוא בנה ממ"ד.

אדר' לירון בן דוד: הבניין שלו. הבניין שלו, בניין 38.

עו"ד סורין גנות: אני בעד לאשר פה בנפרד, זה לא מפריע.

עו"ד הילה הררי דורון: אני מציעה אולי שנתייחס, להתנגדות לסוגיה של הטענות שלו לזה שזה,

שפוגע לו בנצפות של הפנטהאוז וכולי, שנתייחס להיבט הזה ואחרי זה כשנתייחס להמלצות של הצוות המקצועי.

עו"ד סורין גנות: כי אי אפשר יהיה למכור שמונה דירות חדשות בלי חניה.

מר אסף דעבול: כל אחד שבונים לידו מסתיר לו את הנוף ואת הרוח. אני כאן רק 30 שנה, שמעתי

מסתיר לי את הרוח, מסתיר לי את האוויר

אדר' לירון בן דוד: הבניין ליד נציין שהוא שמונה קומות, עכשיו יש שמונה, יהיה שבע והוא אין.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: טוב רבותי זה לא הפעם הראשונה שאנחנו דנים בתמ"א, מישהו מתנגד?

אדר' לירון בן דוד: המרחק בין המדדים הוא 1.9 מטר.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: זה מרחק יפה מאוד בין בניינים.

עו"ד סורין גנות: המלצה -

עו"ד הילה הררי דורון: על המכפילים.

עו"ד הילה הררי דורון: אמרנו, על המכפילים.

עו"ד סורין גנות: אז אמרנו מאשרים, הלאה.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: רגע, אני אגיד משהו קטן. אנחנו יודעים שתמ"א 38 עומדת להסתיים.

ובסופו של דבר אנחנו מעדיפים, בכל מקום שזה אפשרי. מה שהמליצה מהנדסת העיר לקראת סיומה גם של התמ"א, וגם בגלל שאנחנו כולנו לא רוצים כל כך להכפיל בנייה, היא התחילה לפרסם שלהבא אנחנו נאשר תמ"אות, מה שיותר, כי לא נותרו להם הרבה חודשים, רק עם חניונים רובוטיים או חניונים תת קרקעיים, כדי שאנשים יתחילו להתרגל לשלב הבא, אנחנו רוצים להפסיק את מכפילי החניה ולעבור לחניונים תת קרקעיים רגילים.

אדר' לירון בן דוד: אז אני רוצה להוסיף עוד משהו לעניין התכנון. שתיקון התוכנית יהיה בהתאם לדרישות מחלקת התכנון. מסת הבינוי המתוכננת בחזית המערבית של הבניין, יש להעביר את התכנון לחלקו המזרחי ולתכנן מרפסת גג הפונה לכיוון מערב בשל המרחק הרב בין הבניינים. יש להציג את ביטול גישת המעלית לקומת הגג, מיקום חלופי לחדר האשפה, דלת חדר המחזור לא תופני לרחוב. ממ"ד המבוקש בצידו המערבי של המגרש -

עו"ד סורין גנות: לירון, מה לשיקול דעתנו?

אדר' לירון בן דוד: אתם לא רוצים שאני אחזור?

מקבלים את המלצתכם. ותכניסו את זה להחלטה, אין בעיה.

אדר' לירון בן דוד: זהו אני לא,

עו"ד סורין גנות: אוקיי, אז פה אחד כן חברים?

מר אסף דעבול: כן.

נוכחים: עו"ד סורין גנות,

חברים: עו"ד סורין גנות, עו"ד ליאל אבן זהר בן דוד, הרב שמואל ג'מיל, מר אסף דעבול

מוזמנים: אדר' מילי בן עזרא, מטעם גב' עינב שמואלביץ, היזם מר אלירן תורג'מן.

מתנגד: מר דניאל לנקרי.

הצבעה: פה אחד

החלטות

הוועדה שמעה בקשב רב את הצדדים.

להלן החלטת הוועדה ביחס לטענות המתנגד, בעלים, של דירת הגג בבניין הסמוך (ברניצקי 33):

טענות בדבר חסימת אוויר ונוף/ ירידת ערך – הועדה התרשמה כי כיום קיים מרחק סביר בין בניין המתנגד לבניין התמ"א (כ-10 מ'), כמו כן, רום הבינוי המוצע משתלב בסביבה המאופיינת בבנייני מגורים בני 4-8 קומות. מעבר לכך, בסביבה עירונית לא קיימת זכות קנויה כי בניינים סמוכים לא יעברו חידוש. מבלי לגרוע מהאמור, בכל הנוגע לטענות בדבר ירידת ערך, אלה אינן נתמכות וממילא אין מדובר בשלב המתאים.

לטענות בדבר עומס בתשתיות וחוסר במקומות חניה/ רעש מכפילים: הוועדה רשמה בפניה את התייחסות מנהלת הפרויקט כי התכנון כולל פתרונות חניה למלוא התקן הנדרש- לרבות יח"ד החדשות ועל כן טענה זו נדחת. הוועדה מאשרת את מכפילי החניה המבוקשים, על מנת לעמוד בתקן החניה הנדרש. מובן שעל המכפילים לעמוד במלוא התקנים והדרישות בנושא רעש. אשר לטענות המתנגד נוסף כי אין במתקנים העולים לגובה של קומה בכדי להוות מטריד ו/או הפרעה לדייר בקומת הגג. נעיר מתוך ראייה צופה פני עתיד לאור פקיעת תוקפה של תמ"א 38 בקרוב, הוועדה מבקשת מקהל היזמים לצמצם את מכפילי החניה ותמליץ לאשר מתקנים רובוטים.

לעניין הטענות בדבר מטרידים הצפויים במהלך הבניה-מדובר במטריד זמני, בלתי נמנע, בסביבה עירונית. הוועדה אף רשמה לפניה כי לדברי המתנגד, בבניין המתנגד מקודמת בקשה לבנייה של תוספת ממ"דים ולכן מדובר בטענה שאינה במקומה.

לאור כל האמור לעיל, ולאור עמדת ועדה זו בעבר ביחס לחשיבות החיזוק ותוספת ממ"דים לבטיחותם ובטחונם של התושבים, הוועדה דוחה את ההתנגדות ומחליטה לאשר את הבקשה לחיזוק הבניין במסגרת תמ"א 38 בכפוף לתיקונים בהתאם להערות הצוות המקצועי לרבות- העברת מסת הבניה בקומה העליונה לחלקו המזרחי של הבניין, ביטול תחנת עצירה

למעלית במפלס הגג העליון, מציאת מיקום חלופי לחדר האשפה כך שלא יפנה לחזית הקדמית של המגרש, תיקון מנח קירות ממ"דים כך שיאפשר גינון, שינוי מיקום מגדל ממ"דים בצידו המערבי של המבנה כך שיבוטל חלל כלוא הפונה לחזית, הקטנת ממ"דים החורגים מקווי הבניין עד לשטח מקסימלי של 9.0 מ"ר, ובכך לצמצם את הבלטתם.

דרישות כלליות

תשלומים/ערבויות:

תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק התכנון והבניה תשלום היטל השבחה על פי חוק לפני מתן היתר או הפקדת ערבות בנקאית להבטחת תשלומי הפקדת ערבות בנקאית על סך 100,000 ש"ח לביצוע עבודות 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

שלב בקרת התכנון:

אישור מחדש של אגף תכנון, בכפוף להתאמת התכנון המוצעת לעקרונות והוראות התכנון שנקבעו בהנחיות הפרטניות. מסת הבינוי מתוכננת בחזית המערבית של הבניין להעביר את התכנון לחלקו המזרחי ולתכנן מרפס גג הפונה לכיוון מערב בשל מרחק רב בין הבניינים ביטול גישת מעלית לקומת גג. מיקום חלופי לחדר אשפה – שלא יתוכנן בחזית המגרש ומנח קירות יורדים לממ"דים יהיה לממ"דים יהיה פתוח לטובת גינון. דלת חדר מיחזור לא תופנה לרחוב נדרש להצמיד ממ"ד לדופן מגרעת הבניין למרות ביטול חלון קיים ע"מ לבטל תכנון חלל כלוא בחזי בחזית הבניין לחלופין, ניתן ומומלץ להעבירו לעורף הבניין בהצמדה למרפסת. במקרה זה, ורצוי לתכנן פרט של מסתור כביסה נסתר במרפסת רציפה. במקרה זה, קו המרפסת לא יחרוג מעבר לק מעבר לקו חזית הממ"ד וקו בניין הקבוע בתמ"א יש להקטין רוחב ממ"דים ל-2.6 ע"מ לאפשר רצועת גינון ותכנון צימוח לגובה ככל הניתן. ככל ולא ישתנה מיקום תכנון ממדים לחזית המגרש - אין להפנות קירות ממ"ד יורדים לקרקע במנח אופקי ומקביל לרחוב, אלא ניצב ובאופן שיאפשר פתיחה וגינון כלפי הרחוב כ הניתן 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.

השלמת 100% חתימות.

יש להתרחק לפחות 1.5 מ' ממעקה צידי בפרגולה המתוכננת במרפסת גג. ולבטל פרגולה בקומה 6

אישור פיקוד העורף

אישור הרשות הארצית לכבאות והצלה

יש לשפר פתחים בחזיתות - בגודל הפתחים ו/או בישור קו אחיד בין הפתחים

דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) (לתקנות התכנון והבניה

תכנית ראשית מעודכנת ומתואמת לאחר כל שינויי התכנן

הצהרת מהנדס לחישובים סטטיים, חישוביים סטטיים+נספח תרמי

דוח קרקע וביסוס

אישור תכנית אינסטלציה

אישור מני"ב

אישור אגף קיימות וסביבה+ תברואה

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

אישור מורשה נגישות

רישום לפי תקנה 27 לחוק מקרקעין

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

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 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

"גידור אתר הבניה בהתאם להחלטת המליאה מיום 13.11.2024

הסכם מעבדה מאושרת על פי כל דין

פינוי עודפי חומר החפירה) מתואם עם אגף כבישים במנהל הנדסה) הסכם התקשרות עם מעבדה מוסמכת לביצוע בדיקות מעבדה+רשימת) פרוגרמה) הבדיקות הנדרשות בביצוע אישור חברת גז ספקית גז שידוע לה על ביצוע עבודות תמ"א

אישורים/תאומים עם גורמי חוץ:

אישור חברת החשמל עפ"י התחחסותם וסימונם ברישוי זמין

מסמכים נדרשים אגף קיימות הסביבה להציג אישור האגף:

במידת הצורך 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 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

הערה כל הפרטים במסגרת המגרש ובסמוך לו. להלן הפרטים:

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

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

תיאור מצב קיים		
על המגרש נמצא בשלבי בניה מתקדמים (לקראת סיום) בנין מגורים בן 6.5 קומות, עם 27 יח"ד, לפי היתר מיום 03/04/2022		
ממצאי תיק הבניין		
תאריך	מס' היתר	מהות
202200149	2018	בית משותף - חיזוק ותוספת לפי תמ"א 38 : - תוספת 2.5 - קומות מעל 4 קומות קיימות על עמודים. - תוספת 11 - יח"ד (מתוכן 1 דירת גן) ל-16 יח"ד קיימות. - שינויים בקומות הקרקע : תוספת דירת גן עם חצר, לובי כניסה מוגדל, חדרי אשפה, אופניים, גז, משאבות, מאגר מים, מדרגות ומעלית. - תוספת ממ"דים ומרפסות לכל הדירות הקיימות והחדשות - - קומות גג חדשה עם 2 - דירות גג ומרפסות גג - חלוקת 9 - החניות המוצעות 4 : חניות על הקרקע 1, חניית נכים ו 2 - חניות מתקין חנייה כפול. - סה"כ 27 יח"ד.
<p>המלצת מהנדסת העיר : לאשר את הבקשה בכפוף להקטנת שטח התוספת לכל הדירות עד ל-25 מ"ר כאשר לצורך אישור התוספות מעבר לשטחים הנ"ל יש צורך בהכנת תב"ע. ההיתר יינתן בתנאי ולאחר מילוי כל ההשלמות הבאות:</p> <p>החלטות לאשר את הבקשה לתוספת 11 יח"ד כולל דירת גן על 16 יח"ד חדשות, וזאת משום שמדובר בשכונת רמת-אליהו. הוועדה מציינת שיכולה לאשר כרגע רק תוספת של 25 מ"ר לכל דירה כולל הממ"ד, ככל שתוגש תב"ע נקודתית, הוועדה תראה אותה בחיוב.</p>		

התייחסות גורמי פנים :	
פיקוח מתאריך 20/10/2025	המצב הקיים בשטח לאחר ביצוע לפי תכנית השינויים
קיימות וסביבה 16/09/2025	לצורך אישור הבקשה : יש להגיש עדכון ל- נספח סביבה בהתאם למוצע בתכנית שינויים זו. קרינה, אקוסטיקה, חזית חמישית.
אינסטלציה 21/09/2025	1. יש לתקן סימון שינויים בהגשה ביחס להיתר ולהשלים שינויים בחזיתות, לרבות פתחים. 2. לפרט חומרי גמר בתוספת המבוקשת ולצרף טבלה. 3. לסמן שינויים בקומות גג, לציין שיפועים, צמ"ג עד להתחברות בקומות קרקע. להסיר "ללא שינוי" מתכניות רלוונטיות. 4. יש לתקן מס' היתר במהות הבקשה.
תכנון נוף 21/09/2025	למנהל תכנון ובנייה בעניין פיתוח נוף אין התנגדות. מסמך הנחיות הועלה לארכיב בתאריך 21-09-25
מחלקת מדידות 16/09/2025	20230938 מגורים "ד" קווי בניין בהתאם ל-413-0485144
פקיד יערות 23/09/2025	אין הערות

סטייה	מוצע	מותר	שטח בניה מעל הקרקע ברוטו- שטח עיקרי-
2.32 מ"ר	39.92 מ"ר X 5 קומות חדשות מוצעות בקונטור קומה טיפוסית מורחב שטח קומה טיפוסית מתחת : 516.12 מ"ר שטח קומת גג חלקית : 260.38 מוצע- 260.38 מ"ר	עד 40 מ"ר ליח"ד (כולל ממ"ד) קונטור קומה טיפוסית 2X 50% משטח הקומה שמתחת מותר- 2/516.12=258.06	
תואם	ללא שינוי מהיתר מקורי	4 קומות מעל ק. עמודים	מספר קומות מותר

סטייה	מוצע	מותר	(ברוטו)
	לא מבוקש בבקשה.	+ 2.5 קומות	
תואם	ללא שינוי מהיתר מקורי לא מבוקש בבקשה.	4 מ' 3 מ' 4 מ'	קווי בניין קו בניין קדמי קו בניין צידי קו בניין אחורי
תואם	ללא שינוי מהיתר מקורי לא מבוקש בבקשה. 27.04	2.5-3.0 מ' --	גבהי קומות קומת קרקע קומה טיפוסית גובה בניין
תואם	ללא שינוי מהיתר מקורי לא מבוקש בבקשה.	27 יח"ד	צפיפות
תואם	274.30 מ"ר	15% מהשטח המותר לבניה $574.09 = 0.15 * 3833.97$	שטח מרפסות פתוחות

ממצאי בדיקה	
ניתן לאשר את הבקשה בכפוף להשלמת דרישות מהיתר מס' 202200149, והשלמת הדרישות המפורטות.	
תכנון	שינויים מהיתר מספר 202200149 עפ"י תכנית התחדשות עירונית שכונת רמת אליהו הכולל: 1. שינויים קלים בקומת כניסה 2. הגבהת גובה מעקה גג עליון 3. תוספת שטח בקומות ג, ד, ה, ו קומת גג חלקית – מכוח תכנית 413-0485144. לא פורסמה הקלה היות וההרחבות לא חורגות מקווי תמ"א שאושרו בהיתר מס' 202200149. עם זאת הבקשה מובאת לדיון בפני הוועדה היות ומדובר בהיתר שהופק מכח תמא 38. <ul style="list-style-type: none"> יש לתקן שטח קומת גג חלקית - חורג המותר ב- 2.32 מ"ר. יש לציין חומר מעקה גג עליון. יש להציג תכנית קומת גג עליון עם מפלסים בגג כולל המעקה המבוקש. יש להציג הדמיות לחזיתות עם ההרחבה.
הסכמות	נדרשת הצגת 100% הסכמות.

רשמה : סטפני יחזקאל

המלצת מהנדסת העיר :

ניתן לאשר את הבקשה בכפוף להתאמת שטח הבניה על הגג עד 50% משטח הגג בהתאם למותר, היתר יינתן בתנאי ולאחר מילוי ההשלמות הבאות:

מהלך דיון

עו"ד סורין גנות: סעיף 2.

אדר' לירון בן דוד: סעיף 2 שינויים זה רחוב אנילביץ' 20, שינויים מהיתר קיים 20240798, של תמ"א

30, התחדשות רמת אליהו, זה תוספת ששייך לדירות הקיימות בקומות ג', ד', הגדלת הקומות -

עו"ד סורין גנות: המלצה, החלטה.

מר אסף דעבול: למה רמת אליהו עולה לוועדה כאן?

עו"ד הילה הררי דורון: אבל פה צריך לציין שזה, תמ"א, נכון? זה תמ"א שעוד לא הסתיים החיזוק,

כי אחרת אי אפשר לתת.

אדר' לירון בן דוד: לא, לא הסתיים החיזוק.

עו"ד סורין גנות: המלצה, החלטה, פה אחד.

נוכחים: עו"ד סורין גנות,

חברים: עו"ד סורין גנות, עו"ד ליאל אבן זהר בן דוד, הרב שמואל ג'מיל, מר אסף דעבול

הצבעה: פה אחד

החלטות

הוועדה מחליטה לאשר את הבקשה בכפוף להתאמת שטח הבניה על הגג עד 50% משטח הגג בהתאם למותר, ובכפוף להשלמות כמפורט בהערות הצוות המקצועי. היתר יינתן בתנאי ולאחר מילוי ההשלמות הבאות:

ת. השלמה

דרישות כלליות

תשלומים/ערבויות:

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:

יש לתקן שטח קומת גג חלקית עד 50% משטח הגג- חורג מהמותר ב-2.32 מ"ר.
יש לציין חומר מעקה גג עליון.

יש להציג תכנית קומת גג עליון עם מפלסים בגג כולל המעקה המבוקש.
יש לתקן פוליגונים חישובי שטחים (אזור המבואה בקומות ה,ו, גג חלקית).
יש להציג הדמיות לחזיתות עם ההרחבה.

אישור ממחלקת קיימות וסביבה

אישור תכנית אינסטלציה

אישור פיקוד העורף

22/02/2026

אישור הרשות הארצית לכבאות והצלה

אישור אגף תברואה לנושא אצירת אשפה

תכנית ראשית מעודכנת ומתואמת לאחר כל שינויי התכנון

הצהרת מהנדס לחישובים סטטיים, חישובים סטטיים

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

שלב בקשה לתעודת גמר:

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

בקשה לתעודת גמר והצהרת האחראי לביקורת על הביצוע

הצהרת עורך בקשה ראשי

הצהרת עורך משנה הנדסת מבנים (מתכנן שלד)

הצהרת אחראי לביצוע שלד

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

סיום ביצוע פיתוח

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

אישור הרשות הארצית לכבאות והצלה

אישור פיקוד העורף

אישור מנהל איכות הסביבה

תצהיר קבלן לביצוע שלד הבניין
אישור חברת חשמל
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 11/07/2023

* אפרידר החברה לשכון ולפתוח ישראל בע"מ

* שרון אלעזרא הררי- מיופה כוח

בעל נכס:

* אפרידר החברה לשכון ולפתוח ישראל בע"מ

עורך:

* אמיר מרקו שוורץ

מתכנן אינסטלציה:

* א.ח.תכנון ויעוץ בהנדסת מים וביוב בע"מ

* כנרת 8 בני ברק

מהנדס רישוי:

* מריאנה מיטברג

הידרולוג:

* רזאור הנדסה ויעוץ בע"מ

* קריית שדה התעופה, ל ת.ד. 1028 לוד

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

* מספר בקשה ברישוי זמין: 10000295285

כתובת הבניין: שד' צריפין 9, ראשון לציון

* גוש וחלקה: גוש: 4243 חלקה: 627 מגרש: 203 יעוד: מגורים, מסחר ותעסוקה

* תכנית: 413-0465369, תמא/1, 2/84/1, 2030, תמא/10/ד/10, 1/1, 10/ד/10/431/6, R, תמא/34/ב/3, תמא/10/ג/4, מק/28/1/1/1, 2022056, 2022051, 413-0914788, 499-0241307, 150/1, תממ/21/3, ח/1/1, מ/מ/825, תמא/4, תמא/40/א/1/1

שטח עיקרי שטח שירות

26230.51 19327.52

תיאור בקשה

בניה חדשה

מגורים + מסחר

מהות הבקשה

* הקמת שני בניינים: האחד בן 24 קומות והשני בן 25 קומות מעל 4 קומות מרתף משותפות,

* 166 יח"ד סה"כ.

* הבניינים כוללים קומות מסד עבור שטח מבונה לצרכי ציבור, מסחר ותעסוקה.

מטרת הדין:

דין נוסף לאור עדכון שטחי הבנין

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
166	12.30-	מרתף			4644.27					
	9.30-	מרתף			4448.60					
	6.30-	מרתף			4182.53					
	3.30-	מרתף			1686.77					
	0.00	מסחר	1514.96		2106.64					
	6.00	תעסוקה	2544.25		994.71				226.24	
	10.00	מבני ציבור	300.00		105.00				530.06	
	10.00	תעסוקה	951.21		671.60					
	14.00	אולם אירועים	399.75		288.27		166		455.53	
	17.30	מגורים	373.50		353.35				98.92	
	20.45	מגורים	647.60		333.81				112.00	
	23.60	מגורים	650.97		329.92				112.00	
	26.75	מגורים	654.62		326.03				112.00	
	29.90	מגורים	654.62		326.03				112.00	
	33.05	מגורים	654.62		326.03				112.00	

מס' דף: 50

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			
112.00				326.03		654.62		מגורים	36.20	
112.00				326.03		654.62		מגורים	39.35	
112.00				326.03		654.62		מגורים	42.50	
112.00				326.03		654.62		מגורים	46.65	
112.00				326.03		654.62		מגורים	48.80	
112.00				326.03		654.62		מגורים	51.95	
112.00				326.03		654.62		מגורים	55.10	
112.00				326.03		654.62		מגורים	58.25	
112.00				326.03		654.62		מגורים	61.40	
112.00				326.03		654.62		מגורים	64.55	
112.00				326.03		654.62		מגורים	67.70	
112.00				326.03		654.62		מגורים	70.85	
112.00				326.03		654.62		מגורים	74.00	
112.00				326.07		654.30		מגורים	77.15	
240.16				284.34		572.13		מגורים	80.45	
241.42				189.79		244.93		מגורים	83.75	
57.26				68.36				מדרגות	86.95	
3977.59		166		26230.51		19327.52				
3977.59		0.00% : %בניה		26230.51		19327.52		סה"כ:		

הערות בדיקה :

מובא לדיון נוסף בהמשך להחלטת הוועדה מיום 29.10.2024 כדלקמן:

החלטות ועדה משנה רישוי ותכנון בישיבה : 2024017 בתאריך 29/10/2024
 הוועדה מחליטה לאשר את הבקשה להיתר כולל ההקלות המבוקשות, בכפוף לעמידה בתמהיל הנדרש, כך שתוכן טבלה המבטאת נתונים :
 4.82% משטחי הדירות יהיה עד 60 מ"ר.
 כ-45% משטחי הדירות יהיה עד 80 מ"ר.
 כ-50% משטחי הדירות יהיה עד 100 מ"ר.
 לאור מורכבות הנושא והכנת הטבלה כפי שנאמר ע"י מ"מ מה"ע, ככל שנותרה אי בהירות, הבקשה תובא לדיון מחדש בפני הוועדה.

סטייה/נותר לניצול	מוצע	כמה יש תוספת	אושר בוועדה	מותר	
803.17 מ"ר	30594.83 מ"ר	208.33 מ"ר	30386.5 מ"ר	31398 מ"ר	שטח בניה מעל הקרקע ברוטו
(כעת אין שינוי)	300 מ"ר	---	300 מ"ר	300 מ"ר	שטח עיקרי-
10.90+ מ"ר	14017.1 מ"ר	62.63 מ"ר	13954.5 מ"ר	14028 מ"ר	מבנה ציבור
0.04+ מ"ר	1514.96 מ"ר	9.96 מ"ר	1505 מ"ר	1515 מ"ר	מגורים
134.54+ מ"ר	3495.46 מ"ר	7.46 מ"ר	3488 מ"ר	3630 מ"ר	מסחר
---	105 מ"ר	---	105 מ"ר	3630 מ"ר	תעסוקה
80+ מ"ר	7390 מ"ר	127 מ"ר	7263 מ"ר	105 מ"ר	שטחי שירות-
726- מ"ר (ראה הערה)	2106 מ"ר	28- מ"ר	2134 מ"ר	7470 מ"ר	מבנה ציבור
1303.69+ מ"ר	1666.31 מ"ר	29.31 מ"ר	1637 מ"ר	1380 מ"ר	מגורים
				2970 מ"ר	מסחר
					תעסוקה

- לפי דרישה אגף תשתיות ומבני ציבור בתכנית מתוקנת יש הפרדה עם דלת בין יציאה לגג ממחלקת ציבור ומרפסת גג של מועדון דיירים בתכנית קומה 3
- לפי תכנית חדש תוספת שטח עיקרי סך 79.66 מ"ר :
- א. שטח של שרותים עבור מסחר בקומת קרקע לפי דרישה ועדה הוצג כשטח עיקרי ולא שירות
- ב. תוספת שטח לתעסוקה בקומה 3 (שינוי בתכנית בינוי. חזית של תעסוקה מאושר על ידי מחלקת תכנון)
- לפי תכנית חדש תוספת שטח שירות 172.83 מ"ר (לפי דרישה הג"א- הגדילו עובי של הקירות בממ"דים. ההגדלה בוצעה סה"כ על 112 דירות מה שמגדיל את השטח הכללי)
- יש לצרף אישור של מחלקת תכנון עבור שינוי בחזיתות
- מתוך 2106 מ"ר שטח שירות בקומת קרקע- 1380 מ"ר שייכים למסחר, 80 מ"ר על חשבון שירות מגורים ו 646 מ"ר על חשבון שירות תעסוקה

מן הדיון הקודם:

תאור מצב קיים:

על מגרש 203 הפונה לרחוב החצב- מגרש ריק .

בעלויות:

הנכס בבעלות רמ"י. התקבל אישור זכיה

הקלות:

מאות ההקלה	התייחסות
1	הקלה לסעיף 6.7 להוראות התוכנית רצ/155/1 : מבוקשת כריתת עץ מס' 239, המיועד לשימור, בהתאם לדוח אגרונום ואישור פקיד היערות המקומי.
2	הגדלת תכסית קומת גג חלקית מ65% מקומה שמתחתיה ל75%.
3	ניוד 100 מ"ר שטחי שירות משירות על קרקעי לשירות תת קרקעי.

מבוקש שינוי בתמהיל דירות : נדרש עפ"י התב"ע לפחות 5% מהיחידות בשטח של עד 60 מ"ר - 8.3 יח"ד, מבוקש 8 יח"ד בשטח של עד 60 מ"ר המהוות 4.82% מסך היחידות בפרויקט.	4	לאור היות ומדובר בשינוי לא מהותי אין מניעה לאשר
הקלה מסעיף 4.4.1 ג' להוראות התוכנית רצ/155/1 למיקום מבנה ציבור בקומה ב' במקום קומת קרקע ובקומה שמעליה בלבד כפי שנדרש בתב"ע.	5	נדון והצג בפני הוועדה במסגרת תכנית העיצוב הפרטנית. אין מניעה לאשר
הקלה להנחיות בינוי רצ/155/1, עומק שתילה מעל מרתף מבוקש מ 0.3 מ' עד ל 1 מ' במקום 1.5 מ' עומק כפי שנדרש בתב"ע.	6	אין מניעה לאשר

מועד גמר פרסום - 23.07.2024, לא התקבלו התנגדויות.

בוצעה פרסום נוסף עבור ההקלות הבאות:

מהות ההקלה	התייחסות	
ניוד 300 מ"ר שטחי שרות משירות על קרקעי לשרות תת קרקעי	אין מניעה לאשר	1
תוספת קומת גלריה במרתף 1-	יש להתייחס כתוספת קומת מרתף. אין מניעה לאשר	2

מועד גמר פרסום מתאריך 04.10.2024, לא התקבלו התנגדויות

חו"ד גורמי פנים-

בינוי ועיצוב אדריכלי : הבקשה להיתר תהיה תואמת לתכנית פיתוח ובינוי ועיצוב אדריכלי פרטנית שאושרה בתאריך 13.06.2024 עיי' אגף תכנון עיר

מח' פיתוח : בתכנית מסומנת אבן גן באזור הצפון מערבי אך בחזיתות מופיע קיר, יש להתאים תכנית לחזיתות. יש לאפשר גישה נגישה מהשצ"פ לאזור חצר המסחר המערבי. בית הגידול לעצים ודקלים יהיה בעומק מינימלי של 1.5 מ' מצע גידול נטון) מעל שכבות הבידוד וההגנה) ונפחם לא יקטן מ 9 מ"ק. אין התנגדות להגשת הקלה לעומק בית גידול למדשאות, שיחים וצמחי כיסוי בתנאי שיהיה מיני 50 סמ מצע גידול נטון. בגיליון חתכים ופריסות- חתכים : יש לסמן היכן מופיעים בתכנית

תנועה : התקבל אישור.

חו"ד פקיד היערות : עפ"י תכנית מדידה מתאריך 25.08.23 וסקר עצים מתאריך 11.07.23 עיי' אגרונום נעמן כספי נסקר במגרש וסיבתו 2 יח' עצים מסוג "חרוב מצוי".
עץ מס' 239 בגבול מגרש מאושר עקרונית לכריתה.
עץ מס' 238 הינו עץ לשימור

בניה חדשה

יעוד : מגורים, מסחר ותעסוקה
שטח מגרש : 6072 מ"ר

סטייה	מוצע	מותר	
	30386.5 מ"ר	31398 מ"ר	שטח בניה מעל הקרקע ברוטו-
	300 מ"ר	300 מ"ר	שטח עיקרי-
	13954.5	14028 מ"ר	מבנה ציבור
	1505 מ"ר	1515 מ"ר	מגורים
	3488 מ"ר	3630 מ"ר	מסחר
			תעסוקה
			שטחי שירות-
	105 מ"ר	105 מ"ר	מבנה ציבור
	7263 מ"ר	7470 מ"ר	מגורים

מסחר	מותר	מוצע	סטייה
תעסוקה	1380 מ"ר 2970 מ"ר	2134 מ"ר 1637 מ"ר	726 מ"ר (ראה הערה)
מספר קומות מותר (ברוטו)	29	25-24	
קווי בניין (לא כולל מרפסות) :			
קדמי	4.0 מ'	4.0 מ'	
צדדי	4.0 מ'	4.0 מ'	
צדדי	4.0 מ'	4.0 מ'	
אחורי	4.0 מ'	4.0 מ'	
גבהי קומות			
קומת קרקע	עד 6.0 מ'	6.0 מ'	
קומה טיפוסית	3.30 מ' למגורים 4.0 מ' לתעסוקה	3.3 מ' למגורים 4.0 מ' לתעסוקה	
שטח מינימלי לדירה כולל ממ"ד *	60 מ"ר	60 מ"ר	
צפיפות	166 יח"ד	166 יח"ד	
שטח מרפסות פתוחות	2324 מ"ר	2280 מ"ר	

הנחיות מרחביות / פרטניות / התאמה לנספח בינוי - תואם בינוי בהתאם לסעיף 6.1.10. אושרה למגרש תכנית עיצוב ובינוי פרטנית ע"י ועדת המשנה ביום 13.06.2024.

בנייה תת קרקעית, מרתפים

קומות	מותר	מוצע	סטייה
קומות	3	4	1
שטח	14572.8 מ"ר	14979 מ"ר	406.20 מ"ר (מתוכם 400 מ"ר מבוקשים כניוד לשטחי שירות על קרקעים לתת הקרקע)
שימוש: קומת מרתף עליונה- קומת מרתף תחתונה-	חניות, מחסנים מאגר מים, חניות, מחסנים, חדר משאבות	חניות, מחסנים מאגר מים, חניות, מחסנים, חדר משאבות	
תכסית	80% ממגרש בכל קומה = 4857.6 מ"ר לקומה	76% ממגרש לכל קומה = 4677 מ"ר לקומה	
מחסנים	שטח מחסן עד 6 מ"ר	סך 12 מחסנים חורגים בשטח: 6.4 מ"ר ו- 8.5 מ"ר	

הערות נוספות :

- בתוך 3 קומות מרתף + גלריה מכילות 381 מקומות חניה + 5 תניות נכים. מצורף תכנית חתום על ידי יועץ התנועה.
 - בקומת מרתף 3- חניות למגורים
 - בקומה מרתף 2- חניות למגורים ו למסחר ותעסוקה
 - בקומת מרתף 1- חניות למסחר ותעסוקה ולשטחי ציבור
 - בקומת מרתף גלריה חניות למסחר ותעסוקה
- בקומות מרתף מכילות 102 מחסנים. מבין כל המחסנים יש כ-12 מחסנים בעלי שטח מעל 6 מ"ר - נדרש לתקן.
- יש לתקן טבלה וחישוב שטחים לעניין חדרי שירותים למסחר- בסך 54 מ"ר יש להציג כשטח עיקרי ולא כשטח שירות
- מתוך 2106 מ"ר שטח שירות בקומת קרקע- 1380 מ"ר שייכים למסחר, 200 מ"ר על חשבון שירות מגורים ו 534 מ"ר על חשבון שירות תעסוקה
- יש לתקן חזיתות מערבית ומזרחית בתכנית הגשה לפי תכנית בינוי

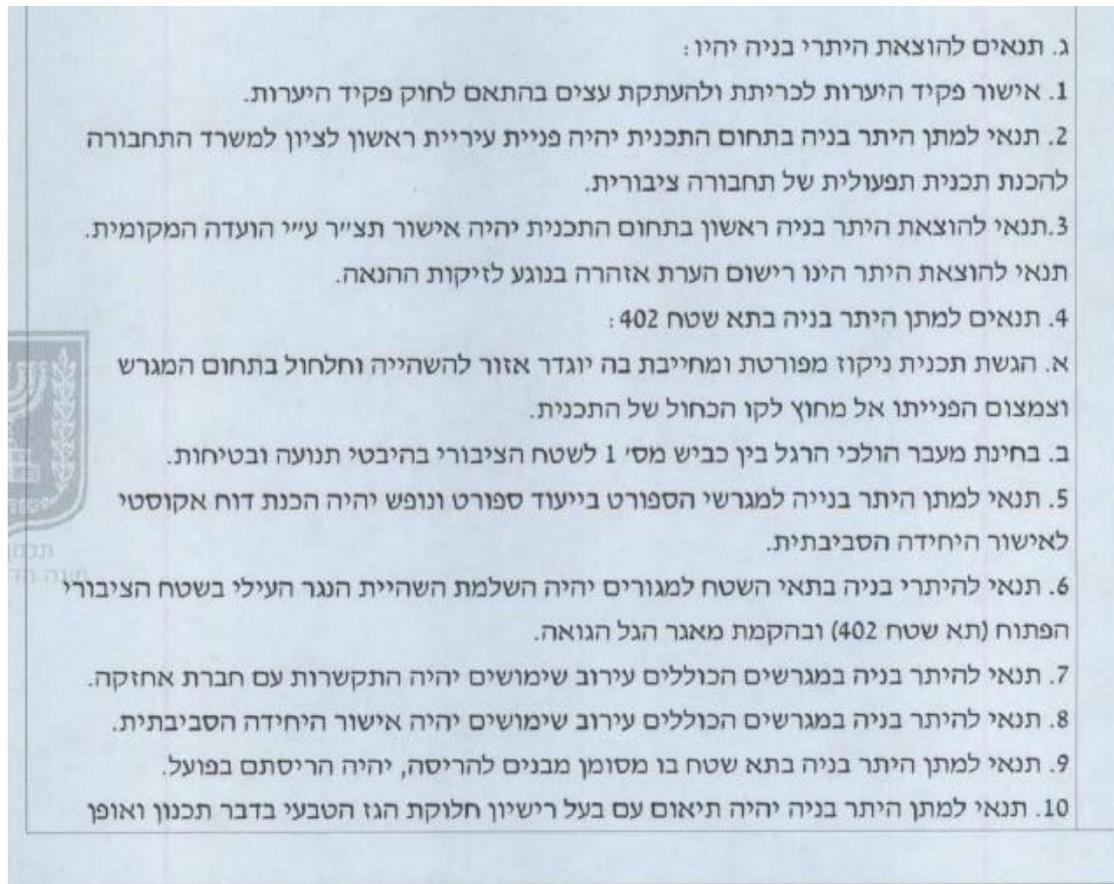
6. על היזום לחתום על הסכם עם אגף נכסי העירייה להקמת שטחי הציבור.

7. לפי תכנית התקפה יש לעמוד בתמהיל כדלקמן :

מהות הדרישה	מס' יח"ד נדרש	מס' יח"ד מוצע	אחוז מסך הדירות במגרש	התייחסות
1. 75% מכלל יח"ד בתא השטח תהיינה בשטח כולל ממוצע של עד 100 מ"ר	125	166	100%	
2. לפחות 20% מכלל יח"ד בתא השטח תהיינה בשטח כולל של עד 80 מ"ר	34 (33.2)	74	44.58%	גדול מ20%, תואם את הנדרש
3. לפחות 5% מכלל יח"ד בתא השטח תהיינה בשטח כולל של עד 60 מ"ר	9 (8.3)	8	4.82%	מבוקש כהקלה (אין מניעה לאשר)

בהמשך לטבלה לעיל נמצא כי מתוכננות 50% מסך כלל יח"ד עולה על 100 מ"ר.

8. תנאים למתן היתר כפי שנקבעו בהוראות התכנית:



תכנית מס': 413-0465369 - שם התכנית: רצ-1/155 שכונת החצבים

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>ביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאד והמתקנים הנלווים להם.</p> <p>11. תנאי להיתר הינו אישור פתרון לניהול נגר בהתאם לתמא 1 שינוי 8 הכולל פתרונות בעלי פוטנציאל יישום לעמידה ביעד נפח הנגר לניהול של לפחות 75% מנפח הנגר היממתי בתחומה במצב המוצע עבור היתר של 5 דונם ומעלה ועבור 5 דונם ומטה יעד נפח הנגר לניהול יהיה 50% מנפח הנגר היממתי. התייחסות לספיקה או נפח תכן של נגר בנספח תהיה לתקופת חזרה של 1:50.</p>

9. התכנית החלה קבעה שלביות ביצוע:

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע			
מספר שלב	תאור שלב	התניה	התניה
1	תנאי למתן היתרי בניה במגרשי המגורים	סלילת כביש מס' 1	
2	תנאי למתן היתר בניה מעל ל- 20% מיחידות הדיור	בחנית הצורך בהסדרת צומת כביש מס' 1 (חצבים) / כביש מס' 4313, בתאום עם חברת נתיבי ישראל.	
3	תנאי למתן היתר בניה מעל ל- 70% מיחידות הדיור	בחנית הצורך בהסדרת צומת כביש מס' 1 (חצבים) / כביש מס' 20 (ירושלים).	
4	תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח 101,102,103,104,105,106,107,108,109,201,202, 2,902,404,405	חיבור למערכות הניקוז והביוב המתוכננות בשכונת נרקיסים כמוצג בנספחי הניקוז והביוב. במידה והשטחים בשכונת הנרקיסים טרם פנו, יש להציג ולאשר פתרונות זמניים מול מהנדס העיר.	
5	תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח 110,111,203,402,403	שדרוג קווי הביוב והניקוז הקיימים בשיכונת המזרח בהתאם להנחיות המפורטות בפרשות הניקוז והביוב המופיעות בנספחי תכנית זו בתיאום עם מהנדס העיר.	

10. לפי הערות לטבלה 5:

1. בכל תא שטח ביעוד 'מגורים מסחר' ותעסוקה' יוקצו עבור בניין מגורים (בקומת הקרקע ו/או בגג קומות המסד בלבד) - 200 מ"ר שטחים עוקריים עבור שטחים משותפים לטובת דיירים כגון: מועדון דיירים, חדרי עצלות וכד'. לא ניתן להמיר שטחים אלה לטובת יחידות דיור ושימושים אחרים.

מוצע סה"כ 398 מ"ר עבור 2 מועדוני דיירים

6.7	שמירה על עצים בוגרים
	<p>תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ לשימור", "עץ להעתקה", או "עץ לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ לשימור.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ להעתקה" או "עץ לעקירה" - קבלת רישיון לפי פקודת היערות.</p> <p>ג. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות או מי מטעמו.</p> <p>ד. לא תורשה שפיכת פסולת מכל סוג ולא יורשה ביצוע עבודות עפר: חפירה ו/או מילוי בקרבת הגזע בתחום רדיוס של 3.0 מ' מהגזע ולא פחות מ-2/3 מהיקף צמרת העץ.</p> <p>ה. תחום וגדור העץ כך שצמרת העץ ומערכת השורשים שלו לא ייפגעו ולא יינזקו.</p> <p>ו. כל עץ המוגדר לשימור - יובטח המשך גידולו והתפתחותו גם בעתיד ע"י שמירת מרחב מחיה</p>
מועד הפקה: 09:15 09/05/2022 - עמוד 33 מתוך 36 - מונה תדפיס הוראות: 101	

6.7	שמירה על עצים בוגרים
	<p>מספק למערכת השורשים ולצמרת העץ, לרבות אי פגיעה בהביטט המקומי: תנאי הקרקע, מערכת הניקוז והחלחול הקיימת.</p> <p>ז. בכל מקרה של העתקת העצים תיעשה ההעתקה בעזרת מנופים, כלי חפירה מכניים וחגורות רחבות לצורך הנפת העץ והעברתו. לא יורשה שימוש בשרשרות ו/או כבלי מתכת העלולים לפגוע במערכת השורשים, בגזע העץ ו/או בנוף העץ או בכל אמצעי אחר שיתואם עם פקיד היערות.</p> <p>ח. עצים לכריתה - בכפוף לקיום ערך חליפי - בקבלת כתב התחייבות. הערך החליפי ייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה.</p>

11. נדרש רישום תקנה 27 בהתאם להוראות התכנית ומדיניות הוועדה לענין חניות הגדרת חניות נכים כחלק מהרכוש המשותף.

המלצת מהנדסת העיר :

ניתן לאשר את עדכון התכנית כמבוקש, היתר יינתן בתנאי ולאחר מילוי ההשלמות הבאות:

מהלך דיון

עו"ד סורין גנות: סעיף 3.

אדר' לירון בן דוד: אוקיי, סעיף 3. רחוב שדרות צריפין 9. הקמת שני בניינים האחד בן 24 קומות, השני בן 25 קומות, מעל ארבע קומות מרתף משותפות, סך הכל 166 יחידות דיור. הבניינים כוללים קומת מסד עבור שטח מבונה לצורכי הציבור מסחר ותעסוקה.

עו"ד סורין גנות: יש פה כתוב המלצת מהנדסת העיר בדף 33, תסתכלו. או שזה ציטוט מהחלטה קודמת, לא יודע. מה זה דף 33? זה טעות, לא? כן, הדרישות לא קיימות, אז צריך להוסיף את זה.

מס' דף: 57

אדר' לירון בן דוד: שנייה. פה הדיון החוזר זה לעדכון שטחי הבנייה, לכן כל מה שנוסף פה זה הדיון

הקודם.

עו"ד סורין גנות: הבנתי.

אדר' לירון בן דוד: בסדר?

עו"ד סורין גנות: טוב, אז המלצה החלטה.

נוכחים: עו"ד סורין גנות

חברים: עו"ד סורין גנות, עו"ד ליאל אבן זהר בן דוד, הרב שמואל ג'מיל, מר אסף דעבול

הצבעה: פה אחד

החלטות

הוועדה מחליטה לאשר את עדכון שטחי הבניין כמבוקש, ובהתאם לתנאי החלטת הוועדה מיום 29.10.2024.

היתר יינתן בתנאי ולאחר מילוי ההשלמות שנקבעו בהחלטת הוועדה מיום 29.10.2024

מספר בקשה: 20241168 תיק בניין: 3936135000
פרוטוקול ועדת משנה רישוי ותכנון ישיבה מספר: 2025023 בתאריך: 23/12/2025

סעיף 4:

מבקש:

* טליה סחר

בעל נכס:

* טליה סחר

עורך:

* דניאל ראובן אריש

מהנדס רישוי:

* דור עוקשי

הגשה 27/11/2024

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

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000338085

כתובת הבניין: האחים אוסטשינסקי 12, ראשון לציון

גוש וחלקה: גוש: 3936 חלקה: 135 יעוד: מגורים ג

תכנית: רצ/1/1/1

שכונה: ראשונים

שטח שירות

189.84

תיאור בקשה

תוספת למבנה קיים

בית משותף

מהות הבקשה

תוספת 10 מרפסות ל 10-דירות מתוך 11 דירות בבנין בן 6 קומות מעל קומת עמודים מפולשת.

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			
			31.64				קומת עמודים מפולשת	0.00	
			31.64				מרפסות פתוחות	1.00	
			31.64				מרפסות פתוחות	2.00	
			31.64				מרפסות פתוחות	3.00	
			31.64				מרפסות פתוחות	4.00	
			31.64				מרפסות פתוחות	5.00	
			189.84						
			%בניה: 0.00%		189.84		סה"כ:		

הערות בדיקה:

רקע:

מועד קליטת הבקשה: 15.07.2025

מועד גמר פרסום: 26.02.2025

תיאור מצב קיים:

על מגרש הפונה לרח' האחים אוסטשינסקי קיים בית מגורים משותף בעל 6 קומות ו11 יח"ד.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בעל 11 תתי חלקות, על גבי הבקשה חתומים 11 בעלים המהווים 100 אחוזי הסכמות. בוצע פרסום ע"פ תקנה 149 לזכאים, ללא התנגדויות.

הקלות:

הקלות:	התייחסות להקלות
הקלה של 40% בקו בניין קדמי מקו בניין מאושר 5 מ' לקו בניין מוצע 3 מ' לצורך בניית מרפסות	ההקלה מבוקשת לקו בניין המוגדר לפי תב"ע כאחורי אך פונה לרח' הראשי. החזית המבוקשת פונה לכביש (מצ"ב תצ"א) אין בשינוי בכדי להוות הפרעה ו/או שינוי מהותי. מבוקש בהתאם לתקנות סטיה ניכרת ניתן לאשר

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
19900644	1990	בנייה חדשה- הריסה ובנייה של בית מגורים חדש בעל 6 קומות.

התייחסות גורמי פנים:

מחלקת פיקוח:	לפני הבניה.
מחלקת תכנון אדריכלי:	1. יש להשלים חומרי גמר וגוונים של כל מרכיבי הבניין ובכל החזיתות. יש לציין גוון מסגרת ויטרינה יציאה למרפסת המבוקשת. 2. גוון שליכט 0183, המבוקש במרפסות- כהה. יש לתת חלופה בגוון בהיר יותר. 3. לא מפורט שיפוץ חזיתות, הנדרש בהתאם להנחיות מרחביות. 4. להגדיל חלק שקוף של מעקה לקבלת חזית "קלילה" יותר. לתקן פרט. 5. יש לתכנן מחיצה בנויה במרפסת במישור פנימי (עד לקורה). להסביר סימון פתח בחדר א-א (פרט מחיצה) 6. לציין בתכנית פיתוח/ קרקע האם יש שינויים בחניות, לקבל אישור אדריכלית נוף ואגף תנועה. 7. לצרף הדמיות. בוצעו תיקונים חלקיים, אישור אגף תכנון כחלק מתנאי להיתר.
מחלקת מדידות:	20241168 מגורים "ג" קווי בניין בהתאם לרצ/7/1 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 למדוד ולשרטט קומת קרקע להשלים מספרים עמודי חשמל להשתמש בפונט HEBTXT בלבד היתר כפוף למילוי כל ההערות
מחלקת תנועה וחנייה:	אין התנגדות. אין הפרעה לפתרון תנועתו של רכבים והולכי הרגל.

יעוד: מגורים ג'
שטח מגרש: 927 מ"ר

קווי בניין אחורי צדדי אחורי	מותר	מוצע	סטייה
	5 מ'	ללא שינוי	
	4 מ'	ללא שינוי	
	5 מ'	3 מ'	מבוקש כהקלה
שטח מרפסות פתוחות	28 מ"ר	15 מ"ר	

סיכום הערות הבדיקה:

1. יש לצרף הדמיות מעודכנות.
2. ע"פ הנחיות מרחביות- תוספת מרפסות מחויבת בשיפוץ חזיתות, יש לציין זאת על גבי התוכנית.
3. ישנה חריגה קיימת מקו בניין לפי היתר מקורי.
4. יש לציין על גבי התוכנית (תכנון פנימי) ללא שינוי מהיתר.
5. היתר כפוף לאישור מח' תכנון אדריכלי ומח' מדידות.



המלצת מהנדסת העיר:

ניתן לאשר את הבקשה, היתר ינתן בתנאי ולאחר ההשלמות הבאות:

מהלך דיון

עו"ד סורין גנות: סעיף 4.

אדר' לירון בן דוד: סעיף 4, האחים אוסטינסקי 12, זה תוספת 10 מרפסות ל-10 דירות מתוך 11,

ובניין בן 6 קומות מעל קומת עמודים.

נוכחים: עו"ד סורין גנות,

חברים: עו"ד סורין גנות, עו"ד ליאל אבן זהר בן דוד, הרב שמואל ג'מיל, מר אסף דעבול

הצבעה: פה אחד

החלטות

הוועדה מחליטה לאשר את הבקשה לתוספת 10 מרפסות בהקלה מקו בניין קדמי, בכפוף להשלמת הערות הצוות המקצועי ועמידה בהנחיות המרחביות. היתר ינתן בתנאי ולאחר ההשלמות הבאות:

דרישות כלליות

תשלומים/ערבויות:

תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק התכנון והבניה תשלום היטל השבחה על פי חוק לפני מתן היתר או הפקדת ערבות בנקאית להבטחת תשלומו. הפקדת ערבות בנקאית להבטחת ביצוע העבודות בהתאם לתקנה 70 א'

שלב בקרת התכנון:

דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) תכנית ראשית מעודכנת ומתואמת לאחר כל שינויי התכנון מתן התחייבות לשיפוץ חזיתות הבניין. הצהרת מהנדס לחישובים סטטיים, חישוביים סטטיים אישור תכנית אינסטלציה אישור מחלקת מדידות אישור מחלקת תכנון אדריכלי אישור מנהל הקיימות וסביבה חתימת התחייבות ע"י מבקש, שהעירייה רשאית לחלץ ערבות הבנקאית במלואה ו/או חלקה במקרה מיוח אישור אגף תברואה לנושא אצירת אשפה

שלב בקשה לאישור תחילת העבודה:

טופס בקשה לאישור תחילת עבודות חתומה ע"י האחראי לביקורת על הביצוע בצירוף המסמכים הנדרשי מינוי והעתק של הצהרת אחראי לביקורת על הביצוע מינוי והעתק של הצהרת אחראי לביצוע שלד הבניין (ימולא על ידי בעל ההיתר) מינוי והעתק של הצהרת מינוי קבלן רשום בארגון הקבלנים בעל רישיון בתוקף 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

אישורים/תאומים עם גורמי חוץ:

אישור חברת החשמל הסכם לפינוי פסולת

שלב בקשה לתעודת גמר:

אישור מעבדה מוסמכת על ביצוע כלל הבדיקות הנדרשות בהתאם לתקנים, הנהלים והתקנות הנדרשות בקשה לתעודת גמר והצהרת האחראי לביקורת על הביצוע הצהרת עורך בקשה ראשי הצהרת עורך משנה הנדסת מבנים (מתכנן שלד) הצהרת אחראי לביצוע שלד 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 אישור מנהל איכות הסביבה תצהיר קבלן לביצוע שלד הבניין שחרור ערבות בנקאית עבור קבלת תעודת גמר - לפי ביקורת מפקח בניה

מספר בקשה: 20230545 תיק בניין: 15700360
פרוטוקול ועדת משנה רישוי ותכנון ישיבה מספר: 2025023 בתאריך: 23/12/2025

סעיף 5:**מבקש:**

* סיגלית כהן

בעל נכס:

* סיגלית כהן

עורך:

* ברקוביץ בנו

* אירנה אירית אמיר

מהנדס רישוי:

* דור עוקשי

הגשה 07/05/2023

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

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000266404

כתובת הבניין: החלמונית 34, ראשון לציון

גוש וחלקה: גוש: 5036 חלקה: 117 יעוד: מגורים ג

תיאור בקשה

בית משותף תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה

אישור עבור מצב קיים - הגדלת מרפסות ל-7 דירות בקומות ז-ח הבניין נשוא הבקשה הוא

הצפון מזרחי בעל 8 קומות ו-32 יח"ד על קומת עמודים מפולשת.

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
	7.00	מרפסות פתוחות								18.58
	8.00	מרפסות פתוחות								27.38
										45.96
		סה"כ:						0.00%	%בניה:	45.96

הערות בדיקה:**רקע:**

מועד קליטה: 04.05.2025

תיאור מצב קיים:

על מגרש הפונה לרח' החלמונית, הכרפס, ישראל גלילי והסיגלית קיימים 5 בנייני מגורים, הבניין נשוא הבקשה הוא הצפון מזרחי בעל 8 קומות ו-32 יח"ד על קומת עמודים מפולשת.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בעל 128 תתי חלקות (5 בניינים) וחתום ע"י 24 מהבעלים המהווים כ-19 אחוזי הסכמות מסך כל החלקה, מהבניין עצמו מהווים כ-75 אחוזי הסכמות. נשלחה תקנה 36 ליתר הזכאים ובוצע פרסום ע"פ תקנה 149. התקבלה התנגדות והוסרה.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
20070412	2007	תוספת מרפסות
880773	1988	בנייה חדשה

הקלות:	
הקלות:	התייחסות להקלות
1. תוספת עד 6% משטח המגרש המהווים 45.96 מ"ר, משטח החלקה המותרים עפ"י תכנית רצ/10/1.ב.	הקלה זו מבוקשת כתוצאה מהגדלת המרפסות בלבד, תכנית רצ/10/1.ב המקנה זכויות הופקדה ביום 10.07.1980 דהיינו, ניתן לאשר בהתאם לתקנות סטייה ניכרת.
2. חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי על ידי בניה במרחק של 2.70 מ' במקום 3 מ' המותר בתכנית.	מדובר בקו בנין צדדי- צפוני 3.0 מ' מותר, במסגרת תקנות סטייה ניכרת ניתן לאשר עד 10% מהמרווח ניתן לאשר ע"פ תקנות סטייה ניכרת.
מועד גמר פרסום: 09.03.2025, לא התקבלו התנגדויות	
התייחסות גורמי פנים:	
מחלקת פיקוח:	המצב קיים בשטח לאחר ביצוע, קיימים קירויים לחלק מהמרפסות ולא מסומנים בתוכנית- מדובר באישור בדיעבד
מחלקת תכנון אדריכלי:	למחלקת תכנון אדריכלי אין התנגדות לתכנון המבוקש. 1. בהתאם להנחיות מרחביות לאחידות הפתרון העיצובי, נדרש לעשות השלמה קורה ומעקה זהה למבוקש בדירה ללא הרחבת מרפסת בקומה ז' בחזית הצפונית. 2. לצבוע תוספת בחדך ב-ב.
מחלקת מדידות:	20230545 מגורים "ב מיוחד" קווי בניין בהתאם לרצ/10/1/ב, 17, רצ/10/1/ב

יעוד: מגורים ב' מיוחד
שטח מגרש: 9136 מ"ר

שטח מרפסות-	מותר	מוצע	סטייה
	18 מ"ר	18 מ"ר	
קווי בניין לכיוון חזית א' (רח' ישראל גילי) - לכיוון חזית ב' (רח' הסיגלית) - קו בניין צפוני(לכיוון רח' הכרפס) - קו בניין מזרחי (לכיוון רח' החלמונית)-	8 מ' 8 מ' 3 מ' 1 מ'	8 מ' 8 מ' 2.70 מ' 1 מ'	מבוקש בהקלה

סיכום הערות הבדיקה:
יש להראות באופן ברור וצבוע קווי בניין לכל האורך.

המלצת מהנדסת העיר:

ניתן לאשר את הבקשה, היתר יינתן בתנאי ולאחר מילוי ההשלמות הבאות:

מהלך דיון

אדר' לירון בן דוד: סעיף 5 זה החלמונית 34. אישור עבור מצב קיים הגדלת מרפסות ל=7 דירות

בקומות ז' וח'. הבניין נשוא הבקשה הוא הצפון המזרחי.

עו"ד סורין גנות: מה הם בנו בלי היתר? זה מצב קיים?

אדר' לירון בן דוד: הם בנו בלי היתר?

מס' דף: 64

עו"ד סורין גנות: אם אתם אומרים המצב קיים, לא, אבל אני רוצה לדעת. יש לנו מדיניות לגבי זה.

אדר' לירון בן דוד: המצב בשטח, לאחר ביצוע קירוים לחלק מהמרפסות שלא מסומנים. מדובר

באישור בדיעבד. שנייה אחת. זה כמו תוספת.

עו"ד סורין גנות: איך זה לא, אין פה דו"ח פיקוח.

עו"ד הילה הררי דורון: יש, יש, למה אין?

עו"ד סורין גנות: אז איפה?

עו"ד הילה הררי דורון: בהתייחסות גורמי פנים, תסתכל בעמוד 39.

עו"ד סורין גנות: איזה עמוד?

עו"ד הילה הררי דורון: בעמוד 39. כן. התייחסות גורמי פנים, אתה רואה מחלקת פיקוח?

עו"ד סורין גנות: אה, כן, רגע. קיימים קירוים לחלק מהפרסות ולא מסומנים בתוכנית, מדובר

באישור ובדיעבד.

עו"ד סורין גנות: בסדר, המלצה החלטה. סעיף 6.

נוכחים: עו"ד סורין גנות

חברים: עו"ד סורין גנות, הרב שמואל גימיל, מר אסף דעבול

הצבעה: פה אחד

החלטות

הוועדה מחליטה לאשר את הבקשה להגדלת 7 מרפסות בקומות ז'-ח כולל ההקלות המפורטות, ובהתאם להערות הצוות המקצועי. היתר יינתן 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 תשלומי.
הפקדת ערבות בנקאית להבטחת ביצוע העבודות בהתאם לתקנה 70 א'-14,902 ש"ח

שלב בקרת התכנון:

דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2)

תכנית ראשית מעודכנת ומתואמת לאחר כל שינויי התכן לרבות ביטול קירוי מרפסות שלא ניתן לאשרם.

הצהרת מהנדס לחישובים סטאטיים, חישוביים סטאטיים+נספח תרמי 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 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 תכנית התארגנות באתר מאושרת ע"י יועץ בטיחות

אישורים/תאומים עם גורמי חוץ:

הסכם לפינוי פסולת

שלב בקשה לתעודת גמר:

בקשה לתעודת גמר והצהרת האחראי לביקורת על הביצוע

אישור מעבדה מוסמכת על ביצוע כלל הבדיקות הנדרשות בהתאם לתקנים, הנהלים והתקנות הנדרשות הצהרת עורך בקשה ראשי

הצהרת עורכי משנה נוספים לעבודות בניה (ככל שמונו) לרבות מורשה נגישות ואחראי בטיחות שחרור ערבות בנקאית עבור קבלת תעודת גמר - לפי ביקורת מפקח בניה

סעיף 6: מספר בקשה: 20241302 תיק בניין: 113002000
פרוטוקול ועדת משנה רישוי ותכנון ישיבה מספר: 2025023 בתאריך: 23/12/2025

מבקש:

הגשה 23/12/2024

מנחם אבישי

יפעת אבישי

בעל נכס:

מנחם אבישי

יפעת אבישי

עורך:

מילי בן עזרא

מהנדס רישוי:

תהילה גסרי

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

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000450110

כתובת הבניין: מלכי ישראל 20, ראשון לציון

גוש וחלקה: גוש: 5025 חלקה: 88 יעוד: מגורים ב

תיאור בקשה

בית פרטי - דו משפחתי בניה חדשה הכוללת הקלות

מהות הבקשה

במגרש שבו קיימים 2 יחידות דיור, המבנה העורפי הצפוני מוצע להריסה ובניה מחדש של יח"ד בעלת 2 קומות וקומת עליית גג, בריכה, 2 חניות לא מקורות ופיתוח.

הערות בדיקה:

תאריך קליטת הבקשה: 23/12/2024

תיאור מצב קיים:

על מגרש הפונה לרחוב מלכי ישראל קיימים 2 בתים צמודי קרקע. נשוא הבקשה הינו חלקו הצפוני של המגרש.

ממצאי תיק בנין:

היתרים רלוונטיים	מספר בקשה	שנה	תיאור
13758	921192	1993	פתיחת 3 פתחים בבית פרטי קיים
5697	19610151	1961	מזנון
5997	19620169	1962	בנין ארעי למזנון

בעלויות:

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

הקלות:

פרסום	התייחסות
1. תוספת עד 6% משטח המגרש המהווים 64%, במקום 58% המותרים עפ"י תכנית רצ/1.2/4.	תוספת אחוזי בנייה מעבר לנקבע בתוכנית שהופקדה או אושרה מלפני 1989. התוכנית הקובעת רצ/1/23 / 4 אושרה לאחר מכן בשנת 1994 לא ניתן לאשר.
2. חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי מערבי על ידי בניה במרחק של 2.7 מ' במקום 3 מ' המותר בתכנית.	מהווה שינוי של 0.30 מ' - שינוי לא מהותי, המבנה הסמוך קיים במרחק של כ- 5.7 מ' מהבניין המוצע. מבוקש בהתאם לתקנות סטיה ניכרת ניתן לאשר
3. הבלטת גזוזטרות לחזית אחורית צפונית	בהתאם לתקנות התכנון והבניה-בניה במרווחים, במסגרתם

מס' דף: 67

<p>בשיעור של 1.5 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 30% מן המרווח המותר.</p>	<p>ניתן לאשר עד 40% מהמרווח האחורי. המבנה הסמוך קיים במרחק של כ 10 מ' מקו קצה המרפסת המוצעת. בולט עד 1.40 מ' מקו בנין. ניתן לאשר</p>
<p>4. הקמת חדר מכונות עבור בריכת שחייה בחצר במרווח צדדי מזרחי במרחק 0 מ' מגבול המגרש במקום 3 מ' הקבוע בתוכנית החלה על המגרש.</p>	<p>חדר המכונות המוצע הינו תת קרקעי. במגרש הסמוך בצידו המזרחי של המבנה קיים מגרש עומד ריק מצ"ב צילום תצ"א ניתן לאשר</p>
<p>מועד גמר פרסום: 23.01.2025 לא התקבלו התנגדויות.</p>	



<p>חוו"ד גורמי פנים: בדיקת פיקוח מיום: 23/01/2025</p>	<p>הריסת מחסן ובית קיים לפני ביצוע</p>
<p>התייחסות אגף קיימות וסביבה מיום: 22/01/2025</p>	<p>יש להציג עמידה בת"י 1045 בידוד תרמי אסבסט - יש להגיש סקר אסבסט ע"י סוקר מורשה חזית חמישית - יש להציג עמידה בהנחיות מרחביות, ו-הכנות למערכת פוטו וולטאית PV חזיתות - יש להציג גוונים בהתאם להנחיות מרחביות. יש להגיש דוח הידרולוגי</p>
<p>מהנדסת אינסטלציה מיום: 29/01/2025</p>	<p>לעדכן מפלס כניסת חניה (56.36) לפני התכנון לתאם עם חברת מניב התחברות מבנה המתוכנן למערכות עירוניות (מים וביוב) להגיש תכנית אינסטלציה על רקע תכנית אדריכלות מעודכנת ואחרי ועדה</p>
<p>תנועה מיום: 6/08/2025</p>	<p>לא מוצע פתרון חניה ליחידת דיור קיימת הוצע תכנון עתידי ע"ג התכנית, למבנה הקידמי במידה ייהרס ויבנה מחדש.</p>

<p>ממצאי בדיקת התכנית:</p>			
<p>שטח מגרש</p>	<p>מותר</p>	<p>מוצע</p>	<p>סטייה</p>
<p>שימוש ועוד</p>	<p>מגורים ב</p>	<p>מגורים ב</p>	<p>אין</p>
<p>יח"ד</p>	<p>2 יח"ד</p>	<p>יח"ד</p>	<p>אין</p>
<p>שטח עיקרי:</p>	<p>תכנית:</p>		

ממצאי בדיקת התכנית:			
סטייה	מוצע	מותר	שטח מגרש
	442 מ"ר		
5.64 מ"ר (1.27%) 6.44 מ"ר (1.45%)	69.73 מ"ר (15.77%) 70.53 מ"ר (15.95%) 44.40 מ"ר 80.13 מ"ר 27.23 מ"ר 2.11 מ"ר	$442 * 29\% = 128.18$ $128.18 / 2 = 64.09$ סה"כ עיקרי מותר : $442 * 58\% = 256.36$ $256.36 / 2 = 128.18$ ניצול חלל הגג - מגובה 1.80 מ' בצידי הגג. בתחום קונטור ק. קרקע (96.96 מ"ר) סה"כ 15% = 66.3 מ"ר	קומת קרקע קומה א' גג שטחי שירות: קומת מרתף קומת קרקע קומה ראשונה
אין	2 ק' + ניצול חלל הגג	2 ק' + חדר בחלל הגג	מספר קומות מותר (ברוטו)
1.45 מ' להקמת מרפסת בהקלה. 10% (0.3 מ') מבוקש בהקלה.	3.0 מ' 5.0 מ' 3.0 מ' 2.7 מ'	3.0 מ' 5.0 מ' 3.0 מ' 3.0 מ'	קווי בניין קדמי דרומי - רח' מלכי ישראל אחורי צפוני צדי מזרחי צדי מערבי
אין	9.5 מ'	9.5 מ'	גובה מבנה מירבי (מטר)
אין	מוצעות 2 מקומות חניה ליחיד המוצעת + הצגה של חניות עתידיות ע"ג ההגשה במידה והמבנה הקידמי ייהרס ויבנה מחדש.	2 מקומות ליחיד	חניה
	17.40 מ"ר 1.4 מ' בהתאם לנדרש	15% משטח המגרש הפנוי (עד 23.37 מ"ר) עד 2 מ' 2 פאות לפחות	בריכה: שטח עומק מעבר חופשי

הבקשה תואמת הנחיות מרחביות 29.10.2020 למעט:

הנחיות לפיתוח המגרש:			
סטייה	מוצע	מותר	צמוד קרקע:
	בהתאם לנדרש		גובה - גובה גדר הפונה לרחוב עד 1.5 מ' ממפלס הקרקע הגבוה, מתוכה עד 1 מ' אטום ומעל גדר קלה בלבד.
	גדר בלוקים - חיפוי שליכט + גדר קלה		חומר - גמר גדר צמחייה/אבן/לבנים/סיליקט/בטון אדריכלי/מסגרות עץ/אלומיניום מותר לשלב 2 חומרים. גמר גדר קלה מסגרות אלומיניום/זכוכית עם 20% מרווחים בין חלקים אטומים.
	בהתאם לנדרש		כיוון פתיחת שער ופילרים - שער כניסה לחניה וחצר אינטגרלי בגדר ולא ייפתח החוצה.
	הוטמעו עצים בחזית אחורית		נטיעת עצים - יש לטעת לפחות עץ אחד לכיוון חזית הרחוב.

מרפסות פרגולות וגגונים 1/1/1 על תיקוניה, 1/1/30			
מותר	מוצע	סטייה	
קווי בנין מרפסות	כל שטח המרפסת בתחום קווי בנין	מרפסת צפונית	1.45 מ' - לפי הקלה שפורסמה
גובה מעקה	0.9 מ' עד 1.3 מ'	1.3 מ'	
מפלס	רצפת המרפסת נמוכה מרצפת החדרים ומנוקזת.	בהתאם לנדרש	

מרתפים בצמודי קרקע מק/1/26/1			
מותר	מוצע	סטייה	
שטח	מתחת לשטח הבית (96.96)	80.13 מ"ר	
פתחים	גובה חלון מתקרת מרתף עד 0.9 מ'	בהתאם לנדרש	
חצרות אנגליות	לא תותר חצר אנגלית אלא לצורך אור ואוורור חללי המרתף	בהתאם לנדרש	
גובה תקרת מרתף מהקרקע	לא יעלה על 90 ס"מ מגובה הקרקע בנקודה הנמוכה ביותר.	בהתאם לנדרש	
גובה נטו לפי 1/1 יג	בין 2.05 מ/ לבין 2.40 מ'.	2.40 מ'	

הערות בדיקה:

יש להתאים את השטחים בהתאם להערות הבדיקה.

המלצת מהנדסת העיר:

ניתן לאשר את הבקשה למעט ההקלה הכמותית שכן התכנית החלה הופקדה לאחר מועד הקובע בתקנות סטייה ניכרת, בכפוף לתיקון הערות הבדיקה והסדרת השטחים לפי המותר.

מהלך דיון

אדרי' לירון בן דוד: סעיף 6 זה בנייה חדשה של בית פרטי דו משפחתי ברחוב מלכי ישראל 20. שתי

יחידות דיור, המבנה העורפי מוצע להריסה ובנייה מחדש של יחידת דיור אחת בעלת שתי קומות וקומת גג, בריכה, שתי חניות לא מקורות ופיתוח. ההקלות.

עו"ד סורין גנות: טוב, המלצה החלטה למעט ההקלה הכמותית כי זה הופקד אחרי מועד הקובע

בתקנות סטייה ניכרת ובכפוף לתיקון הערות הבדיקה והסדרת השטחים לפי המותר. בסדר? פה אחד.

נוכחים: עו"ד סורין גנות

חברים: עו"ד סורין גנות, הרב שמואל גימיל, מר אסף דעבול

הצבעה: פה אחד

החלטות

הוועדה מחליטה לאשר את הבקשה וההקלות המבוקשות, למעט ההקלה הכמותית לתוספת של 6% שכן התכנית החלה הופקדה לאחר מועד הקובע בתקנות סטייה ניכרת (1989) ועל כן לא ניתן לאשרה, וכן בכפוף להשלמת הערות הבדיקה והסדרת השטחים לפי המותר.

היתר ינתן בתנאי ולאחר מילוי ההשלמות הבאות:

דרישות כלליות

שלב בקרת התכנן:

אישור פיקוד העורף

אישור אגף קיימות וסביבה

דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) לתקנות התכנון והבנייה תיקון התכנית הראשית לאחר התאמה לשינויים בתכנן ובהתאם להחלטת הוועדה.

הצהרת מהנדס לחישובים סטטיים, חישובים סטטיים + דו"ח תרמי

דוח קרקע וביסוס

אישור תכנית אינסטלציה

אישור מניב

אישור אגף תברואה לנושא אצירת אשפה

תשלומים/ערבויות:

תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק התכנון והבניה

תשלום היטל השבחה על פי חוק לפני מתן היתר או הפקדת ערבות בנקאית להבטחת תשלומו.

שלב בקשה לאישור תחילת העבודה:

טופס בקשה לאישור תחילת עבודות חתומה ע"י האחראי לביקורת על הביצוע בצירוף המסמכים הנדרשי ומינויים על פי כל דין ובנוסף-

תכנית התארגנות באתר מאושרת ע"י יועץ בטיחות

גידור אתר הבניה בהתאם להחלטת המליאה מיום 13.11.2024

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

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

מסמכים נדרשים אגף קיימות הסביבה – להציג אישור האגף:

הצהרת אחראי לביקורת על הביצוע לעניין פסולת בנייה ועודפי עפר* ואישור התקשרות עם אתר מור

הסכם לפינוי פסולת - מול אגף קיימות וסביבה

שלב בקשה למהלך ביצוע:

בקשה לביצוע עבודות הבנייה על פי ההיתר בשלבים במהלך ביצוע (במידה ורלוונטי)

דיווח מודד מוסמך על גמר ביצוע יסודות וקומת מרתף, בצירוף מפת מדידה

דיווח אחראי לביקורת על הביצוע על עריכת ביקורת באתר בנייה במהלך ביצוע

חומר החפירה יפונה למקם מתואם עם אגף כבישים במנהל הנדסה

שלב בקשה לתעודת גמר:

בקשה לתעודת גמר והצהרת האחראי לביקורת על הביצוע בצירוף כל המסמכים הנדרשים לפי דין

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

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

סיום ביצוע פיתוח

אישור חברות התקשורת

הערה - כל הפרטים במסגרת המגרש ובסמוך לו. להלן הפרטים: הנמכות של מדרכה קיימת, שיפועים,

כוכים, עצים, עמודי-תאורה, חוטי חשמל, בזק וכו', כל שינוי בשטח שיחייב שינוי מיקום הפרטים

מבקש:

* רבקה פנחס

בעל נכס:

* מ.מ.י.

עורך:

* ליאורה רינק

מהנדס רישוי:

* אורלי פרטוש

הגשה 09/10/2024

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

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000421206

כתובת הבניין: האלון 11, ראשון לציון

גוש וחלקה: גוש: 552 חלקה: 4242 מגרש: 159 (א) יעוד: מגורים ב

תכנית: 2024215, 5/ר/1/1, 6/ר/1/1, 1/יג/1/1, 22/1, 40/22/1, 413-1200880, 1/25/1/1/1, 1/37/1/1/1, 1/112/22/1/1, 85/22/1/1, 26/1/1/1/1

שכונה: שיכונני המזרח

שטח עיקרי

145.25 תוספת למבנה קיים

תיאור בקשה

בית פרטי - דו משפחתי

מהות הבקשה

תוספת קומה א' ועליית גג ליחידת דיור חד קומתית קיימת בהיתר.

במצב: הריסות: יחידת דיור, גגון, מחסן ומדרגות ללא היתר וחניית לא מקורות.

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	95.39	15.33	9.00		1			
	1.00	מגורים		89.01						
	2.00	חדר בעליית גג		40.91						
			95.39	145.25	9.00		1			
סה"כ:			240.64	9.00	0.00%					

הערות בדיקה:

תאריך עמידה בתנאי סף: 18/11/24

תאור מצב קיים:

על חלקה הפונה בצידה המערבי לרחוב האלון קיימות שתי יחידות בנויה, נשוא הבקשה הינו היחידה הדרם מזרחית בחלקה.

בעלויות:

הנכס בבעלות קק"ל בשלמות, קיימת הסכמת בעל הזכות בנכס ולרמי נשלחה הודעה בפרסום.

רקע:

בית חד קומתי קיים בהיתר, מבוקשת קומה א וחדר בעליית הגג, מבקשים לממש יחידה אחת על כל המגרש.

פירוט ההקלות:

נוסח	התייחסות
1. הקלה בקו בניין אחורי עם פתחים בקו בניין של 4.50 מ' במקום 5.0 מ' עפ"י תוכנית. מועד גמר פרסום 10.12.24, לא התקבלו התנגדויות.	מהווה שינוי של 0.5 מ', הקלות מתוך סטייה ניכרת ניתן לאשר.

חו"ד גורמי פנים:	
פיקוח מתאריך 07.01.25:	לאחר בדיקה בשטח נמצא קיימת יחידת דיור נוספת בחלק האחורי של השטח. קיים מחסן בחלקו האחורי של השטח. קיים מדרגות חיצוניות בחלק האחורי של השטח. קיימת סגירה בסככה הכוללת וילונות. קיים חדר בפועל שלא מצוין בתכנית ליד הכניסה לבית. קיימת סככה בכניסה לבית. כל המבוקש לפני ביצוע.
מדידות מתאריך 09.12.24:	תנאי לקבלת היתר חובתו ואחריותו של מודד מוסמך : לסדר קובץ על פי בלוקים ושכבות בלי כפילויות - לשייך כל פרט לשכבתו על פי יעוד לערוך מפה בעריכה אחידה למדוד ולציין במפה עומקי שוחות ביוב וניקוז ביחד עם כווני זרימה לשרטט קו בניין לבריכה בהתאם לרצ/מק/1/21/1 - 0.80 מ' מגבולות החלקה היתר כפוף למילוי כל ההערות
תנועה מתאריך 10/12/25:	אין התנגדות לפתרון החניה.
אינסטלציה מתאריך 12/12/24:	על המודד להשלים מדידה, התחברות החלקה למערכות עירוניות, השלמת סימון ומדידה שוחות ביוב, תוואי קו ביוב, מיקום שעוני מים באדריכלות לסמן התחברות החלקה למערכות עירוניות, שוחות ביוב, תוואי קו ביוב הקיים. תכנון חדר רטיבות(חדר שירותים) מעל ממ"ד להגיש תכנית אינסטלציה על רקע תכנית אדריכלות מעודכנת ואחרי ועדה

שטח מגרש: 504.0 מ"ר בחלוקה פנימית מתוך 1008 מ"ר בתשריט חלוקה שאושר בתאריך 03/02/2025.
יעוד החלקה: מגורים ב, תכנית חלה רצ/1/22.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
רש/21039/2003	2003	תכנית קוטגי וממ"ד.

זכויות בניה (מחושב לפי שטח מגרש כולו של 504.0 מ"ר לפי תשריט החלוקה) (התאמה לתכנית: 1/22)

שמוש ויעוד יח"ד	מותר	מוצע	סטייה
שימוש ויעוד יח"ד	מגורים ב	מגורים ב	אין
שטח עיקרי: מעל הקרקע	4 לחלקה	4 לחלקה	אין
סה"כ שטח עיקרי מותר:	58%	22% = 110.72 מ"ר 18% = 89.01 מ"ר	אין אין
שטחי שירות:	עד 15%	40% סה"כ	אין
מספר קומות מותר (ברוטו)	2+ ח. בחלל הגג/או חדר על הגג	2 קומות	אין
קווי בניין אחורי	5.0 מ'	4.50 מ'	10% (0.5 מ') מבוקש בהקלה. אין
צדי- דרומי	3.0 מ'	10.0 מ'	אין
מרחק בין בנינים/קו מרחק	5 מ' נדרש	אין תכנון לעוד בית במגרש	אין

סטייה	מוצע	מותר	
אין	57.25 מ'	הבית קיים	0.00
אין	2 מקומות ליח"ד	2 מקומות ליח"ד	חניה
אין	הוגש תשריט חלוקה	בקשה לבנית בית נוסף מותנה בהגשת תשריט חלוקה שביל גישה עבור בית אחורי רוחב 3מ'.	בניית בית נוסף ושביל גישה

בניה על הגג 5/1/1/1 על תיקוניה			
סטייה	מוצע	מותר	
אין	40.91 מ"ר	עליית הגג בנוסף לזכויות המוקנות למגרש כמטרה עיקרית	שטח
אין	שתי שיפועים	גג הרעפים יהיה בעל 2 שיפועים לפחות.	שיפוע
אין	40 ס"מ	גובה בסיס משטחי הרעפים לא יעלה על 0.4 מ' מעל רצפת עליית הגג.	גובה בסיס
אין	9.5 מ'	9.5 מ'	גובה מבנה מירבי

התאמה להנחיות מרחביות 29.10.2020:			
סטייה	מוצע	מותר	
אין	מדובר על בית אחורי.	הנחיות לפיתוח המגרש: צמוד קרקע: <ul style="list-style-type: none"> ההנחיות מתייחסות רק לגדר הפונה לרחוב ולממשק עם המרחב הסובב. גובה גדר הפונה לרחוב עד 1.5 מ' ממפלס הקרקע הגבוה, מתוכה עד 1 מ' אטום ומעל גדר קלה בלבד. גמר גדר צמחייה אטיחואבן ולבנים אסיליקטובטון אדריכלי מסגרותו עץ אלומיניום מותר לשלב 2 חומרים. גמר גדר קלה מסגרותו אלומיניום זכוכית עם 20% מרווחים בין חלקים אטומים. לא יותר תילואסקורית ופלטסטיק ובדברזנטובלוקים ובטון חשוף. נישות למתקני עזר ישולבו בגדר ייסגרו בדלתות לא שקופות. מדרגות פיתוח בתחום המגרש. 	הנחיות לפיתוח המגרש: צמוד קרקע: <ul style="list-style-type: none"> ההנחיות מתייחסות רק לגדר הפונה לרחוב ולממשק עם המרחב הסובב. גובה גדר הפונה לרחוב עד 1.5 מ' ממפלס הקרקע הגבוה, מתוכה עד 1 מ' אטום ומעל גדר קלה בלבד. גמר גדר צמחייה אטיחואבן ולבנים אסיליקטובטון אדריכלי מסגרותו עץ אלומיניום מותר לשלב 2 חומרים. גמר גדר קלה מסגרותו אלומיניום זכוכית עם 20% מרווחים בין חלקים אטומים. לא יותר תילואסקורית ופלטסטיק ובדברזנטובלוקים ובטון חשוף. נישות למתקני עזר ישולבו בגדר ייסגרו בדלתות לא שקופות. מדרגות פיתוח בתחום המגרש.
אין	מדובר על בית אחורי.	שער כניסה לחניה וחצר אינטגרלי בגדר ולא ייפתח החוצה.	שער כניסה לחניה וחצר אינטגרלי בגדר ולא ייפתח החוצה.
יש לטעת לפחות עץ אחד לכיוון חזית הרחוב.	לא מוצעת נטיעת עצים	יש לטעת לפחות עץ אחד לכיוון חזית הרחוב.	יש לטעת לפחות עץ אחד לכיוון חזית הרחוב.

הערות נוספות:

- יש להציג תכנית בינוי עתידית לכל החלקה.
- לעדכן מפה לפי תשריט חלוקה שאושר.
- יש להזיז מדרגות חיצוניות כדי לאפשר יח"ד עתידית כוללת תכנית צל.
- לא ברור מיקום הפילרים הקיימים.
- מיקום פילר אשפה באישור מחלקת תברואה.
- להציג בחזיתות ובחתיכים תכנון עתידי של אופי הגג ולהציג חתימת שכן ע"ג תוכנית לבניית גג בעתיד זהה ע"מ לשמור על אחידות בחזית.
- הגדרות הקיימות נמצאות מעבר לקו הגבול של החלקה בצידה המזרחי, יש להציג תכנון גדר בתוך המגרש, אם הגדרות הן של המבקש אז לסמנם להריסה.
- להציג אם הגדר הצפונית הייתה קיימת בהיתר. היא מסומנת חצי חצי יש להראות חתימת שכנים לכך.

רשמה: אורלי פרטוש.

המלצת מהנדסת העיר :

ניתן לאשר את הבקשה בכפוף לשינוי מיקום/מנח מהלך המדרגות לקומה א', הצגת פתרון עתידי לניצול הצפיפות במגרש ותכנון גדרות בגבולות המגרש, היתר יינתן בתנאי ולאחר מילוי ההשלמות הבאות:

מהלך דיון

עו"ד סורין גנות: סעיף 7.

אדר' לירון בן דוד: תוספת למבנה קיים, רחוב האלון 11, תוספת קומה א' ועליית גג ליחידת דיור חד קומתית קיימת בהיתר. בחצר הריסות של יחידת דיור, גגון, מחסן ומדרגות ללא היתר וחניית מקורות. ההקלות שהיו פה זה הקלה בקו בניין מקורי-

עו"ד סורין גנות: גל, איך אפשר לאשר פה אם את מבקשת ממנו לשנות את מיקום מנח, מהלך מדרגות? הוא צריך להציג לך קודם איפה. איך אפשר לאשר בלי? קודם שיציג מה התכנון החדש ואז נוכל לאשר. אחרת איזה מן היתר אני מאשר? תסתכלי בדף 49. נכון קודם לדעתי, לעצמנו, השאלה אם הם רוצים, מה אני מאשר לו?

עו"ד הילה הררי דורון: אלא אם מורידים לו לאן אתם מבקשים להזיז את מהלך המדרגות.

עו"ד סורין גנות: אבל אנחנו יכולים, ואם הוא יגיד לא, אז בסדר, אז שלא ינצל את ההיתר, אוקיי. אז תגידי לאיפה, כדי שאני אדע מה להקריא להחלטה. כי אי אפשר בהמלצה להגיד בכפוף לאישור בלי שאנחנו אישרנו מה.

*** גל מדברת לא למיקרופון**

אדר' לירון בן דוד: זו יחידת הדיור להריסה. יש פה מחסן להריסה, יחידת דיור להריסה ומדרגות להריסה. אבל יש את המדרגות,

עו"ד סורין גנות: המדרגות של העורפית להריסה, עכשיו המדרגות לקומה א' מדובר, תעלו למעלה, זה כנראה היחידה הקדמית, על המדרגות פה למעלה. מה שמסומן בסגול למעלה, לזה התכוונתי. אני מניח, אני מנחש.

אדר' לירון בן דוד: אבל הם לא להריסה.

עו"ד סורין גנות: אני אומר, אבל אתם רוצים להזיז אותם למקום אחר. לאיפה? זה מה שכתוב בהמלצה של גל.

עו"ד הילה הררי זורנון: בהערות כתוב יש להזיז מדרגות חיצוניות כדי לאפשר יחידת דיור עתידית כולל תוכנית צל. אז השאלה היא -

עו"ד סורין גנות: איפה ההערה הזאת, באיזה דף?

עו"ד הילה הררי זורנון: ב-48. איפה שמצוין הערות נוספות.

אדר' גל גבריאל: בדיוק על זה דיברנו. רגע אני אדבר, אני אגיד על זה משהו.

עו"ד סורין גנות: אבל הן לא חיצוניות, הן פנימיות. אבל זה לא נקרא חיצוני, מדרגות חיצוניות זה כמו אלה שעושים, זה מדרגות חיצוניות. ההגדרה של מדרגות חיצוניות זה שברזל חשוף, לא בתוך מבנה. אני לא מבין את הערה שלוש. בשלוש כתוב הדרגות חיצוניות ואז אמרתי לי זה כתוב.

* גל מדברת לא למיקרופון

עו"ד סורין גנות: ואיפה המדרגות של היחידה העורפית? אני לא מבין. מה, כל זה, זה יחידה אחת? אז איפה היחידה הקדמית אם זו עורפית? איפה היחידה הקדמית?

אדר' גל גבריאל: ויש לו פה זכויות שלא נוצלו. עלה החשש שאם בעתיד, או באיזו סיטואציה עתידית, יהיה לנו פה מגרש עם רב זכויות ואי אפשר להקים עוד יחידה, כדי למנוע מצב כזה, מה שעושה את המדרגות הוא יזיז, נכון להישאר חלק מהמגרש -

עו"ד סורין גנות: אבל הוא הבעלים של כל המגרש?

אדר' גל גבריאל: לא משנה, הוא בעצמו, הבעלים. היא לכאורה נוצרת באותו מצב שלא ניתן לנצל.

מס' דף: 76

עו"ד סורין גנות: כי זו בעיה שלו, זכותו לא לנצל את כל הזכויות, לא הבנתי מה הבעיה. למה אני

מתערב לו? אם אני קנייתי, אם אני, יש לי לקוח שקנה שני קוטגיים, רוצה להרוס, לבנות לעצמו וילה אחת גדולה, מותר לו.

עו"ד הילה הררי דורון: המדרגות הן במסגרת הקלה? כלומר המיקום שלהם הוא במסגרת הקלה?

עו"ד סורין גנות: למה אני צריך להכתיב לו איפה יהיו המדרגות? בעיה שלו, הוא ירצה יום אחד לפצל

לשתי יחידות דיור, שיהרוס את מה שהוא בנה ויבנה מחדש, אם זה מה שהוא תכנן. אני מסכים איתך שזה לא הגיוני תכנונית, אבל למה אני צריך להיות?

אדר' גל גבריאלי: זאת ההמלצה, לשיקולכם.

עו"ד הילה הררי דורון: הוא אמר להיכנס מאיפה שהמדרגות לצד השני?

עו"ד סורין גנות: לא. היא בעצם אומרת שאם נעשה את זה שם בחלק הצפוני, יום אחד אם הוא רוצה

לפצל את היחידה הדרומית הוא לא יוכל כי אין לו מדרגות בפנים לפצל לשתי יחידות דיור. איפה לקנות יחידה נוספת?

אדר' גל גבריאלי: לא משנה, היא תואמת הוראות תב"ע. יש באמת את האפשרות שהתב"ע נתנה. לנהל היחידות צריך איזשהו מרחק.

עו"ד הילה הררי דורון: אבל אין לו את המרחק, כן.

עו"ד סורין גנות: איך הוא יבנה משם כניסה? אני רואה חץ כניסה, משם נכנסים. הנה, יש פה חץ,

מתחת לירוק שציירתם, פה. הנה, אתם רואים חץ כאילו של מדרגות, שלוש מדרגות, זה נראה לי הכניסה לבית. מאיפה הכניסה לבית? איפה הכניסה לבית? בגגון להריסה שכתוב? זו הכניסה? איפה הכניסה הראשית? איפה הכניסה הראשית לבית? אז מהגגון להריסה, כי נראה לי שתי דלתות גדולות. זה כן משם. אז מפריע לי שהמדרגות אם הוא רוצה אותם בצד ימין. או שנוריד את זה מסדר היום, שבו עם האדריכל, יש פה איזה משהו שאנחנו מפספסים, למה שאני אחליט החלטה עכשיו בלי לשאול

מס' דף: 77

אותו איפה לשים לו את המדרגות בבית, שאולי הוא לא מעוניין בזה בכלל. אני גם אין לי בעיה דרך
אגב לאשר לו כמו שזה. מה, אני מבין אבל למה אני צריך להיות כזה,

עו"ד סורין גנות: את אומרת לו אני חושבת שיום אחד תרצה לבנות יחידת דיור נוספת ולכן אני
מציעה לך לשים את המדרגות לא פה. דרך אגב, זה אולי הגיונית תכנונית אבל הוא אומר וואלה, אני
לא רוצה יחידת דיור נוספת. אני קונה שני קוטג'ים, אני רוצה להרוס, פעם נקראתי על עצמי וילה
ענקית קומה אחת בלי קומות, אני רוצה להתנייד על כל זה, בעיה שלי שאני בזבזתי יחידות דיור.

עו"ד הילה הררי דורון: אז אולי תורידו, תמצו את השיח.

עו"ד סורין גנות: זה מה שאני אומר, בואו נוריד את זה. כן, בואו נוריד את זה. לא, יש פה בית מאוד
פשוט, מותר 2 יחידות דיור, הוא החליט לבנות יחידת דיור אחת, גל אומרת במידה רבה של היגיון, את
המדרגות האלה היא חושבת שיותר נכון לשים נגיד באמצע, או באיזשהו מקום. נכון?

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: מה זה ענייננו?

עו"ד סורין גנות: זה מה שאני אמרתי. כי היא אומרת בעתיד תרצה יחידת דיור נוספת, זה יפריע

אדו"ר גל גבריאל: אני אגיד את זה ואני אחזור על זה גם בפעמים הבאות אם יהיו. אנחנו תמיד
מסתכלים באחריות רבה על היקף הזכויות במגרש. גם בבנייה רוויה, גם בבנייה פרטית, בכל מקום.
אם אנחנו רואים מצב שבו כתוצאה מהיתר כזה בעתיד, תימנע האפשרות שניתנה בתב"ע, תימנע
האפשרות שניתנה בתב"ע אנחנו נרים דגל.

עו"ד סורין גנות: גל אני מבין את ההיגיון. אז אני שואל-, אבל לשיקול דעתנו, מאוד הגיוני מה שאת
אומרת, תכנונית, אבל אני מציע שני דברים. או שנאשר כמו שזה, וזכותו, דרך אגב מותר, הילה, גם
אם אישרתי לו היתר, זכותו להגיש בקשה לתיקון אחרי ההיתר, נכון?

עו"ד הילה הררי דורון: אני רוצה לשאול משהו.

עו"ד הילה הררי דורון: הוא ביקש הקלה בקו בניין אחורי, אוקיי? אם ההקלה הזו נועדה לצורך המדרגות, יש לכם שיקול דעת להגיד כן או לא להקלה הזו. אם זה הקו בניין האחורי.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: סליחה שאני אומרת, בסדר? בן אדם יכול להחליט שהוא בונה את בית חלומותיו, רגע, על דונם וחצי וראיתי כבר כאלה דברים, גם בנחל"צ, גם בשיכון וגם בכלל, כל מיני כאלה שעשו לי מקדשים יוונים. עזבי, אני יכולה להגיד שזה לא מוצא חן בעיניי.

עו"ד הילה הררי דורון: הוא מבקש הקלה, שמתייחסת לזה, אז יש לכם שיקול דעת. אני לא יודעת, אני שואלת אתכם.

עו"ד סורין גנות: לירון, ההקלה מתייחסת למדרגות הצפוניות? אני לא בטוח.

אדר' לירון בן דוד: הקלה בקו בניין אחורי עם פתחים.

עו"ד סורין גנות: זה פתחים, זה לא המדרגות.

אדר' לירון בן דוד: אין פה הקלה למדרגות.

עו"ד סורין גנות: לא, זה לא למדרגות. אני מציע דבר כזה, הילה, הרי אין בעיה גם אם אני נותן לו היתר כמבוקש, ואחרי זה מרים לו טלפון ואומרים לו, תשמע, זה לא נכון תכנונית, עדיף שתזיז לפה, זכותו להגיש בקשה לתיקון ולתקן את זה. אז בואו נאשר כמו שזה. אם הוא רוצה, אבל הוא לא, אני סתם נכנס לו לראש, לא יודע, בוא נעשה פה -

עו"ד הילה הררי דורון: אתם רוצים לרשום הערה על ייעוד על העניין? זאת אומרת, על הערה על שימוש בייעוד בהקשר הזה? אם הוא מונע את הניצול של הזכויות.

עו"ד סורין גנות: אבל הוא הבעלים של שניהם, הוא לא מונע ממישהו אחר. איזו הערה אני צריך לרשום לו?

מס' דף: 79

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: רבותיי, תקשיבו רגע. יש גבול להתערבות שלנו, זה זכויותיו של האדם.

עו"ד סורין גנות: טוב, אז אנחנו מאשרים את הבקשה.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: לא, רגע, גם אין צורך להציג לארבע יחידות דיור. הוא בונה על מגרש של

שניים, לא? באיזה סעיף? אני רואה כתוב פה, להציג תוכנית בינוי עתידית לכל החלקה, כולל פילרים וחניות עבור ארבע יחידות דיור.

עו"ד סורין גנות: אמרת 2 יחידות דיור, עכשיו זה 4? מה שטח המגרש? זה לא הגיוני. איפה שטח המגרש? ביקשתי מכס תמיד לרשום.

אדר' לירון בן דוד: 504.

עו"ד סורין גנות: איפה את רואה בדף 46 איפה שכתוב?

אדר' לירון בן דוד: 47.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: למה לבן אדם אסור לבנות בית 504 מטר?

עו"ד סורין גנות: 504 לא יכול להיות 4 יחידות דיור, לא, זה רק שתיים. למחוק את הסעיף הזה של הבינוי זה 4 יחידות דיור, לדעתי זו טעות אולי.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: למה צריך אותו? כתוב בשלב בקרת תכן. רבותיי, בוא נעשה את זה פשוט, תורידו את הסעיף.

עו"ד סורין גנות: סעיף 7 יורד מסדר היום. לדבר עם המתכנן, לראות אם הוא רוצה, כן, הוא לא חייב. אם הוא רוצה, וגם לראות את בקרת התכן.

* סעיף 7 יורד מסדר היום

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אם זה לא תנאי תב"עי תורידו את זה.

נוכחים: עו"ד סורין גנות

תברים: עו"ד סורין גנות, הרב שמואל גימיל, מר אסף דעבול

הצבעה: פה אחד

החלטות
הוועדה מחליטה להוריד מסדר יום.

מבקש:

♦ **חי ארט כהן אחזקות בעמ**

בעל נכס:

♦ עו"ד קומן משה בשם הדיירים

עורך:

♦ בועז שמריהו

מתכנן אינסטלציה:

♦ נוסינוב סטניסלב
המזמרה 3 נס ציונה

מהנדס רישוי:

♦ שיראל מכלוף

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

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000174790

כתובת הבניין: קפלנסקי (שלמה, דר') 32, ראשון לציון **שכונה: רמז**

גוש וחלקה: גוש: 3926 חלקה: 652 יעוד: מגורים ג

תכנית: תמא/38, מק/2/106/1, 413-0579086, א/5/1

שטח שירות	שטח עיקרי	תיאור בקשה	בית משותף
812.32	1064.28	חיזוק ותוספת לפי תמ"א 38	

מהות הבקשה:

חיזוק בניין מגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת הכולל 16 יח"ד ע"פ תמ"א 38. תוספת שתי קומות וקומת גג חלקית + סגירה בקומת קרקע לטובת 11 יח"ד חדשות + תוספת מעלית, ממ"דים ומרפסות לכלל הדירות. הקמת מתקן חניה רבועי בזכות מעבר משותף עם חלקה 646 (הירשפלד 29) סה"כ קיים + מוצע 27 יח"ד.

מטרת הדיון:

1. שינוי שם המבקש:

מרודן קורפ בע"מ חי ארט כהן אחזקות בע"מ

2. התקבלו ייפוי כח.

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	10.60-	מתקני חניה תת-קרקעיים			89.06					
2	0.00	מתקני חניה תת-קרקעיים			74.31					
3	0.00	מתקני חניה תת-קרקעיים			74.26					
4	0.00	מתקני חניה תת-קרקעיים			73.66					
5	0.00	קומת עמודים מפולשת	111.72		90.14	212.45		1		
6	1.00	מגורים	288.63	37.58	52.47	14.68				4
7	2.00	מגורים	288.63	37.58	52.47	14.68				4
8	3.00	מגורים	288.63	37.58	52.47	14.68				4
9	4.00	מגורים	288.63	37.58	52.47	14.68				4
10	5.00	מגורים		323.93						4
11	6.00	מגורים		323.93						4
12	7.00	מגורים		154.38						2
13	8.00	מתקנים ומערכות			17.60					

מס' דף: 82

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			
								טכניות		
230.54								מרפסת מקורה	9.00	15
183.58								מרפסות פתוחות	10.00	16
61.84								פרגולות	11.00	20
475.96		11	16	812.32	271.17	1064.28	1154.52			
475.96		0.00% :בניה		1083.49		2218.80		סה"כ:		

הערות בדיקה :

שטח המגרש: 737 מ"ר

ייעוד החלקה: אזור מגורים ג' לפי רצ/1/5 א

קיימת הפקעה לחלקה, יש לדאוג לאישור ורישום התצ"ר.

ממצאי תיק בניין:

היתר מס' רש/72/435 מיום 12.12.72 להקמת בית מגורים בן 4 קומות מעל קומה מפולשת הכולל 16 יח"ד.
בעלויות: ע"פ נסח טאבו קיימים 16 תתי חלקות, הוצג הסכם/ ייפוי כוח החתום בידי 15 בעלי נכסים המהווים 94% הסכמה.

הבקשה נדונה בישיבה מס' 2222025 בתאריך 25/12/2022 להלן החלטת הועדה:



תוקפה של ההחלטה הוארך עד 25.12.2025

הבקשה עולה לדיון חוזר להלן הסיבות:

- שינוי שם המבקש:
- מרודן קורפ בע"מ חי ארט כהן אחזקות בע"מ
- התקבלו ייפוי כח.

אין באמור בכדי להאריך תוקף החלטה.

רשמה: שיראל מכלוף

המלצת מהנדסת העיר :

ניתן לאשר את הבקשה, היתר ינתן בתנאי ולאחר ההשלמות הבאות:

מהלך דיון

עו"ד סורין גנות: בדיוק. עכשיו סעיפים 8 ו-9, זה במקרה אני קראתי אותם קודם, ואני אראה לכם

מה הבעיה שאני רואה. שימו לב שהבקשה פה תוקפה בעוד שלושה ימים. כי זה ניתנה החלטה, ניתנה

ב-25 לדצמבר '22. עכשיו המסכן הזה מגיש בקשה להחלפת שם יזם, עבור מה? שעוד שלושה ימים.

מס' דף: 83

הוא צריך להגיש בקשה חדשה, אז לא צריך, אין לזה משמעות. הוא ביקש אורכה, אבל אי אפשר על פי חוק.

עו"ד הילה הררי דורון: אולי הוא מילא את כל התנאים וכל מה שנשאר לו זה רק ל-

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: עזוב, תאשר לו, ואם אני רואה שהוא מספיק, שיספיק, מה אני אגיד לו? לא יספיק מה?

מר אסף דעבול: עד שיצא פרוטוקול, עד שפה.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: הוא לא צריך לעשות פה היתר מלא, זה תוקף ההחלטה.

עו"ד סורין גנות: תקשיבי שנייה, טל נאור פנה אליי כשהוא פנה אליו, הוא קנה את זה מכונס נכסים ואמרתי לו בסדר טל, מה לעשות, אומר לי האם אפשר לקבל הארכה, הוא בלי הארכה הפרויקט הזה לא ייצא, נפל. בואו ננסה כן לראות, שאלתי, לפני זה דיברתי עם הילה, אני לא מכיר דרך.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: ממתי הבקשה?

עו"ד סורין גנות: הבקשה מה-25 לדצמבר '22. בעוד שלושה ימים, ב-25 לדצמבר '25, זה שלוש שנים. דרך אגב, פעם היו שנתיים וחצי.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: זה שלוש שנים מתוקף ההחלטה. יש לו עכשיו זמן להוצאת ההיתר. זה בסדר, הוא צריך לעשות שינוי שם. בסדר, זה לתוקף ההחלטה. זה לא על תוקף ההיתר, זה על תוקף ההחלטה.

עו"ד סורין גנות: אי אפשר להוציא-, אנחנו לא נותנים החלטה היום להיתר, ההחלטה ניתנה לפני שלוש שנים פחות שלושה ימים. היום הוא מבקש רק לשנות את השם של הבעלים.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אם הוא יעמוד בזה.

מר אסף דעבול: איך יעמוד? איך? עד שתאשרי לו את זה, עד שתבינו.

עו"ד סורין גנות: זה אפילו לא חלומות באספמיה. בסדר, שאומר שהם, לא אכפת לי. לא, אז אני שואל, האם כן, אז אני שואל, זה לא מה אנחנו רוצים, אין דרך משפטית לזה.

מר אסף דעבול: למה? היה מלחמה ופה זה מה?

עו"ד סורין גנות: אז תקשיב, כי שאלתי את הילה, עם המלחמה, נוספת, הילה תסבירי להם. אם המלחמה נוספת בדיוק ביום, נגיד פג תוקף ההיתר בתקופה שהמלחמה, אתה מקבל אורכה, כמו בבתי משפט.

עו"ד הילה הררי דורון: היו הארכות קבעו מועדי הארכות מסוימים לפי המועד שבו ההיתר פג. שאלתי את לירון -

אדר' לירון בן דוד: אבל כאן זה לא היתר פג.

עו"ד הילה הררי דורון: זה לא היתר, סליחה, החלטה. לא משנה, זה היה גם על החלטות, גם על היתרים

עו"ד סורין גנות: אני בעד אם אפשר לתת הארכה לתת, אני שואל אם אפשר. תבדקו לי, תגידו לי.

עו"ד הילה הררי דורון: לירון אומרת שהם בדקו ושהם מיצו את כל המועדים.

מר אסף דעבול: לא, מה הבעיה? מה הבעיה להאריך? אני לא מבין, הייתה מלחמה.

עו"ד סורין גנות: בחוק זה שלוש שנים ויש הארכות תוקף שהן רלוונטיות למועדים.

עו"ד סורין גנות: איך מאריכים? כולנו רוצים להאריך.

אדר' גל גבריאל: יכול להיות שמחר בבוקר יתנו תקנות -

עו"ד סורין גנות: מה זה מחר בבוקר? אני שואל אותך היום.

תוקף ההחלטה יהיה שלוש שנים ולא שנתיים, יכול להיות שפתאום זה יפול או שהוא יכול.

עו"ד סורין גנות: אבל אני מאשר, שנייה. סעיפים 8 ו-9 אנחנו מאשרים פה אחד, שנייה.

נוכחים: עו"ד סורין גנות,

חברים: עו"ד סורין גנות, עו"ד ליאל אבן זהר בן דוד, הרב שמואל גמיל, מר אסף דעבול

הצבעה: פה אחד

החלטות

1. הוועדה מאשרת את הבקשה להחלפת שם היזם/בעלים.
2. לאור מועד פקיעת תוקף ההחלטה, הוועדה מפנה את הצוות המקצועי לקיים בדיקה נוספת ביחס למועד האחרון בו פג תוקפה של ההחלטה.

ת. השלמה

22/01/2026

דרישות כלליות

- תשלום היטל השבחה על פי חוק לפני מתן היתר או הפקדת ערבות בנקאית להבטחת תשלום הפקדת ערבות בנקאית ע"ס 100,000 ש"ח להבטחת ביצוע העבודות בהתאם לתקנה 70 א' לתקנות התכנון והבניה ובקשה להיתר תנאיו ואגרות תש"ל 1970 (תמ"א 38, רצ/106/1)
- כתב התחייבות לשיפוי בגין כל תביעה כנגד הועדה המקומית כתוצאה מביצוע תמ"א 38 במבנה, על-פי נספח 2

תנאי להיתר

- תנאי למתן היתר - תשלום אגרות והיטלים עפ"י כל דין
- תנאי למתן היתר, התחייבות המבקש להשלמת התוכנית לצורכי רישום אישור התחלת עבודה יפוצל ל-2 שלבים, שלב א' יכלול את החניון הרובוטי ואת עבודות החיזוק, לא יוצא אישור תחילת עבודות ליחידות הדיור החדשות בטרם השלמת עבודות החניון הרובוטי וחיזוק המבנה ושלב ב' יהיה הקמת יחידות הדיור החדשות.
- לא יותר אכלוס הדירות ללא התקנה והפעלת מתקן חניה רובוטי.
- חתימת כל בעלי הזכויות בנכס ע"פ דרישות התקנות.

תנאים לבקרת התכנן

- תיקון תכנית ההגשה לפי דרישות מהנדס הועדה
- תוכנית לצורכי רישום (תצ"ר) ואישורה בוועדה
- אישור פקיד היערות
- אישור תכנית אינסטלציה סניטרית והתחברות לרשת העירונית
- אישור חברת גז - ספקית גז שידוע לה על ביצוע עבודות תמ"א 38
- הגשת חישובים סטטיים והצהרת מהנדס
- אישור הג"א
- אישור מכבי-אש
- אישור חברת מני"ב
- אישור חברת חשמל ופתיחת הזמנה לעניין הטמנת קווי החשמל.
- אישור מורשה נגישות לרבות למבנה חנייה, מעברים להולכי רגל, והתאמת התכנון לנגישות.
- אישור תכנית חניה ותנועה על תוכניות להיתר
- אישור אגף איכות הסביבה על תוכניות להיתר
- תיקון תכנית פיתוח בהתאם לדרישות אגף תכנון נופי

תנאים לתחילת עבודות בניה:

- גידור האתר בהתאם להחלטת המליאה מיום 13.11.24.
- תכנית התארגנות באתר מאושרת ע"י יועץ בטיחות ותכלול סימון מעברים לדיירי הבניין וכללי בטיחות כולל ניקיון מפסולת בנייה בכל יום (תמ"א 38)
- יש להגיש תוכנית התארגנות הכוללת פיתרון תנועתו לשלב ביצוע מאושר ע"י אגף תנועה
- חומר החפירה יפונה למקום מתואם עם אגף כבישים במנהל הנדסה
- אישור פינוי פסולת
- מינוי קבלן רשום בארגון הקבלנים / הפקדת ערבות בנקאית עד למינוי קבלן רשום

- הסכם עם מעבדה מאושרת לפי דרישות התקן מינוי מהנדס אחראי לביצוע השלד/הפקדת ערבות בנקאית עד למינוי מהנדס אחראי לביצוע השלד
- **תנאים לתעודת גמר**
- סיום עבודות הטמנת קו החשמל בתת הקרקע.
- דו"ח יחידת פיקוח על הבניה כתנאי לשחרור הערבות הבנקאית לפי תקנה 70 (א').
- רישום תקנה 27 על שימושים ויעודים במקרקעין
- תנאי לטופס 4 השלמת הרישום בפועל
- קליטת פסולת באתר מורשה כתנאי לתעודת גמר
- חוזה התקשרות עם חברה להתקנה ותחזוקה של מתקני החנייה.
- ככל שיעשה שימוש במתקני החנייה יש לבצע כיסוי אקוסטי ע"ג המדרך
- למניעת רעשים והפרעות באישור יועץ אקוסטי.

סעיף 9:	מספר בקשה: 20220769	תיק בניין: 28100290
פרוטוקול ועדת משנה רישוי ותכנון ישיבה מספר: 2025023 בתאריך: 23/12/2025		

מבקש:

♦ **חי ארט כהן אחזקות בעמ**

♦ ישראל כהן

בעל נכס:

♦ עו"ד משה קורמן בשם בעלי הדירות

עורך:

♦ בועז שמריהו

מהנדס רישוי:

♦ שיראל מכלוף

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

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000134229

כתובת הבניין: הירשפלד (צבי) 29, ראשון לציון

גוש וחלקה: גוש: 3926 חלקה: 646 יעוד: מגורים ג

שכונה: רמז

תיאור בקשה	שטח עיקרי	שטח שירות
חיזוק ותוספת לפי תמ"א 38	1212.65	1073.66

מהות הבקשה:

חיזוק בניין מגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת הכולל 16 יח"ד ע"פ תמ"א 38.

תוספת שתי קומות וקומת גג חלקית + סגירה בקומת קרקע לטובת 11 יח"ד חדשות +

תוספת מעלית, ממ"דים ומרפסות לכלל הדירות.

הקמת מתקן חניה רובוטי בזכות מעבר משותף עם חלקה 652 (קפלנסקי 32)

סה"כ קיים + מוצע 27 יח"ד.

מטרת הדיון:

מרוזן קורפ בע"מ חי ארט כהן אחזקות בע"מ

התקבלו ייפוי כח .

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	10.60-	מתקני חניה תת-קרקעיים			76.57					
2	0.00	מתקני חניה תת-קרקעיים			118.15					
3	0.00	מתקני חניה תת-קרקעיים			76.57					
4	0.00	מתקני חניה תת-קרקעיים			118.15					
9	0.00	קומת עמודים מפולשת	134.19		152.15	159.97	1			
10	1.00	מגורים	43.14	311.13	75.38	13.92	4			
11	2.00	מגורים	43.17	311.13	75.36	13.92	4			
12	3.00	מגורים	43.17	311.13	75.36	13.92	4			
13	4.00	מגורים	43.17	311.13	75.36	13.92	4			
14	5.00	מגורים		364.72	90.11		4			
15	6.00	מגורים		364.72	90.11		4			
16	7.00	מגורים		176.37	38.61		2			
17	8.00	מתקנים ומערכות טכניות			11.78					
18	9.00	מרפסת מקורה							137.36	
19	10.00	מרפסות פתוחות							187.50	

מס' דף: 88

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			
324.86		11	16	1073.66	215.65	1212.65	1244.52			
324.86		0.00% : %בניה		1289.31		2457.17		סה"כ:		

הערות בדיקה :

שטח המגרש: 745 מ"ר

ייעוד החלקה: אזור מגורים ג' לפי רצ/1/5 א

קיימת הפקעה לחלקה, יש לדאוג לאישור ורישום התצ"ר.

ממצאי תיק בניין:

היתר מס' רש/72/293 מיום 05.06.72 להקמת בית מגורים בן 4 קומות מעל קומה מפולשת הכולל 16 יח"ד.

בעלויות: ע"פ נסח טאבו קיימים 16 תתי חלקות, הוצג הסכם/ ייפוי כוח החתום בידי 16 בעלי נכסים המהווים 100% הסכמה.

הבקשה נדונה בישיבה מס' 2222025 בתאריך 25/12/2022 להלן החלטת הועדה:



תוקפה של ההחלטה הוא עד 25.12.2025

הבקשה עולה לדיון חוזר להלן הסיבות:

- שינוי שם המבקש:
- מרוזן קורפ בע"מ חי ארט כהן אחזקות בע"מ
- התקבלו ייפוי כח .

אין באמור בכדי להאריך תוקפה של החלטת וועדה.

רשמה : שיראל מכלוף

המלצת מהנדסת העיר :

ניתן לאשר את הבקשה, היתר ינתן בתנאי ולאחר ההשלמות הבאות :

מהלך דיון

עו"ד סורין גנות: בדיוק. עכשיו סעיפים 8 ו-9, זה במקרה אני קראתי אותם קודם, ואני אראה לכם

מה הבעיה שאני רואה. שימו לב שהבקשה פה תוקפה בעוד שלושה ימים. כי זה ניתנה החלטה, ניתנה

ב-25 לדצמבר '22. עכשיו המסכן הזה מגיש בקשה להחלפת שם יזם, עבור מה? שעוד שלושה ימים.

הוא צריך להגיש בקשה חדשה, אז לא צריך, אין לזה משמעות. הוא ביקש אורכה, אבל אי אפשר על פי

חוק.

עו"ד הילה הררי דורון: אולי הוא מילא את כל התנאים וכל מה שנשאר לו זה רק ל-

מס' דף: 89

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: עזוב, תאשר לו, ואם אני רואה שהוא מספיק, שיספיק, מה אני אגיד לו?

לא יספיק מה?

מר אסף דעבול: עד שיצא פרוטוקול, עד שפה.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: הוא לא צריך לעשות פה היתר מלא, זה תוקף ההחלטה.

עו"ד סורין גנות: תקשיבי שנייה, טל נאור פנה אליי כשהוא פנה אליו, הוא קנה את זה מכונס נכסים

ואמרתי לו בסדר טל, מה לעשות, אומר לי האם אפשר לקבל הארכה, הוא בלי הארכה הפרויקט הזה

לא ייצא, נפל. בואו ננסה כן לראות, שאלתי, לפני זה דיברתי עם הילה, אני לא מכיר דרך.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: ממתי הבקשה?

עו"ד סורין גנות: הבקשה מה-25 לדצמבר '22. בעוד שלושה ימים, ב-25 לדצמבר '25, זה שלוש שנים.

דרך אגב, פעם היו שנתיים וחצי.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: זה שלוש שנים מתוקף ההחלטה. יש לו עכשיו זמן להוצאת ההיתר. זה

בסדר, הוא צריך לעשות שינוי שם. בסדר, זה לתוקף ההחלטה. זה לא על תוקף ההיתר, זה על תוקף

ההחלטה.

עו"ד סורין גנות: אי אפשר להוציא-, אנחנו לא נותנים החלטה היום להיתר, ההחלטה ניתנה לפני

שלוש שנים פחות שלושה ימים. היום הוא מבקש רק לשנות את השם של הבעלים.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אם הוא יעמוד בזה.

מר אסף דעבול: איך יעמוד? איך? עד שתאשרי לו את זה, עד שתבינו.

עו"ד סורין גנות: זה אפילו לא חלומות באספמיה. בסדר, שאומר שהם, לא אכפת לי. לא, אז אני

שואל, האם כן, אז אני שואל, זה לא מה אנחנו רוצים, אין דרך משפטית לזה.

מר אסף דעבול: למה? היה מלחמה ופה זה מה?

עו"ד סורין גנות: אז תקשיב, כי שאלתי את הילה, עם המלחמה, נוספת, הילה תסבירי להם. אם המלחמה נוספת בדיוק ביום, נגיד פג תוקף ההיתר בתקופה שהמלחמה, אתה מקבל אורכה, כמו בבתי משפט.

עו"ד הילה הררי דורון: היו הארכות קבעו מועדי הארכות מסוימים לפי המועד שבו ההיתר פג. שאלתי את לירון -

אדר' לירון בן דוד: אבל כאן זה לא היתר פג.

עו"ד הילה הררי דורון: זה לא היתר, סליחה, החלטה. לא משנה, זה היה גם על החלטות, גם על היתרים

עו"ד סורין גנות: אני בעד אם אפשר לתת הארכה לתת, אני שואל אם אפשר. תבדקי לי, תגידו לי.

עו"ד הילה הררי דורון: לירון אומרת שהם בדקו ושהם מיצו את כל המועדים.

מר אסף דעבול: לא, מה הבעיה? מה הבעיה להאריך? אני לא מבין, הייתה מלחמה.

עו"ד סורין גנות: בחוק זה שלוש שנים ויש הארכות תוקף שהן רלוונטיות למועדים.

עו"ד סורין גנות: איך מאריכים? כולנו רוצים להאריך.

אדר' גל גבריאל: יכול להיות שמחר בבוקר יתנו תקנות -

עו"ד סורין גנות: מה זה מחר בבוקר? אני שואל אותך היום.

אדר' גל גבריאל: שיחילו אחורה מתקופת המלחמה, החלטות, והיום בכלל החוק הולך להשתנות, כי

תוקף ההחלטה יהיה שלוש שנים ולא שנתיים, יכול להיות שפתאום זה יפול או שהוא יכול.

עו"ד סורין גנות: אבל אני מאשר, שנייה. סעיפים 8 ו-9 אנחנו מאשרים פה אחד, שנייה.

נוכחים: עו"ד סורין גנות,

חברים: עו"ד סורין גנות, עו"ד ליאל אבן זהר בן דוד, הרב שמואל ג'מיל, מר אסף דעבול

הצבעה: פה אחד

החלטות

1. הוועדה מאשרת את הבקשה להחלפת שם היזם/בעלים.
2. לאור מועד פקיעת תוקף ההחלטה, הוועדה מפנה את הצוות המקצועי לקיים בדיקה נוספת ביחס למועד האחרון בו פג תוקפה של ההחלטה.

דרישות כלליות

ת. השלמה

22/01/2026

- תשלום היטל השבחה על פי חוק לפני מתן היתר או הפקדת ערבות בנקאית להבטחת תשלום
- הפקדת ערבות בנקאית ע"ס 100,000 ש"ח להבטחת ביצוע העבודות בהתאם לתקנה 70 א' לתקנות התכנון והבניה ובקשה להיתר תנאיו ואגרות תש"ל 1970(תמ"א 38, רצ/1/106)
- כתב התחייבות לשיפוי בגין כל תביעה כנגד הוועדה המקומית כתוצאה מביצוע תמ"א 38 במבנה, על-פי נספח 2

תנאי להיתר

- תנאי למתן היתר - תשלום אגרות והיטלים עפ"י כל דין
- תנאי למתן היתר, התחייבות המבקש להשלמת התוכנית לצורכי רישום
- אישור התחלת עבודה יפוצל ל-2 שלבים, שלב א' יכלול את החניון הרבובטי ואת עבודות החיזוק, לא יוצא אישור תחילת עבודות ליחידות הדיור החדשות בטרם השלמת עבודות החניון הרבובטי וחיזוק המבנה ושלב ב' יהיה הקמת יחידות הדיור החדשות.
- לא יותר אכלוס הדירות ללא התקנה והפעלת מתקן חניה רבובטי.
- חתימת כל בעלי הזכויותבכנס בהתאם לדרישות התקנות.

תנאים לבקרת התכנ

- תיקון תכנית ההגשה לפי דרישות מהנדס הוועדה
- אישור תכנית אינסטלציה סניטרית והתחברות לרשת העירונית
- אישור חברת גז - ספקית גז שידוע לה על ביצוע עבודות תמ"א 38
- הגשת חישובים סטטיים והצהרת מהנדס
- אישור הג"א
- אישור מכבי-אש
- אישור חברת מני"ב
- אישור חברת חשמל ופתיחת הזמנה לעניין הטמנת קווי החשמל.
- אישור מורשה נגישות לרבות למבנה חנייה, מעברים להולכי רגל, והתאמת התכנון לנגישות.
- אישור פקיד היערות
- אישור תכנית חניה ותנועה על תוכניות להיתר
- אישור אגף איכות הסביבה על תוכניות להיתר
- תוכנית לצורכי רישום (תצ"ר) ואישורה בוועדה
- תיקון תכנית פיתוח בהתאם לדרישות מחלקת תכנון נוף

תנאים לתחילת עבודות בניה:

- גידור האתר בהתאם להחלטת המליאה מיום 13.11.24.
- תכנית התארגנות באתר מאושרת ע"י יועץ בטיחות ותכלול סימון מעברים לדיירי הבניין וכללי בטיחות כולל ניקיון מפסולת בנייה בכל יום (תמ"א 38)
- יש להגיש תוכנית התארגנות הכוללת פיתרון תנועתו לשלב ביצוע מאושר ע"י אגף תנועה
- חומר החפירה יפונה למקום מתואם עם אגף כבישים במנהל הנדסה
- אישור פינוי פסולת
- מינוי קבלן רשום בארגון הקבלנים / הפקדת ערבות בנקאית עד למינוי קבלן רשום
- הסכם עם מעבדה מאושרת לפי דרישות התקן
- מינוי מהנדס אחראי לביצוע השלד/הפקדת ערבות בנקאית עד למינוי מהנדס אחראי לביצוע השלד

תנאים לתעודת גמר

- סיום עבודות הטמנת קו החשמל בתת הקרקע.
- השלמת הרישום בפועל
- דו"ח יחידת פיקוח על הבניה כתנאי לשחרור הערבות הבנקאית לפי תקנה 70 (א').
- רישום תקנה 27 על שימושים ויעודים במקרקעין

- תנאי למתן היתר, התחייבות המבקש להשלמת התוכנית לצורכי רישום (איחוד וחלוקה).
- קליטת פסולת באתר מורשה
- חוזה התקשרות עם חברה להתקנה ותחזוקה של מתקני החנייה.
- ככל שיעשה שימוש במתקני החנייה יש לבצע כיסוי אקוסטי ע"ג המדרג
- למניעת רעשים והפרעות באישור יועץ אקוסטי.

סעיף: 10 פרוטוקול ועדת משנה רישוי ותכנון ישיבה מספר: 2025023 בתאריך: 23/12/2025	מספר בקשה: 20190389 תיק בניין: 24700610
---	--

מבקש:

♦ ש.א אנגל יזמות תמא 38 בעמ- שי אנגל

בעל נכס:

♦ בעלי הדירות - יפוי כוח עו"ד גנדי כספי

עורך:

♦ בן עזרא מילי

מתכנן אינסטלציה:

♦ נוסינוב סטניסלב
 המזמרה 3 נס ציונה

מהנדס רישוי:

♦ אורלי פרטוש

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

מספר בקשה ברישוי זמין: 8407729716

כתובת הבניין: עולי הגרדום 61, ראשון לציון

גוש וחלקה: גוש: 3926 חלקה: 513 מגרש: 68 יעוד: מגורים ג

תכנית: תמא/38, מק/2/106/1, 5/1, מק/3/1/1/1, 3/1/1, 1/1, מק/2/1/1/1, 2/1/1/1, מק/33/1/1/1, מק/1/25/1/1/1, מק/28/1/1/1, מק/25/1/1/1, מק/1/1/1/1, 413-0579086, 1/1, 1/1/1, 1/1/1/1

שטח שירות	שטח עיקרי	תיאור בקשה	בית משותף
674.03	649.32	חיזוק ותוספת לפי תמ"א 38	

מהות הבקשה

חיזוק בניין מגורים בפני רעידת אדמה עפי תמא 38/3 בן 4 קומות על עמודים, 8 יח"ד דיור קיימות בהיתר משנת 1973. תוספת 2 קומות וחצי, 7 יח"ד ל-8 יח"ד הקיימות סה"כ: 15 יח"ד.

מטרת הדיון:

דיון חוזר עבור-

- שינוי שם עורך הבקשה מ- ברק הררי ל- מילי בן עזרא;
- הורדת דרישה ל:

א. אישור קצא"א לקו עתודת דלק, שכן במקום לא עוברת תשתית דלק.

ב. אישור חב' חשמל שכן זה אינו נדרש מעבר לאישור פתיחת הזמנה על הטמנת קו חשמל קיים.

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	שטחי שרות			297.95					
	0.00	מרפסות גג פתוחות							128.94	
	0.00	מבואות וחדרי מדרגות			16.87	8.77				
	0.00	מתקני חניה תת-קרקעיים			101.12					
1	1.00	מגורים	202.60	20.32	31.89	7.90	6	8		
2	2.00	מגורים	202.60	20.32	31.89	7.90				
3	3.00	מגורים	202.60	20.32	31.89	7.90				
4	4.00	מגורים	202.60	20.32	31.89	7.90				
5	5.00	מגורים	235.83		43.65					
6	6.00	מגורים	235.60		43.87					
7	7.00	מגורים	96.61		43.01					
8	8.00	מרפסת מקורה							174.66	
9	8.00	מרפסות גג פתוחות								

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			
303.60		6	8	674.03	40.37	649.32	810.40			
303.60		0.00% : %בניה		714.40		1459.72		סה"כ:		

הערות בדיון :

הבקשה נדונה בוועדת משנה בישיבה מס' 2021004 בתאריך 21/02/2021 להלן החלטת הוועדה:
 "לאחר שנשמעו הצדדים מחליטה הוועדה: לשוב ולדון לאחר סיור ועדה מצומצמת במקום בנוכחות החברים: מר מקסים בביצקי, גב' יפעת מאירוביץ-יפת, מר ציון כהן, מר שמואל ג'מיל וצוות מקצועי.

החלטות ועדת משנה רישוי ותכנון בישיבה: 2021007 בתאריך: 18/04/2021 לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים הוועדה מאמצת את החלטת הוועדה המצומצמת שסיירה במקום, ומורה על הפחתת מספר יחידות הדיור החדשות ל-6 דירות, הוספת 6 חניות בתחום החלקה, וביטול עמודת הממ"דים הנוספת בדירות הדרומיות. הוועדה מקבלת את התנגדות דיירי עולי הגרדום 59 בנושא הממ"דים, ומורה לתכנן את הממ"ד של הדירות הצפוניות (מגדל הממדים) במרווח המערבי של הבניין, כך שלא יהיו ממדים לכיוון המתנגדים. לעניין מס' הדירות - הוועדה מורה לצמצם את כמות הדירות הנוספות ל-6, בהתאם למדיניות תמ"א 38 ע"פ מסמכי המדיניות.

הוועדה מורה לבטל את עמודת הממדים באופן כזה שלדירות הדרומיות יהיה רק מגדל ממדים אחד בלבד. נוכח ההפחתה ביחידת דיור, נדרש תוספת של 6 חניות בשטח המגרש, באישור יועץ התנועה העירונית. ההיתר יינתן 30 יום מיום הודעה זו ובתנאי מילוי כל השלמות הבאות:

החלטת הוועדה קיבלה הארכת תוקף לפי "חרבות ברזל" עד ליום 31.12.25.

הבקשה עולה לדיון נוסף לשינוי שם עורך הבקשה מ "ברק הררי" ל- "מילי בן עזרא" ולהורדת דרישות מגילון הדרישות:

1. ביטול תיאום מול קצא"א – שכן במקום לא עוברת תשתית דלק.
2. ביטול דרישה נוספת לתיאום מול חברת החשמל שכן זו לא נדרשה במסגרת תיק המידע, כן הוגש אישור על פתיחת הזמנה להטמנת קו מתח נמוך קיים.

מן הדיון הקודם-

עפ"י תמ"א 3/38 ותכנית רצ/106/2 מבוקש חיזוק בנין מגורים בן 4 קומות ע"ג קומת עמודים מפולשת אשר נבנה עפ"י היתר משנת 1972. תוספת של 7 יח"ד ל- 8 יח"ד קיימות. קיים מעבר משותף עם עולי הגרדום 63.



קיימת הסכמה של 6 מתוך 8 בעלי הזכות בחלקה, שמהווים 75%. לשאר נשלחו תכניות לפי תקנה 36 ב.

התייחסות דו"ח פיקוח:
לפני ביצוע.

התייחסות אדריכלית הרישוי:
אין מניעה לאשר.

חו"ד מהנדסת תנועה:
ל-8 יח"ד בהיתר קיים אושרו 6 חניות.
ל-7 מתוכננות דרושות 7 חניות. תוכנן 7.
מתוכננות 10 חניות רגילות, ו-3 חניות ע"י מתקנים. בסה"כ 13 חניות.

חו"ד היטל השבחה:
תוספת 7 יח"ד רווח כ-45%.
תוספת 6 יח"ד רווח כ-39%.
תוספת 5 יח"ד רווח כ-38%.

מצ"ב בקשה לחיזוק מבנה בן 4 קומות הכולל 8 יח"ד עם תוספת של 2.5 קומות 7 יח"ד. מדובר בבקשה לחיזוק שהוגשה בטרם מתן הנחיות פרטניות. הובהר ליזם שעליו להציג דו"ח כלכלי בחלופות של 5 ו-6 יח"ד אך מסרב וטוען שרוצה לקבל את התייחסותנו ואח"כ יתמודד עם מי שצריך.

בוצע פרסום חדש, מועד גמר פרסום 25.02.21, התקבלו התנגדויות.

להלן עיקרי ההתנגדויות:

1. בעלי דירות מרחוב עולי הגרדום 59 (טל מיש, שי ורד, יאיר מיש, דר מיש, שי מיש):

- טוענים כי לבניין יש שטח נוסף בצדו המערבי, אשר הופקע ממנו אז, והפקעתו בוטלה, ולפיכך יש להשיבו לבניין, הרי שמתן הקלות לבנייה ממזרח לבניין עד לקו אפס, ולא על השטח השייך למגרש ממערב, הינו סטייה ניכרת מהתכנית החלה על הקרקע ולפיכך לא ניתן לתת הקלה כאמור.
- טוענים כי הבקשה להיתר אינה מציגה בפני הוועדה את תחומי המגרש של הבניין ברחוב עולי הגרדום 61 כאלו הכוללים את השביל הציבורי שבין בניין 61 ובניין 63 והופקע לטובת הציבור בעת מתן היתר הבנייה המקורי לבניין 61. מאחר

מס' דף: 96

והשביל הופקע ממגרש הבניין, אזי עם השבתו לציבור וביטול ההפקעה, הוא אינו יכול להיות מושב אלא למגרש ממנו הופקע, דהיינו- למגרש בחלקה 513 עליו בנוי הבניין שברחוב עולי הגרדום 61.

- טענה בדבר מצוקת חניה - לא ניתן לבצע תמ"א ברחוב עולי הגרדום לאחר הצרתו במסגרי שיפור פני העיר בפרויקט "שפת רחוב", וזאת נוכח העדר מקומות חנייה. (שעוד טרם השיפוץ הייתה קיימת מצוקת חנייה ברחוב וכעת בשיפוץ בוטלו כ-25 חניות רק בחלקו המערבי של הרחוב מרח' רמו ועד רח' בן אליעזר – בו נמצא הבניין המבוקש.

- טענה בדבר הקטנת קו בניין בצד המזרחי (הגובל ברח' עולי הגרדום 59) מ-4.0 ל-0.1 מ', פגיעה בפרטיות כי חלונם יהיה בקו 0 עם חדרי המיטות של הבניין הממוקמים כולם בצדו המערבי של הבניין ברח' עולי הגרדום 59.

- טענה בדבר קו בניין 0 הגורם לכך שבניית הממ"דים תיעשה תוך פלישה לשטח המגרש שלהם.

- טענה לפיה בבניין קיים מקלט, כך שממ"דים אינם נחוצים למטרת ביטחון הדיירים.

- טענה בדבר בנייה בקו 0 אשר תפגע ביכולת שלהם כבניין לחזק את הבניין מכוח תכניות עתידיות שיחולו.

- טענה בדבר הבקשה למתקני חנייה דו מפלסיים בצמוד לקו 0 של המגרש מצד מזרח, המתקנים האלו צמודים לחלונות חדרי השינה של בעלי הדירות בבניין ברח' עולי הגרדום 58, תוך כדי חדירה לפרטיות, גורמים למטרד ורעש.

- טוענים כי תוספת של 7 יחידות זה הרבה.

- טוענים כי בניית 2.5 קומות אשר יושבות על דירות הגג שבבניין ברח' עולי הגרדום 59 שהם הבעלים, פוגעות באופן מהותי ובלתי מידתי בקניין של בעלי דירות אלו, הן מבחינת איכות החיים והן מבחינת הנזק הכספי העצום.

2. תום יניב ורותם וורמר מרחוב עולי הגרדום 59

1. טענה בדבר התקרבות חריגה למקרקעין סמוכים.

2. טענה בדבר פגיעה בפרטיות – מרפסות וחלון ממ"ד הפרויקט יפנו אל עבר חדרי השינה במקרקעין הסמוכים עד כדי "מרחק נגיעה".

3. טענה בדבר חסימת נתיבי אוויר, אור וכליאה – הפרויקט מבקש "לנכס" לעצמו לכדי מיצוי מקסי של החלקה באופן שיהווה כליאה של המקרקעין הסמוכים הן בכניסה של אור והן בכניסה של אוויר, דבר שיוביל למחנק אורבני חסר תקדים.

4. טענה בדבר פגיעה בערך הכלכלי של המקרקעין הסמוכים – התקרבות הפרויקט אל עבר המקרקעין הסמוכים תביא לקושי במכירה עתידית של המקרקעין הסמוכים באופן שיפגע בערך הכלכלי של הנכס.

5. טענה בדבר רעש צפוי כתוצאה משימוש במכפילים וזיהום – הצבת המכפילים בצדו המזרחי תיצור רעש מכאני לא טבעי שמפריע ושעלול להתרחש גם בשעות הלילה המאוחרות ובשעות הבוקר המוקדמות. מכפילי החנייה מחייבים שהייה ממושכת של רכבים עד להתייצבות המכפיל במקומו בזמן שהרכב ממונע דבר שייצור רעש נוסף וזיהום סביבתי שלא היה מתרחש אילו הפרויקט היה מתקיים.

6. טענה בדבר פגיעה בתשתיות הרחוב – הפרויקט מבקש להגדיל את מספר הדיירים בבניין ללא מתן פתרונות ראויים למצוקה הקיימת ברחוב ובשכונה בפרט.

7. טענה בדבר מצוקת חנייה – הפרויקט מבקש לעצמו להגדיל את כמות הדיירים בבניין מבלי להעניק חנייה לכל דייר. כיצד הוועדה יכולה לאשר כזה דבר מבלי לפגוע בשאר תושבי האזור? יתרה מכך, ידוע כי כיום יש למשפחה ממוצעת 2 רכבים.

8. שינוי במטרות חקיקה – מבקשים שעיריית ראש"צ תאמץ את הגישה הקיימת בערים נוספות כדוגמת רמת גן וגבעתיים אשר אינן מאפשרות יותר לבצע פרויקטים מסוג תמ"א 38 אלא רק פרויקטים של פינוי ובינוי.

(מרח' עולי הגרדום 59 דירה 1, משפ' וורמר):

1. ההתקרבות לקו בניין מזרחי בהתאם להוראות התמ"א לקו בניין 0, לאפשר מעבר לרכבים, אין דרך אחרת תכנונית לירידת קירות.

המרפסת הפנימית מופנית כלפי החזית המזרחית בלבד, כ-6 מ' מרחק בין הבניין המתנגד, חלונות הממ"ד מופנות הן לחזית הרחוב והן לעורף בהתאם להוראות התמ"א.

2. רעש מכפילים – הרעש הוא נקודתי, הפועל בכמויות בודדות במהלך היממה. מכפילי החנייה חשמליים ולא הידרוליים, אשר מקטינים את הרעש משמעותית ועומדים בהנחיה אקוסטית לכך.

3. תשתיות הרחוב – הרחוב עבר שיפוץ שפת רחוב לפני כמה שנים ותואמו כל הכניסות לבניינים ברחוב הנ"ל בהתאם לתכניות העתידות לתמ"א 38.

4. מצוקת חנייה – התכנית עברה אישור ממחלקת התנועה ללא דרישה של כופר חנייה, עומדת בתקן החנייה ומאזן החנייה בהתאם להוראות התמ"א.

5. התיק הנ"ל נפתח בתחילת שנת 2017, הסעיף הנ"ל אינו רלוונטי.

מענה להתנגדויות (עורך הבקשה אדר' פרי יובל):

(מרח' עולי הגרדום 59 דירה 3, 7 ו-8 משפ' מיש, ורד):

1. התיק אכן נפתח בשנת 2017, וזאת לאחר שיתוף הבניין ברח' עולי הגרדום 63 במעבר משותף וזיקת הנאה וראייה עתידית ל-2 בניינים העוברים חיזוק ותוספת לשכונה.

2. במענה לסעיף 7, אנו מציגים את מפת המדידה הנערכת ע"י מודד מוסמך, אשר מדגישה את תחומי המגרש בכלל ואת גבולות ההפקעה באם קיימות בפרט. לא קיים שביל ציבורי (הפקעה לצורך הציבור) שבין בניין 61 ל-63, אלא זיקת הנאה שנערכה תחת הסכמה מלאה בין 2 וועדי הבתים. זיקת הנאה שנערכה לצורך אישור בטאבו, הינה למעבר ותמרון רכבים בלבד – לא ניתן למקם מתקני חנייה טמונים במעבר הנ"ל.

3. בהתאם לתכנון, מתוכננת דירת פנטהאוז אחת אשר חולקת את כל הקומה, בסידור אחר היה ניתן לתכנן מיני פנטהאוז קטנות, דבר זה מיטיב לדירות הגג מנגד.

ממצאי הבדיקה:

- עפ"י חו"ד ההשבחה ניתן לאשר בין 5-6 יח"ד בלבד.
- ניתן לאשר את המרפסות בצד האחורי של הבניין מעבר לקו התמ"א, וזאת עפ"י הוראות תכנית רצ/מק/1/106/2 עפ"י סעיף 4.1 ב' – "בניית גזוזטרא מעבר לקו בניין אחורי המותר ובתנאי שהמרחק לגבול המגרש לא יפחת מ-2 מ'.
- לא מוצע גינון בתחום המגרש.
- מבוקשת תוספת שטח עבור חדר מדרגות המשותף, אך אין אפשרות במסגרת התמ"א להוסיף שטחים מלבד שטח להרחבות הדירות וסגירת קומה מפולשת. תיקון התכנית לעניין שינוי בחדר מדרגות לא מהווה שינוי מהותי בתכנון.
- הבקשה כוללת הגדלת שטח קומת הקרקע מעבר לקונטור קומה טיפוסית מורחבת (באזור חדר העגלות) בניגוד להוראות הת"מא.

רשמה: אורלי פרטוש

להלן התייחסות ועדה מצומצמת בהשתתפות החברים: יו"ר – מר מקסים בבצקי, מר שמואל ג'מיל, מר ציון כהן, גב' יפעת מאירוביץ יפת מיום ה-18/03/21:

1. הוועדה ביקרה בשטח ואף הקשיבה לצדדים בקשב רב.
2. לעניין ההתנגדות בעניין הממדים – הוועדה מקבלת את ההתנגדות ומורה לתכנן את הממ"ד של הדירות הצפונית (מגדל הממדים) במרווח המערבי של הבניין, כך שלא יהיו ממדים לכיוון המתנגדים.
3. לעניין מס' הדירות – הוועדה מורה לצמצם את כמות הדירות הנוספות ל-6 כפי שנהוג ע"י הוועדה בבקשות דומות.
4. הוועדה מורה לבטל את עמודת הממדים באופן כזה שלדירות הדרומיות יהיה רק מגדל ממדים אחד בלבד.
5. נוכח ההפחתה ביחידת דיור, נדרש תוספת של 6 חניות בשטח המגרש, באישור יועץ התנועה העירונית.

בישיבת ועדת משנה רישוי ותכנ מספר: 2021007 מ: 18/04/21 הוחלט:

המלצת מהנדסת העיר:

ניתן לאשר את הבקשה להחלפת עורך הבקשה מ-ברק הררי ל-מילי בן עזרא, ולעדכון גיליון הדרישות.

היתר ינתן לאחר השלמת כל הדרישות שנקבעו בהחלטת הוועדה מיום 18/04/2021

אין באמור בכדי להאריך את תוקפה של החלטת הוועדה.

מהלך דיון

אדר' לירון בן דוד: סעיף 10, עולי הגרדום. זה דיון חוזר עבור שינוי שם מברק הררי למילי בן עזרא.

מהות הבקשה זה היה חיזוק בניין מגורים בפני רעידות אדמה. הורדת הדרישה לאישור קצ"א על קו,

לקו עתודת הדלק שכן במקום לא עוברת תשתית דלק ואישור חברת חשמל שכן אינו נדרש מעבר

לאישור פתיחת ההזמנה להטמנת קו חשמל קיים. בסדר?

* מר אסף דעבול יוצא

עו"ד סורין גנות: את מדברת על 10, כן?

אדר' לירון בן דוד: כן.

עו"ד סורין גנות: זה בסך הכל בקשה להחלפת עורך ועדכון גיליון דרישות.

אדר' לירון בן דוד: כן.

נוכחים: עו"ד סורין גנות,

חברים: עו"ד סורין גנות, עו"ד ליאל אבן זהר בן דוד, הרב שמואל ג'מיל.

הצבעה: פה אחד

החלטות

הוועדה מחליטה לאשר את הבקשה להחלפת עורך הבקשה מ-ברק הררי ל- מילי בן עזרא, ולעדכון גיליון הדרישות: כך שתבוטל דרישת תיאום מול קצ"א – שכן במקום לא עוברת תשתית דלק. כן תבוטל דרישה נוספת לתיאום מול חברת החשמל שכן זו לא נדרשה במסגרת תיק המידע, והוגש אישור על פתיחת הזמנה להטמנת קו מתח נמוך קיים.

בכפוף לאלה, היתר ינתן לאחר השלמת כל הדרישות שנקבעו בהחלטת הוועדה מיום 18/04/2021, אין באמור בכדי להאריך את תוקפה של החלטת הוועדה.

דרישות כלליות

ת. השלמה

- 07/06/2021 - תשלום היטל השבחה על פי חוק לפני מתן היתר או הפקדת ערבות בנקאית להבטחת תשלום הפקדת ערבות בנקאית ע"ס 100,000 ש"ח להבטחת ביצוע העבודות בהתאם לתקנה 70 א' לתקנות התכנון והבניה ובקשה להיתר תנאיו ואגרות תש"ל 1970 (תמ"א 38, רצ/106/1)
- 31/12/2025 - חתימת התחייבות ע"י מבקש, שהעירייה רשאית לחלט את הערבות הבנקאית במלואה ו/או חלקה במיקרים מיוחדים תוך כדי מתן התראה של 7 ימים לתיקון הליקויים, כמפורט בנספח להיתר וערבות
- 31/12/2025 - כתב התחייבות לשיפוי בגין כל תביעה כנגד הועדה המקומית כתוצאה מביצוע תמ"א 38 במבנה, על-פי נספח 2
- 31/12/2025 - רישום תקנה 27 על שימושים ויעודים במקרקעין
- תנאי להיתר**
- 31/12/2025 - תנאי לקבלת היתר בניה - נדרש לפתוח הזמנה על חשבון המזמין להטמנת החיבור העילי
- 31/12/2025 - אין להתחיל בעבודות לפני ההטמנה, התקנה בריכוז מונים עבור כל הדירות (ראה מכתב ח"י).
- 31/12/2025 - אישור חברת גז - ספקית גז שידוע לה על ביצוע עבודות תמ"א 38
- 31/12/2025 - אישור פקיד היערות
- תיקון תכנית ההגשה לעניין התאמת שטח קומת הקרקע לשטח קומה טיפוסית מורחבת.
- תיקון התכנית לעניין התאמת השטח המוצע להוראות התמ"א לרבות ביטול תוספת שטחים מעבר למות
- תיקון התכנית בהתאם להחלטת הועדה
- תנאים לבקרת התכן**
- 21/08/2024 - אישור אגף איכות הסביבה על תוכניות להיתר/
- 31/12/2025 - אישור תכנית אינסטלציה סניטרית והתחברות לרשת העירונית
- 31/12/2025 - הגשת חישובים סטטיים והצהרת מהנדס
- 31/12/2025 - אישור הג"א
- 31/12/2025 - אישור מכבי-אש
- 31/12/2025 - אישור חברת מני"ב
- 31/12/2025 - אישור מורשה נגישות לרבות למבנה חנייה, מעברים להולכי רגל, והתאמת התכנון לנגישות.
- תנאים לתחילת עבודות בניה:**
- גידור האתר בהתאם להחלטת המליאה מיום 13.11.24.
- תכנית התארגנות באתר מאושרת ע"י יועץ בטיחות ותכלול סימון מעברים לדיירי הבניין וכללי בטיחות כולל ניקיון מפסולת בנייה בכל יום (תמ"א 38)
- יש להגיש תוכנית התארגנות הכוללת פיתרון תנועת השלב ביצוע מאושר ע"י אגף תנועה
- חומר החפירה יפונה למקום מתואם עם אגף כבישים במנהל הנדסה
- מינוי קבלן רשום בארגון הקבלנים / הפקדת ערבות בנקאית עד למינוי קבלן רשום
- הסכם עם מעבדה מאושרת לפי דרישות התכן
- אישור ועדת תנועה להעתקת מעבר החצייה.
- תנאים לתעודת גמר**
- דו"ח יחידת פיקוח על הבניה כתנאי לשחרור הערבות הבנקאית לפי תקנה 70 (א').
- קליטת פסולת באתר מורשה

מבקש:

הגשה 05/07/2023

* צרפתי צבי ושות' חברה לבניו וקבלנות בע"מ

בעל נכס:

* טומקה החזקות בע"מ

* מגורים- עושים לך יופי של בית בע"מ

* קרן גרינבוים בע"מ

עורך:

* שוורץ אמיר

מתכנן אינסטלציה:

* א.ח.תכנון ויעוץ בהנדסת מים וביוב בע"מ

* כנרת 8 בני ברק

מהנדס רישוי:

* שיראל מכלוף

הידרולוג:

* N.R.D - ייעוץ הידרולוגי והידרוגאולוג בע"מ

* יצחק שדה 37 ת.ד. 68 תל אביב - יפו מיקוד: 4813926

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

* מספר בקשה ברישוי זמין: 10000282718

* כתובת הבניין: **שד' הרצל 86, ראשון לציון**

* גוש וחלקה: גוש: 3934 חלקה: 39 יעוד: מגורים ד+חזית מסחרית;

* חלקה: 39 יעוד: מסחרי

* תכנית: 16/79, מק/16/79, 1/1/1, ח/1/1, מק/1/1/1

שטח עיקרי

3793.44

שטח שירות

5674.69

תיאור בקשה

מסחר + משרדים בניה חדשה

מהות הבקשה

* הקמת מבנה בן 10 קומות הכולל 2 קומות מסחר ו8 קומות משרדים, 3 קומות מרתף חניה.

מטרת הדיון:

* הבקשה מובאת לדיון נוסף עבור העברת דרישה משלב בקרת תכנ לשלב אישור תחילת

* עבודות – אישור אגף נכסים.

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	משרדים	2850.24							
	0.00	מסחר	943.20							
	0.00	מרתף			3736.34					
	0.00	שטחי שרות			1938.35					
	0.00	מרפסות גג פתוחות							304.12	
	0.00	מרפסות פתוחות							60.05	
	0.00	פרגולות							48.32	
			3793.44		5674.69				412.49	
		סה"כ:	3793.44		5674.69				412.49	
										0.00% :בניה:

הערות בדיקה:

* הבקשה מובאת לדיון נוסף עבור שינוי שלב עבור דרישת הצגת – אישור אגף נכסים משלב- בקרת תכנ לשלב- תחילת עבודות

עפ"י הפיקוח: המצב בשטח לפני ביצוע.

בעלויות:

החלקה בבעלות 3 חברות, מבקש הבקשה אינו בעלים בחלקה. – קיים אישור בעלים.

ההקלות שפורסמו:	התייחסות להקלות:
1. חלוקה מחדש של שטחים בין האגפים והקומות. ללא שינוי וחרیגה מהזכויות המותרות. 2. ניווד שטחים בין הקומות.	סך שטחי הבניה אינם חורגים מהשטחים המותרים ואין שינוי במספר הקומות המותר, המסחר מבוקש בקומת קרקע וקומה א' במקום בקומת קרקע וביניים.
3. צמצום מס' מקומות החניה מהתקן שנקבע בתב"ע לתקן התקף בעיריית ראשון לציון וללא שינוי מהתקן הנדרש עפ"י תקנות התכנון והבניה. וזאת לצורך צמצום המרתפים כך שלא יבנו מתחת לרח' הרצל כפי שמאפשרת התב"ע.	<u>תקנות סטייה ניכרת סעיף 15</u> "סטייה מהוראות התכנית בדבר מספר מקומות חניה לכלי רכב או מהוראות התכנית המחייבות התקנת מקומות חניה תת-קרקעיים; לעניין זה, לא יראו בצמצום מספר מקומות החניה באופן התואם את הקבוע בתקנות התכנון והבנייה התקנת מקומות חניה..."
4. ההקלה מסעיף 22 בהוראות התב"ע- הקמת אלמנט אומנותי בעת איכלוס המבנה או תשלום כופר לעירייה בהתאם לשווי שנקבע בתב"ע.	בדיקת התקן נבדקת ע"י מחלקת תנועה ובאישורם ניתן לאשר. לשיקול דעת הוועדה.

בוצע פרסום בהתאם לתקנה 149, לא הוגשו התנגדויות, מועד גמר פרסום 1/12/2023

שטח מבוקש			שימוש	זכויות הבניה אסמכתא: רצ/16/79		
שטח שירות	שטח עיקרי	מס' קומה		שטח שירות	שטח עיקרי	מס' קומה
409.95 מ"ר	786.52 מ"ר	קרקע, בניים, 1	חנויות, בתי קפה, מסעדות.	312.97 מ"ר = 27.7 %	42.6 % 480 מ"ר	קרקע
				228 מ"ר = 20.2 %	46.8 % 527.23 מ"ר	ביניים
לקומה- 179.95 מ"ר סה"כ 1,439.6 מ"ר	לקומה- 377.83 מ"ר סה"כ 3022.64 מ"ר	2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9	משרדים	190 מ"ר = 16.8 % 3 * = 570 מ"ר	29.78 % 460 מ"ר X 3 = 1,380 מ"ר	1,2,3
				120 מ"ר = 10.6 % 6 * = 720 מ"ר	21% 237 מ"ר X 6 = 1,422 מ"ר	4,5,6,7, 8,9
76.21 מ"ר		גג	ח.מכוונות	116.88 מ"ר = 10.4 %		גג
1925.76 מ"ר	3809.16 מ"ר	סה"כ		1,947.85 מ"ר	3809.23 מ"ר	סה"כ
חלק מהמרפסת גג עליון לא מחושב+ החלק המחושב מחושב לא תקין. שטח מרפסת הזיזית כ 59 מ"ר יש להקטין עד ל 48 מ"ר			מרפסות	48 מ"ר = 4X12 יחידות מסחריות.		
3685.73 מ"ר		קומות המרתף -02, -01, -03,	חניה	1730.44 מ"ר = 153.7 % 3 * קומות = 5,191.32 מ"ר תכסית- 100 % משטח מגרש ברוטו לפני הפקעה.		קומות המרתף -02, -01, -03,

סה"כ	5,191.32 מ"ר	סה"כ	3685.73 מ"ר
------	--------------	------	-------------

1. חדר שנאים :

-מיקום חדר השנאים אינו תואם את הוראות תוכנית רצ/1/1/ח/1 סעיף 7

"כל הטרנספורמטורים (שנאים) יותקנו בתוך מבני מגורים, מסחר, תעשייה וכו.."

על כן יש לשנות את מיקום חדר השנאים כך שיהיה בתוך המבנה ולא כיחידה נפרדת.

בנוסף ככל ויש סימון רחבה פריקה באישור של חברת חשמל יש לסמן זאת בתוכנית.

1. גובה קומת קרקע מבוקש כ 6.9 מ' עפ"י הנחיות מרחביות גובה הקומות ברוטו (רצפה לרצפה) יהיה עד 6.0 מ' קומת קרקע מסחרית ..-יש להנמיך את הקומה עד 6 מ'.

2. יש לחשב את שטח הרמפה המקורה אשר אינה מחושבת כשטח.

3. קומת גג –יש לחשב את שטח מרפסת הגג בחישוב שטחים, יש לציין כי הגג נועד לשימוש המשרדים בלבד.

4. פריסת גדרות – גובה קיר התמך+גדר כ 4.2 מ' בהתאם לתקנות בניה במרווח סעיף 4.09 (2) נדרש לבצע דירוג קיר תמך

" קיר תומך ובלבד שלגבי קיר תומך שבגבול מגרשים שגובלים זה עם זה, לא יעלה צירוף גובהו עם גובה הגדר הבנויה

עליו מפני הקרקע הגובלת עמם – על 3 מטרים ; ואולם אם בשל הפרש גבהים שבין אותם מגרשים, יש לבנות קיר

כאמור בגובה העולה על 3 מטרים – לא יהא הקיר רצוף אלא מדורג בקפיצות אופקיות של 0.6 מטרים; –יש לתקן

בהתאם

1. שטח ארונות חשמל, מים, תקשורת אינם מחושבים כשטח ככל ולא מדובר בפיר יש לחשב שטח זה(עפ"י חתך לא

מדובר בפיר) בנוסף שטח הקטן מ 0.5 מ"ר לא ניתן לבצע הורדה בהתאם לתקנות חישוב שטחים סעיף 4 ג.

2. יש להשלים שם החותם כולל ת.ז ליד חתימה החברה -בהתאם לפרוטוקול מורשה חתימה.

3. יש להשלים את האישורים:

• אישור חברת חשמל .

• אישור מחלקת תנועה ע"ג נספח תנועה, יש להטמיע את התוכנית המאושרת.

יש להציג כי התכנון עומד במדיניות מתקני טעינה חשמלית לרכבים.

• אישור אגף תכנון.

• אישור אדריכלית נוף -אגף תכנון ע"ג תוכנית, יש להטמיע את התוכנית המאושרת.

• אישור מחלקת נכסים-לבניית בקו 0 מתחת לתחום הדרך-רחוב גרינבוים .

• אישור אגף תשתיות-בניית המרתפים מתחת לזכות הדרך של רחוב יצחק גרינבוים.

• אישור מחלקת תברואה ע"ג תוכנית.

• נספח גינון והשקיה יש לדאוג לאישור התוכנית ע"י אבנר סמוכי.

• תיאום עם איגודן-ראה פרטים בתיק המידע (אישור איגודן לסילוק מי תהום בבנייה חדשה הכוללת שתי קומות

מרתף ומעלה)

• אישור תצ"ר.

4. הערות לתוכנית:

• טופס 1- יש למחוק טפסים שלא נדרשים.

• קומה א –במרפסת יש לדאוג להתאמה בין תוכנית הפיתוח לתוכנית תנועה של הקומה.

• בהתאם להנחיות מרחביות דלת הכניסה לחדר האשפה תהיה מוסתרת מחזית הרחוב או מרחב ציבורי-יש לתקן.

• יש להוסיף את הטבלת שטחים כולל השלמה של מבוקש ויתרה-מסומן ע"ג התוכנית.

• יש לסמן בתוכניות העמדה ופיתוח את העץ לכריתה ועץ להעתקה בהתאם למכתב שהתקבל מפיני פקיד היערות.

• טבלת השטחים- יש לסמן הפרדה בין חישוב מרפסת גג לגזוזטרה בנוסף יש לציין בטבלת הזכויות מאיפה מחושב הזכויות (לגזוזטרה)(ככל והזכויות מכח תקנות ת"ב למרפסות יש להציג חישוב ביחס ליחידות המסחר)

התייחסות אגף תכנון:

1. יש להציג בהגשה תכנית פיתוח מאושרת וחתומה ע"י אדר' נוף באגף תכנון. תכנית זו תכלול תיאום פיתוח עם המגרש הגובל מצפון, בכתובת הרצל 84.
2. רצועת הגינון המתוכננת לדופן המגרש הדרומית לא תפלוש אל תחום השפ"פ - רח' הרצל ותוגבל לגבולות קווי הבניין.
3. יש לבחון העמדת רחבת כיבוי אש ברדיוס הרחובות נפתלי-גרינבוים: חלקה בתחום המגרש וחלקה בתחום המדרכה הציבורית. גמל מים יוצמד לדופן המגרש ולא יבלוט מעבר לקו הרמפה.
4. החלק הבולט מעל פני הקרקע של חדר הטרופו יתוכנן בהצמדה לחזית קיר חדר האשפה או לקיר רמפת הירידה למרתף, במטרה להרחיב את הדרכה הציבורית.
5. יש לבחון הגדלת שטח לובי הכניסה לבניין אשר משמש הן את קומת המסחר העליונה והן את קומות המשרדים, בכדי להדגיש את הכניסה לבניין.
6. יש להציג רצועת שילוט מבוקשת, מיקום מבוקש על גבי החזית וציון מידות. תתוכנן בתואם להנחיות שילוט לעיר וחוק עזר עירוני.

התייחסות מחלקת תנועה: אין

התייחסות אדריכלית נוף אגף תכנון: אין.

התייחסות מחלקת מדידות:

הפקעה (616.00 מ"ר) תירשם על שם העירייה
יש להגיש תכנית לצרכי רשום לאשור הוועדה המקומית
(פג תוקף של כול האישורים: וועדה, כשר לרישום-תוקף אישור שנתיים)

המלצת מהנדסת העיר:

ניתן לאשר את הבקשה, היתר ינתן בתנאי ולאחר ההשלמות הבאות:

מהלך דיון

אדר' לירון בן דוד: סעיף 11, דיון נוסף עבור העברת הדרישה משלב בקרת התכנון לשלב-

עו"ד סורין גנות: אם זה אישור אגף נכסים, המלצה החלטה.

אדר' לירון בן דוד: בסדר.

עו"ד הילה הררי דורון: רגע, רגע, איזה סעיף?

עו"ד סורין גנות: 11.

עו"ד הילה הררי דורון: מה זה 11? זה הרצל 86?

עו"ד סורין גנות: אה, זה הרצל 86.

מס' דף: 103

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: רגע, הרצל 86, תיאורטית, אני אמורה להוריד את זה מסדר היום.

בינתיים, הם לא חתמו בנכסים היום. על משום מה, על ההסכמה, רגע. זה כפוף לחתימה. לכן בכפוף לחתימה אנחנו כן נאשר את זה. לכאורה לא צריך את זה בכלל, כי אני לא צריכה לשנות את התנאי.

עו"ד הילה הררי דורון: לא, אני רוצה להבהיר, אני לא חושבת שאפשר לאשר את זה בלי חתימת בעלים. אי אפשר, אי אפשר להוציא את ההיתר בלי חתימת בעלים.

אדר' גל גבריאלי: רגע, הסיבה שזה היום לא נחתם היא פרוצדורלית.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: היא פרוצדורלית לגמרי כי אריה עם חום ונעמה לא זה וככה זה לא זה, אבל אני לא מוכנה לדחות את זה. אני רוצה שיצא היתר בשנת העבודה הזאת.

עו"ד הילה הררי דורון: אז אני מבהירה. יש פה בקשה שחלקה חורגת למגרש שכן, במקרה הזה המגרש הוא של העירייה, בסדר? את לא יכולה להוציא -

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: מועצת העיר אישרה אתמול.

עו"ד הילה הררי דורון: אני מבינה, ולכן העירייה תחתום על הבקשה להיתר -

* מדברות ביחד

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: הילה, מועצת העיר אישרה אתמול בגלל כל מיני טעמים פרוצדורליים כאלה ואחרים, ממחלתו של עורך הדין ועד ועד, אני התכוונתי להוריד את זה מסדר היום. אז הסיפור הזה לא נחתם היום. אני לא מוכנה שזה לא ייחתם בשנת העבודה הזאת, כל הסיבה שהעליתי את זה אתמול במיוחד לוועדה שלא מן המניין, היה כדי שזה כן יקרה השנה. ולכן כשכולנו יודעים פה שהבעלות, שזו עיריית ראשון לציון, אישרה את זה אתמול כדין במועצת העיר, אני מבקשת שבכל זאת אנחנו נשאיר את זה, אנחנו נאשר את זה ובלי נדר זה גם ייחתם בזמן ואם לא, אז עדיין נוציא לו את ההיתר, נקודה.

מס' דף: 104

עו"ד הילה הררי דורון: אז אני אומרת הסתייגות היועמ"ש, בעניין הנפקת היתר ללא חתימת בעלים.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: את יכולה להסתייג, אני לא מקבלת את זה. אתמול מועצת העיר אישרה

את זה גם אם פרוצדורלית הפרוטוקול טרם יצא, כולנו ישבנו שם ומועצת העיר אישרה את זה

עו"ד הילה הררי דורון: אני לא אומרת לך לא לחתום, להפך, אני אומרת תחתמו על ההיתר.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: הם עוד לא חתמו מסיבות פרוצדוראליות אחרות. אנחנו ב-23 לדצמבר

ואני לא מוכנה שלא ייכנס הכסף לקופת העירייה בגלל טעמים פרוצדוראליים.

עו"ד סורין גנות: המלצה החלטה ליאל.

* מדברים ביחד

עו"ד הילה הררי דורון: זה עניין של תכנון בנייה.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: לא, זה לא עניין של תכנון בנייה.

עו"ד הילה הררי דורון: זה ממש עניין של תכנון ובנייה.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: זה עניין קנייני של עיריית ראשון. זה ממש לא עניין של תכנון ובנייה ולא

מקובל עלי.

עו"ד הילה הררי דורון: זה עניין של איך אפשר להנפיק היתר ללא חתימה של בעלים וללא יישום של

תקנה 36 ב'.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: הילה הבעלים נמצאים פה. עיריית ראשון לציון אישרה אתמול-

עו"ד הילה הררי דורון: אז שעיריית ראשון לציון תחתום ולא צריך לשנות את התנאי.

נוכחים: עו"ד סורין גנות,

הצבעה: פה אחד**החלטות**

לאשר את הבקשה לדחיית הצגת אישור אגף נכסים לשלב תחילת עבודות וזאת לאור אישור מועצת העיר את ההסכם מול היזם ועל כן, החתימה מהווה נושא פרוצדוריאלי בלבד.
ההחלטה מתקבלת חרף הסתייגות היועמ"ש על כך שלא ניתן ליתן היתר טרם הושלמה חתימת בעלים (העירייה) בחלקה הגובלת כתנאי להוצאת ההיתר.

היתר ינתן בתנאי ולאחר מילוי ההשלמות הבאות:**דרישות כלליות****ת. השלמה**

30/12/2025

- תשלום היטל השבחה על פי חוק לפני מתן היתר או הפקדת ערבות בנקאית להבטחת תשלומי
- תנאי למתן היתר - תשלום אגרות והיטלים עפ"י כל דין

- תנאי להיתר

30/12/2025

-התייחסות היזם כי עם גמר הבנין תוקם על ידו חברת אחזקה אשר תתפעל ותתחזק

30/12/2025

-אישור תצ"ר ורישום ההפקעה על שם העירייה.

30/12/2025

-אישור חברת חשמל ע"ג תוכנית.

30/12/2025

- אישור תכנית חניה ותנועה על תוכניות להיתר (התוכנית נדרש להיות תואם את המדיניות

31/12/2025

מתקני טעינה חשמלית לרכבים.

30/12/2025

- אישור אדר' אגף תכנון ע"ג תוכנית.

30/12/2025

- אישור אד' נוף - אגף תכנון ע"ג תוכנית פיתוח.

30/12/2025

-תיאום עם איגודן

30/12/2025

-אישור אגף תשתיות(על בניית המרתפים מתחת לזכות הדרך ברחוב יצחק גרינבאום)

30/12/2025

-אישור מחלקת תברואה ע"ג תוכנית.(סידורי האשפה)

30/12/2025

-אישור נספח גינון והשקיה מאושר ע"י אבנר סמוכי.

31/12/2025

תיקון תוכנית בהתאם להערות מהנדסת הרישוי.

31/12/2025

-חישוב שטח ארונות חשמל, מים, תקשורת כשטח שירות.

31/12/2025

-יש להשלים בטופס 1 בחתימת בעלים (חברות) את שם החותם+ת.ז בהתאם לפרוטוקול החברה.

31/12/2025

-דלת הכניסה לחדר האשפה תהיה מוסתרת מחזית הרחוב או למרחב הציבורי

31/12/2025

-שפ"פ-לא תתאפשר בניה על שטח זה, השטח מיועד להגדלה, הרחבה והפיכתו לכיכר.

תנאים לבקרת התכ

30/12/2025

- אישור הג"א

30/12/2025

-אישור הרשות הארצית לכבאות והצלה

30/12/2025

-אישור משרד הבריאות ע"ג תוכנית

30/12/2025

-אישור מורשה נגישות ע"ג תוכנית

31/12/2025

-תכנית ראשית מעודכנת ומתואמת לאחר כל שינויי התכ

30/12/2025

- הגשת חישובים סטטיים והצהרת מהנדס-תכנון בידוד טרמי בהתאם לתקן ישראלי 1045

30/12/2025

-דוח קרקע וביסוס

30/12/2025

- אישור חברת מני"ב

31/12/2025

- אישור תכנית אינסטלציה סניטרית והתחברות לרשת העירונית

31/12/2025

-אישור אגף קיימות וסביבה ע"ג תוכנית

31/12/2025

- רישום תקנה 27 על שימושים ויעודים במקרקעין

31/12/2025

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

- תנאים לתחילת עבודות הבניה:

- גידור האתר בהתאם להחלטת המליאה מיום 27.02.22 .

- אישור שלב א' ממכון התעדה לעמידה בתקן ירוק –5281

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

-תכנית התארגנות באתר מאושרת ע"י יועץ בטיחות

- הסכם עם מעבדה מאושרת לפי דרישות התקן

-תיאום תשתיות עם ספקי תשתית: חכ"ר

-תיאום תשתיות מול מנה"ל שפ"ע

- הסכם פינוי פסולת
- הסכם התקשרות עם מעבדה מוסמכת לביצוע בדיקות מעבדה+רשימת (פרוגרמה) הבדיקות הנדרשות בביצ
- אישור ממדביר מוסמך על בדיקת קרקע וחול להימצאות טרמטים לפני תחילת הבניה ואישור הדברה במידת הצורך.
- חומר החפירה יפונה למקום מתואם עם אגף כבישים במנהל הנדסה

- תנאים לתעודת גמר

- בקשה לתעודת גמר והצהרת האחראי לביקורת על הביצוע
- הצהרת עורך בקשה ראשי, הצהרת אחראי לביצוע שלד
- מפת עדות ערוכה ע"י מודד מוסמך ובהתאם להנחיות מפ"י למצב לאחר הבניה
- הגשת תכנית asmade לעבודות תת-קרקעיות (אינסטלציה, מים, ביוב וכד')
- הצבת דפיברילטור בלובי הכניסה לבניין
- אישור מעבדה מוסמכת על ביצוע כלל הבדיקות הנדרשות בהתאם לתקנים, הנהלים והתקנות הנדרשות
- את המערכות השונות, חניונים, שטחים ציבורים.

סעיף: 12 פרוטוקול ועדת משנה רישוי ותכנון ישיבה מספר: 2025023 בתאריך: 23/12/2025	מספר בקשה: 20230751	תיק בניין: 91515009700
---	---------------------	------------------------

מבקש:

הגשה 26/06/2023

♦ **עמרם את ביטון מתחם האלף בע"מ**

♦ לירון כהן- מיופה כוח

בעל נכס:

♦ עמרם את ביטון מתחם ה-1000 בע"מ

עורך:

♦ זהר אלטמן

מתכנן אינסטלציה:

♦ מארו תכנון ויעוץ הנדסי בע"מ

ספיר 5 חיפה

מהנדס רישוי:

♦ ג'נט אברמוביץ'

הידרולוג:

♦ Hydrocycle בע"מ -

גבעת חיים (איחוד)

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

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000284416

כתובת הבניין: הפארק 23, ראשון לציון

גוש וחלקה: גוש: 3947 חלקה: 176 מגרש: 3038 יעוד: מגורים ד'

תכנית: 1000/1, 413-0498980, 413-0865725, תמא/1, תמא/4, תמא/34, תמא/4, תממ/3/21, תת"ל/36

שכונה: פארק ה-1000

שטח עיקרי	שטח שירות
4608.13	5257.06

תיאור בקשה

מגורים + מסחר בניה חדשה

מהות הבקשה

מתחם ה-1000, מתחם א'

1. הקמת בניין מגורים בן 12 קומות ו-42 יח"ד, מעל קומת קרקע עם שימושים מסחריים, שטחים לרווחת הדיירים וחדרים טכניים ו-2 קומות מרתף עבור חניה, 36 מחסנים לדיירי הבניין וחדרים טכניים.

בחזית הצפונית של המגרש, זיקת הנאה ברוחב 2 מ' למעבר הולכי רגל
 2. חפירה והחדרת עוגנים בשטח ציבורי ביעוד דרך (רח' הפארק)

מטרת הדיון:

דיון חוזר לצורך שינוי שלב לאישור אינסטלציה משלב בקרת תכנן לשלב תחילת עבודות.

תת חלקה	מפלס /קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד		שטח אחר במ"ר	
			מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
1	2.00-	מרתף			1608.22					
2	1.00-	מרתף			1575.05					
3	0.00	מסחר			156.00					
4	0.00	מגורים			106.60		42			
5	0.00	פרגולות							42.80	
6	12.00	מגורים			1743.42					
7	12.00	מרפסת מקורה							746.34	
8	12.00	מרפסות פתוחות							607.42	
9	13.00	פרגולות							104.34	
10	13.00	שטחי שרות			67.77					
			1500.90		5257.06		42		1500.90	
סה"כ:			4608.13		5257.06		0.00%	%בניה:	1500.90	

הערות בדיקה :

שטח המגרש : 1950 מ"ר

ייעוד הקרקע : מגורים ד'

רקע תכנוני : המגרש נמצא במתחם א' עליו חלות הוראות רצ/14/1000/1 אושרה תכנית בינוי ופיתוח ועיצוב אדריכלי בחודש יולי 2024

ב-18.07.24 ניתן היתר לדיפון בלבד (ללא חפירה)

בעלויות : המגרש בבעלות עיריית ראשון לציון מבקש ההיתר זכה במכרז

החלטות הוועדה הקודמות-

החלטות ועדת משנה רישוי ותכנון בישיבה : 2024021 בתאריך : 22/12/2024
הוועדה, לאחר שבחנה את הבקשה להיתר ואת ההקלות שהתבקשו במסגרתה ותשריט הבקשה, מחליטה לאשר את הבקשה וההקלות המבוקשות במסגרת כמפורט :

- לעניין ההקלה בסעיף 4.1.1 (ג) במיקום אצירת אשפה ושטחי פריקה וטעינה בקומת קרקע- בהתחשב בהמלצת הצוות בעניין זה, ההקלה מאושרת.

- לעניין ההקלה בסעיף 4.1.2 (1) חזית מסחרית בקו 0 כלפי הצירים הראשיים – מבחינת הבקשה עולה כי ההקלה לא נדרשת בפועל, ע"כ לא מאושרת.

- לעניין ההקלה לסעיף 4.1.2 (3) שימוש מסחר- יחידות מסחר קטנות ניתנות לשימוש בלעדי בגלל גודלם- ההקלה לא מאושרת שכן אין הוראה בתכנית החלה המחייבת גודל יחידת מסחר ועל כן זו אינה נדרשת.

- לענין ההקלה לסעיף 6.3 (ג) לגובה המילוי מעל החניונים יהיה 1.5 מ' לשתילת עצים בוגרים בלבד – לאחר שבחנה הוועדה את ההקלה, סבורה זו על מנת לשמר מרווח מספק לעצים מאידך ואת תכנון החניון מצד שני, ניתן לאשר את ההקלה כך שתותר הקטנת עומק השתילה, כך שלא יפחת מ-1 מ' נטו, בגבהים משתנים בהתאם לשיפועי המגרש והחניון, בכפוף לאישור מח' תכנון נוף ובהתאמה לתכנית העיצוב ופיתוח המאושרת.

- לענין ההקלה לניוד שטחי שירות ממעל קרקע לתת הקרקע כ-500 מ"ר - ההקלה אינה מתוכננת בפועל וע"כ אינה מאושרת.

עפ"י הודעת הצוות המקצועי על פניו מדובר בטעות בפרסום שכן התכנון כולל שטחי שירות עיליים מעבר למאושר בתוכנית. לכן ככל שנדרשת הקלה לניוד מתת הקרקע לעל הקרקע, יידרש פרסום נוסף ובמידת הצורך הוועדה תשוב ותדון, בבקשה ובהתנגדויות לה, ככל שיוגשו, ותכריע, תוך התחשבות בעמדת הצוות המקצועי.

- לענין ההקלה לניוד שטח עיקרי לטובת שטחי שירות, כ-150 מ"ר - ההקלה מאושרת. היתר ינתן בכפוף לעמידה בשטחי חלחול וגינון בהתאם לתכניות החלות ולאחר מילוי ההשלמות הבאות :

החלטה נוספת-

החלטות ועדת משנה רישוי ותכנון בישיבה : 2025021 בתאריך : 02/12/2025

הוועדה מחליטה לאשר את התוכנית המתוקנת, ללא שינוי ההקלות המאושרות, ניד כ-556 מ"ר שטח עיקרי למטרות שירות וקירוי מחבר בין הבניינים, היתר ינתן בתנאי ולאחר מילוי ההשלמות הבאות :

מבוקש דיון חוזר לצורך שינוי שלב לאישור אינסטלציה משלב בקרת תכן לשלב תחילת עבודות.

רשמה : חנה טחן

תכנון כל מסתורי הכביסה עם הנמכת רצפה של 50 סמ'
לצדף לקובץ הבקשה להיתר תכנית עוגנים, נספח פיתוח ותנועה מאושרים
הצגת פרטי הפרגולות והקטנת פרגולה עליונה ל-50 מ"ר
התאמת החתכים לתכנית
ראה עוד הערות ע"ג הקובץ

- תנאי להיתר

14/01/2026

תחשיב היטל השבחה על פי חוק לפני מתן היתר או הפקדת ערבות בנקאית להבטחת תשלומי
- תנאי למתן היתר - תשלום אגרות והיטלים עפ"י כל דין
- רישום תקנה 27 על שימושים ויעודים במקרקעין לרבות בדבר היותן של חנייה לנכים חלק
מהרכוש המשותף, חופשיות וללא הצמדה.
מקומות החניה לנכים ישמשו את מי הנו בעל תו נכה ממשרד התחבורה ולא ניתן להצמיד
אותן ליחידות הדיור בבניין משותף, כאשר מובהר כי אין מניעה ליתן זכות שימוש אישית
(שאינה הצמדה קניינית) לנכה בבניין, כל עוד הוא נכה ומחזיק בנכס

- תנאים לתחילת עבודות הבניה:

- אישור תכנית אינסטלציה סניטרית והתחברות לרשת העירונית
- מינוי אחראי לביקורת על הביצוע
- מינוי אחראי לביצוע שלד הבניין
- מינוי קבלן רשום בארגון הקבלנים בעל רישיון בתוקף
- הסכם מעבדה מאושרת על פי כל דין
- תיאום תשתיות עם ספקי תשתית: חכ"ר
- תיאום תשתיות מול מנהל שפ"ע
- פינוי עודפי חומר החפירה (מתואם עם אגף כבישים במנהל הנדסה)
- אישור ממדביר מוסמך על מוסמך על בדיקת קרקע וחול להימצאות טרמיטים לפני תחילת בניה
- הסכם לפינוי פסולת
- תוכנית התארגנות באתר, בתוכנית יסומן מיקום המנוף כולל רדיוס סיבוב הזרוע
- יש לוודא כי תנועת המנוף אינה מהווה סכנה ולכן יצויינו השימושים בשטחים הגובלים לאתר הב
- תנאי לאישור העמדת העגורנים/מנופים הינו אישור רת"א לתאום גובה וקבלת הוראות סימון
- גידור האתר בהתאם להחלטת המליאה מיום 13.11.24

- תנאים לתעודת גמר

- הצגת הסכם מול הדיירים עם חברת ניהול ואחזקת לאחזקת השטחים המשותפים, לרבות
זיקות הנאה, מרתפי חניה והגינה
- אישור שלב ב' ממכון התעדה לעמידה בתקן ירוק 5281
- הצבת דפיברילטור בלובי הכניסה לבניין
- סיום ביצוע פיתוח
- השלמת הרישום תצ"ר בפועל

סעיף: 13	מספר בקשה: 20230744	תיק בניין: 91515009800
פרוטוקול ועדת משנה רישוי ותכנון ישיבה מספר: 2025023 בתאריך: 23/12/2025		

מבקש:

♦ **עמרם את ביטון מתחם האלף בע"מ**

♦ אלון עמרם - מיופה כוח

בעל נכס:

♦ עיריית ראשון לציון

עורך:

♦ אלטמן זהר

מתכנן אינסטלציה:

♦ מארו תכנון ויעוץ הנדסי בע"מ

ספיר 5 חיפה

מהנדס רישוי:

♦ ג'נט אברמוביץ'

הידרולוג:

♦ Hydrocycle בע"מ -

גבעת חיים (איחוד)

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

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000284410

כתובת הבניין: הפארק 21, ראשון לציון

גוש וחלקה: גוש: 3947 חלקה: 175 מגרש: 3037 יעוד: מגורים ד'

תכנית: 1000/1, 413-0498980, 413-0865725

שכונה: פארק ה- 1000

<u>שטח עיקרי</u>	<u>שטח שירות</u>
3962.81	5444.38

<u>תיאור בקשה</u>	מגורים + מסחר
בניה חדשה	

מהות הבקשה

מתחם ה-1000

מתחם א'

הקמת בניין מגורים בן 12 קומות ו- 42 יח"ד, מעל קומת הקרקע עם שימושים מסחריים, שטחים לרווחת הדיירים וחדרים טכניים ו-2 קומות מרתף עבור חניה, מחסנים לדיירי הבניין, חדר טרפו וחדרים טכניים. בחזית הצפונית של המגרש, זיקת הנאה להולכי רגל ברוחב 2 מ'.

מטרת הדיון:

דיון חוזר לצורך שינוי שלב לאישור אינסטלציה משלב בקרת תכנן לשלב תחילת עבודות.

תת חלקה	מפלס /קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד		שטח אחר במ"ר	
			מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
1	2.00-	מרתף			1512.40					
2	1.00-	מרתף			1480.90					
3	0.00	מסחר		201.10	155.50					
4	0.00	מגורים		121.28	369.32		42			
5	0.00	פרגולות							47.70	
6	12.00	מגורים		3640.43	1864.67					
7	12.00	מרפסת מקורה							723.63	
8	12.00	מרפסות פתוחות							480.21	
9	12.00	פרגולות							167.26	
10	13.00	שטחי שרות			61.59					
					5444.38		42		1418.80	
					5444.38		%בניה: 0.00%		1418.80	
					3962.81					סה"כ:

הערות בדיקה :

שטח המגרש : 1950 מ"ר

ייעוד הקרקע : מגורים ד'

רקע תכנוני : המגרש נמצא במתחם א' עליו חלות הוראות רצ/14/1000/1 אושרה תכנית בינוי ופיתוח ועיצוב אדריכלי בחודש יולי 2024

ב-18.07.24 ניתן היתר לדיפון בלבד (ללא חפירה)

בעלויות : המגרש בבעלות עיריית ראשון לציון
מבקש ההיתר זכה במכרז

החלטות ועדת משנה רישוי ותכנון בישיבה : 2024021 בתאריך : 22/12/2024

הוועדה, לאחר שבחנה את הבקשה להיתר ואת ההקלות שהתבקשו במסגרתה ותשריט הבקשה, מחליטה לאשר את הבקשה וההקלות המבוקשות במסגרת כמפורט :

- לענין ההקלה בסעיף 4.1.2 (1) חזית מסחרית בקו 0 כלפי הצירים הראשיים - ההקלה לא נדרשת בפועל וע"כ לא מאושרת.

- לענין ההקלה לסעיף 4.1.2 (3) שימוש מסחר- יחידות מסחר קטנות ניתנות לשימוש בלעדי בגלל גודלם- ההקלה לא מאושרת שכן אין הוראה בתכנית החלה המחייבת גודל יחידות מסחר ועל כן ההקלה אינה מאושרת.

- לענין ההקלה לסעיף 6.3 (ג) לגובה המילוי מעל החניונים יהיה 1.5 מ' לשתילת עצים בוגרים בלבד - לאחר שבחנה הוועדה את ההקלה, סבורה זו על מנת לשמר מרווח מספק לעצים מאידך ואת תכנון החניון מצד שני, ניתן לאשר את ההקלה כך שתותר הקטנת עומק השתילה, כך שלא יפחת מ-1 מ' נטו, בגבהים משתנים בהתאם לשיפועי המגרש והחניון, בכפוף לאישור מח' תכנון נוף ובהתאמה לתכנית העיצוב ופיתוח המאושרת.

- לענין ההקלה לניוד שטחי שירות מתת הקרקע למעל הקרקע – מאושרת באופן חלקי בהתאם לתכנון המוצע בפועל הכולל כ-400 מ"ר לניוד בלבד מתוך 2,000 מ"ר שפורסמו.

לענין ההקלה לניוד שטח עיקרי לטובת שטחי שירות - הקלה זו פורסמה בטעות בסדר היום, הקלה זו לא פורסמה, לא נתבקשה ואינה מאושרת.

היתר ינתן בהתאם להנחיות בדיקת הרישוי ובתנאי בכפוף לעמידה בקו הבנין הצדדי- מערבי, עמידה שטחי לחול וגינון בהתאם לתכניות החלות ובכפוף בתנאי ולאחר מילוי ההשלמות הבאות :

מבוקש דיון חוזר לצורך שינוי שלב לאישור אינסטלציה משלב בקרת תכן לשלב תחילת עבודות.

רשמה : חנה טחן

המלצת מהנדסת העיר :

ניתן לאשר שינוי שלב לאישור אינסטלציה משלב -בקרת תכן לאישור תחילת עבודות, יתר תנאי החלטת הוועדה 2024021 יוותרו ללא שינוי.

מהלך דיון

אדר' לירון בן דוד : 13, דיון חוזר.

עו"ד הילה הררי דורון : רגע, רגע, גם על 12 ו-13 צריך לדבר. 12 ו-13. המשמעות היא שיוצא היתר בלי

תוכנית אינסטלציה. ולכן חשוב להבין, גל כדאי שאת תבהירי, שההיבט הזה לא מייצר-, א' לא חורג

מההוראות של התב"ע, וב' לא מייצר שינוי שעלול לייצר שינוי מבני שידרוש אחרי זה שינוי מבני בהיתר.

אדר' גל גבריאלי: שינויים מבניים לא יהיו, אבל אם יהיו שינויים קלים של הוספת אלמנטים שקשורים בפיתוח או שינויים קלים מאוד שהם בסמכות מהנדס, זו לא אמורה להיות בעיה.

עו"ד סורין גנות: אין לי בעיה להוסיף, זה הגיוני מה שהילה אומרת. שניה, להוסיף הערה, ניתן לאשר שינוי שלב לאישור אינסטלציה, משלב בקרת תוכן לאישור תחילת עבודות, בתנאי כי לא כרוכים בשינויי אינסטלציה שינויים מבניים. בסדר הילה? זה לא כתוב בהמלצה. אבל היא אמרה את זה. אז היא אמרה, אז אני רק הוספתי את זה. וזה הכוונה. אם זה לא מבני, אין בעיה. אותו דבר 13. אבל גם את עכשיו כמו, סיכמנו את זה.

נוכחים: עו"ד סורין גנות,

חברים: עו"ד סורין גנות, עו"ד ליאל אבן זהר בן דוד, הרב שמואל גימיל.

הצבעה: פה אחד

החלטות

הוועדה מחליטה לאשר שינוי שלב לאישור אינסטלציה לשלב בקרת תכנן לאישור תחילת עבודות, בתנאי כי לא כרוכים השינויים באינסטלציה שינויים מבניים.
יתר תנאי החלטות הוועדה 2024021 יוותרו ללא שינוי.
ההיתר יינתן בתנאי ולאחר מילוי כל ההשלמות הבאות:

דרישות כלליות

תנאים לבקרת התכנן

- 01/01/2026 - אישור אגף איכות הסביבה על תוכניות להיתר
- 01/01/2026 - אישור תכנית גינון והשקיה
- 07/01/2026 - אישור מח' תברואה לפתרון לפינוי אשפה
- 25/01/2026 - אישור הג"א
- 25/01/2026 - אישור חברת מני"ב
- 07/01/2026 - אישור אגף נכסים על החדרת עוגנים בשטחים ציבוריים, כולל הסכם לשימוש זמני במידת הצורך
- 01/01/2026 - אישור אד' נוף - אגף תכנון על נספח הפיתוח, כולל עמידה בשטח ו-% גינון וחלחול
- 01/01/2026 - הגשת חישובים סטטיים והצהרת מהנדס
- 01/01/2026 - תכנון בידוד טרמי בהתאם לתקן ישראלי 1045
- 01/01/2026 - תצהיר עורך הבקשה הראשי לתכנון למניעת חדירת גז ראדון
- 01/01/2026 - דו"ח קרקע וביסוס
- 01/01/2026 - הגשת דו"ח הידרולוג
- 01/01/2026 - אישור איגודן
- 01/01/2026 - אישור מכבי-אש
- 01/01/2026 - אישור חברת חשמל בדבר הצבת מיקומו של הפילר ותכנון חדר טרפו
- 01/01/2026 - אישור חב' גז לצובר גז

ת. השלמה

מס' דף: 114

01/01/2026
01/01/2026
01/01/2026
01/01/2026

- קבלת חו"ד משרד הבריאות
- אישור מורשה נגישות מורשה מתו"ס
אישור משרד להגנת הסביבה לעניין זיהום הקרקע ופינוי הפסולת עד שכבת הקרקע הטבעית
- אישור רת"א

- תיקון תכנית ההגשה לפי דרישות הצוות המקצועי הרשומות ע"ג הקובץ, כולל
תכנון קומת הקרקע במסגרת קווי בניין, ללא סטייה בקו בניין מערבי
תכנון מספר מחסנים במרתפים שלא יעלה על מספר הדירות ושטחיהם לא יעלה על 10 מ"ר
תכנון מחסן במסחר עד 20% משטח החנות
חישוב המעברים בחנויות בשטח עיקרי והצגת סיכום שטח שירות במסחר
להקטין פרגולה עליונה ל-50 מ"ר בלבד
להתאים חתכים לתכנית
תיקון חישוב השטחים

לצרף לקובץ הבקשה להיתר נספח תנועה ופיתוח מאושרים
לצרף לקובץ הבקשה להיתר תכנית עוגנים.

25/01/2026

- חתימת בעלי זכויות בנכס במגרשים גובלים על החדרת העוגנים

- תנאי להיתר

14/01/2026

תחשיב היטל השבחה על פי חוק לפני מתן היתר או הפקדת ערבות בנקאית להבטחת תשלומו
- תנאי למתן היתר - תשלום אגרות והיטלים עפ"י כל דין
- רישום תקנה 27 על שימושים ויעודים במקרקעין לרבות בדבר היותן של חנייה לנכים חלק
מהרכוש המשותף, חופשיות וללא הצמדה.
מקומות החניה לנכים ישמשו את מי הנו בעל תו נכה ממשרד התחבורה ולא ניתן להצמיד
אותן ליחידות הדיור בבניין משותף, כאשר מובהר כי אין מניעה ליתן זכות שימוש אישית
שאינה הצמדה קניינית) לנכה בבניין, כל עוד הוא נכה ומחזיק בנכס

- תנאים לתחילת עבודות הבניה:

- אישור תכנית אינסטלציה סניטרית והתחברות לרשת העירונית
- מינוי אחראי לביקורת על הביצוע
- מינוי אחראי לביצוע שלד הבניין
- מינוי קבלן רשום בארגון הקבלנים בעל רישיון בתוקף
- הסכם עם מעבדה מאושרת לפי דרישות התקן
- תיאום תשתיות עם ספקי תשתיות: חכ"ר
- תיאום תשתיות מול מנהל שפ"ע

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

- תוכנית התארגנות באתר, בתוכנית יסומן מיקום המנוף כולל רדיוס סיבוב הזרוע
- יש לוודא כי תנועת המנוף אינה מהווה סכנה ולכן יצוינו השימושים בשטחים הגובלים לאתר הב
- תנאי לאישור העמדת העגורנים/מנופים הינו אישור רת"א לתאום גובה וקבלת הוראות סימון
- גידור האתר בהתאם להחלטת המליאה מיום 13.11.24

- תנאים לתעודת גמר

- הצגת הסכם מול הדיירים עם חברת ניהול ואחזקת לאחזקת השטחים המשותפים, לרבות
זיקות הנאה, מרתפי חניה והגינה
- אישור שלב ב' ממכון התעדה לעמידה בתקן ירוק 5281
- הצבת דפיברילטור בלובי הכניסה לבניין
- סיום ביצוע פיתוח
- השלמת הרישום תצ"ר בפועל

סעיף: 14 פרוטוקול ועדת משנה רישוי ותכנון ישיבה מספר: 2025023 בתאריך: 23/12/2025	מספר בקשה: 20230754	תיק בניין: 91515009600
---	---------------------	------------------------

מבקש:

הגשה 26/06/2023

♦ **עמדם את ביטון מתחם האלף בע"מ**

♦ לירון כהן- מיופה כוח

בעל נכס:

♦ עיריית ראשון לציון

עורך:

♦ זהר אלטמן

מתכנן אינסטלציה:

♦ מארו תכנון ויעוץ הנדסי בע"מ

ספיר 5 חיפה

מהנדס רישוי:

♦ ג'נט אברמוביץ'

הידרולוג:

♦ Hydrocycle בע"מ -

גבעת חיים (איחוד)

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

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000284418

כתובת הבניין: הפארק 25, ראשון לציון

גוש וחלקה: גוש: 3947 חלקה: 177 מגרש: 3039 יעוד: מגורים ד'

תכנית: 1000/1, 413-0498980, 413-0865725, 413-0900431, תמא/10/ג/4

שכונה: פארק ה- 1000

שטח שירות	שטח עיקרי	תיאור בקשה	מגורים + מסחר
5288.71	4142.89	בניה חדשה	

מהות הבקשה

מתחם ה-1000, מתחם א'

הקמת בניין מגורים בן 12 קומות ו- 42 יח"ד סה"כ מעל קומת הקרקע עם שימושים מסחריים, שטחים לרווחת הדיירים וחדרים טכניים ו-2 קומות מרתף עבור חניה, 42 מחסנים לדיירי הבניין וחדרים טכניים.

בחזית הצפונית של המגרש, זיקת הנאה ברוחב 2 מ' למעבר הולכי רגל

2 צוברי גז בציודו הצפוני של המגרש

מטרת הדיון:

דיון חוזר לצורך שינוי שלב לאישור אינסטלציה משלב בקרת תכנן לשלב תחילת עבודות.

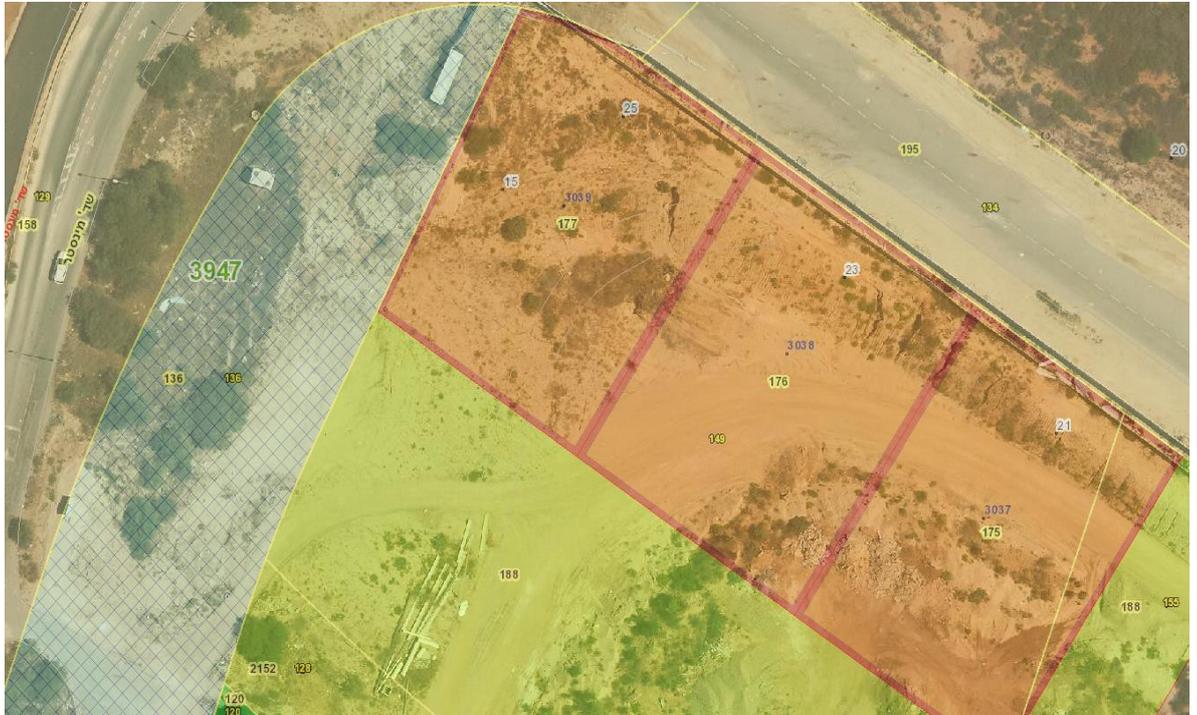
תת חלקה	מפלס /קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד		שטח אחר במ"ר	
			מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
1	2.00-	מרתף			1361.13					
2	1.00-	מרתף			1335.25					
3	0.00	מסחר		279.76	150.72					
4	0.00	מגורים		129.89	482.97		42			
5	0.00	פרגולות							43.70	
6	12.00	מגורים		3733.24	1958.64					
7	12.00	מרפסת מקורה							730.67	
8	12.00	מרפסות פתוחות							605.75	
9	12.00	פרגולות							104.34	
					5288.71			42	1484.46	
					5288.71			0.00%	1484.46	
					5288.71					סה"כ:
					5288.71					4142.89

הערות בדיקה :

שטח המגרש : 1889 מ"ר

ייעוד הקרקע : מגורים ד'

רקע תכנוני : המגרש נמצא במתחם א' עליו חלות הוראות רצ/14/1000/1 המגרש גובל מצפון עם רח' הפארק, מדרום עם ש.צ.פ. (חל' 188) ולכיוון מערב עם רצועת תשתיות (חל' 136)



אושרה תכנית בינוי ופיתוח ועיצוב אדריכלי בחודש יולי 2024

ב-18.07.24 ניתן היתר לדיפון בלבד (ללא חפירה וללא עוגנים)

הוגשה בקשה להיתר לחפירה ועוגנים שטרם הובאה לדיון

בעלויות : המגרש בבעלות עיריית ראשון לציון
מבקש ההיתר זכה במכרז

החלטות הוועדה-

החלטות ועדת משנה רישוי ותכנון בישיבה : 2025011 בתאריך : 08/06/2025

הוועדה מחליטה לאשר את הבקשה וחלקן של ההקלות המבוקשות בכפוף לאמור מטה, ולתיקון הבקשה והתאמתה להנחיות הצוות המקצועי ותקנות תו"ב.

1. הוועדה מחליטה לא לאשר את ההקלות הבאות, שאין בהן שימוש/ צורך :
א. הקלה מס' (2)- 4.1.2 שימוש מסחר- יחידות מסחר קטנות ניתנות לשימוש בלעדי בגלל גודלם- שכן מעדכון הצוות המקצועי עולה כי אינה מבוקשת בפועל.
ב. הקלה מס' (3)- 4.1.2 חזית מסחרית בקו 0 כלפי הצירים הראשיים- שכן אינה מבוקשת בפועל.
ג. הקלה מס' (6) : ניווד שטח עיקרי לטובת שטחי שירות, כ- 26 מ"ר- שכן מדובר בהמרת שטח עיקרי לטובת שטח שירות ואין מדובר בהקלה.

- 2. הוועדה מחליטה לאשר באופן חלקי את הקלה מס' 5 לניוד שטחי שירות מתת הקרקע לעל הקרקע וזאת בהיקף של עד 400 מ"ר בלבד, בהתאם לתכנון המוצע.
 - 3. לגבי הקלה מס' 7-חריגה מקו בניין צידי- מאושרת בכפוף לתיקון התכנית כך שהסטייה בקו בניין לא תעלה על 10% מותרים.
 - 4. יתר ההקלות, הקלה מס' 1, 4 מאושרות.
- היתר יינתן בתנאי ולאחר מילוי ההשלמות הבאות:

החלטה נוספת-

החלטות ועדת משנה רישוי ותכנון בישיבה: 2025021 בתאריך: 02/12/2025
בהמשך להחלטת ועדת המשנה מיום: 8.06.25, הוועדה מחליטה לאשר את התכנית המתוקנת הכוללת שימוש בכ-517 מ"ר שטח עיקרי למגורים למטרות שירות ותכנון קירוי מחבר בין הבניינים, היתר יינתן בתנאי ולאחר מילוי ההשלמות הבאות:

מבוקש דיון חוזר לצורך שינוי שלב לאישור אינסטלציה משלב בקרת תכן לשלב תחילת עבודות.

רשמה: חנה טחן

המלצת מהנדסת העיר:

ניתן לאשר שינוי שלב לאישור אינסטלציה משלב -בקרת תכן לאישור תחילת עבודות, יתר תנאי החלטות הוועדה 2025021, 2025011 יוותרו ללא שינוי.

מהלך דיון

עו"ד סורין גנות: שנייה, 12, 13, עשינו ביחד. גם 14 זה 14 זה אותו דבר. אז גם 14, בוא נראה שזה לא גמ 15.

נוכחים: עו"ד סורין גנות,

חברים: עו"ד סורין גנות, עו"ד ליאל אבן זהר בן דוד, הרב שמואל ג'מיל.

הצבעה: פה אחד

החלטות

הוועדה מחליטה לאשר שינוי שלב לאישור אינסטלציה לשלב בקרת תכן לאישור תחילת עבודות, בתנאי כי לא כרוכים השינויים באינסטלציה שינויים מבניים.
יתר תנאי החלטות הוועדה 2025021, 2024021 יוותרו ללא שינוי.
ההיתר יינתן בתנאי ולאחר מילוי כל ההשלמות הבאות:

דרישות כלליות

תנאים לבקרת התכן

ת. השלמה

- 07/01/2026 - אישור קיימות וסביבה על תוכניות להיתר
- 25/01/2026 - אישור מח' תבראה לפתרון לפינוי אשפה
- 07/01/2026 - אישור נספח תנועה מעודכן תואם בקשה להיתר
- 01/01/2026 - אישור תכנית גינון והשקיה
- 01/01/2026 - אישור אדריכלות נוף על נספח פיתוח כולל עמידה ב-% גינון וחלחול הנדרשים בתב"ע
- 28/01/2026 - אישור מח' בינוי ועיצוב אדריכלי
- 01/01/2026 - הגשת דו"ח הידרולוגי
- 01/01/2026 - אישור הג"א
- 25/01/2026 - אישור חברת מני"ב

25/01/2026
 01/01/2026
 01/01/2026
 01/01/2026
 01/01/2026
 01/01/2026
 01/01/2026
 01/01/2026
 01/01/2026
 01/01/2026
 01/01/2026

- הגשת חישובים סטטיים והצהרת מהנדס
 - תכנון בידוד טרמי בהתאם לתקן ישראלי 1045
 - תצהיר עורך הבקשה הראשי לתכנון למניעת חדירת גז ראדון
 - דו"ח קרקע וביסוס
 - אישור איגודן
 - אישור מכבי-אש
 - אישור חברת חשמל לתחנת טרנספורמציה פנימית ומיקום הפילר
 - אישור חברת גז לצובר גז
 - קבלת חו"ד משרד הבריאות
 - אישור מורשה נגישות מורשה מתו"ס
 - אישור משרד להגנת הסביבה לעניין זיהום הקרקע ופינוי הפסולת עד שכבת הקרקע הטבעית
 - אישור רשות שדות התעופה
 - תיקון תכנית ההגשה לפי דרישות הצוות המקצועי כולל :
 הצגת תכנית העמדה הכוללת מידות עמדת הבניין ביחס לגבולות המגרש
 ביטול החריגה בקו בניין מזרחי מעבר ל-10% שהתבקשו בהקלה
 ביטול פרגולה מחברת בין הבניינים במגרשים 3038-3039 נוגדת תקנות תו"ב
 השלמת חישוב השטחים כולל חישוב כל הקירות החיצוניים
 לצרף לקובץ הבקשה להיתר נספח תנועה ונספח פיתוח מאושרים
 סימון צוברי הגז בקומת הקרקע
 התאמת החתכים והחזיתות לתכנית
 תכנון מבנה הדחסנית עד קו 0 (לא מבנה על 2 מגרשים)
 ראה כל ההערות ע"ג הקובץ

- תנאי להיתר

14/01/2026

תחשיב היטל השבחה עפ"י חוק לפני מתן היתר או הפקדת ערבות בנקאית להבטחת תשלומי
 - תנאי למתן היתר - תשלום אגרות והיטלים עפ"י כל דין
 - רישום תקנה 27 על שימושים ויעודים במקרקעין כולל רישום זיקת הנאה ברוחב 2 בקומת הקרקע
 רישום זיקת הנאה במרתפים ורישום החניות לנכים כחלק מהרכוש המשותף, חופשיות
 וללא הצמדה.

מקומות החניה לנכים ישמשו את מי הנו בעל תו נכה ממשרד התחבורה ולא ניתן להצמיד
 אותן ליחידות הדיוור בבניין משותף, כאשר מובהר כי אין מניעה ליתן זכות שימוש אישית
 (שאינה הצמדה קניינית) לנכה בבניין, כל עוד הוא נכה ומחזיק בנכס
 - תנאי להוצאת היתר לבניין יהיה הוצאת היתר לחפירה ועוגנים

- תנאים לתחילת עבודות הבניה :

- אישור תכנית אינסטלציה סניטרית והתחברות לרשת העירונית
 - מינוי אחראי לביקורת על הביצוע
 - מינוי אחראי לביצוע שלד הבניין
 - מינוי קבלן רשום בארגון הקבלנים בעל רישיון בתוקף
 - הסכם מעבדה מאושרת על פי כל דין
 - תיאום תשתיות עם ספקי תשתית : חכ"ר
 - תיאום תשתיות מול מנהל שפ"ע
 - פינוי עודפי חומר החפירה (מתואם עם אגף כבישים במנהל הנדסה)
 - אישור ממדביר מוסמך על מוסמך על בדיקת קרקע וחול להימצאות טרמיטים לפני תחילת בניה
 - הסכם לפינוי פסולת
 - תוכנית התארגנות באתר, בתוכנית יסומן מיקום המנוף כולל רדיוס סיבוב הזרוע
 - יש לוודא כי תנועת המנוף אינה מהווה סכנה ולכן יצויינו השימושים בשטחים הגובלים לאתר הב
 - תנאי לאישור העמדת העגורנים/מנופים הינו אישור רת"א לתאום גובה וקבלת הוראות סימון
 - גידור האתר בהתאם להחלטת המליאה מיום 13.11.24

- תנאים לתעודת גמר

- הצגת הסכם מול הדיירים עם חברת ניהול ואחזקת לאחזקת השטחים המשותפים, לרבות
 זיקות הנאה, מרתפי חניה והגינה
 - אישור שלב ב' ממכון התעדה לעמידה בתקן ירוק 5281
 - הצבת דפיברילטור בלובי הכניסה לבניין
 - סיום ביצוע פיתוח

מספר בקשה: 20251059	תיק בניין: 28600330	סעיף: 15
2025023 בתאריך: 23/12/2025		פרוטוקול ועדת משנה רישוי ותכנון ישיבה מספר:

מבקש:

הגשה 04/12/2025

♦ נ.ורסנו ניהול פרויקטים ובניה בע"מ

♦ איתי ורסנו

בעל נכס:

♦ דרור זיב ע"ד בשם הבעלים

עורך:

♦ הילה פופר

מתכנן אינסטלציה:

♦ בוז'קר אהרון

יצחק שדה 40 תל אביב - יפו

מהנדס רישוי:

♦ אוראל ארביב

סוג בקשה: בקשה להיתר - רישוי מלא

כתובת הבניין: קפלנסקי (שלמה, דר') 33, ראשון לציון שכונה: רמז

שטח מגרש: 743.00 מ"ר שטח בניה מותר: 1077.35 מ"ר אחוזי בניה מותרים: 145%

גוש וחלקה: גוש: 3926 חלקה: 657 יעוד: מגורים ג

תכנית: 38/מא, 106/1, ג, 1/1/1

תיאור בקשה

בית משותף שינוי שם מבקש

מהות הבקשה

הסרת עורכת הבקשה יפית קוג'מן ללא הארכת תוקף להיתר

הערות בדיקה:

שטח המגרש: 743 מ"ר

ביום 13.11.2025 הוצא היתר מס' 202500295 לתמ"א 38

ההיתר כלל:

חיזוק מבנה לפי תכנית תמ"א 38

תוספת 2.5 קומות מעל 4 קומות קיימות, סה"כ 6.2 קומות

תוספת 10 יח"ד חדשות ל-16 יח"ד קיימות, סה"כ 26 יח"ד

תוספת מרפסות וממ"דים לקדירות הקיימות.

שיפוץ והרחבה של הלובי, ח. אשפה וח. גז, שיפוץ חזיתות ופיתוח שטח

תכנון פתרון חניה במתקני חנייה תת קרקעיים

ממצאי בדיקת פיקוח מיום 04.12.2025: טרם קיבלו אישור תחילת עבודות

ביום 04.12.2025 התקבלה פנייה מטעם המבקש להסרת עורך בקשה יפית קוג'מן ולהשאיר את הילה פופר ללא חידוש היתר.

התקבל אישור אדר' יפית קוג'מן

רשם: אוראל ארביב

המלצת מהנדסת העיר:

ניתן לאשר את הסרת עורכת הבקשה יפית קוג'מן, ההיתר יהיה כפוף לכל תנאי ההיתר המקורי.

מהלך דיון

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: לא, 15 זה שינוי שם.

עו"ד סורין גנות: 15 זה סטופ, אוקיי. שינוי שם, המלצה, החלטה. ללא הארכת תוקף.

נוכחים: עו"ד סורין גנות,

חברים: עו"ד סורין גנות, עו"ד ליאל אבן זהר בן דוד, הרב שמואל ג'מיל.

הצבעה: פה אחד

החלטות

הועדה מאשרת את הסרת עורכת הבקשה יפית קוג'מן. אין באמור כדי להאריך תוקף ההחלטה. היתר ינתן בכפוף לכל תנאי ההיתר המקורי.

מבקש:

ר.צ. איחוד נדלן- נאור ורסנו
בעל נכס:

יפוי כוח - עורך דין קרן כהן בלחרסקי
עורך:

הילה פופר

מתכנן אינסטלציה:

בוז'יקר אהרון
יצחק שדה 40 תל אביב - יפו

מהנדס רישוי:

אוראל ארביב

סוג בקשה: בקשה להיתר - רישוי מלא

כתובת הבניין: נורדאו (מקס) 34 ב, ראשון לציון
גוש וחלקה: גוש: 3936 חלקה: 300 יעוד: מגורים ג
תכנית: מק/2/106/1, תמא/38

תיאור בקשה

בית משותף שינויים מתכנית מאושרת

מהות הבקשה

הסרת עורכת הבקשה יפית קוג'מן ללא הארכת תוקף להיתר

הערות בדיקה:

שטח המגרש: 951 מ"ר

ביום 07.04.2024 הוצא היתר מס' 202400089 לתמ"א 38

ההיתר כלל:

חיזוק מבנה בפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38:
הגדלת לובי קיים, תוספת מעלית, ח.אשפה, ח.משאבות ומאגר מים.
שיפוץ מבנה לרבות תוספת מרפסות שמש לדירות קיימות + תוספת ממ"ד לכל דירה +
תוספת מחסנים + חניות וגידור זמני.
תוספת 2.5 קומות חדשות, סה"כ תוספת 12 יח"ד חדשות על 20 קיימות.

ממצאי בדיקת פיקוח מיום 04.12.2025: בשלבי בניה

ביום 04.12.2025 התקבלה פנייה מטעם המבקש להסרת עורך בקשה יפית קוג'מן ולהשאיר את הילה פופר ללא חידוש היתר.

התקבל אישור גם מאדר' יפית קוג'מן

רשם: אוראל ארביב

המלצת מהנדסת העיר:

ניתן לאשר את הסרת עורכת הבקשה יפית קוג'מן, ההיתר יהיה כפוף לכל תנאי ההיתר המקורי.

מהלך דיון

עו"ד סורין גנות: 16, אותו דבר.

נוכחים: עו"ד סורין גנות,

חברים: עו"ד סורין גנות, עו"ד ליאל אבן זהר בן דוד, הרב שמואל גימיל.

הצבעה: פה אחד

החלטות

הועדה מאשרת את הסרת עורכת הבקשה יפית קוג'מן. אין באמור כדי להאריך את תוקף ההיתר. ההיתר יהיה כפוף לכל תנאי ההיתר המקורי.

סעיף: 17 מספר בקשה: 20251060 תיק בניין: 81400060
פרוטוקול ועדת משנה רישוי ותכנון ישיבה מספר: 2025023 בתאריך: 23/12/2025

מבקש:

הגשה 04/12/2025

♦ שמיס לאוניד עד הרוכשים רש"י 32 ע"י

בעל נכס:

♦ שמיס לאוניד ועד הרוכשים רש"י 32 ע"י

עורך:

♦ שיראל לובלסקי

מהנדס רישוי:

♦ אוראל ארביב

סוג בקשה: בקשה להיתר - רישוי מלא

שכונה: רמב"ם

כתובת הבניין: רש"י (הרב שלמה יצחק) 32, ראשון לציון

גוש וחלקה: גוש: 3930 חלקה: 179 מגרש: 179/1 יעוד: מגורים ג

תכנית: 106/1, ג, 1/1, תמא/38, 2024235

תיאור בקשה

בית משותף שינוי שם מבקש

מהות הבקשה

שינוי מהנדס הבקשה מאלכס כהן שראל ללוגסי אברהם ללא הארכת תוקף להיתר.

הערות בדיקה:

שטח המגרש 789 מ"ר

רקע:

ביום 20/11/2025 הוצא היתר מס' 202500314 להארכת תקוף ושינוי עורך הבקשה משלמה מווגמן לאלכס כהן שראל.

ההיתר כלל:

חידוש היתר מס' 202200492 מיום 27/11/2022 ליום 27/11/2028 ושינוי מהנדס המבקשה

מווגמן שלמה/אלכס לכהן שראל

ממצאי בדיקת פיקוח מיום 15.09.2025:

בניין בבניה

מטרת הדיון:

ביום 04.12.2025 התקבלה פנייה מטעם המבקש לשינוי מהנדס הבקשה מאלכס כהן שראל ללוגסי אברהם ללא הארכת

תוקף להיתר.

רשם: אוראל ארביב

המלצת מהנדסת העיר:

ניתן לאשר שינוי מהנדס הבקשה מאלכס כהן שראל ללוגסי אברהם, ההיתר יהיה כפוף לכל תנאי ההיתר המקורי.

מהלך דיון

עו"ד סורין גנות: 17 -

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: זה שינויים בשמות, הילה.

מס' דף: 124

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: 15, 16 ירדה עורכת ב17 ביקשו שינוי מהנדס הבקשה. מה הבעיה? ב-18

ביקשו הארכת תוקף, אנחנו לא רואים בזה בעיה. מה הבעיה?

אדר' לירון בן דוד: הייתה בעיה ש-, דקה, סליחה, אני ממש מתנצלת. מעיין אמרה שהיה פה, חוסר

במסמך קנייני, זה אחד משני הסעיפים האלה. אז תחפשי באיזה יש לה חוסר. כרגע זה רק שינויי שם -

עו"ד הילה הררי דורון: ב-17 וב-18. 17, 18.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: מה הבעיה 17, 18? זה שינויי שם.

עו"ד הילה הררי דורון: הפנייה התקבלה מהרוכש ולא מהבעלים. התקבלה פנייה מהרוכש ולא

מהבעלים. ולכן ביקשנו חתימה או אישור של הבעלים.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אתם רוצים להוריד את זה מסדר היום?

עו"ד הילה הררי דורון: ופנו למבקש ואמרו לו, תביא את חתימת הבעלים.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אתם רוצים גם את 17 וגם את 18 להוריד? כן, אבל -

עו"ד סורין גנות: הורדנו לכם. 17, 18 ירד.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אבל 18 זה לא אותם בעלים, שימו לב שזה לא אותם בעלים.

עו"ד הילה הררי דורון: כן, כן, אבל זו בעיה דומה.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: בעיה דומה? שלא קיבלתם, מה, ייפוי כוח של הבעלים?

עו"ד הילה הררי דורון: שלא התקבלה פנייה לשינויי שם של בעל ההיתר או מכתב מבעל ההיתר, לפיו

הוא מסכים או מבקש -

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אז ממי התקבלה הפנייה?

עו"ד הילה הררי דורון: מהרוכש.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אבל מי זה הרוכש פה? מה זה הרוכש?

עו"ד סורין גנות: המבקש זה הבעלים? שנייה.

עו"ד הילה הררי דורון: המבקש זה הבעלים הרשום.

עו"ד סורין גנות: רגע. ואני רואה שכתוב, ביום שלישי בנובמבר 25', התקבלה פנייה מטעם המבקש,

הארכת תוקף ההיתר ושינוי עורך. המבקש או הבעלים ביקש -

עו"ד הילה הררי דורון: נפלה פה טעות.

עו"ד סורין גנות: אני לא מבין מה, את היית במכינה. אז מה שכותבים לי לא נכון? אז אני לא יודע.

עו"ד הילה הררי דורון: לכן היא מורידה את זה -

עו"ד סורין גנות: אבל זה חמור מאוד שאתם מטעים אותנו.

עו"ד הילה הררי דורון: מי זה אתם?

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: הילה, שימי לב בבקשה. ברור שכאן יש הארכת תוקף היתר, שלא תהיה

סיטואציה שאנחנו לא מאריכים בזמן את תוקף ההיתר. אם יש צורך, שעכשיו ישלח מישהו בקשה,

שמישהו עם התמונה, או שנאריך את זה בתנאי שזה יהיה כפוף לבדיקה, כי אני לא מוכנה אחר כך

שההיתר הזה יפקע בגלל שמישהו עשה פה איזה טעות פרוצדורלית.

עו"ד סורין גנות: זה שינוי רטרואקטיבי, כי אם הם אומרים, שזה עד 21 במרץ 27', לכאורה פג תוקף

ההיתר לפני כמעט שנתיים.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אבל הוא פנה ב-3.11.25. נו, ואם הוא מאריך בשלוש שנים עד 21.3.27,

זאת אומרת שפג תוקף ההיתר עד 21.3.24.

מס' דף: 126

עו"ד סורין גנות: רשאים, אז אין פה בעיה של זמנים, כי ממילא פג כבר לפני שנה ותשעה חודשים. אז

להוריד מסדר היום

* סעיף 17 וסעיף 18 יורדים מסדר היום

נוכחים: עו"ד סורין גנות,

חברים: עו"ד סורין גנות, עו"ד ליאל אבן זהר בן דוד, הרב שמואל גימיל.

הצבעה: פה אחד

החלטות

הוועדה מחליטה להוריד מסדר יום.

מספר בקשה: 20250958 תיק בניין: 62400100
פרוטוקול ועדת משנה רישוי ותכנון ישיבה מספר: 2025023 בתאריך: 23/12/2025

סעיף: 18**מבקש:**

* שפר אולג

בעל נכס:

* מ.מ.י.

עורך:

* קפיטולניק שלי

מהנדס רישוי:

* אוראל ארביב

סוג בקשה: בקשה להיתר - רישוי מלא

הגשה 03/11/2025

שכונה: שיכוני המזרח

כתובת הבניין: יחזקאל הנביא 10, ראשון לציון

גוש וחלקה: גוש: 4247 חלקה: 189 יעוד: מגורים ב

תכנית: 40/22/1, 22/1

תיאור בקשה

חידוש היתר

בית פרטי - דו משפחתי

מהות הבקשה

חידוש היתר מס' 202100072 מיום 21.03.2024 ליום 21.03.2027 ושינוי עורך מאלכס בר לשלי קפיטולניק ומהנדס מאלכס בר ליניב מורסיאנו ומבקש מאלי ורגינה קאשי לאולג שפר.

הערות בדיקה:

שטח המגרש: 589 מ"ר

ביום 21.03.2021 הוצא היתר מס' 202100072 לבניה חדשה

ההיתר כלל:

בניית בית חדש סמוך לדו קיים. מבוקשת קומת קרקע וקומה א'.
הריסת בית קיים במגרש וגדר קידמית החורגת מעבר לקו מגרש קידמי.

ממצאי בדיקת פיקוח מיום 04.12.2025

לאחר ביקורת במקום הבניה לאחר ביצוע.
דרושה תכנית שינויים מכון שהמצב בשטח לא תואם את התכנית.

ביום 03.11.2025 התקבלה פנייה מטעם המבקש להארכת תוקף ההיתר בשלוש שנים נוספות עד ליום 21.03.2027 ושינוי עורך מ-אלכס בר ל-שלי קפיטולניק ומהנדס שלד מ-אלכס בר ל-יניב מורסיאנו ומבקש מ-אלי ורגינה קאשי ל-אולג שפר.

התקבלו חישובים סטטיים מעודכנים

בקשה לחידוש היתר בנייה בהתאם לתקנות 59 ו-60 א':

תוקפו של היתר

59. (א) תקופת תוקפו של היתר היא שלוש שנים מיום שניתן; רשות הרישוי רשאית, מטעמים מיוחדים שיירשמו, לקבוע להיתר תקופת תוקף ארוכה יותר, שלא תעלה על שש שנים, אם ראתה כי היקפה ומורכבותה של העבודה או הבנייה המותרת על פיו מצדיקים זאת.

חידוש או הארכת היתר

60. (א) מוסד התכנון שנתן את ההיתר יחדש או יאריך את תוקפו של היתר, לבקשת בעל ההיתר, לתקופה שלא תעלה על שלוש שנים.

(ב) לא יחודש או יוארך תוקפו של היתר אם קיימת מניעה לפי דין למתן ההיתר במועד חידושו או הארכתו.
(ג) חל שינוי בזהות בעל היתר או בעל זכויות במקרקעין, רשאית רשות הרישוי, לבקשת בעל ההיתר החדש או בעל הזכויות החדש, להנפיק את ההיתר המחודש או המוארך על שם בעל ההיתר החדש או בעל הזכויות החדש.
(ד) גרמו שריפה, הרס או אירוע אחר נזק לבניין, ועל פי חוות דעת המהנדס, הבניין ניתן לשיקום לפי ההיתר שעל פיו הוקם, תחדש רשות הרישוי את ההיתר לבקשת בעל ההיתר אם אין מניעה תכנונית לכך, ובלבד שתנאי ההיתר אינם סותרים את הדין, לרבות הוראותיה של תכנית החלה על המקום, ויחולו הוראות חלק ה'; חל שינוי כבעלות או בזכויות במקרקעין, יוצא ההיתר המחודש על שם הבעל או בעל הזכויות החדש במקרקעין.

הבקשה לחידוש תוקפו של ההיתר הוגשה טרם כניסת התקנות החדשות לתוקף. ולכן נדרש חידושו

רשם: אוראל ארביב

המלצת מהנדסת העיר:

ניתן לאשר את חידוש היתר מס' 202100072 מיום 21.03.2024 ליום 21.03.2027 ושינוי עורך מאלכס בר לשלי קפיטולניק ומהנדס מאלכס בר ליניב מורסיאנו ומבקש מאלו ורגינה קאשי לאולג שפר. ההיתר יהיה כפוף לכל תנאי ההיתר המקורי.

מהלך דיון

עו"ד סורין גנות: 17-

עו"ד הילה הררי דורון: שנייה, שנייה, רגע, רגע.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: זה שינויים בשמות, הילה.

עו"ד הילה הררי דורון: כן, אבל היה פה -

עו"ד סורין גנות: מה, ב-16?

אדר' לירון בן דוד: שנייה.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: 15, 16 ירדה עורכת ב-17 ביקשו שינוי מהנדס הבקשה. מה הבעיה? ב-18

ביקשו הארכת תוקף, אנחנו לא רואים בזה בעיה. מה הבעיה?

אדר' לירון בן דוד: הייתה בעיה ש-, דקה, סליחה, אני ממש מתנצלת. מעיין אמרה שהיה פה, חוסר

במסמך קנייני, זה אחד משני הסעיפים האלה. אז תחפשי באיזה יש לה חוסר. כרגע זה רק שינויי שם -

עו"ד הילה הררי דורון: ב-17 וב-18. 17, 18.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: מה הבעיה 17, 18? זה שינויי שם.

עו"ד הילה הררי דורון: הפנייה התקבלה מהרוכש ולא מהבעלים. התקבלה פנייה מהרוכש ולא

מהבעלים. ולכן ביקשנו חתימה או אישור של הבעלים.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אתם רוצים להוריד את זה מסדר היום?

עו"ד הילה הררי דורון: ופנו למבקש ואמרו לו, תביא את חתימת הבעלים.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אתם רוצים גם את 17 וגם את 18 להוריד? כן, אבל-

עו"ד סורין גנות: הורדנו לכם. 17, 18 ירד.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אבל 18 זה לא אותם בעלים, שימו לב שזה לא אותם בעלים.

עו"ד הילה הררי דורון: כן, כן, אבל זו בעיה דומה.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: בעיה דומה? שלא קיבלתם, מה, ייפוי כוח של הבעלים?

עו"ד הילה הררי דורון: שלא התקבלה פנייה לשינוי שם של בעל ההיתר או מכתב מבעל ההיתר, לפיו

הוא מסכים או מבקש -

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אז ממי התקבלה הפנייה?

עו"ד הילה הררי דורון: מהרוכש.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אבל מי זה הרוכש פה? מה זה הרוכש?

עו"ד סורין גנות: המבקש זה הבעלים? שנייה.

עו"ד הילה הררי דורון: המבקש זה הבעלים הרשום.

עו"ד סורין גנות: רגע. ואני רואה שכתוב, ביום שלישי בנובמבר 25', התקבלה פנייה מטעם המבקש,

הערכת תוקף ההיתר ושינוי עורך. המבקש או הבעלים ביקש -

עו"ד הילה הררי דורון: נפלה פה טעות.

עו"ד סורין גנות: אני לא מבין מה, את היית במכינה. אז מה שכותבים לי לא נכון? אז אני לא יודע.

עו"ד הילה הררי דורון: לכן היא מורידה את זה -

עו"ד סורין גנות: אבל זה חמור מאוד שאתם מטעים אותנו.

עו"ד הילה הררי דורון: מי זה אתם?

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: הילה, שימי לב בבקשה. רגע, שימי לב בבקשה. שימי לב בבקשה. ברור. שכאן יש הארכת תוקף היתר, שלא תהיה סיטואציה שאנחנו לא מעריכים בזמן את תוקף ההיתר. אם יש צורך, שעכשיו ישלח מישהו בקשה, שמישהו עם התמונה לשבעי רצון, או שנאריך את זה בתנאי שזה יהיה כפוף לבדיקה, כי אני לא מוכנה אחר כך שההיתר הזה יפקע בגלל שמישהו עשה פה איזה טעות פרוצדורלית.

עו"ד סורין גנות: זה שינוי רטרואקטיבי, כי אם הם אומרים, שזה עד 21 במרץ '27, לכאורה פג תוקף ההיתר לפני כמעט שנתיים.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אבל הוא פנה ב-3.11.25. נו, ואם הוא מעריך בשלוש שנים עד 21.3.27, זאת אומרת שפג תוקף ההיתר עד 21.3.24.

עו"ד סורין גנות: רשאים, אז אין פה בעיה של זמנים, כי ממילא פג כבר לפני שנה ותשעה חודשים. אז יאללה. יאללה להוריד מסדר היום, אבל עוד פעם אני אומר, למה אם במכינה הערתם את זה?

* סעיף 17 וסעיף 18 יורדים מסדר היום

נוכחים: עו"ד סורין גנות,

חברים: עו"ד סורין גנות, עו"ד ליאל אבן זהר בן דוד, הרב שמואל גימיל.

הצבעה: פה אחד

(ג) חל שינוי בזהות בעל היתר או בעל זכויות במקרקעין, רשאית רשות הרישוי, לבקשת בעל ההיתר החדש או בעל הזכויות החדש, להנפיק את ההיתר המחודש או המוארך על שם בעל ההיתר החדש או בעל הזכויות החדש.

(ד) גרמו שריפה, הרס או אירוע אחר נזק לבניין, ועל פי חוות דעת המהנדס, הבניין ניתן לשיקום לפי ההיתר שעל פיו הוקם, תחדש רשות הרישוי את ההיתר לבקשת בעל ההיתר אם אין מניעה תכנונית לכך, ובלבד שתנאי ההיתר אינם סותרים את הדין, לרבות הוראותיה של תכנית החלה על המקום, ויחולו הוראות חלק ה'; חל שינוי בבעלות או בזכויות במקרקעין, יוצא ההיתר המחודש על שם הבעל או בעל הזכויות החדש במקרקעין.

- הבקשה הוגשה טרם כניסת התיקון החדש לתוקפו ולכן מובאת לדיון

רשם: אוראל ארביב

המלצת מהנדסת העיר:

ניתן לאשר את חידוש היתר מס' 202200494 מיום 27.11.2025 ליום 27.11.2028. ההיתר יהיה כפוף לכל תנאי ההיתר המקורי.

מהלך דיון

אדר' לירון בן דוד: סעיף 19 זה חידוש היתר מספר 202204.

עו"ד סורין גנות: רק שנייה. האם סעיף 19, כל מה שכתוב הוא נכון?

אדר' לירון בן דוד: כן.

עו"ד סורין גנות: אוקי. אז בנימה אופטימית זו בואו נתקדם.

נוכחים: עו"ד סורין גנות,

חברים: עו"ד סורין גנות, עו"ד ליאל אבן זהר בן דוד, הרב שמואל גימיל.

הצבעה: פה אחד

החלטות

הועדה מאשרת את חידוש היתר מס' 202200494 מיום 27.11.2025 ליום 27.11.2028. ההיתר יהיה כפוף לכל תנאי ההיתר המקורי.

מבקש:

♦ דניאל רביה וקורל
בעל נכס:

♦ קרן קיימת לישראל
עורך:

♦ נחום אלי

מתכנן אינסטלציה:

♦ אלי נחום

עין הקורא 30 דירה 4 ראשון לציון

מהנדס רישוי:

♦ אוראל ארביב

סוג בקשה: בקשה להיתר - רישוי מלא

שכונה: שיכונני המזרח

כתובת הבניין: נחמיה 108, ראשון לציון
גוש וחלקה: גוש: 4246 חלקה: 65 מגרש: א יעוד: מגורים ב
תכנית: 22/1

תיאור בקשה

דירה אחת בבית דו משפחתי

מהות הבקשה

חידוש היתר מס' 202200178 מיום 14/04/2025 ליום 14/04/2028

הערות בדיקה:

שטח המגרש 250 מ"ר

רקע:

ביום 14/04/2022 הוצא היתר מס' 202200178 לבניה חדשה

ההיתר כלל:

הריסת מבנה קיים והקמת יח"ד אחת מתוך 4 במגרש הכוללת: קומת קרקע וקומה א,
ממ"ד ופרגולות.

ממצאי בדיקת פיקוח מיום 04.12.2025:

לאחר ביקור במקום נמצא -
הבניה לאחר ביצוע ולא תואמת את התוכנית.

מטרת הדיון:

ביום 21.10.2025 התקבלה פנייה מטעם המבקש להארכת תוקף ההיתר בשלוש שנים נוספות עד ליום 14.04.2028 לצורך
היתר שינויים בסמכות מהנדס הוועדה.

בקשה לחידוש היתר בנייה בהתאם לתקנות 59 ו-60 א':

תוקפו של היתר

59. (א) תקופת תוקפו של היתר היא שלוש שנים מיום שניתן; רשות הרישוי רשאית, מטעמים מיוחדים
שיירשמו, לקבוע להיתר תקופת תוקף ארוכה יותר, שלא תעלה על שש שנים, אם ראתה כי היקפה
ומורכבותה של העבודה או הבנייה המותרת על פיו מצדיקים זאת.

חידוש או הארכת היתר

60. (א) מוסד התכנון שנתן את ההיתר יחדש או יאריך את תוקפו של היתר, לבקשת בעל ההיתר, לתקופה
שלא תעלה על שלוש שנים.

מס' דף: 135

- (ב) לא יחודש או יוארך תוקפו של היתר אם קיימת מניעה לפי דין למתן ההיתר במועד חידושו או הארכתו.
- (ג) חל שינוי בזהות בעל היתר או בעל זכויות במקרקעין, רשאית רשות הרישוי, לבקשת בעל ההיתר החדש או בעל הזכויות החדש, להנפיק את ההיתר המחודש או המוארך על שם בעל ההיתר החדש או בעל הזכויות החדש.
- (ד) גרמו שריפה, הרס או אירוע אחר נזק לבניין, ועל פי חוות דעת המהנדס, הבניין ניתן לשיקום לפי ההיתר שעל פיו הוקם, תחדש רשות הרישוי את ההיתר לבקשת בעל ההיתר אם אין מניעה תכנונית לכך, ובלבד שתנאי ההיתר אינם סותרים את הדין, לרבות הוראותיה של תכנית החלה על המקום, ויחולו הוראות חלק ה'; חל שינוי בבעלות או בזכויות במקרקעין, יוצא ההיתר המחודש על שם הבעל או בעל הזכויות החדש במקרקעין.

תוקפו של ההיתר פג טרם כניסת התקנות החדשות לתוקף. ולכן נדרש חידושו

רשם: אוראל ארביב

המלצת מהנדסת העיר:

ניתן לאשר את חידוש היתר מס' 202200178 מיום 14/04/2025 ליום 14/04/2028, ההיתר יהיה כפוף לכל תנאי ההיתר המקורי.

מהלך דיון

אדר' לירון בן דוד: סעיף 20 גס., חידוש היתר עד ליום 14.4.28, וגם סעיף 21, כל הנתונים נכונים.

נוכחים: עו"ד סורין גנות,

חברים: עו"ד סורין גנות, עו"ד ליאל אבן זהר בן דוד, הרב שמואל גימיל.

הצבעה: פה אחד

החלטות

הועדה מאשרת את חידוש היתר מס' 202200178 מיום 14/04/2025 ליום 14/04/2028, ההיתר יהיה כפוף לכל תנאי ההיתר המקורי.

מס' דף: 137

(ד) גרמו שריפה, הרס או אירוע אחר נזק לבניין, ועל פי חוות דעת המהנדס, הבניין ניתן לשיקום לפי ההיתר שעל פיו הוקם, תחדש רשות הרישוי את ההיתר לבקשת בעל ההיתר אם אין מניעה תכנונית לכך, ובלבד שתנאי ההיתר אינם סותרים את הדין, לרבות הוראותיה של תכנית החלה על המקום, ויחולו הוראות חלק ה'; חל שינוי בבעלות או בזכויות במקרקעין, יוצא ההיתר המחודש על שם הבעל או בעל הזכויות החדש במקרקעין.

הבקשה לחידוש תוקפו של ההיתר הוגשה טרם כניסת התקנות החדשות לתוקף. ולכן נדרש חידושו

רשם : אוראל ארביב

המלצת מהנדסת העיר :

ניתן לאשר את חידוש היתר בניה מס' 202200477 מתאריך 17.11.2025 עד לתאריך 17.11.2028, ההיתר יהיה כפוף לכל תנאי ההיתר המקורי.

מהלך דיון

אדר' לירון בן דוד : סעיף 20 גם, חידוש היתר עד ליום 14.4.28, וגם סעיף 21, כל הנתונים נכונים.

נוכחים : עו"ד סורין גנות,

חברים : עו"ד סורין גנות, עו"ד ליאל אבן זהר בן דוד, הרב שמואל גימיל.

הצבעה : פה אחד

החלטות

הועדה מחליטה לאשר את חידוש היתר בניה מס' 202200477 מתאריך 17.11.2025 עד לתאריך 17.11.2028, ההיתר יהיה כפוף לכל תנאי ההיתר המקורי.

סעיף: 22 מספר בקשה: 20231095 תיק בניין: 20100420 פרוטוקול ועדת משנה רישוי ותכנון ישיבה מספר: 2025023 בתאריך: 23/12/2025

מבקש:

הגשה 18/09/2023

צ'לבי צרפתי-מצייג

צרפתי צבי ושות' חברה לבנין וקבלנות בע"מ צ'לבי

בעל נכס:

- ♦ ניצני נעם נדלן
- ♦ עיריית ראשון לציון
- ♦ צרפתי צבי ושות' חברה לבני
- ♦ רות גינדי-מצייג ניצני

עורך:

- ♦ גיל צבי שנהב
- ♦ מנדל אברהם

מתכנן אינסטלציה:

- ♦ א.ח.תכנון ויעוץ בהנדסת מים וביוב בע"מ
- כנרת 8 בני ברק

מהנדס רישוי:

- ♦ חנה טחן

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

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000171018

כתובת הבניין: שד' ז'בוטינסקי (זאב) 42, ראשון לציון

גוש וחלקה: גוש: 3928 חלקה: 933 מגרש: ; יעוד: מגורים, תעסוקה ומבנים ומוסדות

ציבור;

חלקה: 934

תכנית: 1/49/9/1, 413-0900431, 2030, מק/1/1/41, תמא/10/ד/10, מק/1/1/ח/1, 1/1/יג, מק/1/1/33, מק/1/1/18, ח/1/1, 3/49/9/1/1, 1/1, R/6, 3/79, תת"ל/101/א, בנ/1/1/1/3

שטח עיקרי **שטח שירות**
 11977.15 14435.77

תיאור בקשה
 בניה חדשה

בית משותף

מהות הבקשה

הקמת בניין בן 27 קומות מעל 3 קומות מרתף חניה וגג טכני. בקומת קרקע-בשימוש מסחרי, תעסוקה, שימוש ציבורי ומגורים, מבואת כניסה. קומות 1-26 -מגורים + קומת גג טכני למערכות. סה"כ 146 יחידות דיור למגורים, מרתף חניה משותף חלקות 934+933, 197 מקומות חניה מקורות מתוכם 38 מקומות חניה ציבוריים (חניון ציבורי) +2 מקומות חניה ציבוריות עבור מבנה הציבורי במגדל, כריתה של 8 עצים בוגרים, זיקת הנאה להולכי רגל בין קו בניין לגבול מגרש - בחלקה 993. זיקת הנאה במעברים בקומות המרתף עבור גישה לחניות הציבוריות בחלקה 934 (כולל ירידה למרתף)

דיון חוזר:

הבקשה חוזרת לדיון נוסף לצורך הוספת דרישות בגליון דרישות, בהתאם לאישור נת"ע.

תת חלקה	מפלס /קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
			מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
	0.00	מגורים	11069.09		5852.80			
	0.00	משרדים	137.23		20.00			
	0.00	מבני ציבור	249.76		20.00			
	0.00	מסחר	521.07		30.00			
	0.00	מרתף			7132.56			

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	מרפסות גג פתוחות							898.73	
	0.00	פרגולות							214.16	
	0.01	מרתף			1380.41					
			11977.15		14435.77		146		1112.89	
סה"כ:			11977.15		14435.77		0.00%	%בניה:	1112.89	

הערות בדיקה :

הבקשה חוזרת לדיון חוזר לצורך הוספת דרישות ב-גיליון הדרישות, בהתאם לאישור נת"ע כי נדרש להוסיף תנאים בהיתר.

בהסתמך על אישור נת"ע במייל מיום 18.12.25 לעדכון דרישות (ע"י יונתם דקל-מנהל אגף תכנון 1M), ומכתבם מיום 28.9.2025,

יש לרשום תנאים בהיתר:

- המסמכים שבסימוכין הם המחייבים, כל שינוי או סטייה מהם מחייבים הסכמת נת"ע.
- לא יותרו עוגנים מכל סוג בתחום תת"ל 101 א/.
- ביצוע אלמנטי בניוי בתחום תת"ל 101 א/ לרבות מפריד שומן וחזית מסחרית יותרו אחרי השלמת ביצוע המבנה התפעולי התת קרקעי של המטרו על- פי הודעת הגורם המוסמך כהגדרתו בתת"ל/101א/.
- תנאי לתחילת עבודות, כתב התחייבות היזם בנוסח המקובל על נת"ע, לרבות התחייבות להוצאת היתר שינויים, לצורך מימוש הבינוי במפלס הקרקע טרם ביצוע המבנה התפעולי, העברת סט תכניות קונסטרוקציה לביצוע ואישור נת"ע והודעה לנת"ע 30 ימים מראש על כוונה לצאת לביצוע. תנאי לתחילת עבודה במפלס הקרקע יהא היתר שינויים לאחר אישור נת"ע.

על בסיס הטמעת התנאים האמורים בהיתר, בכל הנוגע לנת"ע, ניתן יהיה להנפיק את ההיתר, והיזם יוכל להתקדם במימוש העבודות במפלס תת"ק, מחוץ לגבול התת"ל. כאשר מובהר כי מבחינת נת"ע ביצוע בניוי במפלס הקרקע מחייב קבלת היתר שינויים כאמור, או לחלופין ביצוע המבנה התפעולי של המטרו; ואישור נת"ע לבניוי במפלס הקרקע יינתן רק בכפוף לאחד משני תנאים אלו.



הבקשה נדונה בוועדה

החלטות ועדת משנה רישוי ותכנון בישיבה : 2024008 בתאריך : 09/06/2024
 בנסיבות הבקשה והתכנית החלה, הוועדה רואה לנכון לאשר את הבקשה להקלה לניוד שטחי שירות מתת הקרקע לעל הקרקע בהיקף המבוקש לאור הצגת נימוקי עורך הבקשה הנתמכים גם ע"י הצוות המקצועי (למעט הסתייגות יועמ"ש לעניין היקף השטחים המנווידים לעל הקרקע) כי היקף השטחי השירות המאושר בתכנית לא מאפשר את ניצול כל זכויות הבניה המוקנות באופן בו אושרו נפחי הבניה בתכנית העיצוב לרבות לענין מס' הקומות ויח"ד המותרות במגרש, ולאחר שנוכחה כי מרבית השטחים המבוקשים לניוד

נועדו להסדרת חללים טכניים בלבד המייצרים תכנון מיטבי. בהמשך לאמור הוועדה מחליטה לאשר את הבקשה בכפוף להערות של הצוות התכנוני, היתר ינתן בתנאי ולאחר מילוי ההשלמות הבאות:

-מדיון קודם ללא שינוי-

שטח המגרש: חלקה 933 בשטח של 2,826 מ"ר, חלקה 934 בשטח 507 מ"ר.

עפ"י הפיקוח מתאריך 13/12/23: המצב בשטח לפני ביצוע הבנייה.

בעלויות עפ"י נסח טאבו:

חלקה 933 בבעלות של שתי חברות – טופס הגשה חתום ע"י הבעלים
 חלקה 934 בבעלות עיריית ראשון לציון - טופס הגשה חתום ע"י אגף נכסים.

הערות בדיקה:

ההקלות המבוקשות:	התייחסות להקלות המבוקשות:
1 ניווד שטח שירות מתת הקרקע לעל הקרקע בשטח של 3,100 מ"ר עבור שימושים בשטח שירות כגון מבואות, חדרי מדרגות ושטחים טכניים	יש חוסר בשטח שירות מעל הקרקע פר יח"ד. סה"כ שטח השירות מעל הקרקע למגורים 2777 מ"ר. עבור 146 יח"ד ליח"ד כ 19 מ"ר (מרחב מוגן + מחסן עומד על כ 19 מ"ר). לשיקול הוועדה האם ניתן לנייד 3100 מ"ר מתת הקרקע לעל הקרקע במסגרת הקלה (לעניין היקף השטח).
2 הוספת 1 קומות נוספות מעל ל 27 הקומות המותרות. סך כל מספר הקומות המבוקש 28 -קומות (כולל ק' קרקע גבוהה+ 26קומות+ גג טכני).	בהתאם לתקנות תכנון והבניה(סטייה ניכרת מתכנית) סעיף 8 – ניתן לאשר את תוספת הקומה.

יתרה	מבוקש	ניוד שטח	זכויות בניה	חלקה
5.97 מ"ר	11066.03 מ"ר		מגורים - 11,072 מ"ר	933 1-401
28.93 מ"ר	521.07 מ"ר		מסחר - 550 מ"ר	
8.53 מ"ר	143.08 מ"ר		משרדים - 150 מ"ר	
8.53 מ"ר	241.47 מ"ר		מבנים ומוסדות ציבור - 250 מ"ר	
0	5919.2 מ"ר	+3072.2 מ"ר	מגורים - 2,777 מ"ר מסחר - 30 מ"ר משרדים - 20 מ"ר מבנים ומוסדות ציבור - 20 מ"ר	שטח שרות מעל מפלס כניסה קובעת
1690.5 מ"ר	7132.3 מ"ר	-3072.20 מ"ר	11895 מ"ר	
	881.08 מ"ר			מרפסות גג
0	0	0	שטח עיקרי מעל לכניסה הקובעת-1000 מ"ר שטח שרות מעל מפלס כניסה קובעת-500 מ"ר שטח עיקרי מתחת לכניסה הקובעת -100 מ"ר	934 יעוד
554.5 מ"ר	1368.5 מ"ר		1923 מ"ר	שטח שרות מתחת לכניסה קובעת 301

*שטחי השירות המבוקשים לניוד מנוצלים:

- בקומות הטיפוסיות (קומות 2-27) - ממ"ד, גרעין הבניין ושטחי מסתורי הכביסה.
 - בקומת ראשונה (מעל קומת קרקע) - כ 500 מ"ר שטח שירות מבוקש עבור שטחי מחסנים ליחיד ושטחים טכניים (המהווה קומת הפרדה בין המגורים ליתר השימושים).

תכסית נדרשת	תכסית מבוקשת	הערות
מרתף-85% = 2833.04 מ"ר חלקות 933+934 שטח של: 3333 מ"ר	2953.6 = 88.59%	פירוט בסעיף 1
קרקע-70% = 1978.2 מ"ר חלקה 933 = 2826 מ"ר	1390 = 49.1% מ"ר	
ק. מגורים-40% = 1130.4 מ"ר חלקה 933 = 2826 מ"ר	721 = 25.5% מ"ר	

1. תכסית המגרש הנדרש עפ"י התוכנית רצ/1/49/9/1 סעיף 6.11 85% משטח התוכנית.
 התכסית המבוקשת היא 88.59% משטח התוכנית (חלקות 933+934)

6.11	מרתפים
	תכסית מרתפי החנייה התת קרקעיים לא תעלה על 85% משטח התכנית על מנת לאפשר חלחול מי נגר במגרשים. בקומות המרתף יובטחו פתרונות ניקוז ואוורור. גובה המילוי, במיקום נטיעות וגינון, מעל תקרת החניונים, יהיה לפחות 1.5 מ.

בחלקה קיימת הפקעה מתוכנית תתל/101/א בשטח של 148 מ"ר.
 בהתאם לתמ"א 60 - במגרש שיועד בחלקו למטרו. ראשית הועדה המקומית להתיר בשטח המגרש החדש את הגדלת התכסית עד 10% מהתכסית המותרת,

הוראות בינוי
1. תכסית: (א). במגרש שיועד בחלקו למטרו או במגרש שיועד למטרו עד קו הבניין בו קיימת בתכנית תקפה הוראה בדבר תכסית, ראשית הוועדה המקומית להתיר בשטח המגרש החדש את הגדלת התכסית עד ל-10% מהתכסית המותרת על-פי התכנית התקפה, בכפוף לתנאים הבאים: (1) הוועדה מצאה שנוכח הקטנת שטח המגרש קיימת הצדקה בהגדלת התכסית כאמור. (2) הוועדה השתכנעה כי ניתן מענה לניהול הנגר בשטח התכנית התקפה. (ב). על-אף האמור בסעיף קטן (א), ראשית הוועדה המקומית להתיר הגדלה נוספת של התכסית המותרת על-פי התכנית התקפה בכפוף לתנאים בסעיפים קטנים (א)(1) עד (2) ולאחר שתפרסם על כך הודעה כאמור בסעיף ה' להלן.

סעיף 4.1 (ג) 1 (א) מאפשר הגדלת תכסית בתנאים :

לעניין סעיף 1 - חריגה משטח התכסית היא 3.59% (4% = 134 מ"ר) שטח ההפקעה 148 מ"ר, ככל ולא היה ההפקעה בחלקה מתוקף תתל/101/א תכסית המרתף הייתה עד 85%
 לעניין סעיף 2-התוכנית נבדקה ע"י אדריכלית נוף אגף תכנון ואושרה עם חלחול של 0.23% משטח התוכנית.
לשיקול דעת הוועדה אם להתיר הגדלת תכסית בהתאם להוראות תמא 60

2. בחלקות 933+934 מבוקש מרתפים חניה משותפים בקומות 1- עד 3-,
 חלקה 934 ביעוד ציבורי (של העירייה).
 חלקה 933 ביעוד מגורים, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור.
 מבוקש 197 מקומות חניה מתוכם 38 מקומות חניה ציבוריות + 2 מקומות חניה ציבוריות (עפ"י התקן) עבור המבנה ציבור שבמגדל.

מקומות החניה הציבוריות (מעבר לתקן) ממוקמות רק בתחום השב"צ חלקה 934
וחניות פרטיות בחלקה 933

2) מקומות החניה עבור מבני הציבור במגדל ממוקמים אחד בחלקה 934 ואחד בחלקה 933) –יש לתקן את נספח התנועה בהתאם לתיקון התוכנית ולקבל אישור אגף תנועה.

-יש לקבל אישור אגף נכסים לתוכנית.

3. יש לרשום זיקת הנאה בכל מעברים המובלים לחניות הציבוריות ע"ג התוכנית וגם בתקנה 27
4. החלקה גובלת עם תתל/101/א-התקבל אישור ות"ל ונת"ע.
מבוקש 146 יח"ד מתוכם 96 יח"ד בשטח של עד 75 מ"ר (נדרש 30% מוצע 65.7%).
105 יחידות מחסנים.
5. יש לתקן את השטחים שלא חושבו בהתאם לתקנות חישוב שטחים :
- יש לחשב את כל קירות המרתף ובלבד לא ניתן לבצע הורדה של עובי הקיר בהתאם לסעיף ז' 2
- יש לתקן בתוכנית תנועה של קומות המרתף את מסגרת החישוב כך שכל הכלונסות יחשבו כשטח.
- יש לחשב פירים/פתחים הקטנים מ 0.5 מ"ר-סעיף ג 4
- יש לחשב את הפרגולות שלא חושבו
6. פרגולה במרווח-מבוקש 1.36 מ' מעבר לקו בניין כאשר 40% במרווח זה 112 מ' יש לתקן בהתאם לתקנות 4.09 (12) מצללה הבולטת מעבר לקו הבנין עד 40% אל תוך המרווח ובלבד שהיא בנויה מחומרים קלים כגון עץ, מתכת או פלסטיק."
7. נושא החלחול אושר ע"י אדריכלית נוף 0.23% משטח המגרש-לא הוגש דוח הידרולוג, יש להשלים.
8. יש לקבל אישור חוזר לתוכנית הפיתוח מאחר ויש אי התאמות מהתוכנית שהוגשה לעניין :
• אי חישוב קיר הדיפון כחלק מקונטור המרתף בצד מזרח.
• חישוב שטח התכסית במרתף.
9. גובה הבניין –הוגש אישור רת"א אך יש להשלים תיאום עם משרד הביטחון בהתאם לסעיף 6.6 (6)
10. בהתאם להוראות התוכנית רצ/1/49/9/1 סעיף 6.11 גובה מילוי, במיקום נטיעות וגינות מעל תקרת החניונים יהיה לפחות 1.5 מ' –יש לתקן בהתאם (מסומן בחתך ג לכיוון רחוב תרמ"ב)
11. קומות המרתף-יש לציין את שיטת הדיפון ככל ויש החדרת עוגנים יש להגיש כחלק מסמכי התוכנית "תוכנית חפירה ודיפון" כנדרש בתיק מידע.
*ככל ואין החדרת עוגנים יש לכתוב בצורה ברורה בקומות המרתף "אין החדרת עוגנים"
**לא ניתן לאשר החדרת עוגנים לתחום התתל/101/א
12. אישורים שנדרש להשלים :
- אישור תברואה.
- אישור חברת חשמל.
13. בחלקה מבוקש לכרות 8 עצים בוגרים-קיים אישור של פקיד היערות (פיני פרנק).
14. קיימת בחלקה זיקת הנאה להולכי רגל
15. הערות נוספות מסומנות ע"ג התוכנית

חו"ד גורמי פנים-

התייחסות אגף תכנון: אושרה תוכנית בינוי ועיצוב מתאריך 10.3.22

התייחסות אדריכלית נוף אגף תכנון: בתוכנית פיתוח שאושרה ע"י אדריכלית נוף. יש אי התאמות ועל כן יש לתקן ולקבל אישור לתוכנית מתוקנת.

- שטח חלקה 933-2826 מ"ר ולא 2974 מ"ר כמו שנכתב מאחר ויש הפקעה בחלקה לדרך. (התוכנית מציגה חלחול נגר עילי 0.23% משטח המגרש של 2974 מ"ר)
- בתוכנית לא מסומן קיר הדיפון בצד מזרח .

התייחסות אגף תנועה:

נספח תנועה חתום (בוצע שינוי לעניין שיוך מקומות החניה הציבוריות), יש לקבל אישור לנספח תנועה מעודכנת.

רשמה: חנה טחן.

המלצת מהנדסת העיר :

ניתן לאשר את הוספת דרישות נת"ע.

1. המסמכים שבסימוכין הם המחייבים, כל שינוי או סטייה מהם מחייבים הסכמת נת"ע.
2. לא יותרו עוגנים מכל סוג בתחום תת"ל 101/א.
3. ביצוע אלמנטי בינוי בתחום תת"ל 101/א לרבות מפריד שומן וחזית מסחרית יותרו אחרי השלמת ביצוע המבנה התפעולי התת קרקעי של המטרו על-פי הודעת הגורם המוסמך כהגדרתו בתת"ל 101/א.
4. עמידה בתנאי לתחילת עבודות, כתב התחייבות היזם בנוסח המקובל על נת"ע, לרבות התחייבות

להוצאת היתר לשינויים לצורך מימוש הבינוי במפלס הקרקע טרם ביצוע המבנה התפעולי. העברת סט תוכניות קונסטרוקציה לביצוע ואישור נת"ע והודעה לנת"ע 30 ימים מראש על הכוונה לצאת לבצוע. תנאי לתחילת עבודה במפלס הקרקע יהא היתר שינויים לאחר אישור נת"ע. החלטת ועדה מספר 2024008 מיום 09/06/2024 נותרת ללא שינוי, למעט הוספת דרישות אלו. יתר הדרישות נשארות ללא שינוי.

מהלך דיון

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אוקיי, יש לנו סעיף אחד מחוץ לסדר היום, נכון?

אדר' לירון בן דוד: סעיף 22 זה סעיף שהוא מחוץ לסדר היום. זה דיון חוזר, הכתובת זו ז'בוטינסקי זאב 42. הבקשה חוזרת לדיון נוסף לצורך הוספת דרישות וגיליון הדרישות בהתאם לאישור נת"ע. התקיים דיון עם מנהל אגף תכנון M1, יש לרשום תנאים בהיתר. כל מה שמפורט כאן, אתם רוצים שאני אקריא את זה?

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: לא, אין צורך. לפי דרישתה של נת"ע. כל מה שנת"ע ביקשה נכנס פנימה. בסדר?

מר שמואל ג'מיל: מה עם 8 ו-9?

עו"ד הילה הררי דורון: אין לי יכולת לבדוק את זה עכשיו, את 8-9, כי חוק הארכת המועדים, היו כמה תיקונים וכמה זה.

עו"ד הילה הררי דורון: תאשרו את מה ש -

עו"ד סורין גנות: אישרנו.

עו"ד הילה הררי דורון: ובלי קשר, אנחנו נעשה -

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אבל לא תהיה עוד ועדה עד לפקיעה.

אדר' לירון בן דוד: אבל שנייה, הנה רגע, העליתי את זה כאן.

מס' דף: 144

עו"ד סורין גנות: אני אומר ככה בהחלטה, תקשיבו, תקשיבו, 8 ו-9. 1 אישרנו את החלפת שם היזם,

בסדר? בעלים, מה שכתוב שם. שנית, הוועדה מאשרת פה אחד להאריך את תוקף ההחלטה היה והיועצת המשפטית מוצאת לכך תימוכין בחוק, זהו. ועכשיו נתנו החלטה שהיא תבדוק.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: אז ההארכה היא אוטומטית.

עו"ד סורין גנות: זה לא אוטומטית צריך לבקש את זה.

עו"ד סורין גנות: זה לא אוטומטית, האוטומטית לפי התקנות שתוקנו ב-19 לנובמבר, זה רק שנה נוספת.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: הוועדה מסיבה את תשומת לב היועצים המשפטיים בצוות ההנדסה, זה שיש ביומיים הקרובים לוודא שככל שניתן להאריך את ההיתר, יוארך ההיתר.

עו"ד סורין גנות: לא ההיתר, ההחלטה.

עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד: ההחלטה בסמכות המהנדסת.

נוכחים: עו"ד סורין גנות,

חברים: עו"ד סורין גנות, עו"ד ליאל אבן זהר בן דוד, הרב שמואל ג'מיל.

הצבעה: פה אחד

החלטות

הוועדה מאשרת הוספת הסעיף מחוץ לסדר היום.

הוועדה מאשרת את הוספת דרישות נת"ע:

1. המסמכים שבסימוכין הם המחייבים, כל שינוי או סטייה מהם מחייבים הסכמת נת"ע.
 2. לא יותרו עווננים מכל סוג בתחום תת"ל 101/א.
 3. ביצוע אלמנטי בינוי בתחום תת"ל 101/א לרבות מפריד שומן וחזית מסחרית יותרו אחרי השלמת ביצוע המבנה התפעולי התת קרקעי של המטרו על-פי הודעת הגורם המוסמך כהגדרתו בתת"ל 101/א.
 4. עמידה בתנאי לתחילת עבודות, כתב התחייבות היזם בנוסח המקובל על נת"ע, לרבות התחייבות להוצאת היתר לשינויים לצורך מימוש הבינוי במפלס הקרקע טרם ביצוע המבנה התפעולי.
- העברת סט תוכניות קונסטרוקציה לביצוע ואישור נת"ע והודעה לנת"ע 30 ימים מראש על הכוונה לצאת לביצוע.
- תנאי לתחילת עבודה במפלס הקרקע יהא היתר שינויים לאחר אישור נת"ע.
- החלטת ועדה מספר 2024008 מיום 09/06/2024 נותרת ללא שינוי, למעט הוספת דרישות אלו. יתר הדרישות נשארות ללא שינוי.

דרישות כלליות**ת. השלמה**

25/12/2025

תחשיב היטל השבחה עפ"י חוק לפני מתן היתר או הפקדת ערבות בנקאית להבטחת תשלומי - תנאי למתן היתר - תשלום אגרות והיטלים עפ"י כל דין

- תנאים בהיתר:

25/12/2025

אישור נת"ע ניתן בכפוף לעמידה בתנאים בהיתר:

31/12/2025

1. המסמכים שבסימוכין הם המחייבים, כל שינוי או סטייה מהם מחייבים הסכמת נת"ע.

31/12/2025

2. לא יותרו עוגנים מכל סוג בתחום תת"ל 101 /א.

31/12/2025

3. ביצוע אלמנטי בינוי בתחום תת"ל 101 /א לרבות מפריד שומן וחזית מסחרית יותרו אחרי

31/12/2025

31/12/2025

31/12/2025

31/12/2025

31/12/2025

31/12/2025

31/12/2025

31/12/2025

31/12/2025

31/12/2025

31/12/2025

31/12/2025

31/12/2025

31/12/2025

31/12/2025

31/12/2025

31/12/2025

31/12/2025

31/12/2025

31/12/2025

31/12/2025

31/12/2025

31/12/2025

31/12/2025

31/12/2025

31/12/2025

31/12/2025

31/12/2025

31/12/2025

31/12/2025

31/12/2025

31/12/2025

31/12/2025

31/12/2025

31/12/2025

31/12/2025

31/12/2025

31/12/2025

31/12/2025

31/12/2025

31/12/2025

31/12/2025

31/12/2025

31/12/2025

31/12/2025

31/12/2025

31/12/2025

31/12/2025

31/12/2025

31/12/2025

31/12/2025

31/12/2025

31/12/2025

31/12/2025

31/12/2025

31/12/2025

31/12/2025

31/12/2025

- תנאי להיתר
רישום זיקת הנאה בכל המעברים המובלים למקומות החניה הציבוריים-בכל מפלסי המרתף-תקנה 27

אישור אגף נכסים לרבות כל ההתחייבויות הנדרשות

תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הסכם חתום בנוגע לחניון הציבורי על פי אישור אגף נכסים .

עדכון אישור אגף תנועה לנספח התנועה-יש פחות 6 מקומות חניה מהנספח המאושר

להתאים את שיוך ורישום מקומות החניה ציבורי/מגורים וכו בהתאם להוראות התוכנית רצ/1/9/49/1

סעיף 6

אישור חברת החשמל

אישור תברואה לעניין סידורי האשפה

תיאום עם משרד הביטחון בהתאם לסעיף 6.6 (6) לעניין גובה המבנה

יש לחשב את השטחים:

1. יש לחשב את כל קירות המרתף ובנוסף לא ניתן לבצע הורדה של עובי הקיר בהתאם לסעיף ז' 2

2. יש לתקן בתוכניות תנועה של קומות המרתף את מסגרת החישוב כך שכל הכלונסות יחשבו כשטח.

3. יש לחשב פירים/פתחים הקטנים מ 0.5 מ"ר-סעיף 4 ג

4. יש לחשב את הפרגולות שלא חושבו

אישור אדריכלית נוף אגף תכנון ע"ג תוכנית (לתוכנית מתוקנת)

-יש להקטין את שטח הפרגולה במרווח עד 40% בהתאם לתקנות 12)4.09

גובה מילוי מעל תקרת החניונים פחות מ 1.5 מ הנדרש-יש לתקן בהתאם

ככל ואין החדרת עוגנים יש לכתוב בצורה ברורה בקומות המרתף "אין החדרת עוגנים"

לא ניתן לאשר החדרת עוגנים לתחום התת"ל/101/א

ככל ויש החדרת עוגנים יש להגיש תוכנית חפירה ודיפון כחלק מהגשת הבקשה וכל האישורים הנדרשי

הנדרשים ומפורטים בתיק המידע

- רישום תקנה 27 על שימושים ויעודים במקרקעין כולל רישום זיקת הנאה להולכי רגל בין

קו בניין לגבול מגרש כמסומן בתוכנית

1. הכנת תשתית עבור כל חניה למגורים, מסחר ותעסוקה הכוללת: תעלות לכבילה ממקום העמדה בחני

ללוח החשמל שיתכונן בגודל בעל יכולת קליטה לחיבור עתידי לכלל החניות.

2. הכנה ל 100% מהחניות בכל פרויקט.

3 % 30 מהחניות עם ביצוע הכנות לקליטה מיידי של עמדות טעינה בפועל כלומר

השחלת הכבילה בתעלות וחיבור חשמל זמין בלוח החשמל.

יש לוודא תכנון שטח מספק בחדר הטרפו לשנאי נוסף למקרה שיהיה צורך + מקום

פיזי ללוחות החשמל + צנרת בחדר החשמל לכלל החניות

תנאים לבקרת התכן

תיקון תוכנית בהתאם להערות מהנדסת הרישוי.

- אישור הג"א

- הגשת חישובים סטטיים והצהרת מהנדס, - תכנון בידוד טרמי בהתאם לתקן ישראלי 1045

אישור הרשות הארצית לכבאות והצלה

אישור משרד הבריאות

אישור מורשה נגישות

תכנית ראשית מעודכנת ומתואמת לאחר כל שינויי התכן

דוח קרקע וביסוס

- אישור תכנית אינסטלציה סניטרית והתחברות לרשת העירונית

- אישור חברת מני"ב

אישור אגף קיימות וסביבה ע"ג תוכנית+נספח אוורור

- תנאים לתחילת עבודות הבניה:

תנאי לתחילת עבודות, כתב התחייבות היזם בנוסח המקובל על נת"ע, לרבות התחייבות להוצאת היתר

שינויים, לצורך מימוש הבינוי במפלס הקרקע טרם ביצוע המבנה התפעולי, העברת סט תכניות קונסטרוקציה לביצוע ואישור נת"ע והודעה לנת"ע 30 ימים מראש על כוונה לצאת לביצוע. תנאי לתחילת עבודה במפלס הקרקע יהא היתר שינויים לאחר אישור נת"ע.

תנאי לאישור אכלוס יהיה מסירת החניון הציבורי לעיריה על פי אישור האגף לכלכלה אורבנית או אגף בינוי ציבורי.

אישור התקשרות עם חברת ניהול

- גידור האתר בהתאם להחלטת המליאה מיום 27.02.22.

אישור מכון התעדה לתכנון בניה הירוקה.

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

תיאום תשתיות עם ספקי תשתית: חכ"ר

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

הסכם התקשרות עם מעבדה מוסמכת לביצוע בדיקות מעבדה+רשימת (פרוגרמה) הבדיקות הנדרשות בביצוע אישור ממדביר מוסמך על בדיקת קרקע וחול להימצאות טרמיטים לפני תחילת בניה ואישור הדברה הסכם לפינוי פסולת

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

- תנאים לתעודת גמר

הצהרת עורך משנה הנדסת מבנים (מתכנן שלד)

תנאי לקליטת בקשה למתן תעודת גמר - אישור מכון התעדה לביצוע-שלב ב' בקשה לתעודת גמר והצהרת האחראי לביקורת על הביצוע

הצהרת עורך בקשה ראשי

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

רישום מקרקעין (אם נקבע בתנאי היתר): תקנה 27

הצבת דפיברילטור בלובי הכניסה לבניין

אישור חברות התקשורת

אישור על הכנת תשתית לעמדת טעינה לרכב חשמלי ל - 100% מהתקן