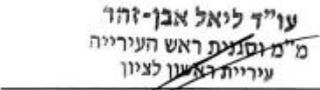


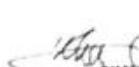
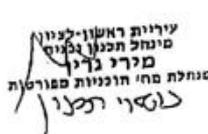
**קובץ החלטות ישיבת וועדת משנה מ/ש/2025019 שהתקיימה ביום: 28.10.2025**

 ----- <b>עו"ד סורין גנות</b> משנה לרה"ע וחבר הוועדה	 ----- <b>עו"ד ליאל אבן זהר בן-דוד</b> מ"מ וס.רה"ע – מ"מ יו"ר הוועדה
* סעיפים 1-2 בנושאי התכנון	סעיף 3 בנושאי התכנון
* סעיפים 1-4 בנושאי הרישוי	

**אדר' ליאת פיין קליינמן**  
מנהלת אגף רישוי ומקום על הבנייה  
מנהל תכנון ומדיניות  
עיריית ראשון לציון

---

**אדר' ליאת פיין קליינמן**  
מ"מ מהנדסת העיר

 מעין אזולאי, עו"ד מסתר תחום בכירה תכנון ובנייה הלשכה המשפטית, עיריית ראשון לציון	 עיריית ראשון-לציון מינהל תכנון ובנייה מירי גרין מנהלת מהי חוכניות פפורטות לשאי רפנו
---	---

מס' דף: 2

תאריך: 02/11/2025  
י"א חשון תשפ"ו

עיריית ראשלי"צ

### קובץ החלטות ישיבת ועדת משנה רישוי ותכנון

ישיבה מספר: 2025019 ביום שלישי תאריך 28/10/25 חשון, תשפ"ו בשעה 17:00

#### רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	נושא דיון	שם התכנית/נושא תכנוני	עמ.
1	413-1425388	דיון להמלצה להפקדה	רגוניס 3 ראשון לציון - שינוי יעוד והגדלת זכויות רצ/1/8/ב'17	2
2	413-1287226	דיון בהתנגדות	שטח ציבורי פתוח בדוד המלך 21	6
3	413-1485424	דיון להפקדה	רצ/מק/50/40/6 נחלת עילית- שינוי הוראות בינוי	8

**תכנית מתאר מקומית: 413-1425388****סעיף: 1**

פרוטוקול ועדת משנה רישוי ותכנון ישיבה מספר: 2025019 בתאריך: 28/10/2025

**שם:** רגוניס 3 ראשון לציון - שינוי יעוד והגדלת זכויות רצ/1/8/ב"17

נושא: דיון להמלצה להפקדה

שטח התוכנית: 925.000 מ"ר

**מקום האתר**

מצפון - שטח ציבורי פתוח (פארק רגוניס)

מדרום - רחוב רגוניס ומעבר לו מגרשים ביעוד מגורים ב'

ממזרח - מגורים ב'

ממערב - שטח ציבורי פתוח ומעבר לו מגרש ביעוד מגורים ג'

**בעלי עניין:**

הוד השקעות א.ג.צ בע"מ

**המגיש:**

אורן בר-און

**עורך/מתכנן:****כתובת:**

רחוב רגוניס יהודה 3, שכונה: רמב"ם, ראשון לציון

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

גרש: 3929 חלקות: 939

**מטרת הדיון**

תוכנית בסמכות מחוזית, שינוי יעוד ממגורים ב' למגורים ד' והגדלת זכויות בניה. הקמת מבנה מגורים בן 7 קומות מגורים + קומת קרקע, המכיל 26 יח"ד.

**מטרת תכנית:**

1. הגדלת שטחי בנייה מ 120% ל 450%.

2. הגדלת מס' קומות מ- 3 ל- 8 קומות.

3. הגדלת מס' יח"ד מ- 8 ל- 26 יח"ד.

4. קביעת קווי בניין.

5. שינוי ייעוד מגורים ממגורים ב' למגורים ד'.

**הערות בדיקה:****רקע:**

על החלקה חלה תכנית מאושרת רצ/ מק/ 1/ 8/ ב/11 משנת 2007. יעוד הקרקע הוא מגורים ב. זכויות הבניה לכלל דירות הגן גג במתחם הן 4 יח"ד, בעוד שלמגרש המדובר זכויות הבניה הן 8 יח"ד. **כיום מדובר על מגרש ריק.**

**טבלת זכויות:**

מצב מוצע	מצב מאושר	יעוד הקרקע
מגורים ד'	מגורים ב'	גודל מגרש
925 מ"ר	925 מ"ר	שטחי בניה עיקרי
הוצג כנפחי (ראה בסה"כ)	740 מ"ר מעל הכניסה הקובעת	שטחי שירות עיליים
הוצג כנפחי (ראה בסה"כ)	370 מ"ר	שטחי מרפסות
לא שינוי	ע"פ תוכנית רצ/1/1 על תיקוניה	סה"כ שטחי בניה עיליים
4,162 מ"ר	1,110 מ"ר	סה"כ שטחי בניה בתת קרקע
780 מ"ר	בקונטור קומת קרקע (שירות)	מס' יח"ד
26 יח"ד	8 יח"ד	מס' קומות
סה"כ: 8 קומות. קומת קרקע + 7 קומות מגורים (לא כולל חללים טכניים על הגג).	3 + חדר על הגג	קו בניין קדמי
5 מטר	5 מטר.	
קו בנין עילי 2.5 מ' למרפסות		

#### מס' דף: 4

קו בניין צידי	קו בניין צידי שמאלי – 3 מטר קו בניין צידי ימני – 4 מטר	קו בניין צידי שמאלי- 3 מטר. קו בניין צידי ימני- 3 מטר.
קו בניין אחורי	4 מטר.	3 מטר. קו בנין עילי 0.7 מ' למרפסות.

#### רקע סביבתי:

המגרש 939 בייעוד מגורים ב', פונה לרחוב יהודה רגוניס – דרך משולבת. כאשר מגרש 930 ממזרח בייעוד מגורים ב' עם בניה צמודת קרקע. ומצידו המערבי קיים שצ"פ המפריד בינו לבין מגרש 937 בייעוד מגורים ג', בניין בן 13 קומות הפונה לרחוב יוחנן הסנדלר .

#### ע"פ תכנית המתאר רצ/2030:

- התכנית חלה במתחם תכנון מס' 143 ומהווה חלק ממצרף מס' 8.
- יעוד מגורים 2 עם התחדשות עירונית.
- תכנית בניה וקווי בניין בהתאם להוראות ומגבלות בניה בתוכניות מאושרות.
- מספר קומות מרבי עד 8 קומות.
- ה. תוספת שטחי בנייה כוללים עבור מגורים: עד 220,000 מ"ר – תוספת הזכויות הינה באזור להתחדשות עירונית.
- ו. בהתאם לסעיף 6.7.2 ב. – "בשטח המסומן כאזור המיועד להתחדשות עירונית תוכן תוכנית מפורטת להתחדשות עירונית הכוללת בין השאר הריסה ובניה מחדש ו/או תוספת קומות ו/או תוספת קומה ו/או תוספת אגפים, או שדרוג ושיפור המרחב הציבורי. הכל בהתאם לזכויות שבטבלה 5 ולהוראות תוכנית זו."

#### הגדרת המונח תכנית להתחדשות עירונית מתוך תוכנית המתאר:

"תכנית להתחדשות עירונית" מוגדרת כ-" תכנית אשר כוללת, אחד מאלה, הוראות לפינוי בינוי- הריסת בניינים קיימים ובניית בניינים חדשים במקומם, הוראות לעיבוי וחיזוק מבנים קיימים- (תוספת קומות ותוספת לאגפים למבנים קיימים), ו/או הוראות לשיקום מבנים קיימים והוראות לשדרוג ושיפור המרחב הציבורי".

#### עפ"י מסמך מדיניות למצרף מס' 8:

- לא נמצא באזור עדיפות לפיתוח.
- השטח הכולל של מגרשים בתוכניות להתחדשות עירונית לא יפחת מ 2 ד'.
- ע"פ סעיף 4.7 במסמך המדיניות בבניה צמודת קרקע:
- א. ככלל לא יתאפשרו תוספת זכויות/יחידות דיור באזור מגורים א' ו ב'.
- ד. תוכניות לתוספת שטח/יח"ד למגורים ו/או לתעסוקה ו/או למסחר יכללו תועלות ציבוריות כמפורט בטבלה 5.

#### הערות אגף התנועה:

רחוב אשר ברש הינו "דרך משולבת" ללא מדרכות ולכן לא מומלץ לתכנן גישה לבניה רוויה. מיקום רמפה בעייתי עמדת ההמתנה עלולה לחסום את המסעה ברחוב, ולהפריע להולכי הרגל.

#### הערות אגף תכנון:

- אי התאמה לתוכנית המתאר 2030:  
אי עמידה בצפיפות- בקשה של 26 יחידות דיור כשאר תוכנית המתאר מציינת 24 יחידות לדונם. **בנוסף אין שום פעילות של התחדשות עירונית.**
- אי התאמה למסמכי המדיניות: אי עמידה במינימום 2 ד' למגרש, התוכנית אינה תואמת את הוראות מסמך המדיניות למצרף 8, הקובע כי לא תתאפשר תוספת זכויות/ יחידות דיור באזור מגורים ב'.
- אי התאמה למרקם הבנייה הסובב: המגרש נמצא באזור שמאופיין בבנייה צמודת קרקע ובנייה נמוכה. הבקשה להקמת מבנה בשילוב של 8 קומות ו-26 יחידות דיור אינה תואמת את אופי הבנייה באזור ואת הבנייה המרקמית הקיימת. ניתן לראות שמימין למגרש ישנה בניה צמודת קרקע, ללא שום הפרדה ובעוד שמשמאל קיימת הפרדה של שצ"פ ולאחריו בניה רוויה הפונה לרחוב ראשי.
- עומס תנועתי ותשתיות: הרחוב בו נמצא המגרש לא תוכנן להכיל עומס של בנייה רוויה מבחינה של תנועה, חניה, והן מבחינה בטיחותית, ברחוב לא קיימות מדרכות. הכנסת מספר יחידות דיור כה גדול תוביל למחסור בחניה ועלייה בלחץ על התשתיות הקיימות.

## מס' דף: 5

ה. חזית: המבנה המוצע אינו מציג חזית פונה לרחוב ראשי. ולכן ייתכן קושי בנתינת מענה לדרישות לעמידה במבנים רוויים, הן מבחינת גישה, נגישות. במגרש הצמוד משמאל ישנה בנייה רוויה אך החזית פונה לרחוב יוחנן הסנדלר-רחוב ראשי מאפשר בנייה רוויה.

ו. חובת תועלת ציבורית: לפי מסמכי המדיניות ותוכנית המתאר, החלטה לאשר תוספת זכויות בניה צריכה לכלול תועלת ציבורית. התוכנית המוצעת לא מציעה תועלת ציבורית ולכן אינה מספקת הצדקה לשינוי ייעוד מגורים ותוספת זכויות בניה.

ז. המגרש המדובר קיבל התייחסות מיוחדת בתוכנית רצ/מק/1/8/ב/11 משנת 2007, מכיוון וגודלו שונה משאר המגרשים ביעוד מגורים ב' הוא קיבל זכויות בניה כפולות.

## מתוך תקנון רצ/מק/1/8/ב/11:

4.1.2 הוראות	א. מס' יחידות דיור:
על כל מגרש ניתן יהיה לבנות 4 יחיד, מלבד מגרש 939, עליו ניתן יהיה לבנות 8 יחיד.	

### המלצת מהנדסת העיר:

תחום התכנית אינו נכלל באזור עדיפות לפיתוח ואינו מגרש בתת ניצול. כמו כן, מסמכי המדיניות אינם מגדירים תוספת זכויות על מגרש זה.

תכנית המתאר רצ/2030 מתווה את המסגרת המתארית לתוספת יחידות דיור במתחם 143, כאשר האזור כולו מסומן כאזור עדיפות להתחדשות עירונית. לאור זאת, תכניות לתוספת שטחי בנייה למגורים ויחידות דיור נשענות על מלאי זכויות שמיועד להתחדשות עירונית במתחם זה, ונבחנות בין היתר בתרומתן להתחדשות העירונית של מבנים טעוני חיזוק במתחם ובהתחדשות המרחב הציבורי.

התוכנית אינה עונה על ההגדרה של התחדשות עירונית כהגדרתה בתכנית רצ/2030. ייעוד מגורים ד' לא תואם לתבנית הבנייה באזור ואת המרקם השכונתי.

לכן, התכנית המוצעת נשענת על מלאי הזכויות המיועד להתחדשות עירונית מחד, ולא מציעה תרומה להתחדשות עירונית או התחדשות המרחב הציבורי מאידך. לפיכך, ולאור הערות הגורמים המקצועיים בעירייה, הצוות המקצועי לא ממליץ לאשר תוספת זכויות בנייה מעבר לזכויות המאושרות בתוכנית רצ/מק/1/8/ב/11 משנת 2007, במסגרת ההצעה וכפי שהוגשה.

### החלטה

לאחר שהוועדה שמעה את המתכננים, את היזם ואת הצוות המקצועי מחליטה הועדה כדלקמן:

1. תחום התכנית אינו נכלל באזור עדיפות לפיתוח ואינו מגרש בתת ניצול. כמו כן, מסמכי המדיניות אינם מגדירים תוספת זכויות על מגרש זה.
2. תכנית המתאר רצ/2030 מתווה את המסגרת המתארית לתוספת יחידות דיור במתחם 143, כאשר האזור כולו מסומן כאזור עדיפות להתחדשות עירונית. לאור זאת, תכניות לתוספת שטחי בנייה למגורים ויחידות דיור נשענות על מלאי זכויות שמיועד להתחדשות עירונית במתחם זה, ונבחנות בין היתר בתרומתן להתחדשות העירונית של מבנים טעוני חיזוק במתחם ובהתחדשות המרחב הציבורי.
3. התוכנית אינה עונה על ההגדרה של התחדשות עירונית כהגדרתה בתכנית רצ/2030.
4. ייעוד מגורים ד' לא תואם לתבנית הבנייה באזור ולמרקם השכונתי.
5. התכנית המוצעת נשענת על מלאי הזכויות המיועד להתחדשות עירונית מחד גיסא, ולא מציעה תרומה להתחדשות עירונית או התחדשות המרחב הציבורי מאידך גיסא, ועיקר טיעוני היזמים לקידום התכנית אינם במישור התכנוני אלא במישור הקנייני- מסחרי.
6. לאור כל האמור, מחליטה הועדה כי אין סיבה תכנונית מוצדקת לחריגה ממשמך המדיניות בתכנית נקודתית זו ואין

מס' דף: 6

לאשר תוספת זכויות בנייה מעבר לזכויות המאושרות בתוכנית רצ/מק/1/8/11/ב משנת 2007.  
לאור האמור הועדה אינה ממליצה לוועדה המחוזית על הפקדת התכנית.

**תכנית מתאר מקומית: 413-1287226****סעיף: 2**

פרוטוקול ועדת משנה רישוי ותכנון ישיבה מספר: 2025019 בתאריך: 28/10/2025

**שם:** שטח ציבורי פתוח בדוד המלך 21

נושא: דיון בהתנגדות

שטח התוכנית: 522.000 מ"ר

**בעלי עניין:****המגיש:**

הועדה המקומית לתכנון ובניה ראשלי"צ

**עורך/מתכנן:**

אגף התכנון

**המתנגד:**

עו"ד אלעזר עמר

**כתובת:**

רחוב דוד המלך 21, שכונה: רמת אליהו, ראשון לציון

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

גרש: 5025 חלקות: 265

**מטרת הדיון****דיון בהתנגדות שהוגשה לתכנית.****מטרת התכנית:**

שינוי ייעוד של רצועת קרקע ממגורים ב' לשטח ציבורי פתוח לצורך מעבר תשתיות (ניקוז).

**הערות בדיקה:**

בתחום חלקה 265 קיימת רצועת מעבר לתשתיות שאושרה בשנת 1976, בהסכמת בעלים. במהלך השנים כוסתה התעלה דבר שגרם להצפות עקב אי יכולת של ניקוז המים מרחוב דוד המלך לכיוון דרום, לאחר תלונות מצד תושבי השכונה, הוחלט להפקיע את רצועת התשתיות מהחלקה ולשנות את ייעודה לשצ"פ עבור פתיחת התעלה והתחזוקה השוטפת שלה.

**להלן תמצית ההתנגדות:**

<b>שם המתנגד</b>	<b>תמצית ההתנגדות</b>	<b>התייחסות אגף התכנון</b>
עו"ד אלעזר אמר	פגיעה קניינית כתוצאה מהפקעה בשטח של כ-40 מ"ר לטובת פתיחת התעלה שנסתמה.	התעלה קיימת שנים רבות והוסכם בין בעלי הקרקע הקודמים מר גמליאל יוסף כי יעבור צינור ניקוז בחלקה - מצ"ב ההסכם. במהלך השנים נסתמה התעלה מה שגרר תלונות תושבים על הצפות ברחוב לשם כך הוחלט על הפקעת הרצועה ותפעולה על ידי הערייה. בנוסף, התכנית קובעת קווי בניין חדשים על מנת לא לפגוע בזכויות הבנייה המאושרות.
	הפיתרון המוצע על ידי הערייה ביחס להצפות אינו יעיל לשם כך הוגשה חוות דעת מומחה הידרולוגית על מנת לפתור את בעיית ההצפות ברחוב דוד המלך.	חוות הדעת הועברה לבדיקתו של ההידרולוג היועץ לערייה אסף בן נריה, עפ"י חוות הדעת (המצ"ב) – הפתרון של התעלה אינו מיטבי לתפקוד ארוך טווח, ויש לתת פתרונות מחוץ לגבולות המגרש הפרטי כמפורט בחוות הדעת, או פתרונות אחרים.

**סטטוס ותאריכים:**

1. התכנית נדונה בוועדה המקומית ביום 16.04.24 והוחלט להפקידה
2. התכנית פורסמה להפקדה בעיתונות ביום 31.5.24 ובי"פ 12421 ביום 29.5.24.
3. התכנית נקבעה כאינה טעונה אישור השר ביום 22.05.24.
4. התקבלה ההתנגדות אחת - מצ"ב מכתב התנגדות.

**המלצת הצוות התכנוני :**  
לאור חוות הדעת שהתקבלה – הובהר כי התעלה אינה הפתרון המיטבי ועל כן מומלץ למשוך את התוכנית וכי הפתרון להצפות יינתן באופן הוליסטי.

**המלצת מהנדסת העיר :**  
להחליטה לאחר שמיעת המתנגד.

**החלטות**  
הועדה עיינה בהתנגדות המצורפת לסדר היום ובחוות הדעת שהתקבלה מההידרולוג היועץ לעירייה בה הובהר כי התעלה אינה הפתרון המיטבי לתפקוד ארוך טווח, והפתרונות יינתנו מחוץ למגרש הפרטי.

לאור האמור מחליטה הועדה למשוך את התוכנית ולפרסם את ביטול ההפקדה.

**תכנית מתאר מקומית: 413-1485424****סעיף: 3**

פרוטוקול ועדת משנה רישוי ותכנון ישיבה מספר: 2025019 בתאריך: 28/10/2025

**שם:** רצ/מק/6/40/50 נחלת עילית- שינוי הוראות בינוי נושא: דיון להפקדה

שטח התוכנית: 250,716.000 מ"ר

**מקום האתר**

אזור נחלת יהודה הצפון מערבי לאורך כביש יצחק שמיר

**בעלי עניין:**

ועדה מקומית

**המגיש:**

גל גבריאלי

**עורך/מתכנן:****כתובת:**

ראשון לציון

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

גוש: 80137	חלקות: 49, 46, 6-44
גוש: 80137	חלקות: 65-66, 61-63, 53-54
גוש: 80137	חלקות: 77-92, 73-74, 68-70
גוש: 80137	חלקות: 102-106, 98-100, 94-96

**מטרת הדיון**

תכנית בסמכות הועדה המקומית בשכונת נחלת עילית- מטרתה שיפור הבינוי בשכונת נחלת עילית

עיקרי הוראות התכנית:

- שינוי הוראות בינוי בעניין פינוי אשפה, גודל מרפסות, תמהיל דירות, שטח לרווחת דיירים, נסיגה בקומות עליונות.
- קביעת זיקות הנאה להולכי בהתאמה לתכנית בינוי.
- שינוי תמהיל דירות.
- מתן אפשרות למעבר בין חניונים תת קרקעיים מתחת לשביל ציבורי.
- קביעת הוראות בינוי לעניין תוספת קומות בתת קרקע.

**הערות בדיקה:**

בדיון נדרש מהועדה לקבל החלטה לעניין אישור הועדה המקומית כמגישה לתכנית. נחלת עילית הינה שכונה הכוללת מגורים, חזיתות מסחריות, שבילי אופניים, מתחמים ציבוריים ועוד. בנוסף כוללת דירות תמורה עבור תושבי שכונת רמת אליהו.

עם תחילת קידומן של הבקשות להיתר בשכונה, עלה כי קיים צורך לשנות את הוראות הבינוי ביחס לתכנית המאושרת 413-1026996, בין היתר התאמה לבינוי מעודכן לשכונה (בנ/3/40/50/1), והכל על מנת לאפשר קידום מהיר ונכון של התב"ע והתחדשות העירונית.

התכנית אינה פוגעת בזכויות הבניה הקיימות.

**שינויים ביחס לתכניות מאושרות 413-1026996:**

- עדכון הוראות בינוי עבור מגורים ד' ומגורים ותעסוקה:

מאושר:

"קומת הגג העליונה תהיה בשטח של עד 70% משטח הקומה שתחתיה".

עדכון:

"ניתן לתכנן את הקומה העליונה בלבד בתכנית של בין 65% ל- 100% משטח הקומה מתחתיה".

\*לא יותרו חדרים על הגג.

- תוספת הוראה בעניין תוספת קומות בתת"ק:

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

3. עדכון תמהיל דירות :  
מאושר :  
"תמהיל יח"ד יהיה באופן הבא" 10% מהדירות יהיו בשטח כולל של עד 50 מ"ר ליח"ד, 20% מהדירות יהיו בשטח כולל של עד 80 מ"ר, יתר הדירות יהיו בשטח כולל ממוצע של עד 105 מ"ר ליח"ד".  
עדכון :  
"תמהיל יחידות הדיור יהיה באופן הבא : 30% מהדירות יהיו בשטח של עד 80 מ"ר, יתר הדירות בשטח ממוצע שינוע בין 95 מ"ר ל- 115 מ"ר".
4. עדכון שטח לרווחת הדיירים :  
מאושר :  
"שטח עיקרי למגורים כולל 100 מ"ר לרווחת הדיירים לכל מבנה מגורים, לא ניתן לנייד שטח זה לשימושים אחרים".  
עדכון :  
"שטח עיקרי למגורים כולל שטחים לרווחת הדיירים. במגרשים הכוללים מבנים רבי קומות יוקצה 100 מ"ר למגרש. בשאר המגרשים יוקצה 50 מ"ר למבנה. שטחים אלו לא יהיו ניתנים להמרה או ניווד לשימושים אחרים".
5. לאפשר מעבר תת"ק לרכבים מתחת לשבילים ציבוריים, לצורך חיבור מרתפים פרטיים, כדי לאפשר צמצום רמפות והפרעות לתפעול האשפה ולמרחב הציבורי :  
"המעברים התת קרקעיים בין חניונים מתחת לשביל ציבורי המסומנים ב"זיקת הנאה למעבר כלי רכב" יותרו בתנאים הבאים :  
א. בכל מגרש בייעוד זה יותר מעבר אחד בלבד.  
ב. מיקום ורוחב סופי של המעבר יקבע במסגרת תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי פרטנית בקנ"מ 1:250 ולא יעלה על 6.5 מ'.  
ג. המעברים יהיו מתואמים עם הפיתוח הנופי המתוכנן בשביל ציבורי.  
ד. מעל המעברים ישמר עומק אדמה נטו של 2 מ' לכל הפחות, אשר יבטיח בית גידול לעצים בוגרים.  
ה. לא תתאפשרנה חניות או מחסנים בשטח זה.
6. תוספת זיקות הנאה להולכי רגל ברחוב מס' 4 בגדה המערבית, לצורך הרחבת המדרכה ותוספת שביל אופניים בגדה המזרחית של הרחוב ובפינת רחוב מס' 9 ושד' יצחק שמיר, בהתאם לתכנית בינוי.
7. עדכון שטח מיני למרפסות : שטח מרפסות מינימלי 6 מ"ר ליח"ד. הגבלה זו לא תחול על מרפסת שניה ליח"ד.
8. סעיף 6.15 ס"ק 1ד בתכנית הראשית : "יתוכנו חדרי אצירה בתת הקרקע, המתאימים להפרדת אשפה, לרבות מערכת פניאומטית".  
תוספת לסעיף : פתרונות אצירה אחרים יאושרו במסגרת תכנית עיצוב ופיתוח.
- התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית - רצ"ב חו"ד מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי בהתאם לסעיף 61.א.ג) לחוק התכנון והבניה.**

### המלצת מהנדסת העיר :

לאשר את הגשת התכנית ע"י הוועדה המקומית.  
להפקיד את התכנית בכפוף לתנאים הבאים :  
תשריט על רקע מפה טופוגרפית באישור אגף המדידות.  
יש להוסיף את השטחים המאושרים בתכנית הראשית לטבלת זכויות הבנייה.  
תיקונים טכניים עפ"י דרישת אגף התכנון במנהל הנדסה.

### החלטות

לאחר שהוועדה הקשיבה להסבר הצוות המקצועי לצורך בקידום תכנית, שעיקרה שינוי הוראות בינוי על מנת לאפשר את מימוש המגרשים ששווקו ע"י רמ"י הכוללים יח"ד תמורה עבור תושבי רמת אליהו, הוחלט לאשר את הגשת התכנית ע"י הוועדה המקומית ולהפקיד את התכנית בכפוף לתנאים הבאים :

1. תמהיל יחידות הדיור ישתנה במגרשים (111, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 138) באופן הבא :  
30% מהדירות יהיו בשטח של עד 80 מ"ר, יתר הדירות בשטח ממוצע שינוע בין 95 מ"ר ל- 115 מ"ר.
2. מרפסות -  
- עדכון שטח מיני למרפסות ביח"ד שגודלן עד 50 מ"ר ל- 6 מ"ר. הגבלה זו לא תחול על מרפסת שניה ליח"ד.  
- עבור יח"ד בשטח הגדול מ- 50 מ"ר, גודל מרפסת לא יפחת מ- 12 מ"ר.  
- תבוטל הדרישה לעמידה ב"שטח מרפסת ממוצעת".  
- יש להוסיף הערה לטבלת הזכויות כי שטחי המרפסות לא ניתנים להעברה לשימושים אחרים.
3. פינוי אשפה -  
סעיף 6.15 ס"ק 1ד בתכנית הראשית : "יתוכנו חדרי אצירה בתת הקרקע, המתאימים להפרדת אשפה, לרבות מערכת פניאומטית".

## מס' דף: 11

- לסעיף יתווסף: פתרונות אצירה אחרים יאושרו במסגרת תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי.
4. יתאפשר מעבר רכבים בתת הקרקע במגרשים 513, 516, 517, 521 בייעוד שביל, עבור צמצום מספר הכניסות לחניונים ושיפור בטיחות הולכי הרגל, ע"י מעבר בין חניונים של תאי שטח בייעוד מגורים הצמודים לשביל בתנאים הבאים:
- א. תנאי להיתר בניה הכולל מעבר רכבים בתת הקרקע בתחום זיקת מעבר מתחת לשביל ציבורי יהיה פתרון פיננסי אשפה תת"ק עבור המגרשים לגביהם מוגשת הבקשה להיתר.
  - ב. מיקום ורוחב סופי של המעבר ייקבע במסגרת תכנית בינוי, פתוח ועיצוב אדריכלי ולא יעלה על 6.5 מ'.
  - ג. מעל תקרת המעברים ישמר עומק אדמה של 2 מ' לפחות.
  - ד. לא יותרו חניות או מחסנים בתחום זיקת המעבר.
  - ה. מימוש המעבר בתת הקרקע יהא כפוף להסדרה קניינית מול אגף הנכסים.
  5. נושאים נוספים בעניין נסיגות בקומה עליונה, תוספת זיקות הנאה, תוספת קומה וזכויות בתת הקרקע לצרכי חניה בלבד לצורך עמידה בתקני חניה ושטחים לרווחת הדיירים - לקבל את המלצת הצוות המקצועי ומהנדסת העיר ולהטמיע בתכנית כלשונו.
  6. התשריט יוכן על רקע מפה טופוגרפית באישור אגף המדידות.
  7. יש להוסיף את השטחים המאושרים בתכנית הראשית לטבלת זכויות הבנייה.
  8. תיקונים טכניים עפ"י דרישת אגף התכנון במנהל הנדסה.

**רשימת הבקשות**

ע.מ.	כתובת	פרטי המבקש	מגרש	חלקה	גוש	בקשה	סעיף
12	קפלנסקי (שלמה, דר"י) 36, ראשון	בראשית יזמות ובנייה ס.א.ל. בע"מ		650	3926	20240266	1
21	התזמורת 12, ראשון לציון	עינת מלול	59	21	5182	20240502	2
26	דובנוב (שמעון) 14, ראשון לציון	רחלי פרידמן		435	3927	20250463	3
30	אלי יבלון 10, ראשון לציון	אורון נדל"ן בע"מ	143	155	4237	20250838	4



**מתנגדים:**

- ◆ יעקב טלמור קפלנסקי 36 ראשון לציון
- ◆ נציגי הדיירים אושרית לביא וניב רז הירשפלד 5 דירה 11 ראשון לציון

**הערות בדיקה:**

יעוד ראשי: מגורים ג מתכנית: 1 / 5 / א

שטח מגרש: 650 מ"ר

**תיאור מצב קיים:**

בניין קיים בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת הכולל 16 יח"ד. ממוקם בשכונת שיכוני המזרח.

<b>ממצאי תיק בניין:</b>		
היתרים רלוונטים	שנה	תיאור
רש"ט 263	1971	בית מגורים הכולל 4 קומות מעל קומת עמודים. 16 דירות, 11 תאי חניה. החלקה נמצאת במתחם תכנון 147- מצרף 8. תמ"א 70- ממוקם בטבעת שנייה (אין מגבלות בהוצאת היתרים מכח תמ"א 38)

**בעלויות:**

הנכס רשום כבית משותף בעל 16 תתי חלקות. הוצג ייפוי כח חתום ע"י 14 מבעלי תתי החלקות המהווים 87% הסכמות.

**הקלות:**

מאות ההקלה	התייחסות
חיזוק בניין מגורים קיים בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת לפי תמ"א 38, הכולל תוספת 10 יח"ד חדשות ל- 16 יח"ד קיימות, 26 יח"ד סה"כ.	ע"פ הוראות תמ"א 38 תותר תוספת שתי קומות מלאות וקומת גג חלקית- ניתן לאשר.
תוספת 2.5 קומות מעל 4 קומות קיימות לפי תמ"א 38, סה"כ 6.5 קומות מעל קומת עמודים מפולשת.	ע"פ הוראות תמ"א ניתן לבלוט עם ממ"דים, חיזוקים מעבר לקווי התמ"א המותרים. ניתן לאשר.
הקלה בקו בניין קדמי דרומי מ- 4.00 מ' ל- 0.55 מ' עבור מרפסות ול- 1.15 מ' עבור תוספת ממ"דים	ע"פ הוראות תמ"א ניתן לבלוט עם ממ"דים, חיזוקים מעבר לקווי התמ"א המותרים. ניתן לאשר.
הקלה בקו בניין אחורי צפוני מ- 0.50 מ' ל- 0.70 מ' עבור תוספת ממ"דים, ל- 3.90 מ' עבור מרפסות ול- 4.60 מ' עבור חיזוק וקומות חדשות.	ע"פ הוראות תמ"א ניתן לבלוט עם ממ"דים, חיזוקים מעבר לקווי התמ"א המותרים. מרפסות ניתן לאשר בהתאם לרצ/2/106 שהינה תכנית מכח סעיף 23 המאפשרת הקמת המרפסות ניתן לאשר.
הקלה בקו בניין צדי מזרחי מ- 4.00 מ' ל- 2.15 מ' עבור מרפסות, תוספות בניה וקומות חדשות.	ע"פ הוראות תמ"א ניתן לבלוט עם ממ"דים, חיזוקים מעבר לקווי התמ"א המותרים. מרפסות ניתן לאשר בהתאם לרצ/2/106 שהינה תכנית מכח סעיף 23 המאפשרת הקמת המרפסות ניתן לאשר.
הקלה בקו בניין צדי מערבי מ- 4.00 מ' ל- 2.00 מ' עבור מרפסות, תוספות בניה וקומות חדשות.	ע"פ הוראות תמ"א ניתן לבלוט עם ממ"דים, חיזוקים מעבר לקווי התמ"א המותרים. מרפסות ניתן להקים בתחום קווי התמ"א בלבד ניתן לאשר.
הצבת מתקני חניה בגבול מגרש צפוני, מזרחי ומערבי.	מכפילי חניה נדרשים לצורך עמידה בתקן הנדרש. לא ממליצים על אישור כמות של מעל 3 מכפילים ברצף בזה אחר זה. פתרון להשלמת התקן יהיה ע"י חניה פיזית או תשלום לקרן חניה

**תאריך גמר פרסום: 22.04.2024 - התקבלו התנגדויות.**

<b>התנגדויות:</b>				
<b>שם</b>	<b>כתובת</b>	<b>נימוקים</b>	<b>מענה מטעם היזם</b>	<b>התייחסות מהנדסת רישוי</b>
יעקב טלמור	קפלינסקי 36	פגיעה באיכות החיים : הבנייה הצפויה עשויה לגרום למטרדי רעש, לכלוך ואבק במשך תקופת הבנייה, אשר ישפיעו לרעה על איכות חיי הדיירים.	ההתנגדות אינה התנגדות בהיבט התכנוני שכן הבניין עומד בתנאים של תמ"א 38. לעניין יצירת קשר מול המתנגד, בוצעו מספר ניסיונות תוך התעלמות.	הטענות המוצגות הינן בהיבט הקנייני ולא בהיבט התכנוני. הבקשה עומדת בתנאי תמ"א 38.
דיירי הבניין	קפלינסקי 38	התכנית שהוצגה בפנינו אינה קריאה, לא ברור השטחים המבוקשים, הפונטים אינם קריאים, לא ברורה הכניסה לדירות העורפיות.	בוצעו מספר אספות דיירים עם היזם בלובי הבניין והדיירים קיבלו הסברים. התכנית פורסמה פעמיים ונשלחו הודעות בדואר רשום. חיזוק הבניין, תוספת מעלית, מרפסות וממדים אמורים לשפר בראש ובראשונה את איכות החיים של הדיירים עם מוגבלויות בריאותיות. בעניין חניה בפרויקט תוכננו - 10 חניות נוספות לדיירים חדשים. תכנית התנועה הוכנה על ידי יועץ התנועה מורשה ונבדקה על ידי מהנדסת התנועה של העירייה. לכל הדיירים עם בעיות בריאותיות תוצע פתרון דיוור חלופי בהתאם לדרישת החוק.	התכנית נבחנה ע"י הצוות המקצועי. התקבלה תכנית קריאה עם קווים ופונטים ברורים.

<b>התייחסות גורמי פנים:</b>	
פיקוח מתאריך 20/01/2025 :	המצב בשטח לפני ביצוע תמ"א 38.
מדידות מתאריך 15/01/2025 :	20240266 מגורים "ג" קו בניין בהתאם לרצ/5/1 א, רצ/1/1 ג מפה לא תקינה - פג תוקפה של המפה יש למדוד ולשרטט קו קומת קרקע
אינסטלציה מתאריך 30/04/2024 :	להגיש תכנית אינסטלציה על רקע תכנית אדריכלות מעודכנת ואחרי ועדה
תכנון נוף מתאריך 25/11/2024 :	להלן התייחסות מנהל תכנון ובנייה ועניין פיתוח נוף והעלטה לארכיב בתאריך 25/11/24 : 1. יש להציג קווי גובה ושיפועים על גבי תכנית הפיתוח. 2. יש להציג שיפור בטיפול ניהול הנגר בתחומי המגרש + יש להפנות צמ"גים כלפי אזורי חלחול / החדרה. 3. יש לבצע השהיית נגר בגגות בהתאם להנחיות מרחביות. 4. יש להציג אחוזי חלחול משטח המגרש בהתאם לתב"ע + הצגת סכמת חלחול. 5. יש להציג פריסת קירות - גובה קיר בחזית קידמית הפונה לרחוב 60 ס"מ מקסימום, חזית צידית / אחורית 1.50 מ' מקסימום כולל גדר קלה. 6. יש להציג 20% גינון משטח המגרש + יש להציג סכמת גינון. 7. יש להציג עצי צל לאורך חזיתות הפונות לרחוב. 8. יש להציג סקר עצים / צרופה למידע תכנוני (במקרה של עד 5 עצים בוגרים) בתחומי המגרש + יש להציג מסקנות סקר העצים ע"ג תכנית הפיתוח + מפרט לשימור לעצים

מס' דף: 16

<p>לשימור.                  9. יש לנטוע עצים ביחס של 65:1                  10. יש להציג מיקום הפילרים בתכנית (במקום מוצנע ובניצב לרחוב).                  11. יש להציג חוברת פרטים רלוונטים לפיתוח אלמנטי פרזול בחזית הרחוב ב - RAL 7005, (חיפוי קיר גדר אבן כורכרית, ריצוף מחלחל).                  12. יש לבחון הצבת אבן עליה לרכב במקום אבן שפה.                  טבלת בקרה מלאה הועברה בארכיב.                  צורף תיק מידע.</p>	<p><b>איכות הסביבה</b>  <b>מתאריך 5/5/2024:</b></p>
<p>קיימות 16 יח"ד עם 9 חניות קיימות בהיתר.                  מבוקש 10 יח"ד נוספות.                  סך הכל 26 יח"ד.                  סך הכל נדרש 19 מקומות חניה.                  וניתן פיתרון חניה של 19 חניות. 8 חניות ב 4 מכפילים במרווח הצידי מזרחי                  ו- 2 חניות טמונות במרווח המערבי.</p>	<p><b>תנועה</b>  <b>מתאריך 26/05/2025:</b></p>

האם נדרש מכון בקרה (ע"פ אתר מנהל תכנון 10.4.24)	
האם נדרש	לא
חיזוק מבנים ע"י תוספות למבנה קיים, תוספות ממ"דים, מרפסות ותוספות אחרות, מבנים שאינם משמשים למגורים, או מבנים שיש בהם עירוב שימושים – לא נבדקים ע"י מכון בקרה.	

ממצאי בדיקה:			
מותר	מוצע	סטייה	
שטח בניה מעל הקרקע ברוטו- שטח עיקרי-	25 מ"ר (כולל ממ"ד) קונטור קומה טיפוסית 2X 50% משטח הקומה שמתחת	24.99 מ"ר קומות חדשות מוצעות בקונטור קומה טיפוסית מורחב שטח קומה טיפוסית מתחת: 424.35 מ"ר שטח קומת גג חלקית: 211.81 מ"ר	תואם
מספר קומות מותר (ברוטו)	4 קומות מעל ק. עמודים + 2.5 קומות	סה"כ 6 קומות מעל ק. עמודים (כולל תוספת של 2.5 קומות)	בוצע פרסום לניצול תמריצי תמ"א 38
קווי בניין קדמי לחזית קפלנסקי	5 מ'	1.23 מ' (עבור ממ"ד) 0.65 מ' (מרפסות)	3.77 מ' 4.35 מ'
צדדי מערבי	4 מ'	2.0 מ' (מרפסת) 2.58 מ' (בינוי)	2.0 מ' 1.42 מ'
צדדי- מזרחי	4 מ'	2.25 מ' (מרפסת) 3.27 מ' (בינוי)	1.75 מ' 0.73 מ'
אחורי	5 מ'	0.54 מ' (בינוי) כ-3.98 מ' (מרפסות)	4.46 מ' 1.02 מ'

ממצאי בדיקה:			
מותר	מוצע	סטייה	
			חריגות מבוקשות במסגרת תמריצי תמ"א 38
גבהי קומות קומת קרקע קומה טיפוסית	2.5-3.0 מ'	2.72 מ'	אין
צפיפות	26 יח"ד ללא יח"ד בקומת קרקע	26 יח"ד	אין
שטח מרפסות פתוחות	15% מהשטח המותר לבניה	186.64 מ"ר	אין

הנחיות מרחביות / התאמה לנספח בינוי

מותר	מוצע	סטייה	חיפוי חזיתות
טיח, חומרי גמר קשיחים, אבן נסורה טבעית, בטון אדריכלי, אלומיניום. בגוונים בהירים	מבוקש שימוש באבן גוון בהיר וטיח שליכט צבעוני גוון ב'	לא ברור מה זה גוון ב', יש להציג שליכט בגוון בהיר	
1 מ' רצועת גינון מגבול מגרש	1.23 מ' רצועת גינון מגבול מגרש	אין	רצועת גינון
60 ס"מ	60 ס"מ	אין	גדרות: גובה- חומרי גמר- נטיעות עצים-
נטיעת עצים וצמחיה לגובה	נטיעת עצים וצמחיה לגובה	אין	

ממצאי בדיקת הבקשה והתאמה להוראות תכנית תמ"א 38 / הנחיות פרטניות מיום 14/06/2023:

מוצע	סטייה/ נימוק
ניתן להתקדם לשלב הגשת הבקשה להיתר, לתוספת 10 יח"ד ל-16 קיימות ובסה"כ 26 יח"ד	<b>תואם</b>
קיימת רצועת עצים בוגרים לשימור בחזית המגרש ובתחום הדרך. יש לשמור על מרחק מחייב של 1.5 מ' לפחות בין תוספת הבינוי המבוקשת לבין חופת העצים.	<b>תואם חלקית</b> העצים קיימים בתחום המגרש מסומנים לכריתה המרפסות מוצעות במרחק של 0.65 מ' ומתקרבות לחופת העצים במרחב הציבורי. לפי מדידה גרפית חופת העצים הקיימים במרחק של פחות מ-1.0 מ' מגבול המגרש. ממליצים להרחיק מרפסות כך שישמר מרחק של 0.80 מ' לפחות מגבול המגרש
במטרה לשמור על רצועת העצים ברחוב וכהתאמה לבינוי המאושר ברצף הרחוב, ממ"דים יורחקו במטר וחצי מקו מגרש קדמי.	<b>תואם חלקית</b> העצים קיימים בתחום המגרש מסומנים לכריתה המרפסות מוצעות במרחק של 0.65 מ' ומתקרבות לחופת העצים במרחב הציבורי. לפי מדידה גרפית חופת העצים הקיימים במרחק של פחות מ-1.0 מ' מגבול המגרש. ממליצים להרחיק מרפסות כך שישמר מרחק של 0.80 מ' לפחות מגבול המגרש
קו מרפסות לא יחרוג מעבר לקו הממ"דים בחזית, באופן שיאפשר צימוח לגובה ברצועת הגינון הקדמית.	<b>לא תואם</b> יש להרחיק מרפסות ולעמוד לפחות בקו של 0.80 מ' מגבול המגרש ולהקטין את הבלטת המרפסות לעומת הממ"ד.
ממ"דים של הדירות הצפון-מערביות יועברו לעורף המגרש. בהתאמה, כל מתקני החנייה המבוקשים בצדו המערבי של המגרש יוסטו לעומק המגרש.	<b>תואם</b>
ממ"דים המבוקשים בקו מגרש 0 לחזית מזרח: יש לדאוג לקבלת הסכמות מגרשים שכנים להצמדת ממ"דים בקו 0, כולל תיאום.	<b>תואם</b> ממ"דים הורחקו ואינם מתוכננים בגבולות המגרש

<b>ממצאי בדיקת הבקשה והתאמה להוראות תכנית תמ"א 38 / הנחיות פרטניות מיום 14/06/2023:</b>	
<b>מוצע</b>	<b>סטייה/ נימוק</b>
יודגש כי לא תותר אפשרות לסגירת פתחים עתידית במגרש שכן בהיעדר הסכמות.	
מרפסות המבוקשות לחזיתות צדיות לא יחרוג מעבר לקו בניין הקבוע בתמ"א.	<b>תואם</b>
תוספת מרפסות רציפה ואחידה לכל גובה הבניין.	<b>תואם בחזית קדמית</b> <b>לא תואם בחזית אחורית-</b> מרפסות בקומות העליונות לא מוצעות בקו אחיד עם המרפסות המתוכננות בקומות הקיימות. יש להתאים
מסתורי כביסה יתוכננו בגבולות קווי בניין סטטוטוריים ובעומק המקובל כפי הקבוע בהנחיות מרחביות לעיר. תוספת מסתורי כביסה רציפה ואחידה לכל גובה הבניין, כולל לדירות גג. יותר מסתור כביסה בודד לכל יח"ד.	<b>לא תואם</b> מסתורי כביסה בקומות הקיימות לא מוצעים ברצף עם הקומות החדשות יש לתקן
שטח ממ"דים המבוקשים מעבר לקווי בניין יהיה כמינימום המחייב- עד 9 מ"ר נטו.	<b>לא תואם</b> יש להקטין את הממ"דים ל 9 מ"ר
לא יותרו מרפסות בולטות בהמשך למרפסת הגג. לא יותר קירוי מרפסות ע"י מסתורי כביסה.	<b>תואם</b>
הגג ישמש למטרות טכניות בלבד, יהיה משותף ולא תותר הצמדתו.	<b>תואם</b>
יוצג פתרון עיצובי אחיד לכל קומות הבניין ללא הבחנה בחזיתות הקומות, קיימות וחדשות.	<b>תואם חלקית</b> לא הוצגו הדמיות לכל החזיתות – יש להציג מילוי חזיתות בקומות הקיימות.
תוספות הבנייה יתוכננו כחזית רציפה. יש לדאוג לשילוב והטמעת קורות הקשחה ועמודי חיזוק לכדי חזית אחידה וחלקה.	<b>תואם</b>
גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על גובה הבנייה המותרת לגגות. יותר חדר מדרגות בלבד, ללא מעלית.	<b>לא תואם</b> יש להציג ע"י ביטול גישה לקומת גג טכני ע"י מעלית.
יש לדאוג להסתרה של מזגנים וצנרת התלויים בחזיתות הבניין.	<b>תואם</b>
יש לתכנן שביל כניסה לפינוי אשפה צדי ונפרד לשביל הכניסה הראשי.	<b>לא תואם</b> יש לתכנן שביל נפרד לחדר אשפה.
תשמר רצועת גינון קיימת בחזית המגרש המפרידה בין חניה בהיתר מס' 11 לבין הרחוב, שכן לא תותר הצמדתה לקו מגרש 0. בדומה לכך, מומלצת תוספת רצועת גינון מפרידה בין חניה מס' 1 לבין הרחוב.	<b>תואם</b>
תוספת מצע להשהיית נגר לחלופין גינון על הגגות, בעומק חצי מטר לפחות, כדוגמת חצץ, אדמה וכדומה.	<b>תואם</b>
כיסוי של מרבית משטח הקרקע בחומר מחלחל, כדוגמת אדמה, אבני דשא, ריצוף ייעודי או אספלט מחלחל.	<b>תואם</b>
הצגת פתרוניות להחדרת מי הנגר לתת הקרקע, בתחום המגרש ועפ"י הנחיות ומפרט יועץ ניקוז. עודפי נגר של מעל ל 5: 1 יופנו למערכת העירונית.	<b>תואם</b>
סביב גזע העץ וברדיוס 3 מ' לפחות, יש להשאיר חיפוי קרקע מחלחל מגן מפני הידוק של הקרקע הטבעית.	<b>תואם</b>
לכל 65 מ"ר משטח המגרש הנתון נדרשת נטיעת עץ אחד לפחות.	<b>תואם</b>
גמל מים ופילר יתוכננו בניצב לרחוב ובפינות המגרש. מיקום מוצע עבור גמל המים בשביל כניסה ראשי אינו מקובל יש לבחון מיקום חלופי לגמל מים, שלא לצד שביל הכניסה הראשי.	<b>תואם</b>
יש לשמור על עצים קיימים במגרש וסביבתו. יוצג אישור פקיד יערות לכל כריתה או העתקה מבוקשת.	<b>תואם</b>
מומלץ תכנון מעברים וכניסות רכבים משותפות, לצורך הקטנת מספר החניות במתקן ובדומה לרצף המעברים המשותפים שאושרו למגרשים מערוב.	<b>לא תואם</b> 2 כניסות לכלי רכב מאושרות בהיתר.
לא תותר הצבת מכפילי חניה בצמידות לרחוב. יש להעבירם אל עומק המגרש. העברת ממ"ד הדירות הצפון מערביות תאפשר הזזה של רצף המתקנים בהתאמה.	<b>תואם</b> מתקני החניה הוסטו לעומק המגרש
התקנת 3 טמוני חניה תהיה כפופה לחו"ד אקוסטית המציגה עמידה בתקינה מחייבת למניעת מטרדי רעש הנגרמים מנסיעה על גבי המשטחים.	<b>לא תואם</b> לא התקבלה חו"ד אקוסטית לטובת הצבת יותר מ3 מכפילי חניה ברצף

ממצאי בדיקת הבקשה והתאמה להוראות תכנית תמ"א 38 / הנחיות פרטניות מיום 14/06/2023:	
ממצאי	סטטייה/ נימוק
	לא ממליצים לאשר מעבר ל3 מתקני חניה עוקבים במרווח הצדדי. פתרון להשלמת התקן ינתן ע"י חניה פיזית חלופית או תשלום לקרן חניה להשלמת התקן (2-1 מ"ח)
לאור 7 מתקני חנייה המבוקשים בתחום המגרש, מומלצת בחינת פתרון חנייה מסוג מתקן חניה רובוטי.	<u>לא תואם</u> מספר מתקני החניה צומצם ל-6, 4 מכפילים ו-2 חניות טמונות. לא מתוכנן מתקן רובוטי.

סיכום הערות בדיקה:	
חניה	לא ממליצים לאשר מעבר ל3 מתקני חניה עוקבים במרווח הצדדי. פתרון להשלמת התקן ינתן ע"י חניה פיזית חלופית או תשלום לקרן חניה להשלמת התקן (2-1 מ"ח) יש להציג חו"ד אקוסטית לענין משטח מרכז רעש בתקרת מתקני החניה המתוכננים.
ממ"דים	יש להקטין שטחי ממ"דים עד 9.0 מ"ר המותרים
בינוי	הקומות החדשות יתוכננו ברצף וללא חריגה מקונטור הקומות שמתחת (לרבות בינוי/מרפסות בחזית קדמי ואחורית ומסתורי הכביסה וכו') לא תותר אבחנה בין בינוי חדש וקיים
מרפסות	<ul style="list-style-type: none"> <li>מרפסות בחזית הקדמית יורחקו עד לקו של 0.80 מ' לכל הפחות, על מנת לשמור מרחק סביר ביין הבינוי לחופת העצים הקיימים במרחב הציבורי ולהקטין את ההבלטה לעומת בינוי הממ"דים המתוכננים. השינוי לעומת התכנון המוצע מהווה כ-0.15 מ' ועדיין יאפשר שימוש ראוי במרפסות תוך שמירה על העצים הקיימים.</li> <li>מרפסות יותרו באופן רציף לכל גובה הבנין, בכל החזיתות, בבליטה האופקית ולרוחבן.</li> </ul>
חומרי גמר	יש לציין גוון של כיכט צבעוני בהיר ע"ג התכנית יש להציג מסתורים למעבר צנרת ותשתית ע"ג הבניין בכל החזיתות ובקומת הכניסה ובקומה המפולשת בפרט.
מסתורי כביסה	<ul style="list-style-type: none"> <li>יש לבטל מסתור כביסה נוסף בקומת גג חלקית.*</li> <li>מסתורי כביסה רציפים לכל גובה הבנין</li> </ul>
מרווח קדמי	<ul style="list-style-type: none"> <li>יש להציג גדר להריסה וגדר מוצעת בגובה H-60 בתחום גבול מגרש</li> <li>יש לתכנן שביל גישה לחדר אשפה – נפרד מכניסה ראשית.</li> <li>יש להציג גישה למאגר מים עם קישור לחדר משאבות.</li> </ul>
מעלית	ביטול תחנת עצירה למעלית במפלס הגג העליון
הסכמות	100% הסכמות של כל בעלי עניין.

- יש להעביר הדמיות מעודכנות לכל החזיתות

רשמה : שיראל מכלוף

**המלצת מהנדסת העיר :**

לדיון לאחר שמיעת המתנגדים.  
אישור בכפוף להמלצות בדיקה.  
יש לשקול מחדש כמות מכפילי חניה במגרשים מסוג זה.

**החלטות**

הוועדה שמעה בקשב רב ובאריכות רבה את הצדדים. לענין ההתנגדות של מר יעקב טלמור מרח' קפלינסקי 36, רוב נימוקי ההתנגדות אינם נימוקים תכנוניים. הבניין עומד בתנאים של תמ"א 38. המתנגד קיבל הודעה על הגשת הבקשה להיתר והתכנית פורסמה.  
לענין הטענה בדבר מטרדים בזמן הבניה ומצבו הרפואי של המתנגד, כל בניה כרוכה במטרד זמני. יחד עם זאת יש תנאים בהיתר למניעת מטרדים עד כמה שניתן ואם ימצא כי מבוצעת עבודה בחריגה מההיתר המתנגד תמיד רשאי לפנות למח' פיקוח על הבניה.

רשמנו בפנינו גם את התייחסות עורכת הבקשה בתשובתה להתנגדות כי יוצג פתרון חלופי לכל הדיירים עם בעיות בריאותיות בהתאם לחוק.

באשר לטענת המתנגד כי הוא בעל הזכויות היחיד המתגורר בבניין ויחווה את מטרדי הבנייה, הוועדה מסבה את תשומת ליבו כי בסופו של דבר, דווקא לו כמי שמתגורר בבניין, השלמת פרויקט מכח התמ"א תשפר את איכות החיים ותאפשר לו לעלות במעלית לדירתו וכמובן לקבל מיגון וחיזוק הבניין בפני רעידות אדמה, והוועדה סבורה שבנסיבות האלו רבה התועלת על המטרדים הזמניים הנטענים.

לעניין התנגדות דיירי הבניין ברח' קפלינסקי 38 - טענות ההתנגדות מתמקדות אך ורק בטענה כי התוכנית שפורסמה לא קריאה, פונטיים הפוכים וכו', עם זאת, נחה דעתנו, לאחר שעיינו בתוכנית המצויה בעירייה שהיא קריאה לחלוטין. בנוסף, נשלחו פעמיים הודעות בדואר רשום והוועדה למדה כעת שגם בניין המתנגדים, בשלבים מתקדמים של תמ"א 38.

באמרת אגב אפשר לומר שמעבר לעובדה שהמתנגדים לא העלו כל טענה תכנונית בהתנגדותם, גם בפן המוסרי הוועדה סבורה שההתנגדות הזו מוטב לולא באה לעולם כלל.

על כן, הוועדה מחליטה לדחות את ההתנגדות ולאשר את הבקשה להיתר, בכפוף לתיקונים שהועלו בהערות הצוות המקצועי.

כמו כן, הוועדה לא מאשרת 4 מתקני חניה ברצף, לאור היותם סמוכים למגרשי מגורים, וריבוי מתקנים עלול להוות מטרד מעבר למקובל בעיר. פתרון החניה לא יכלול מעבר ל-3 מכפילי חניה, ופתרון החניה המשלים יכול שינתן ע"י חניה טמונה והשלמת התקן ע"י תשלום לקרן חניה.

מרפסות בחזית הקדמית יורחקו עד לקו של 0.80 מ' לכל הפחות, על מנת לשמור מרחק סביר בין הבינוי לחופת העצים הקיימים במרחב הציבורי ולהקטין את ההבלטה לעומת בינוי הממ"דים המתוכננים.

הוועדה נוכחה כי השינוי לעומת התכנון המוצע מהווה כ-0.15 מ' ועדיין יאפשר שימוש ראוי במרפסות תוך שמירה על העצים הקיימים.

היתר ינתן בכפוף למילוי התנאים הבאים:

### דרישות כלליות

תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק התכנון והבניה  
תשלום היטל השבחה על פי חוק לפני מתן היתר או הפקדת ערבות בנקאית להבטחת תשלומי.  
הפקדת ערבות בנקאית 100,000 ש"ח להבטחת ביצוע העבודות בהתאם לתקנה 70 א'  
קבלת ערבות בנקאית עבור התחייבות המבקש לנטיעה חלופית או לביצוע העתקה במידת הצורך  
כתנאי לקבלת אישור פקיד היערות לביצוע התחייבויותיו ולקבלת היתר בנייה במידת הצורך  
כתב התחייבות לשיפוי בגין ביצוע עבודות מתוקף תמ"א 38 לפי נספח 3 לתמ"א

### תנאים לבקרת התכן

יש להוסיף שטח מסתורי כביסה במניין השטחים  
השלמת פתרון חניה לפי התקן- חניה פיזית או תשלום קרן חניה  
100% חתימות

יש להציג חו"ד אקוסטית למכפילים המבוקשים  
יש להציג גדר להריסה וגדר מוצעת בגובה H-60 בתחום גבול מגרש  
יש להקטין את הממ"דים לגודל המותר 9 מ"ר  
יש להציג גישה למאגר מים עם קישור לחדר משאבות.  
יש לתכנן שביל גישה לחדר אשפה – נפרד מכניסה ראשית.  
מרפסות במרחק של 0.80 מ' מגבול המגרש  
יש לבטל מסתור כביסה נוסף בקומת גג חלקית.  
ביטול תחנת עצירה למעלית בגג העליון.

בינוי רציף לכל גובה הבנין (קומות/מרפסות/מסתורי כביסה)  
אישור חברת גז ספקית גז שידוע לה על ביצוע עבודות תמ"א  
יש לציין גוון של כיכס צבעוני בהיר ע"ג התכנית  
הדמיות לכל החזיתות מעודכנות בהתאם להחלטת הוועדה  
לא תהיה אבחנה בחזיתות בין קומות קיימות לחדשות.

### - תנאים לתחילת עבודות הבניה:

טופס בקשה לאישור תחילת עבודות חתומה ע"י האחראי לביקורת על הביצוע בצירוף המסמכים הנדרשים לפי כל דין.

תכנית התארגנות באתר מאושרת ע"י יועץ בטיחות  
- גידור האתר בהתאם להחלטת המליאה מיום 13.11.24.  
אישור הדברה.

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

### אישורים/תאומים עם גורמי חוץ:

אישור חברת החשמל

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

הצגת תעודות שקילה על פינוי פסולת אסבסט עפ"י התייחסות איכות הסביבה

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

**שלב בקשה לתעודת גמר:**

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

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

ערבות בנקאית עבור קבלת תעודת גמר(לפי ביקורת מפקח בניה)

כל הפרטים במסגרת המגרש ובסמוך לו. להלן הפרטים :

הנמכות של מדרכה קיימת, שיפועים, כוכים, עצים, עמודי תאורה, חוטי חשמל, בזק וכו', כל שינוי בשטח שיחייב שינוי מיקום הפרטים הנ"ל יהיה על חשבון המבקש בלבד.

## סעיף: 2

## מבקש:

הגשה 22/05/2024

עינת מלול

בעל נכס:

עינת מלול

עורך:

ריאד חדאד

מהנדס רישוי:

דור עוקשי

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

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000373022

שכונה: נאות אשלים

כתובת הבניין: התזמורת 12, ראשון לציון

גוש וחלקה: גוש: 5182 חלקה: 21 מגרש: 59 יעוד: מגורים ג

תכנית: 2/60/1

שטח עיקרי

40.00

תיאור בקשה

תוספת למבנה קיים

בית משותף

מהות הבקשה

שינויים ותוספות בניה באגף הדרומי במגרש, הכוללים:

תוספת מרפסות שמש זיזיות תלויות מבניה קלה (פלדה) כהרחבה למרפסות בנויות - בטון קיימות.

מטרת הדיון:

דיון נוסף בהמשך לדיון הוועדה מישיבתה מס' 2025003 מתאריך 03.02.25 לאור הצעות

תכנון והשלמת חומר שנדרש ע"י הוועדה (הדמיות)

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			
60.41	26.68					15.75		מרפסות פתוחות	2.98	
48.04	27.96					7.88		מרפסות פתוחות	5.96	
48.10	28.70							מרפסות פתוחות	8.94	
40.93	22.26							מרפסות פתוחות	11.92	
37.60	52.42					12.74		מרפסות פתוחות	14.90	
50.85	63.92					3.63		מרפסות פתוחות	17.88	
285.93	221.94					40.00				
507.87		0.00% : %בניה				40.00		סה"כ:		

מתנגדים:

- אורס דן התזמורת 12 ראשון לציון
- אלי יעקב שחר התזמורת 12 ראשון לציון
- בוסני שרון התזמורת 12 ראשון לציון
- חגית הראל התזמורת 12 ראשון לציון
- טימור בראל כסיף התזמורת 12 דירה 2 ראשון לציון
- מאי רוסטמיאן התזמורת 12 דירה 19 ראשון לציון
- מירי חדד התזמורת 12 ראשון לציון
- משה הראל התזמורת 12 ראשון לציון
- סביש ניסים ובקי התזמורת 12 ראשון לציון
- עובדיה שלומית התזמורת 12 ראשון לציון
- ציונוב משה התזמורת 12 ראשון לציון

מועד עמידה בתנאי הסף: 11.08.2024

רקע:

## תיאור מצב קיים:

על מגרש רשום הפונה לרחוב התזמורת קיימים 3 בנינים הבנויים סביב שטח פתוח. נשוא הבקשה הינו הבניין המערבי, מבנה מגורים בן 7 קומות, עם סה"כ 24 יח"ד. נשוא הבקשה הינה תוספת מרפסות וכן מרפסות שירות.

## בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 73 חלקות משנה, הבקשה חתומה ע"י 58 מהבעלים, המהווים 77% הסכמות מסך הבעלים בחלקה. בבניין הנדון 24 יח"ד. הוצגו הסכמות בעלים של 17 בעלים, המהוות כ 70% הסכמות. ליתר הזכאים נשלחו הודעות במסגרת פרסום לפי סעיף 149, התקבלו התנגדויות.

## הקלות:

הקלות:	התייחסות להקלות
הבלטת גוזזטרות לחזית קדמית ואחורית בשיעור של 1.23-0.86 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 17% -24% מן המרווח המותר.	הקלה מתקנות סטיה ניכרת - אין מניעה לאשר הבלטת מרפסות עד 2.00 מ', בכפוף לעמידה בהנחיות מרחביות.

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
9616758	1996	בנייה חדשה

מועד גמר פרסום: 30.07.2024 - התקבלו התנגדויות.

## התייחסות להתנגדויות:

להלן התנגדויות שנדונו בפני הוועדה בישיבתה מיום 3.02.2025:	
שם	נימוק
מרי חדד התזמורת 12	בעבר לפני כמה חודשים יצרה איתי קשר גבי עינת מלול בכדי לקבל ממני הסכמה לעניין ואמרה שבודקים נושא הגדלת מרפסות ואני סירבתי לחתום על הסכמה כל שהיא לשינוי בבניין, וזאת מאחר ויש לי תביעה פתוחה כנגד הבניין שמתנהלת בהוצאה לפועל משום אי קיום פסק דין לטיפול בפסיפס החיצוני של הבניין ובנוזקים של רטיבות בתוך ביתי.
משה הראל חגית הראל התזמורת 12	(1) חריגה מעבר לקו המותר תיפגע במראה החיצוני של הבניין - אסימטריה וחריגה תגרום לירידת ערך הבניין והדירות. (2) עם הבלטת המרפסות בעורף הבניין מעבר לקו הבניין המותר, תגרום למגבלת כניסת מנוף וגישה אל המרפסות הסמוכות. (3) עם חריגה מעבר לקו המותר - לא תהיה גישה לרכב כיבוי אש לעורף הבניין.
ניסים סביש בקי סביש התזמורת 12	לא יתכן שהעירייה תאשר הגדלה והבלטת חלק מהמרפסות, כל מרפסת היא בכיוון אחר. בשכונה כזו כאשר ניראות הבנינים חשובה מאוד. המרפסות בבנין שלנו הן לא אחת מעל השניה גם במצב הנוכחי. הרחבה תגרום לחוסר סימטריה קיצוני. ההגדלה תפגע במראה החיצוני של הבנין ויוריד את ערך הדירות שלנו שרכשנו במיטב כספינו !!! הגדלה של 3.29 מטר כל פעם מכיוון אחר, כאשר חלק מרחיבים וחלק לא, היא לא מתקבלת על הדעת בשום אופן.
מאי רוסטמיאן התזמורת 12	דירתנו הינה בעלת מרפסת שמש אשר גדולה משמעותית מן שאר דירות הבניין, דבר אשר מייחד את הנכס ועל כן ערכו שונה. גם בשרטוטי הבניין הראשוניים ניתן לראות כי דירה 19 בבניין הינה בעלת ערך גבוה יותר בשל הייחודיות במרפסת. בעת קבלת היתר לכלל הדירות בבניין לפרויקט הני"ל ערך דירתנו יפגע, וייחודיות הדירה תינזק בשל הפיכת כלל הדירות בבניין לדירות בעלות שטח מרפסת שווה. שנית, בעת קבלת ההיתר וביצוע תוספת מרפסת בדירה מס' 23 (דירת הפנטהאון), בצד ימין בכיוון מזרח תגרום לחסימת החלל הפתוח מן המרפסת שלנו, דבר אשר אנו מתנגדים לו בכל אופן. (ניתן לראות זאת בבירור בשרטוטי הקבלן).

<p>אסכם ואומר כי בעת קבלת ההיתר דירתנו תינזק וערכה ייפגע בשל חסימת החלל הפתוח וכמובן ייחודיות הדירה תרד. אציין בפניכם כי 9 בעלי דירות בלבד מתוך כלל הדירות (24 דירות) הינם בעד הפרויקט.</p>		
<b>התקבלו התנגדויות חדשות:</b>		
<b>התייחסות להתנגדויות</b>		
<p>1. נושא ירידת ערך הינו עניין קנייני שאינו בתחום טיפולה של הוועדה המקומית. 2. נושא חשיפה לאור אינו מהווה זכות מוקנית, וכל תוספת תהווה שינוי בכמות האור, אך אין בכך בכדי להוות פגיעה מהותית במתנגדים. התוספת המוצעת מהווה כ-17-24% לעומת מרווח פנוי בעומק של כ-16% שעדיין נשמר. המרפסות לא מוצעות לכל גובה הבניין, עובדה שאכן מייצרת חוסר בסימטריה.</p>	<p>לאחר שהובהרו לי כל הפרטים בעניין הוספת מרפסות מתכת תלויות על המרפסות הקיימות בבניין, החלטתי הסופית היא שאני מתנגדת לכך בתוקף. יש לציין כי רק חלק מהדירות מעוניינות בתוספת, דבר שיגרום לחוסר סימטריה ולפגיעה חיצונית בנראות הבניין שנמצא ברחוב הראשי של השכונה. בנוסף, יגרום להחשכת הדירות שמעליהן תיבנה התוספת וכמובן לירידת ערך הדירות בבניין שלנו. מכתב זה נשלח באיחור מכיוון שאנחנו דיירים חדשים ונכנסנו לדירה רק השבוע</p>	<p>שרון בוסני התזמורת 12</p>
<p>1. כבר במצב הקיים חלק משטח החנייה מקורה ע"י הבניין עצמו. 2. לאחר תוספת המרפסת המוצעת נותר מעבר פתוח לא מקורה ברוחב של כ-5.20 מ' לערך. 3. מטרדי רעש בזמן הבניה הינם מהווים מטרד זמני בלבד ואין אפשרות למנוע תוספת בניה בשל מטרד זמני. 4. בהדמיות לא ניתן לקבוע חד משמעית בסוג החיפוי הקיים והמוצע, עם זאת בחזיתות המבנה המהוות חלק בלית נפרד מהתכנית מצוין כי מדובר בחיפוי פסיפס וכי החיפוי המוצע יהיה פסיפס גם הוא בגוון בהיר כדוגמת הקיים. 5. לעניין נזקים בזמן עבודות הבניה – אחריות המבצע להבטיח כי לא ייגרמו נזקים לבניין ובמידת הצורך לתקן ליקויים תוך כדי בניה.</p>	<p>לאחר שהגב' עינת מלול מדירה 3 קומה 1 עורף, בבניין, לא הצליחה לקבל אישור למרפסות קונזוליות: לעצמה תכננה מרפסת ענקית של 24 מ"ר. עפ"י השרטוטים בתיק בנין, שפולשת לאזור החניה, כעת הגישה לכם בשיתוף עם חברת פליישר דורון מהנדסים, הדמיה של מרפסות עם קורות פלדה. הבת שלי 23 עם נכות נפשית קשה, ותעודת נכה מבטוח לאומי אובחנה עם פוסט טראומה קשה, חרדות וכאון, יש לה רגישות גבוהה מאוד לרעשים. הבת שלי לא תוכל לעמוד בקדיחות הנוראיות של מוטות הפלדה. אין לי כוחות נפש לקחת עו"ד ולהגיש התנגדות חריפה מול העיריה. אם לא תהיה ברירה אז אעשה זאת. מרפסות עם מוטות בטון אמורות להיפסל מיד! עינת מלול עם חברת פליישר מהנדסים דאגה להעביר לכם הדמיות עם מראה אחיד. כשהן משורטטות ממבט קדמי בלבד ולא צידי כדי שהגדלות של המרפסות לא ייראו בולטות ומכערות. בהדמיות לא רואים שכל הבניין מצופה בפסיפס, שיתפוצץ מהקדיחות. כל הבניין מצופה בפסיפס וירעד כולו מהקדיחות.</p>	<p>המשך התנגדות של הגב' חגית הראל: התזמורת 12</p>
<p>א. סעיפים 4-5 ו-7: מדובר בטענות קנייניות שאינן בתחום טיפולה של הוועדה המקומית. ב. לעניין סעיף 1-2: אין בתוספת מרפסות בכדי להוות פגיעה מהותית באוויר /או אור. כל תוספת בניה תהווה שינוי.</p>	<p>אני, הח"מ, בעלת דירה בבניין המשותף ברחוב התזמורת 12, דירה 2 ב קומה הראשונה, מבקשת בזאת להביע את התנגדותי לבקשה להרחבת המרפסות בבניין, וזאת מנימוקים מהותיים אשר מפורטים להלן: 1. <b>הצללה ופגיעה באור טבעי</b> הדירה שלי ממוקמת בחיבור בין שני הבניינים: 12 ו 14. הרחבת המרפסות תגרום לחסימה מוחלטת של הדירה שלי ויגרום להחשכת הדירה. 2. <b>פגיעה בזרימת אוויר</b> הרחבת המרפסת בדירה שלצידי ובדירות שמעל דירתי יגרמו לחסימת זרימת האוויר</p>	<p>טימור בראל כסיף התזמורת 12</p>

	<p>הטבעית לדירת. פגיעה זו מייצרת תחושת מחנק ומחמירה את תנאי האוויר.</p> <p>3. <b>פגיעה באחידות חזית הבניין</b> תוספות בנייה שאינן תואמות את הקו העיצובי המקורי יפגעו לא רק במראה החיצוני, אלא גם בערכו הכולל של המבנה ובאיכות חיי הדיירים.</p> <p>4. <b>פגיעה בזכויות קנייניות</b> הרחבת המרפסות בבניין תשליך על הרכוש המשותף ותפגע בזכויות הקנייניות שלי</p> <p>5. <b>פגיעה בערך הדירה</b> שינוי חזית הבניין, חסימת נוף, פגיעה באור ובאוויר – כל אלה יגרמו לירידת ערך משמעותית של הדירה שלי. נזק זה אינו מידתי ואינו הוגן כלפי וכלפי שאר הדיירים, והוא יוצר אפליה לרעת בעלי הדירות שאינם משתתפים בפרויקט.</p> <p>6. <b>סיכון והפרעה בעבודות בנייה</b> הביצוע בפועל של הרחבת המרפסות טומן בחובו סיכונים רבים: נפילת חפצים, רעש חזק לאורך שעות היום, לכלוך, אבק, ומעבר תכוף של קבלנים וציוד כבד באזורים המשותפים. הדבר עלול להוות סכנה לדיירים ואף לגרום לנזק לרכוש המשותף והפרעה משמעותית לדיירים.</p> <p>7. <b>חלוקה לא הוגנת של הוצאות עתידיות</b> אם תוספת המרפסות תדרוש התאמה של תשתיות הבניין (כגון מים, ביוב, חשמל או ניקוז), קיים חשש ממשי כי כלל הדיירים יידרשו להשתתף בעלויות, גם אם לא ביקשו להרחיב את מרפסותיהם. מצב כזה ייצור חלוקה לא צודקת של הנטל הכלכלי. לאור כל האמור לעיל, אני מבקשת לדחות את הבקשה להרחבת המרפסות, ולשמור על טובת כלל הדיירים, שמירה על זכויות הפרט, מראה הבניין, ואיכות חיי תושביו.</p>	
--	---	--

**התייחסות גורמי פנים:**

**בדיקת פיקוח:** מצב בשטח לפני ביצוע עבודות

**חו"ד מעודכנת של מח' בינוי ועיצוב אדריכלי מיום 18.09.2025:**

הבניין הקיים תוכנן עם חזיתות מזרחית ומערבית (קידמית ואחורית) לא אחידות. הבקשה כוללת הגדלה חלק ממרפסות הקיימות ותוספת מרפסות חדשות בחלק מהדירות. נעשה תאום בין מתכנן ומחלקת תכנון אדריכלי ע"מ להגיע לאחידות מקסימלית בתכנון תוספת. יש לשמור על אחידות חומרי גמר וגוונים בין מעקה קיים ומוצע. מאחר ולא ניתן לבצע פסיפס במרפסות החדשות + תוספת, יש לבחון אפשרות לחומר גמר אחר בגוון תואם חיפוי קיים. יש לצרף פרט חיבור מרפסות בהתאם.

**הערות:**

1. לציין כיוונים בהדמיות המצורפות.
2. להשלים סימון ניקוז במרפסות מורחבות בקומות א, ב, ג, ה.
3. לציין חומר גמר וגוון מבוקש במרפסות חדשות ומורחבות.

**תכנון נוף:**

- להלן התייחסות מנהל תכנון ובנייה ועניין פיתוח נוף והעלטה לארכיב בתאריך 28/11/24 :
1. יש להציג על גבי תכנית הקרקע קו גבול עבודה וקו קומה עליונה.
  2. יש להפנות צמ"גים כלפי אזורי חלחול / החדרה.

3. יש להציג את כלל העצים הקיימים במגרש בסימבול המתאים (עצים לשימור / כריתה / העתקה).
4. יש להציג סקר עצים בתחומי המגרש + יש להציג מסקנות סקר העצים ע"ג תכנית הפיתוח + מפרט לשימור לעצים לשימור. טבלת בקרה מלאה הועברה בארכיב.

שטח מגרש: 5767 מ"ר  
ייעוד החלקה: מגורים ג' מיוחד

סטייה	מוצע	מותר	
	תוספת עיקרי של 40 מ"ר- היה בוועדה מס' 202500 ולאחר תיקונים	7260 מ"ר	שטח עיקרי ושירות-
1.23-0.86 מ'	6.23-5.86 מ' 5 מ' 0 מ' 25 מ'	5 מ' 5 מ' 0 מ' 25 מ'	קווי בניין קדמי:  צידי: צידי לבניין משותף:  אחורי:
	תוספת של 8-13 מ"ר בנוסף למרפסות הקיימות בגודל 9.80-13.13.34 מ"ר	45.37 מ"ר	שטח מרפסות פתוחות

**חוו"ד מהנדסת רישוי:**

- בקשה זו עולה לדיון נוסף בהמשך להחלטת וועדה מס' 2025003 מיום 03.02.2025 הקובעת כי: "יש לשוב ולדון פעם נוספת בנוכחות עורך הבקשה ובזימון הצדדים וזאת לאחר קבלת הדמיה ללא מרפסות תלויות באמצעות מוטות אלא כהמשך ישיר למרפסות הקיימות (ללא שינוי בחומרי ושיטת הבנייה) וגם הדמיה המשקפת את המצב המתוכנן בהתאם לתוכנית שהוגשה"
- יש לציין כי התקבלו תיקונים סופיים לבקשה בתאריך 02.09.2025, הוגשו 5 תיקונים מפתחת הבקשה למח' תכנון עיר אדריכלי.
- ישנם מס' שינויים מוועדה מס' 2025003- בוועדה הנ"ל התבקש תוספת שטח עיקרי למסתורי כביסה תלויים בשטח של 40 מ"ר- הוסר. שונו השטחים של המרפסות וכן צורתם בהתאם להנחייה מוועדה מס' 2025003.
- יודגש כי גם לאחר התיקונים המבוקש אינו תואם הנחיות מרחביות.
- לדיון לאחר שמיעת המתנגדים.

**המלצת מהנדסת העיר:**

לדיון לאחר שמיעת המתנגדים.  
במידה וינתן אישור הוא יהיה בכפוף להתאמה להנחיות מרחביות.

**החלטות**

בהמשך להחלטת הוועדה המקומית בישיבתה מיום 3.2.25, הוגשו על ידי מבקשי ההיתר הדמיות והוגשה תכנית בקשה להיתר שכללה מספר שינויים, אשר לא היה בהם כדי לשנות מטענות המתנגדים ולהניח את דעתם ביחס לתכנון המוצע ולשפר באופן משמעותי את התכנון המקורי שהוגש.

הוועדה שמעה בקשב רב ובאריכות רבה את מבקשי ההיתר והמתנגדים, ולמרות שההמלצה של הצוות המקצועי הייתה חד משמעית לסירוב, בכל זאת, שקלנו את כל השיקולים ובחנו את התכנון המוצע ביחס למצב הנכנס של הבנין מבחינה עיצובית. עם זאת, לנוכח הטיעונים התכנוניים החזקים, וביניהם אי התאמת המבוקש להנחיות המרחביות וטיעוני ההתנגדות כבדי המשקל מבחינת הפרעה לפרטיות, לאור וצל וכו', ועל אף שהבנין שהיה לא סימטרי מההתחלה, אין ספק שהתוספת החלקית ולא רציפה של המרפסות מחמירה את האי סימטריות של הבניין. בנוסף הוועדה סבורה כי

מס' דף: 27

לאור היקף הזכויות הקיים ניתן היה לייצר פתרון כוללני לשביעות רצון מרבית הדיירים ועל כן הוועדה מחליטה לקבלת את ההתנגדויות ולדחות את הבקשה להיתר.

**מבקש:**

הגשה 20/05/2025

**רחלי פרידמן**

\* פרידמן איתי

**בעל נכס:**

\* רחלי פרידמן

\* פרידמן איתי

**עורך:**

\* פולינה סוורי

**מהנדס רישוי:**

\* רות בן ישי

ראשון לציון

סוג בקשה: בקשה להיתר - רישוי מלא

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000486233

שכונה: כצנלסון

כתובת הבניין: דובנוב (שמעון) 14, ראשון לציון

גוש וחלקה: גוש: 3927 חלקה: 435 יעוד: מגורים ב

תכנית: 1/26/1/1, 1/1/1, 29/1/1/1, 26/1/1/1, 2/1/1/1, 2/ד/11/1, R/6, 2030

**שטח עיקרי**

27.35

תוספת למבנה קיים

**תיאור בקשה**

בית פרטי - דו משפחתי

**מהות הבקשה**

תוספת מדרגות חיצוניות ירידה למרתף בבית יחידה בבית דו משפחתי מצד מזרח עבור

משרד בעל מקצוע חופשי + תוספת פינת קפה.

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			
						27.35		שימוש במרתף לבעל מקצוע חופשי	1.00-	
					59.36			מרתף	1.00-	
							71.87	מגורים	0.00	
					14.58			מחסן	0.00	
	11.00							בריכה	0.00	
					4.00			מתקנים ומערכות טכניות	0.00	
							88.18	מגורים	1.00	
	9.85							פרגולות	1.00	
	55.09							מרפסות גג פתוחות	2.00	
	9.72							פרגולות	2.00	
							39.91	חדר על הגג (בנוסף לזכויות)	2.00	
	85.66				77.94	27.35	199.96			
85.66		0.00% : %בניה		77.94		227.31		סה"כ:		

**הערות בדיקה:**

תאריך קליטת הבקשה: 20.05.25

שטח מגרש: 460 מ"ר

**תיאור מצב קיים:**

על מגרש הפונה לרחוב דובנוב קיים בית דו משפחתי, הבנוי בקיר משותף (2 יח"ד).  
(נשוא הבקשה יח"ד המזרחית), בן 2 קומות מגורים + חדר על הגג מעל קומת מרתף.

**ממצאי תיק בניין:**

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
201900389	2019	דירה אחת בבית דו משפחתי - בניה חדשה הקמת מבנה מגורים בן 2 קומות + חדר על הגג+בריכת שחיה מעל קומת מרתף. ( של המבקש)
201900213	2019	בית פרטי – דו משפחתי – בניה חדשה ( שכן צמוד)
202200023	2022	בקשה לשינויים מהיתר 201900213 בסמכות מהנדס (שכן צמוד)
202200485	2022	בקשה לשינויים מהיתר 202200023 בסמכות מהנדס (שכן צמוד)
202400142	2024	בקשה לשינויים מהיתר 201900389 בסמכות מהנדס שינויים בפיתוח, שינויים פנימיים, הגבהת קומת קרקע, שינויים בגדרות, בחזיתות ובפרגולות ללא שינוי בשטחים. (מבקש)
202400141	2024	חידוש היתר בניה מס' 201900389 לתוכנית שינויים מיום 27.11.2022 עד ליום 27.11.2025 ( של מבקש)

**בעלויות:**

הנכס בבעלות משותפת של 4 בעלים. מפרט הבקשה חתום ע"י כל בעלי הזכות.

**הבקשה הוגשה במסלול רישוי מלא**

בבקשות עבור בעל מקצוע חופשי במרתף יש להסדיר חניה במגרש לחילופין לשלם קרן חניה.  
לכן הבקשה בוועדת משנה.

פיקוח	מתאריך	לפני ביצוע שינויים.
מדידות	28/09/2025	מגורים "ב"
מדידות	26/05/2025	קווי בניין בהתאם לרצ/11/1/2 תנאי להיתר - לסדר קובץ על פי בלוקים ושכבות בלי כפילויות - לשייך כול פרט לשכבתו על פי יעוד בהתאם ל"הנחיית המנהל להכנת מפות מדידה להיתר "
תנועה	17/09/2025	יש להסדיר פתרון חניה על רקע מדידה כולל המידות וגם פתרון חניה נוסף למקצוע חופשי. אישור חניות ללא פתרון עבור מקצוע חופשי לפי החלטת הועדת בניין ערים.
אגף קיימות וסביבה	20/05/2025	הושלם. עבור אישור תחילת עבודות יש להגיש תחשיב כמויות פסולת בניין + אישור התקשרות עם מטמנה מאושרת ע"י המשרד להגנ"ס.
אינסטלציה	22/05/2025	לתכנן ניקוז מדרגות חיצוניות ע"י בור בגיבוי משאבה, קו סניקה לכיוון הרחוב בגבולות החלקה ולצרף פרט. לתת פתרון חיבור פינת קפה למערכות מים וביוב.
תכנון נוף	22/05/2025	הושלם

מותר	מוצע	סטייה
רוחב: 1.5 מ' גובה: 1.5 מ'	רוחב: 1.20 מ'- קיים בהיתר גובה: 1.50 מ' – קיים בהיתר	ע"פ היתר קיים

מותר	מוצע	סטייה
<b>תוכנית עבור שימוש במרתפים למקצוע חופשי 1/26/1/1</b>		
<p><b>פיצול עבור בעל מקצוע חופשי</b></p> <p>רשימת בעלי מקצוע חופשיים עוסקים שעיסוקם מתן שירותים בתקנה 6 לתקנות מס ערך מוסף, התשל"ו 1976. ובעל בית ספר לנהיגה על פי רישיון שניתן לפי סעיף 15 לפקודת התברואה.</p>	<p>המבקש הציג רישיון למורה נהיגה, אישור עוסק מורשה. תצהיר חתום ע"י עו"ד כי המרתף ישמש עבור משרד.</p>	
<p><b>מדרגות למשרד המבוקש</b></p> <p>תותר כניסה חיצונית אחת לקומת המרתף בנוסף לחיבור הפנימי לקומה שמעל.</p>	<p>המדרגות מוצעות אנכי בקו בניין, במקום חצר אנגלית שבהיתר קיים.</p>	
<p><b>חיבור פנימי לקומה מעל:</b></p> <p>חובה לקשור בין חלל המרתף לשטח המגורים שמעל במדרגות פיסיות המקנות גישה למרתף מתוך מפלס הקרקע של הבית, לא תותר חסימת הגישה מהמרתף לשטח מעליו</p>	<p>קיים קישור מהמשרד לחלל של המרתף הנותן לצורחי הבית ובהמשך ליחידה מעל.</p>	
<p><b>שער כניסה נוסף:</b></p> <p>לא תותר כניסה נוספת למגרש, מלבד הכניסה הראשית.</p>	<p>לא בוצע שער כניסה נוסף</p>	
<p><b>פינת קפה ושירותים</b></p> <p>תותר התקנת שרותים ופינת קפה.</p>	<p>קיים חדר רחצה הכולל שירותים מהיתר הקיים באזור המשרד. מוצע פינת קפה הכולל כיום.</p>	
<p><b>חניה:</b></p> <p>פתרון החניה - תנאי להיתר, עמידה בתקן החניה הן למגורים והן לשימוש נוסף באישור מהנדס העיר.</p>	<p>לא ניתנה פתרון עבור חניה נוספת. ביקשו פטור מקרן חניה עקב שבעצם שמי שמגיע למשרד הינם תלמידים שעדיין אין ברשותם רישיון נהיגה.</p>	<p><b>לא ניתן ליצור חניה שלישית במגרש עקב חוסר מקום, לחילופין ניתן לשלם קרן חניה- ע"פ החלטת הועדה</b></p>

**הערות מהנדסת הרישוי:**

- השינויים בתוכנית להל"ן:
1. הריסה ח.אנגלית לבניית מדרגות לגישה.
  2. חלוקת המרתף הכולל דלת מקשרת לשאר הבית.
  3. תוספת פינת קפה.
  4. פתיחת חלון נוסף במרתף בח.אנגלית מצד דרום.
  5. החלטת ועדה עבור קרן החניה.

תיקונים הנדרשים מבחינה תכנונית:  
 - אישור המחלקת אינסטלציה ומדידות.

כתבה: רות בן ישי

**המלצת מהנדסת העיר:**

ניתן לאשר, בכפוף לתשלום קרן חניה בגין השלמת תקן החניה הנדרש עבור משרד לבעל מקצוע חופשי.

## החלטות

הוועדה בחנה את פניית המבקש לאישור פטור מתקן חניה לאור סוג השימוש המבוקש במשרד ולא מצאה נסיבות מיוחדות המצריכות את ביטול התקן. עצם הסדרת משרד בהתאם לתקנות מחייבת מתן פתרון להשלמת תקן החניה, בהמשך לאמור לעיל הוועדה מחליטה לאשר את הבקשה בכפוף לתשלום קרן חניה בגין השלמת תקן החניה הנדרש עבור משרד לבעל מקצוע חופשי, היתר ינתן 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  
הפקדת ערבות בנקאית להבטחת ביצוע העבודות בהתאם לתקנה 70 א' 6,500 ש"ח להבטחת תשלומו

### תנאים לבקרת התכן

מסמכים נדרשים לפי הוראות תכן הבניין:

דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47(2)  
תכנית ראשית מעודכנת ומתואמת לאחר כל שינויי התכן  
הצהרת מהנדס לחישובים סטטיים, חישוביים סטטיים+נספח תרמי  
אישור תכנית אינסטלציה  
קבלת הסכמת רשות מקרקעי ישראל למתן היתר  
רישום לפי תקנה 27 לחוק מקרקעין  
חתימת התחייבות ע"י מבקש, שהעירייה רשאית לחלץ ערבות הבנקאית במלואה ו/או חלקה במקרה מיוחד

### שלב בקשה לאישור תחילת העבודה:

טופס בקשה לאישור תחילת עבודות חתומה ע"י האחראי לביקורת על הביצוע בצירוף  
המסמכים הנדרשים לפי כל דין.

- גידור האתר בהתאם להחלטת המליאה מיום 13.11.24.

תכנית התארגנות חתומה ע"י יועץ בטיחות.

### אישורים/תאומים עם גורמי חוץ:

הסכם לפינוי פסולת

### שלב בקשה לתעודת גמר:

בקשה לתעודת גמר והצהרת האחראי לביקורת על הביצוע בצירוף כל המסמכים  
הנדרשים עפ"י דין.

סיום ביצוע פיתוח

שחרור ערבות בנקאית עבור קבלת תעודת גמר - לפי ביקורת מפקח בניה

כל הפרטים במסגרת המגרש ובסמוך לו. להלן הפרטים:

הנמכות של מדרכה קיימת, שיפועים, כוכים, עצים, עמודי-תאורה, חוטי חשמל,  
בזק וכו', כל שינוי בשטח שיחייב שינוי מיקום הפרטים הנ"ל יהיה על חשבון המבקש בלבד.

מספר בקשה: 20250838 תיק בניין: 92000000900  
פרוטוקול ועדת משנה רישוי ותכנון ישיבה מספר: 2025019 בתאריך: 28/10/2025

**סעיף 4:****מבקש:**

הגשה 11/09/2025

♦ ארון נדל"ן בע"מ

♦ מריו קופל

♦ רולנדו רייטר

**בעל נכס:**

♦ מדינת ישראל

**עורך:**

♦ שטרנשיין לארי

**מתכנן אינסטלציה:**

♦ אמנון יושע

המרפא 5 ירושלים מיקוד : 97774

**מהנדס רישוי:**

♦ אוראל ארביב

סוג בקשה: בקשה להיתר - רישוי מלא

**שכונה: נוריות****כתובת הבניין: אלי יבלון 10, ראשון לציון**

גוש וחלקה: גוש: 4237 חלקה: 155 מגרש: 143 יעוד: מגורים ד'

תכנית: 413-0651679, 2/84/1, 2030, 151/1, תמא/10/ד/10, 2/36/15/1, מק/1/ח/1, מק/1/1/27, ח/1/1

**תיאור בקשה**

חידוש היתר

בית משותף

**מהות הבקשה**

חידוש היתר מס' 202200451 מיום 25/10/2025 ליום 25/10/2028.

**הערות בדיקה:**

שטח המגרש: 1,413 מ"ר

**רקע:**

ביום 25/10/2022 הוצא היתר מס' 202200451 לבניה חדשה.

ההיתר כלל:

בנין מגורים בן 10 קומות 36 יח"ד + 2 קומות חניון תת"ק.

ממצאי בדיקת פיקוח מיום 17.09.2025: הבניין עדיין בבניה.

**מטרת הדיון:**

ביום 11.09.2025 התקבלה פנייה מטעם המבקש להארכת תוקף ההיתר בשלוש שנים נוספות עד ליום 25.10.2028 לצורך השלמת עבודות והבניה והגשת בקשה להיתר במסלול שינויים בסמכות מהנדס.

**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.

### מס' דף: 33

(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.

רשם : אוראל ארביב

#### המלצת מהנדסת העיר :

ניתן לאשר את חידוש היתר מס' 202200451 מיום 25/10/2022 ליום 25/10/2028, ההיתר כפוף לכל תנאי ההיתר המקורי.

#### החלטות

הוועדה מחליטה לאשר את חידוש היתר מס' 202200451 מיום 25/10/2022 ליום 25/10/2028, ההיתר כפוף לכל תנאי ההיתר המקורי.