

קובץ החלטות ישיבת וועדת משנה מש/2025020 שהתקיימה ביום: 04.11.2025

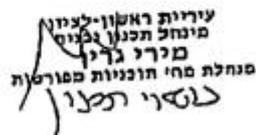
  
עו"ד סורין גנות  
משנה לרה"ע וחבר הוועדה  
\* סעיפים 1-10 בנושאי הרישוי

  
גב' ליאל אבן זהר בן אד, עו"ד  
מ"מ וס. ראה"ע – מ"מ יו"ר הוועדה  
• סעיפים 1-3 בנושאי התכנון

אדר' ליאת פיין קליינמן  
מנהלת אגף רישוי ופיקוח על הבנייה  
מנהל תכנון גישה  
עדיית ראשון-תש"פ

אדר' ליאת פיין קליינמן  
מ"מ מהנדסת העיר

  
הולה תארי דודן, עו"ד  
משנה לרה"ע ולענייני תכנון ובנייה  
עדיית ראשון-תש"פ

  
עיריית ראשון-תש"פ  
מינהל תכנון גישה  
מכרי גרין  
מנהלת מח' תוכניות ספורט  
לשוי תכנון

**קובץ החלטות ישיבת ועדת משנה רישוי ותכנון**

ישיבה מספר: 2025020 ביום שלישי תאריך 04/11/25 י"ג חשון, תשפ"ו בשעה 17:00

**רשימת נושאים תכנוניים**

סעיף	מספר	נושא דיון	שם התכנית/נושא תכנוני	עמ.
1	413-1495332 דיון להפקדה	דיון להפקדה	רצ/מק/1/15/21 איחוד מגרשים 5-6- פארק האגם	2
2	413-1507730 דיון להפקדה	דיון להפקדה	רצ/מק/1/5/40/50/1 שב"צ נחלת עילית	4
3	413-1492743 דיון להפקדה	דיון להפקדה	רצ/מק/11/6/168 דרך רחוב פאוול פרנקל	5

**תכנית מתאר מקומית: 413-1495332**

**סעיף: 1**

פרוטוקול ועדת משנה רישוי ותכנון ישיבה מספר: 2025020 בתאריך: 04/11/2025

**שם:** רצ/מק/15/21/1 איחוד מגרשים 5-6- פארק האגם  
נושא: דיון להפקדה

שטח התוכנית: 9,432.000 מ"ר

**מקום האתר:**  
רח' יוסף טומי לפיד, שכ' פארק האגם, ראשל"צ

**בעלי עניין:**

**המגיש:** שמעון צרפתי

**עורך/מתכנן:** אילן אזוט

**יזם:** שמעון צרפתי

**בעלי זכויות:** אילן אזוט

**כתובת:**

רחוב תיק צוברי גז, ראשון לציון

**גושים/ חלקות לתכנית:**

**חלקי חלקות:**

גוש: 3946 ח"ח 646

**מטרת הדיון**

איחוד מגרשים בהסכמת הבעלים בשכונת פארק האגם

**עיקרי הוראות התכנית:**

איחוד מגרשים מס' 5 ו-6 לתא שטח אחיד מס' 5 ללא שינוי בזכויות בניה.

**הערות בדיקה:**

התכנית נמצאת במתחם תכנון 107 ביעוד תעסוקה, מסחר ותיירות. מס' קומות מירבי- 8 קומות, זכויות בהתאם לתכנית המפורטת הקיימת רצ/15/21/8.

בתכנית שבנדון כיום אין תוספת זכויות.



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

**המלצת מהנדסת העיר:**

להפקיד את התכנית בכפוף לתנאים הבאים:

תשריט על רקע מפה טופוגרפית באישור אגף המדידות.

חתימה על כתב ויתור ושיפוי בגין תביעות עפ"י סעיף 197 לחוק

תיקונים טכניים עפ"י דרישת אגף התכנון במנהל הנדסה.

**החלטות**

לאחר ששמעה את הסברי הצוות המקצועי ולטובת תכנון מיטבי וחיבור מרתפי החניה

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

**תכנית מתאר מקומית: 413-1507730**

**סעיף: 2**

פרוטוקול ועדת משנה רישוי ותכנון ישיבה מספר: 2025020 בתאריך: 04/11/2025

**שם:** רצ/מק/1/50/40/5 שבי"צ נחלת עילית

נושא: דיון להפקדה

שטח התוכנית: 5,600.000 מ"ר

**בעלי עניין:**

**עורך/מתכנן:** אגף התכנון

**כתובת:**

ראשון לציון

**גושים/ חלקות לתכנית:**

**חלקות בשלמותן:**

גוש: 80137 חלקות: 55-57

**חלקי חלקות:**

גוש: 80137 ח"ח 97

**מטרת הדיון**

דיון להפקדה

תכנית איחוד וחלוקה, הסטת דרך לצורך מיקום מגרש כדורגל בנחלת עילית

**הערות בדיקה:**

על החלקה חלה תכנית מאושרת נחלת עילית, המגרש הנדון בייעוד שבי"צ, עליו נדרשת הקמת מגרש כדורגל.

לצורך מיקומו האידיאלי של המגרש יש צורך בהסטת דרך מאושרת לכיוון מערב.

רצ"ב חו"ד מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי בהתאם לסעיף 61.א.ג) לחוק התכנון והבניה.

**המלצת מהנדסת העיר:**

לאשר את הוועדה המקומית כמגישת התכנית

להפקיד את התכנית בכפוף לתנאים הבאים:

תיקונים טכניים על פי דרישת אגף התכנון במינהל ההנדסה.

**החלטות**

לאחר ששמעה את הסברי הצוות המקצועי להסטת הכביש בתכנית לטובת תכנון מיטבי של מגרש הכדורגל מחליטה

הוועדה להגיש את התכנית ולהפקיד בכפוף לתיקונים טכניים על פי דרישת אגף התכנון במינהל ההנדסה.

**תכנית מתאר מקומית: 413-1492743**

**סעיף: 3**

פרוטוקול ועדת משנה רישוי ותכנון ישיבה מספר: 2025020 בתאריך: 04/11/2025

**שם:** רצ/מק/11/6/168 דרך רחוב פאוול פרנקל  
**נושא:** דיון להפקדה

שטח התוכנית: 49,790.000 מ"ר

**בעלי עניין:**

**המגיש:** ראשון לציון

**עורך/מתכנן:** אגף התכנון

**כתובת:**

רחוב פאוול פרנקל, שכונה: מבי"ת מערב, ראשון לציון

**גושים/ חלקות לתכנית:**

**חלקי חלקות:**

גוש: 3946 ח"ח 147

**מטרת הדיון**

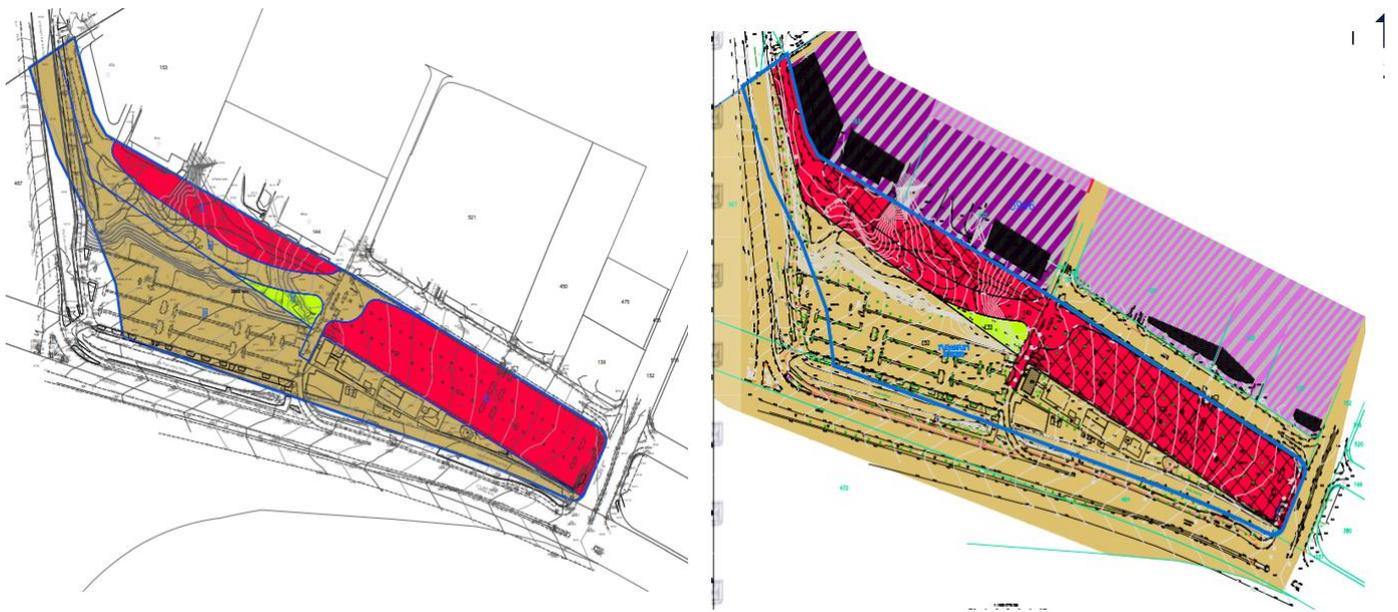
דיון להפקדה

איחוד וחלוקה מחדש למגרשים בייעוד דרך וייעוד חנייה ציבורית ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד.

**הערות בדיקה:**

על החלקה חלה תכנית 7/5/168 שדרוג אזור התעשייה החדש, המגדירה חלוקת מגרשים לייעודים דרך מוצעת וחנייה ציבורית.

התכנית המוצעת משנה את מיקומי הייעודים בגבול התכנית ללא שינוי בשטח הכולל של תאי השטח בייעודים אלו וזאת לטובת תכנון תנועת מיטבי.



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

**המלצת מהנדסת העיר:**

לאשר את הוועדה המקומית כמגישת התכנית ולהפקיד את התכנית בכפוף ל:  
1. תיקונים טכניים על פי דרישת אגף התכנון במנהל תכנון ובניה.

**החלטות**

לאחר ששמעה את הסברי הצוות המקצועי לעניין שינוי מיקומי הייעודים לטובת תכנון תנועת מיטבי. מחליטה הוועדה להגיש את התכנית בכפוף לתיקונים טכניים על פי דרישת אגף התכנון במנהל תכנון ובניה.

## רשימת הבקשות

עמ.	כתובת	פרטי המבקש	מגרש	חלקה	גוש	בקשה	סעיף
7	לילינבלום משה לייב 5, ראשון לצ	נהרין יזמות ובניה בע"מ		222	3945	20230696	1
15	שד' ז'בוטינסקי (זאב) 5, ראשון	ב.י.ד. עמודי שלמה נכסים בע"מ		830	3926	20230512	2
23	האפרסמון 2, ראשון לציון	פליקס לחיאני		424	3628	20231055	3
27	קלוזנר יוסף 1, ראשון לציון	איתי מור	5	28	4241	20240440	4
33	רבי מאיר 27, ראשון לציון	גלית זכריה	138	24	5416	20240804	5
38	האתרוג 14, ראשון לציון	יוסף וקנין		132	4243	20220248	6
41	קפלנסקי (שלמה, דר') 4, ראשון	א.כסיף בע"מ		716	3926	20240016	7
44	גלוסקין (זאב) 17, ראשון לציון	ראובן - נציג דיירי הבניין מובשוביץ		48	3936	20241112	8
48	הירשפלד (צב) 38, ראשון לציון	וינברג חן - בר ;		909	3926	20240361	9
56	שפינוזה (ברוך) 14, ראשון לציון	בסיס הנדסה בע"מ		435	3928	20250820	10



**בתאריך 31.08.2025 התקיים דיון בהתנגדויות בפני ועדת המשנה בישיבתה מס' 2025016 , להלן החלטת הוועדה :**  
 "הוועדה שמעה בקשב רב ובאריכות רבה את הצדדים. במסגרת הדיון הועלתה טענה מקדמית על ידי המתנגדים כי נפל לכאורה פגם בפרסום עת תכנית הבקשה להיתר שפורסמה לא ביטאה את מכלול ההקלות בתכנית העומדת בפני הוועדה. לאחר עיון בתכנית שצורפה והועלתה לאתר ובחינת הפערים אל מול התכנית המובאת לדיון, ולמען הזהירות, לעמדת הוועדה על המבקש לבצע את הפרסום הכולל את ההקלות בתכנית המעודכנת, לרבות טבלת השטחים, וכן עדכון נוסח הפרסום ללא ציון תיקון 108 לחוק אשר פקע.  
 למען הסר ספק, אין באמור כדי להביע עמדה ביחס לבקשה להיתר גופה. הוועדה תשוב ותדון לאחר השלמת הפרסום כנדרש"

**בהמשך להחלטת הוועדה נעשה פרסום נוסף בהקלות כנדרש :**

הקלה המבוקשת	הקלה מישיבה 2021025	התייחסות מישיבה 2021025	התייחסות תכנונית
1. העברת של עד 200 מ"ר מקומה תת"ק לקומת קרקע לפי תוכנית 1/ג/1	ניוד עד 200 מ"ר שטחי שירות מתת קרקע לקומת קרקע.	הוועדה מאשרת ניוד שטח שירות תת קרקעי לקומת קומת העמודים המפולשת.	מבוקש במסגרת תקנות התכנון והבניה ניוד שטחים מומלץ לאשר
2. תוספת של עד 6% משטח המגרש המהו וים 32.6 מ"ר דהיינו 143.5% במקום 137.5% המותרים על פי תוכנית מק/1/1 ג מכורח חוק התכנון והבניה.	תוספת של 6% משטח מגרש – 26 מ"ר.	אושר	תכנית הופקדה לפני 1989 אין מניעה לאשר.
3. ביטול נסיגה מקו בניין אחורי בקומות בהקלה (5,6) הנדרשת עפ"י תב"ע מק/1/1/ג/1	3. ביטול נסיגה מקו בנין האחורי בקומות בהקלה (5,6) הנדרשת עפ"י ת.ב.ע רצ/1/1 ג/1.	אושר	"תוספת קומות בהקלה תחייב נסיגה רק בקו הבניין הקדמי והאחורי לקומות הנוספות בלבד ובמקרים מיוחדים תהיה בסמכות הוועדה המקומית לקבוע נסיגה – רק לקו בניין הקדמי." ביטול נסיגה מבוקש בחזית אחורית בלבד. ניתן לאשר
4. הגבהת קומת קרקע עד לגובה של 4.50 מ' לעומת 4.40 מ' המותרים ע"פ תוכנית מק/1/1/34	4. הגבהת קומת קרקע לגובה של 4.73 מ' לעומת 2.20 מ' המותרים עפ"י תכנית.	הוועדה מוצאת הצדקה תכנונית לגובה הלובי על-מנת שדירות קומה א' לא יהיו קבורות ביחס לבניינים הגובלים. הגובה נדרש לטובת מתקן החניה שנמצא בקומת העמודים המפולשת.	לפי תב"ע מק/1/1/34 ניתן לתכנן קומת מסד 4.40 מ' מקסימלי ותואם הנחיות מרחביות. מבוקשת חריגה של 0.10 מ' ממליצים לא להגביה מעבר למותר בהנחיות ובתכנית החלה.
5. תוספת 2.5% משטח המגרש מעל ל13.57% המותרים על פי תכנית מק/1/1/ג/1 בשל הוספת קומה	5. תוספת 2.5% משטח המגרש בשל הוספת קומה – 13 מ"ר.	הוועדה לא אישרה תוספת קומה לכן לא נדרש תוספת שטח.	מבוקש לפי תקנות סטיה ניכרת. בכפוף לכך שמאושרת תוספת הקומה בהקלה.
6. הגדלת מס' יחידות הדיור בשיעור של 20% סך מס' יחידות הדיור המבוקש 10 במקום 8 המותר ע"פ תוכנית 1/1 ג	6. תוספת של עד 10% ממספר יחידות הדיור על פי תיקון 108 לחוק התכנון והבניה, 9 יחידות דיור במקום 8 יח"ד לפי התב"ע.	הוועדה מאשרת את ההקלה לתוספת יחידת דיור - סה"כ 9 יח"ד - בהתאם להוראת השעה הקלת חובה (לפי תיקון 108 לחוק), היות וההקלה התבקשה במועד בו התיקון היה בתוקף.	לפי מדיניות הוועדה במקרים קודמים, ניתן לאשר תוספת של 10% ביח"ד(תוספת יח"ד אחת). חריגה מכך בנסיבות מיוחדות. במקרה הנדון לא הוצגו נסיבות מיוחדות ו/או מטלה ציבורית כלשהי ממליצים לאשר תוספת יח"ד אחת בלבד.

מס' דף: 10

בסביבה הקרובה בנינים בני 4 קומות על עמודים. תוספת קומה מהווה תוספת גובה של כ-3.0 מ' להחלטת הוועדה	הוועדה מאשרת הקלה לתוספת קומה אחת בלבד – המבנה היה בן 4 קומות טיפוסיות בלבד (בהן 2 יח"ד בקומה) וקומה נוספת (חמישית) עליונה עם חדר על הגג. גובה הקומה העליונה לא יחרוג מ +25 מ'.	7. הוספת 2 קומות נוספות מעל 4 קומות המותרות. סך כל הקומות המבוקש (6) + קומת קרקע וקומת חדר על הגג).	7. הוספת קומה נוספת מעל ל 4 הקומות המותרות. סך כל מס' הקומות המבוקש 1) כולל קומת קרקע /קומת עמודים (מפולשת בחלקה)
בהתאם לתקנות סטייה ניכרת	אושר	8. הקלה בקו בניין אחורי עד 10% ובנייה בקו בניין של 4.50 מ' במקום 5 מ'.	8. חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי ע"י בנייה במרחק של 3.6 במקום 4 מ' המותר בתוכנית מק/ 1/1 ג/ 1
בהתאם לתקנות סטייה ניכרת	אושר	9. הקלה בקו בניין צידי מערבי עד 10% ובנייה בקו בניין של 3.60 מ' במקום 4 מ'.	9. חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי ע"י בנייה במרחק של 3.6 במקום 4 מ' המותר בתוכנית מק/ 1/1 ג/ 1

מועד גמר פרסום: 06.11.2025  
לא התקבלו התנגדויות חדשות.

מן הדיון הקודם:

מועד קליטת הבקשה: 11.09.2023

רקע:

תיאור מצב קיים:

על מגרש הפונה לרחוב לילנבלום קיים מבנה מגורים צמוד קרקע המיועד להריסה.

בעלויות:

הנכס רשום בבעלות משותפת של 3 בעלים. ע"ג הבקשה הוצגה חתימה של מיופה כוח ע"ש הבעלים המהוות 100% הסכמות.

ממצאי תיק בניין:

תיאור	שנה	בקשות
הקמת בית צמוד קרקע.	1949	מס היתר 19490135
הריסת מבנה קיים בן קומה אחת ובו דירה אחת. הקמת בניין בן 8 קומות כולל קומת עמודים. סה"כ 9 יח"ד. בקומת קרקע, 10 חניות עיליות מתוכן 3 חניות במתקני חניה.	ישיבה 2021025 תאריך 26/12/2021	20210619 – רק דיון ללא היתר.
החלטה: "לאחר דיון ארוך בו נשמעו הצדדים, הוועדה מקבלת את ההתנגדות בחלקה ומאשרת את הבקשה באופן חלקי כמפורט להלן: הוועדה מקבלת את ההתנגדות ביחס לגובה המבנה. גובה המבנה אכן חריג ומתנשא באופן משמעותי מעל המבנים בסביבה. הוועדה מאשרת הקלה לתוספת קומה אחת בלבד – המבנה יהיה בן 4 קומות טיפוסיות בלבד (בהן 2 יח"ד בקומה) וקומה נוספת (חמישית) עליונה עם חדר על הגג. גובה הקומה העליונה לא יחרוג מ +25 מ'.		
הוועדה מוצאת הצדקה תיכנונית לגובה הלובי על-מנת שדירות קומה א' לא יהיו קבורות ביחס לבניינים הגובלים. הגובה נדרש לטובת מתקן החניה שנמצא בקומת העמודים המפולשת.		
הוועדה מאשרת את ההקלה לתוספת יחידת דיור - סה"כ 9 יח"ד - בהתאם להוראת השעה הקלת חובה (לפי תיקון 108 לחוק), היות וההקלה התבקשה במועד בו התיקון היה בתוקף.		
הוועדה מאשרת ניווד שטח שירות תת קרקעי לקומת הקרקע לצורך חישוב קומת העמודים המפולשת.		

<p>הוועדה מסרבת להקלה של 5% למעלית מהנימוק שהבקשה כוללת מעלית אחת בלבד. הבקשה מאושרת באופן חלקי, בכפוף למפורט לעיל.</p>		
---	--	--

**הקלות:**

הקלה המבוקשת	הקלה מישיבה 2021025	התייחסות מישיבה 2021025	התייחסות תכנונית
1. העברת עד 200 מ"ר שטחי שירות מתת קרקע לקומת קרקע	1. ניווד עד 200 מ"ר שטחי שירות מתת קרקע לקומת קרקע.	הוועדה מאשרת ניווד שטח שירות תת קרקעי לקומת הקרקע לצורך חישוב קומת העמודים המפולשת.	מומלץ לאשר
2. תוספת עד 6% משטח המגרש המהווים 26 מ', דהיינו 143.5% במקום 137.5% המותרים עפ"י תכנית מק/1/1/ג.	2. תוספת של 6% משטח מגרש – 26 מ"ר.	אושר	תכנית הופקדה לפני 1989 ניתן לאשר.
3. ביטול נסיגה מקו בניין אחורי בקומות בהקלה (5,6) הנדרשת עפ"י תב"ע 1/ג/1/1/1/מק	3. ביטול נסיגה מקו בניין האחורי בקומות בהקלה (5,6) , הנדרשת עפ"י ת.ב.ע. רצ/ 1/1/ ג/ 1.	אושר	"תוספת קומות בהקלה תחייב נסיגה רק בקו הבניין הקדמי והאחורי לקומות הנוספות בלבד ובמקרים מיוחדים תהיה בסמכות הוועדה המקומית לקבוע נסיגה – רק לקו בניין הקדמי." ביטול נסיגה מבוקש בחזית אחורית בלבד. ניתן לאשר
4. הגבהת קומת קרקע עד לגובה של 4.40 מ' לעומת 2.20 מ' המותרים על פי תוכנית מק/1/1/34	4. הגבהת קומת קרקע לגובה של 4.73 מ' לעומת 2.20 מ' המותרים עפ"י תכנית.	הוועדה מוצאת הצדקה תכנונית לגובה הלובי על-מנת שדירות קומה א' לא יהיו קבורות ביחס לבניינים הגובלים. הגובה נדרש לטובת מתקן החניה שנמצא בקומת העמודים המפולשת.	לפי תב"ע מק/1/1/34 ניתן לתכנן קומת מסד 4.40 מ' מקסימלי ותואם הנחיות מרחביות. לכן ההקלה מתייתרת.
5. תוספת 2.5% משטח המגרש מעל ל-13.57% המותרים על פי תכנית מק/1/1/ג בשל הוספת קומה	5. תוספת 2.5% משטח המגרש בשל הוספת קומה – 13 מ"ר.	הוועדה לא אישרה תוספת קומה לכן לא נדרש תוספת שטח.	מבוקש לפי תקנות סטיה ניכרת. בכפוף לכך שמאושרת תוספת הקומה בהקלה.
6. הגדלת מספר יחידות הדיור בשיעור של 20%. סך מספר יחידות הדיור המבוקש 10 במקום 8 המותר על פי התכנית תיקון 108 לחוק התכנון והבניה.	6. תוספת של עד 10% ממספר יחידות הדיור על פי תיקון 108 לחוק התכנון והבניה, 9 יחידות דיור במקום 8 יח"ד לפי התב"ע.	הוועדה מאשרת את ההקלה לתוספת יחידת דיור - סה"כ 9 יח"ד - בהתאם להוראת השעה הקלת חובה (לפי תיקון 108 לחוק), היות וההקלה התבקשה במועד בו התיקון היה בתוקף.	תיקון מס' 108 – הוראת שעה; תוקפה עד יום 1.8.2021 נעשה פרוסום להקלה זאת בישיבה הקודמת מ-2021 היות וההקלה התבקשה במועד בו התיקון היה בתוקף, "הוועדה מאשרת את ההקלה לתוספת יחידת דיור - סה"כ 9 יח"ד" מדובר בניסוח פרוסום שגוי, ניתן

מס' דף: 12

לאשר את תוספת היחידה במסגרת תקנות סטייה ניכרת (תוספת עד 20% מיח"ד המותרות, תוספת 2 יח"ד במסגרת 20% הניתנים לאישור. לפי מדיניות הוועדה במקרים קודמים, ניתן לאשר תוספת של 10% ביח"ד(תוספת יח"ד אחת). חריגה מכך בנסיבות מיוחדות .			
בסביבה הקרובה בניינים בני 4 קומות על עמודים.	הוועדה מאשרת הקלה לתוספת קומה אחת בלבד – המבנה היה בן 4 קומות טיפוסיות בלבד (בהן 2 יח"ד בקומה) וקומה נוספת (חמישית) עליונה עם חדר על הגג. גובה הקומה העליונה לא יחרוג מ 25+ מ'.	7. הוספת 2 קומות נוספות מעל 4 קומות המותרות. סך כל הקומות המבוקש (6 + קומת קרקע וקומת חדר על הגג).	7. הוספת 1 קומות נוספות מעל 4 הקומות המותרות. סך כל מספר הקומות המבוקש 5 מעל קומת עמודים.
בהתאם לתקנות סטייה ניכרת .	אושר	8. הקלה בקו בניין אחורי עד 10% ובנייה בקו בניין של 4.50 מ' במקום 5 מ'.	8. חריגה מקו בניין אחורי עד 10% בקיר עם פתחים ובנייה בקו בניין של 4.5 מ' במקום 5 מ' המותרים ע"פ תב"ע
בהתאם לתקנות סטייה ניכרת .	אושר	9. הקלה בקו בניין צידי מערבי עד 10% ובנייה בקו בניין של 3.60 מ' במקום 4 מ'.	9. חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי על ידי בניה במרחק של 3.6 מ' במקום 4 מ' המותר בתב"ע
	הוועדה מסרבת להקלה של 5% למעלית מהנימוק שהבקשה כוללת מעלית אחת בלבד.	10. תוספת של 5% משטח המגרש על הקמת מעלית – 26 מ"ר.	-

מועד גמר פרסום: 15/09/2023 - התקבלו התנגדויות מצורפות בארכיב המסמכים .

התנגדויות:

שם + כתובת	נימוק	התייחסות להתנגדות מטעם היזם	התייחסות הצוות המקצועי
עו"ד איתי ניר בשם המתנגדת שלומית ניר (התנגדות חדשה)	הבקשה הוגשה שלא כדין, ללא פרסום וסטייה ניכרת ..... שאשר ההתנגדות מצורף בארכיב המסמכים להלן עיקרי הנימוקים: 1. משלוח הודעות אינו תקין. 2. אופי הרחוב והבניה המבוקשת. 3. גובה הבניין. 4. קווי בניין.	1. עותק מפרסום ההקלות בבקשה להיתר. 2. הוועדה המקומית מיום 26.12.2021 דנה בהקלות אשר לפיהן קיימת התנגדות. 3. צורפו מספרי וועדות ערר שדנו בהם לעניין ההתנגדות בתיקים שונים. 4. מבקשת ההיתר שומרת על זכותה להוסיף מעבר לנטען במענה.	1. לפי תיק הפרסום נרשם שנמסר למתנגדת מכתב. 2. בהתאם להחלטת הוועדה הקודמת הקומה ה-5 תתאפשר רק לחדרים על הגג. 3. בהתאם להחלטת הוועדה יאושר גובה של עד 25 מ' – תוכנן עד גובה 24.95 מ'. 4. התבקשה הקלה לגבי קווי בניין נתון לשיקול דעת הוועדה. 5. הקלה לתוספת יח"ד התפרסמה עוד בועדה הקודמת משנת 2021 אז
לילנבלום 4	5. תוספת יח"ד בנוסף		

מס' דף: 13

סעיף 108 לחוק התכנון והבניה היה בתוקף, כמו כן ניתן לאשר את תוספת היחידה בהתאם לתקנות סטיה ניכרת (הבקשה הוגשה במועד).		למותר בתב"ע.	
--	--	--------------	--

הוגשו התנגדויות ע"י המפורטים מעלה. התנגדויות אלו נענו ע"י עורך דין מטעם עורך הבקשה.

**התייחסות גורמי פנים:**

קיימות וסביבה 11/09/2023: יש להשלים דרישות ע"פ תיק מידע שניתן בבקשה למידע.

בדיקת פיקוח מיום 24/01/2024: המצב בשטח לפני ביצוע הריסה ובנייה חדשה.

תנועה מיום 13/09/2023: תכנית לדיון לא תואם את הנספח התנועה המאושר. יש להגיש נספח תנועה מעודכן כולל טבלת מאזן חניה לבדיקה שנית.

אינסטלציה מיום (08/04/2025): להגיש תכנית אינסטלציה על רקע תכנית אדריכלות ופיתוח המאושר ואחרי ועדה

תכנון עיר ואדריכלי מיום (04/05/2025): יש להציג פרטי בנייה רלוונטים: מצללה במרפסת גג, מסתור כביסה. יש לפרט על גבי החזיתות מס' גוון מבוקש עבור חיפוי הבניין. מסתורי כביסה יהיו רציפים ואחידים לכל גובה הבניין לרבות דירות פנטהאוז. תליית כביסה בחלל ייעודי ולא בחזית ובמרפסת הגג. גובה גדרות לאישור ובחינה של אדרי' נוף באגף תכנון.

התייחסות נוף 01/04/2025: להלן התייחסות מינהל תכנון ובניה לענין פיתוח נוף ביום 02-12-24:  
 1. יש להציג צמ"גים ע"ג התכנית + יש להציג בהערה להכין מנוקזים ע"פ דוח הידרולוג  
 2. יש להציג מפרט לשימור עצים  
 3. יש לבחון למקם רחבת כיבוי אש באלכסון ע"מ שלא יהווה הפרעה לנטיעות ברחוב ולהוסיף עצים בחזית ככל האפשר בהתאם  
 4. מדוע מוקמו עמודי מחסום במדרכה?

**מחלקת מדידות 25/03/2025**

מגורים "ג"  
 תכנית לצרכי רשום בסטטוס "קליטת קבצים" טרם נרשמה  
 קווי בניין בהתאם לרצ/11/1

**התייחסות פקיד היערות 25/03/2025**

קיימת חו"ד פקיד יערות.  
 יש לפעול בהתאם

**שטח המגרש:** 520 מ"ר לפי תצ"ר מאושר לאחר הפקעה של 23 מ"ר.  
**ייעוד החלקה:** מגורים ג' מתכנית 11/1

**ממצאי בדיקת התכנית:**

כל החישובים נעשו לפי גודל מגרש 520 מ"ר

סטייה	מוצע	מותר	
11.86 מ"ר - 2.28% - - 9.63 מ"ר - 1.85% חריגות מבוקשות כהקלה	726.86 מ"ר - 139.78% 149.67 מ"ר - 28.78% 150.85 מ"ר - 29% 425.63 מ"ר - 81.85%	715 מ"ר - 137.50% 178.88 מ"ר - 34.40% 208 מ"ר - 40% 80% מעל פני הקרקע - 416 מ"ר	שטח עיקרי: קומה טיפוסית - קומת מסד - שטחי שירות -
יש לעמוד בבליטת מרפסות לחזית עד 1.50 מ'	126.41 מ"ר - 11.17% 4 מ' - בליטת מרפסות 1.55 מ'	21.20 מ"ר = 8 / 169.65 - 15%	מרפסות - קווי בניין: קדמי -

מס' דף: 14

סטייה	מוצע	מותר	
9.8% (0.49 מ') מבוקש כהקלה	4.51 מ'	5 מ'	אחורי-
7.75% (0.31 מ') מבוקש כהקלה	3.69 מ' מזרח	4 מ'	צדדי-
7.50% (0.30 מ') מבוקש כהקלה	3.70 מ' מערב		
0.52 מ' הקלה - התבקשה	1.48 מ' 0.00 מ'	סה"כ 2 מ' נסיגה לקומות המבוקשות בתוספת כהקלה .	קווי בניין בקומות המבוקשות כהקלה : קומה 5 - קדמי אחורי
0.08 מ'	50.64	0.40 משוחה קרובה בהתאם להנחיות מרחביות - גובה TL השוחה הקרובה 50.16 מומלץ = +50.56	מפלס מבנה 0.00
	24.95 מ'		מפלס עליון לפי דיון קודם
1 קומה	5	4	מספר קומות מותר
		4 קומות מעל קומת עמודים.	גובה בנינים ברחוב מצומת לצומת
2 יח"ד	10 יח"ד	8 יח"ד	צפיפות (מספר יחידות דיור מותרות)
		" 40 מ"ר או 65% משטח הגג של אותה יח"ד..."	חדר על הגג:
	39.69 מ"ר	חדר מערבי - 40 מ"ר	שטח-
	32.55 מ"ר	חדר מזרחי - 33.79 מ"ר	נסיגות-
	1.50 צידי	1.50 מ' מכל צד	
	2.00 מ' קידמי	2.00 מ' לחזית	
1.5 מ'	0 מ' אחורי		גובה פנימי
	2.50 מ'		מערכות טכניות:
	מוצנע בקומת הגג	מוצנעות בקומת הגג	

הנחיות מרחביות:

סטייה	מוצע	מותר	
0.95 קיר מערבי 1.75 קיר צפוני	0.60 2.45 קיר מערבי - 3.25 קיר צפוני	0.60 מ' 1.50 מ'	גדר ושערים: גובה גדר לרחוב- גדר בין מגרשים-
1.7% גינון, לא ניתן לאשר אדניות במקום גינון	18.3% - גינון, 1.7% (אדניות במרפסות)	20%	גינון:
	11 כולל 1 לנכה	יש להגיש נספח תנועה מעודכן כולל טבלת מאזן חניה לבדיקה שנית.	חניות:

תיקון תכנית:

1. כל מפלסי הקירות בין המרפסות יהיו עד 1.80 מ'.
2. בקומה 5 לא תוכננו מסתורי כביסה וחדר כביסה, יש לתכנן מסתורי כביסה באופן רציף עד הקומה העליונה.
3. לתכנן נסיגה של 2 מ' בקומה בהקלה בהתאם לתב"ע מק/1/1/ג.1.
4. יש לתכנן גדרות, חומות ושערים בהתאם להנחיות מרחביות.
5. יש לתכנן 20% גינון ללא חישוב האדניות במרפסות.
6. כל המרפסות יתוכננו עם מעקות לפי תקן בחומר וגובה אחידים.

המלצת מהנדסת העיר :  
לדיון לאחר שמיעת המתנגדים.

החלטות  
הוועדה מחליטה לשוב ולדון בוועדה הבאה.

**מבקש:**

הגשה 25/04/2023

♦ **ב.י.ד. עמודי שלמה נכסים בע"מ**

♦ בנימין שי שאבי-מצייג

**בעל נכס:**

♦ יוגב חמני-מצייג דייריים

**עורך:**

♦ סלומון בנמו בן עמי

♦ אסף קינן-יועץ נגישות

**מהנדס רישוי:**

♦ שיראל מכלוף

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

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000181674

**שכונה: נחלת יהודה**

**כתובת הבניין: שד' ז'בוטינסקי (זאב) 5, ראשון לציון**

**גוש וחלקה: גוש: 3926 חלקה: 830 יעוד: שייד לרשות אחרת;**

**חלקה יעוד: מגורים ג**

**שטח עיקרי**

1787.56

**תיאור בקשה**

חיזוק ותוספת לפי תמ"א 38

בית משותף

**מהות הבקשה**

חיזוק בניין מגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת בן שני אגפים הכולל 24 יח"ד

ע"פ תמ"א 38 והוספת שתי קומות מלאות וקומת גג חלקית הכוללים 17 יח"ד חדשות

מתוכן 2 דירות גן על ידי סגירת קומת הקרקע.

שיפוץ והגדלת קומת קרקע, לוביים והוספת חללים טכניים, הוספת מעלית ושינוי בגרם

המדרגות לכל אגף.

הריסת גג רעפים קיים (תקרת רביץ).

הצבת מתקן חניה רובוטי במרווח קדמי מערבי לרחוב מניה שוחט.

הטמנת קווי חשמל לרחוב מניה שוחט ולרחוב ז'בוטינסקי.

סה"כ קיים ומוצע יחד 41 יח"ד.

תשלום לקרן חניה בגין חוסר חניה אחת.

**מטרת הדיון:**

דיון חוזר בהמשך החלטת ועדה ערר לעניין אישור דירות גן, עם גינות הפונות לחזית

צדדית- צפונית (לכיוון השביל) וגינה פרטית הפונה לחזית הדרומית.

תת חלקה	מפלס /קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד		שטח אחר במ"ר	
			קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש
1	4.00-	מרתף			170.92					
2	3.00-	מרתף			170.92					
3	2.00-	מרתף			170.92					
4	1.00-	מרתף			170.92					
5	0.00	קומת עמודים מפולשת			289.30					
6	0.00	מגורים		231.88	178.08		2			
7	1.00	מגורים	515.83	18.91	77.20	27.62	6			
8	2.00	מגורים	515.83	18.90	77.21	27.62	6			
9	3.00	מגורים	515.83	18.90	77.21	27.62	6			
10	4.00	מגורים	515.83	18.90	77.21	27.62	2			
11	5.00	מגורים		563.51	111.86		6			
12	6.00	מגורים		563.51	111.86		6			
13	7.00	מגורים		264.47	68.42		3			
14	8.00	מבואות וחדרי מדרגות			35.53					

מס' דף: 17

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
15	9.00	מרפסת מקורה								570.22
16	10.00	מרפסות גג פתוחות								301.35
17	11.00	פרגולות								35.37
			2063.32	1698.98	110.48	1787.56	20	17		906.94
<b>סה"כ:</b>			3762.30		1898.04		%בניה: 0.00%		906.94	

**הערות בדיקה :**

**שטח מגרש:** 1397 מ"ר לפני הפקעות/ 1269 מ"ר.

הבקשה מובאת לדיון נוסף בעקבות החלטת וועדת ערר לפיה מאושרות דירות קרקע, ועל הוועדה המקומית לדון בתכנון דירות הקרקע, האם יכללו גינות פרטיות או לא, ואופן תכנון של הגינות הפרטיות, ככל שאלו ימוקמו בחזיתות הצידיים של המבנה, כאשר הגינה בחזית המבנה – הפונה לרחוב ז'בוטינסקי תהיה מיועדת לכלל הדיירים. לשיקול החלטת הוועדה.

הבקשה נדונה בישיבה מס' 2024012 בתאריך 20/08/24 להלן החלטת הוועדה:

**החלטות**

הוועדה מחליטה לאשר את חיזוק הבניין ע"פ תמ"א 38, ומאשרת בנסיבות המגרש, עצם תכנון חניון רובוטי והטמנת קו חשמל, הקמת 17 יח"ד בכפוף לכך שהן לא יתוכננו כדירות גן, אלא ימוקמו במיקום אחר בבניין. ככל שלא ניתן למקמן במיקום אחר מקומות הקרקע – הרי שהן לא מאושרות.

מאושר בכפוף לתיקון התכניות כמפורט להלן:

- א. ביטול דירות הגן בקומת הקרקע- שכן מדובר בבניין בן שתי חזיתות קדמיות לרחובות ראשיים לרבות ציר ז'בוטינסקי, מבוקשות חצרות פרטיות בחזיתות קדמיות בניגוד להוראות שנקבעו בהנחיות הפרטניות, בניגוד למדיניות הוועדה ולהנחיות מרחביות. דירה צפונית פונה לשתי רחובות בצמוד לחניות. בנסיבות העניין לא ניתן לאשר דירות גן ב. נדרש צמצום ממ"דים במגרעת הפונים לרחוב מניה שוחט והתאמה לקו חזית זהה וסימטרי, לרבות עם מסתורי הכביסה בחזית זו.
  - ג. מרפסות הפונות לרחוב מניה שוחט יהיו זהות בגודלן, וסימטריות בקו החזית.
  - ד. ממ"ד דרומי מערבי יהיה זהה לממד דרומי מזרחי במרחק מגבול המגרש- יש להקטינו בהתאם לתכנון של הממ"ד הדרום מזרחי.
  - ה. המרפסות הפונות לחזית מזרח (בתוך המגרעת) יוקטנו לעומק 2.0 מ' ויוארכו, לצורך כך יבוטל חלון לדירה 3 הפונה למגרעת וייפתח חלון חלופי.
  - ו. נדרשת נסיגה 1.5 מ' ממעקה הגג (פרגולות).
  - ז. מסתורי כביסה יהיו זהים- סל"מטרי לחזית קדמית+ פרט הסתרה.
- היתר ייצא בשני שלבים, תנאי לתעודת גמר ביצוע מלא של הקמת חניון רובוטי, לא תתאפשר תעודת גמר ללא הקמת חניון. שלב א' יהיה על היזם לבצע את מתקן החניה וחיזוק הבניין. שלב ב' התקדמות הבנייה באתר והקמת יח"ד חדשות, השלמה מלאה של המתקן. במסגרת הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין תירשם הערה בלישכת המקרקעין על החובה לבצע חנייה רובוטית. היתר ייצא בתנאי ולאחר מילוי הדרישות והתנאים הבאים:

**לאחר מכן, הבקשה נדונה בוועדת ערר בתאריך 16.12.24 להלן החלטת וועדת ערר:**

1. במהלך הדיון שנערך ביום 16.12.2024 בפני וועדת הערר הנכבדה, הוצגה חלופה תכנונית על ידי חבר וועדת הערר אדריכל שמואל חכים, לפיה הגינות הפרטיות הפונות לרחוב ז'בוטינסקי המיועדות עבור הדירות במפלס קומת הקרקע יבוטלו, ובמקומם יהא גינן משותף. עוד הוצע שהגינות הפרטיות שישויכו לדירות הקרקע ימוקמו **בצידי המבנה.**

בהמשך לאמור הבהירה ועדת ערר את החלטתה

30.1.2025

**הבהרה:**

החלטת ועדת הערר, בנסיבותיה הנקודתיות של הבקשה, ענינה באיסור על דירות גן וגינות/ חצרות פרטיות הפונות לרחוב ואיסור על דירות "רגילות" בקומת הקרקע. מדיניות הוועדה המקומית קובעת תנאים לאישור דירות גן שאינן פונות לרחוב ועל כן ככל שהעוררת מבקשת לאשר דירות שכאלה עליה לעמוד במדיניות שנקבעה על ידי הוועדה המקומית בהקשר זה וכל החלטה של הוועדה המקומית על נימוקיה, תקים זכות ערר חדשה.

עו"ד סיגליה אסייג צרויה  
יו"ר ועדת ערר מחוז מרכז

בהמשך להחלטת ועדת הערר הבקשה הובאה בפני ועדת המשנה ביום 08/06/2025 ונקבע התקבלה החלטתה כדלקמן:

"לשוב ולדון בוועדה הבאה לאחר ישיבה אצל מ"מ יו"ר הוועדה בנוכחות מהנדסת העיר, מחזיק תיק ההנדסה, היזם והאדריכל".

כנגד

החלטת הוועדה הוגש ערר נוסף כנגד אי דיון לגוף הבקשה, ביום 09/09/2025 נקבע על ידי ועדת הערר כי הערר הנוסף יושהה וכי הוועדה המקומית תקיים דיון לגוף הבקשה בוועדה זו ותכריע ביחס לתכנון הדירות המתוכננות בקומת הקרקע.

לאחר קיום מס' ישיבות עם נציגי היזם, ולבקשתם, מועלית הבקשה לדיון לגופה של הבקשה.

מבוקשות 2 דירות גן בקומת קרקע בעלות גינות פרטיות הפונות לחזיתות הצידיים של המגרש. בוטלו הפתחים לכיוון החזית הקדמית לרחוב זבוטינסקי ותוכננו כלפי החזיתות הצידיים. נשמרת רצועת גינות רחבה בחזית המגרש הפונה לרחוב זבוטינסקי אשר משמשת לשטח משותף לכלל הדיירים. קיימת רצועת גינות בחלקו הצפוני של המגרש המיועדת לשמש כגינות משותף אך בפועל לא קיימת גישה אלא רק מהגינה הפרטית.

מן הדיון הקודם-

תצ"ר אושר בוועדת משנה מס' 2022024 מיום 8.12.2022 - הפקעה ( שצ"פ -63.00 מ"ר , דרך 65.00 מ"ר )

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

**תאור מצב קיים:**

החלקה נמצאת במתחם תכנון 150- מצרף 5.

מיקום טבעת שנייה- תמ"א 70

בניין מגורים קיים בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת הכולל שני אגפים, בכל גרעין 3 יח"ד לקומה, סה"כ 24 יח"ד קיימות.

ממוקם בהצטלבות ציר התנועה ז'בוטינסקי – הרצל, בעורפו רחוב מניה שוחט.

תתל/101/א – המטרו – עברת בסמוך לחלקה – פורסמו סעיפים 77-78 לחוק התכנון והבנייה והתכנית אושרה.

1. בתחום המגרש עובר הקו הכחול של המטרו ובציר הרחבות ז'בוטינסקי – הרצל עובר נתיב תחבורה ציבורי.
2. בחזית המגרש רצועת שצ"פ מפרידה בין המגרש לציר תנועה ראשי.
3. נקבעה הפקעה לחזית מערבית של המגרש, לכיוון רחוב מניה שוחט.
4. מצפון לחלקה שצ"פ המשמש כשביל הולכי רגל, המקשר בין שד' הרצל לרחובות עורפיים מניה שוחט, הירשפלד וברניצקי.

**ממצאי תיק בניין:**

תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
בניין מגורים משותף בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת המכיל 24 יח"ד.	12.04.1968	6973

**בעלויות:**

הנכס רשום כבית משותף הכולל 24 תתי חלקות. הוצגו חתימות של 22 תתי חלקות מתוך 24 המהווים 91.66% הסכמה. ליתר הזכאים נשלחו הודעות במסגרת פרסום לפי סעיף 149.
---

**הקלות שפורסמו:**

1. חיזוק בניין מגורים קיים מעל קומת עמודים הכולל 24 יח"ד ע"פ תמ"א 38.
2. תוספת שתי קומות מלאות וקומת גג חלקית באופן שיתקבלו 6.5 קומות מעל קומת עמודים.
3. תוספת 17 יח"ד מעל 24 יח"ד כך שיתקבלו סה"כ 41 יח"ד.
4. הקלה בקו בניין צדי – צפוני מ-4.0מ' ל-0.0מ' עבור ממ"דים ומ-4.0 ל-1.60 עבור מרפסות.
5. הקלה בקו בניין צדי צפוני מ-4.0מ' ל-1.60מ' עבור חיזוקים, מסתורי כביסה ותוספת קומות חדשות.
6. הקלה בקו בניין צדי דרומי מ-4.0מ' ל-0.0מ' עבור ממ"דים.
7. הקלה בקו בנין צדי דרומי מ-4.0מ' ל-2.8מ' עבור מרפסות, חיזוקים ומסתורי כביסה.
8. הקלה בקו בנין קדמי מזרחי מ-5.0מ' ל-2.0מ' עבור ממ"דים ומ-5.0מ' ל-1מ' עבור מרפסות לכיוון רחוב הרצל.
9. הקלה בקו בניין אחורי מערבי מ-5.0מ' ל-4.6מ' עבור ממ"דים ומ-5.0מ' ל-2.2מ' למרפסות לכיוון רחוב מניה שוחט.
10. הקלה בקו בניין אחורי מערבי מ-5.0מ' ל-3.8מ' עבור הרחבות וחיזוקים לכיוון רח' מניה שוחט.
11. הצבת מתקן חניה רובוטי במרווח צפוני, דרומי ומערבי.

**מועד גמר פרסום: 4.9.23, לא התקבלו התנגדויות.**

**בוצע פרסום נוסף מאחר וההקלות מקו בנין מערבי פורסמו ביחס לגבול מגרש לפני הפקעה.**

**הקלות שפורסמו:**

1. הקלה בקו בניין אחורי מערבי מ-5.0 מ' ל-3.6 מ' עבור ממ"דים ומ-5.0 מ' ל-1.2 מ' עבור הבלטת מרפסות לכיוון רחוב מניה שוחט.
2. הקלה בקו בניין אחורי מערבי מ-5.0 מ' ל-2.8 מ' עבור הרחבות וחיזוקים לכיוון רחוב מניה שוחט.

**מועד גמר פרסום: 22.7.2024 לא התקבלו התנגדויות.**

**התייחסות מח' פיקוח מתאריך 14.12.2023:**

המצב בשטח לפני ביצוע התמ"א.

**חוו"ד השבחה מתאריך 16.4.24:**

- 15 יח"ד – הרווח כ- 16%
- 16 יח"ד (דירת גן) – הרווח כ- 21%
- 17 יח"ד (2 דירות גן) – הרווח כ- 26%. לשיקול דעת הועדה

**התייחסות מח' מדידות מיום 29.08.2023:**

חלקה נמצאת בתחום רצ/5/1, רצ/7/5/1. מפה לא תקינה- היתר כפוף למילוי כל ההערות.

**אישור מח' תנועה מיום 29.05.24 באמצעות תכנית חתומה ע"י מהנדס תנועה ואדים קוזלוב:**

קיימות בהיתר 8 מקומות חניה עבור 24 יח"ד.

מבוקשת בנייה חדשה של 17 יח"ד המחייבות 17 מקומות חניה לפי תקן 1: 1. סה"כ נדרש 25 מקומות חניה, ניתן פתרון של 24 חניות מתוכן 22 באמצעות מתקן חניה. ישנו חוסר של מקום חניה 1- נדרש תשלום קרן חניה.

**התייחסות פקיד היערות מיום 7.12.2022:**

הוצג אישור עקרוני מפקיד היערות לכריתת 4 יח' עצים מתוך 8 שנסקרו במגרש.

**התייחסות עם נת"ע מתאריך 22.6.22:**

החלקה הצמודה (830) גם נמצאת בצורה חלקית בתחום התת"ל. בתחום ייעוד הדרך המסומן לא ניתן לבנות כמובן, ויש מגבלה על עומק עוגנים.

בתחום שמסומן ברצועת מתע"ן בתחום החלקה יש מגבלה על עומק הבינוי.  
בתחום יעוד הדרך לא ניתן לבנות ויש מגבלה על עומק עוגנים.

**ממצאי בדיקת הבקשה:**

**א. התאמה להנחיות פרטניות משיבה 2023014 מתאריך 18/14/2023**

התאמה/ נימוק	הנחיות פרטניות
<b>לא תואם.</b> מבוקשות 17 יח"ד מתוכן 2 דירות גן בקומת קרקע – לכל אגף דירה. ניתנה התייחסות אגף השבחה לנושא.	<b>ניתן להתקדם לשלב הגשת בקשה להיתר, בכפוף לתוספת של מקסימום 15 יח"ד ל- 24 יח"ד וללא דירות גן.</b>
<b>לא תואם</b> מוצעת רצועת גינון משותף בעומק 0.8/1.20 לרחי' זיבוטינסקי ולשביל הציבורי- לא גינון שניתן יהיה לבצע ולאפשר כציבורי. <b>נדרש צמצום מרפסות לדירות וגינון משותף בלבד.</b>	לא תותר הפניית דירות וחצרות פרטיות בחזית לרחוב זיבוטינסקי או מניה שוחט. במקום, יש לתכנן גינון רציף ומשותף, לובאים רחבים ותוספת חללים משותפים לטובת הדיירים.
<b>תואם חלקית</b> ממ"דים הפונים בחזית קדמית- הזזת הממ"ד תחסום חדרים בדירות קיימות. <b>יש לצמצם את שטח למינימום הנדרש.</b> <b>ממ"ד צפון מזרחי- יש לשקול ליישר את קיר הממ"ד כדי שיגיע לגבול המגרש רק בפינה אחת.</b>	שביל הולכי רגל הקיים מצפון למגרש הינו בעל חשיבות גבוהה, היות ומתפקד כמעבר בין רח' הרצל לרחובות הפנימיים שבעורפו ועתיד לשרת את משתמשי התחבורה הציבורית בהרצל. משכך, יש להותירו מרווח ולהרחיק מקרבתו ככל הניתן את מגדלי הממ"דים.
<b>לא תואם.</b> תוכננו בחזית מאגר מים וחדר משאבות וקירות לובי אטומים. <b>נדרש לשנות לקירות מסך/ ויטרינה פתוחים ומוארים ככל הניתן.</b>	אין להציב בחזית הבניין מאגרי מים וחדר משאבות במטרה להימנע ממופע של קירות אטומים רציפים בחזית לרחוב. יש לתכנן לובאי כניסה רחבים, מוארים ושקופים.
<b>לא תואם.</b> הרחקת הממ"דים מעבר למוצע יפגע בפתחי הדירות הקיימות.	מבוקשת תוספת ממ"דים מעבר לקו בניין התקף לכיוון רח' זיבוטינסקי. בהתחשב בגבולות תת"ל נדרשת העברת המגדלים אל עומק המגרש. מומלצת העברה במרחק של כ-4 מ' מערבה, למרווחים הפנויים בצפון ובדרום.
<b>לא תואם.</b> נספח תנועה אושר וכולל מתקן במרווח קדמי מערבי. לא ניתן להעביר למרווח צפוני בשל ממדים יורדים+ דירות בקרקע. יודגש כי רק מעלית הרכב ניצפת לרחוב בעת פעילות המתקן.	לא תותר הצבת מתקן חניה רובוטי בחזית לרחוב מניה שוחט, וואו בתחום המסומן להפקעה. יש לבחון העברתו למרווח המגרש הדרומי
<b>תואם.</b>	קיימות שתי כניסות רכבים למגרש מרחוב מניה שוחט, מצפון ומדרום. מבוקשת הרחבתן תוך פגיעה בשני עצים בוגרים הקיימים בתחום הדרך (יש לסמן העצים הנ"ל בתכניות) לאור זאת, יש להסתפק ברוחב הכניסות הקיימות ולא תותר הרחבתן.
<b>תואם חלקית.</b> מסתורי כביסה מתוכננים אך לא זהים בכל הקומות (חזית מערבית) <b>נדרש להתאים באופן אחיד וסימטרי.</b>	יש לתכנן מסתורי כביסה לכל הדירות בבניין, כולל דירות גן וגג, רציפים וזהים לכל גובה הבניין ובהפניה לחזיתות צדיות ועורפיות.
<b>לא תואם.</b> <b>נדרשת הקטנת עומק המרפסות ומתיחה בתחום המגרעת, לרבות הזזת החלון עבור יצירת חזית אחידה וסימטרית. (ראה תכנית קומה א')</b>	<b>מרפסות</b> תוספת המרפסות לחזית קדמית למזרח תהיה במגרעת הבניין הקיימת ובעומק מקסימאלי של 2 מ'.
<b>תואם</b> מוצעים ממ"דים בשטח 9.5 מ"ר לפני בידוד תרמי.	<b>ממ"דים</b> ממ"דים המבוקשים מחוץ לקווי בניין הקבועים בתמ"א יהיו בשטח מינימאלי עד 9 מ"ר נטו.

<b>לא תואם.</b>	קיימת חשיבות להעמדת מגדלי ממ"דים במנח אופקי ובהצמדה לחזית הבניין בניגוד למנח האנכי המבוקש כעת.
<b>נראה כי מנח אופקי בטור צפון מערבי לא מפריע לתכנון התנועה המעודכן וניתן לשנות.</b>	

- ב. בחזית המגרש המזרחית לרחוב ז'בוטינסקי קיים שנאי חשמל. נדרשת הטמנת קו מתח גבוה עילי קיים בתת הקרקע.
- ג. חדר אשפה צמוד לגבול מגרש דרומי בתחום קירות יורדים של ממ"ד, הוצג חישוב כמותי ואישור מחלקת תברואה.
- ד. טבלת מאזן לא קריאה ולא ברורה, יש לצרף עם נספח תנועה מאושר עדכני.
- ה. מילוי החזיתות בקומות הקיימות יהיה מלא ללא הבדל בין קומות קיימות לקומות חדשות.
- ו. נראה כי תכנון מגדל ממ"דים צפוני לכיוון מניה שוחט במנח אופקי ע"פ דרישת הנחיות מרחביות לא מפריע לתכנון התנועה המעודכן. יש לשקול מנח אופקי.
- ז. רצוי מאוד גם בטור הדרומי, אולי הרמפה לפינוי אשפה יכולה קצת לזוז ולאפשר תכנון אחיד לממ"דים של הבניין (ראו סימון על גבי תכנית)
- ז. תכנון טור הממ"דים הצפון מזרחי יהיה אורתוגונאלי על מנת להתרחק מגבול ההפקעה. (בקשת אגף תכנון)

**הבקשה נדונה בישיבת וועדת משנה מש/2025011 מתאריך 08.06.25 והוחלט: "לשוב ולדון בוועדה הבאה לאחר ישיבה אצל מ"מ יו"ר הוועדה בנוכחות מהנדסת העיר, מחזיק תיק ההנדסה, היזם והאדריכל".**

רשמה: שיראל מכלוף

#### **המלצת מהנדסת העיר:**

- בהמשך להחלטת הוועדה המקומית מיום 20.08.2024 ולהחלטות ועדת הערר מה- 16.12.2024 וה- 30.01.2025 לאור חשיבות המרווח הקדמי והחזיתות לכיוון רחוב ז'בוטינסקי, המהווה ציר עירוני ראשי בעיר ממליצים לאשר 2 דירות גן בקומת קרקע בעלות גינות פרטיות הפונות לחזיתות הצידיים של המגרש.
- זאת בכפוף לעדכון התכנון הכולל-
- ביטול הפתחים לכיוון החזית הקדמית לרחוב ז'בוטינסקי;
  - שמירת רצועת גינות רחבה בחזית המגרש הפונה לרחוב ז'בוטינסקי אשר משמשת לשטח משותף לכלל הדיירים.
  - יש לתת פתרון לנטיעת עצים בסמוך לחלונות הפונים לכיוון המעבר המשותף, ובהיקף המבנה בחזית הפונה לז'בוטינסקי, כמות העצים ומיקומם תהיה בתיאום עם מח' תכנון נוף.
  - מתן פתרון לרצועת גינות בחלקו הצפוני של המגרש המיועדת לשמש כגינות משותף בצמוד לשביל ציבורי בכפוף להבטחת גישה תפעולית משטח משותף

יתר תנאי החלטת הוועדה ללא שינוי

#### **החלטות**

- בהמשך להחלטת הוועדה המקומית מיום 20.08.2024 ובהתאם להחלטות ועדת הערר מחליטה הוועדה כדלקמן:
- לאור חשיבות המרווח הקדמי והחזיתות לכיוון רחוב ז'בוטינסקי, המהווה ציר עירוני ראשי בעיר מאושרות 2 דירות גן בקומת קרקע בעלות גינות פרטיות הפונות לחזיתות הצידיים של המגרש בלבד.
- זאת בכפוף לעדכון התכנון הכולל-
- פתחים הפונים לשטח החצר המשותפת יתחילו בגובה של כ-1.80 מ'.
  - ביטול הפתחים לכיוון החזית הקדמית לרחוב ז'בוטינסקי;
  - שמירת רצועת גינות רחבה בחזית המגרש הפונה לרחוב ז'בוטינסקי אשר משמשת לשטח משותף לכלל הדיירים.
  - יש לתת פתרון לנטיעת עצים בסמוך לחלונות הפונים לכיוון המעבר המשותף, ובהיקף המבנה בחזית הפונה לז'בוטינסקי, כמות העצים ומיקומם תהיה בתיאום עם מח' תכנון נוף.
  - מתן פתרון לרצועת גינות בחלקו הצפוני של המגרש המיועדת לשמש כגינות משותף בצמוד לשביל ציבורי בכפוף להבטחת גישה תפעולית משטח משותף

יתר תנאי החלטת הוועדה ללא שינוי.

#### **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
  - כתב התחייבות לשיפוי בגין תמ"א 38 לפי נספח 3 לתמ"א
- תנאי להיתר**
- תנאי למתן היתר - תשלום אגרות והיטלים עפ"י כל דין
  - חתימת 100% בעלי הנכס ו/או מיופה כוחם על תכנית ההיתר.
  - רישום תקנה 27 על שימושים ויעודים במקרקעין
  - תנאי למתן היתר, התחייבות המבקש להשלמת התוכנית לצורכי רישום

**- תנאים בהיתר:**

- אישור תחילת עבודות יפוצל לשני שלבים, שלב א' יכלול את החניון הרובוטי ואת עבודות החיזוק, לא יוצא אישור תחילת עבודות ליחידות דיור החדשות בטרם השלמת עבודות החניון הרובוטי וחיזוק המבנה.
- שלב ב' יהיה הקמת יחידות הדיור החדשות.
- לא יותר אכלוס הדירות ללא התקנה והפעלת מתקן חניה רובוטי.

**תנאים לבקרת התכנון**

- עמידה ביתר תנאי הוועדה לענין חזיתות ומרפסות שנקבעו בהחלטתה מיום 20.08.24 חלונות המופנים לשביל כניסה לבניין יתחילו מגובה 1.80 מ'.
- יש לתכנן רצועת גינון לחזית הפונה לרחוב מניה שוחט (או גדר מגוננת) יש לחשוב על פתרון להצנעת חדר האשפה או פתרון למיקום חלופי, חלונות חדר אשפה לא יופנו לחזית הרחוב.
- יש לסמן בצבע חללים מוצעים בתכנית כדוגמת חדר מחזור, אשפה וכד'
- חווי"ד קונסטרוקטיבית שהסבכה עומדת במשקלים המתאימים לכל סוגי הרכבים - תיקון תכנית ההגשה לפי דרישות הצוות המקצועי והחלטת הוועדה.
- השלמת דרישות מחלקת מדידות וקבלת אישור אגף מדידות.
- הפקדת ערבות בנקאית או צ'ק בנקאי בסכום 8765 ש"ח לנטיעת 9 יח' עצים שיינטעו בשטח המגרש. במידה ולא יינטעו יש להפקיד את יתרת הסכום לקרן עצים בעיריית ראשון לציון.
- תשלום אגרה להנפקת רישיון כריתה בסכום של 51 ש"ח.
- אישור פקיד היערות לכריתת העצים המבוקשים.
- אישור חברת גז - ספקית גז שידוע לה על ביצוע עבודות תמ"א 38
- הגשת חישובים סטטיים והצהרת מהנדס
- אישור אגף איכות הסביבה
- אישור תכנית אינסטלציה סניטרית והתחברות לרשת העירונית
- אישור תכנית חניה ותנועה על תוכניות להיתר
- אישור הג"א
- אישור וחתימת אדריכל נוף/ אגף תכנון לתכנית הפיתוח
- אישור מכבי-אש
- אישור מורשה נגישות מורשה מתו"ס
- אישור חברת מני"ב
- פתיחת הזמנה מול חברת חשמל לעניין הטמנת קו חשמל
- מתן פתרון לניהול מי הנגר בתחום המגרש.

**- תנאים לתחילת עבודות בניה:**

- הגשת בקשה לאישור תחילת עבודות חתומה ע"י כל בעלי העניין ובצירוף כל המסמכים הנדרשים לפי כל דין.
- תכנית התארגנות באתר מאושרת ע"י יועץ בטיחות ותכלול סימון מעברים לדיירי הבניין + גידור האתר בהתאם להחלטת המליאה מיום 13.11.24.
- וכללי בטיחות כולל ניקיון מפסולת בנייה בכל יום (תמ"א 38)
- מינוי קבלן רשום בארגון הקבלנים / הפקדת ערבות בנקאית עד למינוי קבלן רשום מינוי מהנדס אחראי לביצוע השלד/הפקדת ערבות בנקאית עד למינוי מהנדס אחראי לביצוע השלד מינוי אחראי לביקורת/הפקדת ערבות בנקאית עד למינוי אחראי לביקורת
- אישור פינוי פסולת
- הסכם עם מעבדה מאושרת לפי דרישות התקן
- יש להגיש תוכנית התארגנות הכוללת פיתרון תנועתו לשלב ביצוע מאושר ע"י אגף תנועה מביצוע תמ"א 38 במבנה.
- מהלך ביצוע עבודות:
- אישור יח' הפיקוח על הבנייה להתקנת מתקן חניה רובוטי כתנאי להקמת יח"ד חדשות.
- אישור חברת חשמל לעניין עבודות הטמנת עמוד חשמל/ קו חשמל

**- תנאים לתעודת גמר**

- דו"ח יחידת פיקוח על הבניה כתנאי לשחרור הערבות הבנקאית לפי תקנה 70 (א').
- קליטת פסולת באתר מורשה
- השלמת הרישום בפועל
- 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.
- סיום עבודות הטמנה/ העתקת קו חשמל תת קרקעי בחזית וקבלת אישור חברת חשמל
- חוזה התקשרות עם חברת אחזקה למתקן רובוטי.

**מבקש:**

\* פליקס לחיאני

**בעל נכס:**

\* מ.מ.י.

**עורך:**

\* דנה אוברזון

**מהנדס רישוי:**

\* דולב שרי

הגשה 05/09/2023

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

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000298296

כתובת הבניין: האפרסמון 2, ראשון לציון

גוש וחלקה: גוש: 3628 חלקה: 424 יעוד: מגורים א

שכונה: נחלת יהודה

**תיאור בקשה**

בית פרטי - דו משפחתי

**שטח עיקרי**

בניה חדשה

שטח שירות

217.02

141.39

**מהות הבקשה**

הקמת בנין מגורים צמוד קרקע חדש בן 2 קומות מעל קומת מרתף, חיבור בין המפלסים ע"י

מהלך מדרגות פנימי בלבד;

בחצר: פיתוח שטח, בריכת שחיה וחדר מכונות תת"ק, חצר מונמכת במרווח הקדמי,

גדרות, חניות ופילרים.

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			
					103.86			1.00-	מרתף
					4.80			1.00-	חדר מכונות
					12.04			1.00-	ממ"ד
33.60								1.00-	בריכה
		1				109.96		0.00	מגורים
					6.19			0.00	אחסנה
						107.06		1.00	מגורים
20.08								1.00	פרגולות
					14.50			1.00	חניה מקורה
53.68		1			141.39	217.02			
53.68		0.00%	%בניה:		141.39	217.02			סה"כ:

**הערות בדיקה:**

מועד עמידה בתנאי סף: 7.04.2024

**תיאור מצב קיים:**

על מגרש הפונה לרחוב האפרסמון קיים מגרש ריק המיועד לבניה.

**בעלויות:**

הנכס רשום בבעלות קק"ל ובחכירה משותפת. ע"ג הבקשה הוצגו חתימות של הבעלים החוכרים המהווים 100% הסכמות.

מס' דף: 24

<b>הקלות:</b>	התייחסות להקלות:
חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי על ידי בניה במרחק של 2.70 מ' במקום 3 מ' המותר בתכנית 12/50/1.	הקטנת המרווח ב0.30 מ' בלבד, בהתאם לתקנות סטייה ניכרת. <b>ניתן לאשר את ההקלה</b>
מועד גמר פרסום: 24/03/2024 - אין התנגדויות.	

<b>התייחסות גורמי פנים:</b>	
מח' פיקוח מיום 09/04/2024	לפני ביצוע
מח' אינסטלציה מיום 14/04/2024	לפני התכנון יש לתאם עם חברת מניב התחברות המבנה למערכות עירוניות ( מים וביוב) לסמן התחברות החלקה למערכת ביוב העירונית, מיקום שוחות ותוואי קו ביוב בחצרות אנגלי לתכנון בורות חילחול לסמן צפון להגיש תכנית אינסטלציה על רקע תכנית אדריכלות מעודכנת ואחרי ועדה
מח' מדידות מיום 07/04/2024	20231055 מגורים "א" קווי בניין בהתאם לרצ/12/50/1, רצ/מק/1/21/1
מח' תנועה 30/09/2025	פתרון חניה לפי ת.ב.ע. שמאושרת באזור. חניות טוריות. כולל המפלסים מתוכננים ומידות

**ממצאי בדיקת התכנית:**

**שטח המגרש:** 1011 מ"ר.  
**ייעוד החלקה:** מגורים א

מותר	מוצע	סטייה
תכנית שטח עיקרי: סה"כ עיקרי- שטחי שירות- קווי בניין: חזית א דרום- חזית ב מזרח- צדדי מערבי- צדדי צפוני-	303.3 מ"ר = 30% 454.95 מ"ר = 45% 101.1 מ"ר = 10%	-
גובה מבנה מותר	9.50 מ'	7.57 מ'
מפלס מבנה	49.10	48.96
מספר קומות מותר	2	2
גגות	לפי תב"ע 12/50/1 סעיף 18: " כל הגגות (של המבנים החדשים) יהיו גגות רעפים משופעים או שילוב בין גג רעפים לגג שטח כאשר גג הרעפים יהיה הגג הדומיננטי."	מוצע גג שטוח ללא מעקה גג תקני. יש להסדיר גג רעפים או שילוב בין שטוח לרעפים, כאשר גג הרעפים יהיה דומיננטי בהתאם לסעיף 18 בהוראות התכנית
מערכות טכניות:	דוד שמש+ קולטן מעבי מזגנים על גג המבנה	מוצע דוד שמש על גבי הגג השטוח 12/50/1, 8005/מ
בריכה: שטח- קו בניין- שטח מגרש מינימלי	18% מהשטח הפנוי=117.46 מ"ר 0.80 מ' 250 מ"ר	5.14% = 33.60 מ"ר בתוך קווי הבניין 1011 מ"ר
חדר מכונות לבריכה: שטח-	5 מ"ר	4.80 מ"ר

מותר	מוצע	סטייה
קווי בניין	חזית מזרח - 5.0 מ'	1.25 מ'
		3.75 מ' - יש להתכנס לתוך קווי הבניין המותרים (יש מקום)

הנחיות מרחביות / התאמה לנספח בנין

מותר	מוצע	סטייה
גדר ושערים: גובה - 1.50 מ' / 1 מטר בנוי / 0.50 מ' בנוי מחומר קל	1.50 מ' בנוי כולו	אין הפרדה בין בניה קלה לגדר בנויה
פילרים: גובה - אופן גישה - 1.50-1.60 מ' לפי מסמכי מדיניות של העיר: "לא יותר מיקום פילרים וגמל מים בחזית לרחוב אלא בניצב לו או במיקום מוצנע ככל הניתן."	1.80 מ' פתחי הפילרים ואופן פתיחת הדלתות הם לחזית הרחוב.	0.20 מ' סטייה יש לתכנן על פי הוראות מסמכי המדיניות של העיר: "לא יותר מיקום פילרים וגמל מים בחזית לרחוב אלא בניצב לו או במיקום מוצנע ככל הניתן."
פרגולות מפלס	שטח המצללה - 50 מטרים רבועים או 1/4 משטח החצר, הגג, המרפסת או מרפסת הגג, הכל לפי הגדול יותר; 211.70 = 1/4 מ"ר	20.08 מ"ר
ניקוז מגרש: מפנים המגרש אל חוץ המגרש לרחוב דרך החניות	הוצע ניקוז אל הרחוב בחלקו הקדמי בלבד של המגרש - צוין רק בור ספיגה.	יש לציין כיווני שיפוע ניקוז המגרש בחלקו האחורי
עצים:	סעיף 3.1.3 עצים ונטיעות - עצים בתחום המגרש - בכל מגרש יש לטעת לפחות עץ אחד לכיוון חזית הרחוב (הנחיות מרחביות)	לא הוצע לא עומד בהנחיות מרחביות.
מפלס קובע למבנה:	49.10	סטייה של 0.14 מ'.
חניות: תקן - קירוי חניה:	2 מ"ר לחניה אחת	2 מ"ר (כולל קירוי חלקי של חניה שניה)

המלצות מהנדסת רישוי:

ניתן לאשר את הבקשה בכפוף לתיקון ומילוי הדרישות הבאות:

- גג המבנה יתוכנן כגג רעפים או שילוב של גג רעפים עם גג שטוח, כאשר גג הרעפים יהיה דומיננטי בהתאם לסעיף 18 בהוראות התכנית החלה.
- גדר בחזית - נוגדת את הנחיות מרחביות - יש לתקן בהתאם להנחיות.

**3.1.1 גדרות, שערים וקירות תמך**  
 גובה גדר הפונה לרחוב - עד 1.5 מ' ממפלס הקרקע הגבוה, לא תותר גדר בנויה אטומה מעל לגובה 1 מ'.  
 מעל לגובה זה תותר גדר קלה בלבד.

- פילרים עם דלתות לכיוון הרחוב - מתוך מסמכי מדיניות - יש לתקן בהתאם להנחיות.

י. לא יותר מיקום פילרים וגמל מים בחזית לרחוב אלא בניצב לו או במיקום מוצנע ככל הניתן.

4. יש לציין כיווני ניקוז של המגרש בחלקו האחורי של החצר.  
5. יש לטעת עץ אחת לפחות בחזית המבנה.

### 3.1.3 עצים ונטיעות

עצים בתחום המגרש - בכל מגרש יש לטעת לפחות עץ אחד לכיוון חזית הרחוב.

6. יש לצרף הסכמה של החלקה הגובלת עבור גדר חצי חצי.

רשמה: דולב שרי

#### המלצת מהנדסת העיר:

ניתן לאשר את הבקשה, היתר יינתן בתנאי ולאחר מילוי ההשלמות הבאות:  
תכנון גג רעפים או גג שטוח משולב עם גג רעפים, כאשר גג הרעפים הינו הדומיננטי בהתאם לסעיף 18 בהוראות התכנית החלה, התאמת גובה וחומר הגדרות לנספח הבינוי והנחיות מרחביות החלות, וכן עדכון הפניית הפילרים בהתאם לנדרש.

#### החלטות

לבקשת המבקש, הוועדה מחליטה להוריד מסדר יום.

## מבקש:

♦ איתי מור

בעל נכס:

♦ איתי מור

עורך:

♦ ליאורה רינק

מהנדס רישוי:

♦ מריאנה מיטברג

הגשה 07/05/2024

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

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000379303

כתובת הבניין: קלזנר יוסף 1, ראשון לציון

גוש וחלקה: גוש: 4241 חלקה: 28 מגרש: 5 יעוד: מגורים א

תכנית: רצ/13/12

שכונה: רביבים

## תיאור בקשה

בית פרטי - חד משפחתי

## שטח עיקרי שטח שירות

תוספת למבנה קיים 6.23 5.70

## מהות הבקשה

1. הסדרת מצב קיים למבנה בהיתר מס' רש' 13323/92 / משנת 1992 שנבנה בסטיה מקו בניין צידי .

2. הקמת בריכה שחיה פרטית + ח. מכונות בחלקו האחורי של המגרש.

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	96.65	6.23						
	0.00	חדר מכונות			5.70					
	0.00	ממ"ד				9.10				
	0.00	בריכה							33.14	
			96.65	6.23	9.10	5.70			33.14	
סה"כ:			102.88		14.80		0.00%	בניה:	33.14	

## הערות בדיקה:

מועד קליטת הבקשה להיתר: 31.12.2024

על מגרש הפונה לרחוב קלזנר 1 קיים מבנה מגורים בן קומה אחת.

## ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
920875	5.08.1992	בנין חדש
ועדת משני מס' 2021024	12.12.2021	תכנית לצרכי רישום

## בעלויות:

הנכס רשום בבעלות משותפת של 2 בעלים ובחכירה של עיריית ראשון לציון. ע"ג מפרט הבקשה הוצגות חתימות של כל הבעלים.

**הקלות:**

התייחסות	נוסח ההקלה
מדובר בהקלה נקודתית של 10% מהמרווח מבוקש מכח תקנות סטיה ניכרת. המבנה הסמוך בנוי במרחק של 2.70 מ' (לעומת 3 מ' המותרים). אין מניעה לאשר.	1. הקלה בקו בנין צדדי בקיר עם פתחים- חריגה של 10% מקו בנין צדדי ע"י בניה במרחק 2.70 מ' במקום 3.00 מ' המותר בתכנית.

תאריך סיום פרסום 28.01.2025 .

**לא היתקבלו התנגדויות**

**חו"ד גורמי פנים-**

המבוקש לפני ביצוע הבניה וההריסה. שערים על החזית הרחוב נפתחים לשטח ציבורי וגובהם מעל 1.50 מטר.	דו"ח פיקוח מתאריך 19.02.25 :
בגוף התכנית מצורפת מפה של שנת 2019 על המודד להשלים מדידה וסימון תוואי קו שלם של צינור ביוב, מיקום שעוני מים להגיש תכנית אינסטלציה על רקע תכנית אדריכלות מעודכנת ואחרי ועדה	אינסטלציה מתאריך 04.02.25 :
לפקיד היערות אין התנגדות לביצוע עבודות ברחוב קלאוזנר יוסף 1 גוש 4241 חלקה 28 במגרש קיימים 11 יח' עצים בוגרים שמתוכם 2 דקלים המאושרים עקרונית לכריתה ומספרם בתכנית 147 + 146. עבור העצים המיועדים לשימור, יש לבצע גידור בזמן העבודות במקום ושמירה על מרחקי חפירה מגזעיי העצים בכדי למנוע פגיעה בשורשים	פקיד היערות בתאריך 19.05.2021
לאגף קיימות וסביבה אין התנגדות לבקשה = אישור מצב קיים. עבור הבריכה יש להשלים בשלב תחילת עבודות אישור התקשרות עם מטמנה מאושרת + תחשיב כמויות פסולת בניין ועפר.	אגף קיימות סביבה
הפקעה ( 152.0 מ"ר על פי רצ/12/13 ) תירשם על שם העירייה הפקעה על פי תתל/72/א ניתן לקבל מנת"ע מול גבי סיגל גפני יש להגיש תכנית לצרכי רשום לאשור הוועדה המקומית קווי בניין בהתאם לרצ/12/12/1 <u>מפה לא תקינה :</u> יש לסמן הפקעה על פי תת"ל/72/א בעזרת גבי סגל גפני ( SEGALG@NTA.CO.IL ) יש לסמן גבול חלקת דרך 143 על פי תכנית תנאי לקבלת היתר - הפקדת תצ"ר לביקורת מפ"י	מחלקת מיפוי ומדידות

**ממצאי בדיקה:**

יעוד: מגורים א תכנית: 12/13/1

שטח מגרש: 492 מ"ר

יח"ד: 1

סטייה	מוצע	מותר	
	20.91% ( 102.88 מ"ר )	35% ( 172.2 מ"ר )	שטח עיקרי-
	20.91% ( 102.88 מ"ר )	23% ( 113.16 מ"ר )	שטחי עיקרי לקומה-
	1	2	מספר קומות מותר (ברוטו)

מס' דף: 29

סטייה	מוצע	מותר	
10% (0.3 מ')	4 מ'	4 מ'	קוי בניין: קו בנין לכיוון רח' ירושלים
	2.70 מ'	3 מ'	קו בנין צידי מזרחית
	3 מ'	3 מ'	קו בנין צידי מערבית
	5 מ'	5 מ'	קו בנין אחורי לכיוון רח' קלוזנר
0.7 מ"ר	8.86% משטח מגרש פנוי (33.14 מ"ר) 5.7 מ"ר דרומית לבריכה 3.06 מ' מערבית לבריכה 1.15 מ'	18% משטח המגרש הפנוי (67.32 מ"ר) 5 מ"ר 0.80 מ'	בריכת שחייה: שטח בריכה - שטח חדר מכונות - קוי בנין -

גדרות:

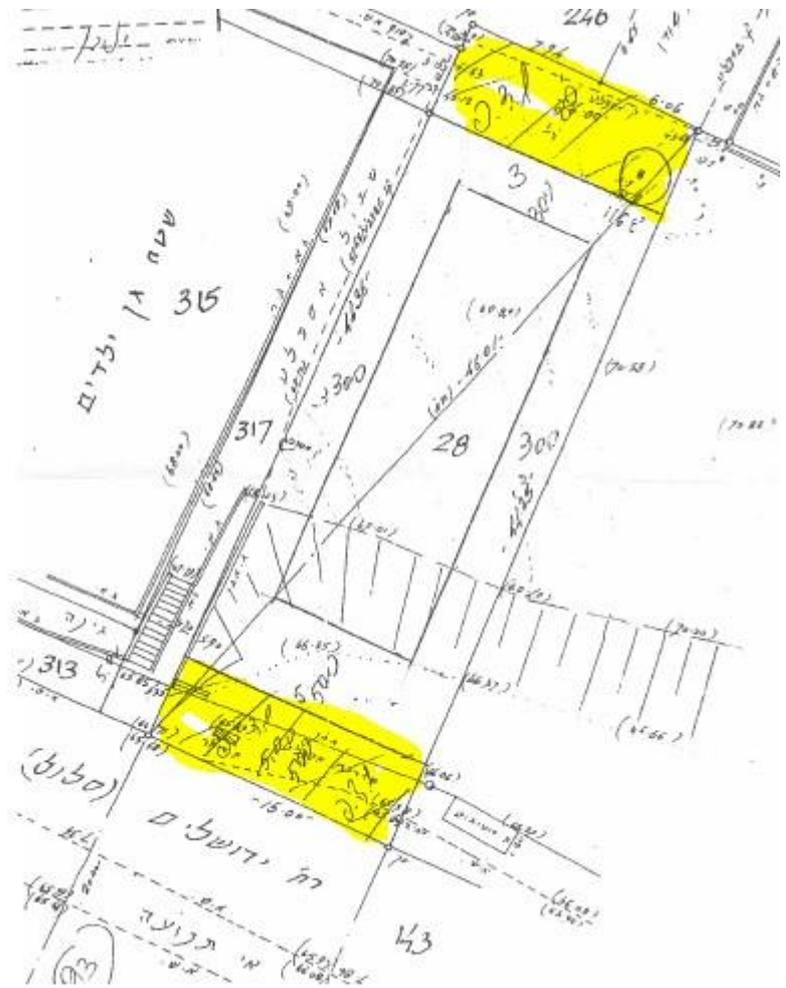
מוצע	מותר	
גדר בנוי בגוון טיח לבן 1.5 - 1.6 מ'	גדר בנוי בגוון טיח לבן גובה 1.50 מ'	גדר מערבית קיימת
גדר בנוי בגוון טיח לבן גובה 1.20 - 1.50 מ'	גדר בנוי בגוון טיח לבן גובה 1.50 מ'	גדר מזרחית קיימת
גדר בנוי בגוון טיח לבן גובה 1.47 מ'	גדר בנוי בגוון טיח לבן גובה 1.50 מ'	גדר דרומית
גדר בנוי בגוון טיח לבן גובה 1.44 - 1.50 מ'	גדר בנוי בגוון טיח לבן גובה 1.50 מ'	גדר צפונית

הערות:

1. תכנית תואמת תב"ע בבחינת שטחים
2. לפי החלטת ועדה עבור תכנית לצרכי רישום 2021132 בתאריך 12.12.2021 המלצות: לאשר התצר
3. בריכה שחיה תואמת לתכנית מק/1/1/21
4. קירות תמך מחזית קידמית:  
קיימים 3 קירות תמך מדורגים מרח' ירושלים. הנמוך וצמוד לרחוב ירושלים בגובה 1.46 מ'. מעליו קיר תמך בגובה 1.8 מ'. והעליון צמוד לבריכה - בגובה 3.1 מ'.
5. הפקעה: קיימת הפקעה מרחוב ירושלים באורך 5 מ'. לפי מפת מדידה חתומה על ידי מודד שטח מגרש אחרי הפקעה 492 מ"ר
6. הערות אדריכל נוף:  
בהתאם להנחיות מרחביות יש לעשות את דירוג הקירות כלהלן: הקיר הראשון כלפי רחוב ירושלים יהיה בגובה +0.70 ס"מ, ובמרחק מינימלי של 0.70 ס"מ ממנו (עדיפות ל-1.00 מ' לפחות), יקבע הקיר השני בגובה מחצית הפרש הגבהים הנותר (2.87 ס"מ מגובה ראש הקיר התחתון), גם הקיר השלישי ידרש לאותו מרחק מינימלי ולאותו גובה של 2.87 ס"מ מראש הקיר השני. גובה הקיר העליון יהיה בהפרש של +1.10 מ' מינימום מפני הקרקע במישור החצר/הגנינה.



7. מצ"ב מסמכים זכות החכירה מתיק החכירה גוש 4241 חלקה 28



שטר שכירות

השטר הזה מעיד שתמורת הסך של 0.10 אג' בדמי שכירות עבור התקופה במפורטת להלן שקבלו ה'

זיבלין שמעון ח.ז. 212759  
(להלן: "המשכירים")

חאת עיריית ראשון-לציון  
(להלן: "השוכרת")

משכירים בזה המשכירים לעיריית ראשון - לציון את המקרקעין המפורטים ברשימה דלהלן לתקופה של 999 שנים בשכירות שנתי כמפורט לעיל, המסתיימת בתאריך 9.6.2991 ומצהירים בזה שהוא (שהם) בעלי(י) המקרקעין הנזכרים ברשימה והם נקיים מכל ערעור זכות צד שלישי, פרט למפורטים להלן, כן מצהיר(ים) הצד(דים) שהתמורה הנזכרת בשטר שכירות זה היא התמורה המלאה והנכונה ששולמה.  
הישוב - ראשון - לציון.

ה ר ש י מ ה

חאור המקרקעין המושכרים או גבולותיהם והשעבודים	ה ח ל ק	ה ש ט ח		מס' החלקה	מס' הגוש
		מ"ר	דונם		
החלק המושכר: רצועת קרקע בשטח 75 מח"ר המסומנים במס' 1 והצבועים בצבע אדום בתשריט המצורף לתנאי השכירות ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו כמו כן תנאי המצורפים לשטר זה מהווים חלק בלתי נפרד הימנו		644		28	4241

חתימת השוכר(ים)

חתימת המשכיר(ים)

חתימה	עיריית ראשון-לציון ע"י
	מר מאיר ניצן - ראש העיר מר צבי נבון - גזבר העיר

חתימה	ה ש ט ח
	זיבלין שמעון

**המלצת מהנדסת העיר :**

ניתן לאשר את הבקשה, בכפוף להתאמת הדירוג בהתאם להתייחסות מח' תכנון נוף, הנחיות מרחביות ומדיניות הוועדה והקטנת חדר המכונות לשטח המותר (5 מ"ר).  
היתר יינתן בתנאי ולאחר מילוי ההשלמות הבאות:

**החלטות**

לאחר שנחה דעת הוועדה כי הבינוי מוצע בשטח בבעלות המבקש והמיועד למגורים ולא בתחום ההפקעה ושטחי החכירה לעיריית ראשון לציון, הוועדה מחליטה לאשר את הבקשה, בכפוף להתאמת הדירוג בהתאם להתייחסות מח' תכנון נוף, הנחיות מרחביות ומדיניות הוועדה והקטנת חדר המכונות לשטח המותר (5 מ"ר).  
היתר יינתן בתנאי ולאחר מילוי ההשלמות הבאות:

**דרישות כלליות**

**שלב בקרת התכנ:**

שטח חדר מכונות לא יעלה על 5 מ"ר.

דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) לתקנות התכנון והבנייה  
תכנית ראשית מעודכנת ומתואמת לאחר כל שינויי התכנון לרבות תיקון הדירוג כלפי רח' ירושלים  
בהתאם להנחיות מח' תכנון נוף (בהערות הבדיקה), הנחיות מרחביות ומדיניות הוועדה.  
הצהרת מהנדס לחישובים סטאטיים, חישוביים סטאטיים  
אישור תכנית אינסטלציה  
אישור אגף קיימות וסביבה  
חתימת התחייבות ע"י מבקש, שהעירייה רשאית לחלץ ערבות הנקאית במלואה  
או חלקה במקרה מיוחד  
תיאום מול נת"ע

**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'

**שלב בקשה לאישור תחילת העבודה:**

- גידור האתר בהתאם להחלטת המליאה מיום 13.11.24.  
טופס בקשה לאישור תחילת עבודות חתומה ע"י האחראי לביקורת על הביצוע  
בצירוף המסמכים הנדרשים  
מינוי והעתק של הצהרת אחראי לביקורת על הביצוע  
מינוי והעתק של הצהרת אחראי לביצוע שלד הבניין (ימולא על ידי בעל ההיתר)  
מינוי והעתק של הצהרת מינוי קבלן רשום בארגון הקבלנים בעל רישיון בתוקף  
הסכם מעבדה מאושרת על פי כל דין  
סימון מתווה הבניין בקובץ מדידה ואישור מודד בדבר סימון מתווה הבניין במגרש עצמו  
תכנית התארגנות באתר מאושרת ע"י יועץ בטיחות

**אישורים/תאומים עם גורמי חוץ:**

אישור חברת החשמל - עפ"י התייחסותם וסימונם ברישוי זמין  
הסכם לפינוי פסולת

**- תנאים לתעודת גמר**

בקשה לתעודת גמר והצהרת האחראי לביקורת על הביצוע בצירוף כל המסמכים  
הנדרשים בהתאם לכל דין  
ביצוע גידור בטיחות מסביב לבריכה  
דו"ח פיקוח על הבניה על התאמת הבניה להיתר כתנאי לשחרור ערבות בנקאית.

**מבקש:**

\* גלית זכריה

**בעל נכס:**

\* מ.מ.י.

**עורך:**

\* בלנקה לונה נסים

**מהנדס רישוי:**

\* דור עוקשי

הגשה 28/08/2024

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

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000404630

כתובת הבניין: רבי מאיר 27, ראשון לציון

גוש וחלקה: גוש: 5416 חלקה: 24 מגרש: 138 יעוד: מגורים א

תכנית: 6/ר/1/1, 2024231, 1/26/1/1, 2/ז/1/1/1, 2/25/1/1/1, 1/ח/1/1/1, 1/21/1/1/1, 5/ר/1/1, 37/1/1/1, 1/ג, 30/1/1, 48/22/1/1, 1/25/1/1/1, 3/48/24, 26/1/1/1, 28/1/1/1, 25/1/1/1, 21/1/1/1, 1/ז/1/1, 3/22/1, 1/ז/1/1, 1/ח/1/1, 1/ר/1/1, 1/ג, 1/1/1, 1/1

שטח עיקרי שטח שירות  
בניה חדשה 187.80 שטח שירות 102.10

**תיאור בקשה**

בית פרטי - חד משפחתי

**מהות הבקשה**

הריסת בית קיים והקמת בית פרטי חדש צמוד קרקע בן 2 קומות מעל קומות מרתף עם

כניסה היצונית לבעל מקצוע חופשי,

בחצר: 2 מקומות חניה עוקבים אחד אחרי השני במרווח הצדדי- צפוני, מתוכן חנייה אחת

מקורה, פתרון שטח, גדרות ופילרים

+ השלמת תקן עבור בעל מקצוע חופשי ע"י תשלום לקרן חניה.

תת חלקה	מפלס /קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד		שטח אחר במ"ר	
			מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
	1.00-	משרד לבעל מקצוע חופשי							28.15	
	1.00-	מרתף			58.40					
	0.00	מגורים					1			
	0.00	מרפסות פתוחות							35.15	
	0.00	פרגולות							20.65	
	0.00	אחסנה			6.70					
	0.00	ממ"ד			11.90					
	0.00	חניה מקורה			15.00					
	0.00	מבואות וחדרי מדרגות			10.10					
	1.00	מגורים								80.45
									83.95	1
									83.95	0.00%
									102.10	187.80
									83.95	0.00%

**הערות בדיקה:**

מועד עמידה בתנאי סף: 31/10/2024

**רקע:****תיאור מצב קיים:**

על מגרש הפונה לרחוב רבי מאיר קיים מבנה מגורים צמוד קרקע המבוקש להריסה.

<b>בעלויות:</b>
הנכס רשום בבעלות רשות הפיתוח, הוצג חוזה חכירה אך יש להציג את אישור רמ"י לתנאי להיתר, התקבלה חתימת המבקש (החוכר) קיימים עוד 5 חוכרים חוץ מהמבקש לפי חוזה חכירה והתקבלה חתימתם, נמסר פרסום בהתאם לחוק לא התקבלו התנגדויות.

<b>הקלות:</b>	
הקלות:	התייחסות להקלות
הקלה לביטול סעיף מהוראות התב"ע מגג רעפים לגג שטוח	בסביבה מרבית הבניינים בנויים עם גגות רעפים טרם הוצגו פתרונות תכנוניים ליתר המבנים בחלקה לשיקול דעת הוועדה
<b>מועד גמר פרסום:</b> 27/11/2024 – לא התקבלו התנגדויות.	

<b>התייחסות גורמי פנים:</b>	
<b>מחלקת פיקוח:</b>	קיים מבנה המיועד להריסה ולא נהרס עדיין והבניה שמסומנת כחדשה לפני ביצוע.
<b>מחלקת אינסטלציה:</b>	לפני התכנון יש לתאם עם חברת מניב התחברות המגרש למערכות עירוניות (מים וביוב) גודל נישה של שעוני מים לתאם עם חברת מניב השוחה במפלס (70.35) לא יכולה יותר גבוה מ0.00 לתכנן צ.מ.ג עד קומת קרקע דוד וקולטי שמש לא מתוכננים לכנן צ.מ.ג עד קומת קרקע
<b>אגף קיימות וסביבה:</b>	יש להשלים סקר אסבסט מלא לכל ההריסה מוצעת ע"י סוקר מורשה. מבקש אינו יכול לחתום על תצהיר לאי קיום אסבסט אך ורק עורך הבקשה. תצהיר חישוב כמויות פסולת בניין + עפר עמידה בת"י 1045 חומרי גמר בהירים בהתאם להנחיות מרחביות.
<b>מחלקת תנועה וחנייה:</b>	באופן עקרוני אין התנגדות לפתרון חניה עבור יחידת דיור אחת. אין פתרון חניה בתוך המגרש למקצוע חופשי. פתרון חניה עבור משרד לבעל מקצוע חופשי ניתן ע"י תשלום לקרן חניה

**יעוד: מגורים א'  
שטח מגרש: 1129 מ"ר**

שטח עיקרי-	מותר	מוצע	סטייה
שטח עיקרי-	190 מ"ר	189.75 מ"ר	
שטחי שירות-	50 מ"ר	30.85 מ"ר	
קומת מרתף-	מתחת לקונטור קומת הקרקע	31.35 מ"ר	
מספר קומות מותר	2 קומות ללא קומת עמודים + חדר בחלל הגג.	2 קומות.	
קווי בניין חזית א' חזית ג' (לכיוון רבי מאיר) צדדי	5 מ' 5 מ' 3 מ'	5 מ' 5 מ' 3 מ' למעט מדרגות חיצוניות	
גובה מבנה מותר	עד 9.5 מ'	7.95 מ'	
צפיפות (מספר יחידות דיור מותרות)	לכל חלקה 24 יחיד.	7	
שטח מרפסות פתוחות	36 מ"ר	16 מ"ר	
מפלס מבנה	70.50	70.15	0.35 מ' בהתאם לתכנית מפורטת 2006001

הנחיות מרחביות / התאמה לנספח בינוי/מדיניות ועדה			
גינון	מותר	מוצע	סטייה
	20% גינון (כ-78 מ"ר)	כ-11.50% (מחושב גרפית)	כ-8.50%
<p><b>גדרות: (הנחיה מרחבית)</b> גובה- חומרי גמר-</p> <p><b>מרווח קדמי- (מדיניות)</b></p>	<p>1.50 לחזית קדמית : 1.0 מ' בנוי+ 0.50 מ' בניה קלה טיח פיגמנטי גוון בהיר</p> <p>3.0 מ' מהמרווח הקדמי או לפחות מחצית מהמרווח יהיה מגונן ובהמשך למפלס הרחוב</p>	<p>1.50 מ'- 1.0 מ' בנוי+ 0.50 מ' בניה קלה טיח פיגמנטי גוון בהיר</p> <p>מוצעת רצועה מגוננת בעומק של 2.44 - 4.81 מ' בחזית לרווח רבי מאיר 0.70 מ' בחזית לרחוב בן זכאי.</p> <p>המרווח הקדמי מוצע בגובה של כ-0.50-0.60 מ' מעל מפלס הרחוב</p>	<p><b>ניתן לאשר- לשיקול דעת הוועדה</b></p> <p><b>יש להנמיך את המרווח הקדמי עד ל-0.20 מ' ממפלס הרחוב בממוצע בעומק של כ- 1.50 מ' לאורך החזית לאור היותו מגרש פינתי והתכנון הכולל שימוש בחצר במרווח הקמי בלבד ללא אפשרות לניצול חצר צדדית עורפית על מנת לאפשר שימוש מיטבי בשטח החצר ועדיין לשמור על מפלסים שאינם מוגבהים באופן משמעותי ממפלס הרחוב</b></p>

בנייה תת קרקעית, מרתפים:			
קומות	מותר	מוצע	סטייה
1	1	1	
שטח	מתחת לקונטור קומת הקרקע	30.85 מ"ר	
שימוש:	בעל מקצוע חופשי, מגורים	בעל מקצוע חופשי- קוסמטיקאית (תואם מדיניות הוועדה)	

סיכום הערות הבדיקה:	
חניה	פתרון להשלמת התקן עבור בעל מקצוע חופשי ניתן ע"י תשלום לקרן חניה
גינון ומרווח קדמי	<ul style="list-style-type: none"> <li>יש להגדיל את היקף הגינון במגרש ולעמוד ב-20% הנדרשים.</li> <li>מוצעת רצועה מגוננת בעומק של 2.44 - 4.81 מ' בחזית לרווח רבי מאיר ו-0.70 מ' בחזית לרחוב בן זכאי- ממליצים לאשר את הפער לעומת מדיניות הוועדה היות והחזית המשמעותית והארוכה לכיוון רחוב רבי מאיר כוללת גינון נרחב.</li> <li>המרווח הקדמי מוצע בגובה של כ-0.50-0.60 מ' מעל מפלס הרחוב- יש להנמיך את המפלס בסמוך לגדרות ברצועה בעומק של כ-1.50 מ' עד לכ-0.20 מ' ממפלס הרחוב בלבד.</li> <li>לאור היותו מגרש פינתי והתכנון הכולל שימוש בחצר במרווח הקמי בלבד ללא אפשרות לניצול חצר צדדית עורפית על מנת לאפשר שימוש מיטבי בשטח החצר ועדיין לשמור על מפלסים שאינם מוגבהים באופן משמעותי ממפלס הרחוב כאשר גובה הגדר יתוכנן בהתאם למפלס הרחוב.</li> </ul>
מחסן	כניסה למחסן לא תופנה לחזית קדמית, בניגוד להוראות התכנית.
פילרים	פילרים נפתחים לכיוון הרחוב, בניגוד יש לתקן ע"פ הנחיות מרחביות.
התייחסות לגג שטוח	מבוקשת הקלה לגג שטוח במקום גג רעפים. בבדיקת האזור נמצא כי רוב הבתים הינם עם גגות רעפים וטרם הוצגו פתרונות תכנוניים ליתר המבנים בחלקה.



**המלצת מהנדסת העיר:**

ניתן לאשר את הבקשה, לעניין ההקלה לגג שטוח- לשיקול דעת הוועדה.  
היתר יינתן בתנאי ולאחר מילוי ההשלמות הבאות:

**החלטות**

הוועדה מחליטה לאשר את הבקשה, כולל ההקלה לגג שטוח, כמו כן לאור עמדת הצוות המקצועי כי ניתן לאפשר הגבהה מינורית של המרווח הקדמי תוך אי פגיעה בגובה הגדרות הפונות לרחוב ועמידה בהנחיות המרחביות לענין זה ועל-מנת לאפשר למבקשים שימוש מיטבי בשטח המגוון הקדמי, הוועדה מאשרת שמירת רצועת גינון בעומק של 1.5 מ' שתיתכן ותוגבה עד כ-0.20 מ' ממפלס הרחוב.  
היתר יינתן בתנאי ולאחר מילוי ההשלמות הבאות:

**דרישות כלליות**

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  
לתקנות התכנון והבניה ובקשה להיתר תנאיו ואגרות תש"ל 1970

**תנאים לבקרת התכנ**

- שמירה על רצועת גינון בעומק של 1.50 מ' בהיקף המגרש שניתן להגביהה עד ל-0.20 מ'  
ממפלס הרחוב הסמוך לכל היותר.  
היקף שטחי הגינון במגרש יעמדו על 20%.

תיקון מפלסי המרווח הקדמי בהתאם להערות הבדיקה.  
גובה גדר ימדדו ביחס למפלס הרחוב ולא ממפלס המרווח הקדמי.

- אישור הג"א

-אישור קיימות וסביבה

-דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2)

-תכנית ראשית מעודכנת ומתואמת לאחר כל שינויי התכנ

-דוח קרקע וביסוס

תיקונים בהתאם להחלטת וועדה ובהתאם להמלצות בהערות הבדיקה

- אישור תכנית אינסטלציה סניטרית והתחברות לרשת העירונית

- אישור חברת מני"ב

- הגשת חישובים סטטיים והצהרת מהנדס

- תנאי למתן היתר ביצוע עבודות ההריסה המפורטות בבקשה להיתר בניה ו/או שלא אושרו

- חתימת ר.מ.י. או תעודת היוון (בצמודי קרקע - חתימת ר.מ.י.)

-תנאי למתן היתר, התחייבות המבקש להשלמת התוכנית לצורכי רישום

-אישור אגף תברואה לנושא אצירת אשפה

#### **- תנאים לתחילת עבודות הבניה:**

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

לפי כל דין

-תכנית התארגנות באתר מאושרת ע"י יועץ בטיחות

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

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

-גיודור אתר הבניה בהתאם להחלטת המליאה מיום 13.11.2024

-אישור חברת החשמל

-אישור רשות העתיקות

-הסכם לפינוי פסולת

#### **- תנאים לתעודת גמר**

-בקשה לתעודת גמר והצהרת האחראי לביקורת על הביצוע בצירוף כל המסמכים הנדרשים ע"פי דין

- תנאי לתעודת גמר השלמת הרישום התצ"ר בפועל

-רישום מקרקעין : תקנה 27- למשרד

-סיום ביצוע פיתוח

-השלמת הרישום בפועל באישור מחלקת מדידות

סעיף 6:	מספר בקשה: 20220248	תיק בניין: 612001400
פרוטוקול ועדת משנה רישוי ותכנון ישיבה מספר: 2025020 בתאריך: 04/11/2025		

**מבקש:**

הגשה 08/02/2022

♦ יוסף וקנין

♦ וקנין זהבה

**בעל נכס:**

♦ וקנין זהבה

♦ יוסף וקנין

**עורך:**

♦ מילי בן עזרא

**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: 10000128698

**כתובת הבניין:** האתרוג 14, ראשון לציון

גוש וחלקה: גוש: 4243 חלקה: 132 יעוד: מגורים ב

תכנית: 22/1, 5/ו/1/1, 6/ו/1/1, 1/יג, 22/1

**שכונה:** שיכוני המזרח

<b>שטח עיקרי</b>	<b>שטח שירות</b>
בניה חדשה	
190.23	74.91

**תיאור בקשה**

בית פרטי - דו משפחתי

**מהות הבקשה**

הקמת קוטג' חצי מדו משפחתי חדש בן 2 קומות מעל קומת מרתף, עבור יח"ד אחת בלבד.

**מטרת הדיון:**

דין חוזר לבקשת עורכת הבקשה להעביר את ביצוע ההריסות משלב תנאי למתן היתר.

תת חלקה	מפלס /קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד		שטח אחר במ"ר	
			מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
	1.00-	מרתף			55.28					
1	0.00	מגורים	104.06		19.63		1			
2	1.00	מגורים	86.17							
3	2.00	פרגולות							41.56	
4	2.00	מרפסות גג פתוחות							29.82	
			190.23		74.91		1		71.38	
<b>סה"כ:</b>			190.23		74.91		0.00%	%בניה:	71.38	

**הערות בדיקה:**

הבקשה נדונה בישיבה מס' 2022009 בתאריך 24/04/2024 להלן החלטת הועדה:  
 "הוועדה ממליצה לוועדה מחוזית לאשר הקלה במרחק מקו מתח עילי 6.5 מ' במקום 8.5 מ'  
 בתנאי שחדרי השינה וחדרי הילדים יעמדו במרחק של 8.5 מ' מקו המתח לפחות".

**להלן החלטת ועדת המשנה הנקודתית (דין הוועדה המחוזית)**

**רקע**

(6)לתמ"מ מפרט את המרחקים וקובע כי הועדה המחוזית ( 21 קבעה מרחקים לקווי בניין מקווי מתח. סעיף 9.2.2 / תממ/ 3 רשאית לאשר הקלה בקווי בניין אלו בתנאים שונים.  
 במסגרת בקשה להיתר בניה ברחוב האתרוג 14 בראשון לציון מבוקשת הקלה בקווי בניין מקו מתח גבוה מ 8.5 מ' ל 6.5 מ'.  
 ועדת המשנה לרישוי בראשון לציון דנה בבקשה והמליצה לוועדה המחוזית לאשר את ההקלה בקו הבניין בתנאי שחדרי השינה והילדים יעמדו במרחק של לפחות 8.5 מ' מקו המתח.

## מס' דף: 39

הבקשה הוגשה כאשר המרחק מקו הבית הוא 6.58 מ' והמרחק בחדרי השינה והילדים הם לפחות 9 מ'. הועבר דו"ח מדידת עוצמת שטף השדה המגנטי לפיו לא נמצאו חריגות מסף החשיפה המומלץ ע"י המשרד להגנת הסביבה. הבקשה הועברה להתייחסות המשרד להגנת הסביבה וחברת החשמל. בהתאם לעמדת חברת החשמל אין מניעה לאשר את הבקשה. בהתאם להתייחסות המשרד להגנת הסביבה הבקשה עומדת בדרישות לעניין בטיחות קרינה.

### החלטה

לאחר ששמעה את עורכת הבקשה והוצגה בפניה המלצת ועדת המשנה המקומית מחליטה הועדה לאשר את הבקשה להקלה בקו הבניין מקו המתח הגבוה מ 8.5 ל 6.5 מ', הועדה אינה מאשרת את ההקלה לחדרי השינה ואלו יעמדו במרחק של לפחות 8.5 מ' מקו המתח.

התקבלה תכנית מתוקנת בהתאם להחלטת הועדה המחוזית.

### הבקשה עולה לדיון חוזר לצורך:

**לבקשת עורכת הבקשה להעביר את ביצוע ההריסות מ-תנאי למתן היתר ל- תעודות גמר .**

### מן הדיון הקודם-

שטח מגרש: 328.0 מ"ר מתוך 656 מ"ר, לפי נסח טאבו וצו רישום בית משותף.  
יעוד: מגורים ב'.

בסמוך לקו מגרש קדמי עובר קו מתח גבוה. עפ"י תמ"מ 3/21 נדרש מרחק מיני 8.5 מ' בין החלק הבולט של הבניין לבין ציר קו חשמל. בפועל המבנה מתוכנן כ-6.5 מ', התבקשה הקלה.

קיים אישור של פקיד היערות מיום 22.11.21 כי קיים עץ במגרש מסוג הדר שאינו עומד בקריטריון של עץ בוגר והינו לשימוש חופשי. מסומן לעקירה.

דו"ח פיקוח מיום 14.03.22:  
המצב הוא לפני ביצוע הריסה ולפני ביצוע בנייה חדשה.

חו"ד מחלקת תנועה מיום 14.03.22:  
אין התנגדות

חו"ד מחלקת אינסטלציה:  
בתכ" אדריכלות לסמן התחברות החלקה למע' ביוב העירוני, מיקום שוחות ביוב ותוואי קו ביוב להגיש תכ" אינסטלציה על רקע תכ" אדריכלות מעודכנת ואחרי ועדה

פירוט ההקלות:  
נעשו פרסומים לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה עבור ההקלות הבאות:  
הקלה מתמ"מ 3-21 סעיף 9.22 (6 א') לעניין המרחק המותר מקו מתח עילי, מבוקשים כ-6.0 מ' במקום 8.5 מ' עפ"י התמ"מ.

**בוצע פרסום, מועד גמר פרסום 20.03.22, לא התקבלו התנגדויות.**

### ממצאי הבדיקה:

ניתן לאשר בכפוף לאישור הקלה לקו מתח גבוה מהוראות תמ"מ 21/3 ע"י הועדה המחוזית.

רשמה: אורלי פרטוש

### המלצת מהנדסת העיר:

ניתן לאשר את הבקשה בהמשך להחלטת הועדה המקומית מיום 24.04.24 והוועדה המחוזית, היתר יינתן בתנאי ולאחר מילוי ההשלמות הבאות:

### החלטות

נוכח המלצת הצוות המקצועי, הועדה מחליטה לאשר את הבקשה לשינוי מועד ביצוע ההריסה כתנאי לתעודת גמר בהמשך להחלטת הועדה המקומית מיום 24.04.24 והוועדה המחוזית, היתר יינתן בתנאי ולאחר מילוי ההשלמות הבאות:

### דרישות כלליות

- תנאי להיתר

- תשלום היטל השבחה על פי חוק לפני מתן היתר או הפקדת ערבות בנקאית להבטחת תשלומי

**תנאים לבקרת התכנן**

- חתימת ר.מ.י. או תעודת היוון (בצמודי קרקע - חתימת ר.מ.י.).
- הגשת חישובים סטטיים והצהרת מהנדס, ותכנון בידוד טרמי בהתאם לתקן ישראלי 1045
- אישור הג"א
- אישור חברת מני"ב
- אישור תכנית אינסטלציה סניטרית והתחברות לרשת העירונית
- אישור אגף איכות הסביבה על תוכניות להיתר/
- דו"ח קרקע וביסוס.

**תנאים בהיתר:**

- 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. יהיה על חשבון המבקש בלבד.

**תנאים לתחילת עבודות בניה:**

- גידור האתר בהתאם להחלטת המליאה מיום 13.11.24.
- הסכם עם מעבדה מאושרת לפי דרישות התקן
- יש להמציא 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
- תוכנית התארגנות באתר חתומה ע"י יועץ בטיחות

**תנאים לתעודת גמר**

- דו"ח יחידת פיקוח על הבניה כי העבודות תואמות במלואן לתכניות ההיתר.
- סיום ביצוע פיתוח.
- ביצוע עבודות ההריסה המפורטות בבקשה להיתר בניה ו/או שלא אושרו

## מבקש:

הגשה 07/01/2024

א.כסיף בע"מ

רונן כסיף-מצייג

בעל נכס:

עידו שמואל-עו"ד דיריים

עורך:

אסף קינן-יועץ נגישות

מילי בן עזרא

מתכנן אינסטלציה:

דרך ארץ

הרוקמים 26 חולון

מהנדס רישוי:

שיראל מכלוף

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

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000346475

שכונה: רמז

כתובת הבניין: קפלנסקי (שלמה, דר') 4, ראשון לציון

גוש וחלקה: גוש: 3926 חלקה: 716 יעוד: מגורים ג

תכנית: תמא/38, מק/2/106/1, מק/1/ג/1, מק/3/1/1/1, מק/2/1/1/1, מק/33/1/1/1, מק/1/25/1/1, מק/28/1/1/1, מק/25/1/1/1, מק/1/1/1/1, ז/1/1, א/5/1, ג/1/1, 1/1

שטח שירות

1030.62

שטח עיקרי

1112.12

תיאור בקשה

חיזוק ותוספת לפי תמ"א 38

בית משותף

## מהות הבקשה

דיון חוזר לביטול תשלום קרן חניה בגין ביטול יח"ד נוספת שאושרה בוועדה לבקשת מבקש ההיתר/היזם

בנייה מתוקף תמ"א 38, עבור בניין קיים בן 4 קומות על קומת קרקע. מבוקש:

1. תוספת 2.5 קומות מעל הבניין.

2. תוספת ממ"דים ומרפסות לכל הדירות הקיימות והחדשות.

3. תוספת 11 יח"ד ל-16 קיימות.

סה"כ 27 יח"ד.

4. שינויים בקומת קרקע, הכוללים: תוספת מעלית, שינויים בפיתוח שטח. מתקני חניה, חדר אשפה ומיחזור.

שטח אחר במ"ר		מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
		1		266.01	19.53	56.67		מרתף	1.00-	1
		1		340.13	6.57	95.71		קומת עמודים מפולשת	0.00	2
			4	52.00	19.12	33.08	290.05	מגורים	1.00	3
			4	52.00	19.12	33.08	290.05	מגורים	2.00	4
			4	52.00	19.12	33.08	290.05	מגורים	3.00	5
			4	52.00	19.12	33.08	290.05	מגורים	4.00	6
		4		74.24		334.82		מגורים	5.00	7
		4		74.24		334.82		מגורים	6.00	8
		2		46.50		157.78		מגורים	7.00	9
				21.50				מבואות וחדרי מדרגות	8.00	10
168.62								מרפסות גג פתוחות	9.00	11

מס' דף: 42

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
12	10.00	מרפסת מקורה								208.62
13	11.00	פרגולות								56.52
			1112.12	1160.20	1030.62	102.58	12	16		433.76
<b>סה"כ:</b>			2272.32		1133.20		%בניה: 0.00%		433.76	

**הערות בדיקה:**

שטח המגרש: 735 מ"ר

**רקע:**

**תיאור מצב קיים**

על המגרש הנמצא ברחוב קפלינסקי קיים בניין בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, טרם החלה בניה התקבלה החלטת וועדה מיום 3/9/2024 להוספת 12 יח"ד חדשות מעל 16 יח"ד קיימות.

**ממצאי תיק הבניין**

תאריך החלטת הוועדה:	מס' היתר	מהות
03/09/2024	טרם הוצא היתר	חיזוק בנין מגורים קיים בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת עפ"י תמ"א 38 הכולל 16 יח"ד. שיפוץ והוספת שתי קומות מלאות וקומת גג חלקית הכוללים 12 יח"ד חדשות, שינויים ומילוי קומת הקרקע עבור הגדלת הלובי והוספת יח"ד חדשה, הוספת חללים טכניים, פיתוח חניות ושטחי גינון. הוספת פיר פנימי עבור מעלית, עם תחנות עצירה בכל הקומות (כולל מרתף וקומת גג חלקית) שיפוץ ותוספת ממ"דים ומרפסות לכלל הדירות הקיימות והחדשות. המרת שטח גן ילדים בקומת המרתף עבור יח"ד חדשה, חניות, מחסנים וחללים טכניים לרווחת הדיירים. הצבת מתקני חניה בגבול מגרש המזרחי. סה"כ קיים + מוצע 28 יח"ד. מבוקש תשלום קרן חניה בגין חוסר 3 מקומות חניה.

**התייחסות גורמי פנים**

פיקוח	טרם התקבל
תנועה מתאריך 17/11/2024	קיימות 8 מקומות חניה בהיתר. מבוקשת בנייה של 11 יח"ד חדשות המחייבות 12 מקומות חניה חדשות. סך הכל נדרש 20 מקומות חניה, ניתן פתרון של 5 מקומות חניה בקומת קרקע – ללא מכפילים/ מתקנים. מתקן חניה אחד בקומת קרקע. ו- 13 חניות תת קרקעיות במכפילים \ מתקני חניה.

**ממצאי בדיקה**

מטרת הדיון	ממצאי בדיקה
	על המגרש הנמצא ברחוב קפלינסקי קיים בניין בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, טרם החלה בניה התקבלה החלטת וועדה מיום 3/9/2024 להוספת 12 יח"ד חדשות מעל 16 יח"ד קיימות. סה"כ 28 יח"ד ותשלום קרן חניה בגין 3 חניות חסרות. כעת מבקשים לבטל יח"ד אחת, כך שמבוקש 11 יח"ד חדשות. סה"כ 27 יח"ד. וביטול תשלום קרן חניה, עבור יח"ד הנוספת המוצעת לביטול.

**המלצת מהנדסת העיר :**  
ניתן לאשר את הבקשה בהמשך להחלטת הוועדה מיום 03.09.24, היתר ינתן בתנאי ולאחר ההשלמות הבאות :

**החלטות**  
**הוועדה מחליטה להוריד מסדר יום לבקשת המבקש.**

**מבקש:**

הגשה 18/11/2024

\* ראובן - נציג דיירי הבניין מובשוביץ

**בעל נכס:**

\* ראובן - נציג דיירי הבניין מובשוביץ

**עורך:**

\* אירנה אירית אמיר

\* חגית פולד

**מהנדס רישוי:**

\* רות בן ישי

ראשון לציון

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

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000434256

שכונה: ראשונים

כתובת הבניין: גלוסקין (זאב) 17, ראשון לציון

גוש וחלקה: גוש: 3936 חלקה: 48 יעוד: מגורים ג

תכנית: 2024236, 6/1/1

<u>שטח שירות</u>	<u>שטח עיקרי</u>
147.73	0.08

**תיאור בקשה**

בית משותף תוספת למבנה קיים

**מהות הבקשה**

תוספת 2 מגדלי ממ"דים בבניין מגורים משותף, בן 5 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, עבור 9 יח"ד בבניין.

**מטרת הדיון:**

א. דיון חוזר לאור טעות סופר במספר יח"ד להם מקימים ממ"ד-9 במקום 10 יח"ד .  
 ב. עדכון מיקום ממ"ד מזרחי לאור שינויים שנדרשו במסגרת בקרת התכנן (כחלק מאישור הג"א);

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			
				28.47	176.16			קומת עמודים מפולשת	0.00	
							199.50	מגורים	1.00	
4.75				14.21				ממ"ד	1.00	
							241.44	מגורים	2.00	
1.76				26.58		0.01		ממ"ד	2.00	
							241.44	מגורים	3.00	
1.76				26.58		0.01		ממ"ד	3.00	
							241.44	מגורים	4.00	
1.76				26.58		0.01		ממ"ד	4.00	
							268.28	מגורים	5.00	
1.02				25.31		0.05		ממ"ד	5.00	
							55.77	חדר על הגג (בנוסף לזכויות)	6.00	
11.05				147.73	176.16	0.08	1247.87			
11.05		0.00% :בניה		323.89		1247.95		סה"כ:		

**הערות בדיקה:**

הבקשה נידונה ואושרה ע"י ועדת המשנה בישיבה שמספרה 2025011 בתאריך 08/06/25, כדלקמן:

"הוועדה מחליטה לאשר בניית 2 מגדלי ממודים, היתר יינתן בתנאי ולאחר מילוי ההשלמות הבאות:"

#### מובא לדיון חוזר -

1. עקב טעות סופר במס' הממדים שאושרו: אושרו 10 ממ"דים למרות שבתכנית הראשית סומנו ותוכננו 9 בלבד. בקומת הקרקע ובקומה א'- קירות המשך לממ"ד בלבד.
2. במסגרת תוכנית מתוקנת לחתימה להיתר נמצא כי נעשה שינוי במרווח מקו הממ"ד לקו המגרש בחזית דרומית, כחלק מדרישות הג"א: מוצע 0.48 מ' לעומת 0.53 מ' שאושר במסגרת החלטת הוועדה הקודמת. יצויין כי הפרסום כלל הקלה עבור בניית ממ"ד בגבול מגרש (0 מ') בצמוד למגרש ולא התקבלו התנגדויות.

#### מן הדיון הקודם:

תאריך סיום שלב: 10/06/25

#### רקע:

#### תאור מצב קיים:

על מגרש הפונה לרחובות גלוסקין, קיים מבנה מגורים משותף בן 5 קומות הכולל 10 יח"ד. נשוא תוספת 2 מגדלי ממ"ד כולל מבואות בשני צידי המבנה.

#### ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
2436	1954	הקמת בית מגורים בעל 2 חדרים
רש/91/12650	1991	הריסת בית מגורים קיים. הקמה בית מגורים משותף 5 קומות, 10 יח"ד על הגג 2 חדרים ופרגולות צמודות להם השייכים ל-2 דירות קומה ה.
202100170	2021	הריסת בניה קיימת על הגג והקמת חדר על הגג בשטח של כ- 40 מ"ר

#### בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 10 חלקות משנה. הבקשה חתומה ע"י 10 הבעלים, המהווים 100% הסכמות. בוצע ידוע 36 ב' לכל בעלי החלקה וחלקות הצמודות.

#### הקלות:

מהות ההקלה	התייחסות
1. הקלה להקמת ממדי"ם בבליטה מקו בניין ובנייתו במרחק של 0 במקום 4 המותר כקבע בתכנית.	המרחק בין הממדים המתוכננים למבנים הסמוכים מעל 12 מ' בהם כלול השצ"פ.

מועד גמר פרסום : 05.01.2025 - לא התקבלו התנגדויות.

#### חו"ד גורמי פנים:

דו"ח פיקוח מתאריך 26.01.25 :  
הבקשה לפני ביצוע

מדידות מתאריך 24.04.25 :

מגורים "ג"  
הפקעה (68.00 מ"ר) תירשם על שם העירייה  
תצ"ר הוגשה לוועדה טרם אושרה.  
קווי בניין בהתאם לרצ/7/1  
תנאי לקבלת היתר הגשת תצ"ר לביקורת מפ"י

אגף קיימות וסביבה מתאריך 22.01.25 :

יש להגיש סקר אסבסט ע"י סוקר מורשה לכל האזורים המוצעים להריסה/ תצהיר עורך הבקשה חתום לאי קיום אסבסט.  
יש לציין ע"ג החזיתות חומרי גמר ע"פ הנחיות מרחביות + חזית חמישית.  
קרינה - יש להציג עמידה במרחקי קרינה-חוק החשמל לקו בניין המוצע עבור ממ"דים מקווי החשמל המצויים בסמיכות למגרש, חזית מערב וחזית צפונית.

**התייחסות תכנון נוף מתאריך 16.02.25:**

- להלן התייחסות מנהל תכנון ובנייה בעניין פיתוח נוף והעלתה לארכיב בתאריך 16-02-25:
- יש להציג את כלל הגבולות (קו עבודה, קו בניין, קו קומה עליונה) על גבי תכנית הקרקע והפיתוח.
  - יש להציג סקר עצים המתאר את העצים בתחום גבול העבודה ועד למרחק של 4 מ' + להציג את העצים הקיימים בסימבול המתאים ע"ג תכנית הפיתוח (שימור, כריתה, העתקה) + להציג מפרט לשימור עבור העצים לשימור.
  - יש להציג להיכן הצמ"גים מנוקזים (להפנות כלפי אזור חלחול / החדרה).

טבלת בקרה מלאה הועברה בארכיב.

- התייחסות אגף תנועה 21.11.24:** תוכנית מאושרת וחתומה .  
**בינוי ועיצוב אדריכלי מתאריך 01.04.25:** הושלם.  
**התייחסות אינסטלציה מתאריך 28.04.25:** הושלם.

**ממצאי בדיקת הבקשה:**

שטח מגרש לפני הפקעה: 840 מ"ר לאחר הפקעה: 772 מ"ר

סטייה	מוצע/ קיים	מותר	
לא בוצע פרסום 0.29 מ"ר	קיים 1,247.87 מ"ר מוצע 0.29 מ"ר	1,218 מ"ר (לפני הפקעה) 1,119.4 מ"ר (אחרי הפקעה)  לקומה : 279.85 מ"ר  617.6 מ"ר  לקומה: 308.8 מ"ר	<b>שטח עיקרי</b> (הנחיות תיק מידע לחשב מהשטח הנטו)  <b>שטח שירות</b> (החישוב מהנטו ע"פ תיק מידע)-
3.42 מ' 3.47 מ'	0.58 מ' 0.53 מ' 4.00 מ' 4.00 מ'	4.00 מ' 4.00 מ' 4.00 מ' 4.00 מ'	<b>קווי בניין</b>  <b>חזית א - צפונית</b> <b>חזית ב - דרום</b> <b>חזית ג- מערב</b> <b>צידי</b>
0.22 מ"ר    0.04 מ"ר	<b>מגדל ממ"ד מצד דרום :</b> קומה א : 9 מ"ר נטו+מבואה 5.22 מ"ר. קומות ב-ה : 9 מ"ר נטו+ 0.88 מ"ר מבואה. ע"פ המותר.  <b>מגדל ממ"ד מצד צפון :</b> קומה א – לא משתתף קומה ב-ה : 9.01 מ"ר נטו+ 0.88 מ"ר מבואה. ע"פ המותר	9מ"ר נטו + מבואה עד 5 מ"ר	<b>שטח ממ"ד</b>

**הנחיות מרחביות / התאמה לנספח בינוי**

סטייה	מוצע	מותר	
	טיח אקרילי	שיש , פסיפס, אלומיניום , זכוכית.	<b>חיפוי חזיתות</b>

**המלצות מהנדסת רישוי:**

- ניתן לאשר את הבקשה בכפוף להשלמת הנדרש:
1. תיקון חישוב שטחים.
  2. השלמת הנחיות של המחלקות השונות.
  3. תנאי לתעודת גמר הינו רישום התצ"ר כחוק.

כתבה: רות בן ישי

**המלצת מהנדסת העיר:**

לאשר את הבקשה בהמשך להחלטת הוועדה מיום 08.06.2025, היתר ינתן לאשר ההשלמות הבאות-

**החלטות**

הוועדה מחליטה לאשר את תיקון טעות הסופר ומיקום הממ"ד המעודכן, זאת בהמשך להחלטת הוועדה מיום 08.06.2025, היתר ינתן לאשר ההשלמות הבאות:

**דרישות כלליות**

**תנאים לבקרת התכן**

**מסמכים נדרשים לפי הוראות תכן הבניין:**

דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2)

תכנית ראשית מעודכנת ומתואמת לאחר כל שינויי התכן

הצהרת מהנדס לחישובים סטטיים, חישוביים סטטיים

אישור מנהל הקיימות וסביבה

אישור פיקוד העורף

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

**תשלומים/ערבויות:**

תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף (ד145) לחוק התכנון והבניה

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

הפקדת ערבות בנקאית 53,843 ש"ח להבטחת ביצוע העבודות בהתאם לתקנה 70א

**שלב בקשה לאישור תחילת העבודה:**

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

הנדרשים בהתאם לכל דין

גידור אתר הבניה בהתאם להחלטת המליאה מיום 13.11.2024

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 בצירוף כל המסמכים

הנדרשים בהתאם לכל דין

אישור מנהל איכות הסביבה

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

כל הפרטים במסגרת המגרש ובסמוך לו. להלן הפרטים:

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

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

**מבקש:**

הגשה 09/04/2024

\* וינברג חן - בר ;

\* עופר וינברג-מצייג

**בעל נכס:**

\* מיכל נבון-מצייג דיירים

**עורך:**

\* אכרם חאגי יחיא-יועץ נגישות

\* מילי בן עזרא

**מהנדס רישוי:**

\* שיראל מכלוף

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

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000344561

שכונה: רמז

כתובת הבניין: הירשפלד (צבי) 38, ראשון לציון

גוש וחלקה: גוש: 3926 חלקה: 909 יעוד: מגורים ג

תכנית: 1/1, 1/1, ג, 5/1 א

**שטח שירות**

980.09

**שטח עיקרי**

1185.86

**תיאור בקשה**

חיזוק ותוספת לפי תמ"א 38

בית משותף

**מהות הבקשה**

בנייה מתוקף תמ"א 38, עבור בניין קיים בן 4 קומות על קומת קרקע.

מבוקש:

1. תוספת 2.5 קומות מעל הבניין.

2. תוספת ממ"דים ומרפסות לכל הדירות הקיימות והחדשות.

3. תוספת 10 יח"ד ל-16 קיימות.

סה"כ 26 יח"ד.

4. שינויים בקומת קרקע, הכוללים: , תוספת מעלית, שינויים בפיתוח שטח.

מתקני חניה, חדר אשפה ומיחזור.

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			
				129.00				מתקני חניה תת-קרקעיים	1.00-	
				438.34	62.18			מגורים	0.00	
194.08								מרפסות גג פתוחות	0.00	
53.31								פרגולות	0.00	
				50.77	15.62	44.28	348.11	מגורים	1.00	
				50.77	15.62	44.28	348.11	מגורים	2.00	
				50.77	15.62	44.28	348.11	מגורים	3.00	
				50.77	15.62	44.28	348.11	מגורים	4.00	
				72.95		406.83		מגורים	5.00	
				72.95		406.83		מגורים	6.00	
				43.93		195.08		מגורים	7.00	
				19.84				מבואות וחדרי מדרגות	8.00	
124.48								מרפסות פתוחות	9.00	
371.87				980.09	124.66	1185.86	1392.44			
371.87		0.00%	%בניה:	1104.75		2578.30		סה"כ:		

יעוד החלקה : אזור מגורים ג' לפי רצ/1/5/א'  
שטח מגרש : 791 מ"ר

## תיאור מצב קיים:

בניין קיים בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת הכולל 8 יח"ד. ממוקם בשכונת רמז.  
החלקה נמצאת במתחם תכנון 150- מצרף 5.  
תמ"א 70- ממוקם בטבעת שנייה

## ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטים	שנה	תיאור
רש/460	1973	בניין משותף בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת המכיל בקומת מרתף מקלט, 16 יח"ד ו-11 מקומות חניה.

## בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בעל 17 תתי חלקות.  
הוצג ייפוי כח חתום ע"י 12 מבעלי תתי החלקות המהווים 70% הסכמות.

## הקלות:

מהות ההקלה	התייחסות
1. חיזוק ותוספת 2.5 קומות חדשות באופן שיתקבלו סך הכל 6.5 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ע"פ תמ"א 38 והוספת 10 יח"ד מעל 16 יח"ד קיימות כך שיתקבלו 26 יח"ד.	פרסום במסגרת הוראות תמ"א 38 - תותר תוספת שתי קומות מלאות וקומת גג חלקית- ניתן לאשר.
2. הקלה בקו בניין קדמי דרומי מ - 4.0 מ' ל - 0.80 מ' עבור הבלטת מרפסות, חיזוקים וממ"דים.	ע"פ הוראות תמ"א ניתן לבלוט עם ממ"דים, חיזוקים מעבר לקווי התמ"א המותרים. מרפסות מוצעות בהתאם להוראות 106/2 (תכנית למרפסות מכח סעיף 23) ניתן לאשר.
3. הקלה בקו בניין צידי מזרחי מ - 4.0 מ' ל - 3.0 מ' עבור חיזוקים, קומות חדשות ותוספות בנייה ומ - 4.0 מ' ל - 2.60 מ' עבור מסתורי כביסה.	ע"פ הוראות תמ"א ניתן לבלוט עם חיזוקים מעבר לקווי התמ"א המותרים. ניתן לאשר.
4. הקלה בקו בניין אחורי צפוני מ - 5.0 מ' ל - 1.40 מ' עבור הבלטת ממ"דים וחיזוקים ע"פ תמ"א 38 ומ - 5.0 מ' ל - 2.0 מ' עבור הבלטת מרפסות	ע"פ הוראות תמ"א ניתן לבלוט עם מרפסות, חיזוקים מעבר לקווי התמ"א המותרים. ניתן לאשר.
5. הקלה בקו בניין צידי מערבי מ - 4.0 מ' ל - 2.60 מ' עבור חיזוקים, קומות חדשות והרחבות בנייה בהתאם להוראות תמ"א 38 ומ - 4.0 מ' ל - 2.0 מ' עבור מסתורי כביסה.	ע"פ הוראות תמ"א ניתן לבלוט עם חיזוקים מעבר לקווי התמ"א המותרים. ניתן לאשר.
6. הצבת מתקני חניה במרווח צידי מזרחי וצידי מערבי של המגרש.	נדרש לצורך עמידה בתקן הנדרש. מבוקשים 4 מתקני חניה ברצף, בגבול המגרש הצדדי- מערבי. בגבול המגרש הסמוך קיימים מכפלי חניה. ממליצים לאשר 3 מכפילים לכל היותר. פתרון להשלמת התקן ע"י פתרון פיזי חלופי כגון חניה טמונה או תשלום לקרן חניה.

מועד גמר פרסום : 06.06.2024 - לא ההתקבלו התנגדויות.

## התייחסות גורמי פנים-

מח' פיקוח מתאריך 06.10.24:	המצב בשטח לפני ביצוע תמ"א 38.
מח' מדידות מתאריך 15.09.2024:	20240361 מגורים "ג" קווי בניין בהתאם לרצ/1/5/א , רצ/1/1/ג

<p><u>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 השלים מספרים עמודי חשמל למדוד ולשרטט קו חשמל עלי העובר ברחוב הירשפלד ולציין סוג הקו להשלים מידת חזית של חלקה 860 לנקות קובץ לפני המסירה יש להשתמש בפונט <b>HEBTEXT</b> בלבד היתר כפוף למילוי כל ההערות</u></p>	
<p>להגיש תכנית אינסטלציה על רקע תכנית אדריכלות מעודכנת ואחרי ועדה</p>	<p><u>מח' אינסטלציה</u> <u>מתאריך 23.09.2024:</u></p>
<p>אין הערות</p>	<p><u>פקיד יערות</u> <u>מתאריך 9.10.24:</u></p>
<p>קיימות 11 מקומות חניה בהיתר. מבוקשת בנייה של 10 יח"ד חדשות המחייבות 10 מקומות חניה חדשות. סך הכל נדרש 21 מקומות חניה, ניתן פתרון של 12 מקומות חניה בקומת קרקע – ללא מכפילים/ מתקנים. ו- 9 חניות תת קרקעיות במכפילים \ מתקני חניה.</p>	<p><u>מח' תנועה</u> <u>מתאריך 03.04.2024</u></p>

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

סטייה	מוצע	מותר	
<p>תואם</p>	<p>24.11 מ"ר קומות חדשות מוצעות בקונטור קומה טיפוסית מורחב שטח קומה טיפוסית מתחת: 495.78 מ"ר שטח קומת גג חלקית: 239.61 מ"ר</p>	<p>25 מ"ר (כולל ממ"ד) קונטור קומה טיפוסית 2X 50% משטח הקומה שמתחת</p>	<p>שטח בניה מעל הקרקע ברוטו- שטח עיקרי-</p>
<p>בוצע פרסום לניצול תמריצי תמ"א 38</p>	<p>סה"כ 6 קומות מעל ק.עמודים (כולל תוספת של 2.5 קומות)</p>	<p>4 קומות מעל ק. עמודים + 2.5 קומות</p>	<p>מספר קומות מותר (ברוטו)</p>
<p>3.20 מ'</p>	<p>0.8 מ' עבור ממ"דים ומרפסות</p>	<p>4 מ'</p>	<p>קווי בניין קדמי לחזית</p>
<p>1.39 מ'</p>	<p>2.61 מ'</p>	<p>4 מ'</p>	<p>צדדי מערבי</p>
<p>1.37 מ'</p>	<p>2.63 מ'</p>		<p>צדדי- מזרחי</p>

מס' דף: 51

סטייה	מוצע	מותר	
3.60 מ' חריגות מבוקשות במסגרת תמריצי תמ"א 38	1.40 מ'	5 מ'	אחורי
אין	2.7 מ'	2.5-3.0 מ'	<u>גבהי קומות</u> קומת קרקע קומה טיפוסית
לא מבוקשת יח"ד נוספת מעבר למכפיל שאושר.	26 יח"ד	26 יח"ד ללא יח"ד בקומת קרקע	צפיפות
אין	124.48 מ"ר	15% מהשטח המותר לבניה	שטח מרפסות פתוחות

הנחיות מרחביות / התאמה לנספח בינוי

סטייה	מוצע	מותר	חיפוי חזיתות
יש להחליף לגוון בהיר	מבוקש שימוש כהה בחיפוי חזיתות	טיח, חומרי גמר קשיחים, אבן נסורה טבעית, בטון אדריכלי, אלומניום. בגוונים בהירים	
אין	1 מ' רצועת גינון מגבול מגרש	1 מ' רצועת גינון מגבול מגרש	רצועת גינון
אין	60 ס"מ	60 ס"מ	גדרות: גובה- חומרי גמר- נטיעות עצים-
יש לנסות לשפר תכנון צמחיה עם אפשרות לצימוח לגובה.	לא מתאפשר צימוח לגובה בשל בינוי קיים בחזית המגרש.	נטיעת עצים וצמחיה לגובה	נטיעות עצים-

**ממצאי בדיקת הבקשה והתאמה להוראות תכנית תמ"א 38 - הנחיות פרטניות מיום 06.02.2023:**

סטייה/ נימוק	מוצע
תואם.	"ניתן להתקדם לשלב בקשה להיתר לתוספת 10 יח"ד מעל 16 יח"ד קיימות"
תואם.	יש להציב את מגדלי ממ"דים המבוקשים בעורף ובחזית הבניין במקביל ובהצמדה לחזית הבניין, בהעמדה אופקית ולא בניצב לה כפי המבוקש.
תואם.	מרפסות המבוקשת בחזית ובעורף הבניין לא תבלוטנה מעבר לקו חזית הממ"דים (במנח המפורט בסעיף קודם לממ"דים).
תואם.	לא תותר העמדת מגדלי ממ"דים בקו 0 לרחוב ולא תותר בליטה מעבר לקו בניין קדמי הקבוע בתמ"א.
<b>לא תואם</b> מוצעים ממ"דים בגודל 9.40-9.60 מ"ר (ללא מבואה או חדר שירות) יש להקטין גודל ממ"דים ל - 9 מ"ר	ממ"דים המבוקשים מחוץ לקווי בניין הקבועים בתמ"א יהיו בשטח מינימאלי מחייב- עד 9 מ"ר.
<b>לא תואם.</b> קונטור קומות חדשות, חורג מקונטור קומות קיימות בניגוד לתמ"א 38 והנחיות מרחביות מוצעות קורות כחלק מפתרון החיזוק.	לא תותר חריגת קונטור קומות חדשות מעבר לקונטור קומות טיפוסיות קיימות מורחבות (כפי המוצג בחתך ב-ב).
תואם.	נדרשת בחינת גובה מכפילי חנייה מקסי' ביחס לגובה תוספות הבנייה המבוקשות מעל שטחם.
תואם	נדרשת שמירת בטיחות מבנה וחצר גן הילדים בצמוד למגרש, לשלב תכנון והביצוע. כדוגמת, התקנת סככות הגנה, הגבלת שעות עבודות הבנייה שלא בעת פעילות גן הילדים.
<b>תואם</b> מוצעת חנייה טמונה אחת בחלקו המזרחי של המגרש.	יש לבחון העברת שלושת מכפילי החנייה המבוקשים בקו 0 מזרחי ובצמידות לחצר גן הילדים, אל עורף המגרש.

**ממצאי בדיקת הבקשה והתאמה להוראות תכנית תמ"א 38 - הנחיות פרטניות מיום 06.02.2023:**

מוצע	סטייה/ נימוק
לא תותר מרפסת בולטת בהמשך למרפסת הגג, כפי המבוקש בחזית הבניין.	<b>לא תואם:</b> מוצעות מרפסות הבולטות מקונטור קומת הגג ולא בקו המרפסות שמתחתיה
היעדר שטחי גינון אפקטיביים במגרש, בשטחי הגינון המוצעים מתחת לבינוי הקיים אין ערך משמעותי, הן בהיבט של חלחול והן כתרומה לחזות הרחוב.	<b>תואם חלקית</b> בתכנון גינון המוצע לא ניתן לתכנן צימוח לגובה בשל בניה מתחת לבינוי קיים
יש להרחיק מרפסות קדמיות במטר וחצי לפחות מקו מגרש, כך שיתאפשר צימוח לגובה.	<b>לא תואם</b> מבוקשות מרפסות במרחק של פחות מ-1.5 מ', פורסמה הקלה. נדרש להציג עמוד תומך למרפסות במרחק של 1.5 מ' מגבול מגרש. מוצעות מרפסות במרחק של 0.80 מ' מגבול מגרש הקדמי, בקו אחיד עם הממ"דים.
יש להציג תכנית פיתוח וגינון הכוללת פתרונות ניקוז, השהייה וחלחול בתחום המגרש לאישור אדר' אגף תכנון נוף.	תואם.
בתואם להוראות התב"ע למרפסות בעיר, לא תותר תוספת מצללות למרפסות בולטות אלא במרפסות גג בלבד. ישמר מרחק של 1.5 מ' בין קו המצללות למעקה הגג.	<b>לא תואם</b> - מוצעות מצללות במרפסות עליונות בחזית הבניין בניגוד להוראות התכנית החלה. - מבוקש היצמדות למעקה צידי ולא למעקה חזיתי - יש להתרחק 1.50 מ' ממעקה צידי.
מסתורי כביסה יהיו אחידים לכל גובה הבניין, כולל לדירות קומת הגג החלקית.	תואם.
נדרש רצף ואחידות הבנייה לכל גובה חזית הבניין, ללא הבחנה בין קומות קיימות וחדשות.	תואם.
שטח קומה חלקית עליונה לא יחרוג ממחצית שטח קומה טיפוסית מורחבת.	תואם.
תוספת מרפסות זיזיות לקומות טיפוסיות, בכפוף להוראות תמ"א 38 ותכנית מק/1/106/2.	תואם
יוצג פתרון עיצובי אחיד לכל קומות הבניין ללא הבחנה בחזיתות הקומות, קיימות וחדשות. חומרי הגמר, כולל צבע יהיו אחידים לכלל הקומות ותוספות הבנייה יתוכננו כחזית רציפה. אין להבליט קורות הקשחה בחזיתות הבניין כפי המוצג בהדמיה.	<b>תואם חלקית,</b> יש להציג מילוי חזיתות בקומות הקיימות ע"ג הדמיות וחזיות ללא הבדל בין הקומות החדשות לקיימות.
יש לעדכן הדמיות.	<b>לא תואם</b> יש לעדכן הדמיות
תוספת מצע להשהיית נגר לחלופין גינון על הגגות, בעובי חצי מטר לפחות, כדוגמת חצץ, אדמה וכדומה.	תואם
כיסוי של מחצית לפחות משטח הקרקע בחומר מחלחל, כדוגמת אדמה, אבני דשא, ריצוף ייעודי או אספלט מחלחל.	תואם
הקמת בורות החדרה של מי הנגר לתת הקרקע, בתחום המגרש ועפ"י הנחיות ומפרט יועץ ניקוז. עודפי נגר של מעל ל 1:5 יופנו למערכת העירונית.	תואם
סביב גזע העץ וברדיוס 3 מ' לפחות, יש להשאיר חיפוי קרקע מחלחל מגן מפני הידוק של הקרקע הטבעית.	תואם
לכל 65 מ"ר משטח המגרש הנתון נדרשת נטיעת עץ אחד לפחות.	תואם
נדרשת שמירה על עצים בוגרים, אם קיימים במגרש.	תואם
גמל מים ופילר יתוכננו בניצב לרחוב ובפינות המגרש.	תואם
תכנון גודל חדר האשפה בתואם למספר יחידות הדיור ובכפוף להוראות תקנות התכנון והבנייה.	תואם
יש להציג פתרון חנייה עבור נכים, אופניים ואופנועים.	תואם

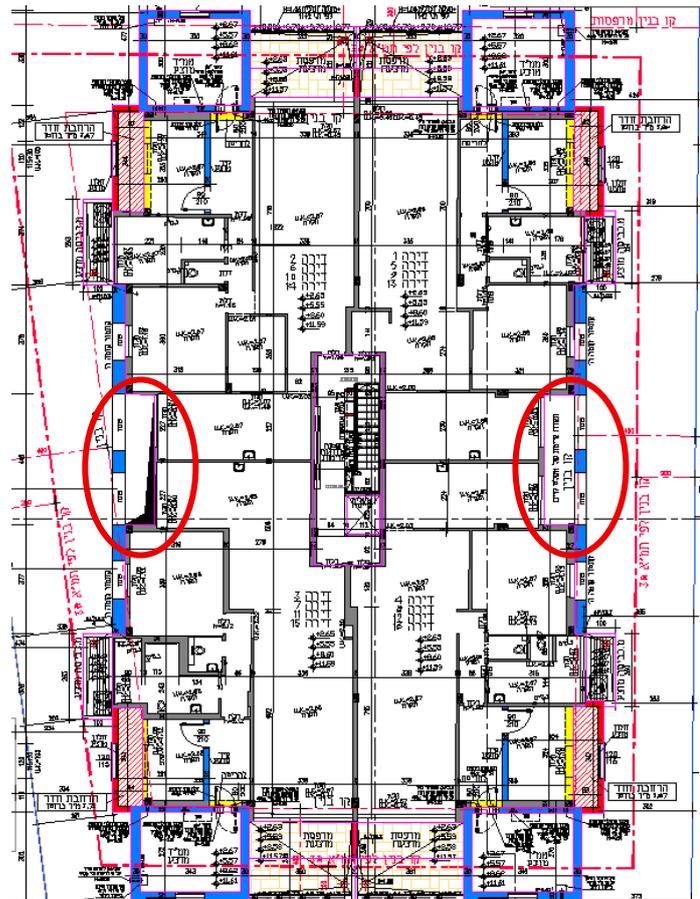
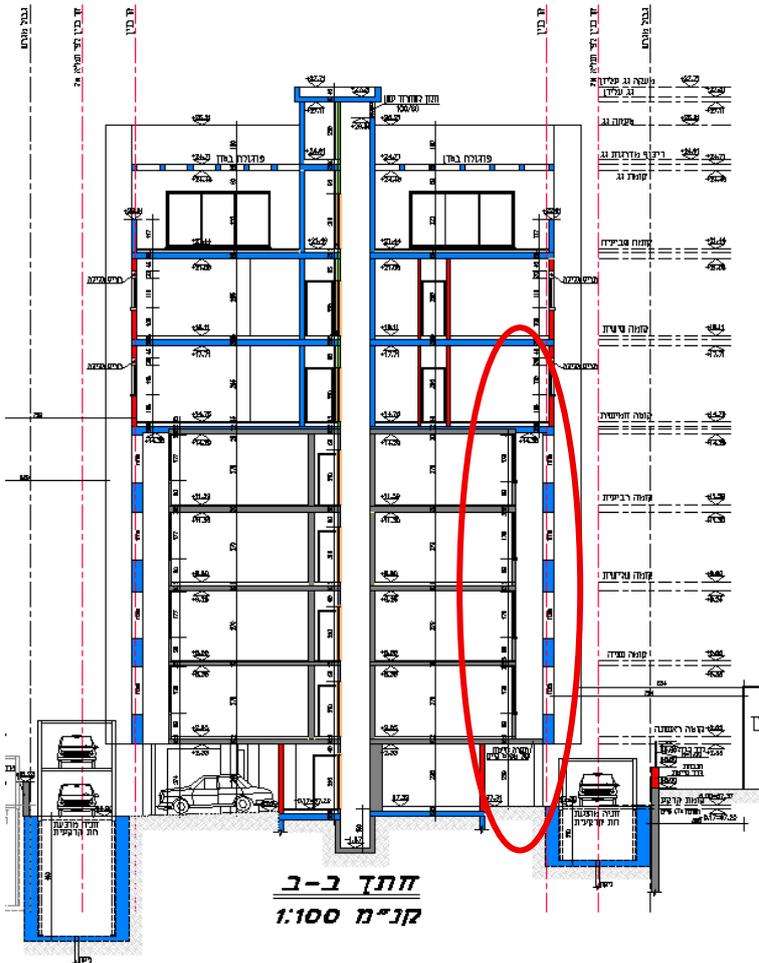
**סיכום הערות הבדיקה:**

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

תכנון	• עפ"י תכנון מוצע קיים חריגת קונטור קומות חדשות מעבר לקונטור קומות טיפוסיות קיימות מורחבות (כפי המוצג בחתך ב-ב),
-------	--

	<p>זאת בניגוד להוראות תמ"א 38 והנחיות מרחביות שנמסרו.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>יש להציג ביטול גישת מעלית לקומת גג.</li> </ul>
<p>ממ"דים</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>יש להקטין שטח ממ"דים החורגים מקו בניין לשטח מקסימלי של 9 מ"ר.</li> </ul>
<p>מרפסות</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>יש להציג עמוד תומך למרפסות במרחק של 1.5 מ' מגבול מגרש.</li> <li>ממליצים לאשר הבלטת מרפסות בחזית הקדמית עד לקו בנין של 0.80 מ' על מנת לנצל שטחי מרפסת באופן מיטבי ויצירת חזית אחידה.</li> <li>ביטול מרפסת בחזית האחורית בקומת הקרקע בלבד.</li> </ul>
<p>פתוח</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>יש להציג צמחיה לגובה לכל הפחות בחזית המגרש.</li> </ul>
<p>הסכמות</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>השלמת 100% חתימות.</li> </ul>
<p>פרגולה</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>יש לבטל תכנון פרגולות המוצעות במרפסות זיזיות (בקומה 6), בניגוד להוראות התכנית החלה.</li> <li>יש להתרחק 1.50 מ' ממעקה צידי בפרגולה המתוכננת במרפסת גג.</li> </ul>
<p>חזיתות</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>מילוי חזיתות ללא הבדל בין קומות קיימות לקומות חדשות.</li> <li>מבוקש שימוש כהה בחיפוי חזיתות, יש להחליף חיפוי חזיתות לגוון בהיר ללא הבלטת קורות כהות בדירות החדשות. כל חומרי הגמר והגוונים יהיו בעלי גוון בהיר בלבד.</li> </ul>
<p>חניה</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>לא ממליצים לאשר יותר מ-3 מכפילי חניה ברצף.</li> <li>פתרון להשלמת התקן ע"י חניה טמונה + תשלום לקרן חניה או פתרון פיזי אחר ו/או תשלום לקרן חניה.</li> </ul>

מצ"ב:



נוצלו מלוא זכויות הבניה.

בשל תכנון קיר מפריד בין המרפסות הזיזיות עד לגובה תקרה מחצית משטח המרפסות חושב במניין השטחים העיקריים. מוצע להנמיך קיר מפריד בין המרפסות ל-  $H=180$  ולהגדיל שטח דירות קיימות.

רשמה: שיראל מכלוף

### המלצת מהנדסת העיר:

ניתן לאשר את הבקשה בהתאם לסיכום הערות הבדיקה, היתר ינתן בתנאי ולאחר ההשלמות הבאות:

### החלטות

לאור היקף מתקני החניה המוצעים במגרש, הכוללים מס' רב של מכפילי חניה ברצף, הוועדה מחליטה לאשר לא יותר מ-3 מכפילי חניה ברצף, נוכח השפעות פוטנציאליות ממיקום מרוכז בחזית אחת הוועדה מפנה את הצוות המקצועי לבחון צמצום פתרונות החניה המכאניים בפרוייקטים עתידיים נוכח עלות התחזוקה הגבוהה ומבקשת מהצוות למצוא מגרשים בעיר בהם ניתן להסדיר חניונים ציבוריים.

פתרון להשלמת תקן החניה ינתן ע"י חניה טמונה או תשלום לקרן חניה.

מעבר לכך, הוועדה מאשרת את הבקשה בהתאם לסיכום הערות הבדיקה של הצוות המקצועי.

מרפסות יתוכננו במרחק של 0.8 מ' מגבול המגרש כך שניתן לשמור על חזית מיטבית ועצים קיימים ולאפשר נטיעת עצים חדשים.

היתר ינתן בתנאי ולאחר ההשלמות הבאות:

### דרישות כלליות

חתימות

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 להבטחת ביצוע העבודות בהתאם לתקנה 70 א'

כתב התחייבות לשיפוי בגין ביצוע עבודות מתוקף תמ"א 38 לפי נספח 3 לתמ"א

### תנאים לבקרת התכ

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 לבטל תכנון פרגולות המוצעות במרפסות זיזיות (בקומה 6), בניגוד להוראות התכנית החלה.

יש להתרחק 1.50 מ' ממעקות צדדים בפרגולה המתוכננת במרפסת גג.

מילוי חזיתות ללא הבדל בין קומות קיימות לקומות חדשות.

יש להחליף חיפוי חזיתות לגוון בהיר כל החומרי גמר והגוונים.

יהיו בעלי גוון בהיר בלבד. ביטול בליטת קורות בדירות החדשות בגוון כהה ושינוי לגוון בהיר.

הנמכת קיר המפריד בין המרפסות

יש להציג ביטול גישת מעלית למפלס הגג העליון.

אישור פיקוד העורף

אישור הרשות הארצית לכבאות והצלה

תכנית גינון והשקיה

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

תכנית ראשית מעודכנת ומתואמת לאחר כל שינויי התכ

הצהרת מהנדס לחישובים סטטיים, חישוביים סטטיים+נספח תרמי

דוח קרקע וביסוס

אישור תכנית אינסטלציה

אישור אגף תברואה לנושא אצירת אשפה

אישור מני"ב

אישור אגף קיימות וסביבה

אישור מורשה נגישות

רישום לפי תקנה 27 לחוק מקרקעין

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

לבצע כיסוי אקוסטי על גבי מדרג מתקני החניה באישור יועץ אקוסטי ובאישור אגף קיימות וסביב

### - תנאים לתחילת עבודות הבניה:

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

הנדרשים בהתאם לכל דין

תכנית התארגנות באתר מאושרת ע"י יועץ בטיחות, לרבות גוונים ומעברים המייצרים הגנה על

משתמשי גן הילדים הסמוך.

גידור אתר הבניה בהתאם להחלטת הוועדה מיום 13.11.2024

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

הסכם לפינוי פסולת

**- תנאים לתעודת גמר**

בקשה לתעודת גמר והצהרת האחראי לביקורת על הביצוע בצירוף המסמכים לכל דין

אישור מנהל איכות הסביבה

אישור חברת חשמל

רישום מקרקעין : 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.

**מבקש:**

♦ **בסיס הנדסה בע"מ**

**בעל נכס:**

♦ עו"ד יעקב זילקוביץ בשם נעלי דירות

**עורך:**

♦ לובלסקי-לוי שיראל

**מתכנן אינסטלציה:**

♦ נ. איה הנדסה

נצרת ת.ד. 2680

**מהנדס רישוי:**

♦ אוראל ארביב

**סוג בקשה:** בקשה להיתר - רישוי מלא

**שכונה: אברמוביץ'**

**כתובת הבניין: שפינוזה (ברוך) 14, ראשון לציון**

**גוש וחלקה: גוש: 3928 חלקה: 435 יעוד: מגורים ג**

**תיאור בקשה**

חידוש היתר

בית משותף

**מהות הבקשה**

חידוש היתר מס' 202200120 מיום 14/03/2025 ליום 14/03/2028.

**הערות בדיקה:**

שטח המגרש: 781 מ"ר

**רקע:**

ביום 14/03/2022 הוצא היתר מס' 202200120 לתמא 38.

ההיתר כלל:

חיזוק הבניין בפני רעידות אדמה ותוספת בנייה מתוקף תמ"א 38, עבור בניין מגורים בן 4

קומות מעל קומת עמודים. הכולל:

תוספת 2.5 קומות מעל 4 קומות קיימות

תוספת ממ"דים ומרפסות לדירות הקיימות

תוספת 10 יח"ד חדשות ל - 16 יח"ד קיימות

11 חניות קיימות בהיתר, תוספת 9 חניות 8 מתוכן במכפילי חניה. סה"כ 20 חניות.

שינויים בקומת עמודים מפולשת, הכוללים: תוספת מעלית, הסדרת לובי, הגדלת חדר

אשפה, תוספת מחסנים, מאגר מים ומשאבות ושינויי פיתוח שטח

**ממצאי בדיקת פיקוח מיום 29.09.2025:** הבנין בבניה.

**מטרת הדיון:**

ביום 08.09.2025 התקבלה פנייה מטעם המבקש להארכת תוקף ההיתר בשלוש שנים נוספות עד ליום 14.03.2028 לצורך

השלמת עבודות והבניה והיתר 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.

## מס' דף: 57

- (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.

רשם: אוראל ארביב

ניתן לאשר את חידוש היתר מס' 202200120 מיום 14/03/2025 ליום 14/03/2028, ההיתר יהיה כפוף לכל תנאי ההיתר המקורי.

### החלטות

**במהות הבקשה נפלה טעות סופר, יובהר כי הוועדה מחליטה לאשר את חידוש היתר מס' 202200120 מיום 14/03/2025 ליום 14/03/2028, ההיתר יהיה כפוף לכל תנאי ההיתר המקורי.**