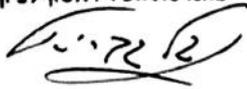


קובץ החלטות לישיבת וועדת משנה מש/2026001 שהתקיימה בתאריך 06.01.26

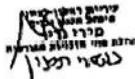

עו"ד סורין גנות
משנה לרה"ע וחבר הוועדה
* סעיף 1 בנושאי הרישוי


גב' ליאל אבן זהר בן-דוד, עו"ד
מ"מ ראה"ע – מ"מ יו"ר הוועדה
יסעיפים 1-5 בנושאי התכנון
יסעיפים 2-6 בנושאי הרישוי

אדרי גל גבריאל
סהנדסת העיר ראשון-לציון


אדרי גל גבריאל
מהנדסת הוועדה


חולה העיר ירושלים, ע"ד
מסמך קובץ 1/2026001-מש
ע"מ השר-ל"מ


ע"מ השר-ל"מ
מסמך קובץ 1/2026001-מש
ע"מ השר-ל"מ


אדרי ליאת פיון קליינמן
מנהלת אנף רישוי בניה

מס' דף: 2

תאריך: 13/01/2026
כ"ד טבת תשפ"ו

עיריית ראשלי"צ

קובץ החלטות ישיבת ועדת משנה רישוי ותכנון

ישיבה מספר: 2026001 ביום שלישי תאריך 06/01/26 י"ז טבת, תשפ"ו בשעה 17:00

הישיבה החלה בשעה 17:20 בנוכחות החברים עו"ד ליאל אבן זהר בן דוד, הרב שמואל ג'מיל, מר אבי חיים.

הישיבה הסתיימה בשעה 18:50.

מצ"ב פרוטוקול ישיבת ועדת משנה מש/2025019 מתאריך 28.10.25 - לאישור הוועדה.

מצ"ב פרוטוקול ישיבת ועדת משנה מש/2025020 מתאריך 04.11.25 - לאישור הוועדה.

החלטה: לאשר את הפרוטוקולים

בעד: 3 (סורין - למעט הסעיפים שאותם לא ניהל ובהם לא השתתף)

נוכחים: מ"מ יו"ר עו"ד סורין גנות

חברים: מר אסף דעבול, הרב שמואל ג'מיל

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	נושא דיון	שם התכנית/נושא תכנוני	עמ.
1	413-1396712 דיון להמלצה להפקדה	דיון להמלצה להפקדה	רצ/5/5/118 התחדשות עירונית במתחם שמואל שרירא 1-6.	3
2	413-1340942 דיון להפקדה	דיון להפקדה	רח' חבקוק 6- ביטול חדרי גג	11
3	413-1100825 דיון חוזר להפקדה	דיון חוזר להפקדה	רצ/מק/2/10/11/1 בית כנסת בית אל - שינוי קו בניין להסדרת בניה	13
4	413-1517440 דיון להפקדה	דיון להפקדה	רצ/מק/63/11/1 הרחבת שבצ בארי	15
5	413-1231992 לידיעת החברים	לידיעת החברים	רח' חיל רגלים 31- הרחבת דירות, תוספת מרפסות וממדים	16

תכנית מתאר מקומית: 413-1396712**סעיף: 1**

פרוטוקול ועדת משנה רישוי ותכנון ישיבה מספר: 2026001 בתאריך: 06/01/2026

שם: רצ/5/118/ התחדשות עירונית במתחם שמואל שרירא 6-1.

נושא: דיון להמלצה להפקדה

שטח התוכנית: 5,044.000 מ"ר

מקום האתר

רחוב שרירא 1-6 בראשון לציון ממוקם בצפון - מזרח העיר, קרוב לשכונות מגורים חדשות ולפארק 'גן בעברית'.

מצפון למגרש - רחוב רפפורט כתריאל. מדרום - שמואל שרירא 8, ממזרח מגרש 164 עם מבנה ציבור (2 גני ילדים) וממערב - רחוב האחד עשר.

בעלי עניין:**עורך/מתכנן:** אלון שיקאר**יזם:** אאורה מחדשים את ישראל בע"מ**כתובת:**

רחוב שרירא שמואל 1, שכונה: רביבים, ראשון לציון

רחוב שרירא שמואל 2, שכונה: רביבים, ראשון לציון

רחוב שרירא שמואל 6, שכונה: רביבים, ראשון לציון

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

גרש: 6286 חלקות: 140, 144

חלקי חלקות:

גרש: 6286 ח"ח 170

מטרת הדיון**דיון להמלצה להפקדה**

הריסת ארבעה מבני מגורים טעוני חיזוק בני 16 יח"ד כ"א הכוללים סה"כ 64 יח"ד, והקמת ארבעה בנייני מגורים הכוללים סה"כ 205 יח"ד, בניית שטחי מסחר, שטח למבני ציבור ושטח ציבורי פתוח. במסגרת התכנית מוצעת הסטה של רחוב שרירא ואת קווי התשתית לאורכו לצורך שיפורים תנועתיים, הפחתת מספר הכניסות לחניונים ויצירת שטח ציבורי פתוח בין הבניינים.

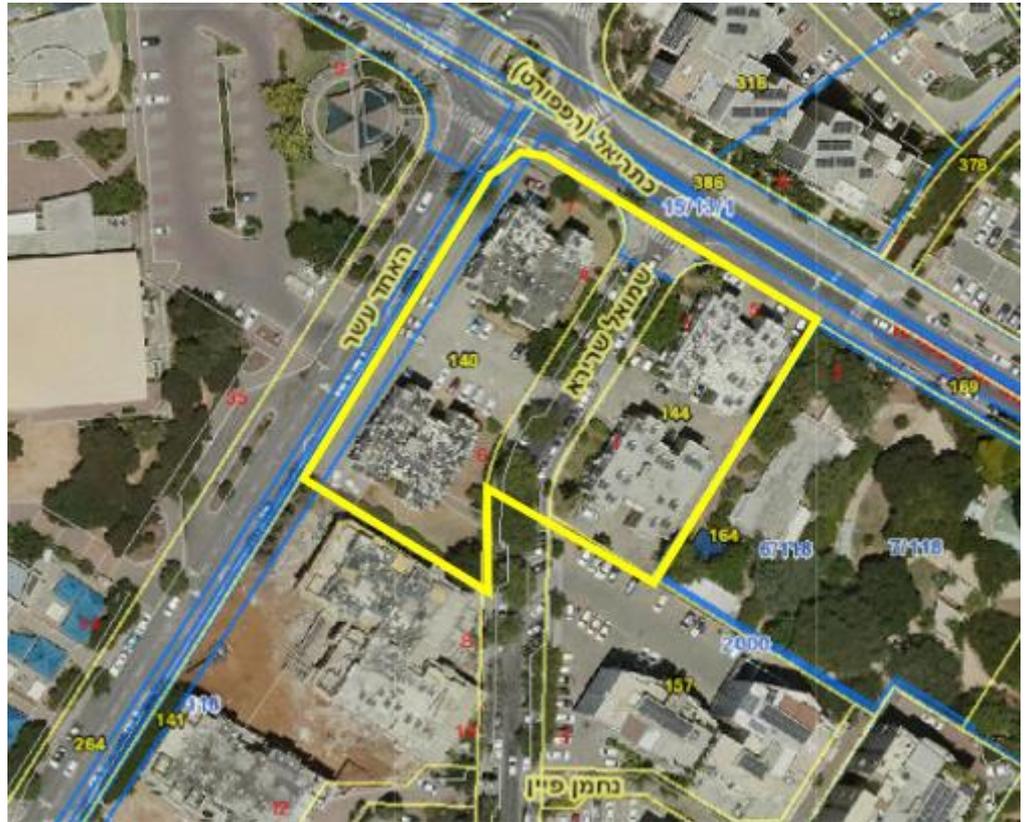
הערות בדיקה:**רקע:**

התכנית מקודמת מזה מספר שנים ועברה מספר גלגולים עד אשר גובשה, לפני כשנה, במתכונתה הנוכחית, בהתאמה לתכנית המתאר רצ/2030 ולמסמכי המדיניות. מאז התבצעו תיאומים, השלמת חומרים ופירוט תכנוני שנדרשו לצורך עמידה בתנאי הסף. לאור קידום תכנית נוספת במתחם התכנון, אשר ניצלה את מרבית הזכויות המותרות מכח רצ/2030, שונתה הסמכות לאישור התכנית לסמכות הועדה המחוזית.

תיאור סביבת המתחם ומצב קיים:

המתחם ממוקם בחלקה הצפוני של שכונת רביבים בפינת הרחובות כתריאל רפפורט מצפון ורח' האחד עשר ממערב. התכנית חלה על שתי חלקות ביעוד מגורים, 140 ו 144, עליהן בנויים 4 מבני מגורים ותיקים הכוללים סה"כ 64 יח"ד ועל מקטע דרך רח' שרירא - חלקה 170, הממוקם בין שתי החלקות. כמו כן, במתחם קיימים מספר עצים בוגרים לשימור. הקרקע נמצאת בבעלות פרטיים רשומים בבית משותף.

על התכנית חלות תכניות מאושרת מס' רצ/5/118 ו- רצ/5/118/1 יעוד הקרקע הינו מגורים ג'. ממזרח לתכנית מקודמת תכנית 413-1210228 רצ/מק/7/5/118- התחדשות עירונית- מיכאל וחנה לוי, שאושרה למתן תוקף בישיבת ועדת משנה 2025023 בתאריך 23.12.25.



שטח התכנית 5.044 דונם:

מצב מוצע			מצב נכנס		
אחוז	מ"ר	ייעוד	אחוז	מ"ר	ייעוד
82.29%	4151	מגורים ד'	83.50%	4212	מגורים ג'
0.02%	13	דרך מאושרת	16.49%	832	דרך
13.30%	671	דרך מוצעת			
4.14%	209	שטח ציבורי פתוח			
100%	5044		100%	5044	סה"כ

התאמה לתכניות אחרות:

תמ"א 1: התכנית בתחום שטח בעל חשיבות גבוהה להחדרה והעשרת מי תהום

תמ"מ 21/3: השטח נמצא בתחום אזור לפיתוח עירוני.

תמ"א 4/35:

שטח התכנית 5.044 דונם, בתכנית מוצעות 205 יח"ד

דגם ישוב 1, צפיפות נטו לפחות 30 יח"ד לדונם במתחם אינטנסיבי, פרישת שטחי מגורים לא תפחת מ- 50% והתכנית תכלול לפחות 20% דיור מכליל במתחם אינטנסיבי.

תואם/לא תואם/ הערות	מצב מוצע:	תמ"א 4/35	דגם יישוב 1 – ראשון לציון
תואם	40 יח"ד	30 יח"ד	צפיפות נטו ביח"ד לדונם
תואם	82%	לא תפחת מ- 50%	פרישת שטחי מגורים
לא תואם יש להשלים תמהיל עפ"י מדיניות עירונית	אין התייחסות במסמכי התכנית.	לכל הפחות 20% מסה"כ יח"ד	דיור מכליל *

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

תמ"א/70:

התכנית מחוץ לתחום תמ"א 70, אך משיקה בחלקה הצפוני, לאורך רחוב כתריאל רפפורט, לייעוד מרחב עירוני מוטו מטר, זאת כיוון שבמרחק של 350- מ' מצפון לתכנית עתיד לעבור קו המטרו M 1.

התכנית המוצעת כלולה במתחם תכנון 144 ובמסמך מדיניות מצרף 10 באזור התחדשות ד':



התאמה לתכנית הכוללת רצ/2030:

התכנית נמצאת במתחם תכנון מס' 144 ביעוד מגורים 2 עם סימון אזור התחדשות עירונית. תבנית הבנייה: בהתאם לתבנית המאושרת. בכל האזורים המסומנים להתחדשות עירונית בתשריט התכנית, ניתן יהיה לתכנן בתכנית מפורטת מבנים שגובהם עד 30 קומות. תוספת שטחי בנייה כוללים: עבור מגורים 30,000 מ"ר ו- 4,000 מ"ר שטחי מסחר. באזור המיועד להתחדשות עירונית אחוזי הבניה יהיו פועל יוצא של מספר הקומות שיאושרו על ידי מוסד התכנון.

התאמה למסמך המדיניות למצרף מס' 10:

תואם/לא תואם/ הערות	מצב מוצע:	מסמך מדיניות למצרף מס' 10	מתחם תכנון 144
תואם	מגורים, שצ"פ, מסחר	הפניה לתכנית המתאר: מגורים, שצ"פ, שב"צ, אכסון מלונאי, דיור מיוחד, מסחר ותעסוקה	שימושים במתחם
תנאי לקידום פרויקטים של התחדשות עירונית בתנאים הבאים:			
תואם	205 יח"ד (מכפיל של 3.2) (64 יח"ד במצב נכנס)	בכפוף לבדיקה כלכלית מכפיל יח"ד יהיה לכל היותר 1: 3.2.	כמות יח"ד
לא תואם/ לא הוצג בשלב זה.	אין התייחסות במסמכי התכנית עפ"י מדיניות יש להציע: לפחות 21 יח"ד זעירות לפחות 41 יח"ד קטנות 143 יח"ד בשטח ממוצע של 105 מ"ר	לפחות 10% דירות זעירות: דירה בשטח של 45-50 מ"ר כולל ("שטח פלדלתי"). לפחות 20% דירות קטנות: דירה בשטח שבין 50 ל-80 מ"ר כולל ("שטח פלדלתי"). שאר יח"ד יהיו במוצע של 105 מ"ר פלדלתי.	תמהיל יח"ד

תמורות ציבוריות	תמורות ציבוריות משמעותיות בהתאם למקובל בתוכניות פינני בינוי.	הקצאת שטח מבונה ציבורי בהיקף של 600 מ"ר . בנספח הבינוי מוצע בבניין דרום מערבי במפלס קומה 1 (מעל קומת מסחר), כניסה נפרדת בסמוך לרמפת ירידה למרתף. בנוסף, מוצע שטח ציבורי פתוח בשטח של כ-0.2 ד'.	בהשוואה לתכנית הסמוכה - חנה ומיכאל לוי, בשטח כולל 6.429 ו-256 יח"ד, מוצעת הקצאת שטח 1 דונם עבור מבנים ומוסדות ציבור עם 400% זכויות בינוי (413-1210228) תכנית חנה ומיכאל לוי - לקראת מתן (תוקף)
הרחבת רחוב	בכפוף להרחבת רחוב חנה ומיכאל לוי או רחוב האחד עשר, תוך עידוד האפשרות לניוד חלק מיח"ד את מחוץ לשכונה.	מוצעת הרחבת רח' האחד עשר ב 16 מ', סה"כ 16 מ' לאחר הרחבה. מתואם עם ודים	תואם
גובה מבנה- מעל מפלס הכניסה הקובעת (מס' קומות מקסימלי לקידום בתכנית)	אין התייחסות לגובה במצרך. מתוך תכנית המתאר : עד 30 קומות.	16 קומות + קומות גלריה בקרקע ובפנטהאוס	תואם
אחוזי בנייה מקסימליים מוצעים כוללים	מתוך תכנית המתאר : אחוזי הבניה יהיו פועל יוצא של מספר הקומות	825% (לפי חישוב מצב יוצא- 4.151 ד', 34280 מ"ר עילי - 29000 מגורים, 1400 מסחר, 3280 מרפסות, 600 ציבורי)	

- **התכנית תואמת לתכנית המתאר ולמסמך המדיניות. לאור אישור תכנית חנה ומיכאל לוי, ומיצוי סל הזכויות למתחם התכנון מכוח תכנית המתאר, אישור התכנית הינו בסמכות הועדה המחוזית.**

התכנון המוצע:

התכנון המוצע מייצר מתחם בינוי הכולל 4 מבנים בשני תאי שטח- 2 מבנים של 9 קומות מגורים בלבד ו- 2 מבנים בני 16 קומות הכוללים דופן מסחרית לרח' האחד עשר, מעל אחד המבנים מוצע שטח ציבורי מבונה בקומה ראשונה, מעל קומת המסחר, הכולל שטחי חוץ. הכל מעל 4 מפלסי מרתפי חנייה משותפים למתחם. נוסף לאלו מוצעת הסטת דרך רח' שרירא וחיבורו לרח' האחד עשר. במצב המוצע מתקבל מתחם בינוי הכולל ארבעה בניינים בגבהים משתנים וביניהם שטח מפותח ומגונן ושצ"פ.



התייחסות אגפי פנים וחוף לתכנון המוצע:

התייחסות אגף תנועה ותחבורה:
תכנון תנועה מתואם מול ודים

התייחסות פקיד היערות:
התקבל אישור פקיד יערות לסקר עצים בתאריך 19/02/2025

התייחסות אגף איכות הסביבה:
הועברה התייחסות מנהל מח' תכנון סביבתי וקיימות בתאריך 16/02/25.
יש להטמיע דרישות במסמכי התכנית.
כמו כן, יש להשלים נספח להערכת פוטנציאל ייצור אנרגיה מתחדשת בתכניות בהתאם להנחיות המשרד להגנ"ס.

התייחסות לפרוגרמה המוצעת:
עפ"י חישוב פרוגרמתי הדרישה היא 1 גן ילדים ו 11 כיתת מעון, כאשר יש לכלול שטחי חוף בהיקפים מתאימים. נבדקת דרישה גם מול מינהל שילוב חברתי.

התייחסות לסקר חברתי:
דו"ח חברתי מאושר ע"י המינהלת

התייחסות אגף בנייה ציבורית ותשתיות:
ניקוז – הועברו דרישות לביצוע הסטת קו ניקוז ברח' שרירא. יש להוסיף התייחסות בהוראות, תנאים להיתר.
1. על המבקש להשלים מדידה לתא ניקוז ותא ביוב הקיימות בצפון רחוב שרירא פינה עם כתריאל יחד עם נציגי מניב ע"מ לוודא מה מחובר אליהם.
2. במידה ולתא ניקוז הנ"ל מחוברים אך ורק שני קולטני מי גשם של הכביש, ניתן לבטל קטע ניקוז בצפון רחוב שרירא בתנאים הבאים:

- להעמיס נגר לקו ניקוז הקיים בקוטר 40 ברחוב האחד עשר ע"י הוספת קו ניקוז חדש כ-66 מ' בקוטר 40 מתא הקיים ברחוב כתריאל לכיוון תא ניקוז הקיים בצפון רחוב האחד עשר.
- להוריד עומס הנ"ל בהמשך הקו דרומה ע"י הוספת ביי פס באורך כ-152 מ' בקוטר 40 לכיוון קו ניקוז הקיים בקוטר 60 בצד מערבי רחוב שמעון אבידן.



הסטת תשתיות ביוב, מים וניקוז מתוך GIS

התייחסות מני"ב:

מתואם מול מני"ב, אך טרם הועבר האישור/ התיאום לאגף תכנון.

התייחסות רשות המים (התחדשות עירונית):

טרם הועבר להתייחסות רשות המים.

התייחסות משרד הבריאות:

- התכנית לא נמצאת בתחום רדיוס מגן של קידוח מי שתייה (סימון מקווקו מעבר ל- 164 מטר סביב קידוח גן בעברית אינו רדיוס מגן)
- בהוראות התכנית יש לציין כי בשלב היתרי בניה עבור שטחים ציבוריים ושטחי מסחר יש לקבל את חוות דעתנו
- יש לתכנן מתקני קדם טיפול בשפכי עסקי מזין.
- יש לצרף פרשה טכנית לנספחי מים וביוב
- יש לצרף תאום עם תאגיד " מניב" בראשון לציון

התייחסות השבחה:

מסמכי התכנית כוללים:

* מסמך עקרונות לטבלאות הקצאה ואיזון

* דו"ח כלכלי

מכפיל מוצע – מקובל

יש להשלים התייחסות לנושא שטחי ציבור מבונים, דרך מאושרת, דרך מוצעת ושצ"פ

התייחסות יועמ"ש:

נדרשת התייחסות שמאי העירייה לעניין דו"ח כלכלי בנוגע לשטחי ציבור מבונים, דרך ושצ"פ.

שטחים ציבוריים ירשמו ע"ש העירייה – נוסח הוראה מדויק יועבר לעורך.

הערות אגף התכנון:

התכנית מציעה הריסה של ארבעה מבנים טעוני חיזוק והקמת ארבעה מבנים חדשים בפריסה מגוונת ובעירוב שימושים תוך חידוש תשתיות המתחם ושיפור תנועת הבא לידי ביטוי בהסטת רחוב שרירא, כך שפוחת העומס על צומת רחוב כתריאל/חנה ומיכה ליון.

1. שטחי ציבור

- יש להגדיל את שטח השצ"פ לכל השטח המסומן כדרך לביטול, בין טור הבניינים המערבי לטור הבניינים המזרחי ולהתאים את הגאומטריה שלו (קצוות מיושרים).
- בשטח זה יש לקבוע עומק שתילה מינימלי בגובה של 2 מ' ממפלס הפיתוח ורציף לכל אורכו. מפלס הפיתוח יתחבר למדרכה ברחוב כתריאל באופן רציף.
- הרישום יהיה תלת מימדי
- יש לתאם את מיקום השטחים לבינוי ציבורי במגרשים הסחירים עם אגף התכנון ולוודא כי שטחי החצרות נגישים ועונים על הצורך הפרוגרמטי.

2. תיקונים בהוראות התכנית: יש לערוך תיקונים בתיאום עם אגף התכנון, בין השאר בנושאים הבאים:

- סמכות
- יחס לתכניות אחרות
- יש לקבוע תמהיל בהוראות התכנית בתיאום עם אגף התכנון לפי מדיניות עירונית
- הוראות בינוי- מרחק בין בניינים, מיקום תשתיות במגרש, הוראות לשימושים ציבוריים, הוראות לתכנון זיקת ההנאה, נסיגות בקומות עליונות (לא תותר נסיגה של שתי קומות), מרחקים מינימליים בין מבנים בכל תא שטח, הפרשי מפלסים מקסימליים, גובה קומת מסחר וגובה קומת כניסה, ועוד.
- טבלת זכויות הבנייה- הוספת הערה לעניין שימושים משותפים, תמהיל דירות ביחס למדיניות העירייה, שטח מרפסת ממוצע, תוספת שטחים עבור קירוי לשימוש ציבורי מבונה ככל ורלוונטי, ועוד לפי דרישות אגף התכנון
- הוראות לפינוי אשפה ותפעול
- שלביות מימוש והתניות בהליך הרישוי בין השאר ביחס להעתקת התשתיות במתחם: **יש לקבוע כי תנאי להיתר בנייה יהיה ביצוע העתקת התשתיות והסטת רחוב שרירא.**
- פיתוח: יש לקבוע שטחי גינון (20%), שטחי חלחול (מיני 15%), ולהוסיף התייחסות לחזית חמישית, עומק קומת המרתף ממפלס הפיתוח, ועוד לפי דרישת מחלקת אדריכלות נוף.

3. העמדת מבנים, קווי בניין וחיבוריות לרחוב - יש להגדיר במסמכי התכנית:

- יש לקבוע קווי בניין ביחס לשצ"פ שיקבע במיקום הדרך המסומנת לביטול.
- יש להציג רוחב מדרכה לרבות שביל אופניים ברח' כתריאל (המשכי ממתחם חנה ומיכאל לוי) בהתאם לחתך רחוב (יתואם מול אגף תכנון ופיתוח - רוחב מדרכה פנוי, רצועת גינון ועצים, תאורה וכו')
- זיקות הנאה במרווח הקדמי בחזית רחוב האחד עשר ובחזית לרחוב כתריאל. יקבוע רוחב מינימלי בתיאום עם אגף תכנון
- מרחקים בין בניינים לא ירדו מ-6 מ' בין מבנים גבוהים ולא ירדו מ-12 מ' בין מבנים רבי קומות, ובהתאם לדו"ח הצללות באישור אגף איכה"ס
- יש לקבוע קו בניין למרפסות במרחק שלא יפחת מ-1.2 מ' מגבול המגרש.
- לא יותר קו 0 לרחוב שרירא החדש- יש לקבוע קו בניין קדמי. **לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו מגרש.**
- קביעת דופן מסחרית לרחוב האחד עשר.

המלצת מהנדסת העיר:

להמליץ לועדה המחוזית על הפקדת התכנית, התכנית תועבר לועדה המחוזית לאחר השלמת התנאים הבאים:

- אימוץ הערות אגף התכנון
- הגדלת השצ"פ ועדכון מסמכי התכנית בהתאמה, לרבות רישום תלת מימד
- הגשת נספח תנועה מעודכן לבדיקת אגף תנועה.
- חתימה על הסכם עקרונות/התחייבות ביחס לשטחים ציבוריים מבונים.
- השלמת תיאום מול אגף איכ"ס.
- אישור נספח הפרוגרמה על ידי מחלקת אסטרטגיה.
- השלמת התיאום עם אגף תשתיות.
- השלמת תיאום מול מני"ב.
- השלמת תיאום מול רשות המים.

10. השלמת הערות משרד הבריאות.
11. השלמת תיאום אגף השבחה.
12. תיאום נספח הנוף מול מחלקת נוף.
13. חתימה על כתב ויתור ושיפוי בגין תביעות לפי סעיף 197 לחוק.
14. תשריט על רקע מפה טופוגרפית ואישור תת"ג ע"י מפ"י בכפוף לחוו"ד אגף המדידות.
15. תיקונים טכניים על פי דרישת אגף התכנון במנהל תכנון ובנייה.

החלטות

לאחר ששמעה את המתכנן, היזם והצוות המקצועי מחליטה הועדה להמליץ לוועדה המחוזית על הפקדת התכנית, התכנית תועבר לוועדה המחוזית לאחר השלמת התנאים הבאים:

1. אימוץ הערות אגף התכנון כפי שהופיעו בסדר היום ותיקון מסמכי התכנית בהתאם.
2. קביעת שלביות מימוש והתניות בהליך הרישוי בין השאר ביחס להעתקת התשתיות במתחם. בכלל זה, תנאי להיתר בנייה יהיה ביצוע העתקת התשתיות והסטת רחוב שרירא.
3. הגדלת השצ"פ ועדכון מסמכי התכנית בהתאמה, לרבות רישום תלת מימד.
4. הגשת נספח תנועה מעודכן לבדיקת אגף תנועה.
5. חתימה על הסכם עקרונות/התחייבות ביחס לשטחים ציבוריים מבונים.
6. השלמת תיאום מול אגף אכ"ס.
7. אישור נספח הפרוגרמה על ידי מחלקת אסטרטגיה.
8. השלמת התיאום עם אגף תשתיות.
9. השלמת תיאום מול מני"ב.
10. השלמת תיאום מול רשות המים.
11. השלמת הערות משרד הבריאות.
12. השלמת תיאום אגף השבחה.
13. תיאום נספח הנוף מול מחלקת נוף.
14. חתימה על כתב ויתור ושיפוי בגין תביעות לפי סעיף 197 לחוק.
15. תשריט על רקע מפה טופוגרפית ואישור תת"ג ע"י מפ"י במידת הצורך בכפוף לחוו"ד אגף המדידות.
16. תיקונים טכניים על פי דרישת אגף התכנון במנהל תכנון ובנייה.

תכנית מפורטת: 413-1340942**סעיף: 2**

פרוטוקול ועדת משנה רישוי ותכנון ישיבה מספר: 2026001 בתאריך: 06/01/2026

שם: רח' חבקוק 6- ביטול חדרי גג

נושא: דיון להפקדה

שטח התוכנית: 433.000 מ"ר

בעלי עניין:**המגיש:**

יובל גינדי

טל גינדי

מיכל גינדי

בלנקה נסים ביסטריצקי

בלנקה נסים

עורך/מתכנן:**כתובת:**

רחוב חבקוק (שלום, הרב) 6, שכונה: השומר, ראשון לציון

רחוב יודילביץ' (דוד) 25, שכונה: השומר, ראשון לציון

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

גוש: 3937 חלקות: 102

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

ביטול זכויות חדרים על הגג.

עיקרי הוראות התכנית:

שינוי בהוראות הבינוי בעניין ביטול זכויות חדרים על הגג.

הערות בדיקה:

החלקה נמצאת במתחם תכנון 148 ביעוד מגורים 2-8 קומות, עד 90,000 מ"ר.

על החלקה חלות תכנית מאושרות: 1/6ב, 1/1ג, 1/1ג-1, יעוד מגורים ג'.

בהתאם למדיניות המאושרת של הוועדה המקומית להכנת תוכניות במצרף 7, מסומנים המקרקעים ביעוד "בינוי קיים בתת ניצול".

בהתאם למדיניות זו, כמפורט בסעיפים 2.1(5) ו-4.4(הערה 3), נקבע כי תוספת זכויות מעבר לזכויות המאושרות הינו בכפוף למימוש תועלת ציבורית.

בתוכנית המוצעת אין כל תועלות ציבוריות.**במסגרת התוכנית לא מבוקשת תוספת זכויות.****הליך רישוי:**

מגישת התוכנית מקדמת במקביל במקרקעין את בקשה להיתר מס' 20230528.

הקלות מבוקשות במסגרת הבקשה להיתר:

1. חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי על ידי בניה במרחק של 3.60 מ' במקום 4 מ' המותר בתכנית.
2. חריגה מקו בניין צדדי עד 2.70 מ' לפחות בקיר ללא פתחים ובנייה בקו בניין של 3.10 מ' במקום 4 מ' המותרים על פי תכנית לפי תקנה 6(ב) לתקנות.
3. הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 1.60 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40% מן המרווח המותר.
4. הוספת 2 קומות נוספות מעל ל 4 הקומות המותרות. סך כל מספר הקומות המבוקש 6.
5. הגדלת מספר יחידות הדיוור בשיעור של 20% סך מספר יחידות הדיוור המבוקש 6 יח"ד במקום 5 יח"ד המותר על פי התכנית.
6. אורך חזית מינימלית מ 18 מ' ל 9 מ'.

הבקשה להיתר נדונה בוועדת משנה מס' 2025003 ביום 3/2/25, בה הקלות מבוקשות אושרו באופן חלקי, להלן החלטת ועדה משנה:

"לאחר שהוצג התכנון אל מול הסביבה הסמוכה ולאור מדיניות הוועדה הבאה לידי ביטוי בהחלטותיה לאורך השנים, הוועדה מחליטה לאשר את הבקשה ואת ההקלות המבוקשות באופן חלקי בלבד, כדלקמן:

לעניין ההקלה במספר הקומות - הוועדה מחליטה לאשר תוספת קומה אחת מעל המותר (וגם חדרים על הגג) זאת אחרי שנוכחה כי התוספת המבוקשת (ל-2 קומות) מייצרת בניין שיהיה חריג לסביבתו הקיימת לאור קיומם של בניינים נמוכים אשר טרם ניצלו את זכויותיהם ובניינים בני 4 קומות מעל עמודים, ולאור ביטול מוסד ההקלות, הוועדה סבורה כי תוספת קומה אחת בלבד בהקלה מעבר למותר תיטיב עם תכנון המבנה ולא תהיה חריגה בסביבת המגרש באופן שתשמר אחידות וצביון השכונה.

לעניין הצפיפות - לאור התכנון המוצג הכולל יח"ד אחת בקומה, ולאור החלטת הוועדה לאשר קומה אחת בהקלה בלבד, אין הצדקה להגדלת הצפיפות במגרש.

לעניין ההקלה בקו בניין הצדדי לקיר ללא פתחים בקו בניין של 3.10 מ' במקום 4.0 מ' - הוועדה לא רואה לנכון לאשר את ההקלה בקו בניין צדדי מעבר ל-10% שנקבעו בתקנות, שכן זה מבוקש עבור אלמנט עיצובי אשר אינו מומלץ ע"י מח' בינוי ועיצוב אדריכלי, אינו מחוייב לפי נתוני המגרש וההקלה בחלקה מבוקשת עבור מסתור כביסה בניגוד לתקנות.

יתר ההקלות מאושרות ע"י הוועדה".

כנגד החלטת הוועדה המקומית ביחס לבקשה להיתר הוגש ערר 1020/0325, במסגרתו, החליטה ועדת הערר בהסכמת הצדדים לתת תוקף להסכמות להלן:

הצדדים הסכימו כי תאושר קומה נוספת בהקלה (סך הכל 2 קומות), כן תאושר יח"ד נוספת בהקלה (המהווה תוספת של 10%) וזאת נוכח הצהרת העוררים כי הם מוותרים על "חדרים על הגג" וקומה חלקית נוספת מכוחן של התוכניות החלות ובכפוף למפורט מטה:

1. ייקבעו תנאים להיתר:

- א. תנאי להיתר - רישום הערה על פי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום הערת אזהרה), תשע"ב - 2011, בדבר איסור בניית חדרים על הגג.
- ב. הקומה הנוספת בהקלה תהיה זהה לקומה שמתחתיה, בהתאם לתוכנית רצ/1/1/ג' והנחיות הצוות המקצועי.
- ג. נוכח תוספת יח"ד יידרש עדכון תוכנית החניה והוספת חניית נכים, אשר תיוותר חופשיה וללא הצמדות. תנאי להיתר יהיה אישור תוכנית החניה.
- ד. תנאי למתן ההיתר יהא הגשת תוכנית נקודתית ע"י העוררים המבטלת את זכויות הבניה לחדרים על הגג לפי תוכנית רצ/1/1/ו' על תיקוניה במגרש הנדון, ובכלל זאת רצ/1/1/6 [להלן: "תכנית נקודתית"]. העוררים מצהירים כי ידוע להם כי ידרשו לחתום על טופס שיפוי מכח ס' 197א' לחוק התו"ב.
- ה. תנאי לתעודת גמר יהא מתן תוקף לתוכנית הנקודתית. העירייה והצוות המקצועי יסייעו בקידום התוכנית הנקודתית.

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 הסבר הצוות המקצועי, ובהלימה להחלטת ועדת הערר (כפי שבאה לידי ביטוי בשלב הרישוי) מחליטה הוועדה להפקיד את התכנית בכפוף לתנאים הבאים:

1. תשריט על רקע מפה טופוגרפית באישור אגף המדידות.
2. חתימה על כתב ויתור ושיפוי בגין תביעות עפ"י סעיף 197 לחוק.
3. תיקונים טכניים עפ"י דרישת אגף התכנון במנהל הנדסה.

תכנית מפורטת: 413-1100825

סעיף: 3

פרוטוקול ועדת משנה רישוי ותכנון ישיבה מספר: 2026001 בתאריך: 06/01/2026

שם: רצ/מק/1/10/2 בית כנסת בית אל - שינוי קו בניין להסדרת בניה
נושא: דיון חוזר להפקדה
שטח התוכנית: 860.000 מ"ר

בעלי עניין:

עמותת בית הכנסת-בית אל ראשון לציון

המגיש:

אדרי דניאל אריש

עורך/מתכנן:

כתובת:

רחוב שי' בן ציון 10, שכונה: כצלסון, ראשון לציון

גושים/חלקות לתכנית:

חלקות בשלמותן:

גוש: 3945 חלקות: 586

מטרת הדיון

דיון חוזר לטובת שינוי הקו הכחול בהתאם לגבול תא השטח הרשום (השב"צ בלבד)

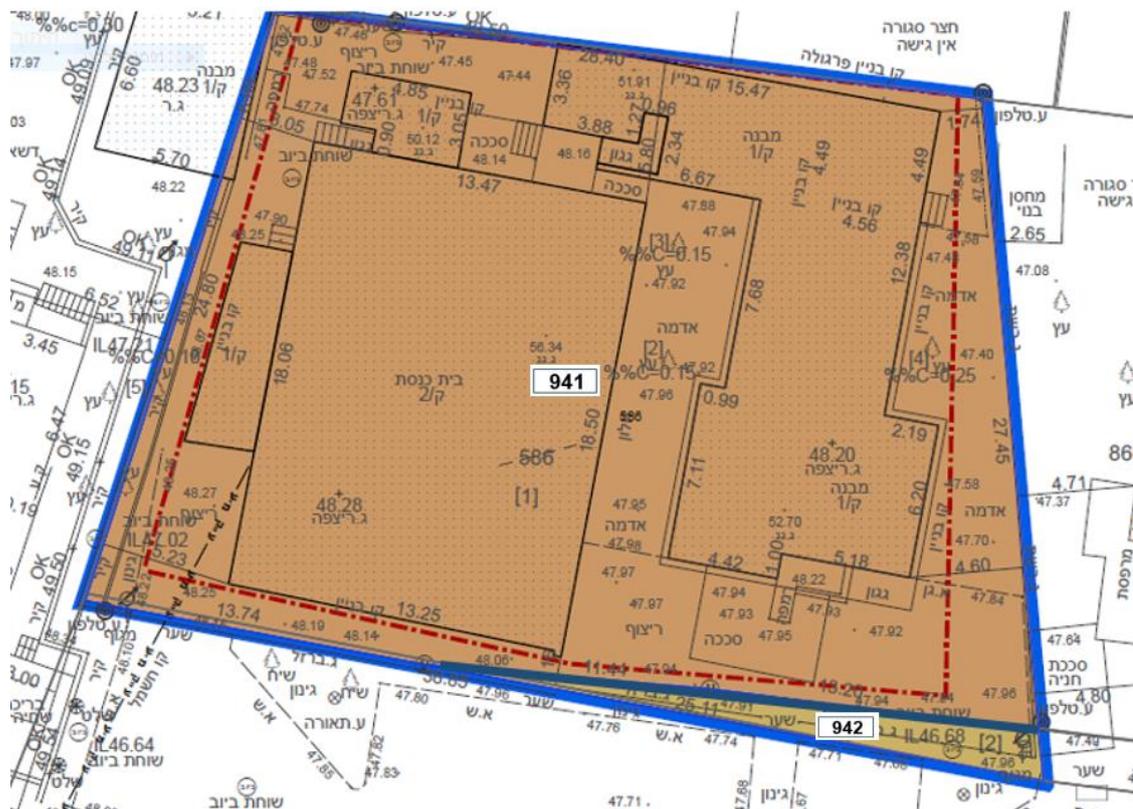
מטרת התכנית:

שינוי בקווי בניין לצורך הסדרת בנייה קיימת מעבר לקוי הבניין וסימון מבנים להריסה.

הערות בדיקה:

התכנית נדונה בוועדת משנה 2024019 מיום 24/11/24, והוחלט להפקידה בתנאים – רצ"ב פרוטוקול הוועדה.

בדיון הנוכחי מבוקש לבצע התאמה של גבולות התכנית (הקו הכחול) כך שיתאימו לגבולות תא שטח השב"צ בלבד – שכיום כבר רשום כחלקה 941. החלקות כאמור נרשמו כבר בפנקסי המקרקעין, ועל כן נדרש ליישר את גבולות הקו הכחול עם גבולות החלקות הרשומות.



בחלקה קיים מבנה בית כנסת ספרדי יחיד בן 60 שנה המשמש את תושבי שכונת כצלסון, בנות חיל וחלק מתושבי שכונת אברמוביץ.

1. על החלקה חלה תכנית נקודתית רצ/מק/1/10/11/1 מאושרת משנת 2003 שהסדירה בנייה קיימת מעבר לקוי הבניין וזאת ע"י שינוי בקווי הבניין והעברת זכויות מקומות עליונות לקומת הקרקע ללא שינוי בזכויות הבניה הקיימות, כך שסה"כ זכויות הבניה יהיו - בקומת הקרקע 60% ו - 100% לשאר הקומות (עיקרי + שירות).
2. נושא הסדרת קווי הבניין הובא לדיון בישיבת וועדת הקצאות מס' 10/23 מיום 10.9.23 והוחלט: "הנושא הוצג לידיעת הוועדה, באחריות העמותה הסדרת קוי הבניין בהתאם להחלטת הוועדה המקומית".
3. התכנית נדונה בוועדת משנה מס' 2024019 מיום 24/11/24, לאחר המלצת ועדה מצומצמת שיצאה לסיור בשטח, להלן החלטת הוועדה: "ככלל, מדיניותה העקבית של ועדה זו הנה שלא לקדם תכנון נקודתי בהתקיים חריגות בניה. עם זאת, לאחר שהוצגה בפניה המלצת הוועדה המצומצמת שסיירה במקום בהשתתפות עו"ד סורין גנות, הרב שמואל ג'מיל והצוות המקצועי, לאור עמדת מהנדסת העיר כי התכנית התקפה הציגה קווי בניין א-רגולריים שראוי, משיקולים תכנוניים להסדירם, ובהתייחס לעובדה כי מדובר במבנה בית כנסת ספרדי יחיד בן 60 שנה המשמש ומשרת את תושבי שכונת כצלסון, בנות חיל וחלק מתושבי שכונת אברמוביץ, ולדברי הצוות המקצועי המבנה לא מיצה את מלוא זכויות הבנייה המוקנות לחלקה, מחליטה הוועדה לקבל את המלצת הוועדה המצומצמת ואת המלצתה התכנונית של מהנדסת העיר להסדיר במסגרת זו תכנון ראוי של קווי בניין ותכנית. עם זאת, ייקבע כי תנאי להפקדת התכנית הנו הריסה בפועל של המסומן להריסה. בנסיבות החריגות אלו, מחליטה הוועדה להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

 1. ליישר את קוי הבניין ביחס לבינוי הקיים בקוים ישרים ללא דירוג ובמקביל לקוי המגרש (בתאום עם אגף התכנון) וכן לקבוע תכנית בנייה של 80%.
 2. תנאי להפקדת התכנית הינו הריסה בפועל של המסומן להריסה בתכנית - על פי דין.
 3. תשריט על רקע מפה טופוגרפית.
 4. חתימה על כתב ויתור ושיפוי.
 5. תיקונים טכניים עפ"י דרישת אגף התכנון במינהל תכנון ובנייה.

המלצת מהנדסת העיר :

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :
ביצוע התאמת הקו הכחול לגבולות חלקת השב"צ הרשומה, ללא שטח הדרך.
עדכון התכנית עפ"י מספר החלקה הרשומה
תשריט על רקע מפה טופוגרפית מעודכנת לאחר ביצוע ההריסות.
תיקונים טכניים עפ"י דרישת אגף התכנון.
יתר תנאי ההפקדה בהתאם להחלטת הוועדה מס' 2024019 מיום 24/11/24.

החלטות

לאחר ששמעה את הסבר הצוות המקצועי מחליטה הוועדה להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :
ביצוע התאמת הקו הכחול לגבולות חלקת השב"צ הרשומה, ללא חלקת הדרך.
עדכון פרטי התכנית ושטח התכנית עפ"י מספר החלקה הרשומה
תשריט על רקע מפה טופוגרפית מעודכנת לאחר ביצוע ההריסות.
תיקונים טכניים עפ"י דרישת אגף התכנון.
יתר תנאי ההפקדה בהתאם להחלטת הוועדה מס' 2024019 מיום 24/11/24.

תכנית מתאר מקומית: 413-1517440**סעיף: 4**

פרוטוקול ועדת משנה רישוי ותכנון ישיבה מספר: 2026001 בתאריך: 06/01/2026

שם: רצ/מק/63/11/1 הרחבת שבצ בארי
נושא: דיון להפקדה

שטח התוכנית: 5,000.000 מ"ר

בעלי עניין:**המגיש:** הועדה המקומית**עורך/מתכנן:** אגף התכנון**כתובת:**

רחוב כצנלסון (ברל), שכונה: כצנלסון, ראשון לציון

גושים/חלקות לתכנית:**חלקות בשלמותן:**

גוש: 3945 חלקות: 270, 239, 235

גוש: 3945 חלקות: 434, 284

מטרת הדיון**דיון להפקדה תכנית בסמכות ועדה מקומית.****עיקרי הוראות התכנית**הרחבת שטח בנייני ציבור ואיחוד חלקות
ללא שינוי בהוראות וזכויות הבניה המאושרות**הערות בדיקה:**

על החלקות הנדונות חלה כיום תכנית 11/1, המגדירה 2 ייעודי קרקע: בנייני ציבור, שטח ציבורי פתוח.

בית הספר 'בארי' לא נבנה בהתאמה לחלוקה המקומית בין שצ"פ לשב"צ, והיום עם קידום התחדשות בית הספר נדרשת הסדרה תכנונית ושינוי הייעוד שצ"פ לשב"צ בהתאמה לקיים.

תכנית זו נועדה להסדיר את המצב הקיים על ידי איחוד וחלוקה ליצירת תא שטח אחוד בייעוד שב"צ. הסדרה זו חיונית ליצירת רצף תכנוני וסטטוטורי המותאם למציאות בשטח, ומהווה תשתית הכרחית למתן מענה לצורכי פיתוח ובנייה עתידית של אגפים ומרחבי למידה נוספים בתוך תחום בית הספר.

המלצת מהנדסת העיר:לאשר את הוועדה המקומית כמגישת התכנית ולהפקיד את התכנית בכפוף ל:
תיקונים טכניים על פי דרישת אגף התכנון במנהל תכנון ובניה.**החלטות**

לאחר ששמעה את הסבר הצוות המקצועי, ונוכח הצורך הציבורי להגדיל את השב"צ בהתאמה לשטח בית הספר, מחליטה הועדה להגיש את התכנית ולהפקיד אותה בכפוף לתיקונים טכניים על פי דרישת אגף התכנון במנהל תכנון ובניה.

תכנית מפורטת: 413-1231992**סעיף: 5**

פרוטוקול ועדת משנה רישוי ותכנון ישיבה מספר: 2026001 בתאריך: 06/01/2026

שם: רח' חיל רגלים 31- הרחבת דירות, תוספת מרפסות וממדים
נושא: לידיעת החברים

שטח התוכנית: 1,916.000 מ"ר

מקום האתר

שכונת נווה חוף

בעלי עניין:

שמעון קריחלי

המגיש:

בלנקה נסים ביסטריצקי

עורך/מתכנן:

בעלי דירות חיל רגלים 33

המתנגד:**כתובת:**

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

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

גרש: 5031 חלקות: 4

מטרת הדיון**עדכון בהמשך להחלטת הועדה מיום 23/12/25**

ועדת המשנה בישיבתה מס' 2025023 מיום 23/12/25 שמעה את ההתנגדות לתכנית שבנדון, וקיבלה החלטה למתן תוקף בין היתר בתנאי שתבוצע בדיקת יועמ"ש הועדה, בהקשר לשיעור ההסכמות.

הערות בדיקה:

בהמשך להנחיית הועדה שיעור ההסכמות נבחן מכלל הבית המשותף (גם בניין המתנגדים).

להלן החלטת הועדה בישיבתה מיום 23/12/25

לאחר ששמעה בקשב רב את המתנגדים, את מגישי התכנית ואת הצוות המקצועי, הועדה המקומית מחליטה לאמץ את המלצות הצוות המקצועי ביחס להתנגדויות ולתת תוקף לתכנית - להלן התייחסות פרטנית להתנגדויות:

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

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

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

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

יצוין כי חו"ד להגשת תכנית בבית משותף בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בעל דירה הרשאי להגיש תכנית בבית משותף), תשע"ו-2016 נשמטה ממסמכי התכנית ועל כן, תצורף למסמכי התכנית במסגרת הודעת עדכון זו.

המלצת מהנדסת העיר :
לעדכון חברי הועדה. בהתאם לאמור ולהחלטת הועדה מיום 23/12/25 לתת תוקף לתכנית.

החלטות
להוריד מסדר היום

רשימת הבקשות

סעיף	בקשה	גוש	חלקה	מגרש	פרטי המבקש	כתובת	עמ.
1	20221135	3926	691		בסיס הנדסה התחדשות עירונית בע"מ	ויניק (מאיר) 20, ראשון לציון	19
2	20241018	3932	68		כ.א.ד.ל. חברה לבנייה בע"מ	הגדוד העברי 29, ראשון לציון	25
3	20240869	3935	60		פרויקט נורדאו 13 בע"מ	נורדאו (מקס) 13, ראשון לציון	38
4	20240953	4242	337		חגי' דרור	הפרח 7, ראשון לציון	43
5	20251105	3926	615		בראשית יזמות ובניה ס.א.ל בע"מ	ברניצקי (נתן) 24, ראשון לציון	50
6	20251099	3926	852		בראשית יזמות ובניה ס.א.ל בע"מ	הורוביץ (גרשון) 9, ראשון לציון	52

סעיף 1: מספר בקשה: 20221135 תיק בניין: 41200200 פרוטוקול ועדת משנה רישוי ותכנון ישיבה מספר: 2026001 בתאריך: 06/01/2026
--

מבקש:

הגשה 07/07/2022

בסיס הנדסה התחדשות עירונית בע"מ

עורך:

לובלסקי-לוי שיראל

מהנדס רישוי:

אלינור יצחק

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

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000172306

שכונה: רמז

כתובת הבניין: ויניק (מאיר) 20, ראשון לציון

גוש וחלקה: גוש: 3926 חלקה: 691 יעוד: מגורים ג;

חלקה: 691 יעוד: דרך מוצעת

שטח שירות	שטח עיקרי	תיאור בקשה	בית משותף
1855.43	1160.02	חיזוק ותוספת לפי תמ"א 38	

מהות הבקשה

חיזוק בניין מגורים קיים בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת הכולל 16 יח"ד

ע"פ תמ"א 38

שיפוץ ותוספת שתי קומות מלאות וקומת גג חלקית הכוללות 11 יח"ד חדשות מתוכן דירה בקומת הקרקע, מעלית, ממ"דים ומרפסות לכלל הדירות.

הקמת מתקן חניה רובוטי תת קרקעי במעבר משותף (קיים בהיתר) עם ויניק 18 (חלקה 692).

סך הכל קיים ומוצע יחד, 27 יח"ד.

מטרת הדין:

דין נוסף לאור הגשת תכנית מתוקנת הכוללת שינוי מיקום מרפסות הפונות לחזיתות צד,

וממ"דים, ועדכון תכנון קומת הקרקע;

בוצע פרסום חדש בהתאם.

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			
				347.58				מתקני חניה תת-קרקעיים	3.00-	1
				347.58				מתקני חניה תת-קרקעיים	2.00-	2
				347.58				מתקני חניה תת-קרקעיים	1.00-	3
		1		330.29		110.91		קומת עמודים מפולשת	0.00	4
			4	66.22	12.02	35.69	318.98	מגורים	1.00	5
			4	66.22	12.02	35.69	318.98	מגורים	2.00	6
			4	66.22	12.02	35.69	318.98	מגורים	3.00	7
			4	66.22	12.02	35.69	318.98	מגורים	4.00	8
		4		75.14		366.27		מגורים	5.00	9
		4		75.14		366.27		מגורים	6.00	10
		2		46.47		173.81		מגורים	7.00	11
				20.77				מבואות וחדרי מדרגות	8.00	12
245.46								מרפסת מקורה	9.00	13
212.96								מרפסות גג פתוחות	10.00	14
48.76								פרגולות	11.00	15
507.18		11	16	1855.43	48.08	1160.02	1275.92			

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
		סה"כ:	2435.94		1903.51		%בניה: 0.00%	507.18		

הערות בדיקה :

שטח מגרש: 723 מ"ר

רקע:

תיאור מצב קיים		
מדובר בבניין קיים בן 4 קומות מעל קומת עמודים הכולל 16 יח"ד, ממוקם בשכונת רמז. מוגש במקביל עם בניין ויניק 18 חלקה 692 הגובל ממערב ולהם זכות מעבר משותף.		
ממצאי תיק הבניין		
תאריך	מס' היתר	מהות
17/02/2025	מס' ישיבה 2025006	מטרת הדיון שינוי שם עורך הבקשה
4/2/2024	מס' ישיבה 2024003 החלטת ועדה	<p>החלטות הוועדה שמעה את הצדדים במסגרת הדיון הקודם, בישיבתה מס' 2024001 מיום 7.01.2024, וכן טענותיהם היו בפניה במהלך הדיון הנוכחי. במאזן הדברים, ובהתאם למדיניות הוועדה הרואה חשיבות לחיזוק מבנים ומתן פתרון מיגון במסגרת תמ"א, כאשר הוועדה מודעת לכך כי התמ"א לעיתים מייצרת אי נוחות במהלך הבניה וישנם אילוצים תכנוניים ובכללם מתקני החניה כמענה לתקן הנדרש, יחד עם זאת הבטחון והבטיחות של הדיירים גוברים על אי הנוחות הזמנית, לכן אנו דוחים את ההתנגדויות בהקשר זה.</p> <p>אשר לחששות קונסטרוקטיביים - למותר לציין כי עבודות התכנון והבניה מלווים ע"י קונסטרוקטור וכפופים לאישורים הנדרשים בדיון. לגבי דירת הקרקע- בנסיבות אלו, בהם הפרויקט מייצר מתקן רובוטי, הטמנה של קו חשמל מתח גבוה, אשר כל אלו ישפרו את חיי התושבים, הוועדה מאשרת באופן חריג את דירת הגן, אשר אינה פונה לרחוב.</p> <p>כמו כן, בהמשך לדיון הקודם הובהר כי הוצגו התימוכין הקנייניים כנדרש, הוועדה מאשרת את הבקשה בכפוף להערות הצוות המקצועי ולתיקונים וההשלמות הבאות:</p>
7/1/2024	מס' ישיבה 2024001 החלטת ועדה	<p>הבקשה נדונה בוועדת משנה מס' 2024001 מיום 07.01.24 והוחלט: "הוועדה שמעה בקשב רב את הצדדים, ואף הועלו שאלות ביחס לשיעור ההסכמה הנוכחי בבניין נוכח היקף המתנגדים מהבניין המבוקש. לאור טענת המתנגדים, שהנם דיירי הבניין כי אינם מסכימים לתכנון המוצע, מאחר והם מרגישים שהם לא ראו את התוכנית הנדונה, הוועדה הציעה ליוזמים להראות את התוכנית למתנגדים ולהניח את דעתם ולחזור לוועדה כשהצדדים מגובשים, לרבות לעניין התימוכין הקנייני המתחייב בדיון. אפשר עוד הערב ובמידה ולא, הנושא ישוב וידון בישיבה/ות הבאות".</p>
1973	רש/73/670	היתר להקמת בניין מגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת הכולל 16 יח"ד.

הקלות נוספות:	
מהות ההקלה	התייחסות
הקלה בקו בניין צידי מערבי מ- 4 מ' ל- 1.5 מ' עבור ממדים ו- 2 מ' עבור מרפסות.	במסגרת תמריצי תמ"א 38, תואם הנחיות פרטניות- ניתן לאשר
הקלה בקו בניין צידי מזרחי מ- 4 מ' ל- 2.0 מ' עבור מרפסות	קו הבנין תואם את הניתן לאישור עבור הרחבת יח"ד במסגרת תמריצי תמ"א 38, תואם הנחיות פרטניות- ניתן לאשר
במסגרת החלטות הוועדה הקודמות אושרו ההקלות הבאות:	
<p>א. חיזוק ותוספת שתי קומות מלאות וקומת גג חלקית מכוח תמ"א 38.</p> <p>ב. הקלה בקו בניין קדמי דרומי מ- 3.0 מ' ל- 0.0 עבור חיזוק והוספת ממ"דים.</p> <p>ג. הקלה בקו בניין צידי מזרחי מ- 4.0 מ' ל- 2.0 מ' עבור חיזוקים והוספת מרפסות וממ"דים.</p> <p>ד. הקלה בקו בניין אחורי צפוני מ- 5.0 מ' ל- 0.0 מ' עבור חיזוקים והוספת ממ"דים.</p> <p>ה. הקלה בקו בניין צידי מערבי מ- 4.0 מ' ל- 0.8 מ' עבור הגדלת והוספת שטחים מכוח תמ"א 38.</p> <p>ו. הקלה בגובה קומה מ- 3.0 מ' ל- 3.25 מ'.</p>	

ז. הקלה בגובה קומה ד הקיימת מ-3.0 מ' ל-3.70 מ' לטובת חיזוק בניין על ידי תוספת תקרת בטון קונסטרוקטיבית.
 ה. הצבת מתקן חניה רובטי בגבול מגרש צידי מזרחי, אחורי צפוני וקדמי דרומי בתת הקרקע במעבר משותף עם חלקה 692 (ויניק 18).

תאריך גמר פרסום: 19/01/2025 התקבלו התנגדויות להקלות החדשות.

שם	כתובת	נימוקים	מענה מטעם היזם	התייחסות הצוות המקצועי
שלומי קרויטרו	ויניק 20	בחניה של דירה 9 בוצעו שינויים אשר מקטינים את החניה המוצמדת בטאבו.	בהתאם לתשריט בית משותף לדירה מס' 9 מוצמדת חניה מס' א'. החניה מתוכננת באותו מיקום כפי שמופיע בתשריט בית משותף. רוחב החניה המתוכננת 2.7 מ' לעומת 2.5 הרשום בתשריט. גם בשל הורדת קירות הממד החניה אינה נפגעת ויכולה לשרת רכב נכה.	אין פגיעה בחניה המוצמדת לדירה. רוחב החניה המבוקש הינו סביר.
בעלי דירות מבית משותף	רחוב ויניק 22	פגיעה בעקרון הסימטריה התכנונית: מבנה הבניין הינו סימטרי בציר צפון-דרום. אנו מצביעים על כך כי בצד המזרחי של הבניין תוכננו הממ"דים להיבנות בקדמת החזית הראשית, באופן המאפשר שמירה על קו הבניין הצדדי הקיים. המלצה חלופית תכנונית: אנו דורשים לבטל את ההקלה המבוקשת בצד המערבי, לפחות בקו החזית. יש לחייב את תכנון הממ"דים באופן סימטרי לזה המתוכנן בצד המזרחי, קרי: למקם אותם בקו החזית הקדמית, שכן הדבר מוכח כאפשרי תכנונית בבניין הנדון. נוק מידי ועתידי: הצמצום הדרסטי המבוקש (מ-4 מ' ל-1.5 מ') פוגע באופן בלתי מידתי במרווח הקיים, מבטל את אפשרותנו העתידית לבנות ממ"דים בצד המגרש שלנו (כאמור, עקב הגבלת מרחקים בין בניינים), ויוצר מראה א-סימטרי הפוגע בנראות המבנה.	הקלה בקו הבניין עבור הממדים פורסמה גם בפרסום הקודם, ומיקום הממדים אושר כבר בדיון הוועדה הקודמת. מיקום הממד הפונה מערבה – וזאת מתוך אילוץ של נתוני המגרש שאינם מאפשרים תכנון ממד בגודל מינימלי בצידו הצפוני של המגרש. לעניין הממד הדרומי, ניתן לבחון תכנונית שינוי במיקומו כך שיהיה בסימטריה עם הממד המזרחי. בהתאם לשיקול הוועדה. באשר לקו הבניין עבור המרפסות, החלטת הוועדה לצמצם את קו העורפי צפוני ל-3 מטרים מנעה את האפשרות למתן מרפסות שמש לדירות העורפיות. לפיכך עודכן התכנון בהתאם להנחיות הוועדה, מידות המרפסות תוכננו כך שיעמדו בדרישות התמ"א – קו בניין צידי של 2 מ'.	1. אין שינוי מהותי במיקום הממ"ד, למעט התרחקות של מס' ס"מ בודדים מגבול המגרש עם המתנגדים, לעומת החלטת הוועדה התקפה. 2. הפרסום נועד להסדיר הקמת מרפסות במרווח צדדי, בשונה מהתכנון המקורי, ובמרחק של 2.0 מ' מגבול המגרש, המהווה את קו הבניין המותר לפי תמ"א 38. 3. הבנין השכן ממוקם כ-4 מ' מגבול המגרש, כך שכרגע נשמר מרחק של 6.0 מ' מקו המרפסת המוצעת בחזית הצדדית- מערבית לבנין המתנגדים. מעבר לאמור הדרך לתקוף את החלטת הוועדה לאישור הקמת הממ"ד היא בהליך ערר ולא במסגרת דיון נוסף שאינו כולל בפועל שינוי במיקום לעומת המאושר (למעט המצוין בסעיף 1 לעיל)
ניתן לשמור על מרחק של 1.50 מ' מכל צידי גבול המגרש, כך שיישמר מרווח של 3.0 מ' בין הממ"דים.				

ממצאי בדיקה

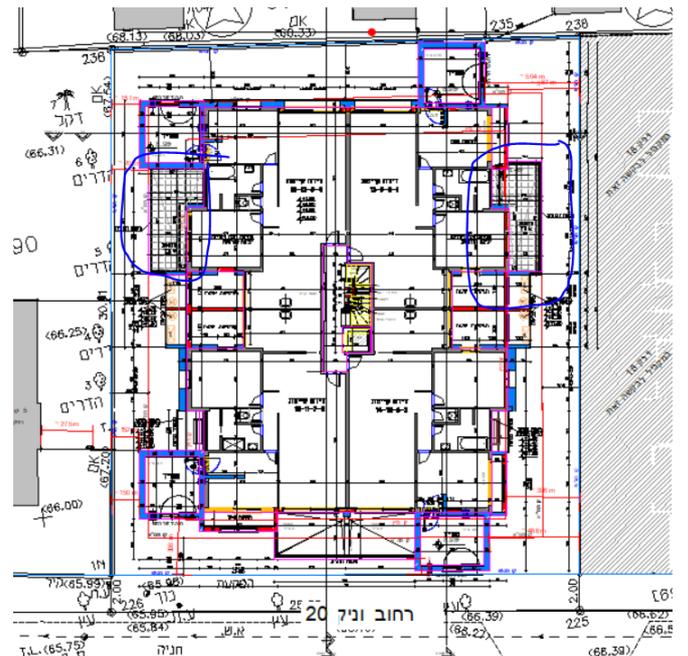
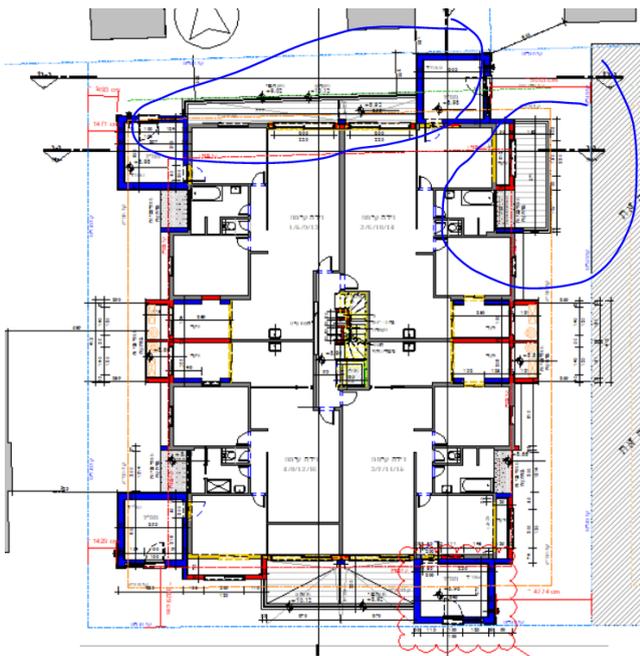
מבוקש שינוי במרפסות שאושרו בהחלטת הוועדה מס' 2024003 – בוצע פרסום חדש

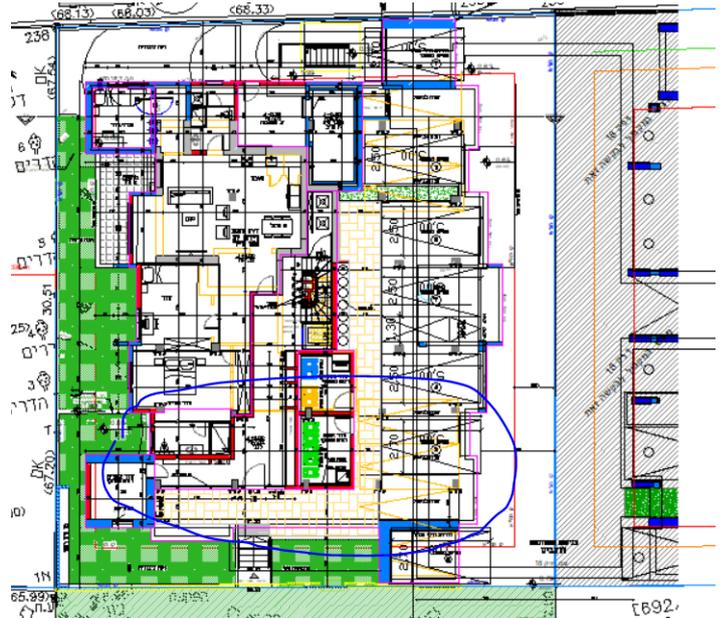
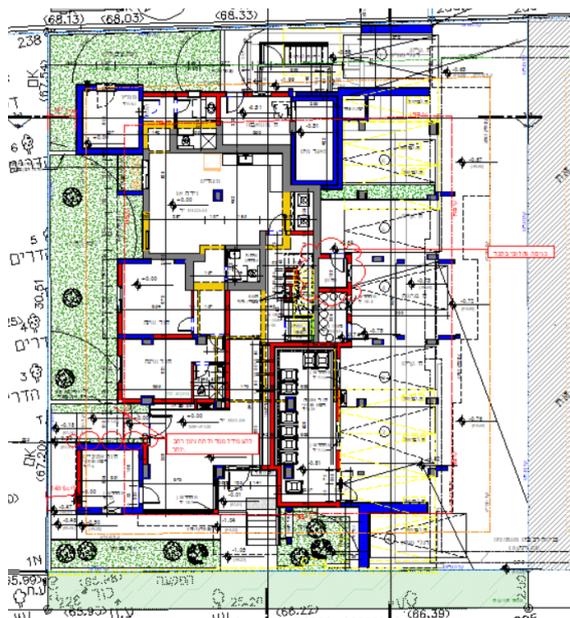
לשינויים בקווי בניין מכח תמריצי תמא 38.

ניתן לאשר את הבקשה בכפוף להשלמת דרישות מוועדה מס' 2024003 בתאריך 04/02/2024 וביטול תחנת עצירה למעלית במפלס הגג העליון.

להלן התכנית החדשה (קומה טיפוסית):

התכנית המאושרת (קומה טיפוסית):





רשמה : שיראל מכלוף

המלצת מהנדסת העיר :

לדיון לאחר שמיעת המתנגדים.

החלטות

הוועדה שמעה בקשב רב ובאריכות רבה את הצדדים.

ככלל, טענות המתנגדים אינן קשורות להקלות הנוספות שהתבקשו אלא למיקום הממ"דים וקירות התמך שאושרו בהחלטת הוועדה הקודמת בפברואר 2024 ואינן יכולות להיות סוג של ערר על החלטת הוועדה הקודמת. בנוסף, הגיעה לדיון נכדה של דיירת בת 90 שמתגוררת בבניין, אשר לא הגישה התנגדות, ובפיה טענות במישור ההסכמי בינה ובין היזם. הובהר לה שטענות מסוג זה אינן מקומן בפני פורום זה, וכן כי בהעדר הגשת התנגדות אינה זכאית להישמע. היות ולטענתה היא הוזמנה להסכמו לשמוע אותה, לפני משורת הדין, וזאת מבלי לגרוע מטענות הוועדה ביחס להעדר זכות העמידה שלה.

לטענת נציגת הדיירת, סבתה זכאית לדיור חלופי בתקופת הבניה. הגם שכאמור, ועדה זו אינה דנה בסוגיות אלו, הופנו הצדדים להוראות חוק החיזוק, לאור גילה של הדיירת, ונציגת היזם הצהירה כי אכן ידאגו לדיירת לדיור חלופי. רשמנו בפנינו את הצהרת נציגת היזם.

לעניין ההתנגדות של דיירי רח' ויניק 22, הובהר למתנגדים שבמסגרת התחדשות עירונית, ההתקרבות של הממ"ד עד למרחק של 1.52 המהווה בעצם התרחקות של 5 ס"מ מההחלטה בפברואר 24 המיטיבה עם המתנגדים, וממילא אין בכך שינוי מהותי מהחלטת הוועדה הקודמת.

גם לולא היתה התרחקות ספק אם היה בעצם אישור ההקלה כדי לפגוע בהיתכנות התיאורטית של התחדשות עירונית שבה ניתן לקבוע קווי בנין במסגרת הכנת תכנית או בהתאם לאלו שנקבעו בתכנית התחדשות הבניינית. למותר לציין כי אין באמור כדי לקבוע דבר ביחס לתכנית שטרם באה לעולם.

לעניין הממ"ד הדרום מערבי, הבנו את עמדת הצוות המקצועי החוזרת על עמדת הוועדה כי ככלל אנו מעדיפים שהממ"דים לא יגיעו לקו 0 לכיוון הרחוב לחזית לקו בנין קדמי אלא יבלטו לכיוון קו בנין צידי, ובצד המזרחי הסיבה שהתכנון שונה היא מקומות חניה, כמו למשל החניה של שלומי מדירה 9, שזה היה אז באמת פוגע לו בחניה או בתמרון לכיוון החניה וגם היה פוגע בכל מתקני החניה והוא התכנון המיטבי בנסיבות הענין.

לגבי המתנגד מר שלומי מדירה 9, למרות שטענתו של המתנגד מתייחסת לתכנון הקודם ולא להקלה הנוכחית, בגלל נכותו ובגלל מצוקתו שמענו אותו לפני משורת הדין באריכות רבה, הבנו ממנו שהחניה שלו בטאבו נמצאת 1.39 מ' צפונה יותר, הסיבה שמורידים אותה 1.39 דרומה היא כי אין ברירה אלא לרדת עם קירו הממ"ד עד למטה בהתאם לתקנות, יחד עם זאת טענתו לתזוזה במיקום החניה הנוכחי היא טענה במישור ההסכמי מול היזם, שאינה בתחום טיפול הוועדה מן הסתם המתנגד ידע למצות את זכויותיו במישור הקנייני לפני הוצאת היתר בניה.

ע"כ הוועדה מחליטה לדחות את כל ההתנגדויות ולאשר את הבקשה בהתאם להמלצת הצוות המקצועי, ההיתר ינתן

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)
- כתב התחייבות לשיפוי בגין תמ"א 38 לפי נספח 3 לתמ"א

תנאי להיתר

- תנאי למתן היתר - תשלום אגרות והיטלים עפ"י כל דין
- רישום תקנה 27 על שימושים ויעודים במקרקעין
- תנאי למתן היתר, התחייבות המבקש להשלמת התוכנית לצורכי רישום
- חתימת 100% בעלי הנכס ע"פ דרישות התקנות.
- תנאי להיתר פתיחת הזמנה מול חברת חשמל להטמנת קו חשמל בחזית רחוב ויניק

תנאים לבקרת התכן

- תיקון ועריכת תכנית ההגשה לפי דרישות הצוות המקצועי ובהתאם להערות הבדיקה :
- אישור חברת גז - ספקית גז שידוע לה על ביצוע עבודות תמ"א 38
- הגשת חישובים סטטיים והצהרת מהנדס
- אישור תכנית אינסטלציה סניטרית והתחברות לרשת העירונית
- אישור אגף איכות הסביבה על תוכניות להיתר
- אישור תכנית חניה ותנועה על תוכניות להיתר
- אישור הג"א
- אישור מכבי-אש
- אישור מורשה נגישות מורשה מתו"ס
- אישור חברת מני"ב

תנאים לתחילת עבודות הבניה :

- תכנית התארגנות באתר מאושרת ע"י יועץ בטיחות ותכלול סימון מעברים לדיירי הבניין וכללי בטיחות כולל ניקיון מפסולת בנייה בכל יום (תמ"א 38)
- גידור אתר בהתאם למדיניות ועדה מיום 13.11.2024
- מינוי קבלן רשום בארגון הקבלנים
- מינוי מהנדס אחראי לביצוע השלד
- מינוי אחראי לביקורת
- הסכם פינוי פסולת
- הסכם עם מעבדה מאושרת לפי דרישות התקן
- אישור מנהל איכות הסביבה

תנאים לתעודת גמר

- סיום עבודות הטמנת קו חשמל בתת הקרקע ואישור חברת חשמל
- דו"ח יחידת פיקוח על הבניה כתנאי לשחרור הערבות הבנקאית לפי תקנה 70 (א).
- קליטת פסולת באתר מורשה
- חוזה התקשרות עם חברה להתקנה ותחזוקה של מתקני החנייה.
- ככל שייעשה שימוש במתקני החניה יש לבצע כיסוי אקוסטי ע"ג המדרך
- למניעת רעשים והפרעות באישור יועץ אקוסטי ובאישור אגף קיימות וסביבה.
- השלמת הרישום בפועל
- הגשת בקשה לקבלת תעודת גמר בצירוף כל המסמכים הנדרשים לפי כל דין

מבקש:

♦ כ.א.ד.ל. חברה לבנייה בע"מ

♦ דוד כהן-מייצג

בעל נכס:

♦ יצחק חורי

עורך:

♦ ילנה כץ

♦ יליסייב אנה

מהנדס רישוי:

♦ סטפני יחזקאל

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

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000314760

כתובת הבניין: הגדוד העברי 29, ראשון לציון

גוש וחלקה: גוש: 3932 חלקה: 68 יעוד: מגורים ג

שכונה: רמב"ם

תיאור בקשה
חיזוק ותוספת לפי תמ"א 38

שטח עיקרי 826.22
שטח שירות 670.96

בית משותף

מהות הבקשה

חיזוק בפני רעידות אדמה, שיפוץ ותוספת קומות מכח תמ" 38 בבניין מגורים בן 4 קומות מעל עמודים מפולשת עם 12 יח"ד. הכוללים:

1. הרחבת קומות טיפוסיות (א-ד), ע"י תוספת בניה בהיקף הבנין, לרבות 4 מגדלי ממ"דים;
2. מרפסות פתוחות ומקורות בחזיתות הקדמיות;
3. תוספת 2.5 קומות מעל תקרת הקומה העליונה הקיימות, בקונטור הבנין המורחב; עבור 9 יח"ד חדשות
4. הריסת מהלך המדרגות והקמתו מחדש, תוספת פיר פנימי עבור מעלית עם תחנות עצירה בכל הקומות;
5. בקומת הקרקע: פתוח שטח, מילוי הקומה המפולשת ע"י תוספת יח"ד (דירת גן) בפינת הרחובות, הרחבת לובי, תוספת חד' טכניים לתפקוד הבניין, תוספת 8 מקומות חניה ע"י 4 חניות טמונות בשטח המפולש, ו-4 חניות על קרקעיות נוספות.

סה"כ קיים ומוצע 21 יח"ד.

תשלום בגין 2 חניות בקרן חניה.

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			
			128.62				מתקני חניה תת-קרקעיים	1.00-	
			171.71	27.94	39.05		מגורים	0.00	
157.54							מרפסות גג פתוחות	0.00	
231.36							מרפסות פתוחות	0.00	
36.36							פרגולות	0.00	
			11.09				מבואות וחדרי מדרגות	0.00	
			50.18	14.21	14.23	259.97	מגורים	1.00	
			50.18	14.21	14.23	259.97	מגורים	2.00	
			50.18	14.21	14.23	259.97	מגורים	3.00	
			50.18	14.21	14.23	259.97	מגורים	4.00	
			62.86		293.15		מגורים	5.00	
			62.86		293.15		מגורים	6.00	
			33.10		143.95		מגורים	7.00	
425.26			670.96	84.78	826.22	1039.88			

מס' דף: 28

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			
425.26		0.00%	%בניה:	755.74		1866.10		סה"כ:		

הערות בדיקה :

יעוד החלקה : אזור מגורים ג' לפי 1/110

שטח מגרש : 566 מ"ר

תצ"ר אושר בוועדת משנה מס' 2024012 מיום 20/08/2024 – הפקעה לטובת דרך – 260 מ"ר.

תיאור מצב קיים :

במגרש פינתי, ממוקם ברח' הגדוד העברי פינת יהודה בשכונת רמב"ם בניין קיים בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת הכוללת 12 יח"ד. החלקה נמצאת במתחם תכנון 147- מצרף 8.

ממצאי תיק בניין :

היתרים רלוונטים	שנה	תיאור
רש/3/12	22.09.1976	בניין משותף בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת המכיל בקומת מרתף מקלט, 12 יח"ד ו-9 מקומות חניה.
תיק בניין 35200290		

בעלויות :

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

הקלות :

התייחסות הקורם המקצועי	מהות ההקלה
מספר יח"ד לא תואם הנחיות פרטניות – אושר 20 יח"ד. ע"פ הוראות תמ"א 38 תותר תוספת שתי קומות מלאות וקומת גג חלקית- ניתן לאשר.	תוספת 9 יח"ד ל- 12 יח"ד קיימות כך שיתקבלו סה"כ 21 יח"ד. תוספת 2.5 קומות ל- 4 קומות קיימות, סה"כ 6.5 קומות. חיזוק הבניין ע"פ תמ"א 38.
במסגרת תמריצי תמ"א 38, תואם הנחיות פרטניות- ניתן לאשר ע"פ הוראות רצ/מק/106/2 קו קדמי למרפסת ניתן 0 מ'	הקלה בקו בניין קדמי מזרחי מ-4 מ' ל-0 מ' עבור תוספות ממ"דים ומרפסות ול-2 מ' עבור חיזוקים ותוספות בניה.
במסגרת תמריצי תמ"א 38, תואם הנחיות פרטניות- ניתן לאשר	הקלה בקו בניין צדדי דרומי מ-4 מ' ל- 2 מ' עבור חיזוקים ותוספות בניה.
במסגרת תמריצי תמ"א 38, תואם הנחיות פרטניות- ניתן לאשר ע"פ הוראות רצ/מק/106/2 קו קדמי למרפסת ניתן 0 מ'	הקלה בקו בניין קדמי צפוני מ-4 מ' ל-0 מ' עבור מרפסות. ל-2 מ' עבור חיזוקים ותוספות בניה.
במסגרת תמריצי תמ"א 38, תואם הנחיות פרטניות- ניתן לאשר ע"פ הוראות רצ/מק/106/2 קו קדמי למרפסת ניתן 0 מ'	הקלה בקו בניין צדדי מערבי מ-4 מ' ל- 0 מ' עבור ממ"דים. ל-2 מ' עבור חיזוקים ותוספות בניה.
נדרש לצורך עמידה בתקן הנדרש.	הצבת מתקני חניה צמוד לגבול מגרש מערבי.
תאריך גמר פרסום : 27.04.2024 - <u>לא התקבלו התנגדויות.</u>	

התייחסות גורמי פנים :

לפני ביצוע	פיקוח מתאריך : 09/12/2024
מגורים "ג" תצ"ר אושרה בישיבה 2024012 בתאריך 20.08.2024 טרם נרשמה קווי בניין בהתאם לרצ/110, רצ/11ג	מדידות מתאריך : 12/12/2024

<p align="center"><u>תנאי לקבלת היתר - הפקדת תצ"ר לביקורת מפ"י</u></p>	
<p>להגיש תכנית אינסטלציה על רקע תכנית אדריכלות מעודכנת ואחרי ועדה</p>	<p align="center">אינסטלציה מתאריך :12/12/2024</p>
<p>להלן התייחסות מנהל תכנון ובנייה ועניין פיתוח נוף והעלתה לארכיב בתאריך 10-03-25 :</p> <ol style="list-style-type: none"> יש להציג את כלל הגבולות (קו הפקעה, קו קומה עליונה, קו מרתף) + להציג קווי גובה + גובה מפלס מדרכה באזור הכניסה לבניין. יש להציג פרישת קירות גדר הקפיים (גובה קיר בחזית קידמית הפונה לרחוב 60 ס"מ מקסימום, חזית צידית / אחורית 1.50 מ' מקסימום כולל גדר קלה). יש להציג שיפור בניהול טיפול הנגר בתחומי המגרש + יש להפנות צמ"גים כלפי אזורי חלחול / החדרה. יש לבחון ביצוע השהיית נגר בגגות (גג כחול / ירוק) ולהציג על גבי תכנית הגג. יש להציג אחוזי חלחול משטח המגרש בהתאם לתב"ע + הצגת סכמת חלחול. יש להציג 20% גינון משטח המגרש + להציג סכמת גינון. יש להציג גינון משמעותי ברוחב 1 מ' מינימום לאורך החזיתות הפונות כלפי הרחוב + להסיר חניות מוצעות סמוכות (לאופניים+לרכב) + לבחון הזזת קו ממ"ד מקו 0 לפנים המגרש, לטובת הוספת שטחי גינון. יש לצמצם את הכניסה אל החניות למינימום האפשרי + לבחון הרחקת חניות מחזית הבניין המזרחית הפונה כלפי הרחוב ולהוסיף רצועת גינון לפניהם ברוחב של 1 מ' מינימום. יש להציג נטיעת עצי צל לאורך החזיתות הפונות כלפי הרחוב + רצועת גינון לאורך שביל הגישה אל כניסת הלובי תוך התייחסות להיתכנות צמיחה ביחס לקו קומה עליונה. יש לנטוע עצים ביחס של 1: 65. יש להציג "צרופה למידע תכנוני" המתארת את העצים במגרש + להציג עבור העצים לשימור רדיוס שורשים מוגן + מפרט לשימור העצים לשימור. יש להציג אישור מפקיד היערות עבור כריתה של עצים בוגרים. יש להציג פילרים + גמל מים בפינות המגרש באופן מוצנע ובניצב לרחוב. יש להציג חוברת פרטים רלוונטים לפיתוח (אלמנטי פרזול בחזית הרחוב ב – RAL 7005, חיפוי קיר גדר אבן כורכרית, ריצוף מחלחל, פרט אבן גן לערוגות). יש לבחון הצבת אבן עליה לרכב בכניסה לחניות בכפוף להיתכנות ניהול עודפי הנגר מבחינת שיפועים וגבהים. במידה ולא ניתן יש להציג אבן שפה מונמכת. יש להציג בכניסה לחנייה קו רכס 20 ס"מ מעל מפלס הכביש. יש להציג גובה מפלס של מערכות האוורור עבור המרתף בתכנית (עד 20 ס"מ מקסימום מעל מפלס הקרקע) + להציגם באזור מוצנע. <p>טבלת בקרה מלאה הועברה בארכיב.</p> <p>לפעול על פי חוות הדעת של פקיד היערות המצורפת לבקשה</p>	<p align="center">תכנון נוף מתאריך 10/03/2025</p> <p align="center">פקיד יערות 05/12/2024</p> <p align="center">קיימות וסביבה 05/12/2024</p>
<p>יש להשלים :</p> <p>ת"י 1045 לבניין.</p> <p>דוח קרינה מדיניות עירונית + דוח אקוסטי</p> <p>תצהיר חישוב כמויות פסולת בניין</p> <p>סקר אסבסט ע"י סוקר מורשה</p> <p>גנרטור + שנאי ימוקם בתת הקרקע אן גג עליון בלבד</p> <p>חומרי גמר בהירים בלבד, ע"פ הנחיות מרחביות</p> <p align="center">נספח תנועה חתום ומאושר (ע"י ילנה)</p>	<p align="center">אישור תנועה – 17/11/2025</p>

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

<p align="center">האם נדרש</p>	
<p align="center">לא</p>	<p>חיזוק מבנים ע"י תוספות למבנה קיים, תוספות ממ"דים, מרפסות ותוספות אחרות, מבנים שאינם משמשים למגורים, או מבנים שיש בהם עירוב שימושים – לא נבדקים ע"י מכון בקרה.</p>

סטייה	מוצע	מותר	
<p>תואם חלקית – יש לתקן קומות חדשות ללא חריגה מקונטור קומה קיימת.</p>	<p>עד- 19.85 מ"ר ליח"ד קומות חדשות מוצעות בחריגה מקונטור קומה טיפוסית מורחב שטח קומה טיפוסית מתחת : 356.01 מ"ר שטח קומת גג חלקית : 177.05 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>תואם בוצע פרסום במסגרת תמריצי תמ"א 38</p>	<p>0 מ' עבור ממ"דים כ-0.29 מ' עבור מרפסות 1.74 מ' עבור חיזוקים ותוספות בניה 0 מ' עבור ממ"ד ומרפסות, 2.53 מ' עבור חיזוקים ותוספות בניה 0 מ' עבור ממ"ד, 2.05 מ' עבור חיזוקים ותוספות בניה 2.92 מ' עבור ממ"ד כ-3.67 מ' עבור תוספת בניה וחיזוקים</p>	<p>5 מ' 5 מ' 4 מ' 4 מ'</p>	<p>קווי בניין לחזית רח' הגדוד העברי (מזרחי) לחזית רח' יהודה (צפוני) צדדי- מערבי צדדי- דרומי</p>
<p>תואם</p>	<p>3.23 מ'</p>	<p>גובה הקומות החדשות יהיה עד ל-50 ס"מ מעבר לגובה הקומות הקיימות. קומה קיימת – 3.06 מ'</p>	<p>גבהי קומות קומת קרקע קומה טיפוסית</p>
<p>לא תואם- מבוקשת יח"ד נוספת מעבר למכפיל שאושר- מתוכננת יח"ד בקומת קרקע שאינה מאושרת. התקבל חווי"ד כלכלית התומכת בכמות יח"ד המבוקשת</p>	<p>21 יח"ד</p>	<p>20 יח"ד ללא יח"ד בקומת קרקע</p>	<p>צפיפות</p>
<p>תואם</p>	<p>231.36 מ"ר</p>	<p>15% מהשטח המותר לבניה $373 = 0.15 * 2493.22$</p>	<p>שטח מרפסות פתוחות</p>

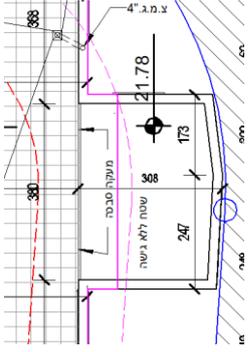
הנחיות מרחביות / פרטניות / התאמה לנספח בינוי

סטייה	מוצע	מותר	
<p>תואם</p>	<p>מבוקש שימוש בטיח לבן, אבן הצבע בהיר, טיח אפור כהה לאלמנטים, קרמיקה דמוי עץ.</p>	<p>טיח, חומרי גמר קשיחים, אבן נסורה טבעית, בטון אדריכלי, אלומיניום. בגוונים בהירים</p>	<p>חיפוי חזיתות</p>
<p>תואם חלקית – לחזית הגדוד העברי</p>	<p>1 מ' רצועת גינון מגבול מגרש בחזית של רחוב יהודה.</p>	<p>1 מ' רצועת גינון מגבול מגרש</p>	<p>רצועת גינון</p>

מותר	מוצע	סטייה
	לחזית הגדוד העברי אין.	אין רצועת גינן יש חניות בטאבו.
גדרות: גובה - חומרי גמר -	60 ס"מ תהיה בנויה ו/או עשויה ממתכת(גדר קלה)ומלווה במשוכת שיחים. יותר שימוש בטיח, אבן, משרביה מאבן טרומית, לבנים, סיליקט, בטון אדריכלי, מסגרות, עץ או אלומיניום. ניתן לשלב בין שני חומרים.	60 ס"מ בנויה – חסר פירוט לגבי חומר
נטיעות עצים -	נטיעת עצים וצמחיה לגובה	נטיעת עצים וצמחיה לגובה
תואם	תואם	תואם

א. **ממצאי בדיקת הבקשה והתאמה להוראות תכנית תמ"א 38/ הנחיות פרטניות מיום 08.08.2023:**

מוצע	סטייה/ נימוק
"ניתן להתקדם לשלב בקשה להיתר לתוספת 8 יח"ד ל- 12 יח"ד קיימות ובסה"כ 20 יח"ד"	לא תואם – מבוקשת יח"ד נוספת מעבר למכפיל שאושר בקומת קרקע. סה"כ 9 יח"ד חדשות ל 12 יח"ד קיימות = 21 יח"ד. הוצג דוח כלכלי וישנה חו"ד של מחלקת השבחה הממליצה על אישור כמות יח"ד.
" נקבעה הפקעה לטובת הרחבות הרחובות יהודה והגדוד העברי . לא תותר בניה חדשה או פיתוח בשטח זה למעט גדרות קיימות שיש להרסן."	תואם
" נדרשת הטמנת קו מתח חשמל עילי קיים בחזית המגרש לרחובות יהודה והגדוד העברי."	תואם
" קו חזית הממ"ד לא יחרוג מעבר לקו חזית דרומית קיימת."	לא תואם -יש להתיישר ככל הניתן לחזית דרומית.
" ממ"דים המבוקשים מעבר לגבולות קווי בניין הקבועים בתמ"א יותרו בשטח מינימאלי מחייב שהינו 9 מ"ר נטו."	לא תואם – יש להקטין ממ"דים החורגים מקו בניין לשטח מינימלי.
" קומה חלקת עליונה יש להצמיד הבינוי ככל הניתן לגרעין הבניין, כך שמרפסות הגגות יופנו לחזיתות קדמית ועורפית בלבד."	תואם
" קונטור מרפסת גג לא יחרוג מעבר לקונטור קומות טיפוסיות."	לא תואם – יש להקטין קונטור מרפסת לא יותר מרפסות על גגות ממ"דים המבוקשים מעבר לקו בניין."
" גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על גובה הבנייה המותרת לגגות."	תואם
" לא תותר הפניית פתח חדר אשפה, חדר גז בחזית לרחוב, כפי המוצע לחזית צפון. בדומה, יש להעביר פתח חדר משאבות לחזית צדית למערב בניגוד למוצע בחזית לרחוב."	לא תואם - נישת גז מוצגת בחזית – יש לתכנן לפי ההנחיות. חדר אשפה/מחזור מתוכנן במרווח קדמי ופתחיו פונים לחזית רח' יהודה- נדרש לתקן
" שביל פינוי אשפה יהיה נפרד לשביל הכניסה הראשית."	תואם
" גמל מים לא ילווה את שביל הכניסה הראשי לבניין, במקום יוצב בפינות המגרש. גמל מים ופילר יתוכננו בניצב לרחוב ובפינות המגרש."	תואם עם זאת מדובר במיקום חלופי בפינת הרחובות ולא מוצנע בפינה צדדית
" לא תותר הצבת חניות בצמידות לרחוב. יש לתכנן רצועת גינן מפרידה ברוחב מטר לפחות."	לא תואם – החניות המוצבות קיימות בהיתר. יש למצוא פתרון חלופי ל2 חניות בגבול המגרש הפונה לרח' הגדוד העברי, בו החזית המשמעותית של הבנין למרחב הציבורי ולהסדיר במקום 2 חניות אלו רצועת גינן ראויה.
" יש לקבל את אישור אדר ' נוף באגף תכנון על כריתה מבוקשת, לטובת תוספת חניות."	לא תואם – טרם התקבל אישור על הכריתה המבוקשת.
" מומלצת תוספת רצועת גינן מפרידה בין רחוב הגדוד העברי לבן חניות קיימות הצמודות לרחוב. קיימת חובת תוספת רצועת גינן מפרידה בין חניה חדשה בחלקו הצפוני של המגרש לבין רחוב יהודה."	תואם חלקית – ברח' הגדוד העברי החניות הקיימות צמודות לקו מגרש. יש להסדיר רצועת גינן משמעותית בחזית זו. ברח' יהודה, בחלקו הצפוני, ישנה תוספת של

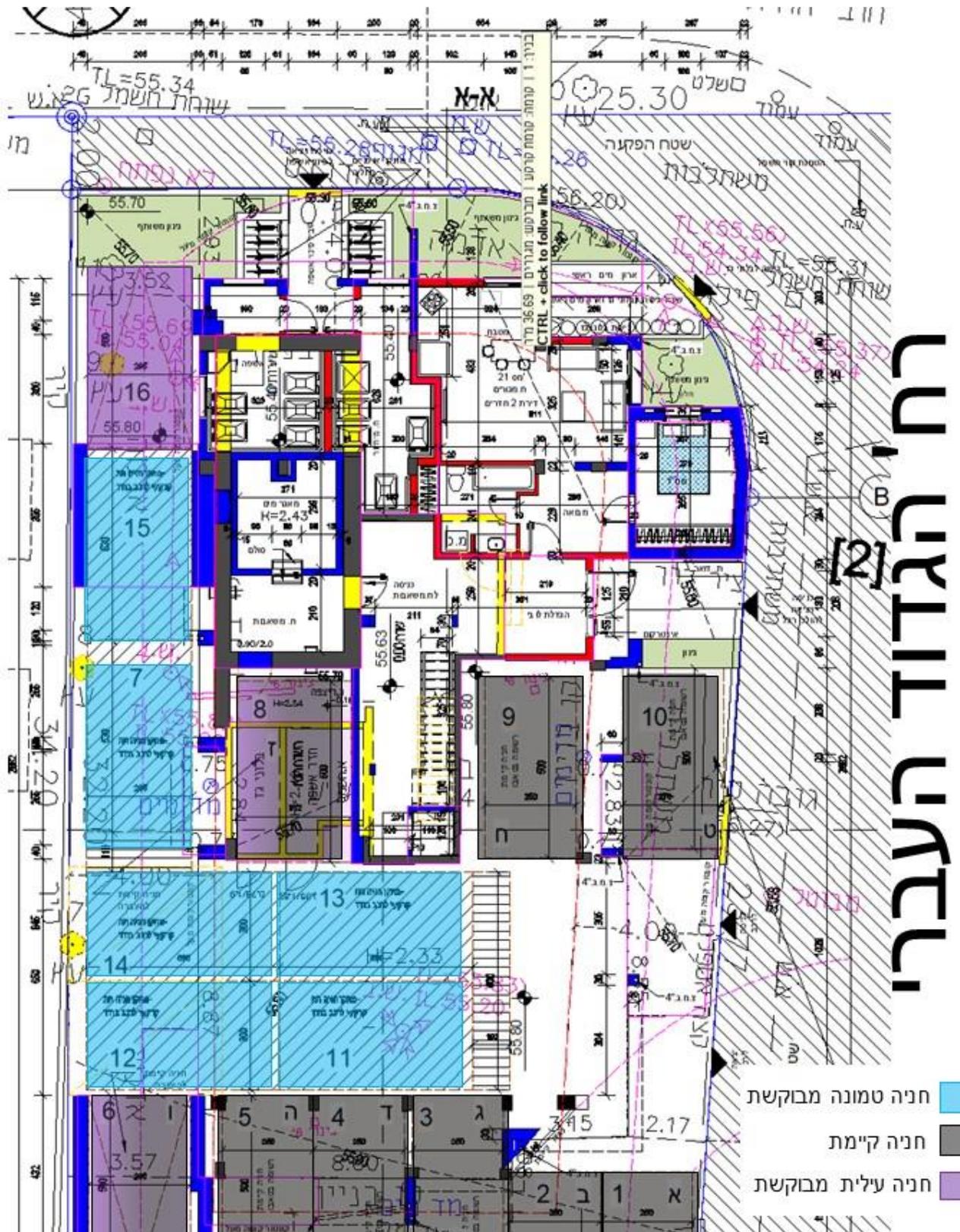
מוצע	סטייה/ נימוק
	רצועת גינון בין הרחוב למיקום החניה החדשה.
"תוספת מצע להשהיית נגר לחלופין גינון על הגגות, בעובי חצי מטר לפחות, כדוגמת חצץ, אדמה וכדומה."	לא תואם – נדרש לפרט בתכנית פיתוח.
" כיסוי של מחצית לפחות משטח הקרקע בחומר מחלחל, כדוגמת אדמה, אבני דשא, ריצוף ייעודי או אספלט מחלחל."	לא תואם – נדרש לפרט בתכנית פיתוח.
" הקמת בורות החדרה של מי הנגר לתת הקרקע, בתחום המגרש ועפ"י הנחיות ומפרט יועץ ניקוז. עודפי נגר של מעל ל 5: 1 יופנו למערכת העירונית."	לא תואם – נדרש לפרט בתכנית פיתוח.
" סביב גזע העץ וברדיוס 3 מ' לפחות, יש להשאיר חיפוי קרקע מחלחל מגן מפני הידוק של הקרקע הטבעית."	לא תואם – נדרש לפרט בתכנית פיתוח.
" לכל 65 מ"ר משטח המגרש הנתון נדרשת נטיעת עץ אחד לפחות."	לא תואם – נדרש 8 עצים. לא מפורט בתכנית פיתוח.
" מרפסות המבוקשות לחזיתות צדדיות יותרו בגבולות קווי הבניין המותרים (בניגוד למבוקש עבור חזית מערב)."	תואם
"מרפסות יהיו אחידות בגודלן ומיזותיהן וריצפות לכל גובה הבניין, ללא הבחנה בין קומות קיימות לחדשות."	תואם
"מצללות יותרו למרפסות גג ובקומות עליונות שבנסיגה."	תואם
"פתחים יתוכננו ברציפות לכל גובה הבניין, ללא הבחנה בין קומות קיימות לחדשות. יש להציג חזיתות אחידות, חלקות ללא הבלטת אלמנטי חיזוק, קורות הקשחה, כותרת גג."	תואם חלקית – בקומות החדשות ישנו חלון קטן מידות יחסית לשאר החלונות בחזית ובקומה. מומלץ לשמור על אחידות בפתחים.
"חזית לובי הבניין תהיה רחבה, שקופה ומאורת ככל הניתן. אין לחסום את חזית הלובי עם הצבת חדר מחזור הכולל קירות אטומים."	לא תואם – חזית לובי הבניין חסומה מצדדיה עם קירות אטומים- דירה מצידה הצפוני (מבוקשת), וחניה בטאבו מצידה הדרומי. יש להסדיר מבואות המייצרות חזית שקופה בחזיתות הפונות לרחוב.
"פרט מעקה מרפסת יהיה אחיד כל מרפסות הבניין."	לא תואם – מעקה בקומת גג חלקית – חלק סבכה חלק בנוי. 
"ככלל, לא יופנו מסתורי כביסה לחזית הרחוב. נדרשת הסתרה והטמעת מסתורי כביסה בחזות הכללית של המבנה, וזאת בהתייחס למסתורים קיימים בחזית קדמית."	לא תואם – מסתורים ממשיכים עפ"י קיים בהיתר מקורי. מסתור כביסה יהיה בגוון בהיר בלבד ובמישור אחיד עם חזית הבניין לרחוב הגדוד העברי ובמישור אחיד בחזית הצדדית- דרומית.
"הגג העליון ישמש למטרות טכניות בלבד לכלל דיירי הבניין ולא תותר הצמדתו לדירות פרטיות."	תואם
"בחנית עמוד נושא המבוקש בשטח המיסעה של חניה טמונה המבוקשת וכן בהתייחס לעמוד החוסם כניסה לחניה קיימת, שניהם בחלקו הדרומי של המגרש."	תואם – התקבל אישור תנועה.
"יש להגיש נספח תנועה וחניה ערוך ע"י מהנדס תנועה לבחינה ואישור אגף תנועה."	תואם
"יש להציג פתרונות לחניית נכים, אופניים ואופנועים."	תואם – התקבל אישור תנועה.
"יש לתכנן פתרונות חלופיים לאלו המבוקשים לביטול בתחום מפרץ החניה שברחוב, בכפוף לבחינה ואישור אגף תנועה."	תואם – התקבל אישור תנועה.

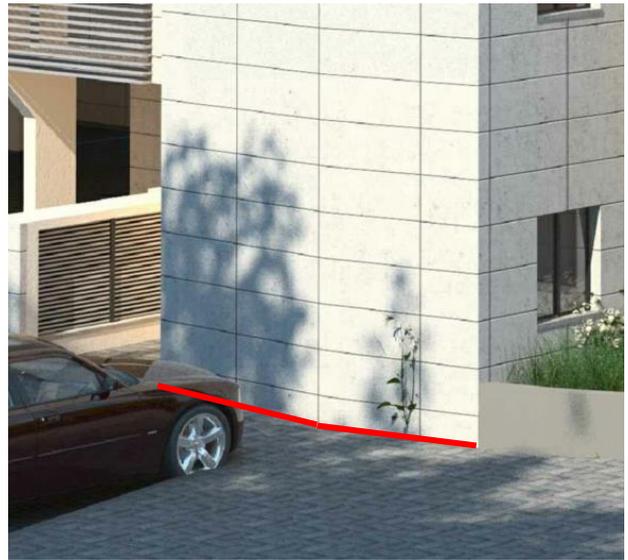
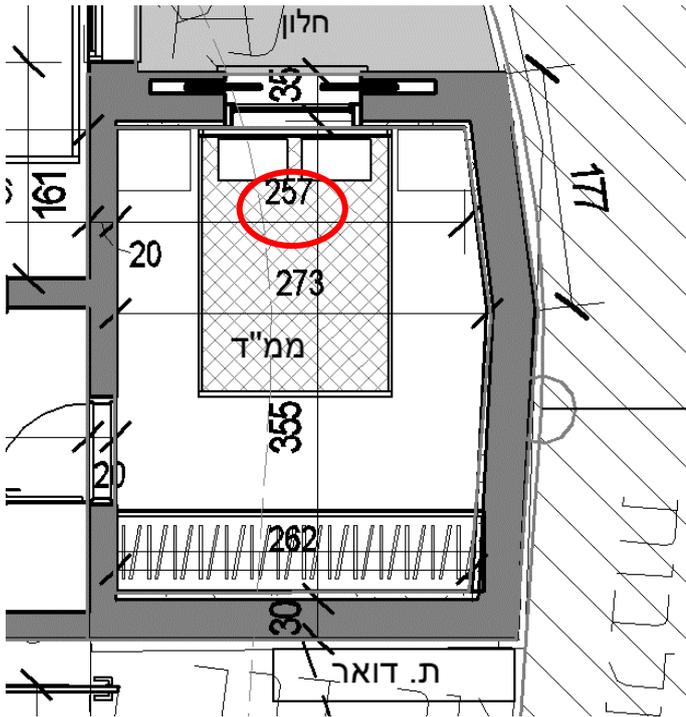
סיכום הערות הבדיקה :

<p>אין מניעה לאשר את הבקשה לחיזוק מבנה מתוקף תמ"א 38. בכפוף לתיקונים :</p>	
<p>חניה</p>	<p>מבוקשת בנייה של 9 יח"ד חדשות המחייבות 9 מקומות חניה חדשות. קיימות 9 חניות בהיתר (טאבו), מבוקשות 7 חניות חדשות, 6 מתוכן טמונות (מתקן חניה טמון בודד) – מצ"ב תרשים חניה.</p> <p>ישנה חניה בגבול המגרש בחזית הפונה לרחוב הגדוד העברי, המהווה רח' ראשי, זאת לאחר ביצוע ההפקעה. בפועל לא מתוכננת רצועת גינון בשל חניה מוצמדת בטאבו. יש לבטל 2 חניות בחזית המגרש החדש- ולמקמם במיקום אחר במגרש. זאת על מנת לייצר רצועת גינון משמעותית ונטיעת עץ בחזית הפונה לרח' משמעותי במרחב הציבורי ויצירת חיץ בין הבינוי בקרקע לבין המרחב הציבורי.</p> <p>עבור החוסר שנוצר בשל הקטנת מקומות החניה תשולם קרן חניה.</p> <ul style="list-style-type: none"> • תשלום קרן חניה בגין חניות חסרות. • נדרש להציג חניית אופניים כנדרש, חסרה חניית אופניים אחת.
<p>תכנון</p>	<p>1. לנוכח התקופה הרגישה האחרונה הורגשה החשיבות במרחב הציבורי בשטח המגרש ובצורך בגינון נרחב- תכנון הגינון המשותף מוצע בחזית הצפונית של המגרש בין צומת הרחובות (חלקו בפנינת המגרש). נדרש להסדיר רצועת גינון מלווה דופן ב-2 חזיתות המגרש.</p> <p>כמו כן, מבוקשת יח"ד נוספת מעבר למכפיל המאושר, מיקומה הוא בק.קרקע. הוצג דוח כלכלי. הפתחים של היח"ד הנוספת המבוקשת ממוקמים בחזית וזה מהווה פגיעה משמעותית באיכות החיים עבור כלל הדיירים וגם לבעלי הדירה עצמה שאינה מאפשרת פרטיות.</p> <p>כמו כן, בשל מיקום יח"ד בקרקע כל המתקנים הטכניים והחללים לתפקוד הבניין פונים לחזיתות הרחוב במקום להיות מוצנעים בעורף, כך שכל אזורי השירות ותפעול של הבניין פונים לרחוב, כדוגמת: חד' אשפה/מחזור/חניות אופניים/מסתור גז/ גמל מים ומהווים פגיעה בנראות המרחב הציבורי. וכן אלו מונעים אפשרויות של הוספת גינון הכולל צימוח לגובה אשר ישפר אקלימית את איכות המרחב הציבורי והפרטי.</p> <p>יש לתעדף בינוי פתוח ושקוף, עם גינון מלווה דופן על פני יח"ד ו/או מקומות חניה.</p> <p>2. היות ולא מאושרת יח"ד במרווח הקדמי, יש להחליף בין הכניסה המבוקשת הפונה לרחוב הגדוד העברי לבין חדרי האשפה והמחזור המבוקשים, למצוא מקום חלופי לחניות האופניות ולא בכניסה לבניין. לתכנן מתקנים ומערכות במיקום נסתר בהתאם לביטול היח"ד בקרקע.</p> <p>3. ובנוסף:</p> <ul style="list-style-type: none"> • מרכיבי החיזוק יוטעמו בחזיתות ככל הניתן ולא יבלטו. • חומרי גמר לקורות ולמסתורי הכביסה, ובכלל יהיו בגוון בהיר בלבד. • חזית לובי הבניין תהיה מוארת ושקופה. • פתחים רציפים בחזיתות, ישנם פתחים בגובה 55/60 ס"מ יש להסדיר פתחים באופן רציף לכל גובה החזיתות הפונות לרחוב. • יש להציג אוורור מאולץ בחדרים רטובים ללא חלון. • מסתורי כביסה יהיו בגוון בהיר בלבד ויסתיימו במפלס מעקה מרפסת הגג • הפניית נישת גז/גמל מים לאזור מוצנע ולא לחזית הרחובות כפי שמוצג בתכנון. • יש להציג מערכות במסתורים – דוד ומעבה. • מעקה גג עליון לא מסתיר מערכות.
<p>ממ"דים</p>	<ul style="list-style-type: none"> • יש להקטין שטח ממדים החורגים מקו בניין לשטח מקסימלי של 9 מ"ר, ובכך לצמצם את מידת הבלטתו מגבולות המגרש. • מבוקש ממ"ד צפון מזרחי בקו מגרש אפס לחזית רחוב הגדוד העברי, אשר דופן הקיר שלו לא רציפה ואחידה, האזור הצר ביותר ברוחב 257. מצורפת תמונה. • נדרש להצמיד ממ"דים לבינוי הקיים ולבטל את ההבלטה מקו חזית המבנה. (ניתן לביצוע ע"י הסטת הממ"ד והמבואה המתוכננת).
<p>מרפסות</p>	<ul style="list-style-type: none"> • פרט מעקה יהיה אחיד לכל המרפסות, חוסר תאימות במרפסת קומת הגג החלקית. יש להתאים להנחיות פרטניות. • קומת גג חלקית - יש להפריד בין האזור שמעל הממ"ד הצפון מזרחי למרפסת גג. • יש להציג ניקוז בקומת הגג החלקית לאזור שמעל הממ"ד.
<p>פיתוח</p>	<p>מדובר על מגרש פינתי הפונה לרחובות הגדוד העברי ורח' יהודה, לכיוון הגדוד העברי לא תוכנן כלל</p>

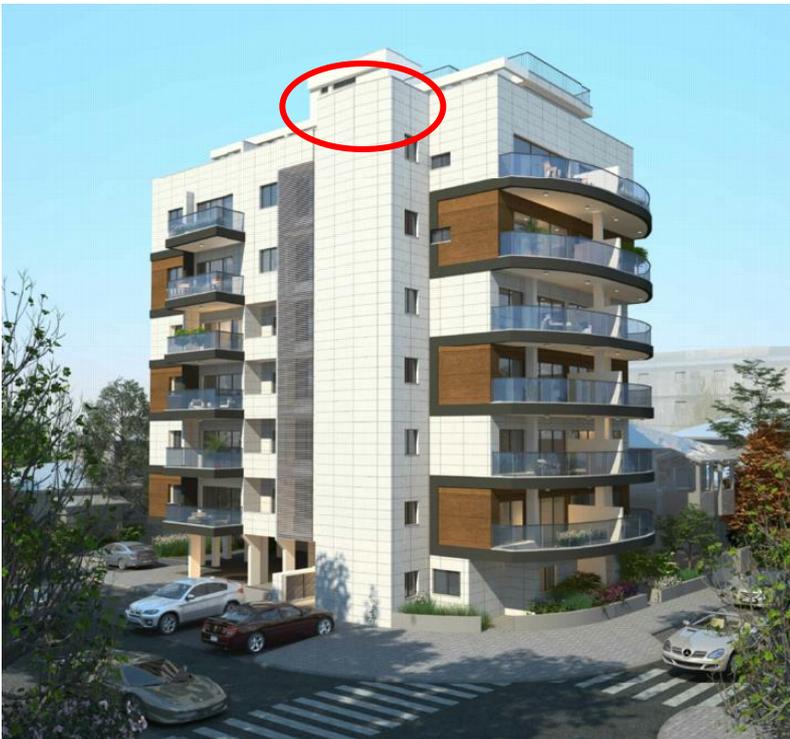
<p>גינון בשל חניות מוצמדות לדירות הקיימות. לאור האמור:</p> <ul style="list-style-type: none"> יש להוסיף צמחיה לגובה בחזית המגרש הפונה לרח' הגדוד העברי. יש להציג פריסת גדרות כולל חומרים. יש להטמיע ולהשלים את כל ההערות והדרישות של מחלקת נוף, וההחניות הפרטניות שקשורות לכך. אין גישה לגינה בחזית. ביטול חניות בגבול מגרש קדמי והסדרת גינון במקומן. 	<p>הדמיות</p>
<ul style="list-style-type: none"> יש להציג הדמיה מחזיתות נוספות. 	<p>הסכמות</p>
<ul style="list-style-type: none"> השלמת 100% חתימות. 	<p>רשמה: סטפני יחזקאל.</p>

חניות:





ממ"ד צפון מזרחי - מרפסת קומת גג מעל ממ"ד :
" לא יותרו מרפסות על גגות ממ"דים המבקשים מעבר לקו בניין. "



המלצת מהנדסת העיר :

ניתן לאשר את הבקשה, באופן חלקי, למעט דירת גן בפנינת הרחובות המהווה פגיעה בחזית המבנה וצמצום המרחב הסמי ציבורי- ללא חיץ בין המרחב הציבורי לפרטי, תוך יצירת כניסה נחותה לבנין מגורים לרבות הפניית מתקנים טכניים כדוגמת חדרי האשפה לכיוון החזית לרחוב, ובכפוף להערות הצוות המקצועי, נכוללות בין היתר ביטול חניות בגבול המגרש הקדמי והסדרת רצועת גינון משמעותית במקום, צמצום הבלטת הממ"דים ותיאום חומרי הגמר בהתאם למדיניות הוועדה.

תשלום קרן חניה עבור כ-4 מקומות חניה.

היתר יינתן בתנאי ולאחר מילוי ההשלמות הבאות :

החלטות

הוועדה מחליטה לאשר את הבקשה באופן חלקי, למעט דירת הגן בפנינת הרחובות המהווה פגיעה בחזית מבנה וצמצום המרחב הסמי ציבורי- ללא חיץ בין המרחב הציבורי לפרטי, תוך יצירת כניסה נחותה לבנין מגורים לרבות הפניית מתקנים טכניים כדוגמת חדרי האשפה לכיוון החזית לרחוב. ככל שיוצג פתרון אחר למיקום דירת הגן כך שלא תפנה לחזית, הבקשה תובא לדיון נוסף. הבקשה מאושרת בכפוף לתיקון זה, ובכפוף להערות הצוות המקצועי, הכוללות, בין היתר, ביטול חניות בגבול המגרש הקדמי והסדרת רצועת גינון משמעותית במקום, צמצום הבלטת הממ"דים ותיאום חומרי הגמר בהתאם למדיניות הוועדה ותשלום קרן חניה עבור כ-4 מקומות חניה.

היתר יינתן בתנאי ולאחר מילוי ההשלמות הבאות:

דרישות כלליות

תשלומים/ערבויות:

תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק התכנון והבניה
תשלום היטל השבחה על פי חוק לפני מתן היתר או הפקדת ערבות בנקאית להבטחת תשלומו.
הפקדת ערבות בנקאית להבטחת ביצוע העבודות בהתאם לתקנה 70 א'
כתב התחייבות לשיפוי בגין ביצוע עבודות מתוקף תמ"א 38 לפי נספח 3 לתמ"א

תנאים לבקרת התכנ

הזזת חניות קיימות בגבול המגרש קדמי למיקום חלופי.
נדרש לבטל חניית אופניים כנדרש, חסרים עוד 3 מקומות.
תשלום קרן חניה בגין 4 חניות חסרות.
ביטול דירת הגן בפנינת הרחובות
פרט מעקה יהיה אחיד לכל המרפסות.
חומרי גמר יהיו בגוון בהיר בלבד (לא תותר הדגשת קורות בגוון כהה כמבוקש)
חזית לובי הבניין תהיה מוארת ושקופה ככל הניתן.
פתחים רציפים בחזיתות, ישנם פתחים בגובה 55/60 ס"מ מומלץ להסדיר לפי כלל הפתחים
מסתור הכביסה יתיישר עם החזית ולא יבלוט, לא יעלה על גובה מעקה הקומה העליונה ובגוון בהיר
גובה קומה יהיה לפי הנחיות ומדיניות, 2.5-3.0 מ' רצפה-רצפה.
יש להציג אזורר מאולץ בחדרים טובים ללא חלון.
הפניית נישת גז לאזור מוצנע ולא לחזית הרחובות כפי שמוצג בתכנון.
יש למצוא מיקום חלופי לגמל המים ולא מלווה כניסה כפי שמוצג בתכנון.
יש להציג מערכות במסתורים – דוד ומעבה.
יש להקטין שטח ממדים החורגים מקו בניין לשטח מקסימלי של 9 מ"ר, ובכך לצמצם את מידת ממ"ד צידי כך שלא יבלוט מקו חזית המבנה
מרפסות קטנות בחזית מערבית ומזרחית, בהמשך לפרט מעקה = מומלץ לסגור את המרפסת ולהוסיף שטח מרפסת גג - יש להקטין קונטור מרפסת לפי הנחיות.
יש להטמיע ולהשלים את כל ההערות והדרישות של מחלקת נוף, וההנחיות הפרטניות שקשורות לכך.
יש להציג הדמיה מחזיתות נוספות.
השלמת 100% חתימות.
אישור פיקוד העורף
אישור הרשות הארצית לכבאות והצלה
מסמכים נדרשים לפי הוראות תכנ הבניין:
דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47(2) לתקנות התכנון והבניה
תכנית ראשית מעודכנת ומתואמת לאחר כל שינויי התכנ
הצהרת מהנדס לחישובים סטטיים, חישוביים סטטיים+נספח תרמי
דוח קרקע וביסוס
אישור תכנית אינסטלציה

שלב בקשה לאישור תחילת העבודה:

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

מינוי והעתק של הצהרת אחראי לביקורת על הביצוע

מינוי והעתק של הצהרת אחראי לביצוע שלד הבניין (ימולא על ידי בעל ההיתר)

מינוי והעתק של הצהרת מינוי קבלן רשום בארגון הקבלנים בעל רישיון בתוקף

לו"ז משוער התקדמות בניה - גמר: עבודות הריסה, עבודות ביסוס, הקמת שלד הבניין, עבודות הבני

מפת עמודים כולל כניסה קובעת לבניין 0.00

סימון מתווה הבניין בקובץ מדידה ואישור מודד בדבר סימון מתווה הבניין במגרש עצמו

תכנית התארגנות באתר מאושרת ע"י יועץ בטיחות

הסכם מעבדה מאושרת על פי כל דין

גידור אתר בהתאם להחלטת הוועדה מיום 13.11.2024

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

הסכם התקשרות עם מעבדה מוסמכת לביצוע בדיקות מעבדה+רשימת (פרוגרמה) הבדיקות הנדרשות בביצו

אישור חברת גז - ספקית גז שידוע לה על ביצוע עבודות תמ"א

אישורים/תאומים עם גורמי חוץ:

אישור חברת החשמל - להטמנת קו החשמל

מסמכים נדרשים אגף קיימות הסביבה – להציג אישור האגף:

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

הסכם לפינוי פסולת

שלב בקשה למהלך ביצוע:

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

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

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

שלב בקשה לתעודת גמר:

בקשה לתעודת גמר והצהרת האחראי לביקורת על הביצוע

הצהרת עורך בקשה ראשי

הצהרת עורך משנה הנדסת מבנים (מתכנן שלד)

הצהרת אחראי לביצוע שלד

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

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

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

אישור מנהל איכות הסביבה

אישור מניב לחיבור למערכת עירונית

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

אישור חברת חשמל על פי ביצוע בפועל של הטמנת קו החשמל

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

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

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

רישום מקרקעין (אם נקבע בתנאי היתר): תקנה 27

סיום ביצוע פיתוח

אישור חברות התקשורת

השלמת הרישום בפועל באישור מחלקת מדידות

תיאור מצב קיים:

במגרש הממוקם ברחוב נורדאו(מקס), בשכונת השומר, קיים מבנה בן קומה אחת המיועד להריסה. החלקה נמצאת במתחם תכנון 147- מצרף 8.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטים	שנה	תיאור
200019580	2000	לא מתועד היתר מקורי של המבנה בניית רמפה לנכים בכניסה לבניין של משרד הרווחה של העירייה.

בעלויות:

הנכס רשום בבעלות חברת "פרויקט נורדאו 13 בע"מ"

האם נדרש	מכון בקרה (ע"פ אתר מנהל תכנון 06.01.2025)
כן	הקמת בית מגורים חדש 5.5 קומות+ קומת כניסה+ מרתף 10. יח"ד-נבדקים ע"י מכון בקרה.

התייחסות גורמי פנים:

בדיקת פיקוח מיום 10/11/2024	לפני ביצוע
תנועה מיום 21/07/2025	יש קובץ תכנית תנועה חתום ע"י ודים מצורף לגרמושקה נדרש קרן חניה בגין חניה חסרה אחת.
אינסטלציה מיום 04/11/2024	להתייחסות מכון בקרה
אגף קיימות וסביבה מיום 04/11/2024	לא תקין
הערה:	יש לעמוד בהוראות סעיף 6.3 בתכנית לנושאי איכות הסביבה, לרבות: אקוסטיקה, פסולת בניין, נספח תברואה, בניה ירוקה, מניעת מפגעים בזמן הבניה ופינוי אשפה.
תכנון אדריכלי 19/11/2024	לא תקין - נדרשת התייחסות מעודכנת בהתאם לתכניות
תכנון נוף מיום 29/07/2025	אישור מנהל תכנון ובנייה לעניין פיתוח נוף הועלה בארכיב ביום 29-07-25
מדידות מיום 04/11/2024	20240869 מגורים "ג" תצ"ר בסטטוס "סופי" מתאריך 09.01. קווי בניין בהתאם לרצ/מק/21/165 (413-1002278) <u>מפה לא תקינה - יש להכין מפה על בסיס תצ"ר בסטטוס "סופי"</u>
פקיד היערות מיום 07/01/2025	יש לשים לב לערבות לשימור שהיזם נדרש להפקיד לפני קבלת ההיתר

שטח בניה: סה"כ	מותר	מוצע	סטייה
תכסית	1,263 מ"ר	975.94 מ"ר	תואם חלקית -
שטח עיקרי:	35% (131.95)	41.45% (156.28)	בקומת הקרקע חושב השטח שמתחת לגזוזטרא כשטח שירות. יש לעדכן ל"אחר".
מעל לכניסה הקובעת	541 מ"ר	458.83 מ"ר	6.45%
שטח שרות:	421 מ"ר	407.32 מ"ר	
מעל מפלס כניסה קובעת	301 מ"ר	109.79 מ"ר	
מתחת לכניסה קובעת			
מספר קומות מותר	קומת קרקע +5 קומות מגורים +	קומת קרקע +5 קומות מגורים	תואם

מס' דף: 40

סטייה	מוצע	מותר	(ברוטו)
	+קומת גג	קומת גג	
תואם	4 מ' קו בניין עילי למרפסות 2.4 - מ' 4 מ'	4 מ' קו בניין עילי למרפסות 2.4 - מ' 4 מ'	קווי בניין: קדמי לחזית צידי ימני צידי שמאלי אחורי
תואם חלקית - יש להנמיך גובה קומה 0.15 מ'.	3.325 מ' 4.55 מ'	4.40 מ' 4.4 לפי הנחיות מרחביות	גבהי קומות: קומת מסד קומת קרקע קומה טיפוסית
תואם	10 יח"ד	עד 3.5 מ' 10 יח"ד (ללא יח"ד בקומת קרקע)	צפיפות
תואם	142.50	15% מהשטח המותר לבניה $144.3 = 0.15 * 962$	שטח מרפסות פתוחות

הנחיות מרחביות / התאמה לנספח בינוי

סטייה	מוצע	מותר	
תואם חלקית - יש לעדכן חיפוי גג עליון לפי המותר בהנחיות מרחביות לגוון בהיר בלבד.	מבוקש חיפוי לבן ואפור כהה להבלטת אלמנטים. גג עליון אפור כהה.	טיח, חומרי גמר קשיחים, אבן נסורה טבעית, בטון אדריכלי, אלומיניום. בגוונים בהירים	חיפוי חזיתות
תואם חלקית - ככל וניתן יש להגדיל את רוחב החזית השקופה. דלת חדר אשפה נפתחת לחזית אך מוסתרת בעצים.	$26\% = 172/6.43$ דלת נפתחת לכיון החזית הראשית	מיני 30% מרוחב החזית הראשית מוסתרות ולא לכיון החזית הראשית	בסיס הבניין: רוחב החזית השקופה דלתות מערכות/מתכנים/אשפה
תואם חלקית - רצועת גינון שצמודה לחניה היא פחות מ-1 מ' אך היא המקסימלית על מנת שלא לפגוע בחניות.	1.6 מ' רצועת גינון מצד אחד של שביל הכניסה ומצדו השני 0.75 מ' - צמוד לחניה	1 מ' רצועת גינון מגבול מגרש	רצועת גינון
תואם	60 ס"מ	60 ס"מ	גדרות: גובה - חומרי גמר -
תואם חלקית - יש לנסות לשפר תכנון צמחיה עם אפשרות לצימוח לגובה.	לא מתאפשר צימוח לגובה בשל בינוי קיים בחזית המגרש.	נטיעת עצים וצמחיה לגובה	נטיעות עצים -
תואם חלקית - יש להתרחק ממעקה הגג לפי הנחיות מרחביות	פרגול מעל כל מרפסת הגג, ללא נסיגה מהחזית.	יותר בקומת הגג בלבד מרחק של 1.5 מ' מהחזית	פרגולה -

סיכום הערות הבדיקה:

ניתן לאשר את הבקשה, בכפוף לתיקונים:

תכנון	
	<ul style="list-style-type: none"> התכנון תואם את התכנית הנקודתית החלה. חישוב תכסית - יש טעות בחישוב העורך, יש לעדכן עפ"י המותר.

<ul style="list-style-type: none"> • גבהי קומות – גובה לובי מעל המותר בהנחיות מרחביות, יש להנמיך בהתאם למותר. • רוחב חזית שקופה – יש לתכנן רוחב חזית שקופה גדולה מהמוצע. • דלת חדר אשפה פונה לחזית - יש לשנות מיקום, עפ"י המותר בהנחיות מרחביות. (מופיעים עצים להסתרת הדלת) • בקומת הגג מוצע מסתור כביסה (מוצעים 2 לאותה יח"ד) כאשר הינו מהווה קירוי וסגירה של מרפסת בקומה 5- ובכך מהווה תוספת שטח עיקרי מחוץ לקו הבניין לבינוי המותר בהיקף של כ- 5 מ"ר נוספים, וכן כחלל ללא גישה. לכל יח"ד יותר מסתור כביסה אחד. 	
<ul style="list-style-type: none"> • מיקומה תואם את נספח הבינוי המנחה (ללא נסיגות, בגזוזטרא בקומה 5 וכן במרפסת הגג העליונה) 	פרגולה
<ul style="list-style-type: none"> • גדרות – יש להתאים להנחיות מרחביות. יש לעדכן פריסת גדרות (הצפונית לא נכונה, מופיע בה נישת בלוני גז) • יש לעמוד בהוראות סעיף 6.4 לענין ניהול מי הנגר כך כ- 15% משטח המגרש יוקצה למטרת החדרת מי נגר. 	פיתוח
<p>פתרון חניה המוצע כולל 3 מכפילים, 2 מתוכם חורגים מקווי בניין. תכנון זה אינו תואם את נספח הבינוי המנחה הכולל חניות על קרקעיות, ללא מתקנים. הבקשה נפתחה במסלול של רשות רישוי בתאריך 10/09/2024. לא ניתן לפרסם הקלות ולכן לא ניתן לאשר מכפילי חניה החורגים מקו בניין. ככל והמכפילים יתכנסו לקווי בניין ניתן לאשר פתרון חניה זהו תכנון חניות עיליות ככל והדבר לא יפגע בשטח הגינון, שטח הגינון עומד היום על 13.7%. ככל ולא יוצג פיתרון המסדיר חניות נדרשות בתקן, יידרש לשלם קרן חניה בגין מקומות חניה חסרות.</p>	חניה
<ul style="list-style-type: none"> • יש לעדכן הדמיה 	הדמיה
<ul style="list-style-type: none"> • מבוקש שימוש כהה בחיפוי קומת גג עליון, יש להחליף חיפוי קומה לגוון בהיר. • לפי סעיף 6.7 בהוראות התכנית יש לתאם את חזיתות המבנה עם מח' שימור. 	חזיתות

רשמה: שיראל מכלוף

המלצת מהנדסת העיר:

ניתן לאשר את הבקשה בתנאי התכנסות מתקני החניה לקווי בניין או לחילופין תשלום קרן חניה עבור מקומות חניה חסרים, ובכפוף לעמידה בהערות הצוות המקצועי. היתר ינתן בתנאי ולאחר ההשלמות הבאות:

החלטות

הוועדה מחליטה לאשר את הבקשה בתנאי התכנסות מתקני החניה לקווי בניין ולחילופין, תשלום קרן חניה עבור מקומות חניה חסרים, ובכפוף לעמידה בהערות הצוות המקצועי. היתר ינתן בתנאי ולאחר ההשלמות הבאות:

דרישות כלליות

תשלומים/ערבויות:

תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק התכנון והבניה
תשלום היטל השבחה על פי חוק לפני מתן היתר או הפקדת ערבות בנקאית להבטחת תשלומי.
קבלת ערבות בנקאית עבור התחייבות המבקש לנטיעה חלופית או לביצוע העתקה במידת הצורך
כתנאי לקבלת אישור פקיד היערות לביצוע התחייבויותיו ולקבלת היתר בנייה. במידת הצורך

שלב בקרת התכנון:

תכסית – יש לעדכן עפ"י המותר.
גובה לובי לא יעלה על המותר בהנחיות מרחביות (4.40 מ').
רוחב חזית שקופה – יש להגדיל ל-30% מרוחב החזית כנדרש.
לא תופנה דלת חד' אשפה לחזית הרחוב.
ביטול קירוי מרפסת ע"י מסתור כביסה בקומת הגג. לכל יח"ד מסתור כביסה אחד
תיאום חזיתות עם מח' שימור בהתאם לסעיף 6.7 בתכנית החלה
הצגת פתרון החדרת מי נגר ב-15% משטח המגרש
גדרות – יותאו להנחיות מרחביות.
יש לעדכן הדמיה
חיפוי קומת גג עליון, יש להחליף חיפוי קומה לגוון בהיר
יידרש לשלם קרן חניה בגין מקומות חניה חסרות/ התכנסות מתקני חניה לתוך קווי בניין המותרים
אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דו"ח מסכם
אישור מורשה נגישות

אישור אגף תברואה לנושא אצירת אשפה
תכנית ראשית מעודכנת ומתואמת לאחר כל שינויי התכן
אישור תכנית אינסטלציה
אישור מני"ב

אישור מנהל הקיימות וסביבה ועמידה בסעיף 6.3. בהוראות התכנית
אישור גינון והשקיה

רישום לפי תקנה 27 לחוק מקרקעין, לרבות רישום חניות נכים כחופשיות וללא הצמדה
חתימת התחייבות ע"י מבקש, שהעירייה רשאית לחלץ ערבות הבנקאית במלואה ו/או חלקה במקרה מיוח

שלב בקשה לאישור תחילת העבודה:

מינוי והעתק של הצהרת מינוי קבלן רשום בארגון הקבלנים בעל רישיון בתוקף
טופס בקשה לאישור תחילת עבודות חתומה ע"י האחראי לביקורת על הביצוע בצירוף המסמכים הנדרשי
מינוי והעתק של הצהרת אחראי לביקורת על הביצוע

מינוי והעתק של הצהרת אחראי לביצוע שלד הבניין (ימולא על ידי בעל ההיתר)
לו"ז משוער התקדמות בניה גמר: עבודות הריסה, עבודות ביסוס, הקמת שלד הבניין, עבודות הבניה
מפת עמודים כולל כניסה קובעת לבניין 0.00

סימון מתווה הבניין בקובץ מדידה ואישור מודד בדבר סימון מתווה הבניין במגרש עצמו
תכנית התארגנות באתר מאושרת ע"י יועץ בטיחות
הסכם מעבדה מאושרת על פי כל דין

גידור אתר בהתאם למדיניות ועדה מיום 13.11.2024

אישור שלב א' ממכון התעדה לעמידה בתקן ירוק – 5281

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

הסכם התקשרות עם מעבדה מוסמכת לביצוע בדיקות מעבדה+רשימת) פרוגרמה) הבדיקות הנדרשות בביצו
אישור ממדביר מוסמך על בדיקת קרקע וחול להימצאות טרמיטים לפני תחילת בניה ואישור הדברה

אישורים/תאומים עם גורמי חוץ:

אישור חברת החשמל

מסמכים נדרשים אגף קיימות הסביבה להציג אישור האגף:

הסכם לפינוי פסולת

שלב בקשה למהלך ביצוע:

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

שלב בקשה לתעודת גמר:

בקשה לתעודת גמר והצהרת האחראי לביקורת על הביצוע
אישור מכון בקרה על תקינות שלבי הביצוע

מפת עדות ערוכה ע"י מודד מוסמך ובהתאם להנחיות מפ"י למצב לאחר הבניה
הגשת תכנית asmade לעבודות תת קרקעיות (אינסטלציה, מים, ביוב וכד')

אישור מנהל איכות הסביבה

אישור מניב לחיבור למערכת עירונית

אישור שלב ב' ממכון התעדה לעמידה בתקן ירוק 5281

אישור בודק מוסמך על תקינות גנרטור חירום, מעלית, תקינות מערכת הגנת ברקים וכל מערכות טכנ
במקרים של צובר/בלוני גז: צילום רישיון חברת הגז/ מתקין גפ"מ בתוקף

אישור חברת גז הרשומה במנהל הגז או אישור מתקין גפ"מ, על התקנת תשתיות הגז
רישום מקרקעין - תקנה 27

סיום ביצוע פיתוח

הצבת דפיברילטור בלובי הכניסה לבניין

השלמת הרישום בפועל באישור מחלקת מדידות

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.

מספר בקשה: 20240953 תיק בניין: 51300070
פרוטוקול ועדת משנה רישוי ותכנון ישיבה מספר: 2026001 בתאריך: 06/01/2026

סעיף 4:**מבקש:**

הגשה 29/09/2024

* חגי' דרור

* מדואל עדי

* מדואל קובי יעקב

בעל נכס:

* חגי' דרור

* מדואל עדי

* מדואל קובי יעקב

עורך:

* אלי נחום

מהנדס רישוי:

* תהילה גסרי

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

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000415845

שכונה: שיכוני המזרח

כתובת הבניין: הפרח 7, ראשון לציון

גוש וחלקה: גוש: 4242 חלקה: 337 יעוד: מגורים ב

תכנית: 22/1

תיאור בקשה

תוספת למבנה קיים

בית פרטי - יותר מ-2 דירות

מהות הבקשה

במגרש בו מבנים צמודי קרקע קיימים -

בית קידמי - הסדרת מצב קיים: תוספת ממ"ד בחצר, תוספת בניה, פרגולות, תוספת מדרגות

פנימיות לקומה א', שינוי חומר הגג, שינויים בחזיתות ובגדרות.

בית אחורי - הסדרת מצב קיים - תוספת בניה על הגג, שינויים בחזיתות, מחסן, שינוי חומר

הגג, תוספת שטח.

מטרת הדיון:

דיון נוסף בהמשך להחלטת הוועדה מיום 31/08/2025 לאור הגשת תכנית מתוקנת והשלמת

פרסום עבור הקלות נוספות

הערות בדיקה:

ביום 31.08.2025 התקבלה החלטת הוועדה כדלקמן:

לשוב ולדון לאחר ישיבה של הצוות המקצועי עם עורך הבקשה.

בהמשך לדיון הנ"ל בוצע השלמת פרסום עבור הקלות נוספות והתקבלה תכנית מתוקנת.

תאריך קליטת הבקשה: 10.10.2024

תיאור מצב קיים:

על מגרש הפונה לרחוב הפרח ולשצ"פ קיימים 2 מבני מגורים הבנויים בקיר משותף, סה"כ 4 יח"ד.

נשוא הבקשה 2 יחידות המגורים הקיימות בחלקו הדרומי של המגרש (מבנה קדמי ואחורי).

בעלויות:

הנכס בבעלות משותפת. הוצגו הסכמות של כל הבעלים המהווים 100% הסכמות. הודעת פרסום להקלות

נשלחה לזכאים ולרמ"י במסגרת פרסום לפי סעיף 149.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	מספר בקשה	שנה	תיאור

הקמת מחסן	02.11.1952	19520069	1980
הוספת מרפסת לבנין קיים	06.01.1953	19530080	2019
הריסת סככה קיימת	23.12.1976	19750131	רש/125
תוספת בניה לדירה קיימת בקומה א' – 2 חדרי מוגרים, הול כניסה, שרותים, מרפסת. בקומת קרקע- משטח שרותים, חדר מדרגות, מקלט, חניה. הריסת מרפסת לחזית הבנין ושינוי פנימי. (קידמי)	08.10.1982	19820053	רש/ 3917 / 82
בניין חדש והריסת מחסן קיים(אחורי)	08/05/1990	19900042	רש/ 11552 / 90

תיקי פיקוח:

199400074 משנת 1994 – אכיפת שני מבנים ללא היתר. – לא שייך לבקשה
200500930 משנת 2005 – אכיפת סגירת מרפסת וחניה מקורה.
המרפסת בחזית המגרש הינה בנויה ללא היתר.

אין תעודות גמר.

הקלות:		
התייחסות	פרסום	
תכנית מאושרת לפני 1989. ניתן לאשר	הקלה של 6% משטח המגרש המהווים 33.54 מ"ר דהיינו 64% במקום 58% המותרים עפ"י התכנית.	1.
מבוקש לצורך מיקום ממי"ד/מקלט בפועל מסומן מרחק של כ-2.72 מ' לעומת 3.30 מ' בוצע פרסום. לא ניתן לאשר מעבר לפרסום המוצע. בוצע השלמת הפרסום (הקלה מס' 6)	המרחק בין 2 הבתים יהיה 3.30 מ' במקום 6 מ'	2.
מבוקש גג קל בשיפוע שאינו תואם את הוראות תכנית 37/1/1 אחוז שיפוע של 10% כמבוקש מהווה כמעט כג שטוח אשר עליו לא ניתן יהיה להקים עליית גג בעתיד. מדובר על הקלה הרלוונטית לבית הקדמי בלבד	שינוי שיפוע הגג במקום 40 מעלות הקבוע רצ/מק/1/1/37 יהיה 10 מעלות	3.
מועד גמר פרסום: 02/12/2024 לא התקבלו התנגדויות.		
להלן הקלות שפורסמו במסגרת הפרסום הנוסף:		
שינוי הנחיות התבי"ע הקובעת לגג רעפים 5 / 1 / 1 / 1	שינוי חומר הגג מרעפים לגג פנלים מבודדים	4.
הקלה מתכנית 37/1/1 הקובעת את אחוז השיפוע	הקלה לשינוי שיפוע הגג במקום 40% הקבוע בתכנית ל 45% במבנה האחורי.	5.
מדובר בפרסום נוסף בהתאמה למצב הקיים בפועל	המרחק בין הבתים יהיה 2.72 מ' במקום 6 מ' הקבוע בתכנית לצורך הקמת ממי"ד.	6.
מועד גמר פרסום נוסף: 16/11/2025 לא התקבלו התנגדויות.		



שטח המגרש: 1010 מ"ר סה"כ.

בית קידמי – א/2 289 מ"ר

בית אחורי – ב/2 270 מ"ר

רקע:

2 בתים צמוד קרקע קיימים, שינויים בקומות, בחומרי הגג, תוספת ממ"ד והוספת שטחים.

<p>חו"ד גורמי פנים:</p> <p>בדיקת פיקוח מיום 03/07/2025</p> <p>לאחר ביקור במקום נמצא בית מספר 1 קיים פיצול דירה בבית מספר 1. קיימות מדרגות חיצוניות. המדרגות הפנימיות המסומנות בתכנית לאחר ביצוע. קיימים 2 מטבחים האחד בבית הגדול והשני בבית הקטן יותר במקום חדר המשפחה. קיימת סגירה של סככה ווילונות בחזית הבית היכן שרשום מרפסת לא מקורה (עד גבול המגרש). דלת כניסה להולכי רגל נפתחת לכיוון הרחוב. אותו הדבר לגבי שער הרכבים. לפי מפת המדידה קיימת חריגה לשטח ציבורי של החומות והפילרים הן בצד המערבי והן בצד המזרחי. קיימים 2 שערי הולכי רגל היציאה היא לשביל החניה. חזיתות אינן תואמות את התכנית. לא קיימות דלתות כפי שמסומן בתכנית המקשרות בין בית 1 לבית 2. קיימת סככה בבית מספר 1 שמופיע בתכנית בתור פרגולה. קיימת פרגולה על הכניסה ליחידות דיור מספר 2 (בית 1). כל המסומן בצבע לאחר ביצוע פרט לאיזור הפילר אשפה והכניסה לבית. קיימים 2 דודים על הגג שלא מסומנים בתכנית ויש לסמן אותם. בית מספר 2 - חזיתות אינן תואמות תכנית. קיימים 2 מחסנים. המחסן שמסומן בקומת הקרקע לפני ביצוע. המסומן בצבע לפני ביצוע בקומת הקרקע. קומה א המבוקש לאחר ביצוע. כל הגדר בחזית צד מערבי לא קיימת ויש לסמן אותה בצבע כמבוקש. פריסת גדרות אינו תואם תכנית</p>	<p>תנועה מיום 01/07/2025</p>
<p>כפוף להסדרת קרן חניה עבור 2 חניות של יחידת דיור לכיוון ש.צ.פ. יגאל אלון</p>	

ממצאי בדיקת התכנית:
שטחים:

שטח	מותר	מוצע	סטייה
שימוש ויעוד יח"ד	מגורים ב	מגורים ב	אין
שטח עיקרי:	4 לחלקה	3 לחלקה - ללא שינוי מהיתר	אין
<p>בית 1 קידמי (לפי גודל מגרש של <u>289</u> מ"ר) קרקע א'</p> <p>29% (83.81 מ"ר) 29% (83.81 מ"ר)</p> <p>58% סה"כ (<u>167.62</u> מ"ר)</p>	<p>41.09% (116.95 מ"ר) 34.71% (90.51 מ"ר)</p> <p>75.80% (207.46 מ"ר)</p>	<p>13.78% (39.84 מ"ר)</p>	
<p>בית 2 אחורי (לפי גודל מגרש של <u>270</u> מ"ר) קרקע א' גג</p> <p>29% (78.30 מ"ר) 29% (78.3 מ"ר) מגובה 1.80 מ'</p> <p>***** סה"כ במגרש (ל2 הבנינים)</p>	<p>כ- 24.52% (57.67 מ"ר) כ- 30.03% (79.88 מ"ר) 28.09 מ"ר</p>	<p>1.03% (ניתן לנייד בין הקומות עד 5% ללא הקלה)</p>	

סטייה	מוצע	מותר	
			לפי שטח 559 מ"ר בית 1 בית 2
	37.11% (207.46 מ"ר) 24.60% (147.28 מ"ר)	58% סה"כ (324.22 מ"ר)	
3.71% (30.52 מ"ר) 6% מבוקשים כהקלה כמותית (30.52 מ"ר)	61.71% סה"כ		
חלק מהשטח אינו מהווה שטח שירות	11.45% (35.98 מ"ר)	15% (43.35 מ"ר)	שטחי שירות: בית 1 קידמי
	14.70% (23.62 מ"ר)	15% (40.50 מ"ר)	בית 2 אחורי
אין	2 קומות עם גג בשיפוע 2 קומות + עליית גג	2+ ח. בחלל הגג/או חדר על הגג	מספר קומות מותר (ברוטו) מבנה 1 קידמי מבנה 2 אחורי
52.20% (2.61 מ')- קיים בהיתר 0.20 מ'	5.0 מ' 6.41 מ' 0.0 מ' כ-2.80 מ'	5.0 מ' 5.0 מ' 3.0 מ' או קיר משותף 3.0 מ'	קווי בניין קדמי- רח' הפרח אחורי- מערבי (לשצ"פ) צדי צפוני צדי דרומי
2.28 מ' (בוצע פרסום) להקטנת מרחק עד (2.72 מ')	כ-2.72 מ'	5 מ'	מרחק בין הבניינים
אין 30-35% סטייה נעשה פרסום לשיפוע גג של 10%	6.83 מ' 10%	9.50 מ' 35-40%	גובה מבנה מירבי (מטר) מבנה 1 שיפוע הגג-
אין (0.05%) בוצע פרסום לשינוי שיפוע הגג ל 45%	8.86 מ' 45%	9.50 מ' 35-40%	מבנה 2 (אחורי) גובה (שיפוע נמדד בעליית הגג)
2-	2 מקומות ליח"ד קדמית בלבד 2 מקומות חניה למבנה האחורי מסומנים כתכנית עתידי	2 מקומות ליח"ד	חניה
בוצע פרסום לשינוי שיפוע הגג ל 45%	45% 28.09 מ"ר	* לא רלוונטי - אין עליית גג** 0.40 מ' מריצפת עליית הגג 35-40% השטח התחום בחלל בגובה 1.80 מ' ומעלה	עליית הגג: בית קדמי בית אחורי- גובה התחלת שיפוע הגג אחוז שיפוע הגג שטח

הבקשה תואמת הנחיות מרחביות 29.10.2020 למעט:

סטייה	מוצע	מותר
-------	------	------

מותר	מוצע	סטייה
<p>הנחיות לפיתוח המגרש: צמוד קרקע: גובה גדר הפונה לרחוב עד 1.5 מ' ממפלס הקרקע הגבוה, מתוכה עד 1 מ' אטום ומעל גדר קלה בלבד.</p> <p>שער כניסה לחניה וחצר אינטגרלי בגדר ולא ייפתח החוצה.</p>	<p>2.65 מ'</p> <p>נדרש להנמיך ל 1.10 מ'</p> <p>בהתאם לנדרש</p>	<p>מוצע להריסה - קיימת גדר קידמית ואחורית הבנויות מחוץ לגבולות מגרש. מעל הגדר הקדמית נבנתה תוספת של גדר קלה בגובה 0.5 מ'.</p> <p>סה"כ גובה גדר קדמית מהמפלס הגבוה 1.2 מ' מהמפלס הנמוך 2.65 מ' יש להתאים חומרים להנחיות מרחביות</p>

הערות נוספות:

1. שטחים:

לפי בדיקת היתר קודם מס' רש/3917 מיום 20.06.1982 נמצא כי כבר אז אושר בניין בהיקף שטחים הגדול מהמותר, המהווה 164.08 מ"ר

והיתר בית אחורי מס' 11552 מיום 15/01/1999 הותרו 130.74 מ"ר.

במידה ויתקבל ויתור זכויות מהבעלים של הבית האחורי תירשם הערה תכנונית בגין כך ותקנה 27 בטאבו. ניתן לבצע חישוב שטחים מסך המגרש כולו, כך שיתרת השטחים שאינה מבוקשת לניצול+ הקלה כמותית במבנה האחורי תנוצל באופן מלא בבית הקדמי לצורך הסדרתו.

2. תוכנן פיר ושטח טכני בקומה א' והוגדר כשטח שירות, יש לשנות לשטח עיקרי. זאת היות ובהתאם לפסיקות קודמות בבתיים פרטיים ניתן לראות כשטח שירות רק מרחב מוגן, בהתאם לתקנות התכנון והבניה, ולכן מחסן מוצג עם גישה חיצונית בלבד ולא ניתן לאשר חישוב חלל טכני כשטח שירות.

(גם לאחר חישוב השטח הנ"ל במסגרת שטחי הבניה העיקריים המותרים- עדיין עומדים בשטח המותר+ הקלה כמותית של עד 6% משטח המגרש כולו כאמור בסעיף 1 לעיל).

3. יצוין כי בקומה א ישנו קיר הפרדה בין חללים ללא גישה המייצר בפועל 2 יח"ד נוספות. ללא חיבור פנימי בין המפלסים. יש לסמן את ההפרדה בין החללים בקומה א להריסה.

4. גדר קדמית החורגת מגבול המגרש יש להרוס ולבנות מחדש בגבול המגרש המתאים, בגובה של עד 1.10 מ' ממפלס הקרקע הגבוה ובתנאי עמידה בהנחיות מרחביות המתייחסות להפרשי קרקע וקירות תמך.

5. יש לתקן הערות מרחביות נוספות שניתנו ע"ג תכנית ההגשה.

המלצת מהנדסת העיר:

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

1. חישוב שטח השירות המחושב בבית הקידמי בקומה א' כשטח עיקרי, סך השטחים לא יעלה על המותר בתוספת הקלה כמותית ככל שתאושר.

2. להראות חיבור בין 2 החללים בקומה א' בבית הקידמי בהתאם להנחיות צוות הרישוי כך שלא ייווצר מופע של 2 יח"ד.

3. ביטול חריגה בקו בנין דרומי של 0.2 מ'

4. סימון גדר קדמית החורגת מגבול המגרש להריסה והקמתה מחדש בגבול המגרש הנכון ובגובה העומד בהנחיות המרחביות לעניין גובה גדר וקיר תמך.

5. המצאת מכתב ויתור זכויות מהבעלים של הבית האחורי לצורך חישוב הזכויות מכל שטח המגרש ולהסדרת השטחים.

ב. פתרון חניה עבור הבית האחורי יהיה ע"י תשלום קרן חניה עבור 2 מקומות חניה חסרים.

החלטות

א. הוועדה מחליטה לאשר את הבקשה, היתר יינתן בתנאי ולאחר מילוי ההשלמות הבאות:

1. חישוב שטח השירות המחושב בבית הקידמי בקומה א' כשטח עיקרי, סך השטחים לא יעלה על המותר בתוספת ההקלה כמותית.

2. יש להראות חיבור בין 2 החללים בקומה א' בבית הקידמי בהתאם להנחיות צוות הרישוי, כך שלא ייווצר מופע של 2 יח"ד. במענה להסתייגות יועמש הוועדה לעניין גרמי המדרגות, תרשם הערת מכח תקנה 27 בנושא.

3. ביטול חריגה בקו בנין דרומי של 0.2 מ'.
 4. סימון גדר קדמית החורגת מגבול המגרש להריסה והקמתה מחדש בגבול המגרש הנכון ובגובה העומד בהנחיות המרחביות לעניין גובה גדר.
 5. המצאת מכתב ויתור זכויות מהבעלים של הבית האחורי לצורך חישוב הזכויות מכלל שטח המגרש ולהסדרת השטחים.
- ב. פתרון חניה עבור הבית האחורי יהיה ע"י תשלום קרן חניה עבור 2 מקומות חניה חסרים.

דרישות כלליות

שלב בקרת התכנון:

אישור פיקוד העורף

אישור אגף קיימות וסביבה

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

תכנית ראשית מעודכנת ומתואמת לאחר כל שינוי התכנון: כולל סימון כל הבניה שלא אושרה להריסה

הצהרת מהנדס לחישובים סטטיים, חישוביים סטטיים+ דוח תרמי

דוח קרקע וביסוס

אישור תכנית אינסטלציה

אישור מניב

אישור אגף תברואה לנושא אצירת אשפה

תשלומים/ערבויות:

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

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

שלב בקשה לאישור תחילת העבודה:

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

מינוי והעתק של הצהרת אחראי לביקורת על הביצוע

מינוי והעתק של הצהרת אחראי לביצוע שלד הבניין (ימולא על ידי בעל ההיתר)

מינוי והעתק של הצהרת מינוי קבלן רשום בארגון הקבלנים בעל רישיון בתוקף

לו"ז משוער התקדמות בניה - גמר: עבודות הריסה, עבודות ביסוס, הקמת שלד הבניין, עבודות הבני

סימון מתווה הבניין בקובץ מדידה ואישור מודד בדבר סימון מתווה הבניין במגרש עצמו

תכנית התארגנות באתר מאושרת ע"י יועץ בטיחות

"גידור אתר הבניה בהתאם להחלטת המליאה מיום 13.11.2024 "

הסכם מעבדה מאושרת על פי כל דין

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

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

הסכם התקשרות עם מעבדה מוסמכת לביצוע בדיקות מעבדה+רשימת (פרוגרמה) הבדיקות הנדרשות בביצוע

מסמכים נדרשים אגף קיימות הסביבה – להציג אישור האגף:

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

הסכם לפינוי פסולת - מול אגף קיימות וסביבה

שלב בקשה למהלך ביצוע:

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

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

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

שלב בקשה לתעודת גמר:

בקשה לתעודת גמר והצהרת האחראי לביקורת על הביצוע

הצהרת עורך בקשה ראשי

הצהרת עורך משנה הנדסת מבנים (מתכנן שלד)

הצהרת אחראי לביצוע שלד

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

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

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

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

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

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

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

סיום ביצוע פיתוח

אישור חברות התקשורת

דו"ח על השלמת הריסה ופירוק של כלל חריגות הבניה כמסומן במפרט ההיתר לרבות גדר

קדמית לרחוב הפרח וביטול הפיצול הקיים.

הערה - כל הפרטים במסגרת המגרש ובסמוך לו. להלן הפרטים:

שיפועים,

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

סעיף 5:

מבקש:

♦ **בראשית יזמות ובניה ס.א.ל בע"מ**

בעל נכס:

♦ תמר סופר -נציגת הדיירים

עורך:

♦ יליסייב אנה

♦ כץ ילנה

מתכנן אינסטלציה:

♦ נוסינוב סטניסלב

המזמרה 3 נס ציונה

מהנדס רישוי:

♦ אוראל ארביב

סוג בקשה: בקשה להיתר - רישוי מלא

הגשה 18/12/2025

שכונה: רמז

כתובת הבניין: ברניצקי (נתן) 24, ראשון לציון

גוש וחלקה: גוש: 3926 חלקה: 615 יעוד: מגורים ג

תכנית: 1/1, 2/106/1, תמא/38, ג/1/1, ו/1/1, 6/ר/1/1, א/ר/1/1, ב/ר/1/1, ז/1/1, ח/1/1, יג/1/1, 2/84/1, 2030, 30/1/1, 413-0579086, 413-0900431, א/5/1, 59, 9/78/6, R, 78, 1/ג/1/1, 1/ז/1/1, 2/ז/1/1, 3/ז/1/1, 1/ח/1/1, 1/מק/1/1, 1/25/1/1, 25/1/1, 28/1/1, 33/1/1, 34/1/1, 1/תמא, 10/ד/10/תמא

תיאור בקשה

בית משותף חידוש היתר

מהות הבקשה

שינוי שם בעל היתר מס' 2025000200 מ- שמיים ירוקים עיצוב סביבה טבעית בע"מ דורון שלי ל- חברת בראשית יזמות ובניה ס.א.ל בע"מ, ללא הארכת תוקף ההיתר.

הערות בדיקה:

שטח המגרש 747 מ"ר

רקע:

ביום 14/08/2025 הוצא היתר מס' 202500200 לתמ"א 38.

ההיתר כלל:

חיזוק בניין מגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ע"פ תמ"א 38 הכולל 16 יח"ד. שיפוץ ותוספת שתי קומות מלאות וקומת גג חלקית הכוללות 10 יח"ד חדשות, תוספת מעלית, ממ"דים ומרפסות לכלל הדירות+ שינויים בקומת הקרקע. הצבת מתקני חניה בגבול מגרש צידי מערבי. סה"כ קיים+ מוצע 26 יח"ד.

ממצאי בדיקת פיקוח מיום 17.12.2025: לא קיים דוח פיקוח לפני אישור תחילת עבודה

מטרת הדיון:

ביום 17.12.2025 התקבלה פנייה מטעם בעל ההיתר לשינוי שם בעל ההיתר מ- שמיים ירוקים עיצוב סביבה טבעית בע"מ דורון שלי ל- חברת בראשית יזמות ובניה ס.א.ל בע"מ ללא הארכת תוקף ההיתר.

התקבלו מסמכים כנדרש.

רשם: אוראל ארביב

מס' דף: 50

המלצת מהנדסת העיר :

ניתן לאשר שינוי שם בעל היתר מס' 2025000200 מ- שמיים ירוקים עיצוב סביבה טבעית בע"מ דורון שלי ל- חברת בראשית יזמות ובניה ס.א.ל בע"מ, ללא הארכת תוקף ההיתר.

ההיתר יהיה כפוף לכל תנאי ההיתר המקורי

החלטות

הוועדה מחליטה לאשר שינוי שם בעל היתר מס' 2025000200 מ- שמיים ירוקים עיצוב סביבה טבעית בע"מ דורון שלי ל- חברת בראשית יזמות ובניה ס.א.ל בע"מ, ללא הארכת תוקף ההיתר.

ההיתר יהיה כפוף לכל תנאי ההיתר המקורי

מבקש:* **בראשית יזמות ובניה ס.א.ל בע"מ****בעל נכס:**

* דני דמיטרי רוזנברג- נציג בעלי הנכס

עורך:

* יליסייב אנה

* כץ ילנה

מהנדס רישוי:

* אוראל ארביב

סוג בקשה: בקשה להיתר - רישוי מלא

הגשה 17/12/2025

שכונה: רמז

כתובת הבניין: הורוביץ (גרשון) 9, ראשון לציון

גוש וחלקה: גוש: 3926 חלקה: 852; יעוד: מגורים ג

תיאור בקשה

חידוש היתר

בית משותף

מהות הבקשה

שינוי שם בעל היתר מס' 202500291 מ- שמיים ירוקים עיצוב סביבה טבעית בע"מ דורון שלי ל- חברת בראשית יזמות ובניה ס.א.ל בע"מ, ללא הארכת תוקף ההיתר.

הערות בדיקה:

שטח המגרש 666 מ"ר

רקע:

ביום 11/11/2025 הוצא היתר מס' 202500291 לתמ"א 38.

ההיתר כלל:

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

שיפוץ ותוספת שתי קומות מלאות וקומת גג חלקית הכוללות 10 יח"ד חדשות, מעלית,

ממ"דים ומרפסות לכלל הדירות.

סה"כ קיים+ מוצע 26 יח"ד.

הצבת מתקן חניה בגבול מגרש צידי מערבי.

ממצאי בדיקת פיקוח מיום 17.12.2025: לא קיים דוח פיקוח לפני בניה קבלו עכשיו היתר 30.11.2025 נמסר היתר

מטרת הדיון:

ביום 17.12.2025 התקבלה פנייה מטעם בעל היתר לשינוי שם בעל היתר מ- שמיים ירוקים עיצוב סביבה טבעית

בע"מ דורון שלי ל- חברת בראשית יזמות ובניה ס.א.ל בע"מ, ללא הארכת תוקף ההיתר.

התקבלו מסמכים כנדרש.

רשם: אוראל ארביב

המלצת מהנדסת העיר:

ניתן לאשר שינוי שם בעל היתר מס' 202500291 מ- שמיים ירוקים עיצוב סביבה טבעית בע"מ דורון שלי ל- חברת בראשית

יזמות ובניה ס.א.ל בע"מ, ללא הארכת תוקף ההיתר.

ההיתר יהיה כפוף לכל תנאי ההיתר המקורי

החלטות

הוועדה מחליטה לאשר שינוי שם בעל היתר מס' 202500291 מ- שמיים ירוקים עיצוב סביבה טבעית בע"מ דורון שלי ל-

חברת בראשית יזמות ובניה ס.א.ל בע"מ, ללא הארכת תוקף ההיתר.

ההיתר יהיה כפוף לכל תנאי ההיתר המקורי