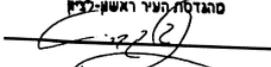


קובץ החלטות לישיבת וועדת משנה מש/2026002 שהתקיימה בתאריך 20.01.26

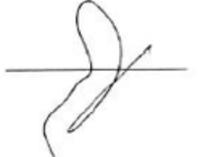
  
עו"ד סורין גנות  
משנה לרה"ע וחבר הוועדה  
• סעיפים 5-1 ו-8 בנושאי התכנון  
• סעיפים 14-1 בנושאי הרישוי

  
גבי ליאל אבן זהר בן-דוד, עו"ד  
מ"מ ראה"ע – מ"מ יו"ר הוועדה  
• סעיפים 6-7 בנושאי התכנון

**אדרי גל גבריאל**  
סגנית העיר ראש-לציון  
  
אדרי גל גבריאל  
מהנדסת העיר

צורות ראשון-לציון  
מיפול תכנון  
מירו גל  
פנתלת פחי חזניות פנורמה  
לסוי תכנון

  
אייל אליקר, עו"ד  
ממונה תחום בכיר תכנון ובניה  
עיריית ראשון לציון  
מ.ר. 68506

  
אדרי לירון בן דוד  
ס.מנהלת אגף רישוי בניה

מס' דף: 2

תאריך: 26/01/2026  
ח' שבת תשפ"ו

עיריית ראש"צ

## קובץ החלטות ישיבת ועדת משנה רישוי ותכנון

ישיבה מספר: 2026002 ביום שלישי תאריך 20/01/26 ב' שבת, תשפ"ו בשעה 17:00

הישיבה החלה בשעה 17:16 בנוכחות החברים מ"מ יו"ר הוועדה עו"ד סורין גנות, מר איתן שלום, גב' אילנית הרוש,

מר אסף דעבול - מ"מ החברים: מר אבי חיים, מר אייל מושיב, גב' חלי סינאי, מר דורון אוזן.

הישיבה הסתיימה בשעה 19:15.

מצ"ב פרוטוקול ישיבת ועדת משנה מש/2025021 מתאריך 02.12.25 - לאישור הוועדה.

מצ"ב פרוטוקול ישיבת ועדת משנה מש/2025022 מתאריך 09.12.25 - לאישור הוועדה.

החלטה: לאשר את הפרוטוקולים

בעד: 4 (סורין - למעט הסעיפים שאותם לא ניהל ובהם לא השתתף, אילנית - למעט סעיפים שלא השתתפה)

נוכחים: מ"מ יו"ר עו"ד סורין גנות

חברים: מר איתן שלום, מר אסף דעבול, גב' אילנית הרוש

## רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	נושא דיון	שם התכנית/נושא תכנוני	עמ.
1	2026001	דיון בתביעת פיצויים	תביעת פיצויים - רצ/1/155	3
2	2026002	דיון בתביעת פיצויים	תביעת פיצויים רצ/1/155	5
3	בנ/1/1000/1/7	תיקון תכנית	תכנית פיתוח, בינוי ועיצוב אדריכלי מתחם ג' 1000-שינוי בינוי למגרשים 106, 105	7
4	בנ/1/1000/7/105	אישור תכנית בינוי	תכנית פיתוח, בינוי ועיצוב אדריכלי פרטנית   מגרש 105, מתחם ג', מתחם ה 1000	13
5	בנ/1/1000/3045	אישור תכנית בינוי	תכנית פיתוח, בינוי ועיצוב אדריכלי פרטנית   מגרש 3045 מתחם ג', מתחם ה- 1000	16
6	413-1486497	דיון להמלצה להפקדה	רצ/11/187/4 מתחם חצר אורות הברון	21
7	413-1511930	דיון להפקדה	רצ/מק/1/6/151 התחדשות עירונית ברח' ירושלים 15, 20, 22, 24	29
8	2026100	מפה לצרכי רישום	קרל נטר 34	36

**תביעת פיצויים : 2026001****סעיף: 1**

פרוטוקול ועדת משנה רישוי ותכנון ישיבה מספר: 2026002 בתאריך: 20/01/2026

**שם:** תביעת פיצויים - רצ/155/1

נושא: דיון בתביעת פיצויים

**בעלי עניין:****תובע פיצויים:** מיטל ישי וירון מוסאן**כתובת:**

רחוב הערבה 22, שכונה: שיכוני המזרח, ראשון לציון

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

גוש: 4243 חלקות: 567

**מטרת הדיון**

תביעת פיצויים לפי 198, 197 לחוק, הוגשה ע"י בעלי הזכויות במגרש ריק ביעוד מגורים ב' ברח' הערבה 22, על סמך חו"ד שמאי המקרקעין ליאור רונן ועורכת הדין דליה שחורי.

התכנית מושא התביעה: רצ/155/1 (413-0465369) – שכונת החצבים.

תמצית טענות התובעים: מקרקעי התובעים גובלת עם תא שטח 105 בתכנית מושא התביעה. טענה לפגיעה בפרטיות והצללה עקב שינוי ייעוד מחלקאי למגורים, 5 קומות (מצ"ב שומת התובעים)

פירוט סכום הפיצויים: 516,000 ש"ח נכון ליום 22/5/2022.

**הערות בדיקה:**

1. תכנית רצ/155/1 אושרה בי. פ 10539 מיום 22/5/22.
2. התביעה הוגשה ביום 20/5/2025.
3. מועד אחרון להגשת התביעה 5/6/2025.
4. בהסתמך על חו"ד שמאית מס' 5175 שנערכה ע"י שמאית המקרקעין מטעם הוועדה המקומית, גב' גלית אציל, ועמדת היעוץ המשפטי, כמפורט, דין התביעה להדחות מהטעמים המפורטים בשומה (המצורפת) וכן מהנימוקים להלן:

**אי הרמת נטל ההוכחה לקיומה של פגיעה ושיעורה:** בשומת התביעה לא הוכחה ירידת ערך של המקרקעין הנדונים עקב אישור התכנית, באמצעות שיטת ההשוואה, והקביעות כמקובל וכנדרש, אלא יסודן בהנחות מוצא בעלמא לקיומן של הפגיעות הנטענות, אומדן תאורטי של אחוזי ירידת הערך משווי מצב קודם, ואומדן תאורטי של שווי המצב החדש (שחושב כהפחתה משווי המצב הקודם).

**שומת התביעה מתעלמת מאלמנטים משביחים:** התכנית מגדילה משמעותית את היקף השטחים הציבוריים באזור, לטובת כלל הציבור בסביבה.

**התכנית משקפת התפתחות אורבאנית סבירה:** מדובר בנינוי צמוד דופן לבנינוי אורבני בסביבה עירונית.

**לחילופין בלבד - החלת סעיף 200 לחוק התו"ב:** לחלופין ומטעמי זהירות יצוין, כי אף אם התכנית גרמה לפגיעה במקרקעי התובעים (טענה המוכחשת), הרי שפגיעה זו חוסה תחת הוראות סעיף 200 לחוק.

**מצ"ב:** שומת התובעים, שומת שמאית הוועדה

**המלצת מהנדסת העיר:**

בהסתמך על חו"ד שמאית מטעם הוועדה ועמדת היעוץ המשפטי, לדחות את התביעה ממכלול הטעמים המפורטים בשומת הוועדה וכן נוכח אי הרמת נטל הראיה לקיומה של פגיעה ושיעורה, התעלמות מאלמנטים משביחים, העובדה כי התכנית משקפת התפתחות אורבנית סבירה. לחילופין בלבד, ומטעמי זהירות, אף לו נגרמה פגיעה (טענה המוכחשת) הרי שזו חוסה תחת הוראות סעיף 200 לחוק התכנון והבניה.

### החלטות

הוועדה המקומית, לאחר ששמעה את הצוות המקצועי של העירייה ובהסתמך על חו"ד שמאית מטעם הוועדה ועמדת היעוץ המשפטי כפי שגם הוצגה במהלך הדיון בפניה, מחליטה לדחות את התביעה ממכלול הטעמים המפורטים בשומת הוועדה וכן נוכח אי הרמת נטל הראיה לקיומה של פגיעה ושיעורה, התעלמות מאלמנטים משביחים, העובדה כי התוכנית משקפת התפתחות אורבנית סבירה ולחילופין בלבד, ומטעמי זהירות, קובעת כי אף לו נגרמה פגיעה (טענה המוכחשת) הרי שזו חוסה תחת הוראות סעיף 200 לחוק התכנון והבניה.

**שם:** תביעת פיצויים רצ/155/1  
**נושא:** דיון בתביעת פיצויים

**בעלי עניין:**

גילי ועירית שמואלי

**• תובע פיצויים:**

**גושים/ חלקות לתכנית:**

**חלקות בשלמותן:**

גוש: 4246      חלקות: 279

**מטרת הדיון**

תביעת פיצויים לפי 198, 197 לחוק, הוגשה ע"י בעלי הזכויות בדירת גן המהווה דירה צפון-מזרחית בקומה (תת חל' 279/32 בגוש 4246 רח"י אינשטיין 20 שכונת רקפות). על סמך חו"ד שמאי המקרקעין אסף לוי ועורכת הדין גילי שמואלי.

התכנית מושא התביעה: 413-046536 רצ/155/1- שכונת החצבים

תמצית טענות התובעים: ע"פ התכנית המגרש הגובל לדירת התובעים הנו ביעוד ציבורי (תא שטח 401) בעוד שבמצב קודם גבלו ביעוד חקלאי. טענות למפגעי רעש, פגיעה בפרטיות. מלוא טענות התובעים מפורטות בשומה מטעמם המצ"ב.

פירוט סכום הפיצויים: 622,160 ש"ח נכון ליום 22/5/2022.

**הערות בדיקה:**

1. תכנית רצ/155/1 אושרה בי. פ 10539 מיום 22/5/22.
2. התביעה הוגשה ביום 20/5/2025 (בתוך מניין המועדים).
3. בהסתמך על חו"ד שמאית שמספרה 5155 שנערכה ע"י שמאית המקרקעין מטעם הוועדה המקומית, גב' גלית אציל, ועמדת היעוץ המשפטי, כמפורט, דין התביעה להדחות מהטעמים המפורטים בשומה וכן מהנימוקים להלן:

**אי הרמת נטל ההוכחה לקיומה של פגיעה ושיעורה:** בשומת התביעה לא הוכחה ירידת ערך של המקרקעין הנדונים עקב אישור התכנית, באמצעות שיטת ההשוואה, והקביעות כמקובל וכנדרש, אלא יסודן בהנחות מוצא בעלמא לקיומן של הפגיעות הנטענות, אומדן תאורטי של אחוזי ירידת הערך משווי מצב קודם, ואומדן תאורטי של שווי המצב החדש (שחושב כהפחתה משווי המצב הקודם).

**שומת התביעה מתעלמת מאלמנטים משביחים:** התכנית מגדילה משמעותית את היקף השטחים הציבוריים באזור, לטובת כלל הציבור בסביבה.

**התכנית משקפת התפתחות אורבאנית סבירה:** מבני ציבור ושימושים ציבוריים מהווים חלק מהמרקם העירוני ומהווה חלק מהתפתחות אורבנית סבירה.

**לחילופין בלבד - החלת סעיף 200 לחוק התו"ב:** לחלופין ומטעמי זהירות יצוין, כי אף אם התכנית גרמה לפגיעה במקרקעי התובעים (טענה המוכחשת), הרי שפגיעה זו חוסה תחת הוראות סעיף 200 לחוק.

מצ"ב: שומת התובעים, שומת שמאית הוועדה.

**המלצת מהנדסת העיר:**

בהסתמך על חו"ד שמאית מטעם הוועדה ועמדת היעוץ המשפטי, לדחות את התביעה ממכלול הטעמים המפורטים בשומת הוועדה וכ נוכח אי הרמת נטל הראיה לקיומה של פגיעה ושיעורה, התעלמות מאלמנטים משביחים, העובדה כי מדובר בצמוד דופן לבינוי אורבני בסביבה עירונית. לחילופין בלבד, ומטעמי זהירות, אף לו נגרמה פגיעה (טענה המוכחשת) הרי שזו חוסה תחת הוראות סעיף 200 לחוק התכנון והבניה.

**החלטות**

**הוועדה המקומית, לאחר ששמעה את הצוות המקצועי של העירייה ובהסתמך על חו"ד שמאית מטעם הוועדה ועמדת**

מס' דף: 7

היעוץ המשפטי כפי שגם הוצגה במהלך הדיון בפניה, מחליטה לדחות את התביעה ממכלול הטעמים המפורטים בשומת הוועדה וכן נוכח אי הרמת נטל הראיה לקיומה של פגיעה ושיעורה, התעלמות מאלמנטים משביחים, העובדה כי התוכנית משקפת התפתחות אורבנית סבירה ולחילופין בלבד, ומטעמי זהירות, קובעת כי אף לו נגרמה פגיעה (טענה המוכחשת) הרי שזו חוסה תחת הוראות סעיף 200 לחוק התכנון והבניה.

**שינוי לתכנית כללית: בנ/1/1000/7****סעיף: 3**

פרוטוקול ועדת משנה רישוי ותכנון ישיבה מספר: 2026002 בתאריך: 20/01/2026

**שם:** תכנית פיתוח, בינוי ועיצוב אדריכלי מתחם ג' ב-1000-שינוי בינוי למגרשים 105, 106  
נושא: תיקון תכנית

שטח התוכנית: 284,006.000 מ"ר

**בעלי עניין:**

הועדה המקומית - ראשון לציון

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

גוש: 3947 חלקות: 7, 10-11, 12

**מטרת הדין**

שינויים לתכנית פיתוח, בינוי ועיצוב אדריכלי כוללת - מתחם ג' ב-1000: מגרשים 105, 106.

**הערות בדיקה:**

שינוי לתכנית פיתוח, בינוי ועיצוב אדריכלי כוללת, למתחם ג', מוגש בהתאמה להוראות תוכנית מס' 413-0669127 רצ/מק/1/7/1000 - מתחם ג' (מתחם ה-1000), סעיף 6.16: "אישור תכנית פיתוח, בינוי ועיצוב אדריכלי ע"י הועדה המקומית, מהווה חלק מתנאים למתן היתרי בניה", אשר אושרה בוועדה בתאריך 5.03.2023 ופורסמה באתר העירייה.

על פי ההערות מתחת לטבלת זכויות והוראות הבנייה, טבלה בסעיף 5, בהוראות התוכנית: "הגובה המותר לבניה על פי הנחיות משרד הביטחון הינו 91 מ' מעל פני הים. ככל ותוסר מגבלת משרד הביטחון, תוכל הועדה המקומית לאשר תכנית בינוי כוללת למתחם כמפורט בסעיף 6.1 עם מס' קומות גבוה מהאמור בטבלה 5 עבור מגרשים 106, 105 ובמגבלת גובה של עד 165 מ' מעל לפני הים, כל זאת ללא צורך בשינוי תכנית ו/או פרסום הקלה".

ממועד האישור והפרסום של תכנית "פיתוח, בינוי ועיצוב אדריכלי כוללת למתחם ג'", התאשרו שתי תוכניות נוספות באותו מתחם - תב"ע להרחבת דרכים רצ/מק/1/7/1000 אשר אושרה ביום 17.01.25 ותב"ע לתוספת שטחי שרות תת קרקעיים רצ/מק/1/7/1000 אשר אושרה ביום 30.11.2025.

בימים אלו מוגשת תכנית פיתוח, בינוי ועיצוב אדריכלי פרטנית למגרש 105 שבה מוצעים 2 בניינים בגובה 25 קומות, במקום 2 בגובה 20 קומות ושלישי בגובה 8 קומות. הוצג אישור משרד הביטחון שניתן ביום 10.7.25 לגובה המבנים-106 מ' מעל פני הים.

במקביל, מקודמת תכנית פיתוח, בינוי ועיצוב אדריכלי פרטנית למגרש 106 במתכונת דומה. טרם הוצג אישור משרד הביטחון עבורה.

יודגש כי שינוי הבינוי מאפשר את ריכוז זכויות הבנייה הקבועות בתכניות התקפות, לרבות מס' יח"ד, בשני מבנים במקום בשלושה, בכל אחד מהמגרשים.



תשריטת מתחם ג' ב-1000: מיקום מגרשים 105, 106



תכנית בינוי המאושרת, 3 מגדלים בכל מגרש, 20 קומות תכנית הבינוי המוצעת: 2 מגדלים בכל מגרש, 25 קומות

הנחיות הבינוי ישונו כך שתתאפשר חלופת בינוי שבה ניתן להקים 2 מבנים במקום 3 מבנים, בכל אחד מהמגרשים 105 ו-106, בהעמדה דומה, אשר יוצרים בינוי בעל מאפיינים אחידים בין שני המגרשים התוחמים את הכניסה לפארק (הדיאגונל) ולשכונת המגורים מעורבת השימושים, ובכפוף לאישור משרד הביטחון.

בנוסף תשונה הנחיה המתייחסת לתכנון מצללות במפלס גג הבניין, אשר תחייב נסיגה למעט במקרה של מסגרת עיצובית, כשהמצללה מותאמת לה.

עמוד 1 מתוך 3		בלמ"ס
<p>האגף מחלקת צבא יחידת</p> <p>לתכנון ולבניין התשתיות הגנה</p> <p>כח ופריסה לישראל 01102</p>	<p>טלפון : 035698932</p> <p>מספר שוטר : 012630-2-60837</p> <p>י"ד בתמוז התשפ"ה 2025</p> <p>10 ביולי</p>	
<p>אל: <u>מגיש הבקשה /AGL Aviation/ פטו רחנצווייג, במייל <a href="mailto:pato@aglaviation.co.il">pato@aglaviation.co.il</a></u></p>		
<p><b>הנדון: מתחם ג' - רצ/מק/1/7/1000 - מגרש 105 מתחם האלף - היתר מתוקף תכנית מס' 413-0669127 – עמדת מעהב"ט – עדכון מספר 1</b></p> <p><small>פירוט סימוכין של עמדות קודמות: מתחם האלף מגרש 105 - היתר מתוקף תכנית מס' 413-0669127 - מתחם ג' - רצ/מק/1/7/1000 - עמדה מטעם מעהב"ט, סימוכין 012630-2-53866, מיום 03/03/2025</small></p>		
<p><b>רקע</b></p>		
<p>1. מטרת הבקשה: הקמת שני מגדלים במתחם האלף בראשון לציון (ראה מפה בנספח א' למסמך זה).</p>		
<p>2. בעבר יצאה עמדת מעהב"ט לתכנית שנדון (ראה סימוכין). העמדה הגבילה את גובה התכנית המבוקש ל-91 מ' מעפ"י, כעת לאחר עבודות המטה שבוצעו להסרת המגבלה הנ"ל, מצ"ב עדכון מספר 1 לעמדת מעהב"ט.</p>		
<p>3. התייחסותנו בהתאם לנתונים הבאים:</p> <p>א. מיקום התכנית: נ.צ.מ מגדל 1- 176193/654618</p> <p>נ.צ.מ מגדל 2- 176120/654646</p> <p>ב. גובה מקסימלי מבוקש לבנייה: 88 מטר מעפ"י / 106 מטר מעפ"י.</p> <p>ג. גובה מרבי לטובת מתן מענה למתקנים זמניים (עזרי בניה): 108 מטר מעפ"י / 126 מטר מעפ"י.</p>		
<p><b>עמדת מעהב"ט</b></p>		
<p>4. מעהב"ט אינה מתנגדת לקידום הבקשה שבנדון, בכפוף להתניות הבאות:</p> <p>א. <b>בטיחות טיסה</b></p> <p>(א) נדרש סימון המבנה בסימון לילה (בשיא הגובה יותקנו תאורות L-810 - בכל פינות המבנה. בקומות הביניים יתקנו 2 תאורות L-864 - בפינות מנוגדות).</p> <p>(ב) נדרש סימון העגורן בסימון יום (צבע כתום-לבן) ולילה (יותקנו שתי תאורות L-810 במרכז המכשול ולפחות תאורת L-864 אחת בקצה המכשול). זאת על פי התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה (ת"י 5139). בעתיד, במקרה של תקלה בתאורת המתקן, יש להודיע מיידית לגף טרום חה"א 03-6067970/1. יש לפעול לתיקון התקלה לאלתר.</p> <p>(ג) שבועיים לפני מימוש התכנית תשלח הודעה להקמת מתקנים זמניים באמצעות פנייה לפרטל 'שער האריות' באתר צה"ל.</p> <p>5. כל שינוי בבקשה זו יובא לאישור מעהב"ט.</p>		

רלווייה

- 6. תוקף התייחסות זו הינו שלוש שנים ממועד הוצאתו. בתום תקופה זו יפקע תוקפה ויש לפנות מחדש לקבל את עמדת מעהב"ט, אלא אם אושרה התכנית.
- 7. אין בהתייחסות עקרונית זו על תנאיה כדי לחייב את מעהב"ט לעשות לקידומה של התוכנית, ואו לשאת בעלות ביצוע תנאיה, ואו להטיל על מעהב"ט אחריות כלשהי לתכניה של התוכנית ולאמור בה.
- 8. אין מסמך זה מחליף כל מסמך אחר המתחייב ע"פ כל דין.

בברכה,

דוד	ליעזר	רס"ן
רועות	שרהביטן	מ"מ
ות"א	מחוז מרכז	ובניה לתכנון

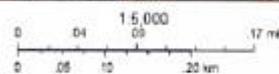
רלוונט

**נספח א' – מפה**

מתוקף תכנית מס' 413-0669127 - מתחם ג' - רצ/מק/1/1000/7 - מגרש 105 מתחם



2.3.2025, 15:07:32



Map Application for ArcGIS

הרשאות

**המלצת מהנדסת העיר :**

לאשר חלופת שינוי הבינוי במגרשים 105, 106 ואת תיקון ההנחיות של תכנית פיתוח, בינוי ועיצוב אדריכלי כוללת למתחם ג', שתאפשר תכנון של 2 מבנים, בכל אחד מהמגרשים, בהעמדה סימטרית והגבהתם לגובה דומה ובכפוף לאישור משרד הביטחון לכל מגרש. בנוסף תתוקן הנחיית בינוי המתייחסת למיקום מצללות בגג בניין.

**החלטות**

לאחר ששמעה את הצוות המקצועי, מחליטה הוועדה לאשר את חלופת שינוי הבינוי במגרש 105 ואת תיקון ההנחיות של תכנית פיתוח, בינוי ועיצוב אדריכלי כוללת למתחם ג', שתאפשר תכנון של 2 מבנים, בכל אחד מהמגרשים, בהעמדה סימטרית והגבהתם לגובה דומה. במגרש 106 מאושרת החלופה בכפוף לאישור משרד הביטחון להגבהה, בהתאם לגובה שיאשר משרד הביטחון, ללא צורך בדיון נוסף. בנוסף תתוקן הנחיית בינוי המתייחסת למיקום מצללות בגג הבניינים.

**תכנית פיתוח, בינוי ועיצוב אדריכלי פרטנית: בנ/1000/7/105****סעיף: 4**

פרוטוקול ועדת משנה רישוי ותכנון ישיבה מספר: 2026002 בתאריך: 20/01/2026

**שם:** תכנית פיתוח, בינוי ועיצוב אדריכלי פרטנית | מגרש 105, מתחם ג', מתחם ה 1000

נושא: אישור תכנית בינוי

שטח התוכנית: 5,360.000 מ"ר

**בעלי עניין:**

קיקה ברא"ז אדריכלים ומתכנני ערים

**עורך/מתכנן:**

אביעד שוב

**יזם:****כתובת:**

ראשון לציון פארק ה-1000

**גושים/חלקות לתכנית:****חלקי חלקות:**

גוש: 3947 ח"ח 10

**מטרת הדיון**

אישור תכנית פיתוח, בינוי ועיצוב אדריכלי פרטנית עבור מגרש 105, מתחם ג' מתחם האלף. מובא לדיון נוסף, בעקבות רצון היזם לשינוי בהעמדת הבניין המזרחי במגרש.

**הערות בדיקה:**

תכנית פיתוח, בינוי ועיצוב אדריכלי פרטנית למגרש 105 מוגשת בהתאם לתכנית הפיתוח, בינוי ועיצוב אדר' הכוללת למתחם ג', מתחם ה-1000 שהוכנה בהתאם להוראות תכנית רצ/מק/1/1000/7 סעיף 6.1 ובהתאמה לתב"ע להרחבת דרכים רצ/מק/1/1000/17 והתב"ע לתוספת שטחי שרות תת קרקעיים רצ/מק/1/1000/24.

על פי הוראות התכנית התקפה רצ/מק/1/1000/7: " הגובה המותר לבניה על פי הנחיות משרד הביטחון הינו 91 מ' מעל פני הים. ככל ותוסר מגבלת משרד הביטחון, תוכל הוועדה המקומית לאשר תכנית בינוי כוללת למתחם כמפורט בסעיף 6.1 עם מס' קומות גבוה מהאמור בטבלה 5 עבור מגרשים 106, 105 ובמגבלת גובה של עד 165 מ' מעל לפני הים, כל זאת ללא צורך בשינוי תכנית ו/או פרסום הקלה".

תכנית פיתוח, בינוי ועיצוב אדריכלי נדונה בוועדת משנה מס' 2024019, נובמבר 2024. הוצג בפני הוועדה, בינוי הכולל 2 בניינים במגרש, בגובה של 25 קומות וגג טכני מעל 3 קומות מרתף, במקום 3 מבנים בני 20 קומות, כפי שאושר בבניון במסגרת התב"ע. הבינוי אושר בכפוף לעמידה בהוראה התב"עית ובכפוף לקבלת אישור משרד הבטחון ולהשלמת הערות בינוי בתיאום עם אגף תכנון.

אישור משרד הביטחון ניתן ביום 10.7.25.

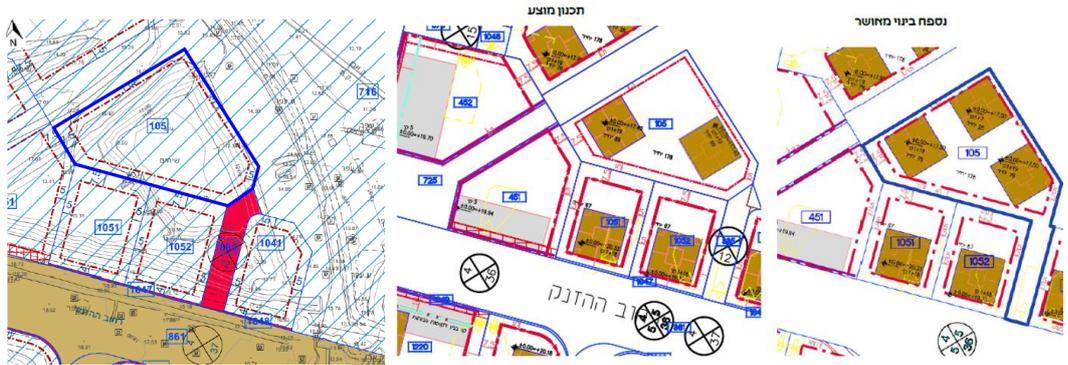
תכנית הבינוי הכוללת למתחם המאפשרת את שינוי הבינוי במגרשים 105 ו-106 מובאת לאישור הוועדה בדיון זה, בסעיף נפרד.

יודגש כי אין שינוי בזכויות הבנייה הקבועות, לרבות מס' יח"ד הקובעים למגרש (כל בניין בעל 89 יח"ד, סה"כ 178 יח"ד במגרש).

התכנית המוגשת כעת כוללת שינוי בהעמדה של אחד המבנים, שינוי בפיתוח ושינוי בעיצוב המבנים.

על פי הנחיות הבינוי הכוללות נדרש גיוון אדריכלי בכל מגרש, שבו מתוכננים 2 מבנים או יותר. בדיון בנובמבר 2024, הבניינים הוצגו במנח זוויתי זה לזה באופן שאפשר שוני בין חזיתות הבניינים בכל זווית מבט ובכל אחת מפאותיו של המגרש.

כעת, מבוקש שינוי במנח אחד הבניינים במגרש ושינוי בפיתוח בהתאם. ההעמדה החדשה יוצרת מנח מקביל לשני הבניינים, התואמת לתכנית הבינוי הכוללת למתחם ג'.



רצ/מק/1000/17 הרחבת דרכים, מגרש 105

חומר החיפוי העיקרי לבניין הינו בגוון לבן, בשילוב עם גוון אפרפר המסייע להדגשת החלוקות השונות והשכבות השונות המרכיבות את המסה השלמה של כל אחד מהמבנים. בהתאם להחלטת הוועדה מנובמבר 2024, תוכננה בקומות הקרקע חזית שקופה ומוארט, בהפניה לשצ"פ מצפון ולשטח הפיתוח במרווח המשותף בין הבניינים. ההעמדה והתכנון המעודכן, הכולל גיוון אדריכלי לחזיתות צמד הבניינים, שומר על שפה עיצובית אחידה לפרויקט, תואם עם אגף תכנון ובינוי וניתן לאשרו בכפוף לתיקון הערות הבדיקה המפורטות מטה.



נדרש תיאום מפלסי דרך חדשה ומפלס כניסה של הבניינים על פי תכנית רצ/מק/1000/17 להרחבת דרכים מתחם ג' ב-1000, בתיאום עם צוות התכנון של המתחם ובאישור אגף תנועה במנהל ההנדסה.

**סטוס תיאום תכנון:**

- הוצג נספח פיתוח חתום מתאריך 7.12.25
  - הוצג נספח תנועה חתום מתאריך 16.1.25
  - הוצג אישור עקרוני מחלקת תכנון סביבתי.
- לשלב ההיתר, יש להשלים הצגת פתרון איסוף מי מזגנים אל האגם, על פי הוראות התב"ע.

**הערות:**

1. יש לתקן את גבול המגרש על פי התב"ע התקפה רצ/מק/1000/17 באזור בו נקבעה הפקעה ואת תכנון הפיתוח בהתאם.
2. יש לתקן גובה לובי כניסה לבניינים למקסי' 5 מ', בהתאמה לקבוע במסמך הנחיות בינוי מתחם ג'.
3. יש לתקן את המצללה מאחר ולא ניתן לחרוג איתה מעבר לקו בניין.
4. הוצג מסתור כביסה הכולל חלוקות אופקיות לגובה הבניין כפי שנרשם בהחלטת הוועדה הקודמת. גודל המסתור יהיה תואם למידות הקבועות במסמך הנחיות הבינוי למתחם ג' (רוחב מיני 1.7 מ').
5. לשלב ההיתר יושלם פרט מסתור כביסה ומעקה מרפסת, כמקובל.
6. השלמת תיאום עיצוב ועיבוד חזיתות מול מח' עיצוב אדר' באגף תכנון.

מס' דף: 16

7. יש לפרט מספרי גוונים לחיפוי קשיח מסוג דקטון. בהתאם להנחיות הבינוי למתחם ג' (2.4) חומרי גמר: "90-100%". מחומרי גמר יהיו בגוונים בהירים". תיאום חומרי גמר הכולל הצגת דוגמאות פיזיות, בשלב ההיתר.
8. הערות טכניות:
- א. השלמת טבלת סטטוס תיאום תכנון מול אגפי העירייה ורשויות מוסמכות נוספות.
- ב. הוספת סרגל קנה מידה לתוכניות השונות.

#### המלצת מהנדסת העיר:

- לאשר את שינוי ההעמדה, הפיתוח והעיצוב המעודכן של תכנית הפיתוח, בינוי ועיצוב אדריכלי בכפוף ל-
1. אישור שינוי הבינוי בתכנית הבינוי הכוללת למגרשים 105 ו-106.
  2. תיקון מיקום חניות אורחים על פי תכנית רצ/מק/1/24/1000.
  3. שאר התנאים שצוינו בהחלטת ועדה מיום 24.11.2024 נותרות בעינן.
  4. השלמת התיקונים כולל תיקון גבול מגרש על פי ההערות של הצוות המקצועי.

#### החלטות

- לאחר ששמעה את המתכננים, נציגי היזם ואת הצוות המקצועי, מחליטה הועדה לאשר את שינוי ההעמדה, הפיתוח והעיצוב המעודכן של תכנית הפיתוח, בינוי ועיצוב אדריכלי בכפוף ל-
1. שינוי הנחיות הבינוי בתכנית הבינוי הכוללת של מתחם ג', במתחם האלף למגרשים 105 ו-106.
  2. תיקון מיקום חניות אורחים על פי תכנית רצ/מק/1/24/1000.
  3. שאר התנאים שצוינו בהחלטת ועדה מיום 24.11.2024 נותרות בעינן.
  4. השלמת התיקונים כולל תיקון גבול מגרש על פי ההערות של הצוות המקצועי.

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

**בעלי עניין:**

תימור שוורץ אדריכלים  
 קבוצת שכטר

**♦ עורך/מתכנן:**

**♦ יזם:**

**גושים/ חלקות לתכנית:**

**חלקות בשלמותן:**

גוש: 3947 חלקות: 10

**מטרת הדיון**

עדכון החלטה מיום 09.12.25, לתכנית פיתוח, בינוי ועיצוב אדריכלי פרטנית עבור מגרש 3045 במתחם ג, מתחם ה-1000.

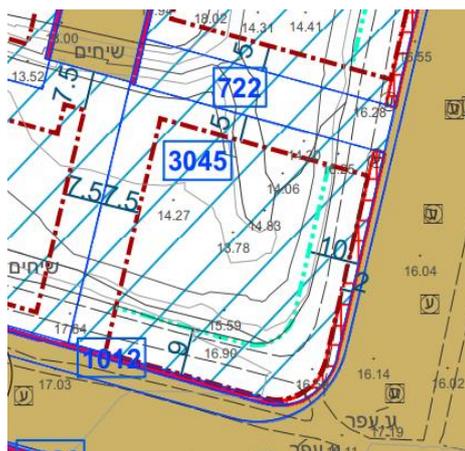
**הערות בדיקה:**

תכנית הבינוי, הפיתוח והעיצוב האדריכלי אושרה בוועדה מיום 09.12.25 בכפוף להשלמת תנאים. בין התנאים שנקבעו בהחלטה היה תנאי להוספת מעלית שלישית בגרעין מגדל המגורים, על פי הנחיות המדיניות הכלל עירונית. כמו כן היה תנאי לסימון הפקעה לאורך רח' ההשכלה בהתאם לתב"ע התקפה.

כעת מובא לדיון נוסף, בעקבות בקשת היזם לשקול מחדש את התנאי לתכנון מעלית שלישית מאחר והמדיניות העירונית אינה מבדילה בין מבנה בעירוב שימושים למבנה מגורים רגיל ומאחר ולשתי קומות המסד בבניין שכוללות מסחר ותעסוקה יש גרעין נפרד מהגרעין המשמש את המגורים, כמו כן בקומת המגורים הראשונה יש 2 דירות ומועדון דיירים ובקומת המגורים ה-14 יש שתי דירות בלבד – 2 קומות מגורים חלקיות. כמו כן מובא לדיון נוסף, לדיוק ההנחיה בנושא ההפקעה לכיוון רחוב ההשכלה.

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

המבנה מתוכנן בהתאמה לתוכניות רצ/מק/1/1000/7, רצ/מק/1/1000/17 – תב"ע להרחבת דרכים ו- תב"ע 1439934-413, רצ/מק/1/1000/24, לתוספת שטחי שירות תת קרקעיים- מתחם ג, מתחם האלף.



קטע מתשריט רצ/מק/1/1000/17



קטע מתשריט רצ/מק/1/1000/7

הערות	ע"פ תכנית בינוי מוצעת	תב"עות מאושרות רצ/מק/1/1000/7 רצ/מק/1/1000/17 רצ/מק/1/1000/24	
מתאים	53	53	מס' יח"ד
---	לא הוצגה סכימה של יח"ד קטנות	50% דירות בשטח של עד 75 מ"ר	תמהיל דירות
מתאים	קומת קרקע – מסחרית קומת גלריה - עבור שימוש מסחרי קומה ראשונה – תעסוקה 14 קומות מגורים	מסחר ותעסוקה בקומות מסד 16 קומות במבנה מגורים	מס' קומות
מתאים	3	4	מס' קומות מתחת הקרקע



מבט מפינת רחובות ההשכלה ושד' הטכנולוגיה

**התאמה לתב"ע** רצ/מק/1/1000/7 , רצ/מק/1/1000/17 ו- רצ/מק/1/1000/24

התייחסות הצוות המקצועי	נדרש	נושא
ניתן לאשר את התכנון בכפוף לעמידה בדרישת התב"ע לגבי השטח הנדרש.	ע"פ התב"ע 3% מהשטחים העיקריים עבור מגורים יהיו עבור רווחת הדיירים. מועדון דיירים תוכנן במפלס הראשון מעל קומות המסד. תכנון כולל יציאה ישירה מהמועדון לגג הירוק של המסד. לא צוינו שטחים של המועדון ושל	<b>שטחים לרווחת הדיירים</b>

	ח' אופניים.	
<b>ניתן לאשר</b>	העמדה תואמת תב"ע. בניין מגורים ממוקם בתוך קווי בניין העיליים התקפים עפ"י התב"ע רצ/מק/1/17/1000.	<b>העמדת בניין המגורים מעל קומת קומת מסד</b>
<b>ניתן לאשר בכפוף להרחקת שביל הגישה למערכות טכניות מגינות גג פרטיות.</b>	1. מתוכנן גג ירוק שימש כמרחב חוץ עבור הדיירים, אליו תתאפשר גישה ישירה דרך מועדון הדיירים. בנוסף, תסופק גישה טכנית למערכות התפעול של קומת המסחר והתעסוקה, והיא תתבצע באמצעות מדרגות בלבד. 2. <b>שבילי גישה למערכות טכניות:</b> יש להרחיק שביל הגישה הטכני לשימוש מסחר ותעסוקה מאזורים בהם מתוכננות גינות פרטיות, לטובת שמירה על פרטיות ותכנון מיטבי של המרפסת המשמשת את דיירי הבניין המגורים.	<b>גג קומת המסד</b>
<b>ניתן לאשר בכפוף לסימון ההפקעה לאורך רח' ההשכלה עפ"י רצ/מק/1/17/1000 ובכפוף לביטול רמפה והעמדה של צובר גז מעבר לקו ההפקעה.</b>	זיקת הנאה מסומן בהתאם לתב"ע רצ/מק/1/17/1000 לאורך שד' הטכנולוגיה. עפ"י התב"ע רצ/מק/1/17/1000 הופקעה רצועה ברוחב 1 מ' לאורך המגרש ברח' ההשכלה.	<b>זיקת הנאה והפקעה</b>
<b>לאשר בכפוף להתאמה לתב"ע לנושא גודל וכמות יח"ד קטנות.</b>	עפ"י התב"ע, מחצית מהדירות יהיו בשטח של עד 75 מ"ר כולל ממ"ד. עפ"י טבלת תמהיל דירות, שטח של הדירות הקטנות חורג מ-75 מ"ר.	<b>תמהיל דירות</b>

**התאמה להנחיות בניוי של המתחם**

נושא	פירוט	המלצות
<b>קומת מסד</b>	קומת מסד מתוכננת על קו בניין כמצוין בתוכנית, חזית המשכית ורציפה שיוצרת דופן לרחוב, למעט כניסות ללובאים בהם מתוכננת נסיגה כנדרש בהנחיות בניוי.	<b>ניתן לאשר</b>
<b>מסחר</b>	מוצעות חנויות, ללא הגדרת שימושים מדויקת. כל הכניסות למסחר מתוכננות ממפלס הרחוב. מתוכננות גלריות לצורך מיצוי מלוא זכויות הבניה המותרות. מתוכנן מעבר בין לובי המגורים לשטחי המעבר/שירות של המסחר. יש להקפיד על הפרדה בין שימושים.	<b>ניתן לאשר בכפוף לביטול מעבר בין לובי מגורים לשטח מעבר של המסחר.</b>
<b>מפלס גלריה</b>	מוצע לתכנן מפלס גלריה עבור שימוש מסחרי. הגלריה ממוקמת בחלק הקדמי, בצמוד לחזית המסחר, ולא בחלקו האחורי כפי	<b>ניתן לאשר בכפוף למס' תנאים: 1. תכנון הגלריה יתבצע בחלק האחורי של המסחר, ולא בצמוד לחזית המבנה.</b>

<p>2. תכנון מעקה במקום קיר במפלס הגלריה, בהתאם לדרישות החוק. 3. הצגת מדרגות במפלס המסחר, העולות לגלריה. 4. הצגת חתך עדכני העובר דרך לובי מסחר, תעסוקה ומפלס הגלריה.</p>	<p>שמקובל בדרך כלל. יצוין כי הגלריה אינה באה לידי ביטוי בחזיתות ובהדמיות שהוצגו. לפי החתך, במפלס זה מתוכנן קיר עד התקרה, דבר שאינו תואם את הוראות החוק. לא הוצגו מדרגות העולות למפלס הגלריה</p>	
<p>ניתן לאשר בכפוף לביטול מעבר בין לובי מגורים לשטח מעבר של תעסוקה.</p>	<p>קומת תעסוקה ממוקמת מעל קומת המסחר ובנסיגה מחזית דרומית. מתוכנן מעבר בין לובי המגורים לשטחי המעבר של תעסוקה. יש להקפיד על הפרדה בין שימושים.</p>	<p><b>קומת תעסוקה</b></p>
<p>ניתן לאשר בכפוף למס' תנאים: 1. נדרש עיבוד תכנוני נוסף, אשר יבטיח יצירת מסה אחידה ורציפה לכל גובה המבנה. 2. להמשיך ולפתח את החזית המזרחית כחזית משמעותית במרחב האורבני, להרחיב את הפתחים גם כדמה במידת הצורך. 3. ביטול התרחבות הקומות העליונות מעל מסתורי הכביסה, וזאת כדי למנוע שינויי חזית הן בחזית הדרומית והן בחזית הצפונית. 4. לשמור על קו פתחים אחיד לאורך כל קומות המבנה, בהתאם לתכנון הקומות הטיפוסיות.</p>	<p>חזיתות המבנה מתוכננות בקו עיצובי פשוט, תוך הקפדה על פתחים במידות אחידות בקומות טיפוסיות. יחד עם זאת, נדרש עיבוד תכנוני נוסף, אשר יבטיח יצירת מסה אחידה ורציפה לכל גובה המבנה. חזית מזרחית היא חזית משמעותית מבחינה אורבנית. על החזית מופנים פתחים של חלונות ממ"דים, שאינם תורמים לביטוי האדריכלי הרצוי. להמשיך ולבחון פתרונות עיצוביים שיצמצמו את ההשפעה של הפתחים האלו על חזית המבנה, כגון, הגדלת הפתחים ע"י חיפוי דמה.  בנוסף, בקומות העליונות מוצעת התרחבות מעל אזורי מסתורי הכביסה. התרחבות זו יוצרת שינוי בקו החזית הן בחזית הדרומית והן בחזית הצפונית. עפ"י הנחיות בינוי של המתחם, סעיף ד.2.2 "לא יותרו קומות או מרפסות החורגות מעבר לקונטור הקומה או המרפסת שמתחתיה".</p>	<p><b>עיצוב חזיתות</b></p>
<p>ניתן לאשר</p>	<p>בקומות טיפוסיות מתוכננות 4 דירות בקומה, למעט קומות 3-6 בהם מתוכננות 5 דירות בקומה. כל הדירות בעלות 2 כיווני אוויר, למעט 3 דירות קטנות בבניין בקומות 3-6 עם כיוון אוויר אחד.</p>	<p><b>מספר דירות בקומה, כיווני אוויר</b></p>
<p>ניתן לאשר 2 מעליות במקום 3, מאחר והמדיניות לא מבדילה בין מבנים בעירוב שימושים למבני מגורים. לשתי קומות המסד בבניין שכוללות מסחר ותעסוקה יש גרעין נפרד מהגרעין המשמש את המגורים, כמו כן בקומות המגורים הראשונה יש 2 דירות ומועדון דיירים ובקומות המגורים ה- 14 יש שתי דירות בלבד. מאחר</p>	<p>עפ"י מסמכי מדיניות העירונית, נדרש לתכנן 3 מעליות למבנה בן 14 קומות ועד 21 קומות. בפרויקט מתוכננות 2 מעליות,</p>	<p><b>כמות מעליות בבניין מגורים</b></p>

ושתי הקומות הללו הן קומות מגורים חלקיות ניתן לחרוג מהמדיניות.		
לא ניתן לאשר במסגרת תוכנית בינוי	בדירות פנטהאוזים מבוקשים הכנות לבריכות	<b>בריכות בפנטהאוזים</b>
ניתן לאשר בתנאי תכנון מיקום רחבת כיבוי אש עפ"י הנחיות בינוי סעיף 4.2, ובתאום עם אגף תנועה ומח' פיתוח.	לא סומן מיקום רחבת כיבוי אש	<b>רחבת כיבוי אש</b>
תנאי לאישור תוכנית בינוי, אישור תוכנית פיתוח של המגרש.	טרם הוגשה תוכנית פיתוח למח' פיתוח לתאום ואישור	<b>תוכנית פיתוח</b>
ניתן לאשר בכפוף לתאום מול מח' בינוי ובהתאם להנחיות הצוות המקצועי.	מוצע לחפות את המבנה בגוון בהיר בשילוב גוון אפור כהה. ההנחיה היא להימנע משילוב גוונים קונטרסטיים.	<b>חומרי גמר וגוונים</b>

יש להשלים תיקונים טכניים בתיאום עם מחלקת בינוי אדריכלי

**סטטוס של גורמי פנים ברשות :**

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

**המלצת מהנדסת העיר :**

- לאשר תיקון החלטה לתוכנית פיתוח בינוי ועיצוב אדריכלי-
1. ביחס למספר מעליות שנדרשות לתכנון בבניין, מאחר והמדיניות לא מבדילה בין מבנים בעירוב שימושים למבני מגורים רגילים, ניתן לאשר 2 מעליות במקום 3 ל- 14 קומות המגורים. עבור 2 קומות המסד בבניין, שכוללות מסחר ותעסוקה יש גרעין נפרד מהגרעין המשמש את קומות המגורים מעל, כמו כן בקומות המגורים הראשונה יש 2 דירות ומועדון דיירים ובקומת המגורים ה- 14 יש שתי דירות בלבד. מאחר ושתי הקומות הללו הן קומות מגורים חלקיות ניתן לחרוג מהמדיניות.
  2. בכפוף לביטול רמפה והעמדה של צובר גז מעבר לקו ההפקעה.
  3. שאר התנאים שצוינו בהחלטת ועדה מיום 09.12.2025. נותרות בעינן.

**החלטות**

לאחר ששמעה את המתכנן והיזם ואת הצוות המקצועי מחליטה הוועדה כדלקמן:

1. ביחס לבקשה להפחית ממספר המעליות המחויב לפי מדיניות, מוחלט להביא לדיון נוסף לאחר דיון בעדכון המדיניות לעניין מספר המעליות הנדרש במבנים רבי קומות ובמבנים מעורבי שימושים. הוועדה מנחה את הצוות המקצועי להכין הצעה לעדכון המדיניות בנושאים אלו.
2. ביחס לשינוי הנדרש בסימון ההפקעה מוחלט לאשר בכפוף לביטול הרמפה והעמדה של צובר הגז מעבר לגבול זכות הדרך.

בשלב זה, שאר ההתניות שצוינו בהחלטת ועדה מיום 09.12.2025 נותרות בעינן.

**תכנית מתאר מקומית: 413-1486497**

**סעיף: 6**

פרוטוקול ועדת משנה רישוי ותכנון ישיבה מספר: 2026002 בתאריך: 20/01/2026

**שם:** רצ/4/11/187 מתחם חצר אורוות הברון

נושא: דיון להמלצה להפקדה

שטח התוכנית: 2,692.000 מ"ר

**בעלי עניין:**

**המגיש:** שמעון כהן

אליאור גבאי

**עורך/מתכנן:** שרון קלוגהפט

**כתובת:**

רחוב מוהליבר 2, שכונה: רמב"ם, ראשון לציון

**גושים/חלקות לתכנית:**

**חלקות בשלמותן:**

גוש: 3933 חלקות: 312

**מטרת הדיון**

גיבוש המלצת הוועדה המקומית לתוכנית שמטרתה להוסיף לייעוד מגורים הכולל 84 יחידות דיור ע"פ תוכנית תקפה שימוש מסחרי ותוספת זכויות בניה של כ 450 מטר עבור המסחר, ועוד 732 מ"ר לטובת שימוש מגורים ותוספת 2 קומות למצב הקיים (סה"כ 10), בהתאם להחלטת ועדה מס 2024020 בתאריך 09/12/2024.

**עיקרי הוראות התכנית:**

1. תוספת שימוש מסחרי ותוספת זכויות בניה של כ 450 מטר עבור מסחר. (350 עיקרי + 100 שירות)
2. תוספת 597 מ"ר זכויות בניה עבור שטחי שירות לשימוש מגורים שאושרו כהקלה.
3. תוספת 2 קומות למצב הקיים. (סה"כ 10 קומות) שאושרו כהקלה.

**הערות בדיקה:**

**רקע:**

במתחם אורוות הברון קיימת תב"ע רצ/2/11/187 המאפשרת בניית 7,053 מ"ר כולל, בשני חלופות: חלופה א: 2 מבני מגורים מעל 2 קומות מסחר, 54 יח"ד חלופה ב: הסבת שטחי המסחר ליח"ד - סה"כ 84 יח"ד ב- 2 מבנים מגורים. נספחי הבינוי מציגים חלופות בינוי בגובה 8.5 קומות לחלופה א, ו 12.5 לחלופה ב.

**בוועדת השימור מיום 31.10.2024 נקבע:**

**החלטות**

וועדת השימור, לאחר ששמעה את הרקע ודברי ההסבר של הצוות המקצועי מחליטה להמליץ לוועדת המשנה כי:

1. בכפוף להתחייבות הזימים לקידום תכנית הכוללת מסחר בקומת הקרקע, (מסחר שמטרתו לעודד את הפעילות והשימוש במרחב הציבורי, הפונה למבנה אורוות הברון, לקהל הרחב) וקומות מגורים מעל, אין מניעה לאשר את חלופת התבע הכוללת 84 יח"ד.
2. יש לתקן את הבקשה בהתאם להתייחסות מחלקת השימור כפי שמופיעות בסדר היום ולהרחיב את המרווח שבין המבנים החדשים המוצעים למבנה לשימור ל- 14.5 נטו לכל הפחות, ובהתאם להחלטת רשות רישוי (מס' 2023005 מיום 6/2/2023) על הנחיות פרטניות לבקשה, על תיקוניה, ככל שיהיו (למעט ההנחיה על מס' יחידות הדיור)
3. ההקלות בגובה לצורך שיפור תכנון פיתוח השטח והגדלת המרווח שבין המבנים מקובלות תכנונית. אין באמור כדי לגרוע מכל הליך על פי דין ומשיקול דעתה של ועדת המשנה.

הוגשה בקשה להיתר מס' 20240379 נדונה בוועדת משנה 2024020 ביום 09/12/2024 הבקשה כוללת 84 יח"ד וחללים משותפים לדיירי הבניין אשר יוסבו למסחר לאחר אישור התב"ע. בהחלטה לאשר את היתר נקבע, בין היתר כך:

- א. לאשר את ההקלה לתוספת 2 קומות, שכן יש בהקלה ברום הקומות הגיון תכנוני, אשר יאפשר צמצום תכסית הבניה והגדלת המרווח בין הבניינים. לא תתאפשר הקלה מעבר לקו הבניין שקבוע בתכנית.
- ב. לאשר את ההקלה לתוספת שטחי שירות לאור שינוי בתקנות התגוננות אזרחית- לצורך הגדלת שטחי הממ"דים.
- ג. לאשר את הקלה לתוספת שטח שירות של עד 5% עבור נגישות, זאת בכפוף לחו"ד מפורטת של יועץ נגישות מטעם היזם ואישורה על ידי הצוות המקצועי.

דהיינו, היקף זכויות של 5% כ 134 מ"ר, מותנה באישור יועץ נגישות בדבר הצורך בהן. והיקף זכויות של 5.5 מ"ר \* 84 (מספר יח"ד) = 462 מ"ר עבור הגדלת שטחי ממד"ים לכ 9 מטר נטו.

במסגרת קידום ההיתר, הוסכם כי תקודם על ידי המבקש תכנית בסמכות ו' מחוזית הכוללת המרת/ הוספת שטחי מסחר לטובת חזית מסחרית הפונה לכיוון אורוות הברון.

**תיאור סביבת המתחם ומצב קיים:**

- מתחם התכנית ממוקם בשכונת רמב"ם במרכז ראשון לציון בכתובות מוהליבר 2. שטח המגרש הוא כ 2.692 דונם, והוא נמצא באזור המסומן כמתחם לשימור. במגרש ישנם 24 עצים המסומנים לשימור.
- בחלק הקדמי של המגרש נמצא מבנה אורוות הברון (מבנה לשימור מחמיר) בחזית המבנים החדשים המוצעים. ייעודי הקרקע המאושרים הינם לשימוש מגורים.



**שטח המתחם:**

מצב מוצע			מצב נכנס		
אחוז	מ"ר/ד'	ייעוד	אחוז	מ"ר	ייעוד
100%	2,711.95	מגורים	100%	2,711.95	מגורים
100%	2,711.95	ייעוד	100%	2,711.95	סה"כ

**התאמה לתכניות אחרות:**

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

**התאמה לתמ"מ 21/3:**

השטח נמצא בתחום אזור פיתוח עירוני.

**התאמה לתמ"א 4/35:**

שטח התכנית 2,692 מ"ר, התכנית מוצעת בניית 84 יח"ד.

תואם/לא תואם/ הערות	מצב מוצע:	תמ"א 4/35	דגם יישוב 1 – ראשון לציון
תואם	31.2 יח"ד לדונם	30 יח"ד לדונם	צפיפות נטו ביח"ד לדונם
תואם	100%	לא תפחת מ 50%	פריסת שטחי מגורים
לא תואם	<b>התוכנית לא מציעה</b>	לכל הפחות 20% מסה"כ יח"ד	דיוור מכליל *

\* דיוור מכליל – דיוור מיוחד כדוגמת דיוור מוגן ומעונות סטודנטים וכן דירות בשטח של 30 עד 55 מ"ר לרבות מרחב מוגן דירתי ולא כולל שטח מרפסות. מוסד תכנון רשאי לאשר תכנית הכוללת היקף שונה וכן גודל דירה שונה מזה שנקבע בתכנית זו כדיור מכליל ובלבד שגודל דירה לא יעלה על 80 מ"ר.

### התאמה לתמ"א 70:

מתחם התוכנית נמצא בתוואי מטרו בסמוך לתחנת ראשון לציון מרכז. המתחם מסומן בתשריט כאזור שימור מקומי. ע"פ התמ"א אזור שימור מקומי - יעוד שחל על מרחב עירוני, שנקבע בתוכניות קודמות לשימור ובשל איכויותיו לא חלות לגביו חלק מהוראות תוכנית זו ובכלל זה העצמת זכויות או תמהיל שימושים. סעיף 8.2 - על אזור שימור מקומי המסומן בתוכנית זו, לא יחולו הוראות תוכנית זו, למעט הוראות סעיפים : 9.1,9.2,9.3,9.85,10.3.

### התאמה לתכנית הכוללנית רצ/2030:

התכנית נמצאת במתחם תכנון 147, בתוך מתחם לשימור, ביעוד – מגורים, מסחר ותעסוקה.

תואם/לא תואם	מצב מוצע:	רצ/2030 – מתחם 150	יעוד קרקע
תואם	מגורים, מסחר.	מגורים, מסחר ותעסוקה.	תוספת שטחי בנייה כוללים
תואם	450 מ"ר.	תעסוקה/משרדים/מסחר עד 50,000 מ"ר תעסוקה ומסחר.	מגורים עד 100,000 מ"ר
	732 מ"ר	עד 10,000 מ"ר אכסון מלונאי מתוך סה"כ זכויות הבניה למגורים.	
	-	8 קומות – אזור לשימור.	
לא תואם	10 קומות.	8 קומות – אזור לשימור.	תבנית בנייה
לא תואם	450%	360%	אחוזי בניה מרביים כוללים

### התאמה למסמך המדיניות למצרף מס' 8

מתחם 147 – אך אינו באזור עדיפות לפיתוח.

תואם/לא תואם/ הערות	מצב מוצע:	מסמך מדיניות למצרף מס' 8	מתחם תכנון 147 מתחם שאינו מתחם עדיפות לפיתוח
תואם	כ-2.692 דונם	2 דונם	שטח מינימאלי לפיתוח (דונם)
תואם	מגורים, מסחר.	מגורים מסחר ותעסוקה	שימושים במתחם עפ"י תכנית המתאר
תואם	10 קומות.	15 קומות	גובה מבנה - מעל מפלס הכניסה הקובעת (מס' קומות מקסימלי לקידום בתכנית)
תואם	כ450% (כולל מרפסות)	600%	אחוזי בנייה מקסימליים מוצעים כוללים

קדימויות לתכניות להתחדשות עירונית בעת הקצאת שטחי הבניה מתוך המכסה המותרת בתכנית המתאר לעיר, הועדה המקומית תשקול מתן קדימות לתכנית לפי סדר הקדימויות שלהלן: שטח התכנית, כולו או מרביתו, נמצא בתוך אזור עדיפות לפיתוח והתכנית כוללת תועלת או תועלות משמעותיות מתוך

התועלות הציבוריות העיקריות המיועדות לאזור העדיפות כמפורט בטבלה 5. התכנית אינה נמצאת באזור עדיפות לפיתוח, אבל כוללת תועלת או תועלות ציבוריות למצרך 8 כולו כמפורט בטבלה.

**התכנון המוצע:**

הבינוי המוצע כולל מגרש ביעוד מגורים בעל חזית מסחרית. הבינוי כולל 2 מבנים בעלי 10 קומות כאשר בקומת הקרקע תוכנן מסחר ובקומות העליונות כ 84 יחידות דיור. הכל מעל 3 מפלסי מרתפי חנייה משותפים למתחם. נוסף לאלו שבילים חדשים המאפשרים קישוריות וחיבורים בעבור הולכי רגל.

**השוואת מצב מוצע אל מול מצב קיים:**

על החלקה חלה תוכנית "אורוות הברון" רצ/מק/187/2.11. התוכנית קובעת 2 חלופות כאשר החלופה הראשונה מדברת על מגורים + מסחר והחלופה השנייה הינה למגורים בלבד.

שימוש	מצב מוצע	חלופה 1 למצב קיים	חלופה 2 למצב קיים
מגורים + חזית מסחרית	מגורים + מסחר	מגורים	מגורים
שטחים עיקריים	7,403 מ"ר	מגורים – 5,909 מ"ר מסחר – 1,144 מ"ר <b>סה"כ 7,053 מ"ר</b>	7,053 מ"ר
שטחי שירות	3120 מ"ר	90% = 2,422.8 מ"ר 35% לקומת עמודים = 942.2 מ"ר עד 15% לקומה = 403 מ"ר	90% = 2,422.8 מ"ר 35% לקומת עמודים = 942.2 מ"ר עד 15% לקומה = 403 מ"ר
שטחי מרפסות	1578 מ"ר	1,421.37 מ"ר	1,421.37 מ"ר
<b>סה"כ ברוטו על קרקעי</b>	<b>12,101 מ"ר</b>	<b>10,897.17 מ"ר</b>	<b>10,897.17 מ"ר</b>
מספר יחידות דיור	84	52 (מתוכם 26 יח"ד היו דירת 4 חדרים כולל ממד בשטח 100 מ"ר)	84 (מתוכם 42 יח"ד היו דירת 4 חדרים כולל ממד בשטח 100 מ"ר)
מס' קומות מעל כניסה קובעת	10	6	6
גובה הבניין	35.3 מ'	-	-
שטחי בניה בתת הקרקע	6,461 מ"ר	80% = 2,153.6 מ"ר ניתן להוסיף קומות לצורך חניה בלבד.	80% = 2,153.6 מ"ר ניתן להוסיף קומות לצורך חניה בלבד.
מס' קומות מתחת כניסה קובעת	3	קומת קרקע + קומה חלקית	קומת קרקע + קומה חלקית
קווי בניין	4 - 4, 3-א, 3-ק	3 - 3, 4-צ, 4-אחורי, 3-ד	3 - 3, 4-צ, 4-אחורי, 3-ד

**התייחסות אנף תנועה ותחבורה:**

יש לתקן את תכנון התנועה לתוספת המסחר: מסלול גישה להולכי רגל דרך פתח רמפה של חניון. אין חניה תפעולית למסחר. מעבר חצייה מוצע דרך מוהליבר – נדרש לבטל חניה אחת במפרץ באלכסון – יציאה ב"רוורס" על מעבר חצייה. יש להוסיף הנחיות לנושא חניה בהוראות התוכנית.

**התייחסות פקיד היערות:**

\* בהוראות התוכנית בטבלה סעיף 1.7.1 מעמד שמירה על עצים בוגרים – צריך להיות מחייב ולא מחייב חלקית.

\* בהוראות התוכנית פרק 6 סעיף אין התייחסות לגבי העצים. יש להטמיע את ההוראות הבאות. להיצמד לנוסח המפורט:

1. נטיעת עצים חדשים:
  - א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות. על פי סטנדרט משרד החקלאות.
  - ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ. '
    - ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.

2. מגרשי חנייה:

- א. בחניוני מטע או חניוני חורשה לפחות עץ אחד סוככני לכל שלוש חניות ( 2 מכל 3 מכוניות יחנו בצל. )
- ב. כל חניון עירוני עילי יתוכנן כך שכ - 50% משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באמצעות נטיעת עצים סוככנים.

3. שינוי סטטוס עצים – שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית

במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ- 10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.

חו"ד פרטנית:

\*עבודה בקרבת עצים, על פי נוהל עבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות.  
\*ליווי אגרונומי + מפרט מסודר להעתקת העץ פיקוס

התיחסות נספח ניקוז:

1. ניהול הנגר מתבסס על שורה של קידוחי החדרה ומאגר השהייה, כולם מממוקמים בחלק הצפון מערבי של התוכנית. מנקודה זו הנגר מוסנק אל שוחה הנמצאת בקצה הדרום מערבי ומשם סומן חיבור לרחוב (לא ברור סוג החיבור). מוצע להוסיף קידוחים בחלק הדרומי, ובכך לפזר את מתקני ניהול הנגר במתחם. אל הקידוחים הדרומיים ניתן לנקז את העודפים מהקידוחים הצפוניים.

1. אל מתחם התוכנית מתנקזים שטחים חיצוניים (מהמגרשים הסמוכים). הפתרון המוצע בנספח הוא חומה היקפית בגבול המזרחי של התכנית, אשר תפנה את מי הנגר אל השצי"פ שמצפון לתכנית. תוכנית זו לא מקבלת ביטוי בתשריט נספח הניקוז. יש להוסיף פרט, ושיפוע נדרש בצד החיצוני של החומה, ולהראות את ישימות הפתרון בתשריט. יש להוסיף חתך עקרוני של החומה ותעלת ההפנייה (הגנה) המוצעת. מוצע לשקול שימוש בתעלה צרפתית, כך שניתן יהיה לנקז את הנג א גם במידה ושיפוע פני הקרקע אינו רציף

2. יש להראות בתשריט את נקודת הכניסה לחניון.

3. יש להוסיף להוראות התוכנית סעיפי ניהול נגר.

4. יש להוסיף כי ככל וחתך הקרקע מאפשר, יש לתעדף פתרונות ניהול נגר בהם המים מוחדרים לתת הקרקע. בהתאם להנחיית העירייה, יש להוסיף כי יעד נפח הנגר לניהול יחושב לפי 100% מנפח הנגר היממתי שנוצר בכל מגרש (לפי מחשבון מנהל תכנון)

הערות אגף התכנון:

**תכנית להקמת 2 מבנים לשימור במתחם חצר אורות הברון הכולל 10 קומות מגורים + מסחר וכ 84 יחידות דיור. יש לערוך את מסמכי התכנית ביחס לסוגיות הבאות:**

הערות טכניות:

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

- יש לקבוע תמהיל בהוראות התוכנית בתיאום עם אגף התכנון לפי מדיניות עירונית.
- יש לתקן את תוספת הזכויות שמבוקשת במטרות התוכנית – 597 מ"ר עבור שירות ולא 732 מ"ר כפי שמפורט בטבלה 5. ביחס לשטחים המבוקשים כתוספת שטחי שירות יש לקבוע כי זכויות נוספות אלו בהיקף של 5% כלומר 134 מ"ר, יותנו בהצגת חוות דעת יועץ נגישות כי יש צורך בהן, או בחלקן, לשם שיפור הנגישות במבנה המוצע, ולאחר בדיקתם ע"י הגורם המוסמך בעירייה.
- יש להוסיף הערה בטבלה 5 ששטחי השירות הנוספים המבוקשים הם עבור הגדלת שטחי ממד"ים ל 9- מ"ר נטו (הגדרת גודל ממ"ד מינימלי), בהתאם לשינוי בתקנות ההתגוננות האזרחית, ובהתאם להחלטת וועדת רישוי.
- יש לוודא התאמה בין זכויות בניה מאושרות בתב"ע התקפה, תוספת זכויות בהקלות שאושרו ביחס לשטחים המבוקשים בתב"ע.

- בהתאם לזיקת ההנאה שתיקבע יש להוסיף הנחיות לזיקת הנאה.
- יש לתקן את היחס לתוכניות הקודמות בתיאום מול אגף תכנון, כגון – שינוי לתוכניות רצ/1/ על כל תיקוניה, רצ/מק/2/11/187 – החלפה, רצ/11/187 – החלפה.

1. יש לסמן חזית מסחרית בתשריט.
2. יש לקבוע הנחיות מפורטות להוראות התוכנית בפרק 4 יעודי קרקע ושימושים ובפרק 6 בהוראות הנוספות, בתיאום מול אגף תכנון ובהתאם להנחיות הפרטניות והתייחסות היועצים.
3. יש לתקן בטבלה 5 את עמודת המרפסות בהתאם להנחיות הבינוי (שטח מרפסת ממוצע לא תעלה על 12 מ"ר)
4. יש ליישם הנחיות אד' פיתוח ונוף של העירייה.
5. יש להיצמד ולהטמיע את ההנחיות הפרטניות שניתנו ברשות הרישוי בישיבה 2024020 בתאריך 09/12/24.

### הערות אגף שימור:

1. זיקת הנאה – יש להציג זיקת הנאה לציבור במרווח המערבי (בין החזית המסחרית למבנה אורוות הברון ובין הרחבה לשצ"פ) וכן במעבר הפנימי לכיוון רחוב ויצברד.
2. יש להתחבר למפלסי הפיתוח בעורף מבנה אורוות הברון.
3. יש לקבוע הוראות שימור ולסמן את 2 גרמי מדרגות אורוות הברון לשימור/שחזור עפ"י התוואי הקיים, ולציין בהערה בתקנון.
4. יש להוסיף הוראה להליך הרישוי כדלקמן: ככל ועוברות תשתיות המשרתות את מבנה אורוות הברון בתחומי המגרש, הרי שאלו יועתקו על חשבון המבקשים ויתווסף תנאי המוודא את הסטתן בהליך הרישוי כתנאי להתחלת עבודות לחפירת החניון.
5. יש לבחון את נחיצות תוספת שטחי השירות המוצעים ע"פ טבלה 5 – 597 מ"ר, בהחלטת הוועדה המקומית בדבר ההיתר, נקבע כי אלו מותנות בחוות דעת יועץ נגישות המעיד על הצורך בהן. בהתחשב בכך שטרם הוצג בהליך הרישוי להיתר כי יש נחיצות בתוספת שטחים אלו מגובה בחוות דעת יועץ נגישות, מומלץ כי זכויות אלו, יותנו בהצגת חוות דעת יועץ נגישות כי יש צורך בהן, או בחלקן, לשם שיפור הנגישות במבנה המוצע. ובאישור הגורם המוסמך בעירייה.
6. תכנון המבנים והעמדתם בהתאם להמלצת ועדת השימור וההנחיות הפרטניות.
7. לא נשמר מרווח מספק בין החזית הדרומית לעץ מס' 2 המסומן לשימור, יש לתקן את נספח הבינוי ולהוסיף הערה כי ישמר מרחק של כ 4 מטר בין העצים לשימור מהמבנה.
8. יש לסמן בתוכנית הפיתוח את הגדר ההיסטורית של אורוות הברון בתחום הבניה המתוכננת בחלקה ואופן שילובה בפיתוח שטח או לחלופין בבינוי המבוקש. ככל, יש להימנע מתוספת גידור חדשה למגרש.
9. יש להיצמד ולהטמיע להנחיות הפרטניות שניתנו ברשות הרישוי בישיבה 2024047 בתאריך 13/11/24.

### יש להטמיע הערות בינוי ופיתוח לרבות:

1. 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.
2. יש להראות את הפתרונות עבור שטחי המסחר המוצע בקומת הקרקע: פריקה וטעינה, פינוי אשפה וכו'.. וכל זאת תוך הפרדה תפעולית מהמגורים.
3. יש לתכנן את רחבת הפיתוח כמרחב פתוח המשלב רצועת הליכה ושהייה להוצאת שולחנות לבתי קפה, תאורה נטיעה גינון וכיוב'.
4. מרחק בין המבנה ההיסטורי (חלקו העיקרי של החזית האחורית) לקו חזית הבניינים החדשים לא יפחת מ-14.5 מ'. ובאזור המרפסות לא יפחת מ-12.5 מ' עד קו המרפסות.
5. תכנון המבנים יפנה את עיקר המסה המבונה לכיוון מזרח.
6. גודל המרפסות הממוצע לא יעלה על 12 מ"ר, ניתן יהיה לנייד זכויות בין מרפסות.
7. עומק המרפסות לא יעלה על 2 מטרים, ורוחב כולל של עד 40% מרוחב החזית המערבית המבונת.
8. פיתוח החצרות והשטחים המרוצפים בגבולות המגרש יהיה כהמשך ישיר של מפלס המדרכה ולפיתוח הסביבת של השטחים הציבוריים והמסחריים הגובלים ללא הפרעה לתנועה חופשית ומונגשת להולכי רגל ואנשים עם מוגבלויות.
9. גובה קומה מסחרית לא יפחת מכ 4 מטרים ברוטו ומקסימום 5 ברוטו.

10. 60% מהחזיתות יהיו חיפוי בחומר קשיח ובגוונים בהירים.
11. לא יותרו גדרות בגבולות המגרש בחזית המערבית ובאזורים בהם נדרש חיבור לשצ"פ בהתאם להנחיות הפרטניות מאגף השימור.
12. לא יותרו גדרות בגבולות המגרש.

#### מסמכים נלווים מצורפים:

החלטת ועדת משנה רישוי ותכנון ישיבה מספר 2024020 מתאריך 09/12/2024  
החלטת רשות רישוי מקומית ישיבה מספר 2024047 מתאריך 13/11/2024

#### המלצת מהנדסת העיר:

הוועדה המקומית אישרה במקרקעין את היתר בניה מס' 20240379 ביום 09.12.2024, במסגרתו אושרו בהקלה תוספת זכויות וקומות.  
במסגרת התוכנית מבוקשות תוספת זכויות מעבר לתוכנית המאושרת משלושה סוגים שונים:

- א. תוספת זכויות עבור מסחר - אלו תואמות לעמדת ועדת השימור של הוועדה המקומית ומומלץ לאשרן.
- ב. זכויות החופפות לזכויות שאושרו בהיתר (שטחי שירות ותוספת קומות). ביחס אליהן, אין מניעה להסדיר בתוכנית זו, אך יש להבהיר בתוכנית במפורש כי זכויות אלו עומדות בחפיפה לזכויות שאושרו בהקלה בהיתר מס' 20240379, ואינן מעבר אליהן.
- ג. זכויות אשר התבקשו במסגרת היתר הבניה אך מותנות בבדיקה. כפי כמפורט מעלה, במסגרת הדיון בבקשה להיתר התבקשו תוספת של 5% זכויות עבור נגישות (כ- 134 מ"ר מתוך סך של 597 מ"ר) והוועדה המקומית קבעה כי אלו מותנות בחוות דעת יועץ נגישות המבהיר כי יש צורך בתוספת זכויות לשיפור נגישות ומה היקפן, ובדיקתם ע"י הגורם המוסמך.

המלצת מהנדסת העיר הינה להמליץ לוועדה המחוזית על הפקדת התכנית, התכנית תועבר לוועדה המחוזית לאחר השלמת התנאים הבאים:

1. אימוץ הערות אגף התכנון, מהנדסת העיר ומחלקת השימור.
2. עדכון תוספת שטחי השירות לפי קבלת חו"ד יועץ נגישות ובדיקתה.
3. קביעת זיקת הנאה
4. הגשת נספח תנועה מעודכן לבדיקת אגף תנועה.
5. תיאום נספח הנוף מול מחלקת נוף.
6. חתימה על כתב ויתור ושיפוי בגין תביעות עפ"י סעיף 197 לחוק.
7. להוסיף טבלה אנליטית על גבי תשריט מצב מאושר.
8. תיקונים טכניים על פי דרישת אגף התכנון במנהל תכנון ובנייה.

#### החלטות

לאחר ששמעה את הצוות המקצועי מחליטה הוועדה להמליץ לוועדה המחוזית על הפקדת התכנית, התכנית תועבר לוועדה המחוזית לאחר השלמת התנאים הבאים:

1. זכויות החופפות לזכויות שאושרו בהיתר (שטחי שירות ותוספת קומות) - אין מניעה להסדיר בתוכנית זו, אך יש להבהיר בתוכנית במפורש כי זכויות אלו עומדות בחפיפה לזכויות שאושרו בהקלה בהיתר מס' 20240379, ואינן מעבר אליהן.
2. זכויות אשר התבקשו במסגרת היתר הבניה אך מותנות בבדיקה כפי כמפורט מעלה, במסגרת הדיון בבקשה להיתר התבקשו תוספת של 5% זכויות עבור נגישות (כ- 134 מ"ר מתוך סך של 597 מ"ר) והוועדה המקומית קבעה כי אלו מותנות באישור של חוות דעת יועץ נגישות כי יש צורך בתוספת זכויות לשיפור נגישות ומה היקפן, ובדיקתם ע"י הגורם המוסמך. במועד זה לא אושרה חוות הדעת הצורך בשטחים אלו. מומלץ שככל ולא תאושר חוות הדעת על ידי גורמי המקצוע יוסרו השטחים הנ"ל מסך הזכויות.
3. תאום עם אגף התכנון ומחלקת השימור ביחס להערות שניתנו.
4. קביעת זיקת הנאה כמפורט בהערות הצוות המקצועי.
5. הגשת נספח תנועה מעודכן לבדיקת אגף תנועה.
6. תיאום נספח הנוף מול מחלקת נוף.
7. חתימה על כתב ויתור ושיפוי בגין תביעות עפ"י סעיף 197 לחוק.
8. להוסיף טבלה אנליטית על גבי תשריט מצב מאושר.
9. תיקונים טכניים על פי דרישת אגף התכנון במנהל תכנון ובנייה.

**תכנית מתאר מקומית: 413-1511930****סעיף: 7**

פרוטוקול ועדת משנה רישוי ותכנון ישיבה מספר: 2026002 בתאריך: 20/01/2026

**שם:** רצ/מק/1/151/6 התחדשות עירונית ברח' ירושלים 15, 20, 22, 24  
**נושא:** דיון להפקדה**שטח התוכנית:** 3,010.000 מ"ר**בעלי עניין:**

א.א. ציון ישראל 2016 בע"מ

**המגיש:**

סלו בן עמי

**עורך/מתכנן:**

א.א. ציון ישראל 2016 בע"מ

**יזם:****כתובת:**

רחוב ירושלים 15, שכונה: השומר, ראשון לציון

רחוב ירושלים 20, שכונה: השומר, ראשון לציון

רחוב ירושלים 22, שכונה: השומר, ראשון לציון

רחוב ירושלים 24, שכונה: השומר, ראשון לציון

רחוב ביל"ו 1, שכונה: השומר, ראשון לציון

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

גוש: 3932 חלקות: 47

גוש: 3937 חלקות: 15-16, 182

**מטרת הדין**

**תכנית בסמכות ועדה מקומית להתחדשות עירונית ברח' ירושלים שעיקרה הריסה של 5 בתים משותפים, הכוללים 46 יח"ד ובמקומם הקמת שני מבני מגורים בני 23 קומות ו- 162 יח"ד. המגדלים יוקמו על שלוש קומות מסד מעורב שימושים למגורים, מסחר ותעסוקה. בנוסף, התכנית מקצה שטח לשב"צ.**

**עיקרי הוראות התכנית:**

1. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים.
2. שינוי ייעודי קרקע מאזור מגורים ג' ודרך, למבנים ומוסדות ציבור, מגורים, מסחר ותעסוקה, ודרך.
3. קביעת מספר יחידות בתחום התכנית בסך 162 יח"ד.
4. קביעת זכויות בניה והוראות בניה למבנה מגורים בן 23 קומות.
5. קביעת הוראות עבור חזית מסחרית.
6. קביעת זכויות והוראות בניה בשב"צ.
7. קביעת שימושים מותרים.
8. קביעת הוראות להריסת מבנים וזיקת מעבר לציבור.

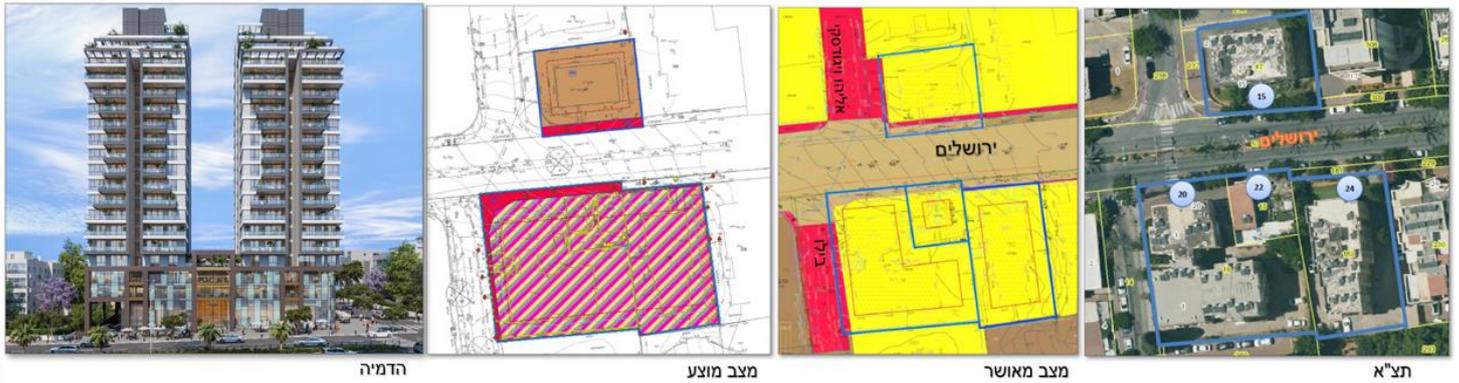
**הערות בדיקה:**

פרויקט פיננסי-בינוי בשכונת השומר, במרכז רחוב ירושלים.  
הפרויקט כולל הריסה ופינוי של ארבע חלקות ברחוב ירושלים (15, 20, 22, 24), ובמקומן הקמת שני מגדלי מגורים מעל מסד לשימושים מעורבים, הכולל שטחי מסחר, משרדים ויח"ד – סה"כ 162 יח"ד במקום 46 יח"ד קיימות (מכפיל 3.5). המבנה מוקם מעל חמישה מפלסי חניה תת-קרקעיים.

הפרויקט כולל מטלה ציבורית ברחוב ירושלים 15 (גוש 3932, חלקה 47): שינוי ייעוד ממגורים ג' לשב"צ. החלקה לא נכללה בתכנון המקורי, אך שילובה איפשר את הכדאיות הכלכלית של הפרויקט.

בתחום הפרויקט תינתן זכות מעבר להולכי רגל בחלק המזרחי על חלקה 182 היום, זכות מעבר מרח' ירושלים לחלקת שב"צ (ג/3937, ח/293) הכוללת גינה ציבורית 'הפרדס'.

הפרויקט יבוצע בשני שלבים: שלב א' כולל הריסה ופינוי של המבנים בגוש 3937 (חלקות 15, 16, 182) והקמת הפרויקט כולו, כולל דירות התמורה לבעלי הזכויות בירושלים 15 (גוש 3932, חלקה 47); בשלב ב' ייהרס המבנה ברחוב ירושלים 15 ותוקם במקומו המטלה הציבורית.



**מצ"ב קיים וסביבת התכנית:**

- מתחם התכנית כולל 4 חלקות ביעוד מגורים ג', עליהן 5 מבנים משותפים בש הכוללים סה"כ 46 יח"ד ו- 8 יחידות מסחר ץ **ירושלים 20 פינת רח' בילו 1** (ג/3937, ח/16): יעוד מגורים ג', מתכנית רצ/6/1/ב בשטח: 1.174 ד', לאחר שתי הפקעות לדרך מתוכנית 77/6/1 ומתכנית תת"ל/72/א. בחלקה שני בתים משותפים אחד בין 3 קומות מעל קומת מסחר ואחד בין 4 קומות מעל קומת עמודים, סה"כ **22 יח"ד** ו- **6 חנויות**. היתר בניה ניתן ב-1971.
- **ירושלים 22** (ג/3937, ח/15): יעוד מגורים ג' מתכנית רצ/6/1/ב, בשטח: 222 מ"ר לאחר הקצאה לדרך מתכנית תת"ל/72/א. על החלקה קיימת יחידת דיור אחת בשתי קומות ומחסן המאושרים בהיתר. בנוסף קיימת חנות שלא בנויה בהיתר.
- **ירושלים 24**: (ג/3937, ח/182): יעוד מגורים ג' מתכנית רצ/6/1/ב, בשטח: 853 מ"ר לאחר הקצאה לדרך מתוכנית תת"ל/72/א, על החלקה בית משותף בין 5 קומות על עמודים הכולל **15 יח"ד, וחנות 1**. היתר ניתן ב-1979.
- **ירושלים 15** (ג/3932, ח/47): יעוד מגורים ג' מתכנית רצ/1/1/ב בשטח: 522 מ"ר, הקצאה לדרך מתוכנית תת"ל/72/א, על החלקה בית משותף בין 4 קומות על עמודים הכולל **8 יח"ד**. היתר בניה ניתן ב-1978.
- סביבת הפרויקט – מצפון ירושלים 15 שכלול בפרויקט ועתיד להיהרס, לידו ירושלים 17 בניין מודרני בין 8 קומות, דרומית מערב לתכנית על רח' בילו עוד בניין בין 8 קומות, דרום מערב שב"צ הכולל גינה ציבורית גדולה, מזרחית בניין מגורים ישן בין 5 קומות, מערבית על רח' בילו שב"צ, הכולל בית כנסת וגן ילדים.
- התכנית כוללת שני קווים כחולים, מצפון לרח' ירושלים בשטח של 0.628 ד', ומדרום לרח' ירושלים בשטח של 2.382 ד'.

**שטח התכנית:**

מצב מוצע			מצב מאושר		
%	מ"ר	יעוד	%	מ"ר	יעוד
8.8	265	דרך מאושרת	8.8	265	דרך מוצעת
17.34	522	שב"צ	91.2	2,745	מגורים ג'
73.86	2,223	מגורים מסחר ותעסוקה			
100	3,010	סה"כ	100	3,010	סה"כ

**רקע סטטוטורי:**

- **התאמה לתמ"א/4/35**: ראשון לציון בדגם 1: צפיפות ברוטו 30,000 נפש לקמ"ר התכנית מציעה צפיפות ברוטו של 51 אלף נפש לקמ"ר צפיפות נטו 30 יח"ד לדונם נטו במרקם אינטנסיבי – התכנית מציעה 53 יח"ד לדי נטו. פרישת שטחי מגורים - עומדת על כ- 73% מכלל שטח התכנית. דיור מכליל – התכנית כוללת בתחומה מעל 25% דיור מכליל (יח"ד בשטח של עד 80 מ"ר).
- **התאמה לתמ"א 1**: תכנית בשטח בעל חשיבות גבוה מאוד להחדרה ועשרה של מי תהום.
- **התאמה לתמ"מ 21/3**: אזור פיתוח עירוני.

• **התאמה לתכנית המתאר רצ/2030:**

חלקות: 182,15,16 בגוש: 3937 כלולות במתחם תכנון 148 ביעוד מגורים 2, מצרף מדיניות 7. חלקה 47 בגוש 3932, שתוקצה באיחוד וחלוקה ליעוד שב"צ כלולה במתחם 143 ביעוד מגורים 2, ההתייחסות בטבלה מטה היא רק למתחם 148 בו יוקם פרויקט המגורים.

מתחם תכנון	רצ/2030 – מתחם 148	מצב מוצע:	תואם/לא תואם
יעוד קרקע	מגורים 2	מגורים מסחר ותעסוקה	תואם
תוספת שטחי בנייה כוללים	מגורים עד 90,000 מ"ר	23,230 מ"ר	תואם (בכל סל הזכויות במתחם)
תבנית בנייה	עד 8 קומות, אזור חיפוש בנייה לגובה	23 קומות	תואם

בכל האזורים המסומנים להתחדשות עירונית בתשריט התכנית, ניתן יהיה לתכנן בתכנית מפורטת מבנים שגובהם עד 30 קומות. באזור המיועד להתחדשות עירונית אחוזי הבניה יהיו פועל יוצא של מספר הקומות שיאושרו על ידי מוסד התכנון.

• **התאמה מסמך המדיניות למצרף מס' 7:**

מתחם א' במצרף 7, קובע כי רח' ירושלים הינו "שדרה עירונית ראשית" הכולל ציר הסעת המונים - הקו החום. תכנית התחדשות באזור זה תכלול חזית מסחרית לרחוב ירושלים, הקצאת שטח קרקע לצורכי ציבור ו/או שטח ציבורי מבונה בתוך קומת המסד של הבניין.

מתחם תכנון	מסמך המדיניות	מצב מוצע:	תואם/לא תואם
שטח מינימאלי לפיתוח (דונם)	2 דונם	כ-3 דונם	תואם
שימושים במתחם עפ"י תכנית המתאר	מגורים + חזית מסחרית	מגורים מסחר ותעסוקה	תואם
גובה מבנה - מעל מפלס הכניסה הקובעת (מס' קומות מקסימלי לקידום בתכנית)	30 קומות	23 קומות	תואם
אחוזי בנייה מקסימליים מוצעים כוללים	850%	שטח המגורים הכולל: 2,745 מ"ר (846%)	תואם
תמהיל יח"ד	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 בממוצע של 105 מ"ר פלדלתי.	16 יח"ד בשטח שאינו עולה על 50 מ"ר (10%). ----- 24 יח"ד בשטח שאינו עולה על 80 מ"ר (15%). ----- 122 יח"ד בשטח ממוצע של 105 מ"ר	תואם בדירות הזעירות אך לא בדירות הקטנות.
הקצאת שטחי ציבור	תמורה ציבורית (*)	הקצאת שטח ביעוד מבנים ומוסדות ציבור בשטח של 530 מ"ר	תואם

(\*) סעיף 5.4 חלופה II: בתכניות לאורך צירים ראשיים, הקצאת שטח קרקע שיירשם ע"ש העירייה עבור אשכול גנים, מבנה ציבור קטן... יהיה ע"י חיבור בין מגרש עיקרי לאורך אותם צירים ומגרש מגורים קטן במיקום אחר לתכנית אחת, והעתקת הזכויות מהמגרש קטן למגרש העיקרי, באופן שהמגרש הקטן יוגדר ביעוד שטח לצרכי ציבור וירשם ע"ש העירייה. מוצע לחשב את שטחי הבניה המותרים בפרויקט על-פי שטחי המגרשים לפני הקצאת שטח הקרקע לצרכי ציבור.

מתחם התכנון	מאושר
גודל מגרש	2.223 ד'
שימושים	מגורים ג'
שטחי בניה	עיקרי- ע"פ היתר, שירות- עפ"י רצ 1/1/1 עילי 90% תת קרקעי -80% מגורים כולל 4,306 מ"ר מסחר 230 מ"ר.
בינוי	5 בתים משותפים
מס' יח"ד	46 יח"ד ו- 8 יח"ד מסחריות.

מתחם תכנון	מוצע				
גודל מגרש	תא שטח 100 – 2.223 ד'				
שימושים	<b>מגורים מסחר ותעסוקה</b>				
שטחי בנייה עיקרי + שרות על קרקעיים:	שימושים				
	מגורים				
	מסחר				
	תעסוקה				
	סה"כ עיקרי+ שירות על קרקעי				
סה"כ	סה"כ				
18,950	5,365	13,585	500	700	14,785
1,060	560	500	500	700	1,360
21,370 מ"ר	6,585	14,785	1860 מ"ר	23,230 מ"ר ( בהתייחס לשטח המגורים הכולל 2,745 מ"ר 846%)	2 מגדלים בני 23 קומות: קומת קרקע מסחרית+ קומות 1-2 מגורים בשילוב תעסוקה +קומה 3 מגורים ומועדון דיירים/ח.כושר + 4-22 קומות מגורים.
מס' מגדלים וקומות	מס' יח"ד	162 יח"ד (מכפיל 3.5 ליח"ד הקיימות)	שטח שירות תת קרקעי	מס' קומות תת קרקעי	קו בניין
מס' יח"ד	9000 מ"ר שרות	5 קומות מרתף	קידמי צפוני לרח' ירושלים 6 מ', ולמרפסות 4 מ' קידמי מערבי לרח' בילו 3 מ', ולמרפסות 2 מ' אחורי דרומי 5 מ' ולמרפסות 3 מ' צידי מזרחי 3 מ' בלבד.	זיקת הנאה	זיקת הנאה
שטח שירות תת קרקעי	5 קומות מרתף	קידמי צפוני לרח' ירושלים 6 מ', ולמרפסות 4 מ' קידמי מערבי לרח' בילו 3 מ', ולמרפסות 2 מ' אחורי דרומי 5 מ' ולמרפסות 3 מ' צידי מזרחי 3 מ' בלבד.	זיקת הנאה להולכי רגל ברוחב 3 מ' בחלק המזרחי של הפרויקט מרח' ירושלים עד לחלקת השב"צ בדרום תא השטח.		

מתחם תכנון	מאושר	מוצע
גודל מגרש	חלקת מקור: 0.628 ד' מגורים -0.522 ד' דרך 0.106 ד'	תא שטח 100 0.522 ד'
שימושים	מגורים ג'	<b>שב"צ</b>
שטחי בניה	עיקרי -145% שירות – 80% שירות תת קרקעי -80%	שטח עיקרי 1,513 מ"ר (290%) שטח שירות 574 מ"ר (110%) שטח תת קרקעי 835 מ"ר (80%)
קומות	4	4 קומות עיליות ו-2 תת קרקעיות
קווי בניין	חזית א וב' – 5 מ' צידי – 4 מ' צידי – 3 מ'	3 מ' לכל הכיוונים.
בניין משותף בין 4 קומות על קומת עמודים הכולל 8 יח"ד.	תותר הקמת מסחר בהיקף של עד 10% מסך השטחים העיקריים. ניתן יהיה בהיתר בניה לאשר עד 20% שטח למסחר מתוך סך שטחי הבניה בהיתר ובלבד שסך השטח למסחר (עיקרי) בתא השטח לא יעלה על 10% מסך השטחים העיקריים המותרים.	



**6. אגף תכנון:**

- יש לוודא כי הבינוי המוצע אינו סותר הנחיות מרחביות, יש לקבל אישור עקרוני לנספח הבינוי מול אדריכלית העיר או המחלקה.
- יש לעדכן את התמורות בדו"ח הכלכלי, ל-12 מ"ר ליח"ד.
- יש לבחון התרחקות מקו בניין קידמי לרח' בילו.
- יש לבחון את היקף השטחים הציבוריים בתאום מול אגף הפרוגרמה בעירייה.
- יש להעביר את האישור להידרולוג הועדה ע"מ שינתן אישור כי המגרש מנהל 100% מהנגר בתחומו.
- יש לשנות תשריט מצב מוצע כך שהדרך תופיע ביעוד דרך מאושרת, בנוסף יש לכלול את השב"צ גם בתחום האיחוד וחלוקה. 0)

**התכנית עומדת בתנאי הסף מבחינת קבלת הסכמות נדרשות בכל בית משותף ובתחום התכנית כולה.**  
**רצ"ב חו"ד בית משותף, מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי בהתאם לסעיף 61.א.ג) לחוק התכנון והבניה.**

**המלצת מהנדסת העיר :**

- להפקיד את התכנית בכפוף לתנאים הבאים :
1. להחלטת הועדה בדיון- מס' יח"ד מוצע ביחס להמלצת שמאי הועדה.
  2. יש לתקן את הדו"ח הכלכלי בהתאם לתמורות הציבוריות, התמורות יחושבו בהתאם למסמך המדיניות המצורף ולמדיניות הוועדה המקומית: תוספת לשטח יחידת דיור קיימת לא תעלה על 12 מ"ר. שטחים כגון חניה, מרפסת וכדומה לא ייכללו במניין המטרים.
  3. יש להוסיף הוראה מחייבת לתמהיל דירות בטבלת זכויות הבנייה לפי מדיניות הוועדה ( 10% דירות זעירות עד 55 מ"ר, 20% דירות קטנות עד 80 מ', 70% דירות בשטח ממוצע 105 מ"ר)
  4. יש לתקן את מסמך העקרונות ומסמכי התכנית בהתאם להערות שמאי הוועדה, הגורם המקצועי והיועץ המשפטי. בטבלאות ובמסמך יש לכלול: שטחים ציבוריים עם הערות הפקעה לטובת העירייה, רשומים במצב נכנס ובמצב יוצא "מתחת לקו" בעלות העירייה. שטחי שב"צ המוצעים בתכנית יירשמו גם הם בטבלת האיחוד וחלוקה"מתחת לקו" במצב יוצא, ותשריט מצב מוצע יתוקן בהתאם, כך שהשב"צ יסומן בתחום האיחוד וחלוקה.
  5. השטח הציבורי יבחן ויעודכן מול מחלקת פרוגמה, אגף בינוי, ואדריכלית העיר.
  6. נספח וסקר עצים בוגרים יתואם ויאושר מול פקיד היערות, בהתאם לנספח יש להטמיע בתשריט מצב מוצע את סיווג העצים. תתוסף הוראה כי " סיווג העצים בערכיות גבוהה שסומנו לעקירה ייבחן מחדש בעת הוצאת היתר הבניה".
  7. יעודכנו סעיפי רישום שטחי ציבור ע"י היועמ"ש של העירייה.
  8. מסקנות נספח ניהול מי נגר עילי יוטמעו בהוראות התכנית בתאום עם אגף תכנון. כמו כן יש לעדכן את נספח הניקוז בהתאם להערות המקצועיות, כולל ביצוע חישובי נפחים כנדרש, הוספת סימונים בתשריט, שינוי מיקום קידוחי החדרה והצגת פתרון למי פיתוח.
  9. אישור חו"ד סביבתית ודוח מיקרו אקלים ע"י אגף איכות הסביבה בעירייה והטמעת המסקנות בהוראות התכנית, בהתאם לדוחות וככל הנדרש.
  10. תשריט על רקע מפה טופוגרפית באישור אגף המדידות.
  11. אישור סקר חברתי ע"י המנהלת להתחדשות עירונית.
  12. יש להשלים תיאומים מול כל הגופים הנדרשים לפני הפקדת התכנית ולהטמיע את האישורים בצרופות התכנית. אישורים מתבקשים מול: מני"ב, רשות המים, רשות הניקוז, אגף איכות הסביבה, נת"ע, נת"א ופקיד היערות.
  13. חתימה על הסכם עקרונות/ התחייבות ביחס לשטחים הציבוריים.
  14. חתימה על כתב ויתור ושיפוי בגין תביעות עפ"י סעיף 197 לחוק.
  15. תיקונים טכניים עפ"י דרישת אגף התכנון במנהל תכנון ובניה.

**החלטות**

- לאחר ששמעה את מתכנן התכנית את היזם ואת הצוות המקצועי מחליטה הוועדה המקומית להפקיד את התוכנית בכפוף לתנאים הבאים:**
1. בהתאם לבדיקה הכלכלית שנערכה על ידי אגף השבחה, אין הצדקה למכפיל המוצע, ובהתאם להמלצתו יש להפחית את הצפיפות המוצעת בפרוייקט ב- 6 יח"ד.
  2. יש לתקן את הדו"ח הכלכלי בהתאם לתמורות הציבוריות, התמורות יחושבו בהתאם למסמך המדיניות המצורף ולמדיניות הוועדה המקומית: תוספת לשטח יחידת דיור קיימת לא תעלה על 12 מ"ר. שטחים כגון חניה, מרפסת וכדומה לא ייכללו במניין המטרים.
  3. יש לתקן את מסמך העקרונות ומסמכי התכנית בהתאם להערות שמאי הוועדה, הגורם המקצועי והיועץ המשפטי. בטבלאות ובמסמך יש לכלול: שטחים ציבוריים עם הקצאתם במסגרת טבלאות האיזון ובתיאום נוסח הסעיף עם הצוות

- המקצועי, רשומים במצב נכנס ובמצב יוצא "מתחת לקו" בבעלות העירייה. שטחי שב"צ המוצעים בתכנית יירשמו גם הם בטבלת האיחוד וחלוקה "מתחת לקו" במצב יוצא, ותשריט מצב מוצע יתוקן בהתאם, כך שהשב"צ יסומן בתחום האיחוד וחלוקה.
4. השטח הציבורי יבחן ויעודכן מול מחלקת פרוגרמה, אגף בינוי, ואדריכלית העיר.
5. נספח וסקר עצים בוגרים יתואם ויאושר מול פקיד היערות, בהתאם לנספח יש להטמיע בתשריט מצב מוצע את סיווג העצים. תתוסף הוראה כי " סיווג העצים בערכיות גבוהה שסומנו לעקירה יבחן מחדש בעת הוצאת היתר הבניה".
6. יעודכנו סעיפי רישום שטחי ציבור ע"י היועמ"ש של העירייה.
7. מסקנות נספח ניהול מי נגר עילי יוטמעו בהוראות התכנית בתאום עם אגף תכנון. כמו כן יש לעדכן את נספח הניקוז בהתאם להערות המקצועיות, כולל ביצוע חישובי נפחים כנדרש, הוספת סימונים בתשריט, שינוי מיקום קידוחי החדרה והצגת פתרון למי פיתוח.
8. אישור חוו"ד סביבתית ודוח מיקרו אקלים ע"י אגף איכות הסביבה בעירייה והטמעת המסקנות בהוראות התכנית, בהתאם לדוחות וככל הנדרש.
9. תשריט על רקע מפה טופוגרפית באישור אגף המדידות.
10. אישור סקר חברתי ע"י המנהלת להתחדשות עירונית.
11. יש להשלים תיאומים מול כל הגופים הנדרשים לפני הפקדת התכנית ולהטמיע את אישורים בצרופות התכנית. אישורים מתבקשים מול: מני"ב, רשות המים, רשות הניקוז, אגף איכות הסביבה, נת"ע, נת"א ופקיד היערות.
12. חתימה על הסכם עקרונות/ התחייבות ביחס לשטחים הציבוריים.
13. חתימה על כתב ויתור ושיפוי בגין תביעות עפ"י סעיף 197 לחוק.
14. תיקונים טכניים עפ"י דרישת אגף התכנון במנהל תכנון ובניה.

**שם:** קרל נטר 34  
**נושא:** מפה לצרכי רישום  
**שטח התוכנית:** 1,748.000 מ"ר

**בעלי עניין:**

א.א. רוטנשטיין

**המגיש:**

**כתובת:**

רחוב נטר קרל 34, ראשון לציון

**גושים/ חלקות לתכנית:**

**חלקות בשלמותן:**

גוש: 3928 חלקות: 723, 722, 721

**מטרת הדין**

אישור תכנית לצרכי רישום חלוקה ואיחוד בתחום תכנית רצ/69/9/1 בתוקף.

שטח התכנית 1748 מ"ר מתוך זה:

8- 862 מ"ר

9- 886 מ"ר

יעוד המגרשים - מגורים ג'

**הערות בדיקה:**

יש לבצע רישום של זיקת הנאה מעבר לתשתיות לפי סעיף 4.1.1 ב' בהוראות התכנית רצ/69/9/1

נבדק ע"י אגף התכנון, תואם תב"ע

**המלצת מהנדסת העיר:**

לאשר את התצ"ר

**החלטות**

לאשר את התצ"ר

## רשימת הבקשות

עמ.	כתובת	פרטי המבקש	מגרש	חלקה	גוש	בקשה	סעיף
38	קרן קיימת לישראל 11, ראשון לצי	אליאורה שרוף		955	3928	20240063	1
44	וולפסון (דוד) 12, ראשון לציון	רן רוזן		995	3926	20241261	2
48	השחר 12, ראשון לציון	משה קרמנשה		574	3945	20241226	3
50	אחיי משגב 48, ראשון לציון	יצחק כהן	467,46	26	2709	20240845	4
56	אחיי משגב 48, ראשון לציון	לורן אייכנר בן דוד	467,46	26	2709	20241270	5
62	הרב פנחס זכריה 16 א, ראשון לצי	רועי שמשון דאלי	4	144	5416	20240590	6
67	הרב פנחס זכריה 16, ראשון לציון	רחמים יהודה דאלי	5	145	5416	20240589	7
72	האלון 11, ראשון לציון	רבקה פנחס	159 א)	552	4242	20240980	8
77	התמר 10, ראשון לציון	כוגמן טובה		71	6092	20250133	9
81	מרבד הקסמים 4 א, ראשון לציון	אסתר גמבש		140	4246	20241222	10
85	העצמאות 42, ראשון לציון	שלמה צאיג	151	78	7374	20241166	11
90	שושנת יעקב 6, ראשון לציון	מירב בורוס	3	120	5030	20250752	12
92	יחזקאל הנביא 10, ראשון לציון	שפר אולג		189	4247	20250958	13
94	בארי 24, ראשון לציון	אורן אורי פנחס		350	6093	20230767	14



**מתנגדים:**

- ♦ גיא רינטוביץ' הלפרין 10 ראשון לציון
- ♦ מנוס לוי הלפרין 10 ראשון לציון
- ♦ מעוז קוטאי הלפרין 10 ראשון לציון
- ♦ קרן קוצר הלפרין 10 ראשון לציון

**הערות בדיקה:**

תאריך קליטת תנאי סף: 15/09/24

<b>תאור מצב קיים:</b>
על מגרש הפונה לרחוב <b>קרן קיימת לישראל</b> קיים בית מגורים משותף בן 4 קומות על קומת עמודים מפולשת+ קומת גג, עם 9 יח"ד. בקומת קרקע קיימים מקומות חניה ע"פ היתר.

<b>ממצאי תיק בניין:</b>		
<b>שנה</b>	<b>תיאור</b>	<b>היתרים רלוונטיים</b>
1984	שלב א- בניית כניסה, מקלט, מבנה עזר, בניית גדרות ובניית גדרות תומכים. עבור בית משותף 5 קומות – 9 יח' דיור.	רש/84/6853

<b>בעלויות:</b>
הנכס רשום כבניין משותף כ- 9 תתי חלקות. הבקשה חתומה ע"י כל הבעלים, המהווים 100% הסכמות.

<b>הקלות:</b>	
<b>התייחסות</b>	<b>מהות ההקלה</b>
<p>התבקש עבור הגדלת מרפסות - אין צורך בפרסום הקלה הנ"ל עדיין בשטח המותר ע"פ רצ/1/1 - 15% משטח הבניה המותר. ההקלה מתייתרת.</p> <p>בהתאם לתקנות סטייה ניכרת-בניה במרווחים, במסגרתם ניתן לאשר עד 40% מהמרווח האחורי. - אין מניעה לאשר, בהתאם למבוקש עד 10% ניתן לאשר.</p> <p>ע"פ רצ/מק/1/1/2- " חל איסור על סגירה ו/או קירוי מרפסות פתוחות פרט לקירוי סוכך ( מרקזה) מתקפל בדגם וגוון אחיד למבנה ולא מעבר מהגבול החיצוני של מעקה המרפסת.."</p> <p>מדובר בהקלה בסוג הקירוי ניתן לאשר את הפרגולה בקומה ד' ניתן לאשר.</p>	<p>1. תוספת עד 6% משטח המגרש המהווים 48.78 מ', דהיינו 151% במקום 145% המותרים עפ"י תכנית .</p> <p>2. הבלטת גזוזטרות לחזית אחורית בשיעור של 0.50 מ' מעבר לקו הבניין המותר המהווה 10% מן המרווח המותר.</p> <p>3. בניית פרגולה בקומה אחרונה במרפסות המבוקשות.</p>
<b>מועד גמר פרסום:</b> 12/09/2024 – התקבלו התנגדויות.	

<b>שם המתנגד</b>	<b>נימוקי ההתנגדות</b>	<b>התייחסות המבקשים ע"י עו"ד</b>	<b>התייחסות מהנדסת רישוי</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• מרחוב הלפרין 10.</li> <li>• מנוס לוי</li> <li>• דורונה לוי</li> <li>• מעוז קוטאי</li> <li>• קרן קוצר</li> </ul>	<p>1. הוספה של מ"מדים בבניין שבנדון תגרום לסכנה ליציבות החנייה והקיר התומך בבניין הצפוני ברח' הלפרין 10 בו אנו מתגוררים, חפירות וקידוחים בבניין יכולים לגרום לקריסה ונוק לבניין ברחוב הלפרין</p>	<p>1. ממצאי בדיקתו של מהנדס המתכנן את תוספת הבניה (אור פקרמן) קבע באופן חד משמע, אינו משתמע לשתי פנים שכל טענותיהם של המתנגדים אינם נכונות, וכי לא תהיה כל</p>	<p>הממדים המוצעים הינם בצד מזרחי למבנה, המתנגדים בחזית הדרומית אחורית. לאחר בדיקת בוחנת הרישוי כל מיקום אחר של הממ"ד בדירות הדרומיות יפגע בתכנון של הדירות ובעצם</p>

<p>יבטל חלון וייווצר חדר בתוך חדר ללא חלון. כמו כן הממדים תוכננו בשטח מינימלי . 1. עצם הבניה מהווה מטרד זמני אשר קיימת בכל פרויקט בינוי. את הפרויקט מלווה מהנדס בניין התקבלו חישובים סטטיים. 2. יצויין כי בבנין המתנגדים קיימות מרפסות הפונים לבניין הנדון. כל התוספות המבוקשות הינן מצד דרום בולטות עד 0.44 ס"מ מקו בניין פחות מ-10% מקו בניין. המבנה של המתנגדים במרחק של כ 12.37 מ' מקו קצה המרפסת המוצעת.  כמו כן לגבי הממ"דים מדיניות העירייה לתת לתושבים להתמגן ככל האפשר . הממ"ד מוצע בליטה מעבר לקו בניין 16 ס"מ.  3. בניית המרפסות מבוקשת ע"פ תכנית רצ/1 ותיקוניה , והממדים תמ"א 40/א/1/1 זכויות המותרות בהתאם לתקנות החלות.  4. המרחק ירידת הקירות והביסוס של הממדיים לקיר התומך בין המגרשים 4.85 מ' מרחק סביר שלא ייווצר כל פגיעה בקיר התומך.</p>	<p>פגיעה ו/או סכנה "ליציבות החניה והקיר התומך", ובוודאי שהבניה לא תגרום ל"קריסה ו/או נזק לבניין ופגיעה בתשתיות" בבית המשותף ברחוב הלפרין 10. מצויין שעומק היסודות לא יהיה יותר מעמודים של 1 מטר, וכי היסודות יבוצעו בשיפוע חפירה מתון של 1:1 כך שהחלק העליון של החפירה יהיה מרוחק מרחק של 4 מטר מהקיר, ובכך יובטח הלחץ הפסיבי על הקיר ולא יעורר את יציבותו. 2. בבית המשותף בו מתגוררים בעלי הדירות המתנגדים בנויים מרפסות וממ"דים ולמרות זאת הם מתנגדים לבנייה. משמע, הם נהנים מהממ"דים הצמודים לדירותיהם ומהמרפסות שלהם, אולם הם מתנגדים שהם ייהנו ויעשו שימוש בממ"דים ובמרפסות המבוקשים שיבנו בבית המשותף שלהם, בשטחים המשותפים לדירותיהם. 3. גם טענותיהם הלא מבוססות של המתנגדים כגון "יסתירו את הנוף שמש ואויר" מהוות טענות בעלמא.</p>	<p>ולפגיעה בתשתיות הבניין. 2. הוספה של מרפסות בקרבה כה סמוכה לבניין הלפרין 10 תגרום לפגיעה באיכות החיים, רעש רב מהמרפסות הקרובות, פגיעה בפרטיות וירידה במחירי הדירות. התושבים והרכבים כתוצאה מהבניה תפגע באיכות החיים בשכונה, תגרום לרעש והמולה, חוסר בשטחים ומרחבים פתוחים ותגרום ללחץ נפשי לדיירים. ככל והועדה תאשר את בניית המרפסות בקרבה זו לא תהיה מנוס מהגשת תביעה אזרחית לקבלת פיצויים עקב ירידת ערך במחיר הדירות ברחוב הלפרין ועקב מטרד הרעש והנזק הנפשי והסבבת שיגורם. 3. בניית מרפסות וממ"דים בחלק העורפי של הבניין יסתיר לדיירי הלפרין 10 את הנוף, השמש, זרמי האוויר ויפגע משמעותית באיכות החיים. 4. הועדה תתבקש לבחון ולבדוק את התוכניות שהוצגו והשטחים שמתבקשים להוסיף לצורך הבניה, שכן לא הוצגו תוכניות או סקר למניעת סכנות לבניינים הסמוכים בהם מתגוררים גם ילדים, לא נערך סקר לגבי בריאות הציבור בבניה בקרבה כה סמוכה, לא נערך סקר לגבי ירידת ערך הבניינים הסמוכים וכן לא הוצג תכנון לגבי חיזוק קיר תומך בין המגרשים הבנויים בגבהים שונים, ולניקוז המים בקיר הקיים.</p>	<p>המיוצגים ע"י משרד עו"ד נוטריון מרקמן את טומשין ושות' - עו"ד גיא רינטוביץ</p>
--	--	---	---

**רקע:**

שטח מגרש: לפני הפקעה 813 מ"ר, אחרי הפקעה 777 מ"ר.

**חו"ד גורמי פנים:**

<p>בהתאם לנתונים במערכת הבניין עבר שיפוץ חזיתות הערות לתכנית: 1. יש להשלים ע"ג חזיתות גוון מבוקש במסתורי מזגנים ומרפסות חדשים. 2. יש להשלים סימון גג ממ"ד בצפון- מזרח, להשלים סימון צמ"גים בחזיתות. 3. מומלץ לצרף הדמיות.</p>	<p><b>תכנון עיר ואדריכלי מתאריך 22.10.25</b></p>
---	--

מדידות מתאריך 14.07.2025	20240063 מגורים "ג" קווי בניין בהתאם לרצ/66/9/1
תכנון נוף מתאריך 22.12.25	1. יש להציג אבן גן בגובה ריצוף סמוך בתכנית ובפרט. 2. יש להציג אישור מפקיד עבור כל כריתת העצים הבוגרים המבוקשים, במידה ויתר העצים אינם נדרשים ברישיון יש להציגם בסימבול כחול
אינסטלציה מתאריך 23.09.24	על המודד להשלים סימון שוחות ביוב, תוואי קו ביו הקיימים, במידה שממ"דים מתוכננים על מערכות הקיימות, לתת פתרון להעברתם
אגף קיימות וסביבה מתאריך 13.10.24	לאגף סביבה וקיימות אין התנגדות לאשר את הבקשה הנ"ל.
התייחסות פקיד היערות מתאריך 22.10.2024	קיים דו"ח אגרונום. קיים אישור פקיד יערות קודם. מבוקשים שני עצים לכריתה. בניגוד למה שרשום בחו"ד פקיד יערות קודם. הבקשה מאושרת מבחינתי. פיצוי נופי לפני הוצאת רישיון כריתה יהיה שתילת 3 עצים בקוטר "3, שווה ערך לפיצוי נופי בסך 2,771 ש"ח <b>מדגיש - נדרש לבקש רישיון כריתה לפני תחילת העבודה</b>
אגף תנועה מתאריך 22.12.25	אין התנגדות בכפוף לאישור דיירים על שינוי מיקום חניות ומידות החניות.
מחלקת מדידות מתאריך 14.07.25	מגורים "ג" קווי בניין בהתאם לרצ/66/9/1

הנחיות מרחביות / התאמה לנספח בניוי:

מותר	מוצע	סטייה
שיש, פסיפס, אלומיניום, זכוכית.	גמר טיח בגוון בהיר כדוגמת הקיים	
שיש, פסיפס, אלומיניום, זכוכית.	גמר טיח בהיר כדוגמת הקיים מעקה זכוכית	

מותר	קיים	מוצע	סטייה
1749 מ"ר	1,101.77 מ"ר		
1,127 מ"ר			
281.6 מ"ר			
80% מעל פני הקרקע - 622 מ"ר. 40% לקומת עמודים כ- 311 מ"ר 15% לקומה טיפוסית - 116.55 מ"ר.	262.81 מ"ר	55.84 מ"ר	
מותר לפי תמ"א 40/א/1/1 9 מ"ר + קירות		13.62 = 9+4.6 מ"ר	-
9 מ"ר + קירות 5 מ"ר		14.47 = 9+5.47 מ"ר 4.05 מ"ר	- -
3.00 מ'	4.00 מ'	4.00 מ'	-
5.00 מ'	5.00 מ'	4.56 מ'	8.80% (0.44 מ') -

מותר	קיים	מוצע	סטייה
4.00 מ'	4.00 מ'	4.00 מ'	התבקש בהקלה. (עבור מרפסת) -
4.00 מ'	4.00 מ'	1.00 מ'	ניתן לאשר ע"פ תוכנית 40 א/1/1. (עבור ממ"ד)
<b>שטח מרפסת</b>			
ע"פ רצ/1/2 ותיקוניה שטח המרפסות לא יעלה על 15% משטח הבנייה המותר במגרש. $1,749 * 15\% = 262.29$ מ"ר $262.29 / 9 = 29.14$ מ"ר <b>שטח מרפסת ליח"ד 29.14 מ"ר</b>		שטח מרפסות : סה"כ 118.68 מ"ר חזית קדמית - צפון- 16.12 מ"ר. חזית אחורית - דרום - 13.59 מ"ר	

**ממצאי בדיקת הבקשה:**

התוספת המבוקשת 2 מגדלי ממ"דים עבור כל יח"ד הדיור בבניין 9/9 יח"ד. תוספת 8 מרפסות מתוך 9 יחידות דיור בבניין בקומות 1-4 בחזית קדמית ואחורית. כמו כן עקב מיקום ממ"ד מזרחי דרומי משתנה מיקומם של 3 חניות - 2 חניות ומוצעות בחזית על חלק מגיבון קיים ( נותר רצועה 1 מ' גיבון) וחניה נוספת בין עמודים. הממ"ד במרחק 1 מ' מגבול מגרש מזרחי - ניתן לאשר ע"פ תמ"א 40 א/1/1. מרפסות השמש תואמות הוראות תוכנית רצ/1/2 - ותיקוניה.

כתבה: רות בן ישי

**המלצת מהנדסת העיר:**

לדיון לשמיעת מתנגדים

**החלטות**

השעה 18:51, נציגי היזם הגיעו והמתנגדים לא הגיעו, הוועדה לא דנה במעמד צד אחד. ההתנגדויות הוקראו, הוגשו 4 התנגדויות כולם מדיירי רח' הלפרין 10 הנמצא מדרום למגרש הנדון, נוסח כל ההתנגדויות זהה, לטענתם הוספת הממ"דים בבניין תגרום לסכנה ליציבות החניה והקיר התומך הצפוני של הבניין של המתנגדים, לטענתם הקמת המרפסות בקרבה כה סמוכה לבניין בהלפרין 10 תגרום לפגיעה באיכות חייהם, רעש, פגיעה בפרטיותם ובמחירי הדירות, לטענתם הממ"דים והמרפסות יסתירו את הנוף והשמש בחלק העורפי, הם לא מתנגדים לממ"דים לכיוון צפון וביקשו לוודא שאין סכנות לבניינים הסמוכים.

לדברי הצוות המקצועי, גם הממ"דים וגם המרפסות מתוכננים במרחק של מעל 12 מ' מבניין המתנגדים, הסטייה של הממ"דים היא רק 15 ס"מ מקו בניין דרומי לכיוון בניין המתנגדים והמרפסות במרחק של כ-0.44 ס"מ מקו הבניין. הממ"דים מוצגים בצד המזרחי והמתנגדים הם בחזית הדרומית, מבחינת הצוות המקצועי זה המיקום האופטימלי מבחינת התכנון של הבניין ואין מקום חליפי שיהיה יותר טוב. הממ"דים בשטח מינימלי ונעשה מאמץ מקסימלי ע"מ לצמצם במינימום את הקירבה ביניהם. קיימים מטרדי בניה זמניים מעצם הליכי הבניה, אם תהיה למתנגדים בעיה בזמן הבניה הם יוכלו לפנות לפיקוח על הבניה ולהתלונן על כך. גם למתנגדים יש מרפסות שפונות לבניין הנדון וע"כ יש טעם לפגם בתלונה על המרפסות המבוקשות. המרחקים נשמרים כאמור.

מדיניות הוועדה והעירייה לאפשר לדיירים כמה שיותר להתמגן ולהוסיף ממ"דים, ובפרט שכאן זה לא במסגרת תמ"א אלא על חשבונם בלבד וללא תוספת של יח"ד ומבחינתנו זה המודל האידיאלי להתחזקות. לעניין הביסוס המרחק בין הקיר התומך והביסוס של הממ"דים לגבול המגרש הדרומי הינו 4.85 מ' שהינו מרחק סביר ביותר.

לאור כל הנימוקים הללו הוועדה מקבלת את עמדת הצוות המקצועי, דוחה את ההתנגדות ומאשרת את הבקשה בכפוף לתיקונים לפי המלצת הצוות המקצועי. ההיתר ינתן בכפוף למילוי התנאים:

**דרישות כלליות****תנאים לבקרת התכנון**

**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 תכנית אינסטלציה

אישור פיקוד העורף  
אישור מנהל הקיימות והסביבה  
אישור רשות הכבאות

התחייבות לשיפוץ חזיתות.

אישור ועדה על תצ"ר+ התחייבות להשלמת הרישום  
חתימת התחייבות ע"י מבקש, שהעירייה רשאית לחלץ ערבות הבנקאית במלואה  
ו/או חלקה במקרה מיוחד.

**תשלומים/ערבויות:**

תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק התכנון והבניה  
תשלום היטל השבחה על פי חוק לפני מתן היתר או הפקדת ערבות בנקאית להבטחת תשלום  
הפקדת ערבות בנקאית 100,000 ש"ח להבטחת ביצוע העבודות בהתאם לתקנה 70א  
קבלת ערבות בנקאית עבור התחייבות המבקש לנטיעה חלופית או לביצוע העתקה -  
ע"פ התייחסות פקיד יערות.

**שלב בקשה לאישור תחילת העבודה:**

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

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

גידור אתר בהתאם להחלטת הוועדה מיום 13.11.2024

תכנית התארגנות באתר מאושרת ע"י יועץ בטיחות

**אישורים/תאומים עם גורמי חוץ:**

אישור חברת חשמל

הסכם לפינוי פסולת

**שלב בקשה לתעודת גמר:**

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

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

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

אישור מנהל איכות הסביבה

השלמת הרישום בפועל באישור מחלקת מדידות

סיום ביצוע פיתוח

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

כל הפרטים במסגרת המגרש ובסמוך לו. להלן הפרטים:

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

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

מספר בקשה: 20241261 תיק בניין: 25100120  
פרוטוקול ועדת משנה רישוי ותכנון ישיבה מספר: 2026002 בתאריך: 20/01/2026

## סעיף: 2

## מבקש:

\* רן רוזן

\* חיים רוז

\* סיני גפני

## בעל נכס:

\* רן רוזן

\* חיים רוז

\* סיני גפני

## עורך:

\* דניאל ראובן אריש

## מהנדס רישוי:

\* דור עוקשי

הגשה 15/12/2024

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

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000376191

כתובת הבניין: וולפסון (דוד) 12, ראשון לציון

גוש וחלקה: גוש: 3926 חלקה: 995 יעוד: מגורים ד

## תיאור בקשה

בית משותף תוספת למבנה קיים

שכונה: רמז

## מהות הבקשה

תוספת מרפסות ל 16-דירות מתוך 19 דירות בבנין בן 7 קומות מעל קומת עמודים מפולשת.

שטח אחר במ"ר		מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
43.73								מרפסות פתוחות	1.00	
43.73								מרפסות פתוחות	2.00	
43.73								מרפסות פתוחות	3.00	
43.73								מרפסות פתוחות	4.00	
43.73								מרפסות פתוחות	5.00	
30.03								מרפסות פתוחות	6.00	
248.68										
248.68		0.00% : %בניה						סה"כ:		

## הערות בדיקה:

## רקע:

מועד קליטת הבקשה: 11.03.2025

מועד גמר פרסום: 16.02.2025

## תיאור מצב קיים:

על מגרש הפונה לרח' דוד וולפסון קיים בית מגורים משותף בעל 6 קומות ו19 יח"ד.

**בעלויות:**

הנכס רשום כבית משותף בעל 19 תתי חלקות, על גבי הבקשה חתומים 17 מבעלים המהווים 89 אחוזי הסכמות. בוצע פרסום ע"פ תקנה 149 לזכאים. לא התקבלו התנגדויות.

**הקלות:**

הקלות:	התייחסות להקלות
הבלטת גוזזטראות לחזית קדמית בשיעור של 2 מ' מעבר לקו הבניין המותר המהווה 40% מן המרווח המותר.	החזית המבוקשת פונה לכביש (מצ"ב תצ"א) מבנה קיים למעלה מ-8 שנים אין בשינוי בכדי להוות הפרעה ו/או שינוי מהותי. מבוקש בהתאם לתקנות סטייה ניכרת <b>ניתן לאשר</b>

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
19870065	1988	בנייה חדשה- הריסה ובנייה של בית מגורים חדש בעל 6 קומות.

**התייחסות גורמי פנים:**

<b>מחלקת תכנון אדריכלי:</b>	<p>1. יש לצרף פרט מרפסות תלויות, מעקה ומחיצת מזכוכית. לפרט חומרי גמר. לסמן עמודי פלדה בחזיתות והסתרתם כולל צביעה בהתאם. לצרף פרט מרפסות בנויות בחזית דרומית, כולל מעקה. לפרט חומרי גמר. יש לתכנן מחיצה בנויה רק במישור פנימי של המרפסת- עד לקורה. יש להציג תכנון וגמר מרפסות בצורה אחידה, כולל מעקה בגובה אחיד. לציין גוון פרופיל.</p> <p>2. יש לסמן בחזית מזרחית צמ"ג של מרפסת תלויה והתחברות עד לקרקע, כולל בהדמיה.</p> <p>3. לתכנן ולסמן הסתרת מערכות טכנית (מזגנים), מסתורי כביסה. לתקן הדמיות, בהתאם להערות וצבעים שנבחרו.</p> <p><b>בוצעו תיקונים חלקיים, אישור אגף תכנון כחלק מתנאי להיתר.</b></p>
<b>מחלקת מדידות:</b>	<p>20241261 מגורים מיוחד חלקה נמצאת בתחום רצ/40/5/1/א מפה לא תקינה חובתו ואחריותו של מודד מוסמך לערוך מפה בעריכה אחידה לסדר קובץ על פי בלוקים ושכבות בלי כפילויות - לשייך כל פרט לשכבתו על פי יעוד למדוד ולשרטט במפה קו קומת קרקע ( סעיף 5.5(1) "הנחיית המנהל להכנת מפות מדידה (להיתר") להפריד בשכבות קו קומת קרקע וקו קומות עליונות להשלים מספרים עמודי חשמל לציין סוג קו חשמל עלי להשלים מידות חזיתות חלקות : 998,589,1001,1285 לשרטט קווי בניין בהתאם להיתר מאושר : קדמי 5.00 מ', צדדי 6.00 מ', אחורי 6.00 מ' <b>היתר כפוף למילוי כל הערות</b></p>
<b>מחלקת תנועה וחנייה:</b>	אושר ע"י אילנה.

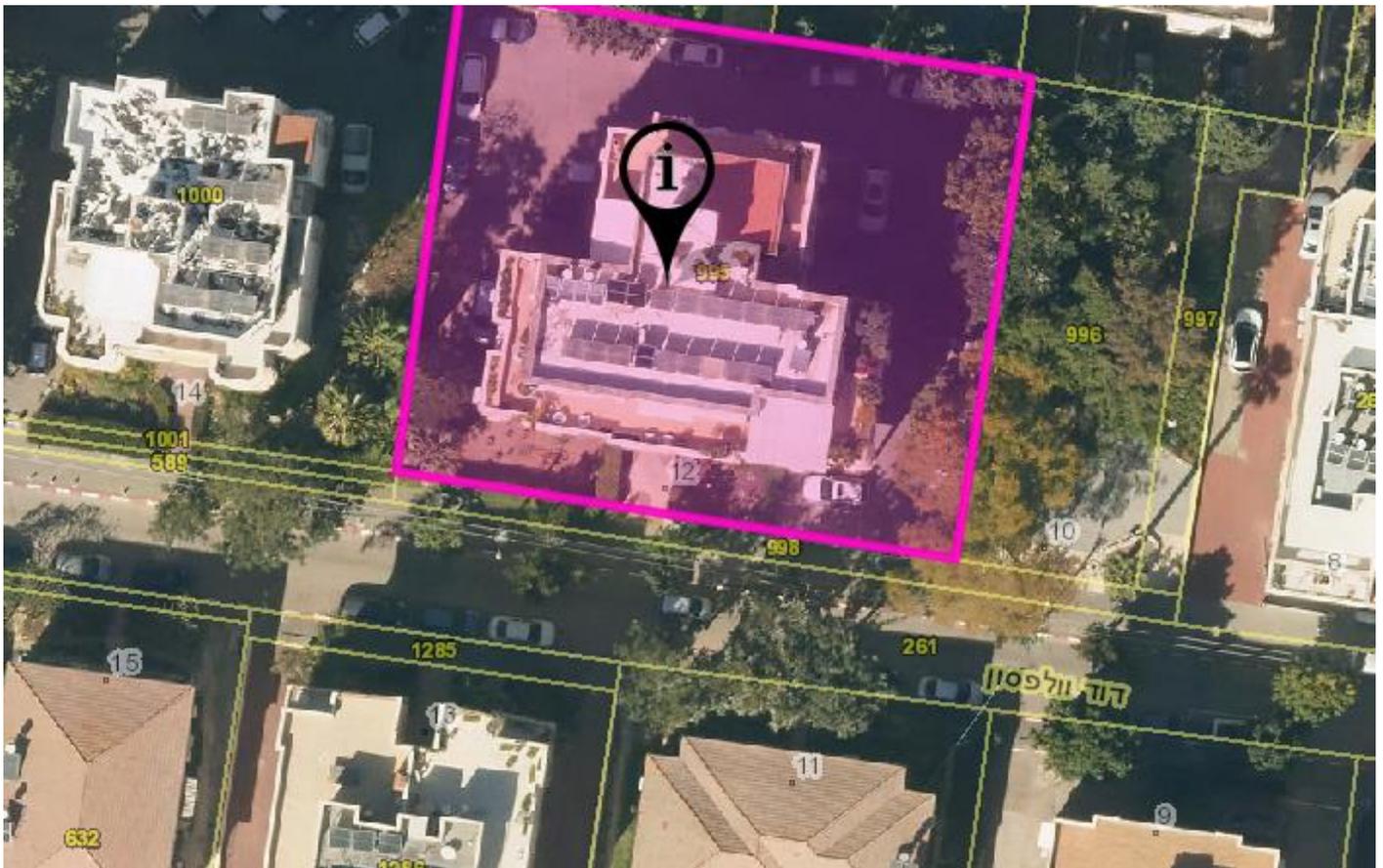
יעוד: מגורים מיוחד  
שטח מגרש: 927 מ"ר

קווי בניין חזית א' צדדי אחורי	מותר	מוצע	סטייה
5 מ' 5 מ' 3 מ'	5 מ' 5 מ' 3 מ'	3 מ' עומד בקווי בניין	מבוקש כהקלה

סטייה	מוצע	מותר	
	15 מ"ר	27 מ"ר	<b>שטח מרפסות פתוחות</b>

**סיכום הערות הבדיקה:**

1. יש לצרף הדמיות מעודכנות.
2. ע"פ הנחיות מרחביות- תוספת מרפסות מחויבת בשיפוץ חזיתות, יש לציין זאת על גבי התוכנית.
3. יש לציין על גבי התוכנית (תכנון פנימי) ללא שינוי מהיתר.
4. היתר כפוף לאישור מח' תכנון אדריכלי ומח' מדידות.
5. החלקה נכללת בתכנית תמ"א 70/ (מרחב מערכת המטרו במטרופולין תל אביב) טבעת ראשונה- **אין הגבלה על בניית מרפסות.**



**המלצת מהנדסת העיר :**

ניתן לאשר את הבקשה בכפוף להשלמת דרישות הצוות המקצועי ותיאום שיפוץ החזיתות עם מח' בינוי ועיצוב אדריכלי. היתר יינתן בתנאי ולאחר מילוי ההשלמות הבאות:

**החלטות**

הוועדה מחליטה לאשר את הבקשה בכפוף להשלמת דרישות הצוות המקצועי ותיאום שיפוץ החזיתות עם מח' בינוי ועיצוב אדריכלי. 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.  
 קבלת ערבות בנקאית עבור התחייבות המבקש לנטיעה חלופית או לביצוע העתקה

הפקדת ערבות בנקאית להבטחת ביצוע העבודות בהתאם לתקנה 70 א'- 84,300 ש"ח

**שלב בקרת התכנון:**

התחייבות לשיפוץ חזיתות המבנה.

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

תכנית ראשית מעודכנת ומתואמת לאחר כל שינויי התכנון

הצהרת מהנדס לחישובים סטטיים, חישוביים סטטיים

אישור תכנית אינסטלציה

אישור מנהל הקיימות וסביבה

אישור פיקוד העורף

אישור אגף תברואה לנושא אצירת אשפה

אישור מח' תכנון אדריכלי

**שלב בקשה לאישור תחילת העבודה:**

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

מינוי והעתק של הצהרת אחראי לביקורת על הביצוע

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

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

הסכם מעבדה מאושרת על פי כל דין

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

תכנית התארגנות באתר מאושרת ע"י יועץ בטיחות

- גידור האתר בהתאם להחלטת המליאה מיום 13.11.24.

הקמת גומחה לפילר מוני חשמל ועמידה במרחק הבטיחות מקו מתח גבוה בהתאם

למידע שנמסר מחב' חשמל.

**אישורים/תאומים עם גורמי חוץ:**

הסכם לפינוי פסולת

**שלב בקשה לתעודת גמר:**

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

בקשה לתעודת גמר והצהרת האחראי לביקורת על הביצוע

הצהרת עורך בקשה ראשי

הצהרת עורך משנה הנדסת מבנים (מתכנן שלד)

הצהרת אחראי לביצוע שלד

סיום ביצוע פיתוח

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

אישור פיקוד העורף

אישור מנהל איכות הסביבה

תצהיר קבלן לביצוע שלד הבניין

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

על השלמת שיפוץ החזית.



<p>מגורים "ב" תצ"ר בסטטוס "כשר לרישום" מתאריך 17.08.2023 טרם נרשמה קווי בניין בהתאם לרצ/10/11/1 תנאי לקבלת היתר: לסדר קובץ על פי בלוקים ושכבות בלי כפילויות בהתאם ל"הנחיות הנמהל להכנת מפות מדידה להיתר" אין להשתמש באותו בלוק לסימון פרטים שונים להפריד בבלוק ובשכבה תאי ביוב, מים, חשמל, בזק וכו' להשלים מסמפרי עמודי חשמל להשתמש בפונט HEBTXT בלבדיש לנקות קובץ לפני המסירה <b>ההיתר כפוף למילוי כל ההערות</b></p>	07.01.2025
<p>לעדכן מספר בקשה 4 קולטי שמש - לא ע"פי תצ"א לבדוק מפה - לא תואמת לתצ"א הערות תוקנו, <b>היתר כפוף לאישור מח' אינסטלציה</b></p>	<p><b>מחלקת אינסטלציה:</b> 13.01.2025</p>

יעוד: מגורים ב'  
שטח מגרש: 707 מ"ר

בניה על הגג

שטח	מותר	מוצע	סטייה
שטח	עד 40 מ"ר	34 מ"ר	
שיפוע-	שיפוע שלא יפחת מ-35 אחוזים	35 אחוז	
בינוי	גג רעפים	גג רעפים	
גובה:	גובה הבנין או קצה גג הרעפים המכסימלי יהיה עד 9.5 מ'	10.50 מ'	1.0 מ' מבוקש בהקלה

#### המלצת מהנדסת העיר:

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

#### החלטות

הוועדה מחליטה לאשר את הבקשה להגבהת בניין שאושר בהיתר בכ-0.80 מ' בקצה רום גג רעפים להסדרת הבינוי הקיים, היתר יינתן בתנאי ולאחר מילוי ההשלמות הבאות:

#### דרישות כלליות

##### תשלומים/ערבויות:

תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק התכנון והבניה  
תשלום היטל השבחה על פי חוק לפני מתן היתר או הפקדת ערבות בנקאית להבטחת תשלומי.  
הפקדת ערבות בנקאית להבטחת ביצוע העבודות בהתאם לתקנה 70 א'-6500 ש"ח

##### שלב בקרת התכנון:

אישור/פטור הג"א

דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) לתקנות התכנון והבנייה  
תכנית ראשית מעודכנת ומתואמת לאחר כל שינויי התכנון  
הצהרת מהנדס לחישובים סטטיים, חישוביים סטטיים  
אישור מח' אינסטלציה

אישור מח' מדידות

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

##### שלב בקשה לתעודת גמר:

הצהרת עורך בקשה ראשי

הצהרת עורך משנה הנדסת מבנים (מתכנן שלד)

תנאי לתעודת גמר השלמת הרישום בפועל- רישום תצ"ר

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

סעיף 4: מספר בקשה: 20240845 תיק בניין: 98000480  
פרוטוקול ועדת משנה רישוי ותכנון ישיבה מספר: 2026002 בתאריך: 20/01/2026

## מבקש:

\* יצחק כהן

בעל נכס:

\* יצחק כהן

עורך:

\* ואקנין אוזן שיר

מהנדס רישוי:

\* תהילה גסרי

הגשה 08/09/2024

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

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000406242

כתובת הבניין: אח"י משגב 48, ראשון לציון

שטח מגרש: 984.00 מ"ר שטח בניה מותר: 590.40 מ"ר אחוזי בניה מותרים: 60%

גוש וחלקה: גוש: 2709 חלקה: 26 מגרש: 467,46 יעוד: מגורים ב מיוחד

תכנית: 37/1/1, 5/ו/1/1, 1/1/1, 30/1/1, א, 2/29/1, 25/1/1/1, 26/1/1/1, 21/1/1/1, 1/37/1/1/1, 1/מק/1/1/1

## תיאור בקשה

בית פרטי - דו משפחתי

## מהות הבקשה

תכנית שינויים לבית חלק מתלת משפחתי קיים בהיתר וחלוקת המבנה הקיים ל-2 יח"ד ושינויים בתצורת קורות. הכוללים:

קומת מרתף, קרקע, קומה א' וחדר על הגג.

פיתוח שטח: גדרות, פרגולות ובריכת שחיה חיצונית לשימוש פרטי

קומת מרתף בריכת שחיה חיצונית לשימוש פרטי.

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	1	225.29				מרתף	1.00-	
68.25								בריכה	1.00-	
						198.79		מגורים	0.00	
				18.20	17.92			בליטות	0.00	
				7.50				אחסנה	0.00	
						193.32		מגורים	1.00	
193.55								מרפסות פתוחות	1.00	
						79.83		מגורים	2.00	
110.91								פרגולות	2.00	
372.71		1	1	250.99	17.92	471.94				
372.71		47.96%: %בניה		268.91		471.94		סה"כ:		

## הערות בדיקה:

תאריך קליטת בקשה: 08/09/2024

## תיאור מצב קיים:

על מגרש הפונה לרחוב אח"י משגב קיים מבנה חד משפחתי בו מוצעים השינויים, נשוא הבקשה חלקו המערבי של המגרש.

## ממצאי תיק הבניין:

היתרים רלוונטיים	מספר בקשה	תאריך	תיאור
	20241270		בקשה פעילה- הקמת בית משפחתי חדש בחלקו המזרחי של המגרש

## בעלויות:

הנכס בבעלות משותפת של 3 בעלי זכות. הוצגו הסכמות של כל החוכרים והבעלים המהווים 100% הסכמות. הודעת פרסום להקלות נשלחה לזכאים במסגרת פרסום לפי סעיף 149.

## הקלות:

התייחסות	פרסום	
מדובר בהקלה בהתאם לתקנות סטייה ניכרת מדובר בפער של 0.5 מ' לעומר המותר. <b>ניתן לאשר</b>	הקלה בקו בנין אחורי 10% בקיר עם פתחים מ 5 מ' מותר בתב"ע ל 4.5 מ'	1.
המבוקש בפער של 0.65 מ' ללא שינוי מהותי במבנה. <b>ניתן לאשר.</b>	הקלה בגובה הבניין מהוראות התב"ע מ 9.5 מ' ל 10.12 מ'	2.
החדרים מתוכננים בתת הקרקע ופונים לכיוון דרך. <b>ניתן לאשר</b>	הקלה בקו בנין אחורי עבור הקמת חדרי מכוונות וחדרי איזון במרחק של 0.10 מ' מגבול מגרש במקום 5.0 מ' הקבוע בתכנית החלה במגרש.	3.
<b>מועד גמר פרסום: 08/12/2024, לא התקבלו התנגדויות.</b>		

## חו"ד גורמי פנים:

מצב בשטח בסיום עבודות שלד, לפני בניית בריכה	<b>בדיקת פיקוח</b> <b>מיום 10/12/2024:</b>
יש להשלים תצהיר חישוב כמויות פסולת בניין ובהתאם לכלל השינויים שבוצעו.	<b>התייחסות אגף קיימות וסביבה</b> <b>מיום 05/12/2024:</b>
באדריכלות לסמן התחברות החלקה למערכות עירוניות, מיקום שוחות ביוב, תוואי קו ביוב, מיקום שעוני המים בגוף התכנית מצורפת מפה 2019 לתכנן ניקוז החלקה בק"ק בחדר שירותים לא מתוכנן כיום בחצר אנגלי לא מתוכננים בורות חילחול לתכנן רוחב של חדר שירותים ע"פ הל"ית להגיש תכנית אינסטלציה על רקע תכנית אדריכלות מעודכנת ואחרי ועדה מפה לא תקינה	<b>מהנדסת אינסטלציה</b> <b>מיום 12/12/2024:</b>
חובתו ואחריותו של מודד מוסמך : לסדר קובץ על פי בלוקים ושכבות בלי כפילויות - לשייך כל פרט לשכבתו על פי יועד בהתאם ל"הנחיית המנהל להכנת מפות מדידה להיתר" למדוד החלקה בשלמותה לשרטט קווי בניין עם מידות בהתאם לרצ/2/29/1, רצ/2/29/1/א לשרטט קווי בניין לבריכה בהתאם לרצ/מק/1/21/1 - 0.80 מ' מגבולות החלקה היתר כפוף למילוי כל ההערות מאושר הסדר החניית	<b>מדידות</b> <b>מיום 10/12/2024:</b>
מאושר הסדר החניית	<b>תנועה</b> <b>מיום 16/11/2025:</b>
אין התייחסות בבקשה לנושא עצים במגרש	<b>פקיד יערות</b> <b>מיום 05/12/2024:</b>

## ממצאי בדיקת התכנית:

סטייה/ נותר לניצול	מוצע	מותר	שימוש ויעוד
		מגורים ב מיוחד	
		984 מ"ר	שטח החלקה
נותרה יח"ד 1 לניצול	2 יח"ד	3 תלת משפחתי	יח"ד
0.62 מ' פורסמה הקלה להגבהת הגג	10.12 מ"ר	9.5 מ'	גובה מבנה מירבי (מטר)
	13.80 תואם היתר	עד 0.40 מ' ממפלס מכסה השוחה הסמוכה	גובה מפלס כניסה

ממצאי בדיקת התכנית:			
סטייה/ נותר לניצול	מוצע	מותר	
	2	2	קומות
	2 לכל יח"ד	2 לכל יח"ד	חניה
<b>בריכה:</b>			
<b>בית 2</b>			
	328 מ"ר	מיני 250 מ"ר	שטח המגרש
	37.21 מ"ר	18% משטח המגרש הפנוי (40.64)	שטח הבריכה
	1.5 מ'	עד 2 מ'	עומק
	בהתאם לנדרש	1 מ' ו 2 פאות לפחות	מעבר חופשי
<b>בית 3</b>			
	328 מ"ר	מיני 250 מ"ר	שטח המגרש
	31.04 מ"ר	18% משטח המגרש הפנוי	שטח הבריכה
	1.5 מ'	עד 2 מ'	עומק
	בהתאם לנדרש	1 מ' ו 2 פאות לפחות	מעבר חופשי
<b>שטחי בניה:</b>			
<b>לפי רצ/1/2/29</b>			
סטייה/נותר לניצול	מוצע	מותר	
1.99 מ"ר 3.58 מ"ר נותר העברה של שטחים עד 5% בין קומה לקומה סה"כ נותר לניצול 1.59 מ"ר	198.79 מ"ר סה"כ קרקע 193.32 מ"ר סה"כ א'	$656 * 30\% = 196.80$ לקומה $656 * 60\% = 393.6$ סה"כ	חישוב שטח קומתי
<b>בית 2</b>			
	104.92 מ"ר 98.39 מ"ר 39.84 מ"ר	עד 40 מ"ר	שטח עיקרי קומת קרקע קומה א' גג
	118.51 מ"ר 26.57 מ"ר	לפי קונטור קומת קרקע $328 * 15\% = 49.2$	שטח שירות מרתף קרקע
<b>בית 3</b>			
	93.87 מ"ר 94.93 מ"ר 39.99 מ"ר	עד 40 מ"ר	שטח עיקרי קומת קרקע קומה א' גג
	106.78 מ"ר 20.90 מ"ר	לפי קונטור קומת קרקע $328 * 15\% = 49.2$	שטח שירות מרתף קרקע
<b>קווי בנין</b>			
פורסמה הקלה	מבוקש	בתכנית	
	4.0 מ'	4.0 מ'	קדמי מזרחי לרחוב אח"י משגב
			צדדי צפוני
			בניה בקורות משותפות

ממצאי בדיקת התכנית:			
סטייה/ נותר לניצול	מוצע	מותר	
	3.0 מ'	3.0 מ'	צדדי דרומי
10% (0.5 מ') הקלה בקיר עם פתחים	4.50 מ'	5.0 מ'	אחורי מערבי
8% (4.5 מ') הקלה לחדר מכוונת להקמת בריכה בלבד.	0.10 מ'	5.0 מ'	

### הבקשה תואמת הנחיות מרחביות 29.10.2020 למעט:

הנחיות לפיתוח המגרש:			
סטייה	מוצע	מותר	
יש			<b>צמוד קרקע:</b> גובה - גובה גדר הפונה לרחוב עד 1.5 מ' ממפלס הקרקע הגבוה, מתוכה עד 1 מ' אטום ומעל גדר קלה בלבד.
	1.5 מ' 1.0 מ' אטום + 0.5 מ' קלה		<b>חומר -</b> גמר גדר צמחייה וטיח אבן ולבנים סיליקט וטבטון אדריכלי ומסגרותו עץ אלומיניום מותר לשלב 2 חומרים. גמר גדר קלה מסגרותו אלומיניום אזכוכית עם 20% מרווחים בין חלקים אטומים.
	טיח + אלומיניום		<b>כיוון פתיחת שער ופילרים -</b> שער כניסה לחניה וחצר אינטגרלי בגדר ולא ייפתח החוצה.
יש לנטוע עץ אחד לפחות לכל יחיד בחזית המגרש			<b>נטיעת עצים -</b> יש לטעות לפחות עץ אחד לכיוון חזית הרחוב.

מרפסות פרגולות וגגונים 1/1/1 על תיקוניה, 1/1/30			
סטייה	מוצע	מותר	
	בהתאם למותר	מותרת חריגה של עד 40% מהמרווח	קווי בנין מרפסות
	1.12 מ'	0.9 מ' עד 1.3 מ'	גובה מעקה
	בהתאם לנדרש	רצפת המרפסת נמוכה מרצפת החדרים ומנוקזת.	מפלס

מרתפים בצמודי קרקע מק/1/26			
סטייה	מוצע	מותר	
	118.51 מ"רד	מתחת לשטח הבית 120.82 מ"ר	שטח
	בהתאם לנדרש	גובה חלון מתקרת מרתף עד 0.9 מ'	פתחים
	בהתאם לנדרש	לא תותר חצר אנגלית אלא לצורך אור ואוורור חללי המרתף	חצרות אנגליות
	בהתאם לנדרש	לא יעלה על 90 ס"מ מגובה הקרקע בנקודה הנמוכה ביותר.	גובה תקרת מרתף מהקרקע
	2.37 מ'	בין 2.05 מ' לבין 2.40 מ'.	גובה נטו לפי 1/1 ייג

### הערות בדיקה:

בהתאם לפרשנות הוועדה המקומית את התוכנית החלה, מגורים ב' מיוחד במקרה זו כולל הקמת מבנים צמודי קרקע בלבד, ועל כן מאפשר הקמת בריכות בהתאם לתוכנית הבריכות העירונית וניתן לאשרה. להסדיר שטחים למותר

### המלצת מהנדסת העיר:

ניתן לאשר את הבקשה בכפוף לנטיעת עץ במרווח הקידמי עבור כל אחת מיחיד. היתר יינתן בתנאי ולאחר מילוי ההשלמות הבאות:

### החלטות

הוועדה מחליטה לאשר את הבקשה בכפוף לנטיעת עץ במרווח הקידמי עבור כל אחת מיחיד, היתר יינתן בתנאי ולאחר מילוי ההשלמות הבאות:

### דרישות כלליות

**שלב בקרת התכנן :**

אישור פיקוד העורף

אישור קיימות וסביבה

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

תכנית ראשית מעודכנת ומתואמת לאחר כל שינויי התכנן

הצהרת מהנדס לחישובים סטטיים, חישוביים סטטיים+נספח תרמי

דוח קרקע וביסוס

אישור תכנית אינסטלציה

אישור מניב

אישור אגף תברואה לנושא אצירת אשפה

**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.

קבלת ערבות בנקאית עבור התחייבות המבקש לנטיעה חלופית או לביצוע העתקה

כתנאי לקבלת אישור פקיד היערות לביצוע התחייבויותיו ולקבלת היתר בנייה.

**שלב בקשה לאישור תחילת העבודה:**

טופס בקשה לאישור תחילת עבודות חתומה ע"י האחראי לביקורת על הביצוע בצירוף המסמכים הנדרשי מינוי והעתק של הצהרת אחראי לביקורת על הביצוע

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

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

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

מפת עמודים כולל כניסה קובעת לבניין 0.00

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

תכנית התארגנות באתר מאושרת ע"י יועץ בטיחות

הסכם מעבדה מאושרת על פי כל דין

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

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

"גידור אתר הבניה בהתאם להחלטת המליאה מיום 13.11.2024

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

**מסמכים נדרשים אגף קיימות הסביבה – להציג אישור האגף:**

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

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

הסכם לפינוי פסולת

**שלב בקשה לתעודת גמר:**

בקשה לתעודת גמר והצהרת האחראי לביקורת על הביצוע

הצהרת עורך בקשה ראשי

הצהרת עורך משנה הנדסת מבנים ( מתכנן שלד)

הצהרת אחראי לביצוע שלד

אישור מעבדה מוכרת לנושא הקשר רמת רעש.

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

מיגון בריכת שחיה בהתאם לדרישות מהנדס הועדה

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.

גדר בטיחות מסביב לבריכת שחיה ביצוע

מספר בקשה: 20241270 תיק בניין: 98000480  
פרוטוקול ועדת משנה רישוי ותכנון ישיבה מספר: 2026002 בתאריך: 20/01/2026

## סעיף: 5

## מבקש:

הגשה 16/12/2024

\* לורן אייכנר בן דוד

\* לירון בן דוד

## בעל נכס:

\* לורן אייכנר בן דוד

\* לירון בן דוד

\* יצחק כהן

\* כוכבה כהן

\* עידו שטרומ

## עורך:

\* דבורה רחמני רות

## מהנדס רישוי:

\* תהילה גסרי

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

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000447213

כתובת הבניין: אח"י משגב 48, ראשון לציון

שכונה: נווה חוף

שטח מגרש: 984.00 מ"ר שטח בניה מותר: 590.40 מ"ר אחוזי בניה מותרים: 60%

גוש וחלקה: גוש: 2709 חלקה: 26 מגרש: 467,46 יעוד: מגורים ב מיוחד

תכנית: 37/1/1, 5/1/1, 1/1/1, 30/1/1, א, 2/29/1, 25/1/1, 26/1/1, 21/1/1, 1/1/1, 1/37/1/1, 1/1/1, 1/1/1

## שטח עיקרי שטח שירות

## תיאור בקשה

בית פרטי - דו משפחתי בניה חדשה הכוללת הקלות 144.76 235.65

## מהות הבקשה

הקמת יחידת דיור חדשה, הכוללת מרתף, קומת קרקע, קומה א וחדר על

הגג, פיתוח ובריכה כיחידת דיור נוספת במבנה תלת משפחתי.

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			122.69		1			
	0.00	מגורים	97.69							
	0.00	בליטות			14.57					
	0.00	אחסנה			7.50					
	0.00	בריכה							36.69	
	1.00	מגורים	98.24							
	1.00	מרפסות פתוחות							23.01	
	2.00	מגורים	39.72							65.29
	2.00	מרפסות פתוחות								65.29
			124.99		144.76		1			
		סה"כ:	124.99		144.76			23.95%		

## הערות בדיקה:

תאריך קליטת בקשה: 16/12/2024

## תיאור מצב קיים:

על חלק מהמגרש קיים מבנה בחלקו המערבי בלבד. נשוא הבקשה בחלקו המזרחי.

ממצאי תיק הבניין:			
היתרים רלוונטיים	מספר בקשה	תאריך	תיאור
	20241845		בקשה פעילה- תכנית שינויים לבית חצי מדו משפחתי קיים בהיתר והקמת חצי מדו משפחתי נוסף הכולל קומת מרתף בריכת שחיה וחדר בגג

בעלויות:
הנכס בבעלות משותפת של 3 בעלי זכות. הוצגו הסכמות של כל החוכרים והבעלים המהווים 100% הסכמות. הודעת פרסום להקלות נשלחה לזכאים במסגרת פרסום לפי סעיף 149.

הקלות:		
פרסום	התייחסות	
1. גג שטוח במקום גג רעפים	בהתאמה להיתר שניתן ליחידת הדיור בהיתר על אותו המגרש ומבנים באזור <b>ניתן לאשר.</b>	
2. הגבהת הקומה עד לגובה של 10.50 מ' לעומת 9.50 מ' המותרים עפ"י התכנית	בהתאמה להקלה להגבהת גובה המבנה של המבנה הסמוך המתחבר אליו עד לגובה של 10.12 מ' . <b>ניתן לאשר חלקית.</b>	
3. הקמת חדר מכונות עבור בריכת שחיה חורג מקו בנין במקום חדר מכונות בתוך קו הבניין החל על המגרש	חדר מכונות תוכנן בתוך תחום קווי הבנין <b>הקלה מתייתרת.</b>	
<b>מועד גמר פרסום: 16/01/2025, לא התקבלו התנגדויות.</b>		
4. הקלה לבריכת שחיה ממגורים ב' למגורים ב' מיוחד עפ"י תכנית רצ/מק/1/21/1	בהתאם לפרשנות הוועדה המקומית את התוכנית, מגורים ב' מיוחד זה, הכולל הקמת מבנים צמודי קרקע בלבד, מאפשר הקמת בריכות בהתאם לתוכנית הבריכות העירונית <b>הקלה מתייתרת.</b>	
<b>מועד גמר פרסום נוסף: 03/08/2025, לא התקבלו התנגדויות.</b>		

חו"ד גורמי פנים:	
בדיקת פיקוח מיום 23/03/2025:	מצב בשטח לפני ביצוע עבודות
התייחסות אגף קיימות וסביבה מיום 20/04/2025:	מצב בשטח לפני ביצוע עבודות
מהנדסת אינסטלציה מיום 23/03/2025:	לצורך אישור הבקשה יש להשלים: -דוח תרמי המציג עמידה בת"י 1045, בידוד תרמי. -חזית חמישית: מרפסת לא מקורה גג + גג עליון יש להציג עמידה בחומרי גמר בהירים למניעת חום עירוני, קירור העיר. ( הנחיות מרחביות גגות ). -חומרי גמר - מוצעות משרביות בגוון כהה, יש להציע חומרי גמר בהירים בלבד, ( נוחות אקלימית ). עבור אישור תחילת עבודות: יש להציג מאזן כמויות עפר + אישור התקשרות עם מטמנה מאושרת ע"י המשרד להגנ"ס ותחשיב כמויות פסולת בניין ע"פ נוהל מנהל התכנון והמשרד להגנ"ס.
	מפלס שוחות צריך להיות ב 20 ס"מ יותר גבוה מרום שוחה העירנית לעדכן פיתוח - ראה מפלס רחוב( כניסת רכבים) לעדכן חיבור החלקה למע' ביוב העירונית ע"פ סימון חברת מניב . לסמן מיקום שוחות ביוב, תוואי קו ביוב המתוכננים , מיקום לשעני המים לתכנן ניקוז המגרש בחצרות אנגלי לתכנן בורות חילחול לעדכן H של חצר אנגלי על יד ממ"ד צ.מ.ג בתוך חצר אנגלית בק"א לתכנן רוחב של חדר שירותים ע"פ הל"ת דוד וקולטי שמש לא מתוכננים בכל הקומות לתכנן / לסמן צ.מ.ג

להגיש תכנית אינסטלציה על רקע תכנית אדריכלות מעודכנת ואחרי ועדה מפה לא תקינה חובתו ואחריותו של מודד מוסמך : לסדר קובץ על פי בלוקים ושכבות בלי כפילויות - לשייך כל פרט לשכבתו על פי יועד בהתאם ל"הנחיית המנהל להכנת מפות מדידה להיתר" למדוד החלקה בשלמותה לשרטט קווי בניין עם מידות בהתאם לרצ/2/29/1, רצ/2/29/1 א לשרטט קווי בניין לבריכה בהתאם לרצ/מק/1/21/1 - 0.80 מ' מגבולות החלקה היתר כפוף למילוי כל ההערות אישור להסדר החניות	<b>מדידות</b> מיום 18/03/2025
	<b>תנועה</b> מיום 18/03/2025

ממצאי בדיקת התכנית:			
סטייה	מוצע	מותר	שימוש ויעוד
		מגורים ב מיוחד	
		984	שטח החלקה
	1 מתוך 3	3	יח"ד
	9.5 מ'	9.5 מ'	גובה מבנה מירבי (מטר)
	13.17	עד 0.40 מ' ממפלס מכסה השוחה הסמוכה 12.75	גובה מפלס כניסה
	2 + חדר גל הגג	2 + חדר על הגג	קומות חניה
	2	2	בריכה:
	328 מ"ר	מיני 250 מ"ר	שטח המגרש
0.6 מ"ר	36.69 מ"ר	18% משטח המגרש הפנוי 36.09 מ"ר	שטח הבריכה
	1.24 מ'	עד 2 מ'	עומק
	בהתאם לנדרש	1 מ' ו 2 פאות לפחות	מעבר חופשי יעוד הקרקע
פורסמה הקלה להקמת בריכה באזור מגורים זה	מגורים ב' מיוחד	מגורים ב', א'	
<b>שטחי בניה: זכויות בניה לפי רצ/1/29/2</b>			
סטייה	מוצע	מותר	שטח עיקרי לפי 328 מ"ר
	98.41 מ"ר	$328 * 30\% = 98.40$	קומת קרקע
	98.40 מ"ר	$328 * 60\% = 196.80$ $196.80 - 98.41 = 98.39$	קומה א'
	39.72 מ"ר		חדר על הגג
	112.75 מ"ר	לפי קונטור קומת הקרקע	שטח שירות
	28.56 מ"ר	$328 * 15\% = 49.20$	קומת מרתף
	7.01 מ"ר		קומת קרקע
			קומה א'
<b>קווי בנין:</b>			
פורסמה הקלה	מבוקש	בתכנית	קדמי דרומי לרחוב אח"י משגב
	5.0 מ'	5.0 מ'	
	3.0 מ'	3.0 מ'	צדדי מזרחי
	5.0 מ'	5.0 מ'	אחורי צפוני
	0.0 מ'	0.0 מ'	צידי מערבי

הנחיות לפיתוח המגרש:		
מותר	מוצע	סטייה
<b>צמוד קרקע:</b> גובה - גובה גדר הפונה לרחוב עד 1.5 מ' ממפלס הקרקע הגבוה, מתוכה עד 1 מ' אטום ומעל גדר קלה בלבד.	1.50 מ' אטום	0.5 מ' להוסיף גדר קלה מעל 0.1 מ' אטום
<b>חומר -</b> גמר גדר צמחייה/טיח/אבן/לבנים/סיליקט/בטון אדריכלי/מסגרות/עץ/אלומיניום מותר לשלב 2 חומרים. גמר גדר קלה מסגרות/אלומיניום/זכוכית עם 20% מרווחים בין חלקים אטומים.	אבנים	
<b>כיוון פתיחת שער ופילרים -</b> שער כניסה לחניה וחצר אינטגרלי בגדר ולא ייפתח החוצה.	בהתאם לנדרש	
<b>נטיעת עצים -</b> יש לטעת לפחות עץ אחד לכיוון חזית הרחוב.	לא בוצע	יש לטעת לפחות עץ אחד לכיוון חזית הרחוב.

מרפסות פרגולות וגגונים 1/1/1 על תיקוניה, 1/1/30		
מותר	מוצע	סטייה
<b>קווי בנין מרפסות</b>	בהתאם לנדרש	
<b>גובה מעקה</b>	0.9 מ' עד 1.3 מ'	
<b>מפלס</b>	רצפת המרפסת נמוכה מרצפת החדרים ומנוקזת.	בהתאם לנדרש

מרתפים בצמודי קרקע מק/1/26		
מותר	מוצע	סטייה
<b>שטח</b>	מתחת לשטח הבית	
<b>פתחים</b>	גובה חלון מתקרת מרתף עד 0.9 מ'	0.35 מ'
<b>חצרות אנגליות</b>	לא תותר חצר אנגלית אלא לצורך אור ואוורור חללי המרתף	בהתאם לנדרש
<b>גובה תקרת מרתף מהקרקע</b>	לא יעלה על 90 ס"מ מגובה הקרקע בנקודה הנמוכה ביותר.	בהתאם לנדרש
<b>גובה נטו לפי 1/1 יג</b>	בין 2.05 מ' / לבין 2.40 מ'.	2.40 מ'

**הערות בדיקה:**

אין צורך בהקלה להקמת הבריכות. בהתאם לפרשנות הוועדה המקומית את התוכנית, מגורים ב' מיוחד בתוכנית זו, הכולל הקמת מבנים צמודי קרקע בלבד, מאפשר הקמת בריכות בהתאם לתוכנית הבריכות העירונית.

**הערות לתכנית:**

1. חלונות במרתף יהיו עד גובה 0.9 מ' מתקרת המרתף
2. יש לחשב את המדרגות בקומת קרקע בעיקרי ולעמוד בשטחים המותרים
3. קורות החיבור בין המבנים יסומנו כפי שאושרו בהיתר.
4. חצרות אנגליות יהיו עד 1.50 מ'
5. גדרות להתאים להנחיות מרחביות- היכן שאין דלתות להקים קיר בטון עד 1.0 מ' + 0.5 מ' גדר קלה.
6. יש להנמיך את גובה המבנה בהתאם למפורט בהקלות

**המלצת מהנדסת העיר:**

- ניתן לאשר את הבקשה, היתר יינתן בתנאי ולאחר מילוי ההשלמות הבאות:
1. חישוב את המדרגות בקומת קרקע בעיקרי ולעמוד בשטחים המותרים
  2. חצרות אנגליות יהיו עד 1.50 מ'
  3. גדרות להתאים להנחיות מרחביות- היכן שאין דלתות להקים קיר בטון עד 1.0 מ' + 0.5 מ' גדר קלה.
  4. המנכת גובה המבנה בהתאם למפורט בהקלות
  5. שטח המחסן יהיה עד 7.5 מ'

**החלטות**

- הוועדה מחליטה לאשר את הבקשה, היתר יינתן בתנאי ולאחר מילוי ההשלמות הבאות:
1. חישוב המדרגות בקומת קרקע כשטח עיקרי ותיקון התכנון על מנת לעמוד בהיקף השטחים המותרים
  2. חצרות אנגליות יהיו במפלס של עד 1.50 מ'
  3. יש להתאים תכנון גדרות להנחיות מרחביות- היכן שאין דלתות להקים קיר בטון עד 1.0 מ' + 0.5 מ' גדר קלה.
  4. הנמכת גובה המבנה בהתאם למפורט בהקלות
  5. שטח המחסן יהיה עד 7.5 מ' בהתאם למותר על פי התוכניות החלות.

**דרישות כלליות****שלב בקרת התכנן:**

- אישור פיקוד העורף
- אישור קיימות וסביבה
- דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) לתקנות התכנון והבנייה
- תכנית ראשית מעודכנת ומתואמת לאחר כל שינויי התכנן
- הצהרת מהנדס לחישובים סטטיים, חישוביים סטטיים+נספח תרמי
- דוח קרקע וביסוס
- אישור תכנית אינסטלציה
- אישור מניב
- אישור אגף תברואה לנושא אצירת אשפה

**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  
כתנאי לקבלת אישור פקיד היערות לביצוע התחייבויותיו ולקבלת היתר בנייה.

**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  
- גידור האתר בהתאם להחלטת המליאה מיום 13.11.24.  
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 בביצו  
**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

**שלב בקשה למהלך ביצוע:**

דיווח מודד מוסמך על גמר ביצוע יסודות וקומת מרתף, בצירוף מפת מדידה  
דיווח אחראי לביקורת על הביצוע על עריכת ביקורת באתר בנייה במהלך ביצוע  
חומר החפירה יפונה למקם מתואם עם אגף כבישים במנהל הנדסה  
**שלב בקשה לתעודת גמר:**  
בקשה לתעודת גמר והצהרת האחראי לביקורת על הביצוע  
הצהרת עורך בקשה ראשי  
הצהרת עורך משנה הנדסת מבנים (מתכנן שלד)  
הצהרת אחראי לביצוע שלד  
הצהרת עורכי משנה נוספים לעבודות בניה (ככל שמונו) לרבות מורשה נגישות ואחראי בטיחות  
מפת עדות ערוכה ע"י מודד מוסמך ובהתאם להנחיות מפ"י למצב לאחר הבניה  
הגשת תכנית asmade לעבודות תת-קרקעיות (אינסטלציה, מים, ביוב וכד')  
אישור מעבדה מוסמכת על ביצוע כלל הבדיקות הנדרשות בהתאם לתקנים, הנהלים והתקנות הנדרשות  
סיום ביצוע פיתוח  
מיגון בריכת שחיה בהתאם לדרישות מהנדס הועדה  
גדר בטיחות מסביב לבריכת שחיה ביצוע  
כל הפרטים במסגרת המגרש ובסמוך לו. להלן הפרטים:  
הנמכות של מדרכה קיימת, שיפועים, כוכים, עצים, עמודי-תאורה, חוטי חשמל,  
בזק וכו', כל שינוי בשטח שיחייב שינוי מיקום הפרטים הנ"ל יהיה על חשבון המבקש בלבד.  
אישור מעבדה מוכרת לנושא הקשר רמת רעש.

## מבקש:

\* רועי שמשון דאלי

\* מאור דאלי

## בעל נכס:

\* מאור דאלי

## עורך:

\* פיאונה זינגר אזולאי

## מהנדס רישוי:

\* תהילה גסרי

הגשה 19/06/2024

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

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000373298

כתובת הבניין: הרב פנחס זכריה 16 א, ראשון לציון

גוש וחלקה: גוש: 5416 חלקה: 144 מגרש: 4 יעוד: מגורים א

שכונה: שיכונני המזרח

תיאור בקשה בית פרטי - חד משפחתי  
שטח עיקרי שטח שירות  
בניה חדשה 140.90 114.43

## מהות הבקשה

על קרקע לא מבונה הקמת בית מגורים חדש (חצי מדו משפחתי) בן 2 קומות מעל קומת מרתף.

חיבור בין המפלסים ע"י מהלך מדרגות פנימי בלבד;

בחצר: פתוח שטח הכולל הקמת בריכה וחדר מכונות במרווח הצידי דרומי.

2 מקומות חניה לא מקורים, פרגולה מחומר קל במרווח הקידמי צפוני;

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			62.86		1			
	1.00-	בריכה							26.56	
	0.00	מגורים	62.85							
	0.00	בליטות			44.07					
	0.00	פרגולות							30.97	
	0.00	מחסן			7.50					
	1.00	מגורים	78.05							
	1.00	מרפסות פתוחות							18.93	
			140.90		114.43		1		76.46	
		סה"כ:	140.90		114.43		0.00% : %בניה:		76.46	

## הערות בדיקה:

תאריך קליטת בקשה: 19/06/2024

## תיאור מצב קיים:

על מגרש לא מבונה הפונה לרחוב הרב פנחס זכריה מבוקש יח"ד חדשה, נשוא הבקשה מגרש מס' 4 לפי תכנית בינוי.

## ממצאי תיק הבניין:

אין היתרים קודמים.

## בעלויות:

הנכס בבעלות רמ"י ובחכירה של דאלי ורועי ומאור ע"ג מפרט הבקשה הוצגו הסכמת החוכרים. הודעת פרסום להקלות נשלחה לזכאים ולרמ"י במסגרת פרסום לפי סעיף 149.

הקלות:	
התייחסות	פרסום
המגרש הינו פינתי ללא קווי בנין אחוריים. וכן, לא קיימת חריגה מקו בנין צידי/קידמי <b>הקלה מתייגרת</b>	1. חריגה מקו בנין אחורי עד 10% בקיר עם פתחים ובניה בקו בניין של 3.60 מ' במקום 4 מ' המותרים על פי תכנית 413-0548347.
לפי תקנות התכנון והבניה- סטיה ניכרת. מקו בנין צידי אפשר לבלוט עד 10% בלבד. הפרסום שבוצע לא תקין שצוין קו בנין אחורי במקום צידי בהתאמה לסוג המגרש שבו קיימים קווי בנין קדמיים וצידיים בהתאם לתב"ע רצ/מק/18/1/1. הבליטה מבוקשת עד 0.4 מ' מקו בנין צידי ומהווה כ- 10% מהמרווח. <b>לא ניתן לאשר</b>	2. הבלטת גזוזטרות לחזית קידמית/אחורית בשיעור של 1.60 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40% מן המרווח.
חדר המכונות המוצע הינו תת קרקעי. במגרש הסמוך בצידו הדרומי של המבנה מבוקשת בקשה להיתר דומה במקביל. <b>ניתן לאשר</b>	3. הקמת חדר מכונות עבור בריכת שחיה בחצר במרווח אחורי במרחק 1 מ' מגבול מגרש.
תכנית המרתפים מאפשרת תכנון חלון עד 0.9 מ' מגובה תקרת המרתף. תוכננו חלונות במרתף בגובה 1.20 מ' החורג מההקלה שפורסמה. <b>לא ניתן לאשר</b>	4. הקלה בגובה מפתחי חלונות המרתף למפתח 0.9 מ' במקום 0.8 מ'.
מדובר בשכונה בתחילת בניה בעלת אופי אחיד. אושרו גגות שטוחים למבנים הקיימים בהיתר. בשונה מנספח בינוי המנחה לשכונה. נספח הבינוי הינו מנחה ולא מחייב. <b>הקלה מתייגרת.</b>	5. הקלה בשיטת הבניה, גג שטוח במקום גג רעפים.
בשונה מהוראות התב"ע לבריכות הקובעת רצ/מק/1/21/1 לצורך הקמת בריכה במגרש בכפוף לחישוב השטחים בסך שטחי השירות. <b>ניתן לאשר</b>	הקלה בקירוי לבריכה שיהיה 30% משטח הבריכה במקום 0%
<b>מועד גמר פרסום: 08.12.2024, לא התקבלו התנגדויות.</b>	

**שטח המגרש: 287 מ"ר.**  
**ייעוד החלקה: מגורים א'**

חוו"ד גורמי פנים:	
השטח ריק והבניה לפני ביצוע.	<b>בדיקת פיקוח</b> מיום 22/09/2024
18.9.24 נשלח מייל לעורכת הבקשה, יש להשלים דוח יועץ תרמי. 13.10.24 לאגף סביבה וקיימות אין התנגדות לאשר את הבקשה הנ"ל.	<b>התייחסות אגף קיימות וסביבה</b> מיום 13/11/2024
לסמן שוחות ותוואי קו ביוב המתוכננים מפלס שוחות צריך להיות 20 ס"מ יותר נמוך מ 0.00 לקיר ממ"ד לתכנון קיר עיבוי לעדכן מפלס כניסה לבית בק"ק להשלים סימון / תכנון צ.מ.ג. להגיש תכנית אינסטלציה על רקע תכנית אדריכלות מעודכנת ואחרי ועדה	<b>מהנדסת אינסטלציה</b> מיום 24/07/2024
תנאי לקבלת היתר - לשרטט קו בניין לבריכה בהתאם לרצ/מק/1/21/1 0.80 מ' מגבול החלקה	<b>מדידות</b> מיום 22/07/2025
אין התנגדות לסידור חניות. טרם נסלל כביש גישה לחניות עם מפלסים סופיים.	<b>תנועה</b> מיום 06/08/2025

ממצאי בדיקת התכנית:			
סטייה	מוצע	מותר	יח"ד
	1	1	יח"ד
	2	2	קומות
	8.30 מ'	9.5 מ'	גובה מבנה מירבי (מטר)

ממצאי בדיקת התכנית:			
סטייה	מוצע	מותר	
	67.58 מ"ר	עד 0.40 מ' ממפלס מכסה השוחה הסמוכה (67.10)	גובה מפלס כניסה
	2	2	חניה
<b>בריכה:</b>			
	287 מ"ר	מיני 250 מ"ר	שטח המגרש
	26.56 מ"ר	18% משטח המגרש הפנוי (39 מ"ר)	שטח הבריכה
	1.80 מ'	עד 2 מ'	עומק

שטחי בניה:			
סטייה	מוצע	מותר	
<b>שטח עיקרי</b>			
	62.85 מ"ר	142.50 מ"ר	קומת קרקע
	78.05 מ"ר		קומה א'
<b>שטח שירות</b>			
	60.69 מ"ר	עפ"י שטח קונטור קומת קרקע (62.85)	קומת מרתף
	48.66 מ"ר	55 מ"ר	קומת קרקע

קווי בנין:			
פורסמה הקלה	מבוקש	בתכנית	
	2 מ'	2 מ'	קדמי מערבי לדרך
	5 מ'	5 מ'	קדמי צפוני לרח' הרב פנחס זכריה
10% (0.40 מ') - נדרש לתקן	3.60	4 מ'	צידי מזרחי

**הבקשה תואמת הנחיות מרחביות 29.10.2020 למעט:**  
**הנחיות לפיתוח המגרש:**

סטייה	מוצע	מותר	
	עד 1.5	1/22/3	צמוד קרקע: לפי נספח פיתוח מתכנית
			גובה- חומר-
	טיח + כורכרית בשילוב גדר מתכת קלה		גמר גדר צמחייה וטיח אבן לבנים וסיליקטובטון אדריכלי מסגרות עץ אלומיניום מותר לשלב 2 חומרים. גמר גדר קלה מסגרות אלומיניום זכוכית עם 20% מרווחים בין חלקים אטומים.
	בהתאם לנדרש		כיוון פתיחת שער ופילרים- שער כניסה לחניה וחצר אינטגרלי בגדר ולא יפתח החוצה.
נדרש לנטוע עץ אחד לפחות בחזית המגרש	-		נטיעת עצים- יש לטעת לפחות עץ אחד לכיוון חזית הרחוב.
מרפסות פרגולות וגוונים 1/1 על תיקוניה, 1/1/30			

סטייה	מוצע	מותר	
	מרפסת לחזית אחורית מזרחית הבולטת 0.8 מ' מקו בנין	עד 1.50 מ' לפי סעיף ז'	קווי בנין מרפסות
	1.10 מ'	0.9 מ' עד 1.3 מ'	גובה מעקה
	בהתאם לנדרש	רצפת המרפסת נמוכה מרצפת החדרים ומנוקזת.	מפלס
מרתפים בצמודי קרקע מק/1/26			
סטייה	מוצע	מותר	

שטח	מותר	מוצע	סטייה
מתחת לשטח הבית	גובה חלון מתקרת מרתף עד 0.9 מ'	בהתאם לנדרש	
פתחים	לא תותר חצר אנגלית אלא לצורך אור ואוורור חללי המרתף	1.20 מ'	0.3 מ'
חצרות אנגליות	לא יעלה על 90 ס"מ מגובה הקרקע בנקודה הנמוכה ביותר.	בהתאם לנדרש	
גובה תקרת מרתף מהקרקע	בין 2.05 מ' לבין 2.40 מ'.	בהתאם לנדרש	
גובה נטו לפי 1/1 ייג		2.40 מ'	

**הערות בדיקה:**

מעבר חופשי לבריכה תוכנן בהתאם לנדרש – 2 פאות חופשיות גדולות מ 1.0 מ'.  
המפלסים בתכנית נקבעו לפי נספח תכנון הכביש המשויך לכל יחידות הדיור במקטע המאושר ע"י מחלקת דרכים.  
לפי הוראות התב"ע תותר בניה במרווח מינימלי של 4 מ' בין הבניינים במגרש במקרים בהם אין פתיחת חלונות – בהתאם לנדרש לכיוון דרום.

**הערות לתכנית:**

1. גובה חלון הממ"ד - ככל שלמועד הוצאת ההיתר התב"ע תכנס לתוקף גודל החלון יהיה בהתאם
2. לנטוע עץ אחד לפחות בחזית המגרש
3. יש לחשב שטח ח. מכוונות במניין השטחים.
4. יש להתכנס עם המרפסת לתוך קווי הבנין.

**המלצת מהנדסת העיר:**

- ניתן לאשר את הבקשה, היתר יינתן בתנאי ולאחר מילוי ההשלמות הבאות:
1. ינתן היתר לאחר אישור התב"ע המסדירה את גבהי החלונות להסדרת גובה החלון במרתף לצורך הקמת ממ"ד.
  2. נטיעת עץ אחד לפחות בחזית המגרש.
  3. חישוב ח. מכוונות במניין השטחים.
  4. הקטנת המרפסת לתוך קווי הבנין.

**החלטות**

- הוועדה מחליטה לאשר את הבקשה, היתר יינתן בתנאי ולאחר מילוי ההשלמות הבאות:**
1. ינתן היתר לאחר מתן תוקף לתוכנית רצ/מק/1/1/2/26, התב"ע המסדירה את גבהי החלונות להסדרת גובה החלון במרתף לצורך הקמת ממ"ד, ולחלופין צמצום החלון.
  2. נטיעת עץ אחד לפחות בחזית המגרש.
  3. חישוב ח. מכוונות במניין שטחי השירות.
  4. הקטנת המרפסת לתוך קווי הבנין.

**דרישות כלליות****שלב בקרת התכנן:**

אישור פיקוד העורף  
אישור אגף קיימות וסביבה  
דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) לתקנות התכנון והבנייה  
תיקון התכנית הראשית לאחר התאמה לשינויים בתכנן ובהתאם להחלטת הוועדה.  
הצהרת מהנדס לחישובים סטטיים, חישוביים סטטיים + דו"ח תרמי  
דוח קרקע וביסוס  
אישור תכנית אינסטלציה  
אישור מניב

אישור אגף תברואה לנושא אצירת אשפה

**תשלומים/ערבויות:**

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

**שלב בקשה לאישור תחילת העבודה:**

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

תכנית התארגנות באתר מאושרת ע"י יועץ בטיחות

"גידור אתר הבניה בהתאם להחלטת המליאה מיום 13.11.2024

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

אישור ממדביר מוסמך על בדיקת קרקע וחול להימצאות טרמיטים לפני תחילת בניה ואישור הדברה מסמכים נדרשים אגף קיימות הסביבה – להציג אישור האגף:

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

הסכם לפינוי פסולת - מול אגף קיימות וסביבה

**שלב בקשה למהלך ביצוע:**

בקשה לביצוע עבודות הבנייה על פי ההיתר בשלבים במהלך ביצוע (במידה ורלוונטי) דיווח מודד מוסמך על גמר ביצוע יסודות וקומת מרתף, בצירוף מפת מדידה דיווח אחראי לביקורת על הביצוע על עריכת ביקורת באתר בנייה במהלך ביצוע חומר החפירה יפונה למקם מתואם עם אגף כבישים במנהל הנדסה

**שלב בקשה לתעודת גמר:**

בקשה לתעודת גמר והצהרת האחראי לביקורת על הביצוע

הצהרת עורך בקשה ראשי

הצהרת עורך משנה הנדסת מבנים ( מתכנן שלד)

הצהרת אחראי לביצוע שלד

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

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

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

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

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

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

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

סיום ביצוע פיתוח

אישור חברות התקשורת

הערה - כל הפרטים במסגרת המגרש ובסמוך לו. להלן הפרטים: הנמכות של מדרכה קיימת, שיפועים, כוכים, עצים, עמודי-תאורה, חוטי חשמל, בזק וכו', כל שינוי בשטח שיחייב שינוי מיקום הפרטים

סעיף 7: מספר בקשה: 20240589 תיק בניין: 600001601  
פרוטוקול ועדת משנה רישוי ותכנון ישיבה מספר: 2026002 בתאריך: 20/01/2026

**מבקש:**

\* רחמים יהודה דאלי

**בעל נכס:**

\* רחמים יהודה דאלי

**עורך:**

\* פיאוונה זינגר אזולאי

**מהנדס רישוי:**

\* תהילה גסרי

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

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000373282

כתובת הבניין: הרב פנחס זכריה 16, ראשון לציון

גוש וחלקה: גוש: 5416 חלקה: 145 מגרש: 5 יעוד: מגורים א

**תיאור בקשה**

בית פרטי - דו משפחתי בניה חדשה

שכונה: שיכוני המזרח

**מהות הבקשה**

על קרקע לא מבונה הקמת בית מגורים חדש (חצי מדו משפחתי) בן 2 קומות מעל קומת מרתף.

חיבור בין המפלסים ע"י מהלך מדרגות פנימי בלבד;

בחצר: פתוח שטח הכולל הקמת בריכה וחדר מכונות במרווח הצידי הדרומי.

2 מקומות חניה לא מקורים.

**הערות בדיקה:**

תאריך קליטת בקשה: 19/06/2024

**תיאור מצב קיים:**

על מגרש לא מבונה הפונה לדרך המחוברת לרחוב הרב זכריה מבוקש יח"ד חדשה, נשוא הבקשה מגרש מס' 5 לפי תכנית בינוי.

**ממצאי תיק הבניין:**

אין היתרים קודמים.

**בעלויות:**

הנכס בבעלות רמ"י ובחכירה של דאלי רחמים יהודה ע"ג מפרט הבקשה הוצג הסכמת החוכר. הודעת פרסום להקלות נשלחה לזכאים ולרמ"י במסגרת פרסום לפי סעיף 149.

**הקלות:**

התייחסות	פרסום	הקלות:
לא קיימת חריגה בבינוי בקו בנין אחורי אלא הבלטה של מרפסת מחוץ לקווי בנין עד 0.4 מ' <b>ניתן לאשר</b>	חריגה מקו בנין אחורי עד 10% בקיר עם פתחים ובניה בקו בניין של 3.60 מ' במקום 4 מ' המותרים על פי תכנית 413-0548347.	1.
בהתאם לתקנות התכנון והבניה-בניה במרווחים. בולט עד 0.4 מ' מקו בנין אחורי ומהווה כ- 10% מהמרווח. <b>ניתן לאשר</b>	הבלטת גזוזטרות לחזית קידמית/אחורית בשיעור של 1.60 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40% מן המרווח.	2.
חדר המכונות המוצע הינו תת קרקעי. במגרש הסמוך בצידו הדרומי של המבנה קיים מגרש שנמצא בתהליכי בניה, המרחק ממנו הינו כ 6 מ' <b>ניתן לאשר</b>	הקמת חדר מכונות עבור בריכת שחיה בחצר במרווח צדדי דומי במרחק 2 מ' מגבול מגרש.	3.
תכנית המרתפים מאפשרת תכנון חלון עד 0.9 מ' מגובה תקרת המרתף. תוכננו חלונות במרתף בגובה 1.20 מ' החורג מההקלה שפורסמה, והינו בניגוד לתכנית המופקדת המאפשרת שינוי	הקלה בגובה מפתחי חלונות המרתף למפתח 0.9 מ' במקום 0.8 מ'.	4.

בגובה חלון עבור ממ"ד בלבד. <b>לא ניתן לאשר</b>		
מדובר בשכונה בתחילת בניה בעלת אופי אחיד. אושרו גגות שטוחים למבנים הקיימים בהיתר. בשונה מנספח בינוי המנחה לשכונה. נספח הבינוי הינו מנחה ולא מחייב. <b>הקלה מתייתרת.</b>	הקלה בשיטת הבניה, גג שטוח במקום גג רעפים.	5.
בשונה מהוראות התב"ע לבריכות הקובעת רצ/מק/1/21/1 לצורך הקמת בריכה במגרש בכפוף לחישוב השטחים בסך שטחי השירות. <b>ניתן לאשר</b>	הקלה בקירוי לבריכה שיהיה 30% משטח הבריכה במקום 0%	
<b>מועד גמר פרסום: 08.12.2024, לא התקבלו התנגדויות.</b>		

**שטח המגרש: 260 מ"ר.**  
**ייעוד החלקה: מגורים א'**

<b>חוו"ד גורמי פנים:</b>	
השטח ריק והבניה לפני ביצוע.	<b>בדיקת פיקוח</b> <b>מיום 22/09/2024</b>
18.9.24 נשלח מייל לעורכת הקשה להשלמת דוח יועץ תרמי. 3.11.24 - לאגף סביבה וקיימות אין התנגדות לאשר את הבקשה הנ"ל.	<b>התייחסות אגף קיימות וסביבה</b> <b>מיום 03/11/2024</b>
ע"פ GIS של חברת מניב בחלקה עובר קו ביוב העירוני וקיים חיבור חלקה המזרחית(20). לפני התכנון יש לבדוק את הנושא עם חברת מניב לתאם עם חברת מניב התחברות החלקה למערכות עירוניות מים וביוב, לסמן בתכנית הגשה את התחברות, תוואי קו ביוב ושוחות. יש לתכנן מפלס של השוחות ביוב ע"פ תיק מידע. לעדכן מפלס של המחסן, חשש להצפתו בק"ק להשלים/ לעדכן תכנון צ.מ.ג. להגיש תכנית אינסטלציה על רקע תכנית אדריכלות מעודכנת ואחרי ועדה	<b>מהנדסת אינסטלציה</b> <b>מיום 19/09/2024</b>
תנאי לקבלת היתר - לשרטט קו בניין לבריכה בהתאם לרצ/מק/1/21/1 - 0.80 מ' מגבול החלקה.	<b>מדידות</b> <b>מיום 10/09/2024</b>
יש לתכנן כניסה לרכבים על רקע תכנון כביש גישה עם מפלסים סופיים. לסידור חניות אין התנגדות	<b>תנועה</b> <b>מיום 06/08/2025</b>

<b>ממצאי בדיקת התכנית:</b>			
סטייה	מוצע	מותר	יח"ד
	1	1	קומות
	2	2	גובה מבנה מירבי (מטר)
	9.5 מ'	9.5 מ'	גובה מפלס כניסה
	67.76 מ'	עד 0.40 מ' ממפלס מכסה השוחה הסמוכה (67.68)	חניה
	2	2	בריכה:
	260 מ"ר	מיני 250 מ"ר	שטח המגרש
	32.52 מ"ר	18% משטח המגרש הפנוי(57.24)	שטח הבריכה
	1.85 מ'	עד 2 מ'	עומק

<b>שטחי בניה:</b>			
סטייה	מוצע	מותר	שטח עיקרי
	64.06 מ"ר	142.50 מ"ר	קומות קרקע

שטחי בניה:			
מותר	מוצע	סטייה	
	76.53 מ"ר		קומה א'
	142.3 מ"ר		סה"כ
<b>שטח שירות</b>			
קומת מרתף	63.79 מ"ר		עפ"י שטח קונטור קומת קרקע (64.06)
קומת קרקע	47.95 מ"ר		55 מ"ר

קווי בנין:			
בתכנית	מבוקש	פורסמה הקלה	
2 מ'	2 מ'		קדמי מערבי לדרך
3 מ'	3 מ'		אחורי מזרחי
לפי הוראות התב"ע החלה יש לשמור מרחק של 6 מ' בין מבנים צמודים בקיר עם פתחים. המבנה הבנוי הדרומי למבקש שמר על מרחק של 3.0 מ' מגבול מגרש והמבקש שמר על 3.0 מ' מגבול מגרש בהתאם לנדרש			צידי דרומי

## הבקשה תואמת הנחיות מרחביות 29.10.2020 למעט:

הנחיות לפיתוח המגרש:			
מותר	מוצע	סטייה	
צמוד קרקע: גובה- לפי נספח פיתוח מתכנית 1/22/3	עד 1.5		
חומר- גמר גדר צמחייה/טיח/אבן/לבנים/סיליקט/בטון אדריכלי/מסגרות/עץ/אלומיניום מותר לשלב 2 חומרים. גמר גדר קלה מסגרות/אלומיניום/זכוכית עם 20% מרווחים בין חלקים אטומים.	כורכרית בשילוב גדר מתכת קלה		
כיוון פתיחת שער ופילרים- שער כניסה לחניה וחצר אינטגרלי בגדר ולא יפתח החוצה.	בהתאם לנדרש		
נטיעת עצים- יש לטעת לפחות עץ אחד לכיוון חזית הרחוב.	-	נדרש לנטוע עץ אחד לפחות בחזית המגרש	

## מרפסות פרגולות וגגונים 1/1 על תיקוניה, 1/1/30

מותר	מוצע	סטייה	
קווי בנין מרפסות	מרפסת לחזית אחורית מזרחית	0.7 מ'	
גובה מעקה	1.10 מ'		0.9 מ' עד 1.3 מ'
מפלס	בהתאם לנדרש		רצפת המרפסת נמוכה מרצפת החדרים ומנוקזת.

## מרתפים בצמודי קרקע מק/1/26

מותר	מוצע	סטייה	
שטח	בהתאם לנדרש		
פתחים	1.0 מ'	0.1 מ'	גובה חלון מתקרת מרתף עד 0.9 מ'
חצרות אנגליות	בהתאם הנדרש		לא תותר חצר אנגלית אלא לצורך אור ואוורור חללי המרתף
גובה תקרת מרתף מהקרקע	בהתאם לנדרש		לא יעלה על 90 ס"מ מגובה הקרקע בנקודה הנמוכה ביותר.
גובה נטו לפי 1/1 יג	2.40 מ'		בין 2.05 מ' לבין 2.40 מ'.

### הערות בדיקה:

מעבר חופשי לבריכה תוכנן בהתאם לנדרש – 2 פאות חופשיות גדולות מ 1.0 מ'.  
המפלסים בתכנית נקבעו לפי נספח תכנון הכביש המשוך לכל יחידות הדיור במקטע המאושר ע"י מחלקת דרכים.

### הערות לתכנית:

1. גובה חלון הממ"ד במרתף- ככל שלמועד הוצאת ההיתר התב"ע תכנס לתוקף גודל החלון יהיה בהתאם
2. לנטוע עץ אחד לפחות בחזית המגרש
3. יש לחשב שטח ח. מכוונות במניין השטחים.

### המלצת מהנדסת העיר:

- ניתן לאשר את הבקשה, הקלה עבור מרפסת מוצע בפועל סה"כ 10%, הבלטה קטנה מהפרסום שנעשה. היתר יינתן בתנאי ולאחר מילוי ההשלמות הבאות:
1. ינתן היתר לאחר אישור התב"ע המסדירה את גבהי החלונות להסדרת גובה החלון במרתף לצורך הקמת ממ"ד.
  2. נטיעת עץ אחד לפחות בחזית המגרש.
  3. חישוב ח. מכוונות במניין השטחים

### החלטות

- הוועדה מחליטה לאשר את הבקשה, הקלה עבור מרפסת מוצע בפועל סה"כ 10%, הבלטה קטנה מהפרסום שנעשה. היתר יינתן בתנאי ולאחר מילוי ההשלמות הבאות:
1. ינתן היתר לאחר מתן תוקף לתוכנית רצ/מק/1/2/26, התב"ע המסדירה את גבהי החלונות להסדרת גובה החלון במרתף לצורך הקמת ממ"ד, ולחלופין צמצום החלון.
  2. נטיעת עץ אחד לפחות בחזית המגרש.
  3. חישוב ח. מכוונות במניין השטחים

### דרישות כלליות

#### שלב בקרת התכנן:

- אישור פיקוד העורף
- אישור אגף קיימות וסביבה
- דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) לתקנות התכנון והבנייה
- תיקון התכנית הראשית לאחר התאמה לשינויים בתכנן ובהתאם להחלטת הוועדה.
- הצהרת מהנדס לחישובים סטטיים, חישוביים סטטיים + דו"ח תרמי
- דוח קרקע וביסוס
- אישור תכנית אינסטלציה
- אישור מניב
- אישור אגף תברואה לנושא אצירת אשפה

#### תשלומים/ערבויות:

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

#### שלב בקשה לאישור תחילת העבודה:

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

תכנית התארגנות באתר מאושרת ע"י יועץ בטיחות

"גידור אתר הבניה בהתאם להחלטת המליאה מיום 13.11.2024

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

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

מסמכים נדרשים אגף קיימות הסביבה – להציג אישור האגף:

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

הסכם לפינוי פסולת - מול אגף קיימות וסביבה

#### שלב בקשה למהלך ביצוע:

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

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

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

חומר החפירה יפונה למקם מתואם עם אגף כבישים במנהל הנדסה

#### שלב בקשה לתעודת גמר:

בקשה לתעודת גמר והצהרת האחראי לביקורת על הביצוע

הצהרת עורך בקשה ראשי

הצהרת עורך משנה הנדסת מבנים ( מתכנן שלד)

הצהרת אחראי לביצוע שלד

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

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

הגשת תכנית asmade לעבודות תת-קרקעיות (אינסטלציה, מים, ביוב וכד')  
אישור מעבדה מוסמכת על ביצוע כלל הבדיקות הנדרשות בהתאם לתקנים, הנהלים והתקנות הנדרשות  
אישור חברת חשמל  
אישור בודק מוסמך על תקינות גנרטור חירום, מעלית, תקינות מערכת הגנת ברקים וכל מערכות טכ  
במקרים של צובר/בלוני גז: צילום רישיון חברת הגז/ מתקין גפ"מ בתוקף  
אישור חברת גז הרשומה במנהל הגז או אישור מתקין גפ"מ, על התקנת תשתיות הגז  
סיום ביצוע פיתוח  
אישור חברות התקשורת  
הערה - כל הפרטים במסגרת המגרש ובסמוך לו. להלן הפרטים: הנמכות של מדרכה קיימת, שיפועים,  
כוכים, עצים, עמודי-תאורה, חוטי חשמל, בזק וכו', כל שינוי בשטח שיחייב שינוי מיקום הפרטים

סעיף 8: מספר בקשה: 20240980 תיק בניין: 60200110  
פרוטוקול ועדת משנה רישוי ותכנון ישיבה מספר: 2026002 בתאריך: 20/01/2026

**מבקש:**

\* רבקה פנחס

**בעל נכס:**

\* מ.מ.י.

**עורך:**

\* ליאורה רינק

**מהנדס רישוי:**

\* אורלי פרטוש

הגשה 09/10/2024

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

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000421206

כתובת הבניין: האלון 11, ראשון לציון

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

תכנית: 2024215, 5/ר/1/1, 6/ר/1/1, 1/ג/1/1, 22/1, 40/22/1, 413-1200880, 1/25/1/1/1, 1/37/1/1/1, 1/12/22/1/1, 85/22/1/1, 26/1/1/1/1

**שטח עיקרי**

תוספת למבנה קיים 145.25

**תיאור בקשה**

בית פרטי - דו משפחתי

**מהות הבקשה**

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

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

דיון חוזר לבקשת המבקש לבנות יחידה אחת ולא לממש 2 יחידות.

תת חלקה	מפלס קומה/	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
			מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
	0.00	מגורים	15.33	95.39		9.00		1
	1.00	מגורים	89.01					
	2.00	חדר בעליית גג	40.91					
			145.25	95.39		9.00		1
		סה"כ:	240.64		9.00		0.00% :בניה	

**הערות בדיקה:**

הבקשה נדונה בישיבה מס' 2025023 והוחלט להוריד מסדר יום לצורך בחינה נוספת לתכנון של המדרגות באופן שיוכל לאפשר מימוש יחידה נוספת על המגרש.

כעת, מובאת הבקשה לדיון חוזר מצורך מכתב מטעם המבקש אשר מעוניין לממש את מלוא הזכויות לטובת יחידת הדיור כפי שמוצעת בתוכנית ללא מימוש של 2 יחידות דיור על המגרש.

תאריך עמידה בתנאי סף: 18/11/24

**תאור מצב קיים:**

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

**בעלויות:**

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

**רקע:**

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

**פירוט ההקלות:**

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

**חו"ד גורמי פנים:**

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

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

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

שטח	מוצא	מותר	שימוש ויעוד
איין	מגורים ב	מגורים ב	שימוש ויעוד
איין	4 לחלקה	4 לחלקה	יח"ד
איין	22% = 110.72 מ"ר	29% = 146.16 מ"ר	שטח עיקרי:
איין	18% = 89.01 מ"ר	29% = 146.16 מ"ר	מעל הקרקע
איין	40% סה"כ	58%	סה"כ שטח עיקרי מותר:
איין	2%	עד 15%	שטחי שירות:
איין	2 קומות	2+ ח. בחלל הגג/או חדר על הגג	מספר קומות מותר (ברוטו)
מבוקש בהקלה איין	4.50 מ' / 10.0 מ'	5.0 מ' / 3.0 מ'	קווי בניין אחורי צדי- דרומי
איין	איין תכנון לעוד בית במגרש	5 מ' נדרש	מרחק בין בנינים/קו מרחק



**המלצת מהנדסת העיר :**

ניתן לאשר את הבקשה בכפוף לכך שהמבקש מודע לכך שלא יוכל לבנות יחידה נוספת במגרש בניצול יתרת הזכויות ובכפוף לתנאים המפורטים :

**החלטות**

**בהתחשב בהודעת המבקש כי בהתאם לתכנון המבוקש על ידי הוא מודע לכך שלא יוכל לבנות יחידה נוספת במגרש לניצול יתרת הזכויות הוועדה מחליטה לאשר את הבקשה בכפוף להצהרתו ובכפוף לתנאים המפורטים :**

**דרישות כלליות**

- תשלום היטל השבחה על פי חוק לפני מתן היתר או הפקדת ערבות בנקאית להבטחת תשלום
- הפקדת ערבות בנקאית ע"ס 6,500 ש"ח להבטחת ביצוע העבודות ההריסה בהתאם לתקנה 70 (א')

**תנאים לבקרת התכנ**

- אישור מני"ב
- תיקון תכנית ההגשה לפי דרישות הצוות המקצועי
- גדרות עד 1.5 מ' ובהתאם להנחיות מרחביות
- לתקן בטבלת חישוב שטחים מרתף ולא מרפסת.
- להפריד בטבלת שטחים מרפסת גג פתוחה ומרפסת זיזית.
- לשים את תשריט החלוקה המעודכן כרקע לתכניות.
- להוריד חלוקה במרתף, לא ניתן עפי מדיניות הוועדה.
- להוריד גובה קירות מרזב.
- חתימת ר.מ.י. או תעודת היוון
- הגשת חישובים סטטיים והצהרת מהנדס
- דוח קרקע וביסוס.
- אישור פקיד היערות
- אישור פיקוד העורף
- אישור תכנית אינסטלציה סניטרית והתחברות לרשת העירונית
- אישור אגף איכות הסביבה על תוכניות להיתר.
- אישור אגף תברואה
- רישום תקנה 27 על שימושים ויעודים במקרקעין - על מעבר זיקת מעבר משותף

**תנאים לתחילת עבודות בניה :**

- אישור חב' חשמל
- גידור האתר בהתאם להחלטת המליאה מיום 13.11.2024
- מינוי קבלן רשום בארגון הקבלנים / הפקדת ערבות בנקאית עד למינוי קבלן רשום
- אישור/ הסכם פינוי פסולת
- חומר החפירה יפונה למקום מתואם עם אגף כבישים במנהל הנדסה
- הסכם עם מעבדה מאושרת לפי דרישות התקן
- מינוי מהנדס אחראי לביצוע השלד
- מינוי אחראי לביקורת על הביצוע (ימולא ע"י בעל ההיתר)
- בקשה לאישור תחילת עבודה ( חתומה ע"י האחראי לביקורת על הביצוע בצירוף אישור על מינוי בידי בעל ההיתר)
- תוכנית התארגנות באתר חתומה ע"י יועץ בטיחות
- יש להמציא אישור ממדביר מוסמך על בדיקת קרקע וחול
- להימצאות טרמטים לפני תחילת הבניה ואישור הדברה במידת הצורך.

**תנאים לתעודת גמר**

- דוח פיקוח שהעבודות תואמות במלואן לתכנית ההיתר.
- סיום ביצוע פיתוח.
- דו"ח יחידת פיקוח על הבניה כתנאי לשחרור הערבות הבנקאית לפי תקנה 70 (א').
- אישור מח' הפיקוח על ביצוע עבודות ההריסה המפורטות בהיתר הבניה
- 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.

**תשלומים רביות**

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

**שלב בקרת התכנ :**

- תיקון תכנית ההגשה לפי דרישות הצוות המקצועי :
- להציג תכנית בינוי עתידית על כל החלקה, הכוללת פילרים וחניות עבור 4 יחידות דיור.
- להציג חזית עתידית עם גג שטוח וחתימת השכן על כך. חזית אחידה.
- התאמת גובה הגדר הקדמית למותר על פי ההנחיות המרחביות.

- גובה בנין בהתאם להחלטת הוועדה
- חדר על הגג יתוכנן בנסיגות הנדרשות בכל החזיתות
- אישור מחלקת תנועה על תכנית מתקנת לעניין הפרשי גבהים.
- אישור רשות מקרקעי ישראל
- דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) לתקנות התכנון והבניה
- דוח קרקע וביסוס
- הצהרת מהנדס לחישובים סטאטיים, חישובים סטאטיים + נספח תרמי
- אישור תכנית אינסטלציה
- תכנית ראשית מעודכנת ומתואמת לאחר כל שינויי התכנ.
- אישור אגף קיימות וסביבה
- אישור פיקוד העורף
- אישור מני"ב
- אישור מפ"י שהתצ"ר כשר לרישום.

#### **שלב בקשה לאישור תחילת העבודה:**

- טופס בקשה לאישור תחילת עבודות חתומה ע"י האחראי לביקורת על הביצוע בצירוף המסמכים מינוי והעתק של הצהרת אחראי לביצוע שלד הבניין (ימולא על ידי בעל ההיתר)
- מינוי והעתק של הצהרת מינוי קבלן רשום בארגון הקבלנים בעל רישיון בתוקף
- ל"ז משוער התקדמות בניה גמר : עבודות הריסה, עבודות ביסוס, הקמת שלד הבניין, עבודות הבניה
- מפת עמודים כולל כניסה קובעת לבניין 0.00
- סימון מתווה הבניין בקובץ מדידה ואישור מודד בדבר סימון מתווה הבניין במגרש עצמו
- הסכם התקשרות עם מעבדה מוסמכת לביצוע בדיקות מעבדה+רשימת (פרוגרמה) הבדיקות הנדרשות בביצ
- פינוי עודפי חומר החפירה (מתואם עם אגף כבישים במנהל הנדסה)
- גידור האתר בהתאם להחלטת המליאה מיום 13.11.24.
- הסכם לפינוי פסולת- מול אגף קיימות וסביבה

#### **שלב בקשה למהלך ביצוע:**

- בקשה לביצוע עבודות הבנייה על פי ההיתר בשלבים במהלך ביצוע (במידה ורלוונטי)
- דיווח מודד מוסמך על גמר ביצוע יסודות וקומת מרתף, בצירוף מפת מדידה
- דיווח אחראי לביקורת על הביצוע על עריכת ביקורת באתר בנייה במהלך ביצוע
- חומר החפירה יפונה למקם מתואם עם אגף כבישים במנהל הנדסה

#### **שלב בקשה לתעודת גמר:**

- בקשה לתעודת גמר והצהרת האחראי לביקורת על הביצוע
- הצהרת עורך בקשה ראשי
- הצהרת עורך משנה הנדסת מבנים ( מתכנן שלד)
- הצהרת עורכי משנה נוספים לעבודות בניה (ככל שמונו) לרבות מורשה נגישות ואחראי בטיחות
- סיום ביצוע פיתוח
- אישור מנהל איכות הסביבה
- שחרור ערבות בנקאית עבור קבלת תעודת גמר - לפי ביקורת מפקח בניה
- כל הפרטים במסגרת המגרש ובסמוך לו. להלן הפרטים :
- הנמכות של מדרכה קיימת, שיפועים, כוכים, עצים, עמודי תאורה, חוטי חשמל, בזק וכו',
- כל שינוי בשטח שיחייב שינוי מיקום הפרטים הנ"ל יהיה על חשבון המבקש בלבד.
- השלמת רישום תצ"ר בפועל באישור מחלקת מדידות

<b>סעיף 9:</b> פרוטוקול ועדת משנה רישוי ותכנון ישיבה מספר: 2026002 בתאריך: 20/01/2026 מספר בקשה: 20250133 תיק בניין: 513300080
--

**מבקש:**

• כוגמן טובה

**בעל נכס:**

• מ.מ.י.

**עורך:**

• חגית פולד

**מהנדס רישוי:**

• רות בן ישי

ראשון לציון

הגשה 06/02/2025

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

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000462840

**כתובת הבניין: התמר 10, ראשון לציון**

גוש וחלקה: גוש: 6092 חלקה: 71 יעוד: מגורים א

תכנית: מ/מ/472/10

שכונה: נחלת יהודה

**תיאור בקשה**

בית פרטי - דו משפחתי

**שטח עיקרי שטח שירות**

תוספת למבנה קיים 6.06 99.44

**מהות הבקשה**

הסדרת מצב קיים עבור בית דו משפחתי קיים הכולל תוספת שטחים ושינויים פנימיים - תוספת בניה בקומת קרקע ובקומה 'א' + שינויים בפיתוח שטח.

תת חלקה	מפלס /קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		מס' יח"ד		שטח אחר במ"ר	
			מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
	0.00	מגורים	10.30	146.61		15.30				
	0.00	בליטות							9.79	-4.89
	0.00	פרגולות				18.45				
	0.00	מחסן				6.06				
	1.00	מגורים	89.14							
	1.00	מרפסות גג פתוחות							108.40	
			99.44	146.61	6.06	33.75			103.51	9.79
<b>סה"כ:</b>			246.05		39.81				113.30	

**הערות בדיקה:**

מועד עמידה בתנאי סף: 13.02.25

**תיאור מצב קיים:**

על מגרש פינתי בין הרחובות התמר ורחוב השניים קיים בית מגורים צמוד קרקע עבור יחידת דיור אחת (חצי מדו משפחתי) נשוא הבקשה הינו חלק המגרש המערבי).

**בעלויות:**

הנכס בבעלות קק"ל ובחכירה. ע"ג הבקשה הוצגו חתימות של 4 החוכרים המהווים 100% הסכמות.

**הקלות:**

הקלות:

התייחסות להקלות

1. תוספת 6% משטח המגרש המהווים 29.58 מ"ר, דהיינו 51% במקום 45% המותרים עפ"י תכנית. לפי תב"ע מ/מ/472/10 (משנת 1983) שטח עיקרי מקסימלי עד 45% (225 מ"ר). ניתן לאשר לפי תקנות סטיה ניכרת. לאחר הקלה זו יש תוספת שטח של 29.16 מ"ר -ניתן לאשר עקב

סיום בניית הנכס בשנת 2009.
<b>מועד גמר פרסום: 26.03.25-לא התקבלו התנגדויות</b>

<b>התייחסות גורמי פנים:</b>	
<p>1. קיימת דלת וחלונות לקומת המרתף.                      2. קומה קרקע במקום פטיו ומזווה קיימת יחידת דיור נפרדת.                      3. כניסה לחניה חסומה על ידי קיר בלוקים.                      4. מדרגות בצד מזרחי מברזל ולפני סגירת בלוקים. בקומה א' במקום מרפסת גג ופטיו קיימת יחידת דיור נפרדת.                      5. מרפסת מקורה בצד מערב קומה א' ללא מעקה.</p> <p align="center"><b>קיים תיק פיקוח משנת 2021 – מס' תיק פיקוח 202100382</b></p>	<p><b>בדיקת פיקוח</b>  <b>מיום 05/11/25</b></p>
<p>על המודד להשלים מדידה- השלמת סימון שוחות ביוב, מפלסים (T.L, I.L), סימון של מניב לא שלם ולא ברור המשך של חדר שירותים זה מחסן? לתכנן מכונת כביסה 1 לא מתוכנן ניקוז של פטיו צ.מ.ג לא מסומן / לא מתוכנן להגיש תכנית אינסטלציה על רקע תכנית אדריכלות מעודכנת ואחרי ועדה</p>	<p><b>אינסטלציה מיום</b>  <b>07/04/2025</b></p>
<p>מגורים "א"                      קווי בניין בהתאם לממ/10/472</p> <p>תנאי לקבלת היתר חובתו ואחריותו של מודד מוסמך להשלים בהתאם ל"חוק תכנון ובניה" מדידת פרטים על כול החלקה למדוד וציין במפה עמודי חשמל ולהשלים מספרם למדוד ולשרטט במפה קו חשמל עלי ולציין סוג הקו לשרטט קו בניין לבריכה בהתאם לרצ/מק/1/21/1 - 0.80 מ' מגבולות החלקה אין לשייך לצבע גובה נקודה בבלוק M1502 היתר כפוף למילוי כל ההערות</p>	<p><b>מדידות מיום</b>  <b>01/04/2025</b></p>
<p>סידור חניות לפי היתר הקיים.</p>	<p><b>תנועה מיום</b>  <b>01/01/2026</b></p>
<p>הושלם – אין הערות</p>	<p><b>פקיד היערות מיום</b>  <b>01/04/2025</b></p>

**ממצאי בדיקת התכנית:**

**שטח המגרש: 986 מ"ר ייעוד החלקה: מגורים א**  
 קיימת חלוקה פנימית חתומה בין החוכרים **שטח של המבקש: 486 מ"ר**  
 שטחים יחושבו ע"פ תוכנית ממ/10/472, 1/1 יג

סטייה	מוצע	מותר	שטח עיקרי-
	246.05 מ"ר	45% (218.7 מ"ר) לאחר הקלה 247.86 מ"ר	שטח עיקרי-
0.81 מ"ר – התבקש בהקלה 16.24 מ"ר- התבקש בהקלה סה"כ 17.05 מ"ר.	146.61 מ"ר 89.14 מ"ר	30% (מ"ר) – 145.8 15% הנותרים – 72.9 מ"ר	שטח עיקרי ק.קרקע- שטח עיקרי קומה א - שטחי שירות מעל מפלס כניסה-
-	6.06 מ"ר	10% ( 48.6 מ"ר)	קווי בניין: קדמי לתמר- קידמי השניים- צידי (דרום)-
-	4.63 מ'	5 מ'	
-	5 מ'	5 מ'	
-	3 מ'	3 מ'	
-	9.46 מ'	9.50 מ'	גובה מבנה מותר
יש לתכנן ע"פ תביע	קיימים 2 שיפועים-	גג הרעפים יהיה בעל 2	שיפוע

מק/1/1/37/1	אשר אינה תואמים את הרשום באחוזים.	שיפועים לפחות ולא יפחת מ- 35%.	
-	1.20 מ' מ' -	גובה מעקה 1.05-1.30 מ' מ' -	<b>מעקות</b>
0.13 מ' לעומת היתר הבניה יש חריגה של כ-1.22 מ' ממפלס המדרכה הגבוה לעומת מפלס הכניסה למבנה – חורג מהניתן לאישור ב0.02 מ' מ' -	בנוי ע"פ מפת מדידה +37.98	40 מה TL של השוחה הקרובה – 35.40 TL +37.85	<b>מפלס מבנה</b> <b>ע"פ היתר מאושר משנת 2006</b>
-	2 קומות	2 קומות + חדר על הגג	<b>מספר קומות מותר</b>
יש להציג מיקום המערכות טכניות של המזגנים.	דוד שמש ע"ג מרפסת גג ומנועי מזגנים	דוד שמש בתוך הבית + קולט בגג רעפים ע"פ הנחיות מרחביות מנועי מזגנים מוסתרים	<b>מערכות טכניות-</b>

**הנחיות מרחביות / התאמה לנספח בניוי מחייב / מסמך מדיניות עירונית לתכנון עיצוב ופיתוח**

סטייה	מוצע	מותר	גדר ושערים: גובה-
-	גדר בנויה בגובה 1.46 מ' מ' -	1.50 מ' - 1 מטר בנוי 0.5 מ' מבניה קלה	
-	1.50*1.30 מ' מ' -	רוחב 1.30 מ' עומק 0.90 מ' מ' -	<b>גומחה לאשפה:</b>
	2 חניות - שער נגרר ע"פ היתר קיים.	2 חניות לכל יח"ד נסיגה 1.40 מ' מגבול מגרש קדמי דו-כנפי	<b>חניות:</b> <b>מיקום שער-</b> <b>סוג השער-</b>

**בדיקת תוכנית**

שער חניה- אינה תואמת את נספח בניוי, מוצעת ע"פ היתר קיים. המרתף מתוכנן לביטול ע"י סגירת חלונות ופתחים. את הריסת המדרגות המתבטלות מבחוץ למרתף להציג כיציקת בטון ולרשום מפלס גובה החצר. כמו כן קיים המשך למרפסת גג כגזוזטרה אשר יוצרת שטח מקורה באזור הכניסה לבית- נמצא בגבול קווי בניין.

רשמה: רות בן ישי

**המלצת מהנדסת העיר:**

ניתן לאשר את הבקשה בכפוף להתאמת מפלס הכניסה לתקנות התכנון והבניה, היתר יינתן בתנאי ולאחר מילוי ההשלמות הבאות:

**החלטות**

הוועדה מחליטה לאשר את הבקשה בכפוף להתאמת מפלס הכניסה להגבהה המותרת לפי תקנות התכנון והבניה, היתר יינתן בתנאי ולאחר מילוי ההשלמות הבאות:

**דרישות כלליות**

תשלומים וערבויות:

תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף (ד145) לחוק התכנון והבניה תשלום היטל השבחה על פי חוק לפני מתן היתר או הפקדת ערבות בנקאית להבטחת תשלום הפקדת ערבות בנקאית בסך 72,725 ש"ח להבטחת ביצוע העבודות בהתאם לתקנה 70 א' שלב בקרת התכנון:

אישור ממחלקת תברואה לנושא אצירת האשפה  
אישור ממחלקת תנועה  
אישור מחלקת אינסטלציה  
אישור אגף קיימות וסביבה  
אישור פיקוד העורף

דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) מפלס הכניסה לא יעלה על 1.20 מ' ממפלס המדרכה הסמוכה. הצהרת מהנדס לחישובים סטטיים,

תכנית ראשית מעודכנת ומתואמת לאחר כל שינויי התכן קבלת הסכמת רשות מקרקעי ישראל למתן היתר תיקון תכנית ההגשה לפי דרישות הצוות המקצועי:

תיקון שיפועי גג הרעפים

שער חניה יתוכנן ע"פ פרט הפיתוח- שער דו כנפי שאינו חוצה את קו המגרש. דוד שמש ע"פ הנחיות מרחביות לא יעבור את גובה מעקה קומת הגג העליון או

את גובה מעקה מרפסת הגג

יש להציג מערכות טכניות ( מנועי מיזוג אויר )

#### **שלב בקשה לאישור תחילת העבודה:**

טופס בקשה לאישור תחילת עבודות חתומה ע"י האחראי לביקורת על הביצוע בצירוף המסמכים הנדרשי מינוי והעתק של הצהרת אחראי לביקורת על הביצוע

מינוי והעתק של הצהרת אחראי לביצוע שלד הבניין (ימולא על ידי בעל ההיתר) מינוי והעתק של הצהרת מינוי קבלן רשום בארגון הקבלנים בעל רישיון בתוקף

הסכם מעבדה מאושרת על פי כל דין

תכנית התארגנות באתר מאושרת ע"י יועץ בטיחות

גידור האתר בהתאם להחלטת המליאה מיום 13.11.24.

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

#### **אישורים/תאומים עם גורמי חוץ:**

אישור חברת חשמל- במידה שיש שינוי בהזזת פיר חשמל בשינוי הגדר. הסכם לפינוי פסולת

#### **שלב בקשה לתעודת גמר:**

אישור מעבדה מוסמכת על ביצוע כלל הבדיקות הנדרשות בהתאם לתקנים, הנהלים והתקנות הנדרשות בקשה לתעודת גמר והצהרת האחראי לביקורת על הביצוע

הצהרת עורך בקשה ראשי

הצהרת עורך משנה הנדסת מבנים ( מתכנן שלד)

הצהרת אחראי לביצוע שלד

סיום ביצוע פיתוח

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

כל הפרטים במסגרת המגרש ובסמוך לו. להלן הפרטים:

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



**רקע:**

בית חד קומתי לא קיים בהיתר, מבוקש כמוצע ממ"ד בקומת הקרקע, מבוקשת קומה א וחדר ומבוקשת קומה א וחדר בגג.

**פירוט ההקלות:**

נוסח	התייחסות
1. תוספת עד 6% משטח המגרש המהווים 17.76 מ"ר, דהיינו 64% במקום 58% המותרים עפ"י תכנית.	ניתן לאשר בהתאם לתקנות סטייה ניכרת לגבי תוכניות שהופקדו לפני 1.8.89, התוכנית הנדונה הופקדה ביום 08.01.1987. מנצלים 64% <b>ניתן לאשר.</b>
2. הקלה להקמת ממ"ד בבליטה מקו בניין ובנייתו במרחק של 0.11 מ' מגבול המגרש במקום 1 מ' מגבול מגרש הקבוע בתוכנית.	היות והבית לא קיים בהיתר, ניתן לאשר מתוך סטייה ניכרת הקלה עד 30% בקיר אטום ללא פתחים בלבד. <b>ניתן לאשר חלקית.</b>
3. העברת 14.74% מקומה א' לקומת הקרקע.	לפי רצ/1/1 ז ניתן להעביר עד 5% מקומה לקומה ללא הקלה ומעבר בהקלה. <b>הקלה מתייתרת.</b>

מועד גמר פרסום 09.12.25, לא התקבלו התנגדויות.

**חו"ד גורמי פנים:**

<b>פיקוח</b> מתאריך 06.07.25	לאחר בדיקה בשטח נמצא - קומה ראשונה לפני ביצוע הבניה. פרגולה לאחר ביצוע הבניה. פיתוח לא תואם לשטח, יש להגיש תכנית פיתוח בתכנית להיתר. לפי המפת המדידה המצורפת קיימת פלישה לשטח הציבורי. שער הכניסה לרכבים מעל 1.50 מטר ונפתח לכיוון השטח הציבורי. חזיתות יש לסמן את קומה א לבניה עתידית. קיימים מחסן + סככה שלא מסומנים בתכנית, יש לסמן אותם.
<b>מדידות</b> מתאריך 28.05.25	תצ"ר בסטטוס "בביקורת" מתאריך 18.02.2025 טרם נרשמה קווי בניין בהתאם לרצ/164/22/1
<b>תנועה</b> מתאריך 28/06/25	<b>יש לתת פתרון חניה עבור כל המגרש:</b> 3 יחידות הדיור עם הסכמת הדיירים כולל מידות לחניית ואישור של פיתוח מאגף התכנון. יש תכנית באזור.
<b>אינסטלציה</b> מתאריך 29/05/25	מפה טופוגרפית לא תואמת למצב קיים (GIS) ממ"ד וחלק מהמבנים בנויים על צינרת ביוב - בתוך חדר שינה, בתוך ממ"ד נמצאים שוחת ביוב לא לסמן /לא לתכנן קולטיש ממש לצפון אין התייחסות לחלק מבנים הקיימים בשטח, ע"פ GIS על הגג קיימים דוד וקולטי שמש להגיש תכנית אינסטלציה על רקע תכנית אדריכלות מעודכנת ואחרי ועדה

**שטח מגרש:** 296.0 מ"ר מתוך 565 בחלוקה פנימית מתוך 897 מ"ר בתוכנית לצורכי רישום שאושר בתאריך 11/05/2025.  
**יעוד החלקה:** מגורים ב, תכנית חלה רצ/22/1.

**זכויות בניה (התאמה לתוכנית): 1/22**

שימוש ויעוד יח"ד	מותר	מוצע	סטייה
שימוש ויעוד יח"ד	מגורים ב	מגורים ב	אין
שטח עיקרי: מעל הקרקע	3 לחלקה	3 לחלקה	אין
סה"כ שטח עיקרי מותר:	58%	44% = 129.49 מ"ר 20% = 59.96 מ"ר	15% סטייה – מתוכם 5% ניתן לנייד ללא הקלה. אין
שטחי שירות:	עד 15%	64% סה"כ	מבוקשת הקלה של 6%. אין
מספר קומות מותר (ברוטו)	2+ח. בחלל הגג/או חדר על הגג	2 קומות	אין

סטייה	מוצע	מותר	
אין	6.0 מ'	6.0 מ'	<b>קווי בניין</b> <b>אחורי בין בניינים</b> <b>צדי מזרחי</b> <b>צדי מערבי</b> <b>קדמי</b>
אין	3.0 מ'	3.0 מ'	
	0.1 מ'	3.0 מ'	
מבוקש בהקלה		5.0 מ'	
אין	יש 6 לפי תצ"ר מאושר	5 מ' נדרש	<b>מרחק בין בניינים</b>
אין	הבית קיים	הבית קיים	0.00
2 מקומות וחניה	אין סימון חניות	2 מקומות ליח"ד	<b>חניה</b>
אין	הוגש תשריט חלוקה	בקשה לבנית בית נוסף מותנה בהגשת תשריט חלוקה שביל גישה עבור בית אחורי רוחב 3מ'.	<b>בניית בית נוסף ושביל גישה</b>

**בניה על הגג 1/1/1 על תיקוניה**

סטייה	מוצע	מותר	
אין	בבעלות המבקש	הגג בבעלות המבקש או משותף בהסכמת שכנים.	<b>בעלות</b>
אין	38.55 מ"ר	עד 40 מ"ר או עד 65% משטח הגג של אותה יח"ד. עיקרי בנוסף לזכויות.	<b>שטח</b>
אין	2.00 מ'	2 לפחות	<b>נסיגות:</b> <b>קדמי-</b> <b>צדדי-</b> <b>אחורי-</b>
אין	2.00 מ'	1.5 לפחות	
אין	2.00 מ'	1.5 לפחות	
20 ס"מ	1.10 מ'	גובה מעקה 1.30 מ'	<b>מעקות</b>
30 ס"מ	2.80 מ'	גובה קומה 2.5 מ' (1/1/1 א)	<b>גובה קומה</b>
אין	הגישה מתוך חדר מדרגות פנימי.	הגישה לעליית הגג מתוך הדירה בלבד, לא תותר גישה מתוך ח.מדרגות משותף ולא תותר תוספת יח"ד.	<b>ח.מדרגות</b>

**התאמה להנחיות מרחביות 29.10.2020 :**

סטייה	מוצע	מותר
אין	מדובר על בית כלוא באמצע 2 מבנים.	<p>הנחיות לפיתוח המגרש : צמוד קרקע :  <ul style="list-style-type: none"> <li>ההנחיות מתייחסות רק לגדר הפונה לרחוב ולמשק עם המרחב הסובב.</li> <li>גובה גדר הפונה לרחוב עד 1.5 מ' ממפלס הקרקע הגבוה, מתוכה עד 1 מ' אטום ומעל גדר קלה בלבד.</li> <li>גמר גדר צמחייה/טיח/אבן/לבנים/סיליקטובטון אדריכלי/מסגרות/עץ/אלומיניום מותר לשלב 2 חומרים. גמר גדר קלה מסגרות/אלומיניום/זכוכית עם 20% מרווחים בין חלקים אטומים.</li> <li>לא יותר תילואסכורית/פלסטיק/דבר/זנטובלוקים/בטון חשוף.</li> <li>נישות למתקני עזר ישולבו בגדר ייסגרו בדלתות לא שקופות.</li> <li>מדרגות פיתוח בתחום המגרש.</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>שער כניסה לחניה וחצר אינטגרלי בגדר ולא ייפתח החוצה.</li> <li>יש לטעת לפחות עץ אחד לכיוון חזית הרחוב.</li> </ul> </p>
יש לטעת עץ אחד לפחות	מדובר על בית כלוא באמצע 2 מבנים.	

**הערות נוספות:**

שטח קומת הקרקע עולה על התכסית המוגדרת מעבר לניתן לניוד במסגרת התוכנות החלה (עד 5%),  
היתר מבוקש לניוד מקומה א' בהקלה (10%).

**בזיקת המעבר עפ"י תשריט חלוקה מאושר יש לתכנן את הגבהים לבית כי קיימות מדרגות לכניסה לבית.**

1. יש להציג תכנית בינוי עתידית לכל החלקה הכוללת חניות.
2. לא ברור מיקום הפילרים הקיימים ומיקום פחי האשפה באישור מחלקת התברואה.
3. להציג בחזיתות ובחתיכים תכנון עתידי של אופי הגג ולהציג חתימת שכן ע"ג תוכנית לבניית גג בעתיד זהה ע"מ לשמור על אחידות בחזית.
4. אין סימון חניות במגרש, עפ"י חוות דעת תנועה יש להציג ע"ג תכנית בינוי מיקום 2 חניות עבור כל יחידת דיור. מסומנת חניה במעבר זכות משותף. יש לקבל אישור מחלקת תנועה. לפי נתוני המגרש ניתן להסדיר מקום חניה אחד בלבד, פתרון השלמת התקן ע"י קרן חניה.
5. הגדרות הקיימות נמצאות מעבר לקו הגבול של החלקה בצידה המזרחי, יש להציג תיכנון גדר בתוך המגרש, אם הגדרות הן של המבקש אז לסמנם להריסה.
6. יש להציג פריסת גדרות וסימונם ע"ג תכנית פיתוח.
7. חדר על הגג – גובה החדר לא יעלה על 2.5 לפי רצ/1/1 וגובה מעקה הגג 1.30 מ', יש לתקן, להנמיך גובה חלל מ2.80 מ' וגובה מעקה לתכנן 1.3 מ'.

רשמה : אורלי פרטוש.

**המלצת מהנדסת העיר :**

ניתן לאשר את הבקשה באופן חלקי בכפוף :

1. יש להתאים את תכנית הממ"ד בהתאם להקלה של עד 30% מהמרווח בלבד בהתאם לתקנות סטיה ניכרת לקיר אטום ללא פתחים.
2. הסדרת גינון במגרש. יש לנטוע לפחות עץ אחד.
3. תשלום קרן חניה ו/או פתרון למלוא התקן.
4. הסדרת גישה ליחידת הדיור לאחר הריסת המדרגות בתחום מעבר זיקת הנאה למעבר הרשומה בתשריט חלוקה.
5. התאמת גובה חדר על הגג בהתאם למותר עפ"י תכנית החלה.
6. גובה מעקה מרפסת הגג לא יפחת מ1.30 מ' לפי תכנית החלה.  
היתר יינתן בתנאי ולאחר מילוי ההשלמות הבאות :

**החלטות**

**הוועדה מחליטה להוריד מסדר יום לעיון מחדש של הצוות המקצועי.**

סעיף: 11 מספר בקשה: 20241166 תיק בניין: 512400380  
פרוטוקול ועדת משנה רישוי ותכנון ישיבה מספר: 2026002 בתאריך: 20/01/2026

**מבקש:**

הגשה 27/11/2024

\* שלמה צאיג

\* יוסף צאיג

**בעל נכס:**

\* שלמה צאיג

\* יוסף צאיג

**עורך:**

\* חגית פולד

**מתכנן אינסטלציה:**

\* גיא רוני

הנמר 17 אשקלון מיקוד: 75708

**מהנדס רישוי:**

\* רות בן ישי

ראשון לציון

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

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000437698

**כתובת הבניין: העצמאות 42, ראשון לציון**

שטח מגרש: 1250.00 מ"ר

**שכונה: נחלת יהודה**  
שטח בניה מותר: 718.25 מ"ר אחוזי בניה מותרים: 57%

גוש וחלקה: גוש: 7374 חלקה: 78 מגרש: 151 יעוד: מגורים ב

תכנית: 1/1/1, 1/51/50/1, 1/21/1/1/1, 1/21/1/1/1, 21/1/1/1, 50/50/1

**שטח עיקרי****תיאור בקשה**

פיצול דירה 45.97

בית פרטי - דו משפחתי

**מהות הבקשה**

1. הסדרת פיצול יחידת דיור במרתף בבית דו משפחתי, לפי תיקון 155 לחוק התכנון והבניה.

2. הקטנת בריכת שחייה קיימת בהיתר.

**מטרת הדיון:**

דיון חוזר לצורך ביטול דרישה מגיליון הדרישות לשלב בקרת התכנ שאינה רלוונטית לבקשה.

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-	פיצול דירות צמודות קרקע	45.97							
	1.00-	מרתף		65.10						
	1.00-	בריכה							19.23	-21.47
	1.00-	מתקנים ומערכות טכניות		3.91						
	0.00	מגורים	111.07							
	1.00	מגורים	87.70							
	2.00	שטחי שרות		13.82						
			45.97	198.77	82.83				19.23	-21.47
<b>סה"כ:</b>			244.74		82.83				-2.24	15.90%

**הערות בדיקה :****הערות לדיון נוכחי:**

**הבקשה עולה לדיון חוזר לצורך ביטול הדרישות מגיליון הדרישות לשלב בקרת התכנן שאינן רלוונטיות לבקשה:**

1. קבלת הסכמת רשות מקרקעי ישראל למתן היתר – התבקש בטעות כפי שרשום תיקון 155 סעיף יג, אין צורך בהצגת אישור רמ"י בבקשה לפיצול.

"(יג) על אף האמור בכל דין, הייתה יחידת הדיור שלגביה מתבקשת ההקלה לפי סעיף זה במקרקעי ישראל שבתחום רשות עירונית, לא תידרש הסכמת רשות מקרקעי ישראל למתן ההקלה, ולא ייגבה על ידי רשות מקרקעי ישראל כל תשלום בשל מתן ההקלה כאמור".

**החלטות ועדת משנה רישוי ותכנון בישיבה: 2025016 בתאריך: 31/08/2025**

לאור המלצת הצוות המקצועי ומהנדסת העיר, הוועדה מחליטה לאשר את הבקשה, כולל פתרון חניה ע"י תשלום קרן חניה עבור מקום חניה אחד נדרש וחסר, היתר יינתן בתנאי ולאחר מילוי ההשלמות הבאות:

**מן הדיון הקודם :**

**תאריך סיום שלב:** 14/08/2025

**שטח מגרש:** 360 מ"ר

**תיאור מצב קיים:**

על מגרש הפונה לרחוב העצמאות קיימים 3 מבנים אחד בית פרטי לבד ועוד מבנה מגורים משותף דו משפחתי.  
נשוא הבקשה הבית מדו משפחתי מצד צפון, בן 2 קומות מגורים וקומת מרתף שמבוקש בדיעבד אישור פיצול דירה ע"פ תיקון 155 לחוק, התאמת בריכה ע"פ הקיים וקרן חניה.

**ממצאי תיק בניין:**

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
201100172	2011	הקמת בית דו משפחתי במגרש מיועד ל-3 יח"ד. – המבנה המבוקש
201100259	2011	הקמת בית מגורים דירה אחת בתלת משפחתי - המבנה ה-3
201100681	2011	פיצול היתר בניה שניתן ל-2 יח"ד שינויים ביחיד – שינויים בדירה וכניסה חיצונית למרתף לבעל מקצוע חופשי. (שייך לדו הצמוד)
20111051	2011	פיצול היתר בניה שניתן ל-2 יח"ד במגרש מיועד להקמת תלת משפחתי. (לדירה אחת – צפונית- של המבנה המבוקש) שינויים ביחיד – שינויים פנימיים וחיצוניים, הגדלת בריכת שחיה.
201200438	2012	תוספת מהלך מדרגות עליה מקומה א לחלל הגג ללא שימוש לצורך טיפול בדוד ויציאה לגג שטוח הכולל מערכת מיזוג אויר. שינוי מיקום בריכת שחיה בחצר – (שייך למבקש)
201200461	2012	תוספת מהלך מדרגות עליה מקומה א לחלל הגג ללא שימוש לצורך טיפול בדוד ויציאה לגג שטוח הכולל מערכת מיזוג אויר. הקטנת שטח בליטה והקטנת שטח קירוי חניה. בריכת נוי בחזית מערבית. (שייך דו הצמוד)
202200142	2022	הקמת בריכה שחיה+ ח. מכונות ושינויים בפיתוח ובגדרות (שייך לדו הצמוד)

**בעלויות:**

הנכס בבעלות רמ"י ובחכירה של 3 חוכרים.  
הודעה נשלחה לזכאים ולרמ"י בהתאם לתקנות 36 ו-36.

**הקלות מבוקשות:**

הקלה עבור פיצול דירה צמודת קרקע לשני יחידות דיור, יח"ד הדיור הנוספת בקומת מרתף בשטח של 45 מ"ר ע"פ תיקון 155 לחוק.

**גמר פרסום: 18.3.25**

## פיצול דירה מתוקף תיקון מס' 155 לחוק:

סטייה	מוצע	מותר	חצר אנגלית
	רוחב: 1.27 מ' גובה: 1.10 מ' - קיים בהיתר	רוחב: 1.5 מ' גובה: 1.5 מ'	
	ע"פ היתר קיים : עיקרי: 198.77 מ"ר. מרתף: 111.07 מ"ר	שטח הכולל של יחידת הדיור הקיימת הוא 120 מ"ר לפחות – אם ההקלה היא בדרך של פיצול יחידת הדיור הקיימת, ובלא תוספת שטח כולל המותר לבנייה לצורך יחידת הדיור הנוספת.  שטח יחידת הדיור הנוספת או יחידת הדיור הקיימת לאחר הפיצול, למעט שטח מדרגות גישה למפלס, לא יפחת מ-45 מ"ר, והיא תכלול מטבח, שירותים וכניסה נפרדים.	<b>פיצול לפי תיקון 155 לחוק שטח:</b>
	45.97 מ"ר		<b>גובה יח' הנוספת :</b>
	2.50 מ'	2.50 מ'	<b>גישה למרחב מוגן</b>
	הממ"ד נמצא בקומת המרתף אשר משויך לבניין, קיימת דלת מקשרת בין הממ"ד לפיצול.	לא כללה הבקשה להקלה לפי סעיף זה תוספת שטח בגודל האמור בפסקת משנה (ב), רשאית הרשות המוסמכת להורות כי מתן ההקלה יותנה בשיפורי מיגון ביחידת הדיור הנוספת	
	19.23 מ"ר	18% משטח המגרש הפנוי - 45 מ"ר $18\% * 250 = 45.00$ מ"ר ע"פ מק"מ 21/1/1	<b>בריכה: שטח בריכה:</b>
	3.88 מ"ר	5 מ"ר	<b>שטח חדר מכונות:</b>

**חו"ד גורמי פנים:****דו"ח פיקוח מיום 14/07/2025:**

קיים דלת מחברת בין שני החללים שלא מופיע בתכנית הבקשה של קומת הקרקע.

**אינסטלציה מיום 19/3/2025:**

בתכנית אדריכלות לצרף מפה טופוגרפית, בצבע צהוב מסומנים בריכות שלא שייכים לבקשה על מודד לעדכן מפלסים, לסמן שעוני המים. תכנית גג לא תואמת לתצ"א. לתכנן ניקוז מדרגות חיצוניות ע"י בור בגיבוי משאבה. להגיש תכנית אינסטלציה על רקע תכנית אדריכלות מעודכנת ואחרי ועדה.

**מחלקת אינסטלציה 19/03/2025:** בתכנית אדריכלות לצרף מפה טופוגרפית, בצבע צהוב מסומנים בריכות שלא שייכים לבקשה. על מודד לעדכן מפלסים, לסמן שעוני המים. תכנית גג לא תואמת לתצ"א. לתכנן ניקוז מדרגות חיצוניות ע"י בור בגיבוי משאבה. להגיש תכנית אינסטלציה על רקע תכנית אדריכלות מעודכנת ואחרי ועדה.

**מחלקת קיימות וסביבה 18/03/2025:** אגף קיימות וסביבה מאשר את הבקשה לשלב קבלת היתר הבניה בלבד.

**מחלקת תנועה 18/03/2025:** סידור חניות לפי היתר הקיים. אין פתרון חניה עבור יחידת דיור נוספת. אישור בקשה ללא פתרון חניה נוסף לפי החלטת הוועדת בנין ערים.

**הערות מהנדסת הרישוי:**

- אין מניעה לאשר בכפוף למילוי והשלמות הדרישות הבאות:
- יש לשלם קרן חניה.
  - יש לתקן טבלת שטחים.
  - אישור המחלקת אינסטלציה.

**המלצת מהנדסת העיר:**

ניתן לאשר את הבקשה בהמשך להחלטת הוועדה מיום 31.08.25, היתר יינתן בתנאי ולאחר מילוי ההשלמות הבאות:

**החלטות**

הוועדה מחליטה לאשר את ביטול הדרישות שאינן דרושות, בהמשך להחלטת הוועדה מיום 31.08.25, היתר יינתן בתנאי ולאחר מילוי ההשלמות הבאות ובכפוף ליתרת התנאים בהחלטתה הקודמת:

**דרישות כלליות**

**תשלומים/ערבויות:**

תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק התכנון והבניה  
תשלום היטל השבחה על פי חוק לפני מתן היתר או הפקדת ערבות בנקאית להבטחת תשלומי.  
הפקדת ערבות בנקאית בסה"כ 14,870 ש"ח להבטחת ביצוע העבודות בהתאם לתקנה 70א'  
תשלום קרן חניה

**תנאים בהיתר:**

יח"ד הנוספת תשמש להשכרה בלבד או למגורי קרוב בהתאם לתיקון 155 לחוק התו"ב.

**שלב בקרת התכנון:**

**מסמכים נדרשים לפי הוראות תכנון הבניין:**

רישום תקנה 27 לתקנות המקרקעין לרבות לעניין השימוש של יח"ד הנוספת כי תשמש להשכרה בלבד או למגורי קרוב והזכויות שבה לא יועברו בנפרד מיחידת הדיור הקיימת בהתאם להוראות תיקון 155 לחוק התו"ב.  
דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) ( לתקנות התכנון והבנייה  
תכנית ראשית מעודכנת ומתואמת לאחר כל שינוי התכנון  
הצהרת מהנדס לחישובים סטטיים, חישוביים סטטיים  
אישור תכנית אינסטלציה  
אישור אגף תברואה לנושא אצירת אשפה  
אישור מנהל הקיימות וסביבה  
חתימת התחייבות ע"י מבקש, שהעירייה רשאית לחלץ ערבות הבנקאית במלואה  
ו/או חלקה במקרה מיוחד  
אישור הג"א

**שלב בקשה לתעודת גמר:**

אישור מעבדה מוסמכת על ביצוע כלל הבדיקות הנדרשות בהתאם לתקנים, הנהלים והתקנות הנדרשות בקשה לתעודת גמר והצהרת האחראי לביקורת על הביצוע  
הצהרת עורך בקשה ראשי  
הצהרת עורך משנה הנדסת מבנים (מתכנן שלד)  
מפת עדות ערוכה ע"י מודד מוסמך ובהתאם להנחיות מפ"י למצב לאחר הבניה  
אישור מנהל איכות הסביבה  
תצהיר קבלן לביצוע שלד  
שחרור ערבות בנקאית עבור קבלת תעודת גמר לפי ביקורת מפקח בניה  
כל הפרטים במסגרת המגרש ובסמוך לו. להלן הפרטים:  
הנמכות של מדרכה קיימת, שיפועים, כוכים, עצים, עמודי תאורה, חוטי חשמל,  
בזק וכו', כל שינוי בשטח שיחייב שינוי מיקום הפרטים הנ"ל יהיה על חשבון המבקש בלבד.

מספר בקשה: 20250752 תיק בניין: 94900060  
פרוטוקול ועדת משנה רישוי ותכנון ישיבה מספר: 2026002 בתאריך: 20/01/2026

**סעיף: 12****מבקש:**

\* מירב בורוס

**בעל נכס:**

\* מירב בורוס

**עורך:**

\* ברק הררי

**מהנדס רישוי:**

\* אוראל ארביב

סוג בקשה: בקשה להיתר - רישוי מלא

הגשה 14/08/2025

**כתובת הבניין: שושנת יעקב 6, ראשון לציון**

שטח מגרש: 601.00 מ"ר שטח בניה מותר: 348.58 מ"ר אחוזי בניה מותרים: 58%

גוש וחלקה: גוש: 5030 חלקה: 120 מגרש: 3 יעוד: מגורים ב

תכנית: מק/1/21/1, 1/1/יג, מק/1/26, מק/1/25, 13/170, מק/1/1/ז1

**תיאור בקשה**

בית פרטי - דו משפחתי חידוש היתר

**מהות הבקשה**

חידוש היתר מס' 202200397 מיום 04/09/2025 ליום 04/09/2028

**הערות בדיקה:**

שטח המגרש 602 מ"ר

**רקע:**

ביום 04/09/2022 הוצא היתר מס' 202200397 לתוספת למבנה קיים.

ההיתר כלל:

שינויים בבית מגורים חצי מדו משפחתי בצד מערבי של המגרש, הכוללים:

1. שינויים פנימיים ובחזיתות.
2. הריסת גגון ותוספת מרפסת.
3. שינויים בפיתוח שטח, תוספת בריכה וחדר מכונית.

ממצאי בדיקת פיקוח מיום 06.01.2026:

המצב הקיים בשטח לאחר ביצוע.

**מטרת הדיון:**

ביום 14.08.2025 התקבלה פנייה מטעם המבקש להארכת תוקף היתר בשלוש שנים נוספות עד ליום 04.09.2028 לשם היתר שינויים הסמכות מהנדס וקבלת תעודת גמר.

**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: 88

- (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

**המלצת מהנדסת העיר :**

ניתן לאשר את חידוש היתר מס' 202200397 מיום 04/09/2022 ליום 04/09/2028, ההיתר יהיה כפוף לכל תנאי ההיתר המקורי

**החלטות**

**הוועדה מחליטה לאשר את חידוש היתר מס' 202200397 מיום 04/09/2022 ליום 04/09/2028, ההיתר יהיה כפוף לכל תנאי ההיתר המקורי.**

**מבקש:**

\* שפר אולג

**בעל נכס:**

\* מ.מ.י.

**עורך:**

\* קפיטולניק שלי

**מהנדס רישוי:**

\* אוראל ארביב

סוג בקשה: בקשה להיתר - רישוי מלא

הגשה 03/11/2025

שכונה: שיכונני המזרח

כתובת הבניין: יחזקאל הנביא 10, ראשון לציון

גוש וחלקה: גוש: 4247 חלקה: 189 יעוד: מגורים ב

תכנית: 40/22/1, 22/1

**תיאור בקשה**

חידוש היתר

בית פרטי - דו משפחתי

**מהות הבקשה**

חידוש היתר מס' 202100072 בדיעבד מיום 21.03.2021 ליום 21.03.2027 ושינוי עורך מאלכס בר לשלי קפיטולניק ומהנדס מאלכס בר ליניב מורסיאנו ומבקש מאלי ורגינה קאשי לאולג שפר.

**הערות בדיקה:**

שטח המגרש: 589 מ"ר

ביום 21.03.2021 הוצא היתר מס' 202100072 לבניה חדשה  
 ההיתר כלל:

בניית בית חדש סמוך לדו קיים. מבוקשת קומת קרקע וקומה א'.  
 הריסת בית קיים במגרש וגדר קידמית החורגת מעבר לקו מגרש קידמי.

ממצאי בדיקת פיקוח מיום 04.12.2025

לאחר ביקורת במקום הבניה לאחר ביצוע.  
 דרושה תכנית שינויים מכוון שהמצב בשטח לא תואם את התכנית.

ביום 03.11.2025 התקבלה פנייה מטעם המבקש להארכת תוקף ההיתר בשלוש שנים נוספות עד ליום 21.03.2027 ושינוי עורך מאלכס בר לשלי קפיטולניק ומהנדס מאלכס בר ליניב מורסיאנו ומבקש מאלי ורגינה קאשי לאולג שפר. התקבלו כל המסמכים המאשרים להעביר את כולם.

בקשה לחידוש היתר בנייה בהתאם לתקנות 59 ו-60 א':

**תוקפו של היתר**

59. (א) תקופת תוקפו של היתר היא שלוש שנים מיום שניתן; רשות הרישוי רשאית, מטעמים מיוחדים שיירשמו, לקבוע להיתר תקופת תוקף ארוכה יותר, שלא תעלה על שש שנים, אם ראתה כי היקפה ומורכבותה של העבודה או הבנייה המותרת על פיו מצדיקים זאת.

**חידוש או הארכת היתר**

60. (א) מוסד התכנון שנתן את ההיתר יחדש או יאריך את תוקפו של היתר, לבקשת בעל ההיתר, לתקופה שלא תעלה על שלוש שנים.

(ב) לא יחודש או יוארך תוקפו של היתר אם קיימת מניעה לפי דין למתן ההיתר במועד חידושו או הארכתו.

מס' דף: 90

(ג) חל שינוי בזהות בעל היתר או בעל זכויות במקרקעין, רשאית רשות הרישוי, לבקשת בעל היתר 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 טכנונית 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.

• יובהר כי מתוקף תקנות הקורונה ניתנה אורכה של שנה באופן אוטומטי בנוסף על הקבוע בתקנות הרישוי.

רשם : אוראל ארביב

#### המלצת מהנדסת העיר :

ניתן לאשר את חידוש היתר מס' 202100072 מיום 21.03.2024 ליום 21.03.2027 ושינוי עורך מאלכס בר לשלי קפיטולניק ומהנדס מאלכס בר ליניב מורסיאנו ומבקש מאלי ורגינה קאשי לאולג שפר. ההיתר יהיה כפוף לכל תנאי ההיתר המקורי.

#### החלטות

הוועדה מחליטה לאשר את חידוש היתר מס' 202100072 מיום 21.03.2024 ליום 21.03.2027 ושינוי עורך מאלכס בר לשלי קפיטולניק ומהנדס מאלכס בר ליניב מורסיאנו ומבקש מאלי ורגינה קאשי לאולג שפר. ההיתר יהיה כפוף לכל תנאי ההיתר המקורי.



<b>הקלות:</b>	<b>התייחסות:</b>
תוספת דירת מגורים בשטח של 60 מ"ר בקומה א' ע"י פיצול בית מגורים קיים מתוקף תיקון מס' 155 לסעיף 147 – הוראת שעה.	אין מניעה לאשר, קיימים שטחים לניצול.

**מועד גמר פרסום:** 25/05/2025 - אין התנגדויות.

<b>התייחסות גורמי פנים:</b>	
בדיקת פיקוח מיום 25/06/2025 :	1. הממ"ד המבוקש בנוי ולאחר ביצוע. 2. קומה א' המבוקשת לפני ביצוע. 3. גג הרעפים המבוקש הרוס בפועל.
תנועה מיום 18/06/2025 :	יש להסדיר פתרון חניה על רקע תכנית הפיתוח ומדידה קיימת. מדובר על הוספת יחידת דיור ללא פתרון חניה בתוך המגרש. לאחר השלמת התכנון להגיש לבדיקה שנית. יש לקבל אישור של מח' הפיקוח ורישוי. התיק היה בתהליכים משפטיים.
אינסטלציה מיום 27/05/2025 :	בק"ק לסמן התחברות החלקה למערכות עירוניות, מיקום שוחות ביוב, תוואי קו ביוב, שעוני המים הקיימים חיבור החלקה למערכת ביוב העירונית לא ע"פ GIS של חברת מניב בגוף תכנית אדריכלות לצרף מפה טופוגרפית מעודכנת כולל פרטים וחתימה של המודד להגיש תכנית על רקע מפה טופוגרפית כולל מפלסים בחלק האחורי במקום מחסן נמצא מבנה מגורים (כולל דוד וקולטי שמש) כמו כן קיימת מכולה בק"א לתכנן רוחב של חדר שירותים ע"פ הלי"ת. בתכנית גג לסמן דוד וקולטי שמש דוד וקולטי שמש נמצאים על גג רעפים המתוכננים לביטול. יש לתכנן מיקום חדש לדוד וקולטים. חלק הגג המתוכנן לסמן באדום ולציין מפלס של הגג? לתכנן צ.מ.ג. מונה מים בתוך המגרש? שיכות? לבדוק את הנושא במניב בק"א לא מסומן קונטור של ממ"ד. לא ברור H של ממ"ד ניקוז להגיש תכנית אינסטלציה על רקע תכנית אדריכלות מעודכנת ואחרי ועדה
מדידות מיום 27/05/2025 :	<b>20230767</b> מגורים "א" אזור עתיקות קווי בניין בהתאם ממ/10/472  <b>תנאי לקבלת היתר</b> <b>חובתו ואחריותו של מודד מוסמך :</b> לסדר קובץ על פי בלוקים ושכבות בלי כפילויות - לשייך כל פרט לשכבתו על פי יעוד למדוד עומקי שוחות ביוב, ניקוז ולציין במפה לכתוב שם מלא של מזמין

**ממצאי בדיקת התכנית:**

תוספת לבית קיים ממ"ד בשטח של 13.62 מ"ר מעבר לקו בניין קדמי, נבנה מכח תקנות הפטור, תוספת בקומה א' על פי התיקון מספר 155 לחוק התכנון ובנייה, ופיצול יחידות דיור צמודות קרקע עם גישה על ידי מהלך מדרגות חיצוני.

**שטח המגרש:** 498.5 מ"ר  
**ייעוד החלקה:** מגורים א'

סטייה	מוצע	מותר	תכנית עיקרי: סה"כ שטח עיקרי-
-	117.52 = 23.6% מ"ר	149.55 = 30% מ"ר	
-	177.17 = 35.54% מ"ר	224.32 = 45% מ"ר	
<b>סטייה של 54.15 = 10.86% מ"ר שטח שירות- מדובר</b>	104 = 20.84% מ"ר	49.85 = 10% מ"ר	<b>שטחי שירות-</b>

סטייה	מוצע	מותר	
בטעות סופר של עורך הבקשה אין בפועל חריגה בשטחים.			
2.72 מ' – עבור ממ"ד הממ"ד בנוי בפועל ניתנה הודעה מסיום עבודות בניית הממ"ד – בהתאם לתקנות התכנון והבניה(עבודות פטורות מהיתר) (הוראת שעה) התשפ"ד- 2023	2.28 מ'	5 מ'	קווי בניין: חזית לרחוב בארי-
	3 מ' 6 מ'	3 מ' 6 מ'	צידי- אחורי-
-	6.65 מ'	9.50 מ'	גובה מבנה מותר
-	2	2	מספר קומות מותר
32.17 מ"ר קיים ללא היתר- יש לסמן מחסן זה להריסה.  יש לסמן מכולה לביטול כהריסה	39.67 מ"ר  קיימת מכולה לביטול בשטח של כ-17 מ"ר	מחסן אינטגרלי כחלק מהמבנה בשטח של 7.50 מ"ר בלבד	מחסן
	מוצע גג שטוח	גג רעפים / גג שטוח	גגות
הדבר מעיד על קיום של 3 יח"ד יש לצמצם ל2 דוידים אחד לכל יחידה.	מוצע 3 דוידים וקולטים	דוד חשמל וקולט, מעבי מזגנים בחלל הגג הרעפים	מערכות טכניות:

	116.44 מ"ר ע"פ היתר קיים + ממד מוצע 13.37 מ"ר – סה"כ 129.81 מ"ר - יחידה אחת	שטחה הכולל של יחידת הדיור הקיימת הוא 120 מ"ר לפחות – אם ההקלה היא בדרך של פיצול יחידת הדיור הקיימת, ובלא תוספת שטח כולל המותר לבנייה לצורך יחידת הדיור הנוספת.	פיצול לפי תיקון 155 לחוק שטח:
	60.12 מ"ר – ליחידה אחת	שטח יחידת הדיור הנוספת או יחידת הדיור הקיימת לאחר הפיצול, למעט שטח מדרגות גישה למפלס, לא יפחת מ-45 מ"ר עד 60 מ"ר, והיא תכלול מטבח, שירותים וכניסה נפרדים.	מדרגות ליח"ד המבוקשת:
	מדרגות מוצעות לקומה א בחזית דרומית.	ניתן להבליט עד 1.50 מ' מקו הבניין	גובה יח' :
	2.70 מ'	2.50 מ'- מינימום	גישה למרחב מוגן:
אין מיגון ליחידה הנוספת יש לקבל אישור הג"א	הממ"ד מוצג כמוצע בקומת קרקע אשר משויך ליחידה המרכזית, הגעה לממ"ד דרך ירידה במדרגות החיצוניות, אין כל קשר ישיר ליחידה.	לא כללה הבקשה להקלה לפי סעיף זה תוספת שטח בגודל האמור בפסקת משנה (ב), רשאית הרשות המוסמכת להורות כי מתן ההקלה יותנה בשיפורי מיגון ביחידת הדיור הנוספת.	

סטייה	מוצע	מותר	גדר ושערים: גובה-
יש להציג את הגדרות כמבוקש בפרויקט ועליהן לעמוד בהנחיות המרחביות	לא ניתנה התייחסות לגדרות בפרויקט	1.50 מ' 1 מ' בנוי 0.50 מ' בנוי מחומר קל	
יש להציג בפרויקט	לא הוצע	בהתאם להנחיות המרחביות או נספחי הבינוי של השכונה	פילרים: גובה-
יש להציג כיוונים ושיפועים של ניקוזי המגרש	לא הוצגו כיווני ניקוזים	ניקוז המגרש כולו יהיה מחלקו האחורי, דרך החניות, אל מחוץ למגרש.	ניקוז מגרש:
-	3	2+1 לפיצול	חניות:

**הוצע תוספת שטח עבור יחידת דיור נוספת וללא פתרון למיגון - יש לקבל אישור הג"א**

**סיכום הערות הבדיקה:**

## 2.2 עיקרי הוראות התכנית

בהוראות סעיף 7.7 בתכנית רצ/מק/1/25/1 יירשם "אין האמור גורע מאפשרות הקמת מחסן כחלק מהמבנה עצמו ובגובה הקומה", ויימחק המשפט הקובע "בשטח שלא יעלה על 7.5 מ"ר לדירה".

1. מחסן בחצר אחורית- התקבלה החלטת ועדה מצומצמת מיום 14/05/2002 - אך לא יצא היתר. שטח המחסן נוגד את הוראות התב"ע רצ/מק/1/25/2:
2. יש לבקש את כל הגדרות במגרש כמבוקש לבניה- מאחר ולא אושרו בהיתר קודם.
3. יש לפצל את טבלת השטחים לבניין 1 ובניין 2.
4. יש לתכנן מסתור כביסה ל-2 היחידות.
5. את דוד החשמל ואת הקולטים יש למקם על הגג בצורה כזו שתהיה מוצנעת מהרחוב- להציע מסתור תקין + מפלסים ולהראות בהתאם בחתכים חזיתות.
6. יש להציג מפלסי מעקה הגג לפי התב"ע.
7. יש להראות מיקומי מעבי מזגנים ל2 היחידות בצורה מוצנעת בחזית
8. יש להראות את ניקוזי המגרש ושיפועיו.
9. יש לסמן את השטחים הקיימים לפי היתר כקיימים ואת השטחים הנוספים כמבוקשים.
10. להוריד חישוב שטחים עבור גג המבנה.
11. יש לבנות את תוספת הבניה המוצעת עבור יחידת הדיור בקיר המשותף יחד עם השכן.
12. יש להקטין שטח שירות על פי המותר.

רשמה: דולב שרי.

### המלצת מהנדסת העיר:

ניתן לאשר חלקית את הבקשה, בכפוף לסימון חריגות הבניה במגרש להריסה, הקטנת שטח המחסן ל7.50 מ"ר בלבד, ועמידה בשטחי הבניה בהתאם לתכניות החלות. היתר ינתן בתנאי ולאחר ההשלמות הבאות:

### החלטות

הוועדה מחליטה לאשר את הבקשה באופן חלקי, בכפוף לסימון חריגות הבניה במגרש להריסה, הקטנת שטח המחסן ל7.50 מ"ר בלבד כמותר לפי התוכנית, ועמידה בשטחי הבניה בהתאם לתכניות החלות והתיקונים כמפורט בהמלצת 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 תשלומו.

קבלת ערבות בנקאית עבור התחייבות המבקש לנטיעה חלופית או לביצוע העתקה במידת הצורך  
הפקדת ערבות בנקאית להבטחת ביצוע העבודות בהתאם לתקנה 70 א' על סך 46,335 ש"ח

**שלב בקרת התכנון:**

- תיקון תכנית ההגשה לפי דרישות הצוות המקצועי
- יש לסמן מחסן להריסה לא עומד בהוראות התב"ע ולא אושר בהיתר, יותר בשטח עד 7.50 מ"ר.
- יש לבקש את כל הגדרות כמבוקש לבניה.
- יש לתת פתרון מסתור כביסה ל2 היחידות.
- את דוד החשמל ואת הקולטים יש למקם על הגג בצורה כזו שתהיה מוצנעת מהרחוב- להציע מסתור ת
- יש להראות מיקומי מעבי מזגנים ל2 היחידות.
- יש להראות את ניקוזי המגרש ושיפועיו.
- יש לסמן את השטחים הקיימים לפי היתר כקיימים ואת השטחים הנוספים כמבוקשים.
- יש לבנות את תוספת הבניה המוצעת עבור יחידת הדיור בקיר המשותף יחד עם השכן.
- שטחי שירות לא יעלו על המותר
- דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2)
- תכנית ראשית מעודכנת ומתואמת לאחר כל שינויי התכנון
- סימון כל חריגות הבניה להריסה
- הצהרת מהנדס לחישובים סטטיים, חישוביים סטטיים+נספח תרמי
- אישור מנהל הקיימות וסביבה
- קבלת הסכמת רשות מקרקעי ישראל למתן היתר
- רישום לפי תקנה 27 לחוק מקרקעין כי היחיד החדשה להשכרה בלבד לפי תיקון 155
- אישור פיקוד העורף

חתימת התחייבות ע"י מבקש, שהעירייה רשאית לחלץ ערבות הבנקאית במלואה ו/או חלקה במקרה מיוח  
**שלב בקשה לאישור תחילת העבודה:**

- טופס בקשה לאישור תחילת עבודות חתומה ע"י האחראי לביקורת על הביצוע בצירוף המסמכים הנדרשי
- מינוי והעתק של הצהרת אחראי לביקורת על הביצוע
- מינוי והעתק של הצהרת מינוי קבלן רשום בארגון הקבלנים בעל רישיון בתוקף
- הסכם מעבדה מאושרת על פי כל דין
- סימון מתווה הבניין בקובץ מדידה ואישור מודד בדבר סימון מתווה הבניין במגרש עצמו
- תכנית התארגנות באתר מאושרת ע"י יועץ בטיחות
- גידור אתר בהתאם למדיניות הוועדה מיום 13.11.2024
- אישורים/תאומים עם גורמי חוץ:**
- אישור חברת החשמל עפ"י התייחסותם במערכת רישוי זמין
- הסכם לפינוי פסולת

**שלב בקשה לתעודת גמר:**

- אישור מעבדה מוסמכת על ביצוע כלל הבדיקות הנדרשות בהתאם לתקנים, הנהלים והתקנות הנדרשות
- בקשה לתעודת גמר והצהרת האחראי לביקורת על הביצוע
- הצהרת עורך בקשה ראשי
- הצהרת עורכי משנה נוספים לעבודות בניה (ככל שמונו) לרבות מורשה נגישות ואחראי בטיחות
- סיום ביצוע פיתוח
- דו"ח פיקוח על הבניה המאשר השלמת כל עבודות ההריסה לרבות שטח המחסן מעבר למותר, מכולה וכו
- כמוסמן בהיתר הבניה
- מפת עדות ערוכה ע"י מודד מוסמך ובהתאם להנחיות מפ"י למצב לאחר הבניה
- אישור פיקוד העורף
- 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, עמודי תאורה, חוטי חשמל, בזק וכו', כל שינוי בשטח שיחייב שינוי מיקום הפרטים הנ"ל
- יהיה על חשבון המבקש בלבד.