

קובץ החלטות מליאת הוועדה מ/202303 שהתקיימה בתאריך 16.04.2023

~~עיריית ראשון-לציון  
מינהל חקירה  
אדרי קרל גולדברג  
מהנדס העיר וראש מינהל הנדסה  
אדרי קיריל קוזיול  
מהנדס הוועדה~~

~~ענ"ד ליאל אבן-זהר  
מ"מ זמנית ראש העירייה  
יירייה ראשון לציון  
גב' ליאל אבן זוהר בן דוד, עו"ד  
מ"מ ראש העירייה  
ומ"מ יו"ר הוועדה~~

~~אדרי ליאת מייז קליינמן  
מהנדס אג'דטיווי וסיקור על הבנייה  
מהל תכנון ובנייה  
עיריית ראשון-לציון~~

~~חילה חרדי דונון עו"ד  
מסור לתע"ס לענייני תכנון ובנייה  
עיריית ראשון-לציון~~

~~עיריית ראשון-לציון  
מינהל תכנון ובנייה  
מרדכי גרין  
מנהל מח' תוכניות מסודרות  
לוסי תפנין~~

מס' דף: 2

תאריך: 19/04/2023  
כ"ח ניסן תשפ"ג

עיריית ראשלי"צ

### קובץ החלטות ישיבת מליאה

ישיבה מספר: 202303 ביום ראשון תאריך 16/04/23 כ"ה ניסן, תשפ"ג בשעה 17:00

הישיבה החלה בשעה: 17:14 בנוכחות החברים: יו"ר עו"ד ליאל אבן זוהר בן-דוד, עו"ד סורין גנות, מר מקסים בביצקי, רו"ח איתי מתיתיהו, מר ציון כהן, ד"ר אפי משה, מר אסף דעבול, מר משה לב הר, מר שמואל ג'מיל, מר יבגני ברחמן.

הוועדה הופסקה בשעה 18:27.

הוועדה חזרה לדיון בשעה 19:09 והסתיימה בשעה: 20:35 .

## רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	נושא דיון	שם התכנית/נושא תכנוני	עמ.
1	413-0972935 דיון להמלצה להפקדה	דיון להמלצה להפקדה	ראשון לציון - התחדשות בניינית	3
2	20230111 אישור מסמך מדיניות	אישור מסמך מדיניות	מסמך מדיניות למצרף 1 עפ"י רצ/2030 (נווה חוף)	5
3	2023555 דיון עקרוני	דיון עקרוני	הצלת בעלי חיים ממתחמי פינוי בינוי	7
4	2023552 אישור מסמך מדיניות	אישור מסמך מדיניות	מסמך מדיניות לכתובת אמדן שדה מגנטי	8
5	תממ/43/21/3 התנגדות הוועדה המקומית	התנגדות הוועדה המקומית	אזור נופש מטרופוליני האירוס	9

**שם:** ראשון לציון - התחדשות בניינית  
נושא: דיון להמלצה להפקדה

שטח התוכנית: \*\*\*\*\* מ"ר

**בעלי עניין:**

\*המגיש:

עיריית ראשון לציון

\*עורך/מתכנן:

ארז אלה

**כתובת:**

ראשון לציון

**מטרת הדיון**

תכנית לקביעת מסגרת תכנונית שתאפשר חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה ו/או מיגונם במסגרת התחדשות בניינית תוך שמירה על מאפייני המרקם והמבנה העירוני הקיים.

**הערות בדיקה:**

תמ"א 38 תמשיך לחול על כל בקשה להיתר שתוגש לוועדות התכנון עד אוקטובר 2023. בכפוף להחלטת ו. מקומית והגשת תכנית מתאר כוללת להתחדשות עירונית רשאית הועדה המקומית להאריך את תחולת התמ"א בתחומה עד מאי 2026.

הוראות התמ"א ימשיכו לחול, עד ליום 1.10.23, ולאחר מועד זה יפקעו הוראותיה באופן סופי.

למרות האמור בסעיף 2, הוראות התמ"א ימשיכו לחול לתקופה אחרונה נוספת - עד ליום 18.5.26 (להלן -התקופה הנוספת), ובלבד שהתקיימו כל התנאים הבאים:

א. הוועדה המקומית הנוגעת בדבר, קבלה החלטה עד ליום 1.5.23, לפיה היא מעוניינת כי הוראות התמ"א, ימשיכו לחול בתחום מרחב התכנון שלה לתקופה הנוספת (עד ליום 18.5.26).

ב. הוועדה המקומית הנוגעת בדבר, הכינה תכנית מיתאר כוללת להתחדשות עירונית (כהגדרתה בסעיף 64(ב) לחוק) או תכנית מיתאר להתחדשות עירונית החלה על חלק משמעותי של מרחב התכנון או של הישוב או על שכונה שלמה, או תכנית מפורטת לפי סעיף 23 לתמ"א החלה על כל מרחב התכנון או על חלקו כאמור, והתכנית הוגשה למוסד התכנון המוסמך לאשרה עד ליום 1.5.23. הוגשה תכנית כאמור על חלק ממרחב תכנון, ימשיכו לחול הוראות התמ"א, רק בתחום שטח התכנית שהוגשה.

לאור זאת מוגשת לוועדה תכנית כוללת לנושא חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה שעתידה להחליף את תמ"א 38 עם פקיעתה תכנית זו היא תכנית להתחדשות בניינית שמטרתה חיזוק מבנים לרעידות אדמה בהתאם להוראות סעיף 23 בתמ"א 38, תכנית זו תחליף את תמ"א 38 לאחר ביטולה.

**תכולת התכנית:**

1. התכנית תחול על מבנים ש:

א. שקיבלו היתר לפני 1.1.1980.

ב. ביעוד קרקע שאינו מגורים א ו/או ב', מבנה בן 3 קומות או יותר ובבנייה רוויה הכוללת 5 יחידות דיור ויותר.

ג. בהם לא בוצעו במבנה עבודות חיזוק מפני רעידת אדמה לפי תכנית החיזוק תמ"א 38, או לפי תכנית מפורטת שהוכנה לפי הוראותיה.

2. התכנית לא תחול על מבנים המיועדים להריסה על פי תכנית או על פי צו סופי של בית משפט.

3. הועדה תהא רשאית להחיל הוראות תכנית זו על מבנים בתחום ההתערבות שקיבלו היתר לאחר 1.1.1980 בתנאים הבאים במצטבר:

א. הוחל בטיפולם ההיתר לבנייתם לפני 1.1.1980.

ב. הינם חלק ממרקם המורכב מבניינים המיועדים להתחדשות בניינית עפ"י תכנית זו.

ג. הינם בעלי מאפיינים דומים לבניינים המיועדים להתחדשות בניינית עפ"י תכנית זו.

**מתווים:**

התכנית מציעה מתווים לחיזוק בשלושה מתווים עיקריים:

חיזוק ו/או חיזוק ומיגון,

חיזוק ועיבוי,

הריסה ובנייה מחדש.

מנגנון לניוד זכויות יתאפשר כמענה משלים לכל אחת מהמתווים הנ"ל.

## העברת זכויות

תתאפשר העברת זכויות למגרש ריק המיועד לבנייה רוויה בהתאם לעקרונות הבאים:

1. תוספת יח"ד במגרש הריק לא תעלה על 25% ממספר יח"ד המותרות עפ"י התכנית החלה על המגרש.
2. במגרש הריק תותר תוספת של עד 20% מהשטח הכולל (עיקרי+שירות) המותר למגורים/תעסוקה על פי תכנית תקפה וזאת עבור חיזוק המבנה.
3. לצורך מימוש התוספות הנ"ל תותר תוספת של קומות מעבר למותר עפ"י המפורט בתכנית.

## מצ"ב טיוטת הוראות תכנית ומסמך רקע - מתחמים קולטים

### המלצות:

להמליץ בפני הוועדה המחוזית על הפקדת התכנית בתנאים הבאים:

1. הערות טכניות של אגף התכנון.
2. הערות היועץ המשפטי

### החלטות

הוועדה המקומית רואה חשיבות רבה בחיזוק מבנים, ולאחר שהוצגו בפניה עיקרי הוראות התכנית להתחדשות בניינית, מחליטה להמליץ בפני הוועדה המחוזית על הפקדת התכנית. בנוסף, ובכפוף להגשת תכנית זו לוועדה המחוזית עד ה- 01/05/2023, הוועדה מחליטה להאריך את תוקף הוראות תמ"א 38 עד לתאריך 18/05/2026 או עד לאישורה של התכנית להתחדשות הבניינית לפי המוקדם ביניהם.

1. התכנית תקודם ע"פ העקרונות הבאים:

א. התכנית תחול על מבנים שקיבלו היתר בניה לפני 1.1.1980, שאינם צמודי קרקע ובהתאם למוגדר בתקנון התכנית. בנוסף התכנית תחול על מבנים שקיבלו היתר בין 1.1.1980 ל- 31.12.1984 וניתנה חו"ד מהנדס שלא נבנו ע"פ התקן לעמידות מבנים ברעידות אדמה, הם חלק ממרקם הבנוי ממבנים המיועדים להתחדשות ע"פ התכנית המוצעת והם בעלי מאפיינים דומים למבנים אלה.

ב. התכנית תציע מספר מתווים לחיזוק מבנים: חיזוק, חיזוק ומיגון, חיזוק ותוספות בניה, הריסה ובניה מחדש למבנים בגובה של עד 10 קומות.

ג. התכנית תעודד חיזוק/הריסה ובניה מחדש של מבנים כפי שיוגדרו בתקנון התכנית על ידי "ניוד זכויות" למגרש ריק מקבל בהתאם לחו"ד כלכלית שתוגש לעת הבקשה, למתחמים קולטים המיועדים לבנייה חדשה לשימושים שונים. ניתן יהיה לאפשר תוספת זכויות (עד 20%), קומות (ביחס למספר הקומות המותר) ויח"ד (עד 25% במגרשים המיועדים למגורים) מעבר למותר בתכנית תקפה.

ד. במקרה של "ניוד זכויות" היתרי בניה/תעודות גמר במגרשים מקבלים יותנו בהיתרי בניה/תעודות גמר לחיזוק/הריסת המבנים המיועדים להתחדשות בניינית ע"פ תכנית זו.

ה. תתאפשר תוספת שימושים שאינם דירות מגורים בקומת הקרקע עבור שטחי ציבור, מסחר ותעסוקה.

2. תיקון התכנית בנושאים שנדונו במליאת הוועדה המקומית ובין היתר לעניין ההוראות להגשת חו"ד כלכלית, גודל מגרשים לאיחוד, חישוב שטחי מרפסות, קווי בניין, מיקום חניות וכו'.

3. תיקבע בתכנית הוראה לתפוגת התכנית לאחר 10 שנים מיום אישורה.

4. הערות ותיקונים של היעוץ המשפטי.

5. הערות ותיקונים טכניים.

**שם:** מסמך מדיניות למצרף 1 עפ"י רצ/2030 (נווה חוף)  
נושא: אישור מסמך מדיניות

**מקום האתר:**  
גבולות עפ"י תשריט וכפי שמופיע בתכנית המתאר רצ/2030

**בעלי עניין:**

גידו סגל

**עורך/מתכנן:**

**מטרת הדיון**

הצגה ואישור מסמך המדיניות למצרף 1 וזאת בהתאם לסעיף 6.3.2 בתכנית המתאר רצ/2030

### הערות בדיקה:

התכנית הכוללת רצ/2030 – תכנית המתאר של ראשון לציון קיבלה תוקף ביולי 2017. תכנית המתאר קובעת הוראות להכנת תכניות מפורטות ומציגה את היקף יח"ד ושטחי התעסוקה לשנת היעד 2030 בסה"כ ובחלוקה למתחמי תכנון.

מצרף 1 תחום בין שד' רחבעם זאבי בדרום, שצ"פ המשכי לרח' מינסטר במזרח, השייטת במערב. סעיף 6.32 בתכנית המתאר רצ/2030 מחייב הכנת מסמך מדיניות למצרף (מצרף – איחוד של מספר מתחמי תכנון) אשר בנוגע אליו נקבעו הוראות לעניין היקף הקצאות לשטחי ציבור וזאת כתנאי להכנת תכנית מפורטת בתחומו. הועדה המקומית אישרה הנחייה זו בישיבתה מס' 2017099 מיום 12.11.17

חישוב תוספת יח"ד יעשה בהתאם לעקרונות הבאים:

מכפיל יח"ד בפניו בינוי: עד 1: 3.5 בכפוף לבחינה כלכלית.

מכפיל יח"ד בחיזוק ועיבוי: עד 1: 1.6

מגרשים ריקים /תת ניצול – עפ"י תכנית בתוקף ולא יותר מ- 24 יח"ד/ד'

### **מצ"ב מסמך המדיניות**

#### המלצות:

לאשר את מספר המדיניות בכפוף ל:

1. תיקונים טכניים
2. הטמעת עקרונות חישוב תוספת יח"ד בכל המצרפים שכבר אושרו.
3. תוקף מסמך המדיניות יהיה עד 5 שנים מיום אישור המסמך.

#### החלטות

**הועדה רואה חשיבות באפשרות להתחדשות שכונת נווה חוף ומאשרת את מסמך המדיניות שהוצג ע"י עורך המסמך והצוות המקצועי בכפוף לתיקונים הבאים:**

1. חישוב מס' יח"ד בתכנית חדשה יהיה בהתאם לעקרונות הבאים:
  - א. תוספת יח"ד בחיזוק ועיבוי יהיה עד 0.65 יח"ד חדשה עבור כל יח"ד קיימת.
  - ב. מכפיל יח"ד בפניו בינוי יהיה עד 1: 3.5 בכפוף לחו"ד כלכלית.
  - ג. מגרשים ריקים / בתת ניצול – עפ"י תכנית בתוקף או עד 24 יח"ד/ד נטו.
2. במתחם 102 א-F - (רחובות חיל רגלים וכורש):
  - א. בהתייחס למתחמים אשר קיבלו היתר בנייה לפני 1.1.1980 ניתן לבחון 2 מסלולים:
    - (1) מסלול חיזוק ועיבוי בהתאם לתוספת של עד 0.65 יח"ד חדשה עבור כל יח"ד קיימת.
    - (2) מסלול פינוי בינוי בו יתאפשר מכפיל של עד 1: 3.5, מס' קומות מקסימלי של עד 10 (כולל ק"ק וקומת גג חלקית). במידה ונפח הבנייה הנדרש במסלול זה בהתאם לעקרונות שלעיל ולבחינה כלכלית עולה על 10 ק', ניתן יהיה להעביר את היתרה מעבר ל- 10 ק' למגרש מקבל (ניוד זכויות).
  - ב. בהתייחס למבנים שקיבלו היתר בנייה לאחר 1980 – תתאפשר תוספת מיגון/ממ"דים (כולל שיפוץ חזיתות והוספת מרפסות) בין היתר ע"י מנגנון ל"ניוד זכויות" על בסיס חו"ד כלכלית שתאושר ע"י שמאי הועדה. תילקח בבחינה הכלכלית תוספת של עד 12 מ"ר בלבד למרפסת.

3. במתחם E ו- D (פואבלו אספניול) :  
במידה שנפח הבנייה הנדרש במסלול פינוי בינוי במתחם זה עולה על עקרונות התכנון שע"פ מסמך המדיניות (גובה הבניה לא יעלה על 10 ק' לאורך רחוב חיל הצנחנים ו-22 קומות לאורך הרחובות כורש, רחבעם זאבי וזלמן שז"ר), ניתן יהיה להעביר את היתרה למגרש מקבל בהתאם לבדיקה כלכלית (ניוד זכויות).
4. במקרה של "ניוד זכויות" היתרי בניה/תעודות גמר במגרשים מקבלים יותנו בהיתרי בניה/תעודות גמר לחיזוק/הריסת המבנים המיועדים להתחדשות בניינית ע"פ תכנית זו.
5. תמהיל יח"ד :
  - א. לפחות 10% דירות זעירות (50-45 מ"ר)
  - ב. לפחות 20% יח"ד קטנות (80-75 מ"ר)
  - ג. שאר יח"ד יהיו בממוצע של 105 מ"ר פלדלת. במידה וגודל רוב יח"ד במצב הנכנס עולה על 90 מ"ר, ממוצע יתר יח"ד יהיה עד 110 מ"ר בהתאם לחו"ד כלכלית.
6. תוקף מסמך המדיניות יהיה ל- 5 שנים מיום אישור המסמך.
7. תיקונים טכניים.
8. ההחלטה בסעיף מס' 1 תחול בהתאמה על כלל מסמכי המדיניות למצרפים השונים שאושרו ע"פ תכנית המתאר.

**שם:** הצלת בעלי חיים ממתחמי פינוי בינוי  
נושא: דיון עקרוני

**מטרת הדיון**

הגנה ופינוי בעלי חיים הנמצאים במתחמי פינוי בינוי או בנייה חדשה טרם הריסה ובניה.

**הערות בדיקה:**

הסביבה האורבנית משמשת בית גידול לבעלי החיים השונים. עם התעצמות הבנייה וקידום תכניות להתחדשות עירונית ישנה חשיבות קריטית לאתר ולפנות את בעלי החיים הקיימים במתחם טרם ביצוע העבודות.

שמירה על בעלי החיים כתנאי לקידום הבנייה ופיתוח העיר, הינו ערך בעל חשיבות סביבתית מקיימת ותאפשר המשך פיתוח וקידום הבנייה ללא פגיעה בבעלי חיים, תמנע הפרה של המאזן האקולוגי ולעיתים אף מניעה של הכחדת מיני בעלי חיים, לצד הבנייה המאסיבית בתחומי העיר.

**המלצות:**

להקים ועדה לבחינת הנושא / הכנת מסמך הנחיות.

**החלטות**

לאחר ששמעה את הסברי הצוות המקצועי מחליטה הועדה להקים ועדה מצומצמת לבחינה והכנת מסמך הנחיות בנושא.

חברי הועדה המצומצמת:

עו"ד ליאל אבן זהר בן דוד, יפעת מאירוביץ יפת, עו"ד סורין גנות וצוות מקצועי.

**שם:** מסמך מדיניות לכתובת אמדן שדה מגנטי  
**נושא:** אישור מסמך מדיניות

**מטרת הדיון**

דיון במסמך מדיניות קרינה.  
מטרתו למזער חשיפת אוכלוסייה לקרינה עודפת ולשמירה על בריאות הציבור ע"י תכנון נכון של מערכות החשמל בפרוייקטים, שמירה על מרחקי בטיחות ממקורות קרינה ואופן הגשת אומדן צפיפות שטף מגנטי בתהלי הרשוי.

**הערות בדיקה:**

מצ"ב מסמך הנחיות לכתובת אמדן שדה מגנטי.

**המלצות:**

לדיון במליאה.

**החלטות**

לאחר שהוצג הנושא ע"י הצוות המקצועי סבורה הועדה כי קיימת חשיבות רבה בהקטנת החשיפה לקרינה עודפת במבנים וברחבי העיר, וכן ביצירת מסמך הנחיות והמלצות אחידות למתכננים ולכל הגורמים המטפלים בנושא.

לאור האמור מחליטה הועדה:

1. יש לעדכן את תכולת המסמך כך שיובהר כי יחול על כל בנייה רוויה חדשה הכוללת שטח בו מתקיימת שהייה רציפה לרבות תמ"א 38 ופינוי בינוי.

2. ביחס לתוספות בנייה, הנגשה, הסדרת מצב קיים, שינויים רישויים וכד' - תשוב הועדה ותבחן את המדיניות, לאחר גיבוש המלצות ספציפיות לנושא של היחידה הסביבתית בשיתוף אגף הרישוי.

**שם:** אזור נופש מטרופוליני האירוס  
נושא: התנגדות הוועדה המקומית

**גושים/ חלקות לתכנית:**

**חלקות בשלמותן:**

חלקות: 6-154	גוש: 3630
חלקות: 22-159	גוש: 3631
חלקות: 121, 118, 115	גוש: 3632
חלקות: 130, 127, 124	גוש: 3632
חלקות: 138, 135, 132	גוש: 3632
חלקות: 147, 144, 141	גוש: 3632
חלקות: 159, 155, 150	גוש: 3632
חלקות: 167-169, 162	גוש: 3632
חלקות: 82, 26, 24	גוש: 3633
חלקות: 103, 100, 84-87	גוש: 3633
חלקות: 114, 109, 106	גוש: 3633
חלקות: 129, 127, 125	גוש: 3633
חלקות: 135, 133, 131	גוש: 3633
חלקות: 157, 153, 149	גוש: 3633
חלקות: 162, 160	גוש: 3633
חלקות: 24-26, 21, 11-13	גוש: 3643
חלקות: 100, 81-84, 76	גוש: 3643
חלקות: 106-107, 104, 102	גוש: 3643
חלקות: 121, 119, 108	גוש: 3643
חלקות: 129, 126, 124	גוש: 3643
חלקות: 135, 133, 131	גוש: 3643
חלקות: 137-139	גוש: 3643
חלקות: 29, 27, 12	גוש: 3922
חלקות: 35, 33, 31	גוש: 3922
חלקות: 42, 40, 37-38	גוש: 3922
חלקות: 49, 47, 44	גוש: 3922
חלקות: 51-52	גוש: 3922
חלקות: 26-27, 22-23, 1-2	גוש: 3923
חלקות: 97, 33, 30	גוש: 3923
חלקות: 425, 385, 379-380	גוש: 3923
חלקות: 431, 429, 427	גוש: 3923
חלקות: 437, 435, 433	גוש: 3923
חלקות: 443, 441, 439	גוש: 3923
חלקות: 445-446	גוש: 3923
חלקות: 30-34, 22-27, 11-15	גוש: 3924
חלקות: 48, 44-46, 38-42	גוש: 3924
חלקות: 82-84, 77-79, 72-75	גוש: 3924
חלקות: 106, 100-104, 87-88	גוש: 3924
חלקות: 112, 110, 108	גוש: 3924
חלקות: 118, 116, 114	גוש: 3924
חלקות: 124, 122, 120	גוש: 3924
חלקות: 132, 129-130, 127	גוש: 3924
חלקות: 138, 136, 134	גוש: 3924
חלקות: 158-159, 155-156, 153	גוש: 3924
חלקות: 196, 185, 176	גוש: 3924
חלקות: 460, 456, 316-318	גוש: 3946
חלקות: 515, 499	גוש: 3946
חלקות: 41-42	גוש: 5419

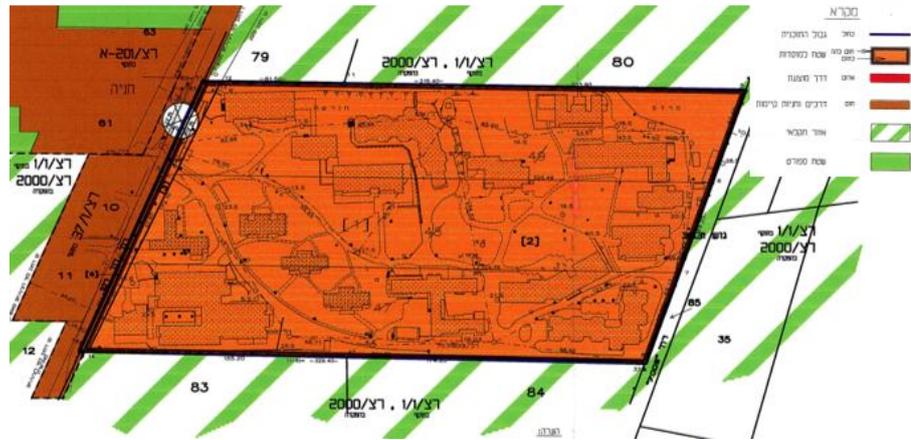
**מטרת הדיון**

אישור הגשת התנגדות הוועדה המקומית לתכנית מיתאר מחוזית למחוז המרכז  
תמ"מ 3/21/43 - אזור נופש מטרופוליני (אנ"מ) אירוס.



3. שימור מעמדו של בית חולים המלבן (גוש 3630 חלקות 47-49) – יש להבהיר במסמכי התכנית המוצעת כי אין בתכנית כדי לגרוע מהוראותיה של תכנית מאושרת הקובעת ייעוד שבי"צ אשר סומן בתחום "פארק נופש אינטנסיבי". כמו כן יש לאפשר את פיתוח בית החולים באמצעות תכניות עתידיות.

**תשריט תכנית מאושרת רצ/מק/80/1:**



4. תיקונים טכניים במסמכי התכנית כמפורט בהתנגדות.

נוסח ההתנגדות יצורף בהמשך.

**החלטות**

לאחר ששמעה את הסברי הצוות המקצועי מחליטה הועדה לאשרר את הגשת התנגדות הועדה המקומית לתכנית מיתאר מחוזית למחוז המרכז תמ"מ 3/21/43 - אזור נופש מטרופוליני (אנ"מ) אירוס.

**רשימת הבקשות**

עמ.	כתובת	פרטי המבקש	מגרש	חלקה	גוש	בקשה	סעיף
13	, ראשון לציון	עיריית ראשון לציון				20230109	1

תיק בניין: 999999999

מספר בקשה: 20230109

**סעיף: 1**

פרוטוקול מליאה ישיבה מספר: 202303 בתאריך: 16/04/2023

**מבקש:**

• עיריית ראשון לציון

**בעל נכס:**

• עיריית ראשון לציון

סוג בקשה: בקשה עקרונית

הגשה 22/01/2023

כתובת הבניין: , ראשון לציון

תיאור בקשה

שונות

מהות הבקשה

הצגת דו"ח פעילויות האכיפה בוועדה המקומית בשנת 2022.

הערות לבקשה:

מצ"ב דו"ח המסכם את פעילויות האכיפה שהוועדה המקומית ראשון לציון ביצעה במהלך שנת 2022.

התייחסות תכנונית מנהל ההנדסה:

לידיעת החברים.

החלטות

הוצג דו"ח אכיפה בתחום התו"ב לשנת 2022 לידיעת החברים.